DOSSIER DE FINANCEMENT

Appartement T3 meublé

Cluses (Haute-Savoie)

Emprunteur 1: Camille Martin camille.martin@example.com 06 00 00 00 00

Sommaire

1 Synthèse

2 Profils emprunteurs

3 Patrimoine

4 Projet immobilier

5 Analyse du marché

6 Travaux

7 Structure de financement

8 Fiscalité

9 Annexes

1. Synthèse

SYNTHÈSE EXECUTIVE DU PROJET D'INVESTISSEMENT

Camille Martin, 34 ans, présente un profil emprunteur solide avec un CDI et des revenus nets mensuels de 3 000 EUR. Sa situation professionnelle stable constitue une base sécurisante pour ce projet d'investissement locatif.

Le projet porte sur l'acquisition d'un appartement T3 meublé de 57 m² situé à Cluses, au prix de 99 000 EUR. La stratégie d'exploitation en location meublée permettra de générer un loyer mensuel estimé à 780 EUR. Cluses bénéficie d'une demande locative soutenue, notamment grâce à sa proximité avec les zones d'emploi de la vallée de l'Arve et des stations de ski.

La structure financière du projet repose sur un apport personnel conséquent de 35 000 EUR, soit 35 % du prix d'acquisition, qui démontre une réelle capacité d'épargne. Le montant du prêt sollicité s'élève à 71 425 EUR sur 25 ans, frais de notaire inclus. Le loyer de 780 EUR couvre la mensualité estimée (environ 350 EUR hors assurance) : après charges d'exploitation, l'opération dégage un cash-flow positif d'environ 53 EUR par mois avant fiscalité.

Ce dossier présente un équilibre satisfaisant entre la solidité du profil emprunteur, la qualité du bien immobilier et une structure de financement prudente avec un apport substantiel.

99 000 €
Prix d'achat (hors frais)

35 000 €
Apport personnel

780 € / mois
Loyer mensuel estimé

0,39 %
Rendement net moyen

2. Profils emprunteurs

Emprunteur 1 — Camille Martin

Situation personnelle

Âge	34 ans
Situation familiale	Célibataire
Adresse	33000 Bordeaux

Situation professionnelle

Type de contrat	CDI
Lieu de travail	Bordeaux

Solidité financière

Revenu net mensuel	3 000 € / mois
Charges	Loyer actuel: 620 €/mois

3. Patrimoine

Camille Martin — Situation patrimoniale

Autres actifs

Description	Montant
Épargne (livret A, assurance-vie)	46 000 €

4. Projet immobilier

Caractéristiques du bien

Bien	Appartement T3 meublé
Ville	Cluses (Haute-Savoie)
Prix (hors frais)	99 000 €
Surface	57 m²
Nombre de pièces	3
Prix au m²	1 737 € / m²

Stratégie d'exploitation

Location meublée
Stratégie d'exploitation

780 €
Loyer mensuel estimé

5. Analyse du marché — Cluses

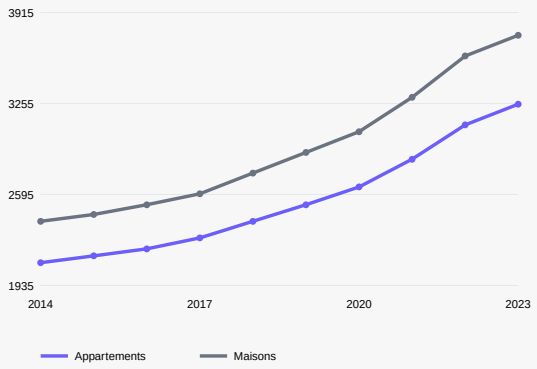
17 795	+1,2 %	3 250 € /m²	5,2 %
Population	Évolution sur 5 ans	Prix moyen au m²	Rendement brut moyen

3,8 %	10,6 %	75 jours
Taux de vacance	Taux de chômage	Délai de vente moyen

Loyers moyens par type

Type	Loyer moyen mensuel
T1	480 € / mois
T2	650 € / mois
T3	850 € / mois
T4	1 100 € / mois
T5	1 350 € / mois

Évolution du prix de l'immobilier sur 10 ans



6. Travaux

Pas de travaux prévus

7. Structure de financement

Coûts du projet

Prix d'achat du bien (hors frais)	99 000 €
Frais de notaire	7 425 €
Coût total du projet	**106 425 €**

Ressources

Apport personnel	35 000 €
Prêt souhaité	71 425 €
Total des ressources	**106 425 €**

Ce logement sera exploité en **Location meublée**, avec un revenu locatif estimé de **780 €/ mois**.

Détail des revenus

Revenu mensuel	780 €
Revenu annuel	9 360 €
Vacance locative	6 %
Revenu net annuel	**8 798 €**

Détail des charges

Gestion locative	842 € (9 %)
Entretien	1 170 €
Rotation des locataires	585 €
Taxe foncière	780 €
Assurance PNO	234 €
Renouvellement mobilier	350 €
Total charges	**3 961 €**

Résultat d'exploitation

Revenu brut annuel	8 798 €
Charges d'exploitation	3 961 €
Résultat net avant fiscalité	**4 837 €**
Cash-flow mensuel avant fiscalité	53 €
Rendement brut	8,3 %
Rendement net avant fiscalité	4,5 %

8. Fiscalité

LMNP réel
Régime fiscal recommandé

10 ans
Durée de projection

Total des impôts payés	1 583 €
Prélèvements sociaux totaux	778 €
Cash-flow net total	4 499 €
Rendement net moyen	0,39 %
Cash-flow net annuel moyen	450 €

9. Annexes

Voir les pièces jointes dans l'archive ZIP

Emprunteur 1 — Camille Martin

Pièce d'identité	1 fichier
Bulletins de salaire	3 fichiers
Avis d'imposition	2 fichiers
Relevés bancaires	3 fichiers
Contrat de travail	1 fichier
Justificatif de domicile	1 fichier