



Rapport d'investissement locatif immobilier

Résumé

Achat d'un appartement de 38m², financé par un emprunt sur 15 ans, au prix FAI de 86 240€ à Saint-herblain loué en direct 388€ par mois. Les revenus sont déclarés en Régime Réel de déficit foncier.

Score Invest™



3/10

Indicateurs clefs

Investissement 93 292€
Emprunt 86 240€
Mensualité 590.01€

Rendement net*

2.29%(*) la 2^{ème} année

Cash-flow*

-386€ /mois(*) la 2^{ème} année

TRI*

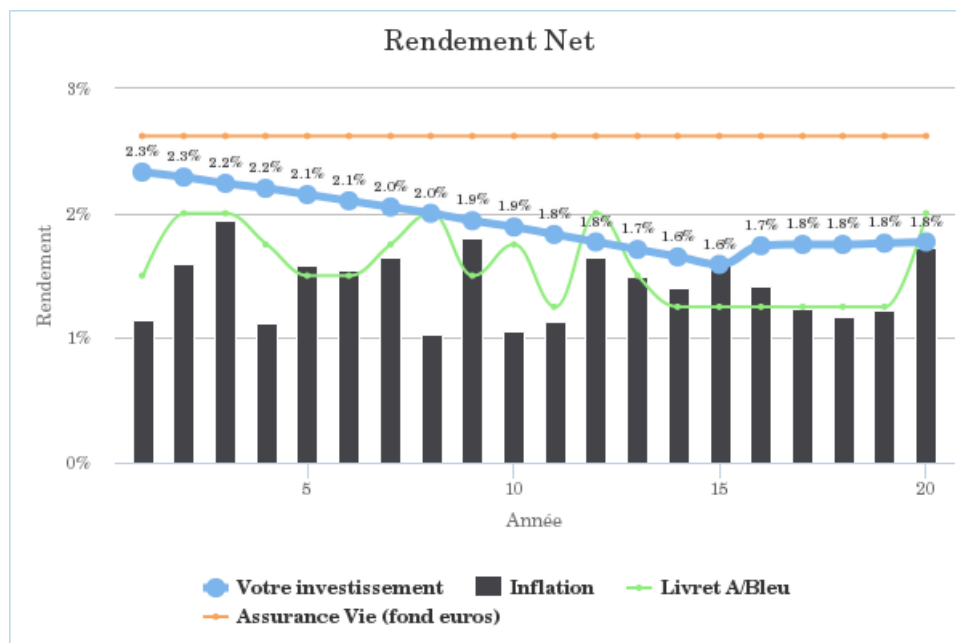
-0.03%

(*) revente auto à 10 ans

Enrichissement à terme

Revente dans 10 ans à
89 030€
-86€

vs. Assurance vie à 3%
(10 ans)
10 959€



[Voir le rapport en ligne »](#)

Fiscalité

Impôt sur le revenu



Le calcul tient compte des nouvelles mesures pour 2015 (nouveau plafond du quotient familial, nouveau barème d'imposition et nouveau calcul de décôte).

Le tableau qui suit résume votre imposition. Il est donné à titre indicatif et est utilisé dans les calculs pour s'approcher au plus près de la réalité.

Ces calculs ne prennent pas en compte certaines exceptions de calcul de l'impôt (comme les abattements spéciaux, les situations familiales moins communes, etc.). Pour avoir une estimation précise, nous vous invitons à utiliser les simulateurs officiels mis à disposition par l'administration fiscale.

Nombre de parts: **1**

Nombre d'enfants: **0**

Année	Revenus des salaires	Revenus fonciers imposables	Revenus nets imposables <i>(dont CEHR)</i>	Taux marginal d'imposition	Impôt total sur les revenus	dont Impôt Foncier	Prélèvements sociaux
1	0€	556€	-€	%	0€	167€	-€
2	0€	683€	-€	%	0€	205€	-€
3	0€	812€	-€	%	0€	244€	-€
4	0€	943€	-€	%	0€	283€	-€
5	0€	1 077€	-€	%	0€	323€	-€
6	0€	1 214€	-€	%	0€	364€	-€
7	0€	1 352€	-€	%	0€	406€	-€
8	0€	1 495€	-€	%	0€	448€	-€
9	0€	1 640€	-€	%	0€	492€	-€
10	0€	1 787€	-€	%	0€	536€	-€
11	0€	1 937€	-€	%	0€	581€	-€
12	0€	2 091€	-€	%	0€	627€	-€
13	0€	2 246€	-€	%	0€	674€	-€
14	0€	2 406€	-€	%	0€	722€	-€
15	0€	2 568€	-€	%	0€	770€	-€
16	0€	2 974€	-€	%	0€	892€	-€
17	0€	2 989€	-€	%	0€	897€	-€
18	0€	3 003€	-€	%	0€	901€	-€
19	0€	3 017€	-€	%	0€	905€	-€
20	0€	3 032€	-€	%	0€	910€	-€

Investissement

Bien Ancien

Prix FAI: 86 240€
(2 269€ du m²)

Comparaison au marché dans cette ville: Saint-herblain

Bas	Moyen	Votre prix	Haut
63 270€	70 300€	86 240€	91 390€

Investissement total

Net Vendeur 80 598€

Frais Agence 5 642€

Frais de Notaire (9%) 7 052€

Frais de Dossier (emprunt) 0€

Frais crédit logement (emprunt) 0€

93 292€

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

86 240€

(TEG de **2.9%**)^{beta}

Frais bancaires

0€

Apport

7 052€

Mensualité

590.01€ (180 mois)

dont assurance 25.87€/mois

Coût du prêt

21 514.91€ (25%)

dont intérêts 15 305.63€ (18%)

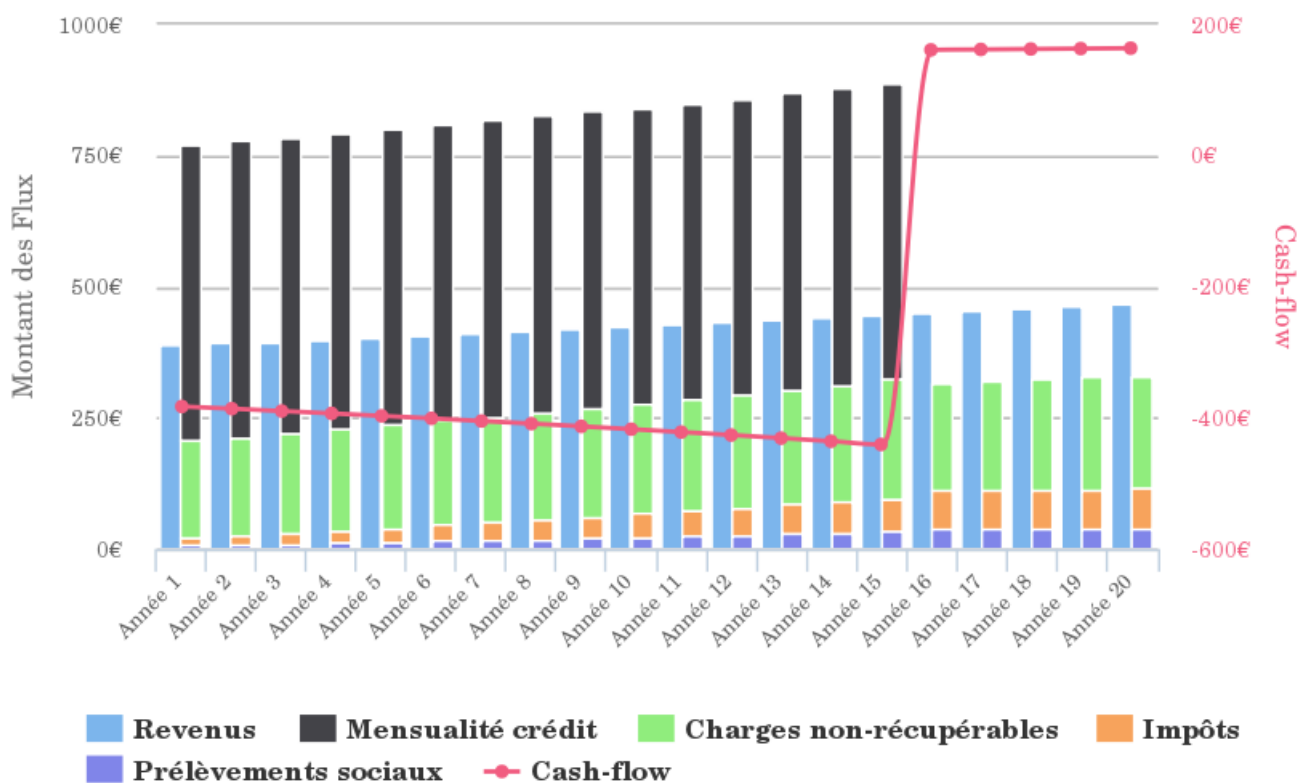
Cash-flow

Détail du Cash-Flow courant



Cette étude permet d'évaluer ce que cet investissement va vous coûter tous les mois. La 1ère carte vous donne le détail de ce que vous allez payer en charges par mois. La 2ème carte vous donne le détail de ce que vous allez devoir payer "tout compris" par mois (charges, impôt, vacance, emprunt, etc.). Il s'agit du cash-flow dont vous pouvez en apprendre plus dans le [guide](#).

Etude du cash-flow courant mensualisé



Cash flow mensuel* (1^{ère} année)

Loyer (avec correction de vacance)	388€
Mensualité d'emprunt (sans assurance)	-564.14€
Sous-total	-176.14€
Charges non-récup.	-185.54€
Sous-total	-361.68€
Impôt	-13.92€
Prél. sociaux	-7.19€
Total	-382.78€

2^{ème} année

Loyer (avec correction de vacance)	391.88€
Mensualité d'emprunt (sans assurance)	-564.14€
Sous-total	-172.26€
Charges non-récup.	-188.07€
Sous-total	-360.33€
Impôt	-17.08€
Prél. sociaux	-8.83€
Total	-386.2€

(*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou *gagner*) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"*auto-financement*". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1^{ère} année.

Détails des charges non-récupérables mensualisées *

Taxe foncière	-63.97€
Assurance emprunt	-25.87€
Gestion locative (TTC)	0€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non récup.	-96.56€
Travaux imprévus	0€
Assurance PNO	0€
Autres frais gestion (poste)	-1.67€
	-188.07€

(*) Ce calcul se base sur la 2^{ème} année afin d'être en ligne avec le calcul du cash-flow en année 2.

Cash-flow annuels et comparaison (scénarios de revente)



La colonne "Placement à 3%" permet de simuler le même effort financier mais sur un placement sûr à 3%. Veuillez consulter le guide et particulièrement les sections [Cash-flow](#) et [TRI](#) pour mieux comprendre la signification de ce tableau.

Année	Cash Flow (scenario revente auto)	Placement à 3% net
1	-11 645€	-11 645€
2	-4 634€	-4 634€
3	-4 677€	-4 677€
4	-4 721€	-4 721€
5	-4 766€	-4 766€
6	-4 811€	-4 811€
7	-4 860€	-4 860€
8	-4 908€	-4 908€
9	-4 958€	-4 958€
10	49 894€	-5 010€
	<i>Valeur à terme</i> 88 149€	65 949€
	Enrichissement -86€	10 959€
	<i>TRI</i> -0.03%	3.57%
	<i>VAN</i> -6 993.1€	

Cash-flow annuels sur toute la durée (sans revente auto)

Voilà le tableau de cash flow sur toute la durée en supposant que le bien n'est pas revendu.

Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
1	4 656€	-7 080€	-11 645€
2	4 703€	-7 080€	-4 634€
3	4 750€	-7 080€	-4 677€
4	4 797€	-7 080€	-4 721€
5	4 845€	-7 080€	-4 766€
6	4 894€	-7 080€	-4 811€
7	4 942€	-7 080€	-4 860€
8	4 992€	-7 080€	-4 908€
9	5 042€	-7 080€	-4 958€
10	5 092€	-7 080€	-5 010€
11	5 143€	-7 080€	-5 063€
12	5 195€	-7 080€	-5 117€
13	5 246€	-7 080€	-5 173€
14	5 299€	-7 080€	-5 231€
15	5 352€	-7 080€	-5 289€
16	5 405€	0€	1 931€
17	5 460€	0€	1 939€
18	5 514€	0€	1 947€
19	5 569€	0€	1 955€
20	5 625€	0€	1 962€

Revente

Impôt sur la plus-value

En indiquant une année et un prix de revente du bien immobilier dans les options avancées du formulaire, cette section vous présentera le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière (nouveau barème au 1er Septembre 2013).

Vous avez accès à cette analyse en tant que membre premium.

Rendements

Rendement brut

4.99%

Obtenez cet indicateur directement sur les annonces des sites seloger, leboncoin et pap.

[En savoir plus](#)

Rendement net de charges

Année 1 2.6%

Année 2 2.62%

Année 3 2.64%



Afin de calculer le rendement le plus proche de la réalité, il faut y inclure les impôts et les prélèvements sociaux. C'est l'objet du tableau détaillé donné ci-dessous.

Rendements net d'impôts (annualisés)



Tout savoir sur le régime Régime foncier au réel (déficits fonciers) dans le [guide](#).

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Déficit/Bénéfice foncier F="Financier" C="Charges"	Revenu foncier imposable	Prél. sociaux	Impôts sur les revenus fonciers	Cash flow courant (complet scénario vente auto 10 ans)	Rendement
1	4 656€	-1 873€ (85 074€)	-2 226€	F: 2 783€ C: 556€	556€ (bénéfice)	-86€	-167€	-4 593€ (-11 645€)	2.33%
2	4 703€	-1 763€ (79 838€)	-2 257€	F: 2 940€ C: 683€	683€ (bénéfice)	-106€	-205€	-4 634€ (-4 634€)	2.29%
3	4 750€	-1 650€ (74 483€)	-2 288€	F: 3 100€ C: 812€	812€ (bénéfice)	-126€	-244€	-4 677€ (-4 677€)	2.24%
4	4 797€	-1 535€ (69 009€)	-2 319€	F: 3 262€ C: 943€	943€ (bénéfice)	-146€	-283€	-4 721€ (-4 721€)	2.2%
5	4 845€	-1 417€ (63 410€)	-2 351€	F: 3 428€ C: 1 077€	1 077€ (bénéfice)	-167€	-323€	-4 766€ (-4 766€)	2.15%
6	4 894€	-1 296€ (57 686€)	-2 383€	F: 3 598€ C: 1 214€	1 214€ (bénéfice)	-188€	-364€	-4 811€ (-4 811€)	2.1%
7	4 942€	-1 173€ (51 833€)	-2 417€	F: 3 769€ C: 1 352€	1 352€ (bénéfice)	-210€	-406€	-4 860€ (-4 860€)	2.05%
8	4 992€	-1 047€ (45 847€)	-2 450€	F: 3 945€ C: 1 495€	1 495€ (bénéfice)	-232€	-448€	-4 908€ (-4 908€)	2%
9	5 042€	-918€ (39 727€)	-2 484€	F: 4 124€ C: 1 640€	1 640€ (bénéfice)	-254€	-492€	-4 958€ (-4 958€)	1.94%
10	5 092€	-786€ (33 469€)	-2 519€	F: 4 306€ C: 1 787€	1 787€ (bénéfice)	-277€	-536€	-5 010€ (49 894€)	1.89%
11	5 143€	-651€ (27 070€)	-2 555€	F: 4 492€ C: 1 937€	1 937€ (bénéfice)	-300€	-581€	-5 063€	1.83%
12	5 195€	-514€ (20 527€)	-2 591€	F: 4 681€ C: 2 091€	2 091€ (bénéfice)	-324€	-627€	-5 117€	1.77%

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Déficit/Bénéfice foncier F="Financier" C="Charges"	Revenu foncier imposable	Prél. sociaux	Impôts sur les revenus fonciers	Cash flow courant (complet scénario revente auto 10 ans)	Rendement
13	5 246€	-373€ (13 837€)	-2 628€	F: 4 873€ C: 2 246€	2 246€ (bénéfice)	-348€	-674€	-5 173€	1.71%
14	5 299€	-228€ (6 995€)	-2 665€	F: 5 071€ C: 2 406€	2 406€ (bénéfice)	-373€	-722€	-5 231€	1.65%
15	5 352€	-81€ (0€)	-2 703€	F: 5 271€ C: 2 568€	2 568€ (bénéfice)	-398€	-770€	-5 289€	1.59%
16	5 405€	0€ (-€)	-2 431€	F: 5 405€ C: 2 974€	2 974€ (bénéfice)	-461€	-892€	1 931€	1.74%
17	5 460€	0€ (-€)	-2 471€	F: 5 460€ C: 2 989€	2 989€ (bénéfice)	-463€	-897€	1 939€	1.75%
18	5 514€	0€ (-€)	-2 511€	F: 5 514€ C: 3 003€	3 003€ (bénéfice)	-466€	-901€	1 947€	1.75%
19	5 569€	0€ (-€)	-2 552€	F: 5 569€ C: 3 017€	3 017€ (bénéfice)	-468€	-905€	1 955€	1.76%
20	5 625€	0€ (-€)	-2 593€	F: 5 625€ C: 3 032€	3 032€ (bénéfice)	-470€	-910€	1 962€	1.77%

Rentabilité Financière



Les calculs de rentabilité financière sont plus complets et précis car ils intègrent le paramètre de la revente ainsi que le fait d'acheter à crédit ou non par exemple.

Deux indicateurs sont calculés (Le TRI ou "Taux de Rendement Interne" et la VAN ou "Valeur Actuelle Nette").

Pour faire simple, ils permettent de comparer plusieurs projets immobiliers entre eux ou encore de comparer un projet immobilier à celui d'un produit d'épargne classique comme l'assurance vie. Plus ils sont élevés et plus l'investissement sera dit "rentable".

Veuillez consulter le guide pour en savoir plus sur le [TRI](#) et la [VAN](#).

Par défaut (auto) ils sont calculés en prenant en compte une revente au bout de 10 ans au prix net vendeur d'achat (auquel s'ajoutent les éventuels travaux) majoré de 1% par an (dans ce cas précis 89 030€). Pour le calculer pour votre propre scénario, il faut indiquer une année et un prix de revente dans les options avancées du formulaire (les valeurs s'afficheront alors à droite).

Taux de Rendement Interne

TRI (auto)*

-0.03%

(*) *Le taux de rendement interne calculé automatiquement sur 10 ans.*

Valeur Actuelle Nette

VAN (auto)*

-6 993.1€

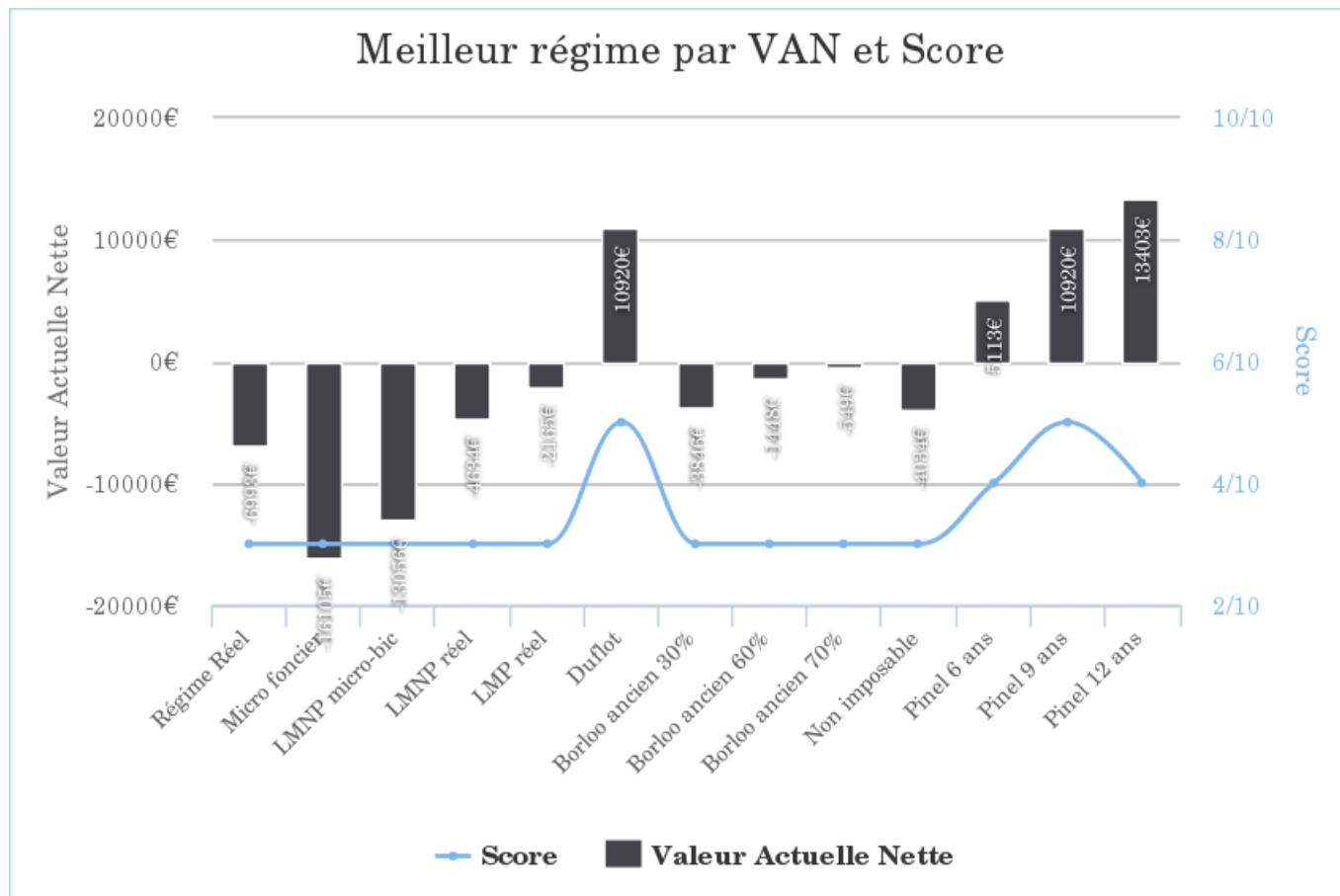
(*) *La valeur actuelle nette calculé automatiquement sur 10 ans en comparant à un placement classique d'épargne sans risque de 3% par an.*

Quel est le meilleur régime

Quel est le meilleur régime?

Vous avez choisi le régime "Régime Réel".

Il ressort de nos calculs que le régime **Pinel 12 ans** est le plus intéressant.



Régime	Prix FAI	Loyer	TRI (auto, revente 10 ans)	VAN (auto, revente 10 ans)	Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
Régime Réel	86 240€	388€	-0.03%	-6 993€	3/10	Détails
Micro foncier	86 240€	388€	-3.52%	-16 105€	3/10	Détails
LMNP micro-bic	86 240€	388€	-2.37%	-13 056€	3/10	Détails
LMNP réel	86 240€	388€	0.97%	-4 634€	3/10	Détails
LMP réel	86 240€	388€	2.01%	-2 165€	3/10	Détails
Duflot (zone B1)	115 562€	388€	7.17%	10 920€	5/10	Détails
Borloo ancien 30% (zone B1)	86 240€	388€	1.26%	-3 846€	3/10	Détails
Borloo ancien 60% (zone B1)	86 240€	228€	2.32%	-1 448€	3/10	Détails
Borloo ancien 70% (zone B1)	86 240€	228€	2.74%	-549€	3/10	Détails
Non imposable	86 240€	388€	1.24%	-4 034€	3/10	Détails
Pinel 6 ans (zone B1)	115 562€	388€	4.99%	5 113€	4/10	Détails
Pinel 9 ans (zone B1)	115 562€	388€	7.17%	10 920€	5/10	Détails

Régime	Prix FAI	Loyer	TRI (auto, revente 10 ans)	VAN (auto, revente 10 ans)	Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
Pinel 12 ans (zone B1)	115 562€	388€	6.62% Revente auto 12 ans	13 403€ Revente auto 12 ans	4/10	Détails

Une estimation du prix est faite automatiquement entre bien neuf ou ancien et le loyer pris en compte est automatiquement plafonné en fonction des règles du régime fiscal et la zone de la ville que vous avez choisie.

Négocier le prix

Prix du marché

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de ventes récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Rappel de votre projet: 86 240€ (38 m², 2 269 €/m²)

Type	Prix	Surface	Prix au m ²	Vu le
Appartement	86 240€	38 m ²	2 269 €/m ²	4 janvier 2015 »
Appartement	91 300€	45 m ²	2 029 €/m ²	16 octobre 2014 »
Appartement	88 000€	31 m ²	2 839 €/m ²	16 octobre 2014 »
Appartement	78 990€	42 m ²	1 881 €/m ²	13 octobre 2014 »
Appartement	86 240€	38 m ²	2 269 €/m ²	13 octobre 2014 »
Appartement	90 000€	32 m ²	2 813 €/m ²	13 octobre 2014 »
Appartement	69 500€	32 m ²	2 172 €/m ²	13 octobre 2014 »
Appartement	78 990€	43 m ²	1 837 €/m ²	12 octobre 2014 »
Appartement	100 000€	34 m ²	2 941 €/m ²	7 juillet 2014 »
Appartement	110 000€	37 m ²	2 973 €/m ²	2 mai 2014 »

Quel gain en négociant le prix?

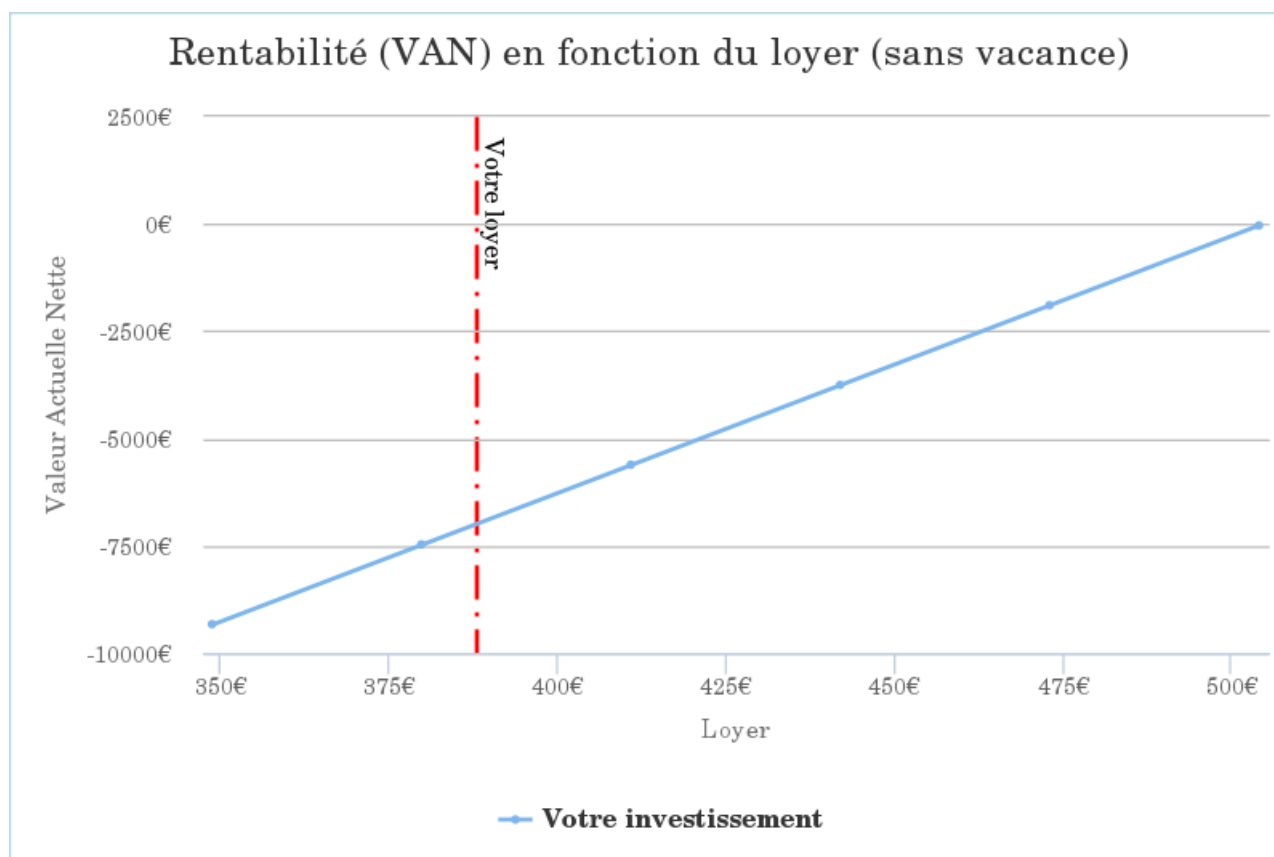
Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Apport	Score Invest™
81 928€ (-5%)	2.31% (+0.02)	-0.35% (-0.32)	-7 594.18€ (-601)	6 774€	4/10
77 616€ (-10%)	2.4% (+0.11)	-0.05% (-0.02)	-6 541.33€ (+452)	6 496€	4/10
73 304€ (-15%)	2.5% (+0.21)	0.28% (+0.31)	-5 492.42€ (+1 501)	6 218€	4/10
68 992€ (-20%)	2.61% (+0.32)	0.65% (+0.68)	-4 441.32€ (+2 552)	5 940€	4/10
64 680€ (-25%)	2.74% (+0.45)	1.08% (+1.11)	-3 388.84€ (+3 604)	5 662€	4/10

Quel loyer pratiquer?

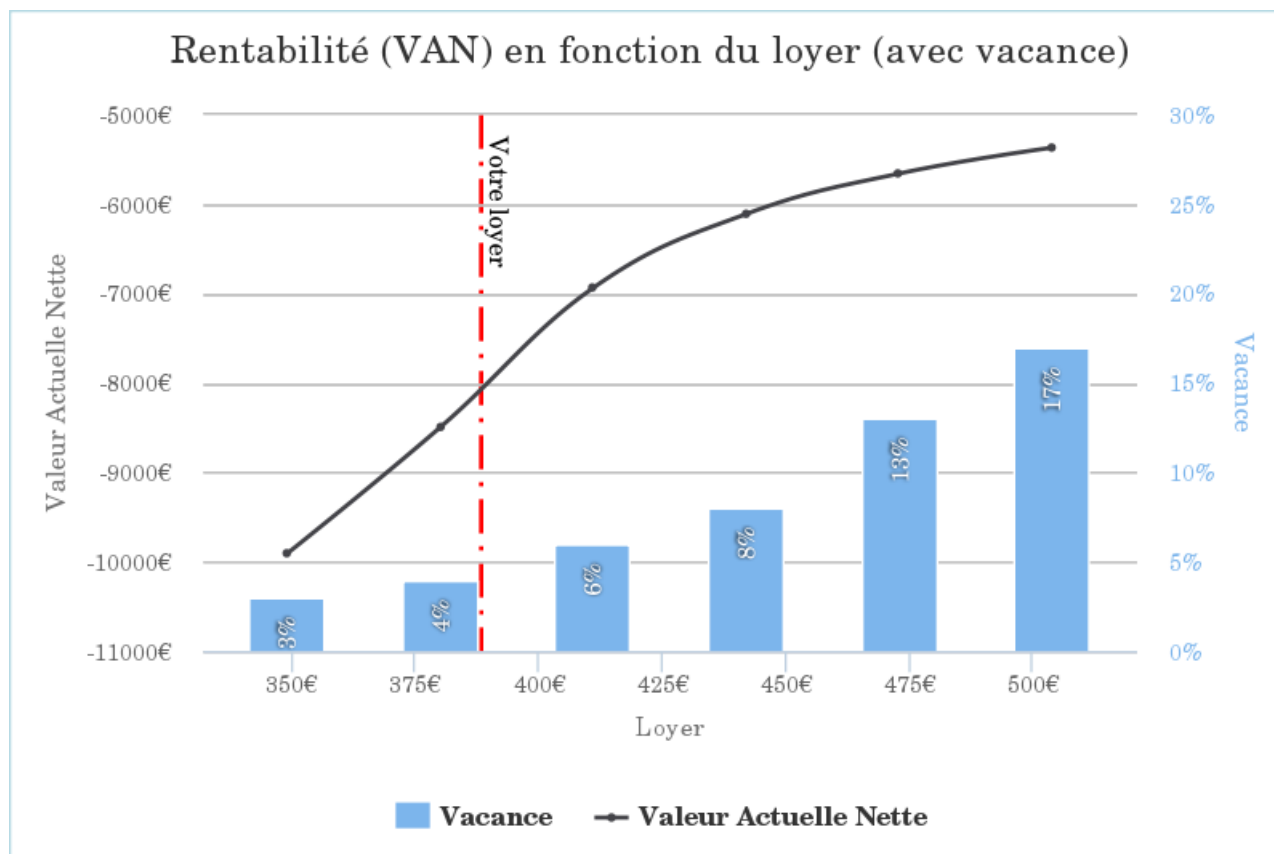
Loyers pratiqués

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Loyer	Surface	Vu le
Autre	370€	35 m ²	4 octobre 2014 »
Appartement	477€	35 m ²	2 juillet 2014 »
Appartement	600€	45 m ²	1 juillet 2014 »
Appartement	600€	45 m ²	29 juin 2014 »
Appartement	600€	36 m ²	28 juin 2014 »
Appartement	535€	44 m ²	28 avril 2014 »
Appartement	534€	43 m ²	28 avril 2014 »
Appartement	580€	42 m ²	28 avril 2014 »
Appartement	510€	34 m ²	28 avril 2014 »
Appartement	500€	42 m ²	28 avril 2014 »



Loyer	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
349€	-0.99%	-9 331€	3
380€	-0.23%	-7 472€	3
411€	0.54%	-5 615€	4
442€	1.34%	-3 754€	4
473€	2.15%	-1 896€	4
504€	2.98%	-36€	4

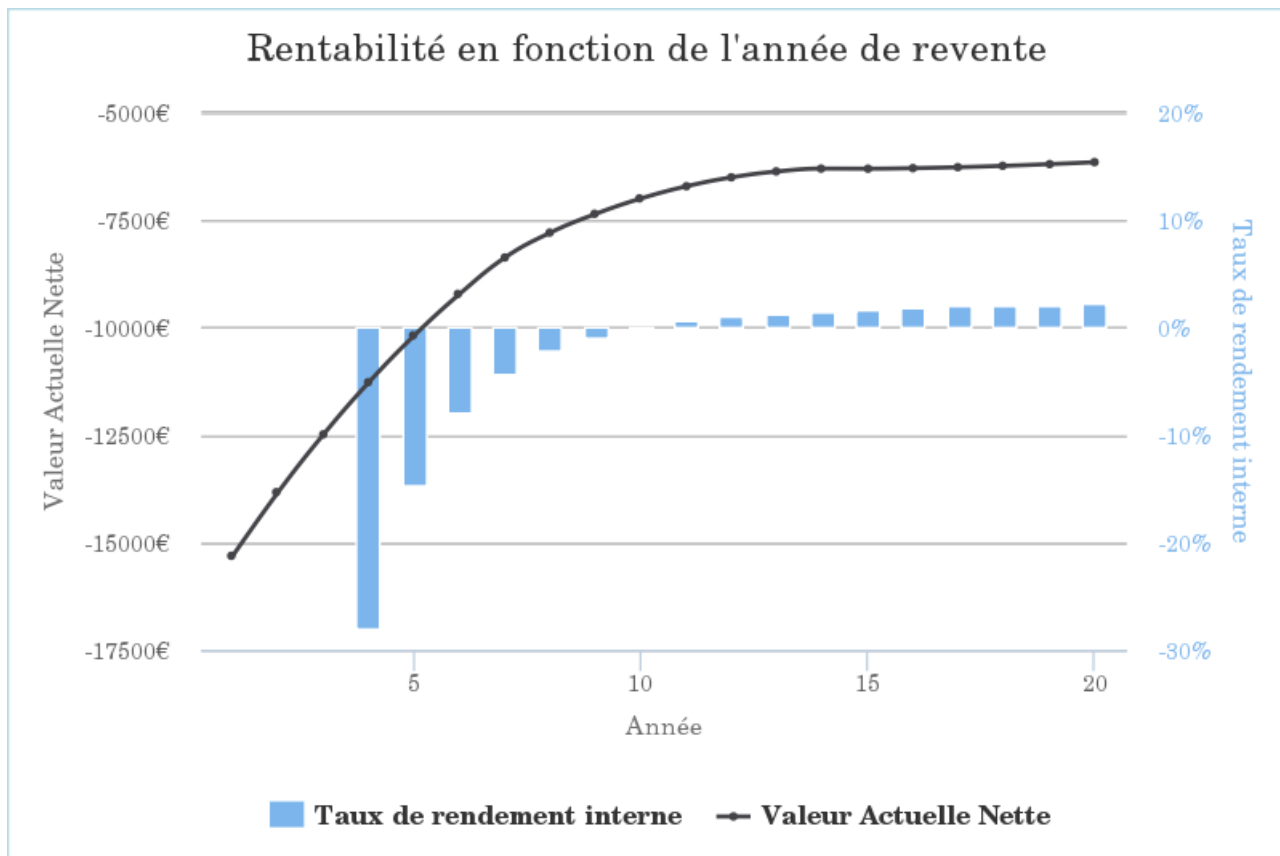


Loyer	Vacance locative	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
349€	1 mois / 3 ans (3%)	-1.22%	-9 907€	3
380€	1 mois / 2 ans (4%)	-0.66%	-8 494€	3
411€	2 mois / 3 ans (6%)	-0.02%	-6 934€	4
442€	2 mois / 2 ans (8%)	0.32%	-6 109€	4
473€	3 mois / 2 ans (13%)	0.51%	-5 657€	4
504€	4 mois / 2 ans (17%)	0.62%	-5 368€	4

Quand revendre?

Ce rapport vous donne le TRI et la VAN pour une hypothèse de revente à chacune des années. Nous prenons pour hypothèse que le prix augmente de 1% par an.

Le TRI est souvent à tort utilisé pour comparer les investissements, ici il faut plutôt tenir compte de la VAN. Plus elle est élevée et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.

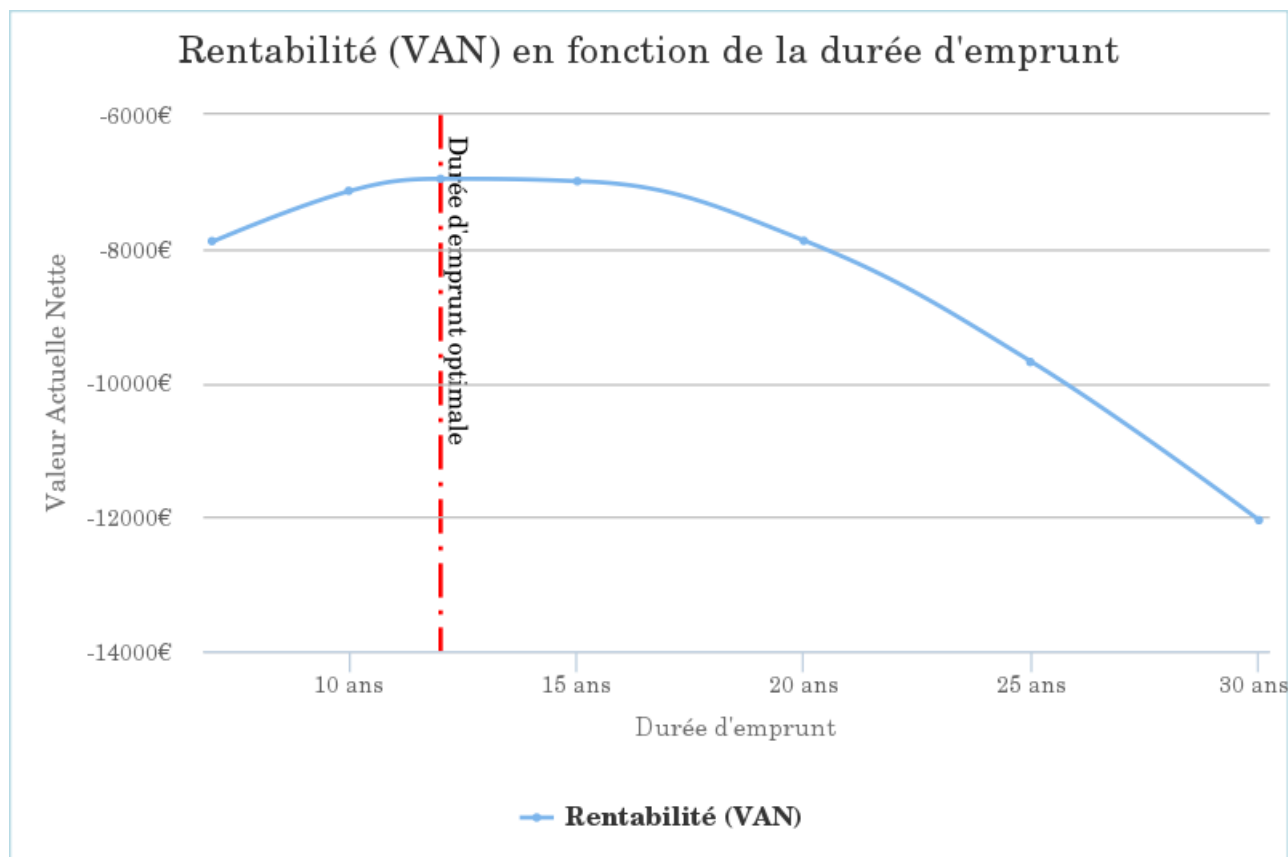


Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
1	-	-15 315€	81 404€
2	-	-13 834€	82 218€
3	-	-12 488€	83 040€
4	-27.92%	-11 273€	83 871€
5	-14.58%	-10 184€	84 709€
6	-7.95%	-9 217€	85 557€
7	-4.28%	-8 369€	86 412€
8	-2.21%	-7 789€	87 276€
9	-0.91%	-7 352€	88 149€
10	-0.03%	-6 993€	89 030€
11	0.58%	-6 710€	89 921€
12	1.01%	-6 501€	90 820€
13	1.32%	-6 365€	91 728€
14	1.56%	-6 299€	92 645€
15	1.73%	-6 302€	93 572€
16	1.88%	-6 289€	94 508€
17	1.99%	-6 266€	95 453€

Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
18	2.08%	-6 235€	96 407€
19	2.16%	-6 195€	97 371€
20	2.23%	-6 149€	98 345€

Optimiser l'emprunt bancaire

En empruntant sur 12 ans vous feriez un meilleur investissement.



Durée emprunt	Taux d'emprunt	TRI (revente auto 10 ans)	VAN (revente auto 10 ans)	Score Invest™
7 ans	1.72%	1.3%	-7 887€	3
10 ans	1.94%	0.95%	-7 136€	3
12 ans	2.1%	0.6%	-6 957€	3
15 ans	2.23%	-0.03%	-6 993€	3
20 ans	2.5%	-1.66%	-7 881€	3
25 ans	2.95%	-4.5%	-9 690€	3
30 ans	3.45%	-8.91%	-12 049€	3

Négocier avec la banque

Rien à dire sur l'apport comparé à votre choix actuel.