

**nestenn**

Newsletter - Octobre 2018

# 3 conseils pour financer votre premier achat

Un premier achat immobilier est un beau projet. Raison de plus pour bien le préparer ! De toute façon, vous n'avez pas le choix : une bonne préparation en amont est la condition sine qua none pour être un client sérieux, crédible et pour convaincre la banque de vous financer. Alors, quelles sont les règles à connaître pour disposer d'un dossier en béton ?

Un premier achat immobilier est un beau projet. Raison de plus pour bien le préparer ! De toute façon, vous n'avez pas le choix : une bonne préparation en amont est la condition sine qua none pour être un client sérieux, crédible et pour convaincre la banque de vous financer. Alors, quelles sont les règles à connaître pour disposer d'un dossier en béton ?

### Faites le point sur votre capacité d'endettement

Combien puis-je emprunter ? C'est la 1<sup>ère</sup> question à vous poser. Pas question de partir bille en tête et de visiter des biens que vous ne pourrez jamais acquérir. La règle est (presque) la même pour tous : le montant de l'emprunt ne doit pas dépasser le tiers de vos revenus nets (tous crédits confondus). Sachez aussi, qu'à contrario, les taux ont tellement baissé que les futurs acheteurs n'ont pas toujours conscience de l'importance du montant qu'ils peuvent emprunter ! Alors, avant de tirer des plans sur la comète, faites le point sur votre capacité d'endettement. Votre recherche n'en sera que plus efficace et fructueuse !



### Ayez une situation de compte saine

Pour convaincre une banque de vous financer, il faut ensuite montrer patte blanche. Première règle : avoir des revenus réguliers et stables. Inutile de vouloir décrocher un prêt immobilier si vous êtes en CDD. Pour une banque, ce type de contrat est rédhibitoire. Mais ce n'est pas tout. D'autres éléments ont aussi leur importance puisque la banque, avant de se prononcer, passe votre situation au crible. Elle étudie tout : vos dépenses, votre CV, vos possibilités d'évolution de carrière, vos revenus, le reste à vivre. Pas question donc d'avoir l'air d'un panier percé. Vos relevés de compte doivent être « propres » : pas d'agios, ni de frais de commission. Et évitez d'être à découvert dans les trois à six mois qui précèdent votre demande de prêt. Vous avez des crédits à la consommation ? C'est très mal vu. Remboursez-les ! Dernière astuce : pour obtenir un prêt à un taux intéressant, avoir de l'épargne à injecter dans son projet immobilier est un plus.

### Achetez au bon emplacement

Comme elle souhaite limiter les risques, la banque se penchera aussi sur le bien que vous convoitez. Elle cherchera à savoir s'il est bien situé, proche des commerces, des transports et s'il peut se revendre facilement si vous avez des difficultés à rembourser votre prêt immobilier. Si vous jetez votre dévolu sur un bien atypique, isolé, mal desservi, dans une ville où les prix ont tendance à baisser, la banque risque de prendre peur. En cas de coup dur, elle se doutera que vous revendrez à perte et que vous ne pourrez pas la rembourser. Un conseil : intéressez-vous plutôt à un bien plus petit, situé dans une zone attractive, bref à un bien de qualité que la banque sera prête à financer les yeux fermés !