



Mettre un logo de la banque à qui vous rendez visite est une marque d'attention qui montrera au banquier l'importance que vous placez dans ce RDV. Il se sentira honoré d'avoir été choisi pour étudier votre dossier

Rapport d'étude Immobilière Locative  
Immeuble 21 avenue Georges Pompidou  
25 250 ROYAN  
le 12/01/2024

Projet porté par Mme et Mr DUPONT

51 Rue de la Faisanderie 81400 MONVILLE

Tel : 06 XX 31 61 22 21

Mail : [vincent.dupont@gmx.com](mailto:vincent.dupont@gmx.com)

---

Sommaire :

---

1) Situation des demandeurs

---

2) Le Projet immobilier

---

3) L'autofinancement

---

4) Etude de projet

---

5) Simulation / Etude approfondie

---

6) Bilan de l'opération

---

7) Choix de la fiscalité

---

8) Bénéfices annuels/fiscalité

---

9) Amortissement comptable

---

10) Simulation de prêt

---

11) Synthèse de l'investisseur

---

ANNEXES

---

Documents que vous trouverez annexés au présent rapport :

- Le Compromis de vente
- Nos 2 derniers avis d'imposition
- Nos 3 derniers bulletins de salaire → si applicable
- Nos 3 derniers relevés de compte en banque
- Nos Justificatifs d'identité
- Notre contrat de mariage → si applicable
- Notre justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Le Bail d'habitation en cours → si applicable
- L'Avis de valeur locative
- L'Avis de valeur (vénale)
- L'Attestation d'assurance loyers impayés
- Les 3 dernières quittances de loyers
- Photos immeuble / bien / parties communes (facultatif)
- K-BIS et bilan de votre SCI et déclaration 2044 → si applicable
- Echéancier de vos crédits en cours → si applicable

Listez ici la totalité des pièces que vous jugerez utiles. Si certaines pièces ne sont pas à votre avantage ne les mettez pas en avant devant le banquier (photos mal faites etc). **IL EST EXTRÊMEMENT IMPORTANT DE N'OUBLIER AUCUN DOCUMENT OBLIGATOIRE (voir ceux qui sont soulignés dans la liste ci-dessus).** Prévoyez de scanner tous vos documents afin de les transmettre par mail à votre banquier à l'issue du RDV. Si le volume numérique est trop important envoyez-lui via [www.wetransfer.com](http://www.wetransfer.com)

## 1) Situation des demandeurs

---

Pour cet investissement, nous souhaitons investir en couple et à parts égales, nous sommes mariés, sous le régime de la séparation de biens et avons 2 enfants.

### → Louise DUPONT 36 ans :

Infirmière salariée (CDI) à la clinique du soleil depuis novembre 2012 avec un salaire net mensuel de **1 850 € net/mois**.

### → Vincent DUPONT 38 ans :

Cadre commercial chez 123.COM depuis février 2013, fabricant de groupes électrogènes pour l'industrie. Dans le cadre de mon travail je bénéficie d'un véhicule de fonction pour tous mes trajets personnels et professionnels → Salaire net mensuel de **3 150 € net/mois** (environ avec prime)

### → Jules et Raphaëlle (7 et 5 ans)

- Dites qui vous êtes,
- Ce que vous faites,
- Votre occupation,
- Votre diplôme ou formation,
- Depuis quand vous travaillez chez cet employeur, ou depuis quand êtes-vous indépendant ?
- Si vous empruntez à deux, faites de même avec le co-emprunteur
- Votre situation / marié / célibataire / divorcé,
- Votre épargne (soyez discret...)

## 2) Le Projet immobilier

---

Afin de construire d'ores et déjà une retraite pérenne grâce à un patrimoine «actif», notre projet est de construire une sécurité pour l'avenir et un héritage pour nos enfants.

Pour cela je (Vincent Dupont) me suis permis de suivre une formation sur l'investissement locatif afin d'éviter tous les pièges et impasses que le néophyte rencontre. En effet beaucoup de paramètres entrent en ligne de compte lors de la recherche d'un actif.

L'important est d'acheter du bénéfice plutôt que d'acheter du déficit.

- Patrimonial ou Rentable.
- → Si c'est votre premier investissement, je vous conseille de dire que vous faites un investissement patrimonial (même si en réalité, votre objectif est la rentabilité) pour préparer l'avenir.
- Ceci rassurera le banquier, car peu d'entre eux croient qu'il est possible de faire de l'immobilier locatif rentable. Afin de ne pas lui faire croire que vous êtes «un rêveur», restez sur l'aspect patrimonial, beaucoup plus compréhensible pour un Banquier.
- → Si vous avez déjà investi et que vous PROUVEZ votre capacité à faire un investissement rentable, vous pourrez le mettre en avant lors de la deuxième demande.
- → Expliquez surtout pourquoi vous souhaitez investir, quelles sont les raisons qui vous poussent à cela ?
- Cela permet de rassurer le banquier.

## 3) L'autofinancement

---

C'est la base de l'investissement locatif.

- Vous percevez 1 000 € de loyer.
- Vous payez 500 € de crédit.
- Vous avez 30 % de charges / impôt et fisc soit 300 €
- Vous avez donc un excédent de 200 €

Cet excédent sera placé sur un contrat d'assurance vie rémunéré à 2.35 %/an et servira à racheter le crédit en anticipation. Le crédit sera donc sans frais de remboursement anticipé. Et sans frais de main levée en cas d'hypothèque.

- L'autofinancement est LE facteur clé qui fera que vous pourrez réinvestir car il permet :
- De prouver que vous faites une bonne affaire,
- D'assurer que vos finances personnelles ne seront pas impactées,
- De rassurer le banquier.

## 4) Etude 16 Grande Rue 26000 VALENCE

---

- On arrive dans le vif du sujet concernant votre investissement
- Présentez-le, expliquez où il se trouve, de quoi il se compose :
- Nombre de pièces ou d'appartements,
- Etat locatif (qui/quand), montant de(s) taxe(s) foncière(s) / loyers pratiqués etc.
- Indiquez s'il y a une garantie loyer impayés sur le locataire en place le cas échéant/
- Travaux : oui ou non ?

### 1) Introduction

---

#### Le Bien :

Appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage sur 6 d'un immeuble semi-récent (1975), il bénéficie d'un emplacement de choix au cœur du centre-ville historique de VALENCE. Situé au 16 Grande Rue 26000 Valence, le bien qui nous intéresse est proche des transports et des animations principales. Bénéficiant d'une copropriété entièrement rénovée (désamiantée à 100 %, toiture refaite il y a 5 ans, partie communes rénovées et ascenseur remis aux normes actuelles) l'appartement de 51 m<sup>2</sup> se compose d'un grand séjour/salle à manger, de 2 chambres et d'un espace Salle de bains avec WC séparé.

#### Contexte :

Vendu dans le cadre d'une succession les 4 héritiers de cet appartement ont décidé de s'en séparer afin que l'argent de la vente puisse leur permettre de s'acquitter des frais et droits de succession de leur défunt parent. Pour information, ce bien avait été acheté sur plan en 1974 et n'a jamais changé de propriétaire depuis.

#### Copropriété :

La copropriété soignée est composée de 16 lots gérés par un syndic bénévole. Sur les 16 lots 3 sont occupés par des personnes locataires et les 13 autres sont occupés par leur(s) propriétaire(s). Un cabinet dentaire est en activité depuis plus de 10 ans au rez-de-chaussée dudit immeuble. La copropriété présente un bilan positif et les charges annuelles de copropriété s'élèvent à 820 €/an en moyenne depuis ces 3 dernières années.

#### Locataire en place :

Monsieur et Madame DUPUIS, tous les deux enseignants, louent l'appartement en bail meublé depuis novembre 2020 (bail en annexe au présent document). Le propriétaire vendeur a souscrit une Assurance loyers impayés pour cette location (attestation d'assurance en annexe du présent document).

→ Ils payent un loyer de 680 €/mois + une provision pour charges de 50 €/mois soit un revenu annuel hors charges de 8 160€/an.

→ La gestion locative de ce bien est assurée par l'agence immobilière mandatée pour la vente.



3) VALEUR ESTIMATIVE → [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

→ Selon le site [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com) la valeur moyenne du m<sup>2</sup> dans ce quartier est de **1.756 €**

- Ici, on parle de valeur estimée et non de valeur d'achat.
- Pour faire cette estimation, aidez-vous du site :
- Meilleurs agents.com et LeBonCoin – ou seloger.com (soit estimation complète soit estimation au m<sup>2</sup>).
- De cette manière, vous montrerez au banquier quelle est la valeur d'un bien équivalent et il comprendra par lui-même que vous avez acheté sous le prix du marché et qu'il s'agit donc d'une bonne affaire.
- Cela permet de rassurer le banquier.

## Grande Rue, 26000 Valence

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2019. [Comprendre nos prix](#)

**Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux du quartier environnant**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1 756 €**

de 1 109 € à 2 634 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1 983 €**

de 1 252 € à 2 973 €

Indice de confiance ●●●●●



Appartement

**Grande Rue, 26000 Valence**

51 m<sup>2</sup>

3 pièces

2ème étage



Estimation réalisée le 1 août 2019, net vendeur

Estimation basse

**73 787 €**

Estimation moyenne

**83 400 €**

Estimation haute

**92 963 €**

soit **1 635 € / m<sup>2</sup>**

Indice de confiance ⓘ ●●●●●

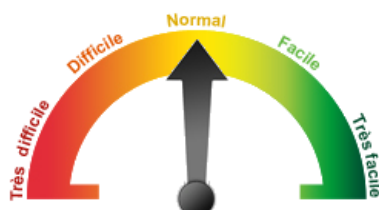
Le Tensionnètre Locatif évalue le marché locatif pour :

Ville ou code postal :

Type de logement :

### Analyse du marché locatif à Valence pour les appartements T3

#### 1/ Facilité à trouver une location



*Pour les locataires, le marché des locations d'appartement T3 à Valence reste équilibré. Les propriétaires trouvent donc assez facilement leur locataire.*

*Bien entendu le budget des candidats est un autre élément à prendre en compte. En effet, à Valence le loyer moyen charges comprises pour un appartement T3 de 66 m<sup>2</sup> est de 633 €.*

#### 2/ Budget des locataires



*Ce niveau de loyer est en accord avec le budget de la plupart des candidats locataires qui répondent ainsi aux critères de solvabilité des propriétaires d'appartement T3 à Valence.*




Source : [LocService.fr](http://LocService.fr)

- La tension locative est un paramètre crucial et sera déterminante pour votre projet,
- Faites le test Via loc service,
- Faites le test avec LeBonCoin,
- Pour les colocations, utilisez appartager.fr
- → Et faites apparaître les résultats.



5) Vérification de la tension avec une fausse annonce → [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr)

### Tableau de bord

-  **RAPATRIEZ VOS ANNONCES** Vous venez de créer votre compte, et vos annonces n'apparaissent pas encore dans votre tableau de bord. Cliquez sur Rapatriez vos annonces pour voir vos annonces en ligne dans votre tableau de bord.
-  **DÉPOSEZ UNE ANNONCE** Cliquez ici pour déposer une annonce. Une fois cette annonce déposée, vous la retrouverez dans votre Tableau de Bord.
-  **ACHETEZ DES CRÉDITS** Cliquez ici pour ajouter des crédits sur votre compte. Vous n'aurez ainsi plus besoin de saisir vos coordonnées bancaires à chaque achat d'option sur le site web et sur les applications Android et iOS.

### 1 annonce en ligne

Tout sélectionner    Remonter en tête de liste    Supprimer

Trier par : Date / Prix

07 août 13:29

**57** jours restants



**Maison 80m<sup>2</sup> rénovée proche**

catégorie : Locations

**585 € C.C.**

**737** vues

**07** mails reçus

**00** clics n° tel

**METTRE EN AVANT**

MODIFIER

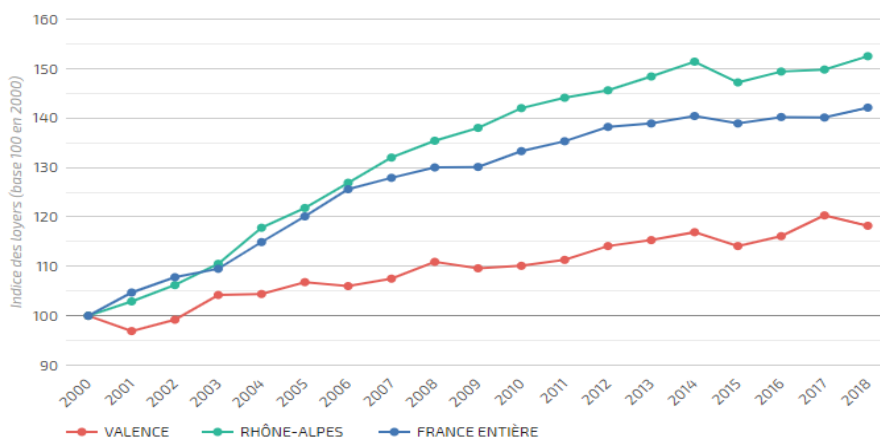
SUPPRIMER

PREMIÈRE PAGE < 1 > DERNIÈRE PAGE

**Commentaire(s) :** L'indice de tension locative permet de situer le bien par rapport aux réels besoins de la ville en matière de location. Un indice faible signifierait que des périodes de vacances locatives seraient à prévoir. Etant donné l'équilibre entre la difficulté pour les locataires à trouver un logement et leurs budgets et les résultats très prometteurs de la fausse annonce, nous avons estimé un taux d'occupation moyen de 11.5 mois/an dans notre simulation.

6) Evolution des loyers dans la localité → [www.clameur.fr](http://www.clameur.fr)

VALENCE Année 2018	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m <sup>2</sup> )	9,3
Variation des loyers de marché (en %)	-1,7



- Cette donnée permet de prouver à votre banquier que votre rentabilité augmentera dans le temps. Sur ce graphique on voit que les loyers sont 1.2 x plus élevés en 2018 qu'en 2000. Vous pouvez prendre ce graphique sur le site [clameur.fr](http://clameur.fr)

## 5) Simulation / Etude Approfondie

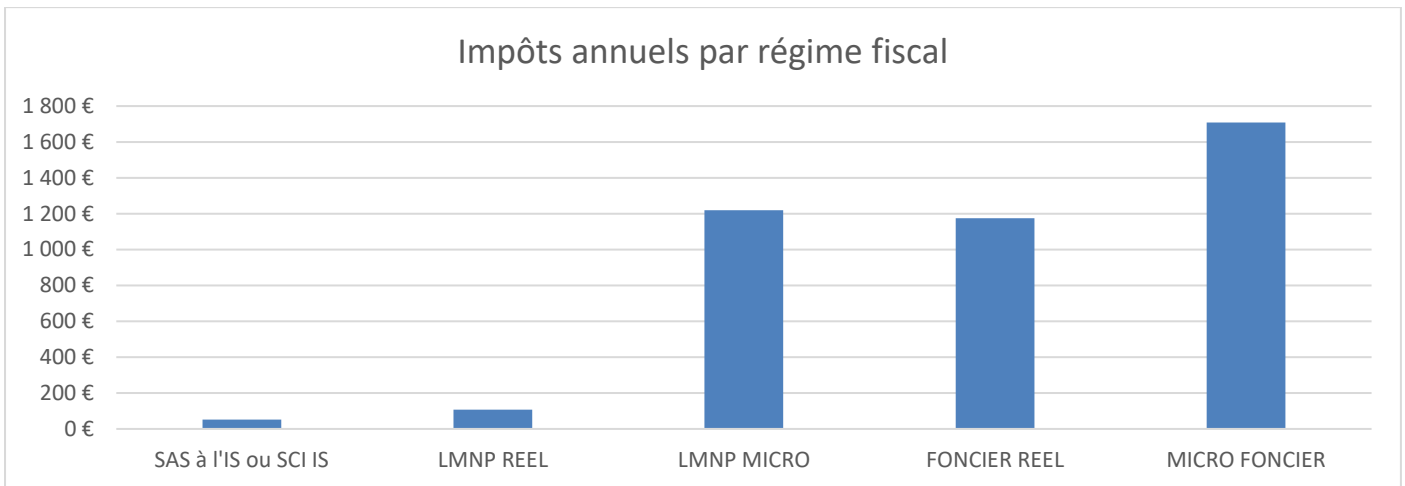
Dépenses à conciderer	Taux	tx / 100	
Frais de notaire	7,44%	0,0744	
Frais de gestion agence	5,00%	5,00%	<b>TTC</b>
Assurance propriétaire (PNO)	0,12%	0,0012	
Taux d'occupation (mois/an)	10 à 12	11,5	
Coef d'amortissement annuel	4,75%	0,0475	
Impot sur les société	15 ou 28%	0,15	
Votre TMI (0 / 14 / 30 / 41 / 45 %)	0/14/30/41/45%	14%	
Provision pour travaux + frais divers	1 à 2	1	
<b>Nom de votre projet</b>			
<b>Achat</b>			
Prix de vente	<b>72 000</b>	€	<b>-</b>
Frais de notaire	0	€	
Travaux		€	
Frais d'agence immobilière (mandat de rech)	0	€	
Dépense Nette à financer	<b>72 000</b>	€	
<b>Frais</b>			
Charges annuelles immeuble ou copro	<b>820</b>	€/an	<b>-</b>
Taxe fonciere	<b>850</b>	€/an	
Assurance (PNO)	113	€/an	
Gestion locative	408	€/an	
Provision pour travaux + frais divers	<b>680</b>	€/an	
Frais bancaire	<b>200</b>	€/an	
Expert comptable (IS et LMNP) + CFE	<b>350</b>	€/an	
Total Frais Annuels	<b>3 421</b>	€/an	
<b>Banque (moyenne ramenée annuellement)</b>			
Durée du crédit	<b>25</b>	années	<b>-</b>
<b>TAUX TAEG</b>	<b>1,51</b>	%/an	
Remboursement capital (25 ans)	<b>2 880</b>	€/an	
Intérêts + assurances (25 ans)	<b>637</b>	€/an	
Cout du prêt	15 918	€	
Remboursement anuel	<b>3 516,72</b>	€/an	
Remboursement mensuel	<b>293,06</b>	€/mois	
<b>Recette</b>			
Loyer(s) mensuel(s) CC	<b>680</b>	€/mois	<b>+</b>
Loyer(s) mensuel(s) HC	<b>680</b>	€/mois	
Prov/charge	0	€/mois	
Loyer(s) Annuel(s) HC	<b>7 820</b>	€/an	
<b>Fiscalité IS ou TMI + 17,2% CSG</b>			
Loyer(s) Annuel(s) HC	7 820	€/an	<b>-</b>
Total Frais Annuels	3 421	€/an	
Intérêts + assurances	637	€/an	
Amortissement annuel	3 420	€/an	
→ Soit : Base imposable sans amortissement,	3 763	€/an	
→ Soit : Base imposable avec amortissement,	343	€/an	
Total fisc Micro Foncier (abattement de 30%)	<b>1 708</b>	€/an	
Total fisc Foncier Réel pour TMI + 17,2 % (PS)	<b>1 174</b>	€/an	
Total fisc Bic Réel pour TMI + 17,2 % (PS)	<b>107</b>	€/an	
Total fiscalité Micro BIC (abattement de 50%)	<b>1 220</b>	€/an	
Total Fiscalité anuelle IS	<b>51</b>	€/an	

- Mettez en avant ici votre maîtrise de la fiscalité immobilière. 95 % des «pseudo» investisseurs ne la maîtrisent pas et se font avoir.
- Le calculateur a été adapté pour vous donner les graphiques dont vous avez besoin pour ce dossier

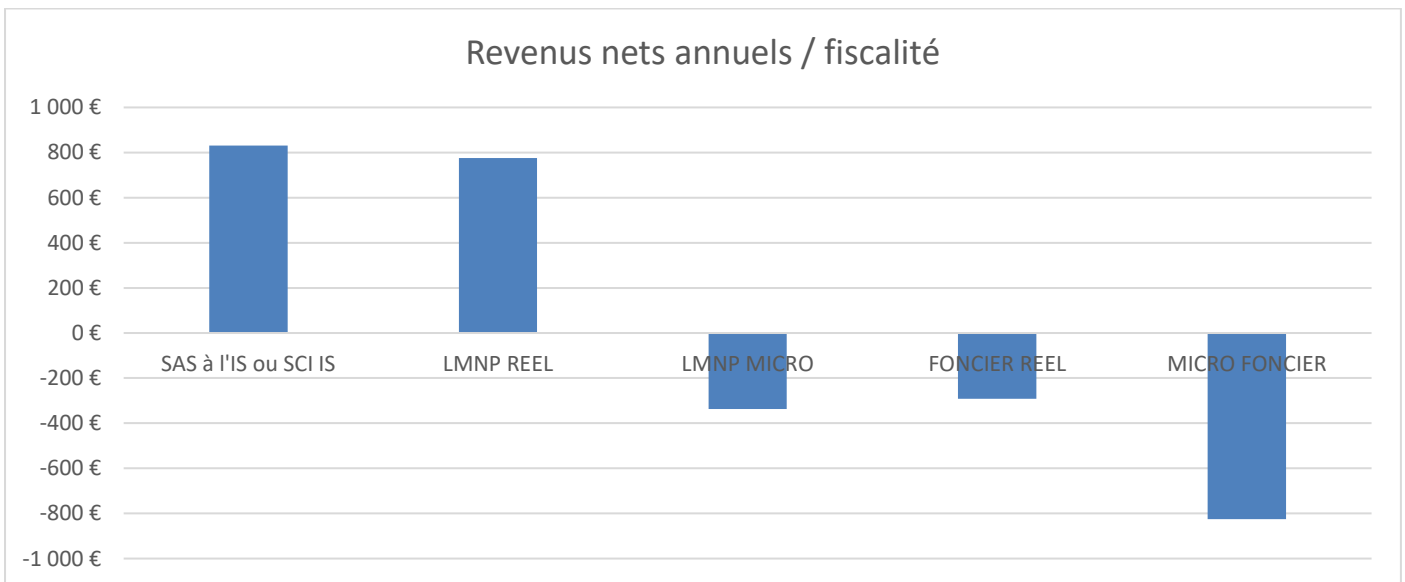
## 6) Bilan prévisionnel de l'opération

<b>BILAN</b>			
<b>SAS à l'IS ou SCI IS</b>			
EBE	<b>4 348</b>	€/an	=
Trésorerie annuelle (cpte société) dividendes	<b>831</b>	€/an	
Rendement brut	10,86	%	
Rendement net	<b>6,04</b>	%	
TRI	<b>16,56</b>	ans	
Fiscalité dividendes (>/=41%-> FT 30%)	<b>155,61</b>	€/an	
Pocket	<b>675,66</b>	€/an	
règle des 70%	0,43	ok si < 0,70	
<b>LMNP REEL</b>			
EBE	<b>4 292</b>	€/an	=
Trésorerie annuelle	<b>776</b>	€/an	
Rendement brut	10,86	%	
Rendement net	<b>5,96</b>	%	
TRI	<b>16,56</b>	ans	
règle des 70%	0,43	ok si < 0,70	
<b>LMNP MICRO</b>			
EBE	<b>3 179</b>	€/an	=
Trésorerie annuelle	<b>-337</b>	€/an	
Rendement brut	10,86	%	
Rendement net	<b>4,42</b>	%	
TRI	<b>22,65</b>	ans	
règle des 70%	0,43	ok si < 0,70	
<b>FONCIER REEL</b>			
EBE	<b>3 225</b>	€/an	=
Trésorerie annuelle	<b>-291</b>	€/an	
Rendement brut	10,86	%	
Rendement net	<b>4,48</b>	%	
TRI	<b>22,32</b>	ans	
règle des 70%	0,43	ok si < 0,70	
<b>MICRO FONCIER</b>			
EBE	<b>2 692</b>	€/an	=
Trésorerie annuelle	<b>-825</b>	€/an	
Rendement brut	10,86	%	
Rendement net	<b>3,74</b>	%	
TRI	<b>26,75</b>	ans	
règle des 70%	0,43	ok si < 0,70	

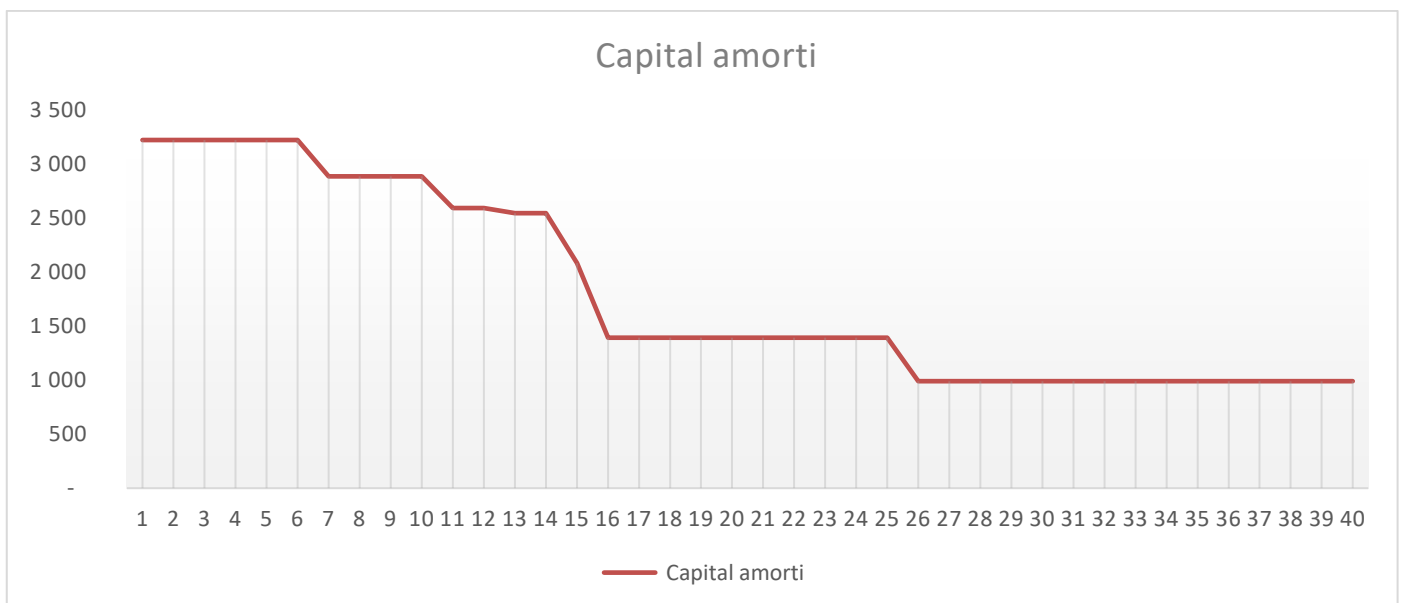
## 7) Choix de la fiscalité



## 8) Bénéfices annuels / fiscalité



## 9) Etat comptable prévisionnel du capital amorti (régime BIC ou IS)



## 10) Simulation de prêt Taux 1.65 → 25 ans

Dans la simulation ci-dessous nous avons considéré un taux annuel hors assurance de 1.25 + 0.4 % correspondant aux frais d'assurance.

### Tableau d'amortissement

Montant du prêt  
72 000 Euros

Mensualité  
293.06 Euros

Durée  
300 mois

TEG  
1.65 %

Coût du prêt  
15 918 Euros

Mois	Mensualité	Intérêts	Capital amorti	Restant dû
1	293.06	99.00	194.06	71 805.94
2	293.06	98.73	194.32	71 611.62
3	293.06	98.47	194.59	71 417.03
4	293.06	98.20	194.86	71 222.17
5	293.06	97.93	195.13	71 027.05
6	293.06	97.66	195.39	70 831.65

A ce stade de l'opération vous devez simuler avec de vrais chiffres pris sur [www.simulateurdecredit.fr](http://www.simulateurdecredit.fr)

Les résultats qui vont vous être donnés doivent renseigner dans le calculateur PATRIMMO les cases situées en M30 : le report des chiffres incrémente directement les cases correspondant au crédit

Simulation réalisée sur <a href="http://www.simulateurdecredit.fr">www.simulateurdecredit.fr</a>	
renseigner ci-dessous les résultats donnés:	
Mensualité :	293,06
Coût du prêt :	15918

- Dans votre simulation, rajoutez au meilleur taux :
- 0,4 si vous avez 30 ans
- 0,5 si vous avez 40 ans
- 0,6 " " " " 50 etc
- Soit  $1,25 + 0,4 = 1,65$  %
- Renseignez-vous sur les meilleurs taux en vigueur sur le site [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com) pour baser votre calcul sur des valeurs actuelles

## 11) Synthèse de l'investisseur

---

Le bien considéré dans ce rapport présente plusieurs avantages :

Tout d'abord nous avons été agréablement surpris par la qualité des locataires en place puis ensuite par le dynamisme du quartier et sa fréquentation. Pas de travaux à prévoir à court terme et les locataires actuellement en place ne semblent pas savoir quand ils partiront.

Par rapport à notre situation (tranche marginale d'imposition à 14 %) le choix du régime de fiscalité LMNP Réel serait le plus avantageux et nous permettrait d'augmenter nos revenus actuels de 807 €/an. Sachant que ce chiffre est le fruit d'un calcul qui a pris en compte :

- Une provision pour frais annuels de 680 €/an
- Les frais de gestion locatives que nous pouvons encore négocier, et un taux de remplissage de 11.5mois/an
- La totalité des frais et charges à prévoir dans un investissement immobilier
- Les amortissements comptables et intérêts d'emprunts

Également, la réalisation de la comptabilité par un expert-comptable en ligne nous permettra d'augmenter un peu plus la rentabilité de l'opération.

Par ailleurs, le prix d'achat de 72 000 € correspond à un prix de 1 411 €/m<sup>2</sup> alors que l'estimation précise du bien révèle une valeur de 1 756 €/m<sup>2</sup> soit un achat 20 % plus intéressant que sa valeur de marché.

- Une synthèse détaillée reprenant les fondamentaux de votre produit, de votre projet et des rentrées d'argent prévues dans le cadre de cet investissement