

Étude préparatoire

Votre stratégie d'épargne et d'investissement

Préparée pour Julie et Thomas

Exemple fictif

Votre patrimoine net estimé dans 15 ans

795 149 €

contre 718 733 € sans rien changer, soit + 76 415 € à effort mensuel identique.

Capital réinvesti

50 000 €

Épargne chaque mois

875 €

Projet immobilier

160 000 €

Mathieu Bertrand-Demanes

Conseiller en gestion de patrimoine

13 rue Bias, 44000 Nantes

02 28 21 08 00 · mathieu@bertrand-demanes.fr

Document préparatoire établi à partir des informations
déclarées en entretien. Chiffres indicatifs, sans valeur
contractuelle.

Votre situation aujourd'hui

Ce que nous avons posé ensemble en entretien, à partir de vos chiffres.

7 593 €

Revenus du foyer, par mois

1 250 €

Capacité d'épargne, par mois

273 000 €

Patrimoine net

Votre budget chaque mois

Revenus	7 593 €
Charges, impôt compris	- 5 651 €
Solde théorique	1 942 €
Épargne constatée sur un an	1 250 €
Capacité retenue	1 250 €

Votre fiscalité

Revenu net imposable	82 000 € /an
Tranche marginale d'imposition	30 %
Impôt sur le revenu estimé	10 808 € /an
Marge avant la tranche suivante	22 842 €

Votre réserve de sécurité

Trois à six mois de charges	16 953 € à 33 906 €
Réserve conservée sur vos livrets	34 000 €

Votre patrimoine

	
■ Résidence principale, nette du crédit	170 000 €
■ Comptes et livrets	95 000 €
■ Épargne logement	8 000 €
Patrimoine brut	483 000 €
Crédits restant dus	- 210 000 €
Patrimoine net	273 000 €
Part immobilière / financière	78,7 % / 21,3 %

Ce que nous en retenons. Vous dégagez environ **1 250 € par mois** d'épargne. **95 000 €** sont sur vos comptes et livrets, soit 16,8 mois de charges : bien au-delà de la réserve de sécurité nécessaire. L'immobilier représente 78,7 % de votre patrimoine brut : la diversification compte autant que le rendement. Votre tranche marginale est de **30 %** : chaque euro de revenu en plus est imposé à ce taux, c'est ce qui oriente les choix fiscaux.

La stratégie proposée

Trois décisions, dans cet ordre : le capital d'abord, puis l'épargne de chaque mois, puis le projet immobilier qu'elle finance.

1

Votre capital

50 000 €

réinvestis sur 95 000 € d'épargne disponible, réserve de sécurité préservée.

Placement initial en assurance-vie	30 000 €	Réserve de sécurité conservée	34 000 €
Apport au projet immobilier	20 000 €	Reste sur les livrets	11 000 €

2

Votre épargne chaque mois

875 € /mois

sur une capacité de 1 250 € par mois : 70 % engagés, le reste garde de la marge.

Versement programmé en assurance-vie	486 € /mois	Marge gardée chaque mois	375 €
Effort sur le bien immobilier	389 € /mois	Dans le scénario défavorable	tient, 221 € de reste
		100 € de charges en plus, 1 mois de vacance	

3

Investissement locatif en déficit foncier

160 000 €

frais d'acquisition compris, soit un bien d'environ 148 148 €, dont 35 000 € de travaux.

Apport	20 000 €	Loyer attendu retenu à 70 % pour le calcul, soit 455 €	650 € /mois
Prêt	140 000 €		
20 ans à 3,4 %, hors assurance		Effort de votre poche	389 € /mois
Mensualité, assurance comprise	844 € /mois	Taux d'endettement	16,5 % → 26 %

Le levier fiscal

2 790 €

d'impôt en moins la première année grâce aux 35 000 € de travaux. 25 700 € de déficit restent reportables sur vos revenus fonciers futurs.

Ce que ça construit

Votre patrimoine dans 15 ans, avec les hypothèses détaillées en dernière page. Même point de départ, même effort mensuel : seule change la façon de l'employer.

Votre patrimoine net dans 15 ans

795 149 €

Aujourd'hui
273 000 €

Sans rien changer
718 733 €

De quoi il serait fait

■ Résidence principale, nette du crédit	413 596 €	■ Investissement locatif, net de dette et d'impôt	150 806 €
■ Assurance-vie	164 485 €	■ Comptes et livrets	56 260 €
■ Épargne logement	10 002 €		

Les directions possibles, au même effort

Sans rien changer capital et effort sur les livrets à 1,5 %		718 733 €
Tout en assurance-vie l'apport et l'effort placés à 3,5 %		769 460 € + 50 727 €
Déficit foncier + assurance-vie projet de 160 000 €, dont 140 000 € de prêt		795 149 € + 76 415 €

Dans le temps

Horizon	Sans rien changer	Tout en assurance-vie	Déficit foncier + assurance-vie
Dans 10 ans	559 449 €	583 947 €	594 977 €
Dans 15 ans	718 733 €	769 460 €	795 149 €
Dans 20 ans	846 862 €	936 215 €	986 322 €

Sur 15 ans, vous aurez placé **207 500 €**. Ces placements représenteraient alors **315 290 €**, soit + 107 790 € de plus que vos versements : le crédit et le locataire financent une partie du bien à votre place. Avec un TRI inférieur d'un point, l'écart avec « Tout en assurance-vie » serait de + 12 006 €.

La suite

Ce que nous avons convenu, et les hypothèses sur lesquelles repose cette étude.

Je vous prépare

Audit détaillé et plan de financement

pour le sous quinze jours

Vous m'envoyez

**Relevés de placements et tableau
d'amortissement**

Notre prochain rendez-vous

à fixer ensemble

Point d'attention

Choix du bien et devis de travaux

Les hypothèses retenues

Horizon de projection	15 ans
Assurance-vie, rendement net de frais	3,5 % par an
TRI net du projet, déficit foncier	5,6 % par an
Crédit	3,4 % sur 20 ans, assurance 0,34 %
Loyer retenu dans les calculs	70 % du loyer attendu

Frais d'acquisition	8 % dans l'ancien
Comptes et livrets	1,5 % par an
Revalorisation de la résidence principale	1 % par an
Impôt sur le revenu	barème 2026 (revenus 2025)

Ce que cette étude ne promet pas

Les montants sont exprimés en euros courants. Le patrimoine net additionne des valeurs estimées et retranche les crédits restant dus, sans fiscalité de sortie, sauf pour l'investissement locatif, valorisé au TRI net de l'opération ; ce TRI vaut pour la durée sur laquelle il a été calculé et baisse si la détention est plus courte. Les supports en unités de compte ne sont pas garantis en capital et leur valeur peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Les avantages fiscaux dépendent de la législation en vigueur et de votre situation, qui peuvent évoluer. Cette étude donne un ordre de grandeur pour choisir une direction : elle ne constitue pas une recommandation personnalisée, qui vous sera remise une fois vos pièces analysées et votre profil d'investisseur établi.

Mathieu Bertrand-Demanes

Conseiller en gestion de patrimoine

Exemple fictif

Cabinet Bertrand-Demanes, 13 rue Bias, 44000 Nantes · SIREN 434 192 456. Bertrand-Demanes Finances, SIREN 984 105 387, courtier en assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 24003399 (www.orias.fr). Responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA.