

# Comment optimiser son investissement locatif ?

Plusieurs manières permettent d'optimiser un crédit immobilier dans le cadre d'un investissement locatif. Avant de se lancer dans un tel projet, il est nécessaire de savoir maximiser l'effet de levier du crédit immobilier et réduire le coût du financement. Il faut également maîtriser l'assurance de prêt pour limiter son coût.

Corsica Finances vous accompagne dans vos projets d'investissement locatif et ses experts en crédit immobilier vous font bénéficier des meilleures solutions en Corse

Pour optimiser la rentabilité d'un investissement locatif, il est important de bien choisir son crédit immobilier et toutes ses composantes. En faisant le bon choix, il est en effet possible de bénéficier du meilleur financement aux meilleures conditions.

Pour obtenir le meilleur crédit immobilier, il est par exemple possible d'emprunter sans apport sur 25 ans et d'obtenir un différé total mensualités dans le cadre d'une opération en VEFA .

## **Opter pour un prêt de longue durée**

Emprunter sans apport sur 20 ans ou 25 ans permet de réduire l'effort d'épargne tout en optimisant le taux de rendement interne de l'investissement

Pour réduire le coût du crédit immobilier et élargir le spectre de banques acceptant de financer l'opération, il est préférable d'emprunter sur 20 ans au minimum. L'absence d'apport donne également la possibilité de maximiser l'effet de levier du crédit. Un professionnel explique que : afin d'optimiser votre investissement locatif, il faut privilégier

les durées longues, 25 ans si c'est possible. Puis moins on met d'apport, meilleur est le taux de rendement. La rentabilité est quasiment doublée sans apport.

Cependant, cela limite les possibilités de financement. Aujourd'hui, ce ne sont pas toutes les banques qui sont prédisposées à financer des investissements locatifs sans apport, sur des durées supérieures à 20 ans.

### **Négocier un différé de remboursement**

Il serait également intéressant d'obtenir un différé de remboursement de la mensualité de 24 mois, Pas toutes les banques en Corse pratiquent ce type de différé

Cela permet de prévoir une épargne de précaution. Dans le cas d'un investissement Pinel, cela donne la possibilité d'attendre le gain fiscal de la première année

### **Prendre une garantie sans ITT**

En ce qui concerne l'assurance emprunteur, il suffit d'une assurance décès et perte totale irréversible d'autonomie (PTIA)

La garantie ITT n'est pas utile dans le cadre d'un achat locatif. Même en cas de maladie, l'emprunteur peut toujours rembourser sa mensualité grâce au loyer perçu chaque mois venant de son locataire. Un professionnel certifie que : solliciter plusieurs compagnies d'assurance en même temps pour trouver l'assurance la mieux adaptée au tarif le plus attractif, c'est faisable.

En prenant pas d'ITT, il est possible de réaliser jusqu'à 50% d'économies sur l'assurance emprunteur. Cela limite en même temps l'effort d'épargne. Notons que le coût de l'assurance représente entre 5 et 15% du coût du prêt.