

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Emploi, comportement financier et future acquisition.

- 1** Introduction.
- 2** L'ancienneté.
- 3** Votre comportement financier.
- 4** Pertinence de l'acquisition.
- 5** En résumé.
- 6** Questions / Réponses.

1 - Introduction.

Pour s'assurer la pérennité des revenus (et donc des remboursements) l'établissement prêteur privilégiera certains profils en analysant :

- l'ancienneté dans votre métier ;
- votre comportement financier (épargne ou non) ;
- le nombre de crédits à la consommation contracté ;
- la pertinence de l'acquisition.

2 - L'ancienneté.

Elle constitue un critère de valeur essentiel dans le jugement des banques, mais aujourd'hui, avec l'évolution du marché du travail, l'ancienneté dans l'entreprise aurait tendance à être substituée par l'ancienneté dans le métier. C'est-à-dire que l'occupation d'une même fonction dans plusieurs entreprises successives pourrait prévaloir d'une ancienneté supérieure à celle de l'emploi actuel.

Cependant, exception faite (par exemple : les personnes travaillant depuis longtemps en intérim), les banques demanderont au minimum un contrat à durée indéterminée (CDI.) dont la période d'essai est révolue et pour certaines d'entre elles de 8 à 11 mois minimum d'ancienneté.

Note : Le critère d'ancienneté étant essentiel, il reste préférable pour profiter de propositions plus larges, de franchir le seuil d'une année.

-=- Tableau indicatif des critères d'évaluation -=-

Ancienneté	Appréciation
Pas d'emploi, CDD, Période d'essai	*
Moins de 6 mois	**
De 6 à 8 mois	***
De 8 à 12 mois	****
Plus d'un an	*****

3 - Votre comportement financier.

Une analyse de vos extraits de comptes sur une période de 3 mois au minimum permettra de définir votre rapport avec l'argent.

L'épargne.

La présence d'une épargne (PEL, CEL, livret A, etc.) et votre capacité à honorer vos charges permettront de juger la viabilité de votre projet immobilier. Si vous ne parvenez pas à honorer votre loyer de 600 €, il sera incohérent pour votre banquier de vous accorder un prêt dont les mensualités s'élèveraient à 1.000 €, sauf si en plus de votre loyer vous épargnez déjà 400 € par mois. La constitution d'une épargne mensuelle étalée sur plusieurs années constituerait donc un atout évident.

--- Tableau indicatif des critères d'évaluation ---	
Comportement financier	Appréciation
Pas d'épargne	*
Epargne faible	**
10 % des revenus sur moins d'un an	***
10 à 20 % des revenus sur 2 ou 3 ans	****
Plus de 25 % des revenus sur plus de 3 ans	*****

Le nombre de vos prêts à la consommation.

L'organisme prêteur sera très attentif à la manière dont vous consommez ou vous surconsommez l'argent.

Exemple :

Un couple ayant, un prêt auto + un prêt télévision + un prêt canapé + une réserve de trésorerie utilisée pour payer ses vacances + un paiement en 10 fois pour la machine à laver le linge, sera analysé comme peu enclin à l'économie ayant plutôt tendance à vivre au-dessus de ses moyens.

Nous vous conseillons, lors de votre phase de recherche, de commencer à alléger le nombre de vos prêts pour ne garder que le plus important, comme le crédit automobile. Vous serez perçu comme un consommateur sérieux et raisonnable si vous avez un seul crédit de 20.000 € et non pas plusieurs petits prêts de 2.000 €.

--- Tableau indicatif des critères d'évaluation ---	
Nombre de crédits à la consommation	Appréciation
4 crédits	*
3 crédits	**
2 crédits	***
1 crédits	****
pas de crédit	*****

4 - Pertinence de l'acquisition.

Le bien dont vous souhaitez vous rendre acquéreur sera étudié par l'organisme prêteur. Il en ressort qu'il devra être facilement négociable (Vue panoramique, grande ville, bien situé, etc.) et ne devra pas dépasser un certain pourcentage de travaux (30 à 40 % en général).

Un bien aisément négociable.

En choisissant un bien apprécié du plus grand nombre, vous rassurerez votre créancier dans le cas malheureux où il serait contraint, pour se rembourser, de le revendre. Ainsi il retrouverait son capital plus facilement. Ce critère est subjectif et vous serez peut-être amené à donner vos arguments pour défendre votre choix car ceux-ci seront valables pour de futurs acheteurs.

Les travaux.

Ils ne doivent généralement pas dépasser 30 à 40 % de l'emprunt car ils n'augmenteront pas forcément la valeur du bien dans les mêmes proportions. Cependant la nature des travaux changera l'approche que l'on a d'eux.

Exemple :

Si l'augmentation de surface en est l'objectif, ils apporteront une plus-value réelle. En revanche, des travaux d'aménagement ou d'embellissement (peinture, destruction de cloisons...) seront considérés comme accessoires et non significatifs d'une plus-value.

Note : La présence d'un permis de construire est indispensable lorsque votre projet prévoit une création de surface supplémentaire.

-=- Tableau indicatif des critères d'évaluation -=-	
Travaux	Appréciation
Plus de 50 %	*
40 %	**
De 20 à 30 %	***
Moins de 20 %	****
Moins de 10 %	*****

5 - En résumé.

Ancienneté.

Les organismes bancaires privilégieront les clients ayant des revenus sûrs et de longue date, avec au moins un CDI dont la période d'essai est révolue et pour certains jusqu'à un an d'ancienneté.

Votre comportement financier.

L'analyse de vos extraits de compte sur une période de 3 mois permettra de définir votre capacité à honorer vos futures mensualités. La présence d'une épargne à long terme et l'absence de défaut de paiement de vos loyers offriront une bonne viabilité à votre projet immobilier.

Le nombre de vos prêts à la consommation.

L'absence ou le faible nombre de prêts à la consommation montrera que vous êtes un consommateur raisonnable et modéré. L'étude de la négociabilité de votre futur bien (Vue panoramique, grande ville, bien situé, etc.) montrera à votre créancier la possibilité de retrouver rapidement son capital dans le cas d'une cessation de paiement des mensualités.

Les travaux.

Les travaux ne doivent généralement pas dépasser 30 à 40 % car ils n'augmenteront pas forcément la valeur du bien dans les mêmes proportions, sauf si cela entraîne une plus-value réelle (augmentation de surface). Les travaux d'aménagement ou d'embellissement (peinture, destruction de cloisons...) seront considérés comme accessoires.

6 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.Financelmmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.