



SCI RENTIER

BUSINESS PLAN

CONFIDENTIALITÉ

Ce document et les informations qu'il contient sont communiqués à titre strictement confidentiel dans le cadre d'une discussion exploratoire relative à SCI Rentier. Ces informations demeurent la propriété exclusive de SCI Rentier et ne peuvent être utilisées qu'aux fins d'évaluer une éventuelle opportunité d'investissement.

Toute reproduction, diffusion ou communication à des tiers, en tout ou partie, sans l'accord préalable écrit de SCI Rentier est interdite.

DISCLAIMER

Les informations contenues dans ce document proviennent de sources jugées fiables ou ont été fournies par le porteur de projet.

Bien que SCI Rentier ait apporté le plus grand soin à leur préparation, elle ne garantit ni leur exactitude, ni leur exhaustivité, ni leur actualisation.

Ces informations sont fournies à titre indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement contractuel de la part de SCI Rentier.

Fiche Synthétique

CAPITAL SOCIAL :
150 000,00 €

EMPRUNT :
300 000,00 €

RATIO D'ENDETTEMENT :
2x

TABLE DE CAPITALISATION :

Noms associés	Actions détenus	% Détection	% Vote	Rôles opérationnels
Marco Polo	148 500	99%	99%	Gérant
Marie Antoinette	1 500	1%	1%	n/a

RÉSUMÉ DU PROJET :

Le projet immobilier concerne l'acquisition d'un appartement de type F2 d'une superficie de 45 m², situé dans le 18^e arrondissement de Paris, un secteur résidentiel dynamique bénéficiant d'une forte demande locative.

Le bien est situé au troisième étage d'un immeuble équipé d'un ascenseur, ce qui constitue un atout en termes de confort et d'attractivité pour les occupants. L'appartement dispose également d'une cave en sous-sol, offrant un espace de stockage complémentaire.

Sur le plan énergétique, le logement présente un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé C, ce qui constitue un niveau de performance satisfaisant et conforme aux exigences actuelles du marché locatif. Le chauffage est assuré par un système collectif au gaz, garantissant une gestion centralisée et une bonne stabilité des coûts énergétiques.

Avec une superficie de 45 m² et une configuration de type deux pièces, ce bien se prête particulièrement bien à une occupation locative par une personne seule ou un couple, typologie très recherchée sur le marché parisien.

La localisation dans le 18^e arrondissement de Paris, quartier vivant et bien desservi par les transports en commun, renforce l'attractivité du bien et assure une bonne liquidité locative ainsi qu'une valorisation patrimoniale dans le temps.

Fiche Synthétique (suite)

COMPTE DE RÉSULTAT

Indicateur	2027	2028	2029	2030	2031
Chiffre d'Affaires Total	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €
Marge Brute	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €
Charges d'Exploitation	-3 100,00 €	-600,00 €	-600,00 €	-600,00 €	-600,00 €
EBITDA	16 100,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €
Résultat Net	-7 979,00 €	-5 210,00 €	-4 936,00 €	-4 656,00 €	-4 369,00 €

PARTIE 1

Le Projet

Objectif du Projet

Le projet s'inscrit dans le marché immobilier parisien, caractérisé par une demande locative structurellement élevée et une offre limitée. Cette tension locative favorise une bonne liquidité des biens et réduit significativement le risque de vacance locative, en particulier pour les appartements de petite et moyenne surface.

Dans ce contexte, un appartement de type deux pièces situé à Paris bénéficie généralement d'une forte attractivité locative, notamment auprès des jeunes actifs et des couples, profils largement représentés dans la capitale.

Le projet repose sur un montage financier prudent, intégrant un apport personnel de 150 000 €. Cet apport permet de limiter le niveau d'endettement et de sécuriser l'équilibre économique de l'investissement.

Dans cette configuration, le niveau de loyer attendu permet de couvrir l'intégralité des mensualités de remboursement de l'emprunt, ce qui limite le réinvestissement d'épargne de l'emprunteur et contribue à la solidité financière du projet.

Au-delà de l'équilibre financier immédiat, l'objectif de l'emprunteur est de se constituer progressivement un patrimoine immobilier sur le long terme. Les loyers perçus permettent de rembourser le capital de l'emprunt au fil du temps, transformant progressivement la dette en actif patrimonial.

À terme, l'emprunteur disposera ainsi d'un bien immobilier entièrement détenu, financé en grande partie par les revenus locatifs.

Par ailleurs, la localisation du bien dans la capitale offre une perspective de valorisation patrimoniale à long terme, permettant à l'investisseur de bénéficier potentiellement d'une plus-value lors d'une éventuelle revente.

Équipe



Marco Polo

Gérant

Profil:

Compétences spécifiques au secteur

Compétences en gestion



Marie Antoinette

n/a

Le Marché

Le marché locatif parisien se caractérise depuis plusieurs années par une forte tension entre l'offre et la demande, faisant de la capitale l'un des marchés immobiliers les plus dynamiques et les plus compétitifs d'Europe.

Paris connaît une pénurie structurelle de logements disponibles à la location. Le taux de vacance locative y est particulièrement faible, généralement inférieur à 2 %, contre 7 % à 8 % dans de nombreuses grandes villes françaises. Cette rareté de l'offre entraîne une forte concurrence entre locataires pour les biens disponibles.

Dans certains cas, les propriétaires peuvent recevoir plusieurs dizaines de candidatures pour un même logement en quelques jours, notamment pour les petites surfaces situées dans des quartiers bien desservis.

Cette tension est renforcée par plusieurs facteurs structurels :

attractivité économique et universitaire de la capitale

croissance de la population étudiante et des jeunes actifs

transformation d'une partie du parc en locations meublées touristiques

retrait de certains logements du marché locatif en raison des normes énergétiques ou de la rénovation du parc immobilier.

Les studios et appartements de type deux pièces constituent la typologie la plus recherchée à Paris. Ils représentent plus de la moitié des locations réalisées, notamment en raison de la présence de plusieurs centaines de milliers d'étudiants et de jeunes actifs dans la capitale.

Les biens compris entre 20 m² et 40 m² sont particulièrement demandés, car ils correspondent au budget et aux besoins de ces profils de locataires urbains.

Dans ce contexte, les appartements de deux pièces comme le bien objet du projet présentent généralement une forte liquidité locative et un faible risque de vacance.

Facteurs Clés du Marché

- Évolution du stock locatif privé (retraits vers la vente, meublé, courte durée, ou vacance) et politiques locales associées
- Encadrement des loyers et modalités de contrôle/sanctions (impact direct sur le pricing et l'attractivité bailleur)
- Réglementation énergétique (calendrier d'interdiction de location selon DPE) et capacité des propriétaires à financer des travaux
- Taux d'intérêt et dynamique du marché de la vente (arbitrage vendre vs louer) influençant l'offre disponible à la location longue durée

Les Produits

1. Loyer

Le logement objet du projet est un appartement de type deux pièces (F2) d'une superficie de 45 m², situé dans le 18^e arrondissement de Paris. Le bien se trouve au troisième étage d'un immeuble avec ascenseur, ce qui constitue un élément de confort et d'accessibilité apprécié sur le marché locatif parisien. L'appartement bénéficie également d'une cave en sous-sol, offrant un espace de stockage complémentaire pour l'occupant. Sur le plan énergétique, le logement présente un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé C, ce qui témoigne d'un niveau de performance énergétique satisfaisant et conforme aux exigences actuelles du marché locatif. Le système de chauffage est collectif au gaz, ce qui permet une gestion centralisée de la production de chauffage au sein de la copropriété. Dans le cadre de la location, le loyer inclura une provision pour charges de copropriété, comprenant notamment : les charges collectives de fonctionnement de la copropriété, la consommation d'eau froide, ainsi que les charges liées au chauffage collectif au gaz.

Le Paysage Concurrentiel

Aucune donnée disponible

Les Clients

1 Jeune actif en CDI

Salarié cadre (CDI) en début/milieu de carrière

OBJECTIFS

- Trouver rapidement un 2 pièces proche des transports
- Réduire le risque (bail clair, logement conforme, pas de surprise)
- Stabiliser son quotidien et diminuer le stress de recherche

POINTS DE DOULEUR

- Ultra-concurrence sur les annonces (dossiers ignorés, visites annulées)
- Exigences élevées (garant, revenus 3–4× le loyer)
- Crainte des logements énergivores ou inconfortables

COMPORTEMENT

Réagit vite aux annonces, prépare un dossier complet, privilégie un bailleur perçu comme fiable et réactif.

2 Couple bi-actif

Deux salariés (CDI / CDD long)

OBJECTIFS

- Avoir une vraie chambre et un espace bureau
- Sécuriser un logement stable pour 2–3 ans
- Maîtriser le budget

POINTS DE DOULEUR

- Biens trop petits ou mal agencés
- Incertitude sur confort thermique/sonore
- Difficulté de négociation face aux propriétaires

COMPORTEMENT

Décision à deux, dossier solide et forte attention à la qualité réelle (état, DPE, luminosité).

Stratégie d'Acquisition

La mise en location du bien sera réalisée directement par le propriétaire, sans recours à une agence immobilière, afin d'optimiser la rentabilité de l'investissement et de limiter les frais de gestion.

La recherche de locataires s'appuiera principalement sur des plateformes de diffusion d'annonces immobilières largement utilisées par les particuliers, telles que Leboncoin ou De Particulier à Particulier. Ces plateformes bénéficient d'une forte audience nationale et constituent des outils efficaces pour la mise en relation directe entre propriétaires et locataires.

Dans un marché locatif parisien caractérisé par une forte demande et un faible taux de vacance, ces canaux de diffusion permettent généralement d'obtenir un nombre important de candidatures dans des délais rapides.

Le processus de sélection des locataires reposera sur l'analyse des dossiers classiques exigés dans le cadre d'une location résidentielle (revenus, situation professionnelle, garanties), afin de sécuriser la solvabilité des occupants et de limiter le risque d'impayés.

Cette gestion directe permet également de conserver une relation locative simple et réactive, tout en maîtrisant les coûts liés à la gestion du bien.

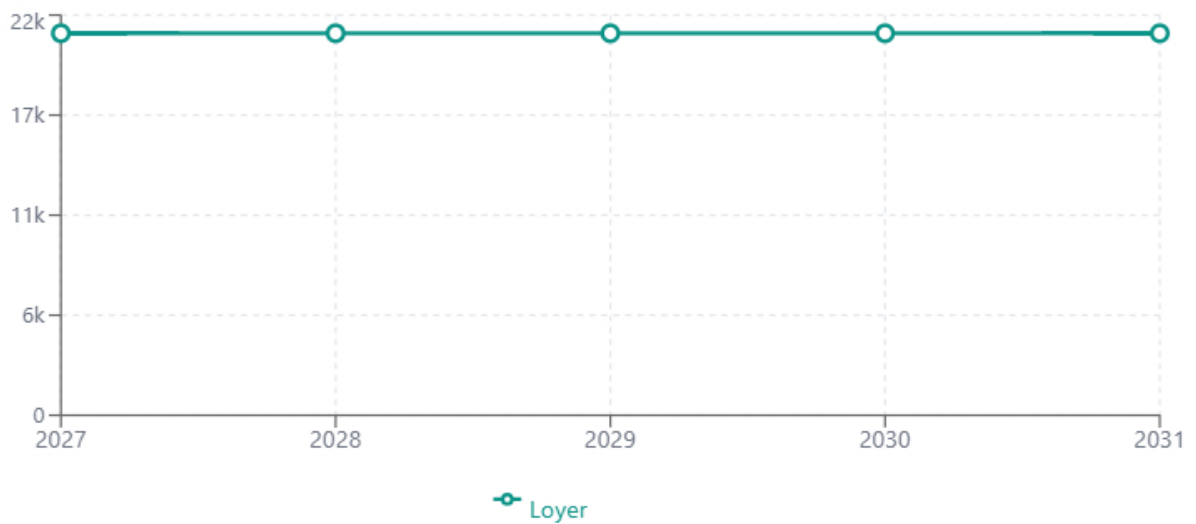
PARTIE 2

Prévisionnel Financier

Compte de Résultat

Indicateur	2027	2028	2029	2030	2031
Chiffre d'Affaires Total	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €	21 000,00 €
Croissance CA %	—	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Marge Brute	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €
Taux de Marge Brute	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%
Charges d'Exploitation	-3 100,00 €	-600,00 €	-600,00 €	-600,00 €	-600,00 €
EBITDA	16 100,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €	18 600,00 €
EBIT	-1 500,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Résultat Net	-7 979,00 €	-5 210,00 €	-4 936,00 €	-4 656,00 €	-4 369,00 €

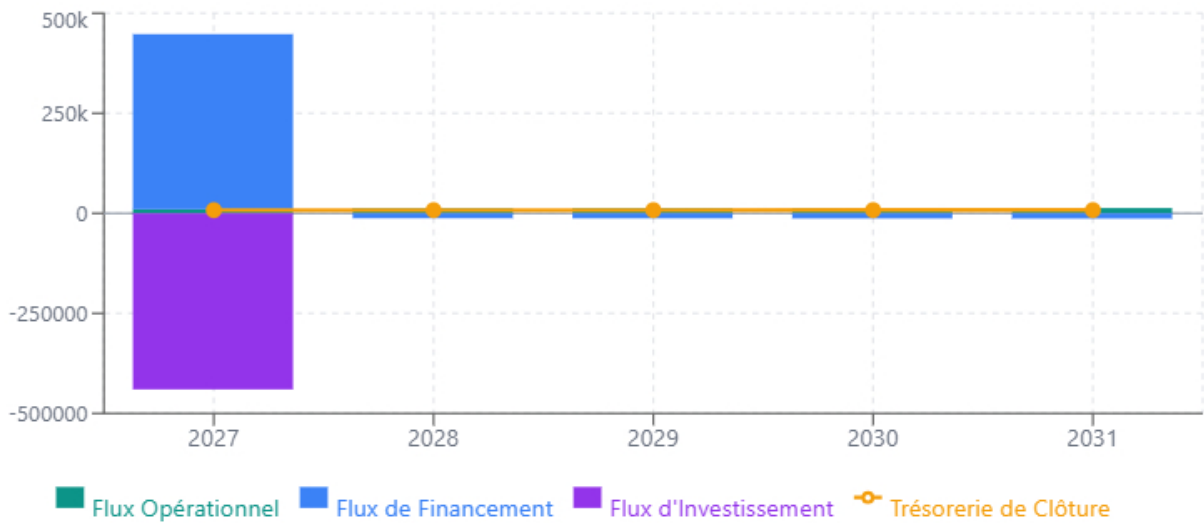
Évolution des Ventes par Produit



Les Dépenses

Catégorie	2027	2028	2029	2030	2031
Frais juridiques et administratifs (SCI)	2 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Assurance	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Frais bancaires	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
Total	3 100,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €

Tableau de Flux de Trésorerie



Indicateur	2027	2028	2029	2030	2031
Trésorerie d'Ouverture	0,00 €	7 865,00 €	7 911,00 €	7 956,00 €	8 001,00 €
Flux Opérationnel	9 941,00 €	12 390,00 €	12 664,00 €	12 944,00 €	13 231,00 €
Flux de Financement	437 924,00 €	-12 344,00 €	-12 619,00 €	-12 899,00 €	-13 186,00 €
Flux d'Investissement	-440 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Trésorerie de Clôture	7 865,00 €	7 911,00 €	7 956,00 €	8 001,00 €	8 046,00 €

Tableau des emplois et ressources

Indicateur	2027	2028	2029	2030	2031
RESSOURCES					
Capital	150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Emprunt	437 924,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Apport en compte courant	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Variation du BFR	0,00 €	-45,00 €	-45,00 €	-45,00 €	-45,00 €
Autofinancement	9 621,00 €	12 390,00 €	12 664,00 €	12 944,00 €	13 231,00 €
Sous-total	597 545,00 €	12 344,00 €	12 619,00 €	12 899,00 €	13 186,00 €
Total ressources	597 545,00 €	12 344,00 €	12 619,00 €	12 899,00 €	13 186,00 €
Solde de trésorerie	7 865,00 €	7 911,00 €	7 956,00 €	8 001,00 €	8 046,00 €

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT					
Résultat de l'exercice	-7 979,00 €	-5 210,00 €	-4 936,00 €	-4 656,00 €	-4 369,00 €
+ Dotations aux amortissements	17 600,00 €	17 600,00 €	17 600,00 €	17 600,00 €	17 600,00 €
- Reprises sur subventions (non décaissables)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Valeur nette comptable des cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Produits de cession des éléments d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sous-total	9 621,00 €	12 390,00 €	12 664,00 €	12 944,00 €	13 231,00 €
Capacité d'autofinancement (CAF)	9 621,00 €	12 390,00 €	12 664,00 €	12 944,00 €	13 231,00 €
- Remboursement d'emprunts	12 076,00 €	12 344,00 €	12 619,00 €	12 899,00 €	13 186,00 €
Autofinancement net	-2 455,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €

Bilan

Indicateur	2027	2028	2029	2030	2031
ACTIF					
Immobilisations	422 400,00 €	404 800,00 €	387 200,00 €	369 600,00 €	352 000,00 €
Stocks	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créances clients	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres créances	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cash	7 865,00 €	7 911,00 €	7 956,00 €	8 001,00 €	8 046,00 €
Actif Circulant	7 865,00 €	7 911,00 €	7 956,00 €	8 001,00 €	8 046,00 €
TOTAL ACTIF	430 265,00 €	412 711,00 €	395 156,00 €	377 601,00 €	360 046,00 €
PASSIF					
Capital social	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €
Résultat de l'exercice	-7 979,00 €	-5 210,00 €	-4 936,00 €	-4 656,00 €	-4 369,00 €
Réserves	0,00 €	-7 979,00 €	-13 189,00 €	-18 125,00 €	-22 781,00 €
Capitaux Propres	142 021,00 €	136 811,00 €	131 875,00 €	127 219,00 €	122 850,00 €
Emprunts bancaires	287 924,00 €	275 580,00 €	262 961,00 €	250 062,00 €	236 876,00 €
Dettes fournisseurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dettes fiscales et sociales	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €
Autres dettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Passif Circulant	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €
TOTAL PASSIF	430 265,00 €	412 711,00 €	395 156,00 €	377 601,00 €	360 046,00 €