01 / DOCUMENTER

Préparer le deuxième achat

Trois dossiers : foyer, premier investissement et nouveau logement. Un calcul bancaire et un budget locatif ne répondent pas à la même question.

Dossier	Pièces utiles
Foyer	Revenus, crédits, dépenses fixes et épargne
Premier bien	Bail, paiements, charges, travaux et financement
Nouveau projet	Prix, frais, diagnostics, devis et loyers justifiables
Calendrier	Avant-contrat, décaissements et entrée prévue

Vos limites avant la recherche

Borne	Montant ou condition
Apport maximal	.....
Effort mensuel acceptable	.....
Réserve après acquisition	.....
Dépense ou délai qui change la décision	.....

Le premier loyer ne supprime pas le premier crédit. Demandez la méthode du prêteur pour les revenus locatifs et présentez tous les engagements.

Pièces manquantes

Vos notes / prochaine action
.....
.....

02 / COMPRENDRE

Le calcul illustratif

Exemple fictif : 4 500 € de revenus hors loyers, 850 € et 750 € de loyers. Retenue de 70 % choisie pour l'exercice seulement : ce n'est pas une règle générale bancaire.

Poste	Montant mensuel
Revenus hors loyers	4 500 €
Loyers retenus dans l'exemple	1 120 €
Total utilisé	5 620 €
Crédits avec assurance : 900 + 620 + 570	2 090 €
Rapport échéances / revenus	Environ 37,2 %

Pas une décision de crédit : le seuil de référence HCSF et la flexibilité ne donnent pas un droit individuel au prêt. Faire confirmer les données et la méthode du dossier réel.

Votre échange avec le prêteur

☐ Quels revenus et loyers sont retenus, et avec quelle justification ?

☐ Quelles échéances et assurances entrent dans le calcul ?

☐ Quel montant peut être étudié sans dégrader la réserve ?

Réponses et prochaines pièces

Vos notes / prochaine action
.....
.....

03 / TESTER

Une mauvaise année du parc

Dans le scénario du guide, 1 600 € de loyers moins 1 190 € de crédits et 290 € d'autres dépenses laissent 120 € par mois avant impôt personnel.

Test fictif	Effet annuel
Budget prévu	+1 440 €
Un mois vacant sur le second bien	−750 €
Travaux supplémentaires	−3 000 €
Solde dans ce test simplifié	−2 310 €

Votre scénario dégradé

Événement	Montant / période
Vacance simultanée ou prolongée	.....
Travaux non financés	.....
Charges personnelles supplémentaires	.....
Réserve mobilisable	.....

Avant l'engagement

☐ Le budget du foyer reste supportable après les deux achats.

☐ La réserve répond à des événements chiffrés, pas à un reliquat.

HCSF : conditions d'octroi des crédits immobiliers

Service Public : obtenir un crédit immobilier