

E-BOOK

LES 10 POINTS

CLÉS D'UN DOSSIER

BANCAIRE GAGNANT



Écrit par Bibiane Tokam (Lady Beebee)
Consultante en Investissement Immobilier

Si tu veux obtenir ton prêt immobilier, lis attentivement cet e-book !

En tant qu'ancienne banquière, j'ai vu passer des centaines de dossiers de financement. Certains ont été acceptés immédiatement. D'autres refusés sans discussion. Et d'autres encore mis en attente sans aucune réponse claire.

Pourquoi ? Parce qu'un dossier bancaire, ce n'est pas qu'une **question de revenus**. Il y a des critères cachés, des *red flags* qui mettent les banques dans le doute ; et des stratégies gagnantes que seuls les investisseurs avisés appliquent.



Dans cet e-book, je vais te dévoiler les coulisses de l'analyse bancaire et te donner les 10 clés d'un dossier qui obtient le **OUI**.

Assure-toi d'être au webinaire où je t'expliquerai comment convaincre la banque et obtenir ton prêt immobilier !

Ton profil bancaire : Un historique propre et stable

Avant même d'analyser ton projet, la banque **scanne** tes comptes. Un bon investisseur est d'abord et surtout un bon gestionnaire.



Net cash	283	276	843	
Financing				
Short-term debt maturities of 9	0	(1,000)	0	(186)
Common stock issued	208	660	544	837
Common stock repurchased	(1,042)	(5,052)	(2,976)	(9,451)
Common stock cash dividends paid	(1,683)	(1,363)	(3,024)	(2,481)
Net cash used in financing	(2,513)	(6,751)	(5,382)	(7,390)

- ✓ Pas de **découvert bancaire** sur les 6 derniers mois
- ✓ **Aucune dette impayée** ni retard de crédit
- ✓ **Une épargne régulière** (même 100€/mois, ça compte !)



Mon conseil d'ex-banquière : Si tu as eu des incidents de paiement récents, attends 3 à 6 mois avant de déposer ton dossier et mets de l'ordre dans tes finances (assainis-les).

Un taux d'endettement maîtrisé : 35 % maximum !

Ta capacité d'emprunt dépend du taux d'endettement, qui ne doit pas dépasser **35 % de tes revenus nets**.

Faisons le calcul...



Calcul :

$(\text{Total crédits} + \text{future mensualité}) \div \text{Revenus nets} \times 100$
= Taux d'endettement

Si tu dépasses ce taux, ton dossier est refusé d'office.
Sauf si tu compenses avec un reste à vivre suffisant.



Astuce bancaire : Si vous avez plusieurs crédits conso, regroupez-les avant de demander votre prêt immo.

Un apport personnel qui fait la différence !

Aujourd'hui, les banques demandent au moins **10 % d'apport** pour couvrir les frais de notaire.



Sans apport, quelles solutions ?

- ✓ Justifier une épargne régulière
- ✓ Présenter un bon historique de gestion
- ✓ Avoir un revenu élevé et stable



Le secret des investisseurs : Certains empruntent 100 % du prix du bien en passant par un courtier expert.

Un projet immobilier solide et rentable !

La banque analyse ton projet **sous plusieurs angles** :

- ✓ **Où est situé le bien ?** (Ville dynamique ou zone risquée ?)
- ✓ **Quel est le rendement locatif ?** (Ils préfèrent un bien qui s'autofinance)
- ✓ **As-tu prévu un plan B en cas d'impayés ?**



Mon conseil d'ex-banquière : Viens avec une présentation claire et chiffrée de ton projet. Un dossier structuré rassure immédiatement la personne que tu as en face de toi.

Une situation professionnelle rassurante

CDI vs INDÉPENDANT : Qui est favorisé ?



- ✓ Un CDI hors période d'essai est un **gros avantage**
- ✓ Un entrepreneur ou freelance devra montrer **2 à 3 ans de revenus stables**



Astuce pour Indépendants : Surtout ne déclare pas trop de charges juste avant ta demande de prêt !

Un dossier ultra-structuré et complet !

COMPLETED

Rien n'interpelle plus un banquier qu'un dossier **incomplet** ou **désorganisé**. Voici la checklist d'un **dossier prêt à être validé** :

- ◆ Pièce d'identité
- ◆ Trois derniers bulletins de salaire
- ◆ Avis d'imposition des 2 dernières années
- ◆ Tableau des charges et revenus
- ◆ Plan détaillé du projet immobilier



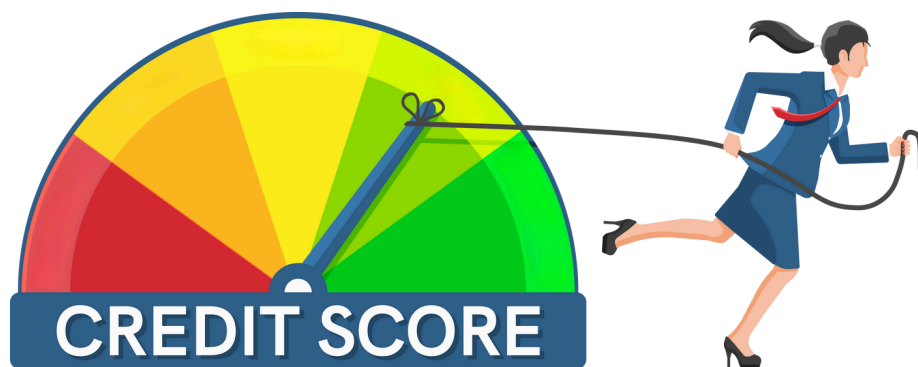
Mon secret d'ex-banquière : Joins une page de synthèse avec les points forts de ton dossier.

Un Bon Scoring Bancaire : Comment L'améliorer ?

Les banques utilisent un **algorithme de scoring** pour évaluer ton niveau de risque.

Comment améliorer ton scoring ?

- ✓ Avoir des comptes **propres** sans irrégularités
- ✓ Limiter tes crédits consommations en cours
- ✓ Augmenter ton épargne disponible



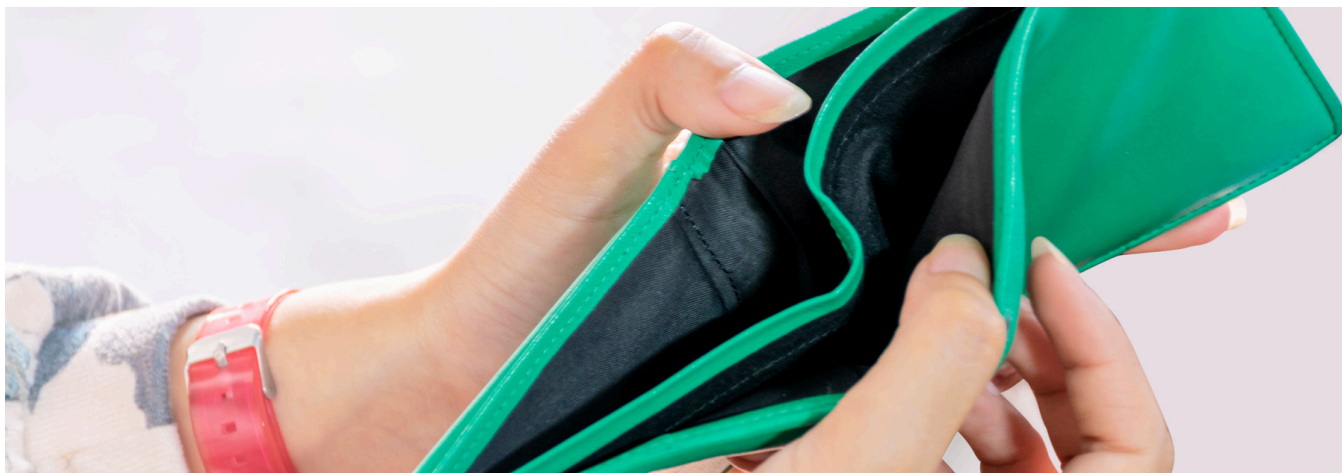
Petit hack bancaire : Simule ton scoring en ligne avant de faire ta demande.

Un montant de reste à vivre suffisant...

Même si ton taux d'endettement est bon, la banque regarde le **montant qu'il te reste pour vivre** après avoir payé toutes tes charges.

Exemple :

- Reste à vivre conseillé :
1 200 à 1 500 €/mois minimum (hors charges)



Si ton reste à vivre est trop faible : Optimise tes charges fixes avant de présenter ta demande de financement immobilier.

Un montage financier et fiscal intelligent



La banque aime les **montages financiers** bien pensés :

- ✓ Investissement locatif ou résidence principale ?
- ✓ SCI ou achat en nom propre ?
- ✓ Montage avec différé pour optimiser le cashflow ?



Un bon investisseur sait parler fiscalité : mets en avant les dispositifs d'optimisation (LMNP, déficit foncier...).

Une négociation stratégique avec la banque

Comment négocier efficacement ?

- ✓ Compare **3 banques minimum**
- ✓ Présente ton dossier comme un **investisseur sérieux**
- ✓ Fais jouer la **concurrence** entre établissements



Astuce bancaire : Passe par un courtier en crédit immobilier si tu manques de temps ou d'arguments.

Maximise tes chances d'obtenir le prêt immobilier que tu sollicites !

 **Un bon dossier, c'est :**

- ➔ Une gestion financière **saine**
- ➔ Un projet **structuré** et **rentable**
- ➔ Un dossier **clair** et **complet**



Prêt à passer à l'étape suivante ?

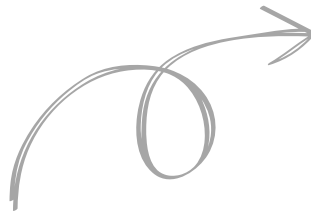
facebook

LinkedIn



Clique ici pour t'inscrire à ma formation gratuite

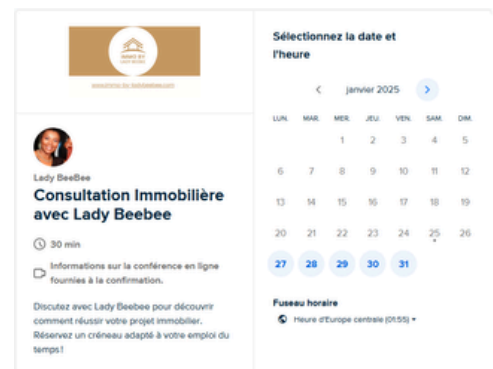
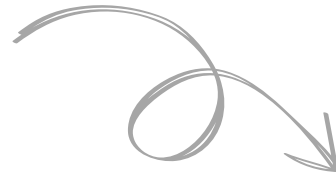
Webinaire 24.04.2025



Ta réussite commence par une bonne préparation.

Réserve un RDV gratuit

- Diagnostic complet de ton profil.
- Plan d'action concret pour réussir tes projets d'investissement.



**Je suis Bibiane TOKAM.
Consultante en Investissement
Immobilier.**

**Je t'accompagne de
A à Z dans ton projet.**