



Étude réalisée pour Guillaume

Budget d'investissement

Cette simulation établit ton plafond financier pour un investissement immobilier locatif en fonction de ta capacité d'endettement.

Ne le considère pas comme un objectif à atteindre mais comme une limite à ne pas dépasser. Tu es libre d'initier un projet dont le coût est inférieur à ces résultats.

Prix du bien

124 239 €

Montant du crédit

119 310 €

Apport

18 000 €

Montant total du projet

137 310 €

Budget d'investissement

☰ Situation actuelle

Tu es en CDI. Ta situation professionnelle est optimale pour une demande de crédit immobilier.

Revenus totaux

39 750 €

Charges totales

7 800 €

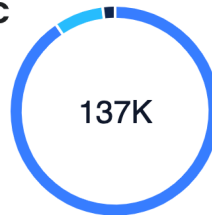
Avec 39 750 € de revenus et 7 800 € de charges, ton endettement actuel est de 20 %. Avec une limite fixée par le HCSF à 35 %, cela te permet de réaliser un projet d'investissement locatif avec un budget maximum de 137 310 €.

Budget d'investissement

Détails du projet

Montant total du projet : 137 310 €

- Prix du bien : 124 239 € (90%)
- Frais d'acquisition : 10 466 € (8%)
- Frais liés au crédit : 2 604 € (2%)



Le montant total du projet est de 137 310 €. Il s'agit de la somme maximale du projet réalisable, incluant le prix du bien, les frais d'acquisition, ainsi que les frais liés au crédit.

On en déduit le prix du bien qui est le coût d'achat hors frais d'acquisition et frais liés au crédit. C'est le montant à garder en tête et à ne pas dépasser lors de ta recherche de bien.

Ton budget se situe entre 75 000 € et 150 000 €, ce qui est très courant pour un premier investissement immobilier locatif. C'est un excellent départ pour concrétiser ton projet.

Rendement brut visé

7,00 %

Loyer correspondant

786 €

Tu vises un rendement brut de 7 %. Il s'agit du rendement annuel brut calculé sur la base du prix du bien auquel s'ajoutent les frais d'acquisition.

Pour un bien à 124 239 € avec 10 466 € de frais d'acquisition, le loyer mensuel nécessaire pour atteindre le rendement visé serait de 786 €.

Lors de ta recherche de bien, veille à ce qu'un bien au prix de 124 239 €, puisse se louer au moins 786 € par mois.

Pour un loyer ou un prix du bien différent, assures-toi que ce rendement brut reste égal ou supérieur à ton rendement visé. Dans le cas contraire, cela pourrait compromettre ta capacité d'endettement et ainsi compliquer l'obtention du crédit.

En visant un rendement brut entre 7% et 10%, tu te situes dans la fourchette haute du marché. C'est ambitieux mais totalement réalisable avec un choix judicieux de la stratégie locative et de la zone cible. Et bien entendu, nous serons à tes côtés pour t'aider à faire ces choix.

Budget d'investissement

Apport

18 000 €

Montant du crédit

119 310 €

Si on soustrait ton apport personnel au montant total du projet, on obtient le montant du crédit maximal que tu pourrais demander à la banque. Dans ta situation, avec un projet d'un montant de 137 310 € et un apport de 18 000 €, tu pourras et devras obtenir un crédit de 119 310 € pour couvrir le reste du coût de l'achat.

Budget d'investissement

☰ Détails du crédit

Dénomination	Montant
Montant du crédit	119310 €
Durée du crédit	20 ans
Taux d'intérêts hors assurance	3,50 %
Taux de l'assurance emprunteur	0,10 %

On a vu précédemment que tu pouvais envisager un crédit de 119310 €.

Tu vises une durée de crédit de 20 ans. Tu es dans la fourchette de 15 à 20 ans qui se pratique habituellement pour la réalisation d'un investissement locatif.

Vis-à-vis de la durée de crédit que tu as choisie, les taux d'intérêt moyens actuels se situent entre 3,49 % et 4,30 %. Le taux d'intérêt que tu envisages est donc dans la fourchette des pratiques actuelles.

Vis-à-vis de ton âge et du fait que tu ne fumes pas, le taux d'assurance moyen actuel se situe aux alentours de 0,09 %. Le taux d'assurance que tu as défini est donc envisageable vis-à-vis des pratiques actuelles.

Dénomination	Montant
Apport	18000 € (14,49 % du prix du bien)
Mensualité	702 €
TAEГ avec assurance	3,91 %
Taux d'usure	5,28 %

Tu prévois un apport de 18000 €, soit 14 % du prix du bien. La moyenne nationale est d'environ 35 %. Pour information, le montant total du projet calculé dans cette simulation s'appuie sur ta capacité d'endettement vis-à-vis de tes revenus et charges. Or, comme tu as dû le comprendre dans la formation, l'apport est également un critère que les banques regardent avec beaucoup d'attention. Avec un apport inférieur à la moyenne, ton projet est toujours réalisable, mais la recherche de financement te demandera sûrement plus d'efforts et de persévérance. Dans une autre mesure, pour optimiser tes chances d'obtention de crédit, tu peux envisager d'augmenter ton apport si tu en as la capacité ou alors prévoir un projet légèrement plus petit.

La mensualité calculée pour ce crédit est de 702 €, assurance comprise.

Le TAEГ de ton prêt est approuvé car il est inférieur au taux d'usure actuel de 5,28 %.