



## Capacité d'emprunt en nom propre.

-----  
Par Gamin

Bonjour, nous sommes actuellement locataire de notre maison et j'ai quelques lots immobiliers en locations. Nous aimerions, comme tout le monde, acheter notre résidence principale mais l'emprunt réalisé pour l'investissement locatif nous plombe lors du calcul de notre capacité d'emprunt. Aussi, quel solution existe pour garder ces biens sans que notre capacité d'emprunt à titre personnel soit impacté? Merci pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Pour augmenter votre capacité d'emprunt il faut soit augmenter vos revenus, soit diminuer vos charges. Pour acquérir une résidence principale vous pouvez peut-être bénéficier de prêts sociaux (PTZ, Épargne logement, etc).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Chaque banque s'y prend un peu comme elle veut pour inclure ou exclure des revenus de la capacité d'emprunt de son client. Par exemple la plupart des banques appliquent un "abattement forfaitaire" sur les revenus locatifs (on voit souvent passer 70 %, mais ça peut être plus ou moins).

Il n'y a pas de méthode miracle pour augmenter sa capacité d'emprunt : plus d'apport, réduction de l'endettement, augmentation des revenus, allongement de la durée du prêt.

Mais la capacité d'endettement varie aussi selon les banques pour un même profil. Elles ne vont pas toutes exiger le même reste à vivre ou les mêmes garanties pour accepter un taux d'endettement qui dépasse la fameuse limite de 35 %.

Un argument à mettre en avant est la capacité à faire face au saut de charges. Si vous avez un loyer charges incluses de 500 euros, que vous prévoyez une mensualité à 700 euros un saut de charges de 100 euros mais que vous économisez chaque mois 1000 euros, le dossier est solide.

Les banques ont droit à 20 % de dossiers au-dessus de 35 % d'endettement. Si pensez pouvoir en faire partie, préparez vos arguments pour l'expliquer au banquier.

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

Voulez vous dire par là que la banque ne prend pas en compte les revenus locatifs ?

Dans certains cas, elles peuvent ne pas prendre en compte les revenus locatifs. Par exemple, si ces revenus locatifs ne sont pas stables ou si la propriété locative est considérée comme un risque.

Il pourrait être utile de discuter avec votre banque pour comprendre pourquoi ils n'ont pas pris en compte vos revenus locatifs. Vous pourriez également envisager de consulter un conseiller en crédit ou un courtier en prêts hypothécaires pour explorer d'autres options de financement.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Outre la réponse de yapasdequoi bien plus experte que moi dans ce domaine

Nous aimerions, comme tout le monde, acheter notre résidence principale mais l'emprunt réalisé pour l'investissement locatif nous plombe lors du calcul de notre capacité d'emprunt.

Il me semble que vous avez commis une erreur stratégique en investissant dans du locatif plutôt que de thésauriser pour un achat pour une résidence principale.

Un potentiel acquéreur pour un bien que j'ai vendu n'a pas obtenu son crédit pour cette raison.

-----  
Par Isadore

Il me semble que vous avez commis une erreur stratégique en investissant dans du locatif plutôt que de thésauriser pour un achat pour une résidence principale.

Il peut y avoir eu une bonne raison, par exemple si l'investisseur avait mode de vie impliquant une grande mobilité, un hébergement gratuit ou un logement de fonction.

Je connais des militaires qui ont investi dans du locatif parce qu'ils étaient mutés régulièrement, avec un logement fourni par l'Armée. Je connais aussi le cas d'une personne qui alternait expatriation et retour sur le territoire national. Dans de tels cas une résidence principale est plus encombrante qu'autre chose, sauf si on la met en location.

Mais bien sûr il faut pouvoir justifier ses choix "atypiques".