

Etude de cas

Comment se générer des revenus complémentaires avec un investissement immobilier rentable ?

Ce document est offert à titre gratuit.

Il n'a qu'un rôle informatif sur ma stratégie d'investissement dans l'immobilier.

Dans ce document vous trouverez toutes les informations sur l'achat de mon 5^{ème} bien immobilier. Il s'agit d'un T1 de 24 m² en centre-ville d'une sous-préfecture de Bretagne.

Pour avoir d'autres informations sur mes achats immobiliers, vous pouvez [cliquer ici](#)

Ce document est en complément de l'article sur « [comment investir dans l'immobilier](#) » du blog [expériences-immobilières.com](#).

D'ailleurs il vaut mieux lire ou relire l'article pour bien comprendre comment j'ai trouvé et choisi ce bien avant d'aller plus loin dans votre lecture.

Donc vous trouverez dans les pages suivantes :

- 1/ Le dossier complet que j'ai présenté à 2 banques pour l'achat du bien.
- 2/ Les pièces à joindre à votre dossier.
- 3/ Des réflexions personnelles sur le projet, le prêt...

Note importante

- J'ai volontairement supprimé certaines informations personnelles, tout en ne dénaturant pas l'étude de cas.

J'espère que vous comprenez ma démarche. J'ai remplacé les informations par [du texte explicatif de couleur bleu ciel](#).

- Dans le dossier j'ai fait quelques [commentaires et annotations en rouge](#) juste pour vous.

Ne négligez pas la forme

J'ai présenté le dossier en version papier, relié avec une couverture plastique transparente.

Ce n'est pas grand-chose à faire mais ça fait propre et sérieux lorsque vous arrivez chez votre banquier.

Prévoyez également une grosse calculette. Vous en aurez besoin.



Ma vision de l'investissement immobilier :

L'idée est vraiment de ne pas mettre un centime dans l'opération.

Donc de faire de l'argent à partir de rien. On appelle cela de l'alchimie.

J'ai demandé le financement total du bien : prix net vendeur + frais de négociation + frais notaire + meubles + hypothèque.

Et les recettes couvrent et dépassent largement le montant de l'emprunt.

Tous les mois je vais gagner de l'argent et faire de cet investissement une source de revenu complémentaire.

Je vous souhaite une excellente lecture

Emmanuel GUENGANT

Investisseur, Entrepreneur et Auteur du site experiences-immobilieres.com

M. et Mme GUENGANT

Date 31/10/2015

Adresse

Numéro de téléphone

Mail personnel

Document destiné à ma banque

Demande de financement d'un appartement T1

Adresse du bien

Immobilier locatif

Mettez une belle photo de la façade de l'immeuble. Pas comme ici.



Situation familiale

Monsieur

Nom : GUENGANT

Prénom : Emmanuel

Date de naissance : XX

Madame

Nom : GUENGANT (NOM de jeune fille)

Prénom : XX

Date de naissance : XX

Situation familiale

Mariés

Pas de contrat de mariage

Ils en ont besoin pour calculer le « reste à vivre », entre autre

Nombre d'enfants

Prénom	XX	XX
Date de naissance	XX	XX

Situation professionnelle

	M.	Mme
Profession	XX	XX
Entreprise	XX	XX
Ancienneté	XX	XX
statut	Cadre/technicien /employé	Cadre/technicien /employé

Situation financière

Revenus nets mensuels

Monsieur : XX €

Madame : XX €

Epargne :

Type d'épargne : Assurance vie, PEL, CSL, Livret A, LDD, PEA...

Montant : M. : XX € Mme : XX €

L'épargne de précaution est importante avant de se lancer dans un projet immobilier. Elle n'est pas indispensable mais bon si vous devez vendre votre appartement parce que votre voiture est tombée en panne ce n'est pas terrible.

[Cliquez-ici pour savoir comment se constituer une épargne facilement](#)

Propriétaire de notre résidence principale

Prix d'achat en 2011 : 245 000 €

Valeur estimée en 2015 par office notarial : 260/270 000 €

Propriétaire d'une maison située à XX louée en saisonnier toute l'année.

Valeur estimée : 140 000 €

En 2014 :

CA : 10728 € Taux d'occupation : 65 % Rendement brut : 10,72 %

Sur les 9 premiers mois de 2015 :

CA : 10363 € Taux d'occupation : 93 %

J'ai plusieurs emprunts en cours et pour simplifier les choses, j'ai fait un tableau avec le montant total emprunté, le capital restant dû, la mensualité avec ADI et la durée du prêt. En 3 secondes je sais où j'en suis

Emprunt en cours :

Voir tableau

Mon taux d'endettement est supérieur à 33 % mais ce n'est pas grave, les banques regardent un second indicateur dans ce cas : le reste à vivre.

[Cliquez-ici pour en savoir plus sur les taux d'endettement et le reste à vivre](#)

Taux d'endettement actuel :

$$\text{Taux d'endettement} = \frac{\text{mensualités de prêts} \times 100}{(\text{salaires} + 70 \% \text{ des revenus locatifs})}$$

Taux d'endettement = 40.34 %

Toutes les banques n'ont pas la même définition du reste à vivre ni de son interprétation. Inutile de mettre votre plafond.

Reste à vivre :

Reste à vivre = (salaires + 70 % des revenus locatifs) - (mensualités de prêts + impôts + taxe foncière)

Reste à vivre = 2572 €

Projet Immobilier

Description du bien :

Nature du bien : appartement T1

Adresse du bien : XX

Surface loi carrez : 23.9 m²

Le logement était loué en meublé à des étudiants : 300 €/mois + 50 € de charges.

Actuellement vide de tout locataire.

Rendement brut actuel : $300 \times 12 \times 100 / 41000 = 8.8 \%$

C'est le taux de rentabilité brut.

[Pour tout savoir sur les taux de rendements cliquez-ici](#)

Photos des différentes pièces

Séjour



Cuisine



Salle d'eau



Copropriété :

Syndic professionnel : [Nom du syndic](#)

Nombre de lots : [XX](#)

Travaux en cours ou envisagés : RAS

Atouts :

Emplacement, électricité, quartier, état des communs

Faiblesses :

Isolation / décoration / équipement

⇒ Travaux

Travaux envisagés :

Cuisine aménagée et équipée + carrelage + un radiateur = 4409 €

Salle de bain : douche à l'italienne, carrelage sol + faïence + meuble de salle de bain + sèche serviette = 2121 €

Pièce principale : isolation + baie PVC avec VR électrique + radiateur = 3368 €

Montant du projet

Prix net vendeur : 35 000 €

Frais de notaire + de négociation : 3810 € + 2100€

Travaux : 9898 €

Apport personnel : 0 €

Coût total du projet immobilier à financer: 50808 €

+ Meubles : 3516 € (crédit à la consommation ?)

Perspectives

Projet d'achat en janvier 2016 avec réalisation des travaux en janvier/février pour une mise en location en mars 2016. Tout d'abord en location saisonnière jusqu'en septembre 2016 puis avec un étudiant pendant 9 mois et en saisonnier pour la période estivale 2017.

Souhait d'un report total du remboursement du prêt (capital + intérêts) pendant 1 an pour se générer de la trésorerie et faire face plus facilement aux éventuels aléas.

Aménagement intérieur :

Déco style voile/bateau

Recette estimée (brute) :

En location meublée sur 9 mois : $350 \text{ €} \times 9 = 3150 \text{ €}$

En location meublée à la semaine (avec 3 semaines de vacances locatives/hypothèse basse) :
 $300 \text{ €} \times 9 = 2700 \text{ €}$

Recettes totales : 5850 €

Rendement brut : $5850 \times 100 / 50808 = 11.51 \%$

Si j'ajoute les meubles on passe à un rendement de 10.76 %. Il faudra que j'affine ces chiffres avec également le cout de l'hypothèque et des frais de dossier de ma banque, pour avoir le véritable rendement prévisionnel

Charges estimées :

Wifi : 30 €

Eau + électricité : 50 €/mois actuellement

Taxe foncière : 386 €

Pour en savoir plus sur la fiscalité vous pouvez [cliquer ici](#)

Imposition :

Déclaration en tant que Loueur Meublé Non Professionnel au réel simplifié => pas d'impôt supplémentaire ni CSG RDS

Comptable actuel : [Nom de votre comptable](#)

Mon taux d'endettement augmente un peu mais mon reste à vivre augmente aussi. En clair je m'enrichis avec ce projet...

Après projet

Taux d'endettement = 43 %

Reste à vivre = 2601 €

Le dossier est terminé.

Documents à joindre au dossier

Il ne reste plus qu'à joindre :

- 3 derniers bulletins de salaire
- Le bulletin de décembre de l'année précédente (pour vérification du revenu net imposable...)
- Les devis des travaux
- L'évaluation des meubles (on s'est basé sur l'inventaire de notre location saisonnière que l'on a chiffré)
- Les documents du syndic
- Le compromis de vente
- Les diagnostics DPE, Electricité...
- Estimation de votre Résidence Principale
- Avis d'imposition des 3 années précédentes (Impôts sur le revenu, taxe d'habitation, taxe foncière)
- Justificatif d'adresse
- Livret de famille pour les enfants
- Actes de propriétés des biens détenus ainsi que les accords de prêt et tableau d'amortissement
- Attestation d'assurance de vos biens immobiliers
- Les contrats de locations de l'année en cours si comme moi vous avez déjà une location saisonnière
- Les 3 derniers relevés de compte

Faites des photocopies, ce sera plus simple pour votre conseiller.

J'avais toutes les informations sur une clé USB mais personne n'en a voulu.

Rassembler tous ces documents n'est pas le moment le plus glamour de votre investissement mais c'est incontournable. Autant le faire avec le sourire.

Réflexions et commentaires sur le projet immobilier

Voici quelques petites précisions qui pourraient vous intéresser :

- **Courtier ou banquier ?**

Je ne suis pas passé par un courtier, privilégiant le choix de la personne plutôt que du taux d'emprunt.

Je sais que ce principe est discutable mais voilà c'est le mien et il n'engage que moi.

- **Déco**

Nous sommes en bord de mer donc une déco marine / voile s'imposait. Avoir un thème de déco lorsque l'on fait de la location saisonnière n'est pas obligatoire, mais fortement recommandé et sera très apprécié par vos futurs clients.

- **Financement des meubles**

Une banque me les passe dans le crédit immobilier.

L'autre ne veut pas les intégrer mais me propose un crédit à la consommation (ce sera mon premier) sur 60 ou 48 mois soit respectivement 66 € et 80 € par mois. Le coût du crédit devrait être d'une centaine d'euros pour la durée totale du prêt...

Ce n'est pas la peine de se priver.

- **Montant des mensualités**

Selon les banques, j'arrive à un montant de remboursement d'environ 300 € /mois pour une durée d'emprunt de 20 ans.

- **Demande d'un différé total de paiement de l'emprunt**

C'est comme cela qu'ils appellent ça.

Avec un différé total je ne paie pas mon emprunt (ni le capital et ni les intérêts) pendant un an.

L'idéal pour se faire de la trésorerie et mettre de côté pour un éventuel voyage à tahiti coup dur.

Je plaisante mais ce cash ne doit pas être dépensé, il s'agit de le garder en épargne de précaution pour ce bien.

Comme cela votre bien est autosuffisant, et vous pouvez passer à autre chose, à un autre achat.

Une banque m'a dit qu'elle pouvait le faire mais que sur le capital.

Donc pendant la première année vous ne payez que les intérêts, soit environ 50 % du montant de votre mensualité. C'est pas mal mais peut mieux faire.

La deuxième banque est Ok pour le différé total (capital + intérêts) pendant un an.

Il y aura juste à payer l'assurance du prêt soit une vingtaine d'euros par mois. Le crédit est toujours de 20 ans : un an à 20 €/mois et les 19 années d'après à 306 €.

Parfait dans ma situation. C'est vraiment l'idéal cette formule.

Pour obtenir cet arrangement je n'ai pas eu à négocier ni à supplier mon banquier.

J'ai juste posé la question, c'est tout.

Poliment et en argumentant : « voilà j'aimerais également un différé de paiement total de l'emprunt pendant un an pour me créer de la trésorerie en cas de coup dur. »

C'est plutôt rassurant pour eux d'entendre cela.

Ils n'avaient pas l'air étonné de ma démarche. Aucune question.

Les banques ont des politiques différentes, certaines le font et d'autres non.

En tout cas il ne faut jamais hésiter à demander. Vous n'avez rien à perdre à demander, au contraire.

Il vaut mieux avoir des regrets que des remords...

- **Pour la simulation des recettes de l'appartement**

Une banque m'a dit qu'elle ne pouvait pas prendre en compte la partie recette des 3 mois de location saisonnière parce que le montant était déterminé de façon un peu empirique, à la louche.

Autant je suis capable de justifier les 350 € de loyer. L'ancien locataire payait 300 € et comme je vais faire des travaux d'amélioration, le chiffre de 350 € leur paraît fiable.

Autant pour la partie location saisonnière : les 300 € x 9 semaines (alors qu'il y en a 12, donc en prenant l'hypothèse où je n'arrive pas à louer 3 semaines) ne leur paraît pas suffisamment fiable.

La banque a fait une estimation des recettes à 350 € x 12.

Argh, ça va me donner l'énergie pour leur prouver le contraire la saison prochaine !

Sous-évaluer les recettes auraient pu avoir une incidence sur l'obtention du prêt mais ça n'a pas été le cas.

- **Une relation gagnant/gagnant**

Je vous incite à lire l'article que j'ai rédigé à ce sujet sur la meilleure façon [d'obtenir un prêt bancaire](#).

C'est un ami banquier qui m'a livré le tuyau...

En échange de l'accord d'un prêt, les deux banques demandent en retour (et c'est normal) :

- La domiciliation d'un salaire
- L'assurance habitation du bien
- Le versement des loyers sur un compte

J'ai juste rajouté que je prendrais aussi une carte de crédit et un livret pour virer l'épargne du cash généré.

Et là tout de suite j'ai marqué des points.

L'accord de votre prêt est directement lié à ce que vous prenez à côté.

En ce moment, votre banquier ne gagne pas d'argent à vous accorder un crédit immobilier.

Le crédit immobilier est juste un aspirateur à client.

Là où il gagne de l'argent, c'est en vous vendant ses produits : assurance vie, PEA, cartes... voir de la téléphonie pour certains.

Donc soyez généreux, si vous voulez que votre dossier passe.

- **Travaux**

Les travaux vont être réalisés par un ami artisan que j'ai rencontré dans un endroit inédit.

Pour tous ceux qui veulent faire des rencontres dans un lieu original vous pouvez [cliquer ici](#) (ce n'est pas interdit au mineur).

- **Paiement à la signature du compromis**

A la signature du compromis vous devez généralement vous acquitter de 10 % du montant total de la vente.

En réalité il n'en est rien. Il n'y a aucune obligation.

Si les deux parties sont d'accord, le vendeur et l'acheteur, vous pouvez demander plus (pourquoi pas... peu d'intérêt) ou beaucoup moins.

Lorsque la négociatrice m'a demandé combien je voulais mettre sur la table à la signature du compromis, je lui ai répondu le minimum.

Et elle a convenu avec le vendeur que je lui donne le minimum.

Soit ZERO euro.

Je n'ai rien eu à déboursier pour fixer la vente lors du compromis.

Pour être encore plus précis, le jour du compromis de vente j'ai juste payé 200 € d'avance sur frais pour le Notaire. Avance qui lui servira pour la réalisation des démarches administratives nécessaires à la vente.

- **Clause du règlement de la copropriété**

J'ai eu une petite frayeur en lisant cela dans le règlement de copropriété :

ARTICLE 11.-

Les locaux pourront être affectés à usage d'habitation ou à usage professionnel ou mixte, à l'exclusion de toute activité commerciale ou artisanale.

En tant que Loueur de Meublé Non Professionnel on déclare ses recettes sous la forme de Bénéfices Industriels et Commerciaux BIC.

On peut donc penser que l'activité saisonnière est commerciale.

Mais il n'en est rien.

La location saisonnière est une activité civile qui sur le plan fiscal est traitée comme une activité commerciale.

Donc la location saisonnière n'est pas interdite dans le règlement de copropriété.

Félicitations !

Si vous êtes arrivés jusque-là c'est que vous êtes très très motivés.

Pour me lire et pour investir.

N'hésitez pas à laisser un commentaire sur l'article :

- Si le dossier vous a plu et va vous servir
- Si vous trouvez qu'il manque des choses, que ce n'est pas clair
- Si vous êtes très déçu par le dossier et que vous estimez que ça ne vaut pas grand-chose

[Cliquez ici pour aller dans l'article et mettre un commentaire sympa, une question, ou se plaindre](#)

Allez faites-moi plaisir : allez commenter l'article et contribuer à l'explosion des commentaires avant que cette étude de cas ne devienne payante !