BERTRAND-DEMANES

STRATÈGES EN RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE

Étude préparatoire

Votre stratégie d'épargne et d'investissement

Préparée pour Julie et Thomas

Exemple fictif

Votre patrimoine net estimé dans 15 ans

797 548 €

contre 707 256 € sans rien changer, soit + 90 292 € à effort mensuel identique. Estimation selon les hypothèses de la page 5, non garantie.

Capital réinvesti	Épargne chaque mois	Projet immobilier
50 000 €	875 €	160 715 €

Vos priorités

Investir dans l'immobilier · Payer moins d'impôts · Faire travailler votre épargne

Le cabinet

Depuis 2002
en immobilier d'investissement et gestion de patrimoine

15 ans
à accompagner les clients patrimoniaux de la Société Générale

Près de 500
appartements vendus à des investisseurs

5/5 sur Google
53 avis clients au 04/11/2026

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 €	1 250 €	273 000 €
Revenus du foyer, par mois	Capacité d'épargne, par mois	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 avant réductions et crédits d'impôt	10 808 € /an
Encore déductible à ce taux versement retraite ou travaux, économisés à 30 %	22 825 €

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 %

Votre réserve de sécurité

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

Ce que nous en retenons. Vous aurez besoin de tout ou partie de cet argent **dans plus de 8 ans** : la stratégie en tient compte. 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. Votre réserve de sécurité reste intacte.

Placement initial en assurance-vie	**30 000 €**
Apport au projet immobilier	**20 000 €**
Réserve de sécurité, intacte	**34 000 €**
Reste disponible	**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 en assurance-vie	**481 € /mois**
Votre part du bien immobilier	**394 € /mois**
Marge gardée	**375 € /mois**

Même dans un scénario défavorable (100 € de charges en plus, 1 mois de vacance), il vous reste **221 € par mois**.

3 Investissement locatif en déficit foncier — 160 715 €

frais d'acquisition compris : un bien d'environ 116 403 €, plus 35 000 € de travaux.

> Pour **394 € par mois** de votre poche, vous financez un projet de 160 715 €. **Votre locataire en paie 54 %.**

Mensualité du prêt		Loyer (650 €, retenu à 70 %)		Votre effort
− 849 €	+	**+ 455 €**	=	**− 394 € /mois**

Apport 20 000 € · Prêt 140 715 € sur 20 ans à 3,4 %, assurance comprise dans la mensualité · Endettement 16,5 % → 26,1 %

Le levier fiscal

3 210 € d'impôt en moins la première année grâce aux 35 000 € de travaux. 24 300 € 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

797 548 €

Aujourd'hui	Sans rien changer
273 000 €	707 256 €

De quoi il serait fait

Résidence principale, nette du crédit	402 119 €	Projet proposé (déficit foncier), net de dette et d'impôt	165 698 €
Assurance-vie	163 469 €	Comptes et livrets	56 260 €
Épargne logement	10 002 €		

Ce que chaque direction vous apporte en plus, au même effort

Sans rien changer votre épargne reste sur les livrets, à 1,5 %	point de départ	707 256 € patrimoine
Tout en assurance-vie apport et effort placés à 3,5 %		+ 50 727 € patrimoine 757 983 €
Déficit foncier + assurance-vie **projet de 160 715 €, dont 140 715 € de prêt**		+ 90 292 € patrimoine 797 548 €

Dans le temps

Horizon	Sans rien changer	Tout en assurance-vie	Déficit foncier + assurance-vie
Dans 10 ans	552 088 €	576 585 €	**593 362 €**
Dans 15 ans	707 256 €	757 983 €	**797 548 €**
Dans 20 ans	846 862 €	936 215 €	**1 014 590 €**

Sur 15 ans, vous aurez placé **207 500 €**. Ces placements représenteraient alors **329 167 €**, soit 121 667 € de plus que vos versements : le crédit et le locataire financent une partie du bien à votre place. Avec un rendement immobilier inférieur d'un point, l'écart avec « Tout en assurance-vie » serait de + 24 398 €.

La suite

Notre prochain rendez-vous

à fixer ensemble

- votre projet chiffré : **ce que vous gagnez**, net d'impôts, comparé à vos livrets et à l'assurance-vie ;
- les régimes d'imposition possibles, pour garder le plus avantageux ;
- une opération réelle du cabinet, avant et après travaux.

T2 rénové par le cabinet, rue Saumuroise à Angers

Trois étapes jusqu'aux premiers loyers

1

Nous fixons ce que je cherche

Secteur, surface, budget et part de travaux : nous arrêtons vos critères et je vous remets l'étude chiffrée du projet.

2

Je cherche, vous choisissez

Avec un mandat de recherche, je sélectionne et visite les biens, je chiffre les travaux. Vous ne payez rien tant que l'achat n'est pas signé chez le notaire.

1 à 3 mois de recherche

3

J'organise l'achat et les travaux

Offre, compromis, financement, puis travaux suivis par le cabinet jusqu'à la mise en location.

premiers loyers 9 à 12 mois après le mandat, en ordre de grandeur

À préparer pour la suite

1. Votre dernier avis d'imposition
2. Vos trois derniers bulletins de salaire, à tous les deux
3. Le tableau d'amortissement de vos prêts en cours
4. Un relevé récent de vos livrets et placements
5. Une pièce d'identité de chacun

Les hypothèses retenues

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

Frais de notaire et 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.