

Avant de commencer à chercher un appartement ou une maison et d'envisager un achat de bien immobilier aussi bien dans le cadre d'un achat de résidence principale que dans le cadre d'un investissement locatif, la maison de l'investisseur nous réaffirme qu'il convient de calculer sa capacité d'emprunt auprès des principaux prêteurs. Ces derniers se réfèrent, en effet, dans leur grande majorité aux mêmes principes en matière de gestion des encours de crédit immobilier.

Dans le cadre de cette démarche, la règle généralement adoptée par l'ensemble des établissements financiers de crédit et que la maison de l'investisseur retient également est la suivante : la somme de toutes les charges fixes, dont celles liées au remboursement de l'emprunt doit être inférieure au tiers du revenu du ménage demandeur de crédit.

Dans le détail, la maison de l'investisseur relève que pour calculer ses revenus, il convient d'agréger l'ensemble des salaires, des rentes ou des pensions et les allocations des divers organismes. Pour les artisans, commerçants et les professions libérales, la référence prise en compte est la moyenne des revenus des 3 dernières années. A noter que pour les chefs d'entreprise, les dividendes peuvent également entrer en ligne de compte, s'ils présentent un caractère récurrent. D'un autre côté, les revenus fonciers seront ajoutés si la dette de financement du bien est entièrement ou quasiment remboursée. Attention dans le cas d'une pension alimentaire, celle-ci doit être déduite de vos revenus.

Comme expliqué précédemment, la maison de l'investisseur met en garde les porteurs de projet immobilier sur l'importance de faire une juste estimation de leurs charges fixes pour éviter les mauvaises surprises et s'assurer un niveau de vie convenable après opération. Ainsi, il s'agit de comptabiliser les charges liées aux crédits en cours : crédit consommation, crédit automobile... Les éventuels loyers d'habitation en fonction de la situation et enfin un éventuel différentiel de revenus fonciers qui peut être positif ou négatif.

Ainsi, la maison de l'investisseur propose de faire cette simulation en ligne. Au préalable, il faut calculer les revenus annuels comme expliqué plus haut et les diviser par 12 pour parvenir à une base mensuelle. Diviser ensuite ce montant mensuel par 3 et déduire de ce sous-total la somme des charges fixes mensuelles pour obtenir le montant de maximum de votre mensualité de remboursement de crédit comprenant la part en capital et la part en intérêts. Sur la base de cette mensualité maximum, est obtenue la capacité d'endettement maximum en fonction de la durée du crédit et du taux d'intérêt appliqué.

Toutefois, la maison de l'investisseur souligne le fait que cette règle des 33% a des exceptions. Ainsi, plus les revenus sont importants plus le seuil accepté peut être revu à la hausse, compte tenu des montants en valeurs absolues obtenus. D'autre part, selon la maison de l'investisseur d'autres paramètres peuvent influencer, parfois très fortement, les décisions des comités de crédits des banques tels que le patrimoine personnel et le montant de l'apport qui sont des éléments essentiels de limitation du risque pour les établissements prêteurs.

Pour en savoir plus sur la maison de l'investisseur

- [Le test de la maison de l'investisseur sur impots-reduction.fr](http://impots-reduction.fr)
- [Le coût d'une maison BBC sur pba.fr](http://pba.fr)
- [L MI et l'écologie sur 24pm.fr](http://24pm.fr)