

Dossier de financement

T2 meublé à Saint-Cyprien · Toulouse (31300)

Investissement locatif · Habitation · DPE D · LMNP · Réel

MONTANT DU FINANCEMENT

176 661 €

sur 25 ans à 3,43 %, soit 895 € par mois assurance emprunteur comprise, pour un revenu de 5 600 € par mois, taux d'endettement de 17,5 %

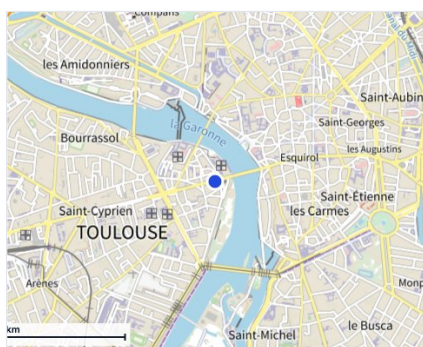
SYNTHÈSE

**Le financement porte sur 176 661 €
sur 25 ans à 3,43 % : le dossier respecte le plafond HCSF de
35 % assurance comprise, avec un reste à vivre de 4 525 € par
mois.**

Coût total de l'opération	206 661 €	Montant emprunté	176 661 €
Apport personnel	30 000 €	Mensualité, assurance comprise	895 €/mois
Revenus mensuels du foyer	5 600 €	Taux d'endettement (HCSF)	17,5 %
Mensualités de dettes existantes	180 €/mois	Reste à vivre	4 525 €/mois
Intérêts cumulés sur la durée	86 675 €	Loyer mensuel attendu	790 €/mois
Rentabilité brute	4,59 %	Cashflow mensuel après impôt	-397 €/mois

1.0 · Localisation

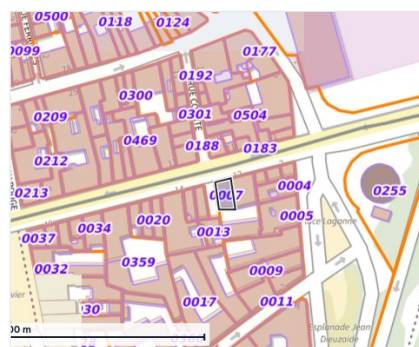
12 rue de la République, Toulouse



PLAN DE SITUATION



VUE AÉRIENNE



EXTRAIT CADASTRAL

Fonds IGN, Géoplateforme (plan IGN, orthophotographie, Parcellaire Express).

TAUX D'ENDETTEMENT

17,5 %plafond HCSF de 35 % assurance
comprise

RESTE À VIVRE

4 525 €/mois

seuil retenu par les banques : 2 800 €

CASHFLOW APRÈS IMPÔT

-397 €/mois

rentabilité nette-nette de 2,90 %

1.1 · Ce qui porte le dossier

Éléments favorables relevés à l'instruction

Profil professionnel stable : CDI, 7 ans d'ancienneté.

Taux d'endettement de 17,5 %, sous le plafond HCSF de 35 % assurance comprise.

Reste à vivre de 4 525 € par mois, au-dessus du seuil de 2 800 € retenu par les banques.

Épargne résiduelle de 15 000 € conservée après versement de l'apport.

1.2 · Ce qui appelle une vigilance

Points à préparer avant présentation à l'établissement prêteur

Aucun point de vigilance majeur identifié sur les éléments déclarés.

Dossier présentable en l'état pour un financement de 176 661 € à 3,43 % sur 25 ans.

2 · Profil emprunteur

Identité, situation professionnelle et capacité d'endettement

Nom ou profil enregistré	Thomas Martin	Âge	34 ans
Situation familiale	Pacsé(e)	Personnes à charge	1
Statut professionnel	CDI	Ancienneté	7 ans
Revenus de l'emprunteur principal	3 150 €/mois	Revenus du foyer	5 600 €/mois
Statut tabac	Non-fumeur	Sport à risque	Non

2.1 · Co-emprunteur

Second emprunteur solidaire du prêt

Âge	33 ans	Statut professionnel	Fonctionnaire
Revenus nets	2 450 €/mois	Statut tabac	Non-fumeur
Sport à risque	Non		

2.2 · Reste à vivre

Ce qui demeure disponible chaque mois, une fois le crédit et les dettes servis

POSTE	BASE DE CALCUL	MONTANT MENSUEL
Revenus mensuels du foyer	tous emprunteurs confondus	5 600 €
Mensualité de prêt et assurance emprunteur	3,43 % sur 25 ans	-895 €
Mensualités des dettes en cours	1 crédit(s) déclaré(s)	-180 €
Reste à vivre mensuel	au-dessus du seuil	4 525 €

Le reste à vivre s'établit à 4 525 € par mois, au-dessus du seuil de 2 800 € usuellement retenu pour un foyer en couple avec 1 personne(s) à charge.

Le reste à vivre n'est pas une règle HCSF mais une pratique d'établissement : chaque banque fixe son propre barème, généralement de 1 500 € pour une personne seule et 2 500 € pour un couple, majoré d'environ 300 € par personne à charge.

3 · Plan de financement

Besoins de l'opération, ressources mobilisées et dettes en cours

POSTE		BASE DE CALCUL	MONTANT
Prix d'achat du bien		hors frais	176 000 €
Honoraires d'agence		4,0 % du prix	7 000 €
Frais d'acquisition (notaire et droits)		8,3 % du prix	14 661 €
Travaux		devis déclarés	9 000 €
Coût total de l'opération			206 661 €
Apport personnel		Épargne personnelle	-30 000 €
Montant à emprunter			176 661 €
Origine de l'apport	Épargne personnelle	Épargne résiduelle après apport	15 000 €
Part financée par l'apport	14,5 %	Part financée par le crédit	85,5 %

3.1 · Dettes en cours

Crédits déclarés, pris en compte dans le taux d'endettement

NATURE DU CRÉDIT	MENSUALITÉ	SOLDE RESTANT	DURÉE RESTANTE
Auto	180 €/mois	3 900 €	22 mois
Total des mensualités en cours		180 €/mois	

4 · Paramètres du prêt et assurance emprunteur

Durée, taux, coût du crédit et couverture du risque

MONTANT EMPRUNTÉ	MENSUALITÉ HORS ASSURANCE	INTÉRÊTS CUMULÉS
176 661 €	878 €/mois	86 675 €
sur 25 ans à 3,43 %	assurance emprunteur : 18 €/mois	soit 49 % du capital emprunté

4.1 · Assurance emprunteur

Contrat de groupe de la banque comparé à une délégation d'assurance

CONTRAT	TAUX ANNUEL	COTISATION	COÛT SUR LA DURÉE
Contrat de groupe de la banque	0,30 %	44 €/mois	13 250 €
Délégation d'assurance (retenue)	0,12 %	18 €/mois	5 300 €
Écart sur la durée du prêt			7 950 €

Depuis la loi Lemoine du 28 février 2022, l'assurance emprunteur est résiliable à tout moment et sans frais. Les taux retenus ici sont des ordres de grandeur de marché : seul le questionnaire de santé et l'âge déterminent la cotisation réelle.

4.2 · Quotités et profil de risque

Répartition de la couverture entre emprunteurs et éléments d'aggravation

Quotité de l'emprunteur principal	50 %	Quotité du co-emprunteur	50 %
Statut tabac	Non-fumeur	Sport à risque	Non

5 · Le bien et son régime fiscal

Description, usage et régime d'imposition retenu

CARACTÉRISTIQUE	VALEUR
Adresse	12 rue de la République, 31300, Toulouse
Usage	Investissement locatif
Type de bien	Habitation
Classe énergétique	D
Surface totale louée	44 m ²
En copropriété	Oui
Régime fiscal retenu	LMNP · Réel
Tranche marginale d'imposition	30 %

Base taxable de la première année **0 €**

LMNP au réel : amortissement du bien et du mobilier, déduction des charges. Optimisation forte pour un meublé qui dégage des recettes.

5.1 · Stratégie locative

Forme de détention, gestion, bail et contexte réglementaire

ÉLÉMENT	CHOIX RETENU
Forme de détention	Nom propre
Mode de gestion	Perso
Type de bail	Meublée longue durée
Zone tendue	Oui
Patrimoine immobilier existant	0 bien(s)
Classe énergétique après travaux	Non renseigné

Le bien est déclaré en zone tendue : à la relocation, le loyer ne peut pas dépasser celui du précédent locataire, révisé selon l'indice de référence des loyers, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Si la commune applique aussi l'encadrement des loyers, un loyer au-dessus du loyer de référence majoré expose à une action en diminution.

6 · Compte d'exploitation de la première année

Régime retenu : LMNP · Réel. Flux de trésorerie, poste par poste

POSTE	BASE DE CALCUL	MONTANT ANNUEL
Loyers bruts annuels	790 €/mois sur 12 mois	9 480 €
Vacance locative	4,0 % des loyers	-379 €
Loyers nets encaissés		9 101 €
Taxe foncière	charge d'exploitation	-960 €
Charges de copropriété non récupérables	charge d'exploitation	-1 080 €
Garantie loyers impayés (2,5 % du loyer CC)	charge d'exploitation	-333 €
Assurance propriétaire non occupant (PNO)	charge d'exploitation	-144 €
Comptabilité	charge d'exploitation	-600 €
Charges d'exploitation		-3 117 €
Assurance emprunteur	18 €/mois	-212 €
Annuité de crédit	878 €/mois sur 12 mois	-10 533 €
Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux	LMNP · Réel · année 1 · Impôt calculé au barème 2026 sur l'ensemble des revenus du foyer (taux marginal effectif : 0,0 %).	0 €
Cashflow annuel après impôt	-397 €/mois	-4 761 €

Pour atteindre un cashflow mensuel positif, le prix d'achat ne devrait pas dépasser environ 105 000 €, contre 176 000 € retenus, toutes autres hypothèses égales : c'est le prix à viser pour que les loyers couvrent seuls le financement.

RENTABILITÉ BRUTE

4,59 %

loyers annuels rapportés au coût d'acquisition (prix, frais de notaire et d'agence, travaux)

RENTABILITÉ NETTE

3,08 %

après charges d'exploitation

RENTABILITÉ NETTE-NETTE

2,90 %

après impôt et prélèvements sociaux

6.1 · Indicateurs de l'investisseur

Retour sur apport, charge fiscale effective et sortie

Retour sur apport (cash-on-cash)	-15,87 %	Taux de rendement interne du projet	4,60 %
Valeur actuelle nette	-26 121 €	Taux effectif d'imposition	0,00 %
CSG déductible l'année suivante	0 €	Indemnité de remboursement anticipé	0 €
Impôt de plus-value à la revente	11 671 €	Plus-value nette après impôt	37 034 €

7 · Projection d'exploitation sur 25 ans

Loyers, charges, impôt et trésorerie, année par année

ANNÉE	LOYERS	CHARGES	IMPÔT	CASHFLOW	CASHFLOW CUMULÉ
2026	9 101 €	3 117 €	0 €	-4 761 €	-4 761 €
2027	9 283 €	3 179 €	0 €	-4 636 €	-9 398 €
2028	9 468 €	3 243 €	0 €	-4 509 €	-13 906 €
2029	9 658 €	3 307 €	0 €	-4 378 €	-18 284 €
2030	9 851 €	3 374 €	0 €	-4 245 €	-22 529 €
2031	10 048 €	3 441 €	0 €	-4 109 €	-26 639 €
2032	10 249 €	3 510 €	0 €	-3 971 €	-30 609 €
2033	10 454 €	3 580 €	0 €	-3 829 €	-34 439 €
2034	10 663 €	3 652 €	0 €	-3 685 €	-38 123 €
2035	10 876 €	3 725 €	0 €	-3 537 €	-41 661 €
2036	11 094 €	3 799 €	0 €	-3 387 €	-45 048 €
2037	11 316 €	3 875 €	0 €	-3 233 €	-48 281 €

7 · Projection d'exploitation (suite)

Loyers, charges, impôt et trésorerie, année par année

ANNÉE	LOYERS	CHARGES	IMPÔT	CASHFLOW	CASHFLOW CUMULÉ
2038	11542 €	3 953 €	0 €	-3 077 €	-51 358 €
2039	11773 €	4 032 €	0 €	-2 917 €	-54 275 €
2040	12 008 €	4 112 €	0 €	-2 753 €	-57 028 €
2041	12 248 €	4 195 €	0 €	-2 587 €	-59 614 €
2042	12 493 €	4 279 €	0 €	-2 416 €	-62 031 €
2043	12 743 €	4 364 €	0 €	-2 243 €	-64 273 €
2044	12 998 €	4 451 €	0 €	-2 065 €	-66 339 €
2045	13 258 €	4 540 €	0 €	-1884 €	-68 223 €
2046	13 523 €	4 631 €	0 €	-1699 €	-69 922 €
2047	13 794 €	4 724 €	0 €	-1511 €	-71 433 €
2048	14 070 €	4 818 €	0 €	-1318 €	-72 751 €
2049	14 351 €	4 915 €	0 €	-1122 €	-73 873 €
2050	14 638 €	5 013 €	0 €	-921 €	-74 794 €

71 · Dette et patrimoine, année par année

Annuité versée, capital restant dû et dette nette des cashflows cumulés

ANNÉE	ANNUITÉ VERSÉE	CAPITAL RESTANT DÙ	DETTE NETTE
2026	10 745 €	172 116 €	176 877 €
2027	10 745 €	167 413 €	176 810 €
2028	10 745 €	162 545 €	176 452 €
2029	10 745 €	157 509 €	175 793 €
2030	10 745 €	152 296 €	174 826 €
2031	10 745 €	146 902 €	173 541 €
2032	10 745 €	141 320 €	171 930 €
2033	10 745 €	135 544 €	169 983 €
2034	10 745 €	129 566 €	167 690 €
2035	10 745 €	123 380 €	165 041 €
2036	10 745 €	116 979 €	162 027 €
2037	10 745 €	110 354 €	158 635 €

71 · Dette et patrimoine (suite)

Annuité versée, capital restant dû et dette nette des cashflows cumulés

ANNÉE	ANNUITÉ VERSÉE	CAPITAL RESTANT DÙ	DETTE NETTE
2038	10 745 €	103 499 €	154 857 €
2039	10 745 €	96 404 €	150 679 €
2040	10 745 €	89 063 €	146 091 €
2041	10 745 €	81 466 €	141 080 €
2042	10 745 €	73 604 €	135 634 €
2043	10 745 €	65 468 €	129 741 €
2044	10 745 €	57 048 €	123 387 €
2045	10 745 €	48 335 €	116 558 €
2046	10 745 €	39 319 €	109 241 €
2047	10 745 €	29 988 €	101 421 €
2048	10 745 €	20 333 €	93 084 €
2049	10 745 €	10 340 €	84 213 €
2050	10 745 €	0 €	74 794 €

La dette nette ne s'annule pas sur l'horizon du prêt : les cashflows cumulés ne couvrent pas le capital restant dû avant la dernière échéance.

8 · Résistance du dossier

Trois scénarios défavorables, recalculés sur les mêmes hypothèses de financement

SCÉNARIO	MENSUALITÉ	CASHFLOW	ENDETTEMENT	ÉCART
Scénario retenu	878 €	-397 €	17,5 %	—
Taux relevé d'un point : 4,43 %	975 €	-494 €	19,1 %	+97 €
Loyers en baisse de 10 %	878 €	-471 €	17,6 %	-74 €
Vacance doublée : 8 %	878 €	-428 €	17,5 %	-32 €

Dans les trois scénarios, l'endettement reste sous 35 % et le reste à vivre au-dessus de 2 800 € par mois : le dossier reste finançable dans un scénario dégradé.

Un scénario est absorbé quand l'endettement reste sous le plafond HCSF et que le reste à vivre, diminué de l'effort mensuel qu'il ajoute, reste au-dessus du seuil retenu par les banques. Le choc de taux ne s'applique qu'à un financement non encore signé : un prêt à taux fixe déjà contracté n'est pas exposé. Les chocs de loyer et de vacance portent sur l'exploitation seule, le prix d'achat et le montant emprunté restant ceux du scénario retenu.

9 · Comparaison des régimes fiscaux

Mêmes hypothèses, mêmes montants : seul le régime d'imposition change (année 1)

RÉGIME	IMPÔT ANNUEL	CASHFLOW NET ANNUEL	ÉCART
LMNP · Réel (retenu)	0 €	-4 761 €	—
LMP · Réel	0 €	-4 761 €	—
SCI à l'IS	0 €	-4 761 €	—
Location nue · Réel	46 €	-4 807 €	-46 €
SCI à l'IR	46 €	-4 807 €	-46 €
LMNP · Micro-BIC	1 403 €	-6 164 €	-1 403 €
Location nue · Micro-foncier	2 214 €	-6 976 €	-2 214 €

Sur la première année, le régime retenu (LMNP · Réel) est au niveau du plus favorable : -4 761 € de cashflow net. L'arbitrage se joue alors sur la sortie, pas sur l'exploitation.

Le passage d'un régime à l'autre n'est pas libre : engagement de location meublée, sortie de l'impôt sur les sociétés irréversible, plafonds de recettes des régimes micro. La comparaison porte sur la première année seulement : l'écart réel se joue aussi à la revente, où la SCI à l'IS est imposée sur une plus-value comptable sans abattement pour durée de détention.

10 · Tableau d'amortissement

Prêt de 176 661€ sur 25 ans à 3,43 %, année par année

ANNÉE	ANNUITÉ VERSÉE	CAPITAL	INTÉRÊTS	CAPITAL RESTANT DÛ
1	10 533 €	4 545 €	5 988 €	172 116 €
2	10 533 €	4 703 €	5 830 €	167 413 €
3	10 533 €	4 867 €	5 666 €	162 545 €
4	10 533 €	5 037 €	5 497 €	157 509 €
5	10 533 €	5 212 €	5 321 €	152 296 €
6	10 533 €	5 394 €	5 139 €	146 902 €
7	10 533 €	5 582 €	4 952 €	141 320 €
8	10 533 €	5 776 €	4 757 €	135 544 €
9	10 533 €	5 978 €	4 556 €	129 566 €
10	10 533 €	6 186 €	4 347 €	123 380 €
11	10 533 €	6 402 €	4 132 €	116 979 €
12	10 533 €	6 625 €	3 909 €	110 354 €

10 · Tableau d'amortissement (suite)

Prêt de 176 661€ sur 25 ans à 3,43 %, année par année

ANNÉE	ANNUITÉ VERSÉE	CAPITAL	INTÉRÊTS	CAPITAL RESTANT DÛ
13	10 533 €	6 855 €	3 678 €	103 499 €
14	10 533 €	7 094 €	3 439 €	96 404 €
15	10 533 €	7 341 €	3 192 €	89 063 €
16	10 533 €	7 597 €	2 936 €	81 466 €
17	10 533 €	7 862 €	2 671 €	73 604 €
18	10 533 €	8 136 €	2 397 €	65 468 €
19	10 533 €	8 419 €	2 114 €	57 048 €
20	10 533 €	8 713 €	1 821 €	48 335 €
21	10 533 €	9 016 €	1 517 €	39 319 €
22	10 533 €	9 331 €	1 203 €	29 988 €
23	10 533 €	9 656 €	878 €	20 333 €
24	10 533 €	9 992 €	541 €	10 340 €
25	10 533 €	10 340 €	193 €	0 €
Total	263 336 €	176 661 €	86 675 €	0 €

11 · Environnement de marché

INSEE Melodi, recensement de la population de Toulouse (31300)

Population (2023)	514 819	Naissances (2025)	5 660
Décès (2025)	3 032	Solde naturel	+2 628
Taux de chômage (2023)	14,2 %	Actifs occupés	238 945
Chômeurs	39 441	Revenu médian par UC (2023)	24 500 €/an
Taux de pauvreté	24,0 %	Résidences principales (2023)	283 576

11.1 · Statut d'occupation

Parc de logements de la commune (2023)

STATUT D'OCCUPATION	LOGEMENTS	PART
Locataires (privé)	110 284	38,9 %
Propriétaires	91 223	32,2 %
Locataires en meublé	38 807	13,7 %
Locataires HLM	37 412	13,2 %
Logés gratuitement	5 850	2,1 %
Total	283 576	100 %

11.2 · Nombre de pièces

Parc de logements de la commune (2023)

NOMBRE DE PIÈCES	LOGEMENTS	PART
1 pièce	46 739	16,5 %
2 pièces	70 047	24,7 %
3 pièces	79 899	28,2 %
4 pièces	48 264	17,0 %
5 pièces ou +	38 627	13,6 %
Total	283 576	100 %

11.3 · Type de logement

Parc de logements de la commune (2023)

TYPE DE LOGEMENT	LOGEMENTS	PART
Appartements	235 733	83,1 %
Maisons	45 037	15,9 %
Autres	2 806	1,0 %
Total	283 576	100 %

11.4 · Période de construction

Parc de logements de la commune (2023)

PÉRIODE DE CONSTRUCTION	LOGEMENTS	PART
Avant 1919	17 025	6,2 %
1919–1945	15 861	5,8 %
1946–1970	61 629	22,4 %
1971–1990	69 423	25,2 %
1991–2005	55 820	20,2 %
2006 et après	55 952	20,3 %
Total	275 710	100 %

Source : INSEE, API Melodi, recensement de la population et statistiques communales les plus récentes disponibles. Chaque millésime est indiqué en regard de la donnée.

12 · Pièces à joindre au dossier

Documents exigés par la majorité des établissements pour instruire la demande

IDENTITÉ ET SITUATION

Pièce d'identité en cours de validité

Recto et verso, pour chaque emprunteur et co-emprunteur.

Justificatif de domicile de moins de trois mois

Facture d'énergie, quittance de loyer ou attestation d'hébergement.

Livret de famille, contrat de mariage ou de PACS

Obligatoire compte tenu de la situation familiale déclarée.

REVENUS ET ACTIVITÉ

Trois derniers bulletins de salaire

Profil CDI, avec attestation de l'employeur.

Contrat de travail ou extrait Kbis

Deux derniers avis d'imposition complets

Mêmes documents pour le co-emprunteur

Bulletins, contrat ou Kbis, avis d'imposition.

COMPTES, ÉPARGNE ET CRÉDITS EN COURS

Trois derniers relevés de tous les comptes bancaires

Justificatif d'apport : Épargne personnelle

Relevés d'épargne sur trois mois.

Justificatif d'épargne résiduelle

Environ 15 000 € conservés après apport.

Tableau d'amortissement : Auto

180 €/mois · solde de 3 900 € · 22 mois restants.

BIEN FINANCÉ**Compromis ou promesse de vente signé****Diagnostic de performance énergétique, classe D****Devis détaillés des travaux**

Montant déclaré : 9 000 €.

Annonce du bien ou estimation de loyer**Règlement de copropriété**

Bien déclaré en copropriété.

Cette liste reflète les pièces standards demandées par la majorité des banques françaises. Des justificatifs complémentaires peuvent être exigés selon l'établissement, le profil de l'emprunteur et la nature du bien.

Sources et portée du document

Barèmes en vigueur au 27/09/2026

Décision HCSF n° D-HCSF-2021-7 du 29/09/2021

Taux d'effort ≤ 35 % assurance incluse, durée ≤ 25 ans (27 ans neuf/travaux), marge de flexibilité 20 %

Art. L314-1 et R314-1 à R314-4 du Code de la consommation : TAEG

Le TAEG intègre intérêts, assurance emprunteur exigée, frais de dossier et frais de garantie ; seul le TAEG porté sur l'offre de prêt (art. L313-24 C. conso) est contractuel

LFSS 2026 : prélèvements sociaux sur les revenus du capital

Location meublée (LMNP/LMP) : 18,6 % (CSG 10,6 %) ; revenus fonciers nus et plus-values immobilières : 17,2 %

Art. 156, I-3° CGI : déficit foncier

Plafond 10 700 € ; 21 400 € pour travaux de rénovation énergétique (E/F/G → A-D), payés jusqu'au 31/12/2027

Art. 150 U à 150 VH et 1609 nonies G CGI : plus-values immobilières

IR 19 % + PS 17,2 % après abattements (exonération 22/30 ans) ; surtaxe 2-6 % au-delà de 50 000 € de PV imposable

Loi de finances pour 2026 (n° 2026-103 du 19/02/2026)

Barème IR indexé +0,9 % (art. 4) ; statut du bailleur privé (art. 47)

PORTÉE

Simulation indicative et non contractuelle : ne constitue ni une offre de prêt, ni un accord de principe. Seul un établissement de crédit peut émettre une offre après étude de votre dossier. Résultats fondés sur des hypothèses de marché (rendements, prix, taux, occupation) non garanties. Ne constitue pas un conseil en investissement. Les calculs s'appuient sur le barème de l'impôt sur le revenu 2026 (revenus 2025), les prélèvements sociaux de 17,2 % sur les revenus fonciers et de 18,6 % sur les revenus de location meublée (LFSS 2026), l'impôt sur les sociétés à 15 % puis 25 %, le plafond HCSF de 35 % assurance comprise, et les abattements de plus-value (exonération d'impôt sur le revenu à 22 ans, de prélèvements sociaux à 30 ans, surtaxe au-delà de 50 000 € de plus-value imposable). L'impôt est calculé au barème sur l'ensemble des revenus déclarés du foyer. Les projections à long terme reposent sur des hypothèses de valorisation et d'indexation qui ne constituent pas une garantie de performance. Ces résultats n'engagent pas CADA et ne se substituent pas à l'avis d'un professionnel qualifié : conseiller en gestion de patrimoine, expert-comptable, courtier en crédit immobilier ou notaire. Document non contractuel, établi le 27/09/2026. Référence : DF-2609-745.