

Achat d'une maison de **80m²**, financé par un emprunt sur 20 ans, au prix FAI de **125 000€** à **Lille** louée en direct **880€** par mois. Le bien est revendu au bout de **15** années au prix de **239 000€** net vendeur.
Les revenus sont déclarés en Régime Réel de déficit foncier (imposition à 30%).

Score Invest™
 7/10

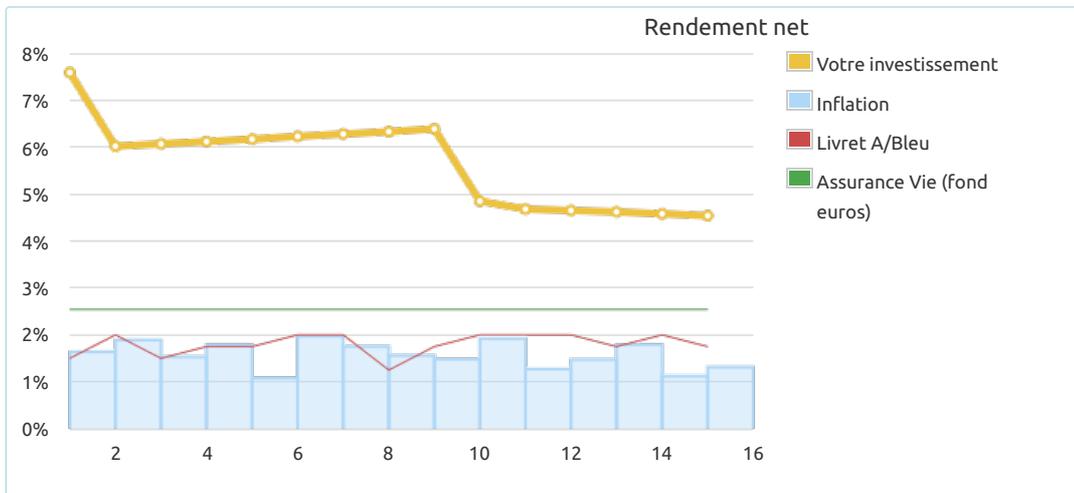
Rapport d'investissement

Investissement 198 284€ Emprunt 185 712€ Mensualité 1 076.4€	Rendement net* 6.02% <i>(*) la 2ème année</i>	Cash-flow* -249.72€/mois <i>(*) la 2ème année</i>	TRI* 11.73% <i>(*) le taux de rendement interne (option revente à 15 ans)</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Enrichissement à terme

Revente dans 10 ans à 197 780€ 44 203€	vs. Assurance vie à 3% (10 ans) 8 377€	Revente dans 15 ans à 239 000€ 100 674€	vs. Assurance vie à 3% (15 ans) 18 590€
-----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Rendement net année par année



Assurance Vie: simulation basée sur un taux après impôt (3% avant impôt).

Livret A: simulation basée sur une inflation aléatoire entre 1 et 2%.

Bien Ancien

Prix FAI: 125 000€

(1563€ du m²)

Comparaison au marché dans cette ville: Lille

Votre prix	Bas	Moyen	Haut
125 000€	210 240€	233 600€	303 680€

Investissement total

Net Vendeur 119 047.62€

Frais Agence 5 952.38€

Travaux Renovation 60 000€

Frais de Notaire (8%) 9 684€

Frais de Dossier (emprunt) 1 875€

Frais crédit logement (emprunt) 1 725€

198 284€

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

185 712€

(TEG de 3.75%)^{beta}

Frais bancaires

3 600€

Apport

8 972€

Mensualité

1 076.4€ (240 mois)

dont assurance 55.71€/mois

Coût du prêt

75 965.86€ (41%)

dont intérêts 59 251.78€ (32%)

Détail du Cash-Flow courant

Cash flow mensuel* (1 ^{ère} année)	2 ^{ème} année
Loyer (avec correction de vacance) 880€	888.8€
Mensualité d'emprunt -1 076.4€	-1 076.4€
Sous-total -196.4€	-187.6€
Charges non-récup. -61.67€	-62.16€
Sous-total -258.06€	-249.75€
Impôt 267.5€	0€
Prél. sociaux 0€	0€
Total 9.44€	-249.72€

(*) 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	-71.54€
Gestion locative (TTC)	0€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non récup.	20.4€
Travaux imprévus	0€
Assurance PNO	-9.35€
Autres frais gestion (poste)	-1.67€
	-62.16€

(*) 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)

Année	Cash Flow (scénario revente auto)	Placement à 3% net	Cash Flow (votre scénario de revente)	Placement à 3% net
1	-12 459€	-12 459€	-12 459€	-12 459€
2	-2 997€	-2 997€	-2 997€	-2 997€
3	-2 897€	-2 897€	-2 897€	-2 897€
4	-2 795€	-2 795€	-2 795€	-2 795€
5	-2 692€	-2 692€	-2 692€	-2 692€
6	-2 588€	-2 588€	-2 588€	-2 588€
7	-2 483€	-2 483€	-2 483€	-2 483€
8	-2 377€	-2 377€	-2 377€	-2 377€
9	-2 270€	-2 270€	-2 270€	-2 270€
10	77 758€	-5 315€	-5 315€	-5 315€
11	-€	-€	-5 650€	-5 650€
12	-€	-€	-5 714€	-5 714€
13	-€	-€	-5 782€	-5 782€
14	-€	-€	-5 851€	-5 851€
15	-€	-€	162 541€	-5 925€
Valeur à terme	205 811€	47 248€	239 000€	86 382€
Enrichissement	44 203€	8 377€	100 674€	18 590€
TRI	13.28%	3.53%	11.73%	3.4%
VAN	28 512.46€		55 930.39€	

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

Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
1	10 560€	-12 917€	-12 459€
2	10 666€	-12 917€	-2 997€
3	10 772€	-12 917€	-2 897€
4	10 880€	-12 917€	-2 795€
5	10 989€	-12 917€	-2 692€
6	11 099€	-12 917€	-2 588€
7	11 210€	-12 917€	-2 483€
8	11 322€	-12 917€	-2 377€
9	11 435€	-12 917€	-2 270€
10	11 549€	-12 917€	-5 315€
11	11 665€	-12 917€	-5 650€
12	11 781€	-12 917€	-5 714€
13	11 899€	-12 917€	-5 782€
14	12 018€	-12 917€	-5 851€
15	12 138€	-12 917€	-5 925€

Impôt sur la plus-value

Prix de revente (net vendeur): 239 000€

Prix d'acquisition corrigé: 187 976€

Taux d'abattement pour l'impôt sur le revenu (barème loi applicable au 1er Septembre 2013): 60%

Taux d'abattement pour les prélèvement sociaux (barème loi applicable au 1er Septembre 2013): 16.5%

Imposition globale sur la plus-value: 10 482€

Plus-value nette d'impôts: 30 234€

La revente apporte un rendement supplémentaire de **1.02%** par année. Pour évaluer ce que la revente apporte dans la rentabilité globale du projet, veuillez consulter la section "Rentabilité financière".

(Capital restant dû: 60 052.38€, Intérêts restants: 4 296.84€ au moment de la revente)

Rendement brut
5.33%

Rendement net de charges
Année 1 4.95%
Année 2 5%
Année 3 5.05%

Rendements net d'impôts (annualisés)

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	Rendement
1	10 560€	-5 294€ (188 515€)	-64 340€	F: 5 266€ C: -59 074€	-10 700€ (déficit)	0€	3 210€ (défisc.)	113.25€	7.59%
<i>-10 700€ sont imputés sur le revenu global de cette année (car le plafond max est de 10700€ par an) et 48 374€ sont reportables sur les revenus fonciers seuls (positifs) pendant les 10 années qui suivent.</i>									
2	10 666€	-5 089€ (180 965€)	-746€	F: 5 577€ C: 4 831€	0€	0€	0€	-2 996.65€	6.02%
<i>-4 831€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
3	10 772€	-4 879€ (173 194€)	-752€	F: 5 893€ C: 5 141€	0€	0€	0€	-2 896.58€	6.07%
<i>-5 141€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
4	10 880€	-4 662€ (165 194€)	-758€	F: 6 218€ C: 5 460€	0€	0€	0€	-2 794.55€	6.12%
<i>-5 460€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
5	10 989€	-4 439€ (156 959€)	-764€	F: 6 550€ C: 5 786€	0€	0€	0€	-2 691.55€	6.17%
<i>-5 786€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
6	11 099€	-4 210€ (148 482€)	-770€	F: 6 889€ C: 6 119€	0€	0€	0€	-2 587.58€	6.23%
<i>-6 119€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
7	11 210€	-3 974€ (139 756€)	-776€	F: 7 236€ C: 6 460€	0€	0€	0€	-2 482.64€	6.28%
<i>-6 460€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
8	11 322€	-3 731€ (130 773€)	-782€	F: 7 591€ C: 6 809€	0€	0€	0€	-2 376.74€	6.33%
<i>-6 809€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
9	11 435€	-3 480€ (121 526€)	-788€	F: 7 955€ C: 7 167€	0€	0€	0€	-2 269.86€	6.39%
<i>-7 167€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
10	11 549€	-3 223€ (112 008€)	-794€	F: 8 326€ C: 7 532€	6 931€ (bénéfice)	-1 074€	-2 079€	-5 315.36€	4.85%
<i>-601€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
11	11 665€	-2 957€ (102 210€)	-800€	F: 8 708€ C: 7 907€	7 907€ (bénéfice)	-1 226€	-2 372€	-5 649.84€	4.68%
12	11 781€	-2 684€ (92 124€)	-807€	F: 9 097€ C: 8 290€	8 290€ (bénéfice)	-1 285€	-2 487€	-5 714.4€	4.65%
13	11 899€	-2 403€ (81 742€)	-813€	F: 9 496€ C: 8 683€	8 683€ (bénéfice)	-1 346€	-2 605€	-5 781.53€	4.62%
14	12 018€	-2 114€ (71 054€)	-819€	F: 9 904€ C: 9 085€	9 085€ (bénéfice)	-1 408€	-2 725€	-5 851.13€	4.58%
15	12 138€	-1 816€ (60 052€)	-826€	F: 10 322€ C: 9 497€	9 497€ (bénéfice)	-1 472€	-2 849€	-5 925.23€	4.54%

Rentabilité financière (TRI et VAN)

TRI (auto)*

13.28%

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

TRI (votre scénario)*

11.73%

() Le taux de rendement interne. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 239 000€ net vendeur.*

VAN (auto)*

28 512.46€

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

VAN (votre scénario)*

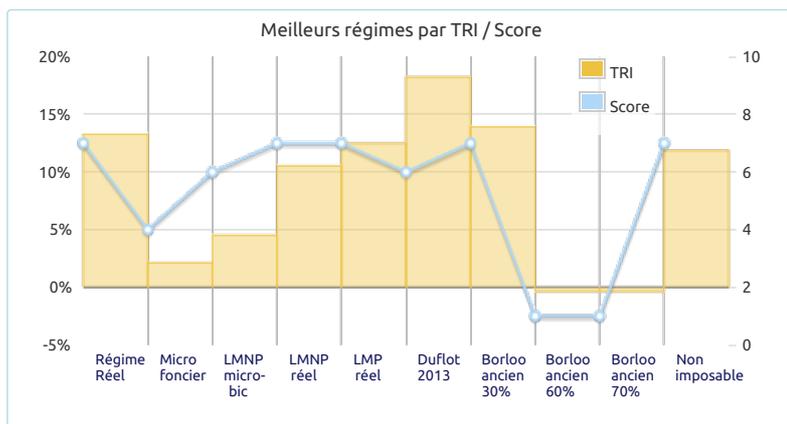
55 930.39€

() La valeur actuelle nette. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 239 000€ net vendeur (et en comparant à un placement sans risque de 3% par an).*

Quel est le meilleur régime?

Vous avez choisi le régime "Régime Réel".

Il ressort de nos calculs que le régime **Duflot 2013** est le plus intéressant.



Régime	Prix FAI	Loyer	TRI (auto, revente 10 ans)	VAN (auto, revente 10 ans)	TRI (revente 15 ans)	VAN (revente 15 ans)	Score Invest™
Régime Réel	125 000€	880€	13.28%	28 512.46€	11.73%	55 930.39€	7/10
Micro foncier	125 000€	880€	2.12%	-3 124.45€	5.94%	24 841.29€	4/10
LMNP micro-bic	125 000€	880€	4.51%	5 166.86€	7.52%	36 688.61€	6/10
LMNP réel	125 000€	880€	10.53%	22 996.52€	11.88%	64 277.66€	7/10
LMP réel	125 000€	880€	12.47%	27 729.4€	13.31%	73 872.21€	7/10
Duflot 2013 (zone B1)	167 500€	741€	18.23%	46 921.52€	10.71%	45 426.02€	6/10
Borloo ancien 30% (zone B1)	125 000€	880€	13.91%	30 929.23€	13.01%	65 536.56€	7/10
Borloo ancien 60% (zone B1)	125 000€	474€	-0.36%	-11 952.77€	4.24%	10 615.81€	1/10
Borloo ancien 70% (zone B1)	125 000€	474€	-0.36%	-11 952.77€	4.27%	10 876.43€	1/10
Non imposable	125 000€	880€	11.85%	26 895.84€	12.03%	63 441.63€	7/10

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.

Prix du marché

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

Type	Prix	Surface	Vu le
Maison	132 000€	80 m ²	2 juin 2014 »
Appartement	147 000€	70 m ²	2 juin 2014 »
Appartement	313 800€	84 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	95 000€	65 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	230 000€	72 m ²	29 mai 2014 »

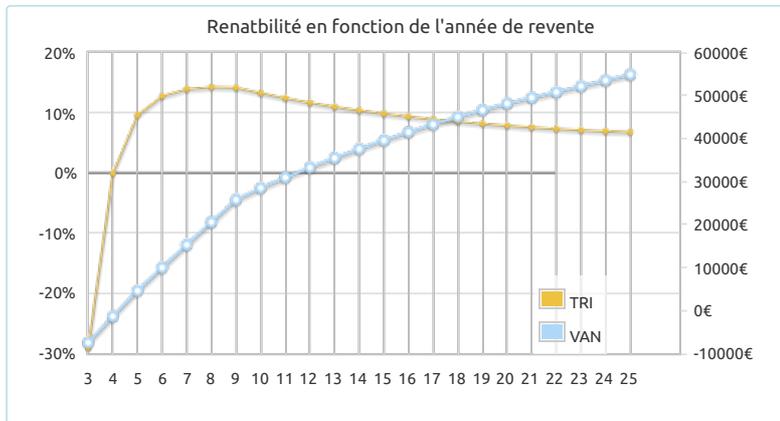
Quel gain en négociant le prix?

Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI (auto)	VAN (auto)	Apport	Score Invest™
118 750€ (-5%)	6.43% (+0.41)	14.69% (+1.41)	30 232.65€ (+1 720.19)	8 523€	7/10
112 500€ (-10%)	6.86% (+0.84)	16.33% (+3.05)	31 943.53€ (+3 431.07)	8 075€	8/10
106 250€ (-15%)	7.34% (+1.32)	18.27% (+4.99)	33 657.48€ (+5 145.02)	7 626€	8/10
100 000€ (-20%)	7.84% (+1.82)	20.62% (+7.34)	35 370.14€ (+6 857.68)	7 178€	8/10
93 750€ (-25%)	8.4% (+2.38)	23.54% (+10.26)	37 084.9€ (+8 572.44)	6 729€	8/10

Quand revendre?

Ce tableau calcule le TRI pour une revente à chacune des années. Nous prenons pour hypothèse que le prix augmente de 1% par an.

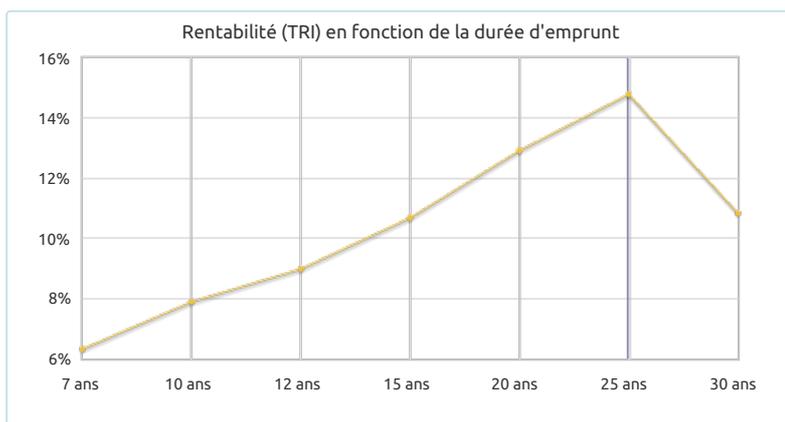
Plus le TRI est élevé et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.



Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
3	-29.12€	-7466.72€	122 655€
4	-0.05€	-1324.56€	123 881€
5	9.59€	4630.37€	125 120€
6	12.76€	9992.87€	126 371€
7	13.93€	15305.79€	127 635€
8	14.25€	20567.26€	128 912€
9	14.17€	25775.61€	130 201€
10	13.28€	28512.46€	131 503€
11	12.43€	30933.7€	132 818€
12	11.67€	33249.45€	134 146€
13	10.99€	35461.11€	135 487€
14	10.39€	37570.17€	136 842€
15	9.85€	39576.89€	138 211€
16	9.36€	41482.83€	139 593€
17	8.93€	43289.16€	140 989€
18	8.54€	44996.93€	142 399€
19	8.18€	46607.36€	143 822€
20	7.86€	48122.2€	145 261€
21	7.57€	49487.68€	146 713€
22	7.32€	50781.88€	148 180€
23	7.11€	52146.2€	149 662€
24	6.93€	53509.12€	151 159€
25	6.78€	54869.39€	152 670€

Quelle est la durée d'emprunt optimale?

En empruntant sur 25 ans vous feriez un meilleur investissement.



Durée d'emprunt	Taux d'emprunt	TRI	VAN	Score Invest™
7 ans	2.15%	6.33%	29 637.6€	6
10 ans	2.38%	7.9%	31 303.5€	7
12 ans	2.57%	8.99%	31 059€	7
15 ans	2.7%	10.69%	30 497.8€	7
20 ans	3%	12.92%	27 754.2€	7
25 ans	3.2%	14.79%	24 871.8€	7
30 ans	3.9%	10.84%	13 171.4€	7

Credit in fine ou amortissable

Vous feriez un meilleur investissement avec un crédit in fine. (TRI 10 ans: 71.86%). Ceci suppose que vous possédez le montant total de l'emprunt aujourd'hui (ou à terme) pour que vous puissiez rembourser la banque à terme.

Apport

Vous avez indiqué un apport dans votre simulation.

Si vous négociez avec votre banque la prise en charge de l'apport dans le montant de l'emprunt vous obtiendriez un meilleur rendement.

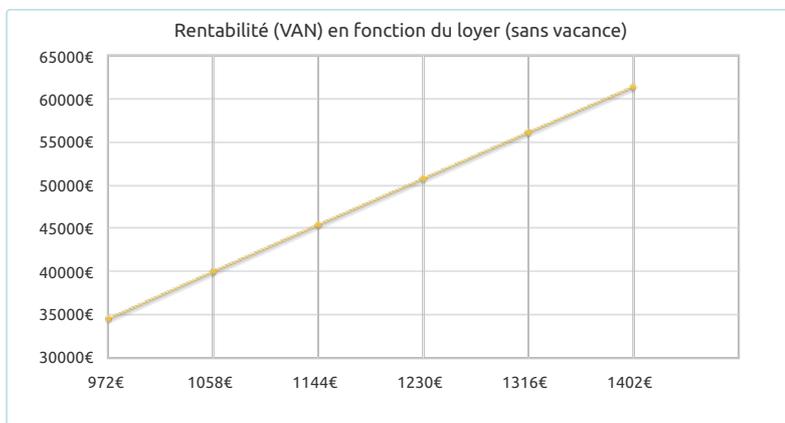
TRI (auto)	+3.21 points (16.49%)
VAN (auto)	+65.130000000001 € (28577.59€)
TRI (votre scénario)	+1.61 points (13.34%)
VAN (votre scénario)	+289.79 € (56220.18€)
Rendement année 1	+0 points (7.59%)
Rendement année 2	+0 points (6.02%)
Score Invest™	8/10

Loyers pratiqués

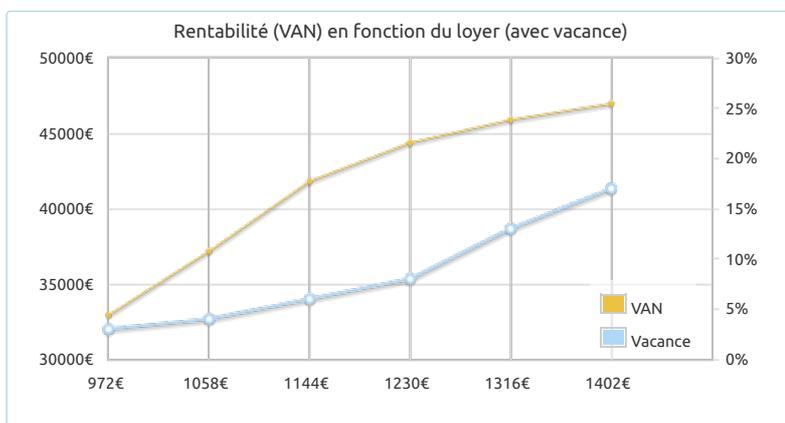
Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Loyer	Surface	Vu le
Appartement	1 060€	70 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	1 300€	75 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	1 125€	80 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	845€	75 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	860€	70 m ²	31 mai 2014 »
Appartement	557€	69 m ²	25 mai 2014 »
Appartement	600€	65 m ²	25 mai 2014 »
Appartement	850€	75 m ²	8 mai 2014 »
Appartement	615€	70 m ²	21 avril 2014 »
Maison	1 000€	95 m ²	17 avril 2014 »

Rentabilité en fonction du loyer



Loyer	TRI	VAN	Score Invest™
972€	16.79%	34 490€	8
1 058€	20.71%	39 987€	8
1 144€	25.51%	45 408€	8
1 230€	31.67%	50 776€	9
1 316€	40.38%	56 125€	9
1 402€	53.39%	61 418€	9



Loyer	Vacance locative	TRI	VAN	Score Invest™
972€	1 mois / 3 ans (3%)	15.91%	32 927€	8

1 058€	1 mois / 2 ans (4%)	18.78%	37 171€	8
1 144€	2 mois / 3 ans (6%)	22.66%	41 809€	8
1 230€	2 mois / 2 ans (8%)	25.22%	44 366€	9
1 316€	3 mois / 2 ans (13%)	27.4%	45 888€	9
1 402€	4 mois / 2 ans (17%)	29.45%	46 968€	9