

Le prêt relais : une solution de financement toujours à la mode ?

Avec la remontée des taux et un manque grandissant de biens sur le marché immobilier, les prêts relais sont-ils toujours populaires auprès des emprunteurs ? La réponse est oui, même si cela reste un type de prêt à souscrire avec prudence et nécessitant l'accompagnement d'un expert. Décryptage de ce type de financement par CAFPI, expert en crédits.

Le prêt relais : définition

Le prêt relais est un type de financement qui peut être choisi dans le cadre de l'achat d'une nouvelle résidence principale. Très concrètement, il permet le déblocage de fonds permettant l'achat d'un nouveau bien, alors même que la propriété initiale n'a pas encore été vendue.

On peut noter plusieurs caractéristiques qui font du prêt relais un financement particulier.

La première est sa très courte durée, en général un an, renouvelable une fois, soit 24 mois maximum. « *Ce délai supplémentaire pour vendre son bien initial, est une réelle bouffée d'oxygène, d'autant que nous sommes actuellement sur un marché attentiste, avec des délais de vente plus longs* », explique Caroline Arnould, Directrice du Développement CAFPI. Le montant du prêt relais est estimé par la banque et est en général autour de 70% de la valeur du bien mis en vente.

La seconde est celle de ses modalités de remboursement. Contrairement à un prêt immobilier classique, il n'y a pas d'indemnités de remboursement anticipé (IRA). De plus, le prêt relais fonctionne comme un prêt *in fine* : seuls les intérêts du prêt et de l'assurance emprunteur sont à rembourser pendant les premiers mois, puis lors de la vente du bien initial, le capital devra être remboursé.

Bien souvent, les banques se montrent exigeantes face à ce type de prêt :

- les taux sont souvent plus élevés qu'un prêt immobilier classique (entre +0,20% et 0,30% plus cher) ;
- les frais de dossiers sont souvent plus importants ;
- les revenus du client, le taux d'endettement mais également les chances que le bien trouve preneur au prix affiché sont autant de critères stricts pour la banque qui octroie le crédit.

« Il faut être très vigilant quand on contracte ce type de prêt. Il ne faut pas surévaluer le prix du bien que l'on vend et tenir compte de la tendance baissière des prix, notamment à Paris. Il faut également surveiller l'échéance de son prêt relais (24 mois maximum) pour ne pas se retrouver dans une position de surendettement. Pour évaluer les risques qu'on prend, c'est toujours mieux d'être accompagné par un expert pour ce type de prêt » souligne Caroline Arnould.

Contact Presse

Un type de financement toujours sollicité par les emprunteurs

Malgré une production de crédits à son point le plus bas depuis 6 ans en avril dernier (12 Mds€ de nouveaux crédits), la part de prêts relais se maintient à des niveaux proches de ceux des mois précédents. En mai, c'est 7,8% de la part des dossiers CAFPI qui étaient dévolus aux prêts relais (+1,7 point par rapport mai 2022). Le maintien de ce type de prêts peut s'expliquer par les habitudes de vie des emprunteurs. Malgré la crise, les Français poursuivent leurs projets de vie : acheter un logement plus grand ou changer de vie (quitter sa vie citadine dans une métropole pour une ville moyenne, ou une maison à la campagne).

3 exemples pratiques de clients ayant contracté un prêt relais

- 1) **M. et Mme X changent de vie.** Ils veulent s'installer dans une nouvelle ville et quitter leur appartement pour une maison. Avec 8 000€ de revenus pour le foyer, ils achètent une maison qui doit leur coûter 491 000€ et souhaitent emprunter 470 000€ en prêt relais. La vente de leur ancienne maison doit leur rapporter 471 000€. En attendant la vente de leur appartement actuel, ils paieront, pendant 23 mois, avec un taux à 2,5% (dossier constitué fin février 2023), 1200€ de mensualités.
- 2) **M. Y et Mme W attendent leur troisième enfant.** Avec 4 000€ de revenus pour leur foyer, ils ont trouvé une maison plus grande pour accueillir leur famille. Ils souhaitent emprunter 112 000€ en prêt relais. Compte tenu de leur profil, ils ne peuvent espérer moins de 3% comme taux d'intérêt (dossier constitué mi-mars 2023). Ils rembourseront donc pendant 23 mois 30€ de mensualité et le 24^{ème} mois devront rembourser 119 000€ avec le capital libéré par la vente de leur ancien appartement. Ils ont contracté à côté un prêt qui leur coûtera : 1 400€ par mois pendant 25 ans.
- 3) **M. et Mme Z achètent plus petit après le départ de leurs enfants pour leurs études.** 3 000€ de revenus par mois. Ils ont décidé de vendre leur maison pour acheter un appartement (140 000€) plus petit dans le centre de Niort. Ils réalisent un prêt relais à 2,85% comme taux d'intérêt (dossier constitué en février 2023). Le prêt relais représente 39% de la valeur du bien. Ils remboursent pendant 12 mois : 395€ (intérêts + assurance) par mois.

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

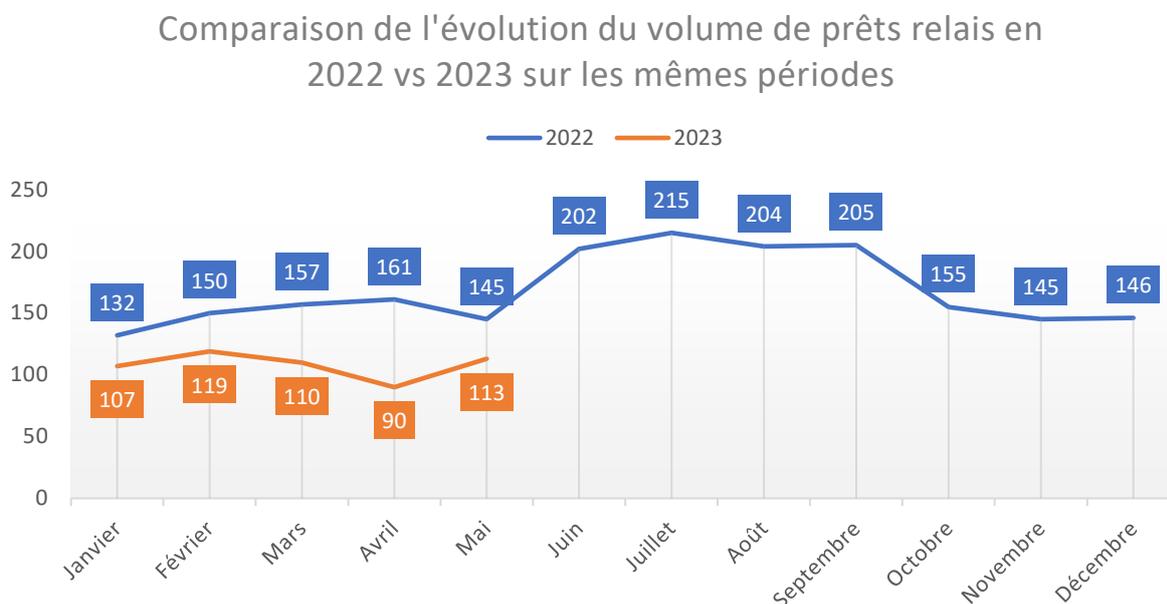
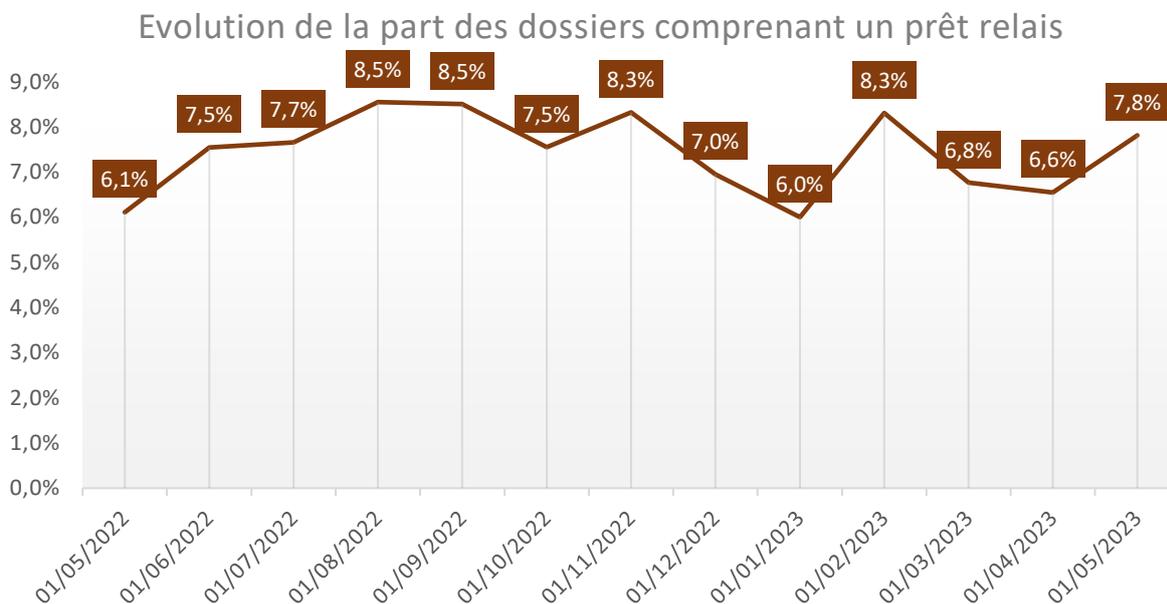
Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris

Annexes :



Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould / Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris