

LA SOLUTION
IMMOBILIER HAUT RENDEMENT[®]



**CHECK-LIST
CONVAINCRE
VOTRE BANQUIER**



STABILISEZ VOTRE SITUATION PROFESSIONNELLE

Pour obtenir toute la confiance de votre banquier, mieux vaut avoir une situation professionnelle stable. Si vous ne pouvez justifier d'un salaire fixe sur de longues périodes, vous aurez beaucoup plus de mal à obtenir un prêt que si vous êtes en CDI dans une entreprise depuis plusieurs années. Si vous êtes chef d'entreprise ou profession libérale, c'est le résultat du bilan sur les dernières années qui sera pris en compte par votre banquier avec une analyse souvent plus fine que pour un salarié.





- Chômage ou RSA,**
- Intérim,**
- CDD,**
- Auto-entrepreneariat,**
- Chef d'entreprise, entrepreneur, Artisan**
- Profession libérale, commerçant**
- Salarié (CDI),**
- Cadre supérieur (CDI),**
- Fonctionnaire**



Constituez une réserve d'épargne suffisante

Contrairement à l'achat d'une résidence principale, l'investisseur n'a pas intérêt à faire un apport, surtout lorsque les taux d'emprunt sont bas. L'épargne permet en revanche de réduire le risque pour le banquier ; l'objectif est de lui montrer votre capacité d'épargne, c'est-à-dire votre capacité à rembourser vos dettes. Si vous souhaitez investir, il est important d'avoir un ratio épargne/investissement suffisant :






Ratio épargne / investissement

-  **0% (aucune épargne)**
-  **5% (Ratio minimum)**
-  **10% (Ratio recommandé)**
-  **> 25% (Ratio idéal)**

Limitez au maximum votre apport

Le banquier, pour réduire son risque, voudra que vous mettiez un apport pour votre acquisition. Cela réduit son risque, mais fiscalement, ce n'est pas la situation la plus intéressante.

Montant total de l'apport en cash

-  **Achat 100% cash (fiscalement inefficace)**
-  **Apport >25% + tous les frais**
-  **Apport entre 0 et 25% + tous les frais**
-  **Frais de notaire uniquement (souvent demandé)**
-  **Aucun apport (Effet de levier maximum)**



Calculez votre taux d'endettement

Cette démarche peut être faite avant même de chercher un immeuble, pour éviter de viser des locatifs trop ambitieux. Idéalement, les mensualités de votre emprunt ne doivent pas dépasser un tiers de vos revenus nets mensuels. Mais il existe plusieurs méthodes de calcul et il n'est pas rare de trouver des investisseurs qui dépassent un taux d'endettement de 50%.

- Taux d'endettement >50%**
- Taux d'endettement compris entre 33 et 50%**
- Taux d'endettement compris entre 20 et 33%**
- Taux d'endettement <20%**

Il est très utile de calculer également le reste à vivre. Le Reste à vivre correspond aux ressources nécessaires pour faire face aux dépenses de la vie courante (alimentation, transport, chauffage, électricité...). Si le reste à vivre est important, le taux d'endettement peu grimper bien au-dessus de 50%.

Reste à vivre (ordre de grandeur pour un couple et 2 enfants)

- Reste à vivre < 1 000 €**
- Reste à vivre compris entre 1 000 et 1 500 €**
- Reste à vivre compris entre 1 500 et 2 000 €**
- Reste à vivre > 2 000 €**

Ceci n'est qu'un exemple d'illustration, car chaque banque jugera différemment de ce critère. Dans le cas où le reste à vivre est largement suffisant, le taux d'endettement pourra bien entendu dépasser les 33%. Il est à noter que 70 à 75% des revenus locatifs sont pris en compte dans le calcul des revenus.



Montrez que vous savez épargner

Pour obtenir un emprunt, mieux vaut être fourmi que cigale. Quelqu'un qui a de faibles revenus, mais une vraie capacité d'épargne pourra plus facilement convaincre son banquier qu'une personne qui a un plus gros salaire, mais qui a tendance à tout dépenser. Attention si vous travaillez tout juste il est normal de ne pas pouvoir accumuler 2 ans de salaire.

Epargne en mois de salaires/revenus

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | Aucune épargne | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="radio"/> | 1 à 3 mois de salaires | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="radio"/> | 3 à 6 mois de salaire | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="radio"/> | 6 à 12 mois de salaires | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="radio"/> | 1 à 2 ans de salaires | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="radio"/> | + de 2 ans de salaires | <input type="checkbox"/> |



Soignez votre profil emprunteur

Pour obtenir la confiance de votre banquier, un certain nombre de choses doivent être surveillées dans les 3 mois précédents votre demande de financement.

Voici les situations à éviter :

- Être à découvert régulièrement**
- Consommer l'intégralité de vos revenus**
- Ne pas épargner (comptes épargne vides)**
- Jouer aux jeux (hippique, poker, jeux de hasard...)**
- Gros mouvements de fond (souvent suspect)**
- Revenus irréguliers (Intérim...)**
- Gros achats non essentiels (Piscine, voiture neuve...)**
- Trop d'achats à crédit (vacances, TV, Hifi, etc.)**
- Achats compulsifs (vêtements, bijoux, High tech...)**



Optimisez la durée d'emprunt

Contrairement aux idées reçues, plus vous empruntez sur de longues périodes, meilleur est le TRI et donc l'effet de levier. En plus, vous limitez votre taux d'endettement, votre effort d'épargne (coût) et vous augmentez le cash-flow. Les durées courtes vous pénalisent si vous souhaitez investir plus régulièrement dans l'immobilier car elles bloquent vos projets suivants. Ne regardez jamais le montant des intérêts, ce n'est pas un élément important car vous ne parlez pas des mêmes euros.

- Durée de financement < 7 ans**
- Durée de financement comprise entre 7 et 10 ans**
- Durée de financement comprise entre 10 et 15 ans**
- Durée de financement comprise entre 15 et 20 ans**
- Durée de financement de 20 ans et +**

Préparez votre rendez-vous

Avant tout rendez-vous avec votre banquier, préparez correctement votre dossier de financement. En réunissant tous les documents nécessaires dès le départ, votre banque n'aura pas à vous relancer et votre demande sera traitée plus rapidement avec plus de chances de succès. Un dossier bien préparé montre une bonne organisation et une certaine habitude des financements qui rassurera.

- Liste des documents à fournir à la banque (minimum vital)**
- Documents ci-dessus* + **photos des appartements**
- Documents ci-dessus* + **historiques de gestion (Agence, SCI...)**
- Documents ci-dessus* + **dossier de financement complet & précis**



Contenu du dossier de financement

Présenter un dossier de financement bien structuré, relié et complet vous fera gagner des points et permettra à chacun des employés de banque de comprendre les enjeux du projet et d'avoir une vision bien plus précise du projet. Ce ne sont plus des chiffres dans des cases, ceci devient l'histoire en image d'un projet de vie. Les dossiers de ce type sont rares, même pour des demandes de financement de sociétés, vos chances de réussite sont d'autant plus grandes.

- Votre identité complète**
- Votre expérience de l'immobilier (le cas échéant)**
- Vos données financières (Revenus, fiscalité, etc.)**
- Historique et situation actuelle de l'immeuble**
- Données financières du projet (Prix, loyers, etc.)**
- Description et photos de l'immeuble**
- Situation locative des appartements**
- Plan de masse et plan de situation**
- Analyse du projet (Rendement, demande locative...)**
- Plan de financement (durée, apport, contrepartie...)**
- Gestion locative (qui assurera la location)**
- ANNEXES (tous les autres éléments, plans, données...)**