

Dossier d'investissement locatif

Adresse du bien :

32 bis Boulevard Hausmann
75009 Paris

Investisseur :

Benoît de Cleerly



Ma situation personnelle



Nom	<i>de Cleerly</i>
Prénom	<i>Benoît</i>
Date de naissance	<i>01 / 01 / 1990</i>
Lieu de naissance	<i>Reims</i>
Nationalité	<i>Française</i>
Régime matrimonial	<i>Célibataire</i>
Enfants	<i>0</i>
Crédits en cours	<i>1</i>
Téléphone	<i>06 10 20 30 40</i>
Email	<i>votreadresse@gmail.com</i>

Ma situation professionnelle

SITUATION ACTUELLE

Employeur	<i>Cleerly</i>
Fonction	<i>Développeur Web</i>
Contrat	<i>CDI</i>
Dates	<i>01/01/21 - Aujourd'hui</i>
Salaire net mensuel	<i>51 000 € soit</i>

SITUATION PRÉCÉDENTE

Employeur	<i>Pathmotion</i>
Fonction	<i>Développeur Web</i>
Contrat	<i>CDI</i>
Dates	<i>05/02/15 - 01/01/21</i>
Salaire net mensuel	<i>40 000 €</i>

Mon parcours

Ajouter votre CV ici

- + explication de votre travail (facile de retrouver du travail / perspectives / les avantages de votre situation...)

N'hésitez pas à mettre le lien de votre LinkedIn

Mon patrimoine

Compte courant	12 000 €
Livret A	8 500 €
Livret LDDS	5 000 €
PEL	1 500 €
Assurance vie	43 000 €
PER	12 000 €
PEA	56 000 €
TOTAL	128 000 €

Mes dépenses mensuelles

Crédit	400 €
Nourriture	300 €
Vacances	500 €
Activités	60 €
Autre	150 €
TOTAL	1 310 €

Estimation sur les 12 derniers mois

Ma capacité d'épargne

Revenus - Dépenses = Total

$$4\,250\text{ €} - 1\,310\text{ €} = 2\,940\text{ €}$$

Ma capacité d'épargne est de 2 940 € par mois

Capacité d'emprunt théorique : 33 %

$$33\% * (4\,250 - (1\,310 - 400)) = 1\,113\text{ €}$$

Capacité d'emprunt actuelle utilisée

$$400 / 4\,250 = \mathbf{9,5\%}$$

Reste 1 113 € - 400 € soit 713 €

Mon bien



Mon investissement locatif



Les travaux que je prévois

Ajouter le montant des travaux que vous prévoyez

+ explication des travaux en question

N'hésitez pas à mettre des photos de l'ambiance que vous voulez donner / un plan si vous souhaitez le modifier

Les avantages de l'appartement

- Une localisation centrale
- Un appartement ensoleillé
- Un quartier dynamique
- Forte demande (mettre annonce sur LeBonCoin pour s'assurer que c'est le cas)
- Des commerces à proximité
- Des écoles / facultés / sièges d'entreprise à côté
- Des infrastructures qui vont se développer (tramway par exemple)
- Ravalement de façade effectué il y a 6 mois
- ...

L'étude de marché

Marché de la location sous tension :

Plus de demande que d'offres

La ville se densifie :

Construction de logements neufs à proximité

Mise en ligne d'une annonce sur LeBonCoin :

20 demandes de visites en 48 heures

*Ajouter tous les arguments qui pourront
montrer que le risque est le plus minime
possible*



Le projet en chiffres

Louer le bien à une famille avec 2 ou 3 enfants
Utiliser l'avantage fiscal de la LMNP pour réduire mon imposition sur les loyers

Surface du bien	90 m2 3 chambres de 9m2, 13m2 et 15m2
Prix de l'achat	200 000 €
Montant des travaux (électricité, vitrification du parquet, peinture, nouvelle cuisine) et des aménagements	40 000 €
Frais de notaire	14 000 €
Loyer	1 750 € Actuel : 1 450 €

Rentabilité brute espérée :
 $(1\,750\ € * 12) / (200\,000\ € + 40\,000\ € + 14\,000\ €) = 8,26\ %$

L'emprunt dans le projet

251 000 € sur 20 ans

Pour la Banque

Financement à 110 % du projet sur 20 ans.

Volonté que les travaux soient compris dans le projet.

Demande d'un emprunt sans indemnités de Remboursement Anticipé (IRA)

Mes engagements

Un apport personnel qui correspond à 10% de la somme nécessaire pour réaliser le projet

Une personne garante sur le crédit

La domiciliation de mes revenus chez vous ainsi que des futurs revenus fonciers

Possible de faire un nantissement sur mon assurance vie

Ajouter tous les arguments qui sont possibles de votre côté

Le scénario intermédiaire

Emprunt

Mensualités de 1 243 € avec un taux d'intérêt de 1,30 % et 0,34 % d'assurance
Soit des mensualités annuelles de 14 916 €

Loyer

1 750 € par mois avec 3 mois de vacances locatives / charges diverses
Soit un loyer annuel de $1\,750 * 9 = 15\,750$ €



CASH FLOW POSITIF : 70 € / mois

Le scénario favorable

Emprunt

Mensualités de 1 207 € avec un taux d'intérêt de 1,10 % et 0,20 % d'assurance
Soit des mensualités annuelles de 14 484 €

Loyer

1 750 € par mois avec 2 mois de vacances locatives / charges diverses
Soit un loyer annuel de $1\,750 * 10 = 17\,500$ €



CASH FLOW POSITIF : 251 € / mois

Le scénario défavorable

Emprunt

Mensualités de 1 318 € avec un taux d'intérêt de 1,70 % et 0,40 % d'assurance
Soit des mensualités annuelles de 15 816 €

Loyer

1 750 € par mois avec 4 mois de vacances locatives / charges diverses
Soit un loyer annuel de $1\,750 * 8 = 14\,000$ €



CASH FLOW NÉGATIF : - 151 € / mois

Scénario défavorable mais qui rentre dans mon budget

Les éléments à ajouter à votre dossier

- La façon dont vous allez sélectionner le locataire
- Les travaux qui sont planifiés / les devis des artisans
- L'étude de marché détaillé : utiliser le site : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/> pour comparer les ventes récentes dans le quartier de votre investissement, les messages que vous avez reçu sur le bon coin...
- Les offres d'emplois que vous recevez (si c'est le cas) alors que vous êtes en poste
- Un petit texte de motivation pour expliquer pourquoi vous faites cet investissement. Dans l'exemple actuel, expliquez que même avec un cashflow négatif, vous avez la capacité de le couvrir avec vos revenus et que votre objectif est par exemple d'effectuer une plus-value dans 20 ans.
- Tout ce qui peut aider...