

DAVID VILLAIN  
— DV IMMOBILIER —

# LE MODÈLE DE DOSSIER BANCAIRE

OPTIMISÉ POUR DEMANDE DE CRÉDIT EN  
NOM PROPRE



LA MÉTHODE DV IMMOBILIER

# 1. PAGE DE PRÉSENTATION PERSONNELLE

## Votre première impression est cruciale !

- **Présentation professionnelle et personnelle succincte (1 page maximum)**
  - Parcours professionnel valorisé (stabilité, progression)
  - Expériences pertinentes en immobilier ou gestion de projet
  - Formation et compétences clés
  - Situation familiale (stabilité)
  - Vos motivations et vision pour ce projet spécifique
  - **Photo professionnelle récente**
  - Ne sous-estimez pas cet élément : une photo soignée et professionnelle humanise votre demande
  - **Coordonnées complètes**
  - Téléphone, email, adresse (accessibilité et stabilité géographique)

# 2. SYNTHÈSE FINANCIÈRE PERSONNELLE

## Démontrez votre solidité financière

- **État de patrimoine détaillé**
- Tableau récapitulatif de vos actifs immobiliers avec valorisation actuelle
- Placements financiers (assurances-vie, PEA, etc.)
- Participations dans des entreprises
- Véhicules et autres actifs significatifs
- **Situation d'endettement claire**
- Tableau d'amortissement de vos prêts en cours
- Ratio d'endettement actuel (avec les éléments du projet inclus)
- Historique de remboursement (mettez en avant votre fiabilité)
- **Revenus stables et récurrents**
- Justificatifs de revenus des 3 dernières années
- Mettez en évidence la progression positive de vos revenus
- Sources diversifiées (salaire, revenus locatifs, dividendes)

# 3. PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER

## Soyez précis, réaliste et documenté

- **Synthèse du projet sur une page**
- Localisation (avec atouts du quartier)
- Surface et configuration
- Prix d'achat et budget travaux
- **Analyse détaillée du marché local**
- Tendances du marché immobilier dans le secteur (données chiffrées)
- Présentation visuelle du bien

# 4. BUDGET DÉTAILLÉ ET PRÉVISIONNEL FINANCIER

## La précision est votre alliée

- **Budget travaux poste par poste**
- Devis réels et signés des artisans (minimum 2 par corps de métier)
- **Tableau de financement**
- Apport personnel
- Montant du crédit demandé
- Frais annexes détaillés (notaire, agence, etc.)

# 5. ANNEXES

## Renforcez la crédibilité de votre dossier

- **Garanties proposées**
- Caution personnelle
- Hypothèque sur un autre bien vous appartenant
- Assurance décès-invalidité adaptée à l'opération

# CONSEILS POUR MAXIMISER VOS CHANCES DE SUCCÈS

- Personnalisez votre approche bancaire
- Adaptez votre discours au niveau de connaissance de votre interlocuteur
- Préparez des réponses aux objections classiques
- Soignez la présentation physique du dossier
- Format professionnel avec sommaire et intercalaires
- Version numérique complète disponible
- Supports visuels de qualité
- Synthèse exécutive percutante en première page
- Démontrez votre professionnalisme
- Anticipez les questions techniques
- Présentez des références vérifiables
- Adoptez une démarche multi-banques
- Consultez simultanément plusieurs établissements
- Créez une légère émulation entre les banques
- Gardez une trace écrite des propositions reçues

Ce modèle de dossier bancaire est fait pour une demande crédit en tant que particulier, une Résidence principale ou secondaire. N'hésitez pas à le personnaliser en fonction de votre propre parcours et des spécificités de votre projet. Bonne chance dans votre recherche de financement !