MEHDI CHERRAK

MODULE 3 : OBTENIR SON CREDIT IMMOBILIER

Partie 1 : Comment bien présenter son dossier au banquier

✔Avant même de signer le compromis, prendre rdv avec le banquier pour lui expliquer le projet. Parler de façon technique, utiliser des termes comme « rentabilité, cashflow, rendement »… Avoir confiance en soi. Si le banquier voit qu'on sait de quoi on parle, il défendra mieux le dossier.

✔Documents à apporter en banque pour le dossier qui doit être complet :

- compromis ;
- 2 estimations locatives d'agence immobilière ;
- 2 estimations de vente locale pour montrer qu'on a fait une bonne affaire ;
- faire un tableau Excel avec tous les chiffres : loyers annuels, prix d'achat, montant des charges de copropriété, montant taxe foncière, % de rentabilité… Faire une analyse chiffrée ;
- impression du site des impôts pour montrer les prix des derniers biens vendus dans le secteur et montrer qu'on a fait une bonne affaire ;
- prix au m2 sur application meilleurs agents ;
- photos du bien (éventuellement futurs 3D) ;
- carte d'identité, contrat de travail, avis d'imposition, 3 derniers bulletins de salaire, 3 derniers relevés de compte qui doivent être nickel (pas de découvert, paris sportifs…). Essayer d'avoir une bonne hygiène bancaire, éviter les passifs (crédit voiture…) ;

✔Epargner tous les mois en effectuant un virement automatique vers un autre compte.

✔Le banquier ne prend dans le calcul que 70% du montant total des loyers encaissés. Les 30% restants sont considérés pour le paiement des charges (copropriété…). Si avec l'abattement des 30%, il reste de l'argent après déduction de la mensualité du prêt, ce restant va venir agrandir la capacité d'endettement.

✔Demander un financement à 110% : expliquer qu'on est sécuritaire, qu'on préfère avoir toujours de l'argent de côté au cas où.

✔ Essayer d'emprunter au maximum sur 25 ans car les taux actuels sont très bas et les intérêts sont déduits des revenus fonciers. Généralement les investisseurs gardent très rarement leur bien autant d'années, en moyenne ils revendent au bout de 10 ans, cela permet de réitérer les opérations.

✔Pour l'assurance emprunteur, conseil prendre 50 ou 100% pour le décès, l'invalidité, l'incapacité temporaire de travail et la perte d'emploi.

✔Si on inclut un prêt travaux dans le financement, la banque débloquera les fonds sur factures. Donc s'il est prévu de faire des travaux seul, vérifier en amont que la banque pourra bien débloquer les fonds au moment venu.