



PLAN DE FINANCEMENT SIMPLIFIÉ

*Structuration de l'opération
Version autonome*

AU 01 JANVIER 2026

DEAL ARCHITECT SYSTEM™ | LANDLORD

Ce document permet de valider la viabilité financière d'une opération avant présentation bancaire. Il constitue un outil de pré-structuration opérationnelle il ne remplace pas une analyse stratégique multi-scénarios (TRI, optimisation fiscale, projections pluriannuelles) relevant du Plan de Financement Stratégique™.

1. SYNTHÈSE FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

Ce tableau récapitule l'ensemble des paramètres financiers de l'opération. Il doit être rempli avant toute présentation en banque.

Prix d'acquisition (net vendeur)	_____ €
Travaux	_____ €
Frais de notaire	_____ €
Mobilier (si meuble)	_____ €
COUT TOTAL DE L'OPERATION	_____ €
Apport personnel	_____ €
Apport stratégique (épargne salariale, donation)	_____ €
MONTANT EMPRUNTE	_____ €
Durée du crédit	_____ ans
Taux nominal fixe estimé	_____ %
Taux assurance estimé	_____ %
MENSUALITE ESTIMÉE (capital + intérêts + assurance)	_____ € / mois

NOTE

Les taux utilisés ici sont estimatifs. Ils doivent être confirmés par une simulation courtier ou banque.

Le coût total inclut : prix + travaux + notaire + mobilier. L'apport se déduit pour obtenir le montant emprunté.

2. INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Ces indicateurs permettent d'évaluer la viabilité opérationnelle de l'actif avant fiscalité. Ils constituent la base de discussion avec le banquier.

Loyer mensuel brut estime	_____ € / mois
Taux d'occupation retenu	_____ % (recommande : 90-95%)
Revenu annuel effectif (loyer x 12 x occupation)	_____ € / an
Charges annuelles (copro + TF + PNO + gestion + compta)	_____ € / an
REVENU NET AVANT CREDIT	_____ € / an
Credit annuel (mensualite x 12)	_____ € / an
CASHFLOW AVANT IMPOTS	_____ € / an
CASHFLOW AVANT IMPOTS (mensuel)	_____ € / mois

Cashflow Net Net estime	_____ € / mois
Rendement brut	Loyer x 12 / Prix acquisition = _____ %
Rendement net	Revenu net / Cout total = _____ %
Taux d'endettement post-operation (HCSF)	Total charges credit / Total revenus retenus = _____ %
Reste a vivre post-operation	_____ € / mois
Effort d'epargne reel (si CF negatif)	_____ € / mois

SEUILS DE REFERENCE

- Rendement brut : > 7% en province, > 5% a Paris (seuils indicatifs).
- Taux d'endettement HCSF : < 35%. Marge recommandee : 2 points minimum.
- Cashflow Net Net : viser ≥ 0. Un cashflow negatif n'est pas eliminatoire si l'effort d'epargne est soutenable.
- Reste a vivre : minimum 800 €/personne a charge (reference bancaire courante).

3. STRESS TEST SIMPLIFIÉ

Deux scenarios adverses suffisent à évaluer la résilience de base de l'opération. Si l'actif ne passe pas ces deux tests, le montage doit être révisé. Si le scenario vacance entraine un cashflow négatif supérieur à 2 mois de salaire, l'opération est structurellement fragile et impose une révision du montage avant tout dépôt bancaire.

SCENARIO	HYPOTHESE	IMPACT	COUVERTURE	STATUT
Vacance 2 mois	o loyer pendant 60 jours	Perte : _____ €	Reserve : _____ €	☐ Résilient / ☐ Fragile
Hausse taux +1%	Taux actuel + 1 point	Surcout : _____ €/mois	CF résiduel : _____ €	☐ Résilient / ☐ Fragile

Reserve de trésorerie disponible	_____ €
Couverture vacance (réserve / mensualité totale)	_____ mois
Verdict global	☐ RESILIENT ☐ FRAGILE

REGLE

Si la reserve ne couvre pas au minimum 6 mensualites de credit + charges, l'operation est classée Fragile.

Une operation Fragile n'est pas necessairement eliminee. Mais elle impose une revision : augmenter l'apport, negocier le prix, ou reduire le budget travaux.

4. VALIDATION FINALE

Cette checklist constitue le dernier filtre avant présentation du dossier en banque. Chaque critère doit être satisfait.

- ☐ Le cashflow avant impôts est positif ou l'effort d'épargne réel est soutenable.
- ☐ Le cashflow Net Net estime est positif (validation via Landlord Toolkit™).
- ☐ Le taux d'endettement post-opération est inférieur à 35% (HCSF).
- ☐ Le reste à vivre post-opération est cohérent avec le niveau de vie du foyer.
- ☐ Le stress test vacances (2 mois) est couvert par la réserve de trésorerie.
- ☐ Le stress test taux (+1%) maintient un cashflow viable.
- ☐ La réserve de trésorerie (règle du 1 pour 6) est constituée.
- ☐ Une décote a été obtenue ou le prix est justifié par les comparables DVF.
- ☐ Le financement est cohérent avec le profil emprunteur (durée, taux, LTV).
- ☐ Le Dossier Bancaire Institutionnel™ est complet et toutes les pièces sont jointes.

Ce plan de financement est un outil de pré-structuration. La validation définitive (fiscalité, amortissements, TRI) relevé du Plan de Financement Stratégique™.

ARTICULATION AVEC LE PACK

Ce Plan de Financement Simplifié est conçu pour fonctionner en autonomie dans le cadre du pack 500€.

Pour une structuration avancée (TRI, scénarios multi-annuels, optimisation SCI IS, arbitrage fiscal), le Plan de Financement Stratégique™ est disponible dans l'accompagnement premium.

ANNEXE — EXEMPLE FICTIF COMPLET

Illustration d'un cas concret pour faciliter la prise en main du document. Tous les chiffres sont fictifs et fournis uniquement à titre pédagogique.

CAS : T2 EN PROVINCE — LOCATION MEUBLEE (LMNP)

Prix d'acquisition (net vendeur)	130 000€
Travaux	15 000€
Frais de notaire	9 750 € (7,5% ancien)
Mobilier (LMNP)	5 000€
COUT TOTAL DE L'OPERATION	159 750€
Apport personnel	20 000€
MONTANT EMPRUNTE	139 750€
Duree / Taux / Assurance	20 ans / 3,85% / 0,30%
MENSUALITE ESTIMEE	868 € / mois

INDICATEURS — EXEMPLE

Loyer mensuel brut estime	750 € / mois
Taux d'occupation retenu	92%
Revenu annuel effectif	8 280 € / an (750 x 12 x 92%)
Charges annuelles totales	1 680 € / an (copro + TF + PNO + compta)
REVENU NET AVANT CREDIT	6 600 € / an
Credit annuel (868 x 12)	10 416 € / an
CASHFLOW AVANT IMPOTS	-3 816 € / an — soit -318 € / mois
Rendement brut	6,92% (750 x 12 / 130 000)
Rendement net	4,13% (6 600 / 159 750)

Lecture : le cashflow avant impots est negatif (-318 €/mois). L'effort d'épargne est toutefois soutenable pour un foyer avec des revenus stables. Sous LMNP au reel, les amortissements permettront de neutraliser la fiscalite plusieurs annees. Le rendement brut de 6,92% depasse le seuil indicatif de 7% en province — operation viable sous reserve de confirmation du cashflow Net Net via le Landlord Toolkit™.