

Achat d'une maison de **71m<sup>2</sup>**, financé par un emprunt sur 20 ans, au prix FAI de **105 000€** à **Tourcoing** louée en direct **852€** par mois. Le bien est revendu au bout de **15** années au prix de **200 000€** net vendeur.  
Les revenus sont déclarés en Régime Réel de déficit foncier (imposition à 30%).

Score Invest™  
 8/10

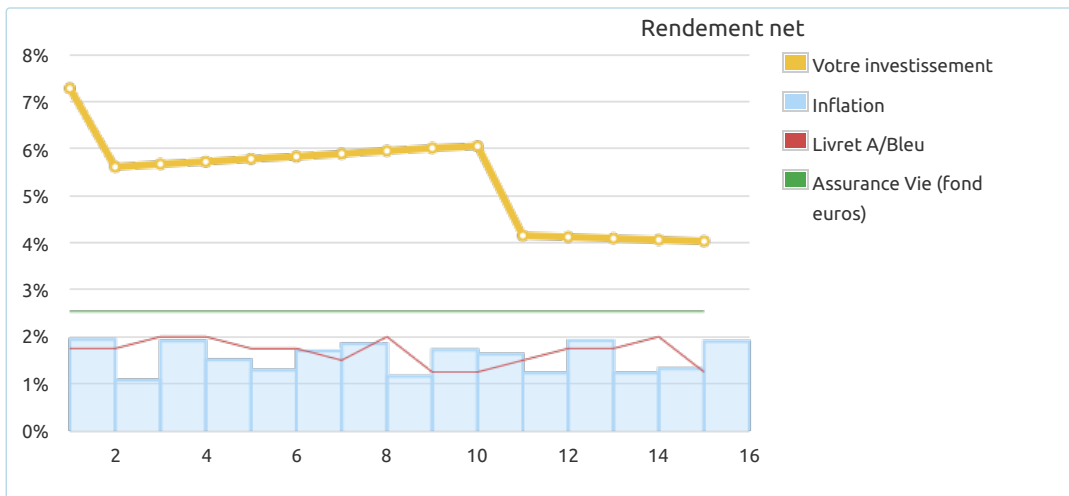
## Rapport d'investissement

<b>Investissement</b> 186 398€ <b>Emprunt</b> 175 599€ <b>Mensualité</b> 1 013,41€	<b>Rendement net*</b> <b>5.61%</b> <i>(*) la 2ème année</i>	<b>Cash-flow*</b> <b>-191.4€/mois</b> <i>(*) la 2ème année</i>	<b>TRI*</b> <b>12.55%</b> <i>(*) le taux de rendement interne (option revente à 15 ans)</i>
--	---	--	---

## Enrichissement à terme

Revente dans 10 ans à 187 786€ <b>52 310€</b>	vs. Assurance vie à 3% (10 ans) <b>6 405€</b>	Revente dans 15 ans à 200 000€ <b>86 170€</b>	vs. Assurance vie à 3% (15 ans) <b>14 100€</b>
---	---	---	--

## 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: 105 000€

(1479€ du m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché dans cette ville: Tourcoing

Bas	Votre prix	Moyen	Haut
99 045€	105 000€	110 050€	143 065€

### Investissement total

**Net Vendeur** 100 000€

**Frais Agence** 5 000€

**Travaux Renovation** 70 000€

**Frais de Notaire (8%)** 8 374€

**Frais de Dossier (emprunt)** 1 575€

**Frais crédit logement (emprunt)** 1 449€

**186 398€**

### Crédit Amortissable

Capital à emprunter

**175 599€**

(TEG de **3.68%**)<sup>beta</sup>

Frais bancaires

**3 024€**

Apport

**7 775€**

Mensualité

**1 013.41€ (240 mois)**

dont assurance 52.68€/mois

Coût du prêt

**70 781.32€ (40%)**

dont intérêts 54 977.41€ (31%)

## Détail du Cash-Flow courant

Cash flow mensuel* (1 <sup>ère</sup> année)	2 <sup>ème</sup> année
<b>Loyer (avec correction de vacance)</b> 852€	860.52€
<b>Mensualité d'emprunt</b> -1 013.41€	-1 013.41€
<b>Sous-total</b> -161.41€	<b>-152.89€</b>
<b>Charges non-récup.</b> -38.33€	-38.48€
<b>Sous-total</b> -199.75€	<b>-191.38€</b>
<b>Impôt</b> 267.5€	0€
<b>Prél. sociaux</b> 0€	0€
<b>Total</b> 67.75€	<b>-191.4€</b>

(\*) 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<sup>ère</sup> année.

Détails des charges non-récupérables mensualisées *	
<b>Taxe foncière</b>	-58.92€
<b>Gestion locative (TTC)</b>	0€
<b>Frais relocation</b>	0€
<b>Assurance loyers impayés (TTC)</b>	0€
<b>Charges fixes non récup.</b>	30.6€
<b>Travaux imprévus</b>	0€
<b>Assurance PNO</b>	-8.5€
<b>Autres frais gestion (poste)</b>	-1.67€
	<b>-38.48€</b>

(\*) Ce calcul se base sur la 2<sup>ème</sup> 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	-9 986€	-9 986€	-9 986€	-9 986€
2	-2 297€	-2 297€	-2 297€	-2 297€
3	-2 195€	-2 195€	-2 195€	-2 195€
4	-2 092€	-2 092€	-2 092€	-2 092€
5	-1 989€	-1 989€	-1 989€	-1 989€
6	-1 884€	-1 884€	-1 884€	-1 884€
7	-1 778€	-1 778€	-1 778€	-1 778€
8	-1 671€	-1 671€	-1 671€	-1 671€
9	-1 563€	-1 563€	-1 563€	-1 563€
10	77 765€	-1 483€	-1 483€	-1 483€
11	-€	-€	-5 018€	-5 018€
12	-€	-€	-5 072€	-5 072€
13	-€	-€	-5 129€	-5 129€
14	-€	-€	-5 190€	-5 190€
15	-€	-€	133 517€	-5 253€
<i>Valeur à terme</i>	195 411€	33 342€	200 000€	66 699€
<i>Enrichissement</i>	<b>52 310€</b>	<b>6 405€</b>	<b>86 170€</b>	<b>14 100€</b>
<i>TRI</i>	17.38%	3.48%	12.55%	3.41%
<i>VAN</i>	35 927.33€		48 931.05€	

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

Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
1	10 224€	-12 161€	-9 986€
2	10 326€	-12 161€	-2 297€
3	10 430€	-12 161€	-2 195€
4	10 534€	-12 161€	-2 092€
5	10 639€	-12 161€	-1 989€
6	10 746€	-12 161€	-1 884€
7	10 853€	-12 161€	-1 778€
8	10 962€	-12 161€	-1 671€
9	11 071€	-12 161€	-1 563€
10	11 182€	-12 161€	-1 483€
11	11 294€	-12 161€	-5 018€
12	11 407€	-12 161€	-5 072€
13	11 521€	-12 161€	-5 129€
14	11 636€	-12 161€	-5 190€
15	11 752€	-12 161€	-5 253€

## Impôt sur la plus-value

**Prix de revente (net vendeur):** 200 000€

**Prix d'acquisition corrigé:** 177 500€

**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:** 4 622€

**Plus-value nette d'impôts:** 8 980€

La revente apporte un rendement supplémentaire de **0.32%** par année. Pour évaluer ce que la revente apporte dans la rentabilité globale du projet, veuillez consulter la section "Rentabilité financière".

(Capital restant dû: 56 608.67€, Intérêts restants: 3 978.08€ au moment de la revente)

Rendement brut

5.49%

Rendement net de charges

Année 1 5.24%

Année 2 5.29%

Année 3 5.35%

## 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	10 224€	-4 919€ (178 255€)	-73 484€	F: 5 305€ C: -68 179€	-10 700€ (déficit)	0€	3 210€ (défisc.)	813.02€	7.28%
<i>-10 700€ sont imputés sur le revenu global de cette année (car le plafond max est de 10700€ par an) et 57 479€ sont reportables sur les revenus fonciers seuls (positifs) pendant les 10 années qui suivent.</i>									
2	10 326€	-4 728€ (171 081€)	-462€	F: 5 598€ C: 5 136€	0€	0€	0€	-2 296.78€	5.61%
<i>-5 136€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
3	10 430€	-4 531€ (163 700€)	-464€	F: 5 899€ C: 5 435€	0€	0€	0€	-2 194.55€	5.67%
<i>-5 435€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
4	10 534€	-4 329€ (156 106€)	-465€	F: 6 205€ C: 5 739€	0€	0€	0€	-2 092.28€	5.72%
<i>-5 739€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
5	10 639€	-4 121€ (148 292€)	-467€	F: 6 518€ C: 6 051€	0€	0€	0€	-1 988.97€	5.78%
<i>-6 051€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
6	10 746€	-3 908€ (140 253€)	-469€	F: 6 838€ C: 6 370€	0€	0€	0€	-1 883.63€	5.83%
<i>-6 370€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
7	10 853€	-3 688€ (131 982€)	-470€	F: 7 165€ C: 6 695€	0€	0€	0€	-1 778.24€	5.89%
<i>-6 695€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
8	10 962€	-3 461€ (123 472€)	-472€	F: 7 501€ C: 7 029€	0€	0€	0€	-1 670.82€	5.95%
<i>-7 029€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
9	11 071€	-3 228€ (114 716€)	-473€	F: 7 843€ C: 7 369€	0€	0€	0€	-1 563.35€	6.01%
<i>-7 369€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
10	11 182€	-2 988€ (105 707€)	-475€	F: 8 194€ C: 7 719€	64€ (bénéfice)	-10€	-19€	-1 482.71€	6.05%
<i>-7 655€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>									
11	11 294€	-2 742€ (96 439€)	-476€	F: 8 552€ C: 8 076€	8 076€ (bénéfice)	-1 252€	-2 423€	-5 018.03€	4.15%
12	11 407€	-2 488€ (86 902€)	-478€	F: 8 919€ C: 8 441€	8 441€ (bénéfice)	-1 308€	-2 532€	-5 072.05€	4.12%
13	11 521€	-2 227€ (77 090€)	-479€	F: 9 294€ C: 8 815€	8 815€ (bénéfice)	-1 366€	-2 644€	-5 129.32€	4.09%
14	11 636€	-1 958€ (66 995€)	-480€	F: 9 678€ C: 9 197€	9 197€ (bénéfice)	-1 426€	-2 759€	-5 189.87€	4.06%
15	11 752€	-1 682€ (56 609€)	-482€	F: 10 070€ C: 9 588€	9 588€ (bénéfice)	-1 486€	-2 876€	-5 252.73€	4.03%

## Rentabilité financière (TRI et VAN)

TRI (auto)\*

**17.38%**

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

TRI (votre scénario)\*

**12.55%**

*(\*) Le taux de rendement interne. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 200 000€ net vendeur.*

VAN (auto)\*

**35 927.33€**

*(\*) 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)\*

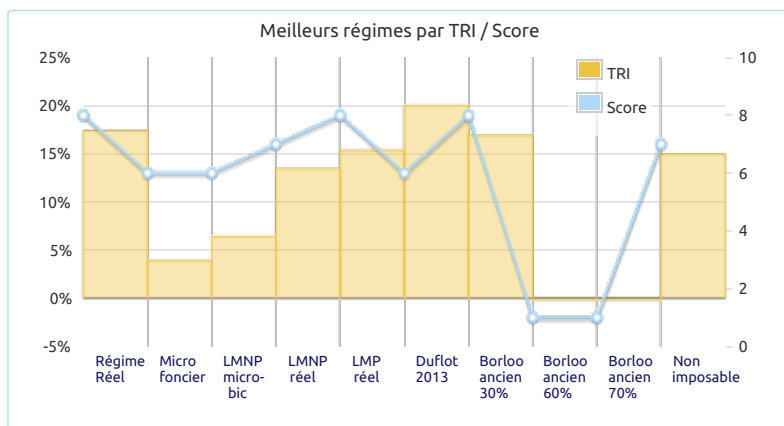
**48 931.05€**

*(\*) La valeur actuelle nette. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 200 000€ 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	105 000€	852€	17.38%	35 927.33€	12.55%	48 931.05€	8/10
Micro foncier	105 000€	852€	3.89%	2 879.64€	5.4%	17 064.44€	6/10
LMNP micro-bic	105 000€	852€	6.4%	10 626.54€	7.13%	28 125.75€	6/10
LMNP réel	105 000€	852€	13.41%	28 561.72€	12.34%	55 640.47€	7/10
LMP réel	105 000€	852€	15.34%	32 730.26€	13.43%	60 695.2€	8/10
Duflot 2013 (zone B1)	140 700€	679€	19.99%	<b>46 486.06€</b>	9.76%	32 087.47€	6/10
Borloo ancien 30% (zone B1)	105 000€	843€	16.88%	34 958.15€	13.3%	54 745.16€	8/10
Borloo ancien 60% (zone B1)	105 000€	420€	-0.16%	-10 493.85€	2.51%	-3 599.66€	1/10
Borloo ancien 70% (zone B1)	105 000€	420€	-0.16%	-10 493.85€	2.54%	-3 436.44€	1/10
Non imposable	105 000€	852€	14.93%	32 731.89€	12.55%	<b>55 002.29€</b>	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	77 000€	75 m <sup>2</sup>	30 mai 2014 »
Maison	119 000€	80 m <sup>2</sup>	29 mai 2014 »
Appartement	150 000€	75 m <sup>2</sup>	29 mai 2014 »
Maison	137 500€	85 m <sup>2</sup>	29 mai 2014 »
Maison	129 000€	80 m <sup>2</sup>	29 mai 2014 »
Maison	70 000€	80 m <sup>2</sup>	29 mai 2014 »
Appartement	101 515€	79 m <sup>2</sup>	28 mai 2014 »
Maison	85 832€	85 m <sup>2</sup>	28 mai 2014 »
Maison	145 000€	80 m <sup>2</sup>	27 mai 2014 »
Maison	140 000€	80 m <sup>2</sup>	27 mai 2014 »

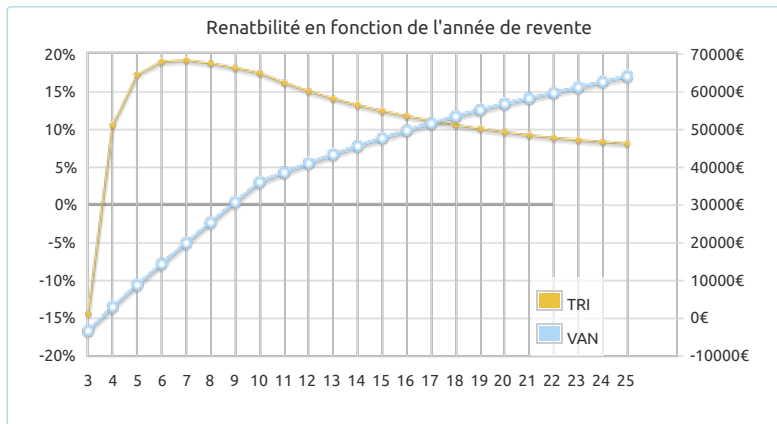
## Quel gain en négociant le prix?

Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI (auto)	VAN (auto)	Apport	Score Invest™
99 750€ (-5%)	5.96% (+0.35)	19.04% (+1.66)	37 368.01€ (+1 440.68)	7 386€	8/10
94 500€ (-10%)	6.34% (+0.73)	20.97% (+3.59)	38 809.93€ (+2 882.6)	6 998€	8/10
89 250€ (-15%)	6.73% (+1.12)	23.28% (+5.9)	40 251.73€ (+4 324.4)	6 609€	8/10
84 000€ (-20%)	7.16% (+1.55)	26.09% (+8.71)	41 694.53€ (+5 767.2)	6 220€	8/10
78 750€ (-25%)	7.62% (+2.01)	29.64% (+12.26)	43 136.22€ (+7 208.89)	5 831€	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.

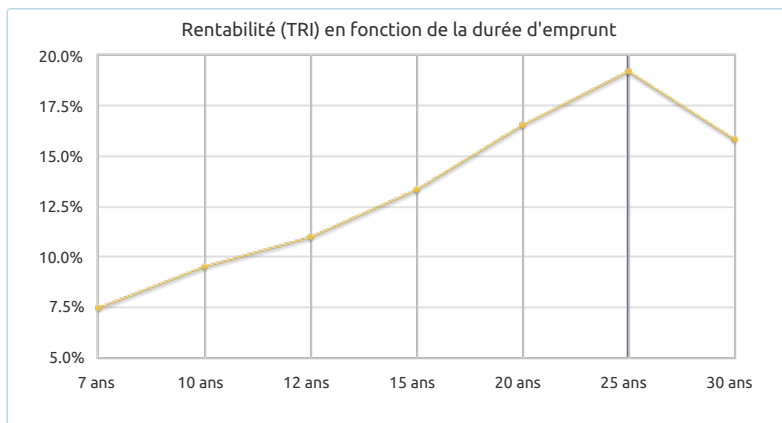
Plus le TRI est élevé et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.



Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
3	-14.54€	-3490.55€	103 030€
4	10.5€	2833.01€	104 060€
5	17.18€	8666.29€	105 101€
6	18.91€	14245.5€	106 152€
7	19.09€	19764.44€	107 214€
8	18.68€	25222.53€	108 286€
9	18.07€	30617.67€	109 369€
10	17.38€	35927.33€	110 462€
11	16.11€	38460.32€	111 567€
12	15€	40887.89€	112 683€
13	14.01€	43210.78€	113 809€
14	13.14€	45429.85€	114 947€
15	12.37€	47546.72€	116 097€
16	11.69€	49562.28€	117 258€
17	11.07€	51477.71€	118 430€
18	10.52€	53294.68€	119 615€
19	10.02€	55014.38€	120 811€
20	9.57€	56638.53€	122 019€
21	9.16€	58117.79€	123 239€
22	8.81€	59524.37€	124 472€
23	8.52€	60996.21€	125 716€
24	8.27€	62463.5€	126 973€
25	8.06€	63925.49€	128 243€

## 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%	7.46%	36 841.3€	7
10 ans	2.38%	9.51%	38 356.1€	7
12 ans	2.57%	10.98%	38 078.3€	7
15 ans	2.7%	13.33%	37 505.8€	7
20 ans	3%	16.54%	34 102.1€	8
25 ans	3.2%	19.21%	29 607.3€	8
30 ans	3.9%	15.83%	18 544€	8

## Credit in fine ou amortissable

Vous feriez un meilleur investissement avec un crédit in fine. (TRI 10 ans: 124.63%). 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.

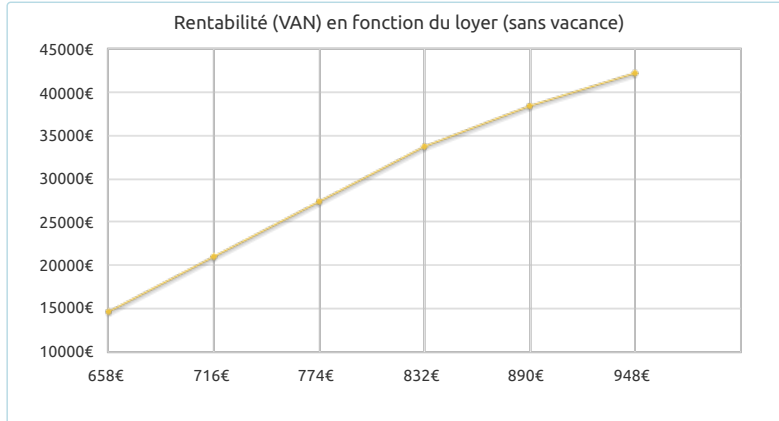
TRI (auto)	+4.69 points (22.07%)
VAN (auto)	+ -520.91 € (35406.42€)
TRI (votre scénario)	+2.01 points (14.56%)
VAN (votre scénario)	+252.69 € (49183.74€)
Rendement année 1	+0 points (7.28%)
Rendement année 2	+0 points (5.61%)
Score Invest™	8/10

## Loyers pratiqués

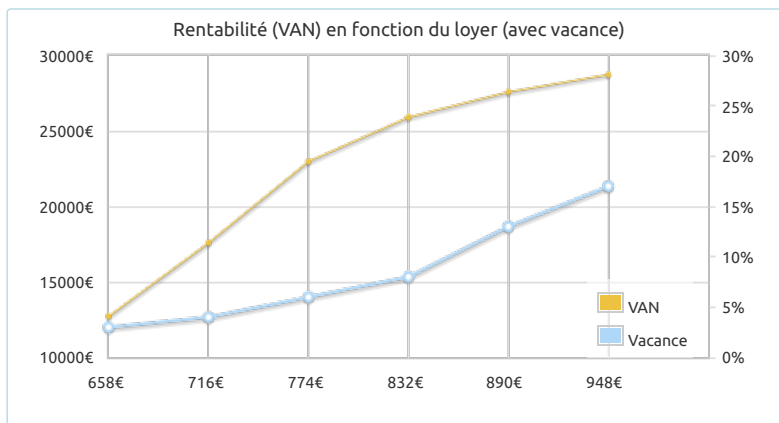
Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Loyer	Surface	Vu le
Appartement	540€	75 m <sup>2</sup>	25 mai 2014 »
Appartement	790€	84 m <sup>2</sup>	19 février 2014 »

## Rentabilité en fonction du loyer



Loyer	TRI	VAN	Score Invest™
658€	8.02%	14 602€	6
716€	10.51%	20 984€	6
774€	13.24%	27 365€	6
832€	16.26%	33 747€	8
890€	19.22%	38 446€	8
948€	22.41%	42 255€	8



Loyer	Vacance locative	TRI	VAN	Score Invest™
658€	1 mois / 3 ans (3%)	7.34%	12 724€	6
716€	1 mois / 2 ans (4%)	9.2%	17 591€	6
774€	2 mois / 3 ans (6%)	11.42%	22 978€	6
832€	2 mois / 2 ans (8%)	12.75%	25 906€	7
890€	3 mois / 2 ans (13%)	13.62%	27 580€	7
948€	4 mois / 2 ans (17%)	14.29%	28 726€	7