

Achat d'une maison de **45m²**, financé par un emprunt sur 20 ans, au prix FAI de **60 000€** à **Lille** louée en direct **522€** par mois. Le bien est revendu au bout de **15** années au prix de **70 000€** net vendeur.
Les revenus sont déclarés en Régime Réel de déficit foncier (imposition à 30%).

Score Invest™
 9/10

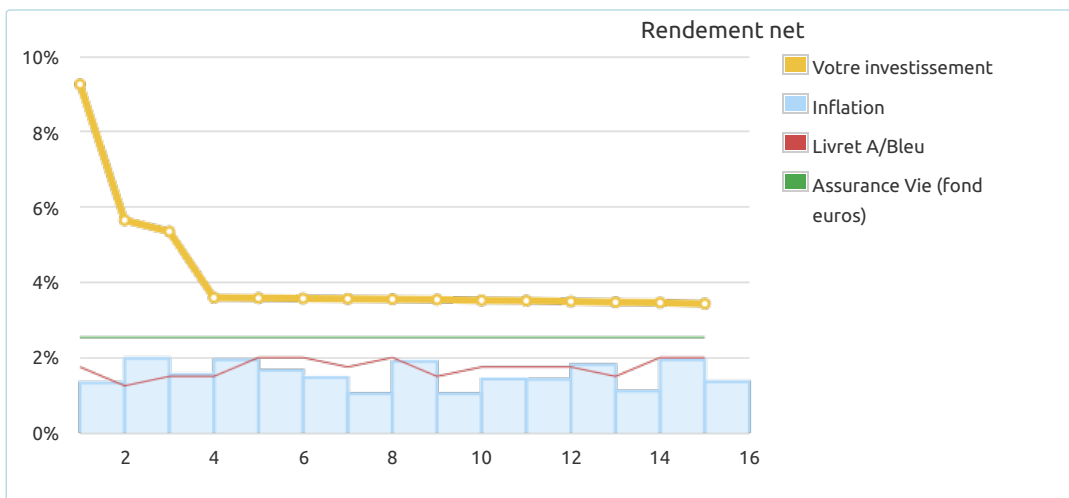
Rapport d'investissement

| | | | |
|--|---|--|---|
| Investissement 87 144€ Emprunt 80 359€ Mensualité 463.37€ | Rendement net* 5.65% <i>(*) la 2ème année</i> | Cash-flow* 42.23€ /mois <i>(*) la 2ème année</i> | TRI* 11.97% <i>(*) le taux de rendement interne (option revente à 15 ans)</i> |
|--|---|--|---|

Enrichissement à terme

| | | | |
|--|---|--|---|
| Revente dans 10 ans à 85 214€ 24 242€ | vs. Assurance vie à 3% (10 ans) 1 998€ | Revente dans 15 ans à 70 000€ 25 580€ | vs. Assurance vie à 3% (15 ans) 4 927€ |
|--|---|--|---|

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: 60 000€

(1333€ du m²)

Comparaison au marché dans cette ville: Lille

| Votre prix | Bas | Moyen | Haut |
|------------|----------|----------|----------|
| 60 000€ | 118 260€ | 131 400€ | 170 820€ |

Investissement total

Net Vendeur 57 142.86€

Frais Agence 2 857.14€

Travaux Renovation 20 000€

Frais de Notaire (9%) 5 416€

Frais de Dossier (emprunt) 900€

Frais crédit logement (emprunt) 828€

87 144€

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

80 359€

(TEG de **3.72%**)^{beta}

Frais bancaires

1 728€

Apport

5 057€

Mensualité

463.37€ (240 mois)

dont assurance 24.11€/mois

Coût du prêt

32 295.76€ (40%)

dont intérêts 25 063.45€ (31%)

Détail du Cash-Flow courant

| Cash flow mensuel* (1 ^{ère} année) | 2 ^{ème} année |
|--|------------------------|
| Loyer (avec correction de vacance) 522€ | 527.22€ |
| Mensualité d'emprunt -463.37€ | -463.37€ |
| Sous-total 58.63€ | 63.85€ |
| Charges non-récup. -21.67€ | -21.65€ |
| Sous-total 36.97€ | 42.2€ |
| Impôt 267.5€ | 0€ |
| Prél. sociaux 0€ | 0€ |
| Total 304.47€ | 42.23€ |

(*) 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 | -42.08€ |
| Gestion locative (TTC) | 0€ |
| Frais relocation | 0€ |
| Assurance loyers impayés (TTC) | 0€ |
| Charges fixes non récup. | 30.6€ |
| Travaux imprévus | 0€ |
| Assurance PNO | -8.5€ |
| Autres frais gestion (poste) | -1.67€ |
| | -21.65€ |

(*) 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 (scenario revente auto) | Placement à 3% net | Cash Flow (votre scenario de revente) | Placement à 3% net |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 1 | -3 131€ | -3 131€ | -3 131€ | -3 131€ |
| 2 | 507€ | 0€ | 507€ | 0€ |
| 3 | 248€ | 0€ | 248€ | 0€ |
| 4 | -1 286€ | -1 286€ | -1 286€ | -1 286€ |
| 5 | -1 294€ | -1 294€ | -1 294€ | -1 294€ |
| 6 | -1 302€ | -1 302€ | -1 302€ | -1 302€ |
| 7 | -1 312€ | -1 312€ | -1 312€ | -1 312€ |
| 8 | -1 322€ | -1 322€ | -1 322€ | -1 322€ |
| 9 | -1 334€ | -1 334€ | -1 334€ | -1 334€ |
| 10 | 34 469€ | -1 347€ | -1 347€ | -1 347€ |
| 11 | -€ | -€ | -1 360€ | -1 360€ |
| 12 | -€ | -€ | -1 374€ | -1 374€ |
| 13 | -€ | -€ | -1 390€ | -1 390€ |
| 14 | -€ | -€ | -1 407€ | -1 407€ |
| 15 | -€ | -€ | 42 685€ | -1 425€ |
| <i>Valeur à terme</i> | 88 674€ | 14 327€ | 70 000€ | 24 212€ |
| <i>Enrichissement</i> | 24 242€ | 1 998€ | 25 580€ | 4 927€ |
| <i>TRI</i> | 23.46% | 3.28% | 11.97% | 3.25% |
| <i>VAN</i> | 17 335.38€ | | 14 167.71€ | |

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

| Année | Revenus | Mensualité emprunt | Cash Flow |
|-------|---------|--------------------|-----------|
| 1 | 6 264€ | -5 560€ | -3 131€ |
| 2 | 6 327€ | -5 560€ | 507€ |
| 3 | 6 390€ | -5 560€ | 248€ |
| 4 | 6 454€ | -5 560€ | -1 286€ |
| 5 | 6 518€ | -5 560€ | -1 294€ |
| 6 | 6 584€ | -5 560€ | -1 302€ |
| 7 | 6 649€ | -5 560€ | -1 312€ |
| 8 | 6 716€ | -5 560€ | -1 322€ |
| 9 | 6 783€ | -5 560€ | -1 334€ |
| 10 | 6 851€ | -5 560€ | -1 347€ |
| 11 | 6 919€ | -5 560€ | -1 360€ |
| 12 | 6 989€ | -5 560€ | -1 374€ |
| 13 | 7 058€ | -5 560€ | -1 390€ |
| 14 | 7 129€ | -5 560€ | -1 407€ |
| 15 | 7 200€ | -5 560€ | -1 425€ |

Impôt sur la plus-value

Prix de revente (net vendeur): 70 000€

Prix d'acquisition corrigé: 81 429€

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

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

Imposition globale sur la plus-value: 0€

Plus-value nette d'impôts: -17 144€

La revente apporte un rendement supplémentaire de **-1.31%** par année. Pour évaluer ce que la revente apporte dans la rentabilité globale du projet, veuillez consulter la section "Rentabilité financière".

(Capital restant dû: 25 889.83€, Intérêts restants: 1 812.75€ au moment de la revente)

Rendement brut

7.19%

Rendement net de charges

Année 1 6.89%

Année 2 6.96%

Année 3 7.03%

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 | 6 264€ | -2 243€ (81 575€) | -21 988€ | F: 4 021€ C: -17 967€ | -10 700€ (déficit) | 0€ | 3 210€ (défisc.) | 3 653.59€ | 9.26% |
| <i>-10 700€ sont imputés sur le revenu global de cette année (car le plafond max est de 10700€ par an) et 7 267€ sont reportables sur les revenus fonciers seuls (positifs) pendant les 10 années qui suivent.</i> | | | | | | | | | |
| 2 | 6 327€ | -2 156€ (78 289€) | -260€ | F: 4 171€ C: 3 911€ | 0€ | 0€ | 0€ | 506.79€ | 5.65% |
| <i>-3 911€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i> | | | | | | | | | |
| 3 | 6 390€ | -2 066€ (74 908€) | -260€ | F: 4 324€ C: 4 064€ | 708€ (bénéfice) | -110€ | -212€ | 248.26€ | 5.35% |
| <i>-3 356€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i> | | | | | | | | | |
| 4 | 6 454€ | -1 974€ (71 430€) | -259€ | F: 4 480€ C: 4 221€ | 4 221€ (bénéfice) | -654€ | -1 266€ | -1 285.87€ | 3.59% |
| 5 | 6 518€ | -1 879€ (67 852€) | -259€ | F: 4 639€ C: 4 380€ | 4 380€ (bénéfice) | -679€ | -1 314€ | -1 294.18€ | 3.58% |
| 6 | 6 584€ | -1 782€ (64 171€) | -258€ | F: 4 802€ C: 4 544€ | 4 544€ (bénéfice) | -704€ | -1 363€ | -1 302.17€ | 3.57% |
| 7 | 6 649€ | -1 681€ (60 384€) | -258€ | F: 4 968€ C: 4 710€ | 4 710€ (bénéfice) | -730€ | -1 413€ | -1 312.4€ | 3.56% |
| 8 | 6 716€ | -1 578€ (56 488€) | -257€ | F: 5 138€ C: 4 881€ | 4 881€ (bénéfice) | -757€ | -1 464€ | -1 322.34€ | 3.55% |
| 9 | 6 783€ | -1 472€ (52 480€) | -257€ | F: 5 311€ C: 5 055€ | 5 055€ (bénéfice) | -783€ | -1 516€ | -1 333.68€ | 3.54% |
| 10 | 6 851€ | -1 362€ (48 356€) | -256€ | F: 5 489€ C: 5 233€ | 5 233€ (bénéfice) | -811€ | -1 570€ | -1 346.59€ | 3.52% |
| 11 | 6 919€ | -1 250€ (44 114€) | -255€ | F: 5 669€ C: 5 414€ | 5 414€ (bénéfice) | -839€ | -1 624€ | -1 359.93€ | 3.51% |
| 12 | 6 989€ | -1 134€ (39 750€) | -255€ | F: 5 855€ C: 5 600€ | 5 600€ (bénéfice) | -868€ | -1 680€ | -1 374.02€ | 3.49% |
| 13 | 7 058€ | -1 015€ (35 260€) | -254€ | F: 6 043€ C: 5 789€ | 5 789€ (bénéfice) | -897€ | -1 737€ | -1 390.42€ | 3.47% |
| 14 | 7 129€ | -893€ (30 642€) | -253€ | F: 6 236€ C: 5 984€ | 5 984€ (bénéfice) | -927€ | -1 795€ | -1 406.59€ | 3.46% |
| 15 | 7 200€ | -767€ (25 890€) | -252€ | F: 6 433€ C: 6 182€ | 6 182€ (bénéfice) | -958€ | -1 855€ | -1 425.25€ | 3.43% |

Rentabilité financière (TRI et VAN)

TRI (auto)*

23.46%

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

TRI (votre scénario)*

11.97%

() Le taux de rendement interne. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 70 000€ net vendeur.*

VAN (auto)*

17 335.38€

() 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)*

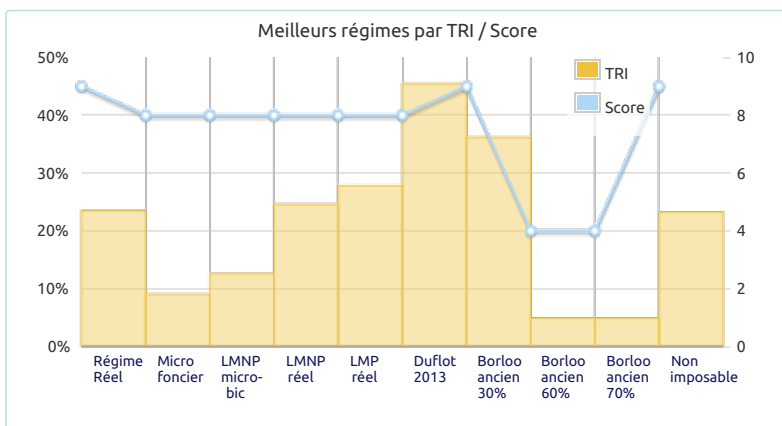
14 167.71€

() La valeur actuelle nette. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 70 000€ 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 | 60 000€ | 522€ | 23.46% | 17 335.38€ | 11.97% | 14 167.71€ | 9/10 |
| Micro foncier | 60 000€ | 522€ | 9.02% | 8 684.6€ | 5.74% | 6 865€ | 8/10 |
| LMNP micro-bic | 60 000€ | 522€ | 12.58% | 13 128.09€ | 8.59% | 13 198.25€ | 8/10 |
| LMNP réel | 60 000€ | 522€ | 24.6% | 24 334.14€ | 17.83% | 25 489.76€ | 8/10 |
| LMP réel | 60 000€ | 522€ | 27.8% | 26 168.52€ | 19.79% | 26 525.76€ | 8/10 |
| Duflot 2013 (zone B1) | 80 400€ | 499€ | 45.45% | 31 337.72€ | 16.7% | 11 706.16€ | 8/10 |
| Borloo ancien 30% (zone B1) | 60 000€ | 522€ | 36.16% | 25 002.26€ | 23.38% | 25 214.16€ | 9/10 |
| Borloo ancien 60% (zone B1) | 60 000€ | 266€ | 4.88% | 2 615.72€ | 1.63% | -3 439.07€ | 4/10 |
| Borloo ancien 70% (zone B1) | 60 000€ | 266€ | 4.88% | 2 623.38€ | 1.69% | -3 289.23€ | 4/10 |
| Non imposable | 60 000€ | 522€ | 23.2% | 22 600.74€ | 16.7% | 25 522.12€ | 9/10 |

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 |
|-------------|----------|-------------------|---------------|
| Appartement | 137 200€ | 45 m ² | 30 mai 2014 » |
| Appartement | 149 500€ | 40 m ² | 28 mai 2014 » |
| Appartement | 145 000€ | 52 m ² | 28 mai 2014 » |
| Appartement | 142 000€ | 48 m ² | 28 mai 2014 » |
| Appartement | 185 000€ | 50 m ² | 27 mai 2014 » |
| Appartement | 117 500€ | 47 m ² | 27 mai 2014 » |
| Appartement | 126 000€ | 42 m ² | 25 mai 2014 » |
| Appartement | 135 000€ | 40 m ² | 24 mai 2014 » |
| Appartement | 117 500€ | 45 m ² | 24 mai 2014 » |
| Appartement | 114 500€ | 38 m ² | 24 mai 2014 » |

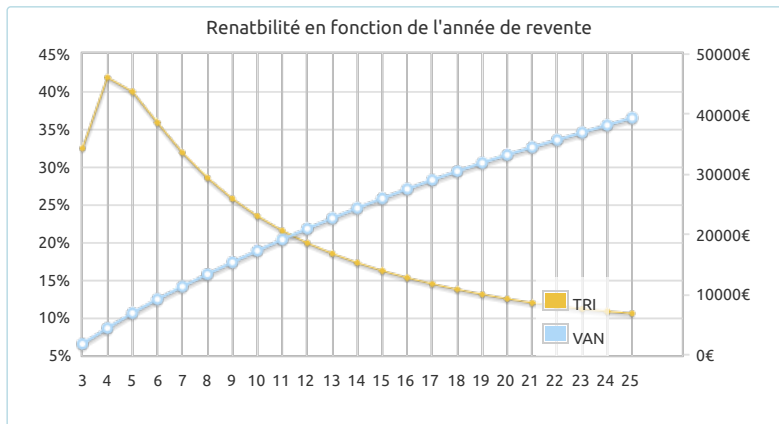
Quel gain en négociant le prix?

| Prix FAI à négocier | Rendement Année 2 | TRI (auto) | VAN (auto) | Apport | Score Invest™ |
|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------|---------------|
| 57 000€ (-5%) | 6.13% (+0.48) | 27.3% (+3.84) | 18 123.97€ (+788.59) | 4 804€ | 9/10 |
| 54 000€ (-10%) | 6.66% (+1.01) | 32.83% (+9.37) | 18 917.5€ (+1 582.12) | 4 551€ | 9/10 |
| 51 000€ (-15%) | 7.22% (+1.57) | 42.11% (+18.65) | 19 706.67€ (+2 371.29) | 4 298€ | 9/10 |
| 48 000€ (-20%) | 7.83% (+2.18) | 66.57% (+43.11) | 20 498.54€ (+3 163.16) | 4 046€ | 9/10 |
| 45 000€ (-25%) | 8.44% (+2.79) | 293.59% (+270.13) | 21 288.78€ (+3 953.4) | 3 793€ | 9/10 |

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.

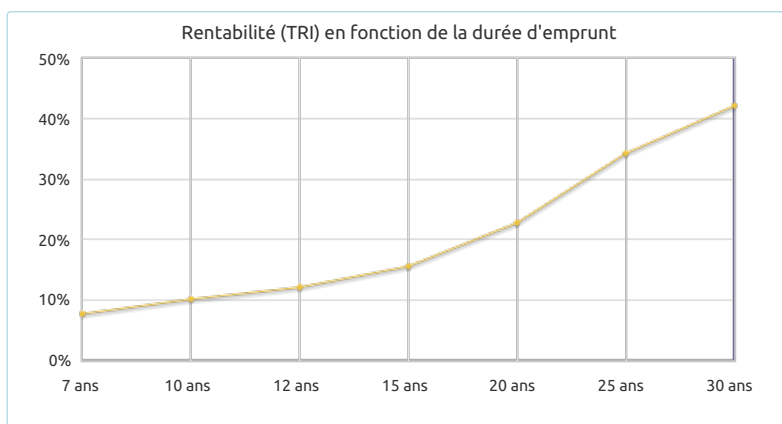
Plus le TRI est élevé et plus c'est intéressant de vendre cette année là. Même si la réalité sera différente, si on suppose que le bien va prendre de la valeur de façon régulière, cela permet de voir les années où il vaut mieux attendre et celles où la vente est envisageable.



| Revente en année | TRI | VAN | Prix de revente (net vendeur) |
|------------------|--------|-----------|-------------------------------|
| 3 | 32.43€ | 1904.57€ | 58 874€ |
| 4 | 41.81€ | 4512.57€ | 59 463€ |
| 5 | 39.94€ | 7019.3€ | 60 058€ |
| 6 | 35.83€ | 9297.1€ | 60 658€ |
| 7 | 31.86€ | 11401.94€ | 61 265€ |
| 8 | 28.53€ | 13443.04€ | 61 878€ |
| 9 | 25.76€ | 15420.75€ | 62 496€ |
| 10 | 23.46€ | 17335.38€ | 63 121€ |
| 11 | 21.52€ | 19188.15€ | 63 752€ |
| 12 | 19.88€ | 20980.05€ | 64 390€ |
| 13 | 18.48€ | 22710.98€ | 65 034€ |
| 14 | 17.27€ | 24382.69€ | 65 684€ |
| 15 | 16.21€ | 25995.09€ | 66 341€ |
| 16 | 15.28€ | 27550.01€ | 67 004€ |
| 17 | 14.47€ | 29047.34€ | 67 675€ |
| 18 | 13.74€ | 30488.38€ | 68 351€ |
| 19 | 13.09€ | 31874.22€ | 69 035€ |
| 20 | 12.5€ | 33205€ | 69 725€ |
| 21 | 11.97€ | 34458.63€ | 70 422€ |
| 22 | 11.52€ | 35671.13€ | 71 127€ |
| 23 | 11.15€ | 36901.01€ | 71 838€ |
| 24 | 10.83€ | 38118.84€ | 72 556€ |
| 25 | 10.57€ | 39324.46€ | 73 282€ |

Quelle est la durée d'emprunt optimale?

En empruntant sur 30 ans vous feriez un meilleur investissement.



| Durée d'emprunt | Taux d'emprunt | TRI | VAN | Score Invest™ |
|-----------------|----------------|--------|-----------|---------------|
| 7 ans | 2.15% | 7.72% | 17 333.9€ | 8 |
| 10 ans | 2.38% | 10.15% | 18 140.5€ | 8 |
| 12 ans | 2.57% | 12.12% | 18 097.6€ | 8 |
| 15 ans | 2.7% | 15.59% | 17 917.3€ | 9 |
| 20 ans | 3% | 22.8% | 16 866.3€ | 9 |
| 25 ans | 3.2% | 34.29% | 15 864.6€ | 9 |
| 30 ans | 3.9% | 42.17% | 13 233.3€ | 9 |

Credit in fine ou amortissable

Vous feriez un meilleur investissement avec un crédit infine. (TRI 10 ans: 2 449.29%). 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.

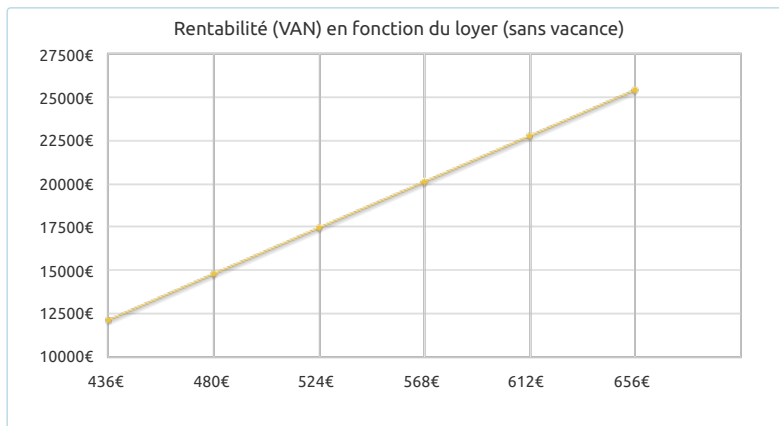
| | |
|----------------------|-----------------------|
| TRI (auto) | +/-23.46 points (0%) |
| VAN (auto) | +106.24 € (17441.62€) |
| TRI (votre scénario) | +8.61 points (20.58%) |
| VAN (votre scénario) | +235.15 € (14402.86€) |
| Rendement année 1 | +0 points (9.26%) |
| Rendement année 2 | +0 points (5.65%) |
| Score Invest™ | 7/10 |

Loyers pratiqués

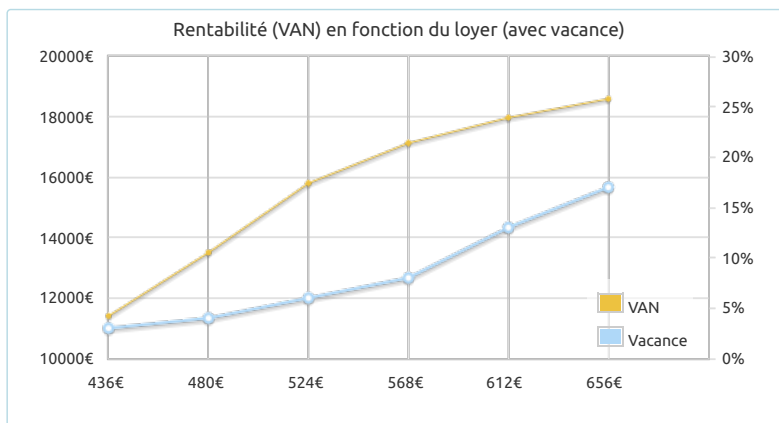
Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

| Type | Loyer | Surface | Vu le |
|-------------|-------|-------------------|---------------|
| Appartement | 558€ | 46 m ² | 25 mai 2014 » |
| Appartement | 600€ | 50 m ² | 25 mai 2014 » |
| Appartement | 390€ | 38 m ² | 23 mai 2014 » |
| Appartement | 650€ | 40 m ² | 19 mai 2014 » |
| Appartement | 650€ | 40 m ² | 19 mai 2014 » |
| Appartement | 650€ | 40 m ² | 9 mai 2014 » |
| Appartement | 604€ | 40 m ² | 9 mai 2014 » |
| Appartement | 650€ | 40 m ² | 9 mai 2014 » |
| Appartement | 630€ | 40 m ² | 9 mai 2014 » |
| Appartement | 630€ | 40 m ² | 9 mai 2014 » |

Rentabilité en fonction du loyer



| Loyer | TRI | VAN | Score Invest™ |
|-------|--------|---------|---------------|
| 436€ | 14.86% | 12 106€ | 7 |
| 480€ | 18.82% | 14 786€ | 8 |
| 524€ | 23.7% | 17 455€ | 9 |
| 568€ | 30.05% | 20 115€ | 9 |
| 612€ | 39.59% | 22 774€ | 9 |
| 656€ | 58.73% | 25 434€ | 10 |



| Loyer | Vacance locative | TRI | VAN | Score Invest™ |
|-------|---------------------|--------|---------|---------------|
| 436€ | 1 mois / 3 ans (3%) | 14.03% | 11 406€ | 7 |

| | | | | |
|------|----------------------|--------|---------|----|
| 480€ | 1 mois / 2 ans (4%) | 16.99% | 13 507€ | 8 |
| 524€ | 2 mois / 3 ans (6%) | 21.03% | 15 802€ | 9 |
| 568€ | 2 mois / 2 ans (8%) | 23.73% | 17 131€ | 9 |
| 612€ | 3 mois / 2 ans (13%) | 26.12% | 17 971€ | 9 |
| 656€ | 4 mois / 2 ans (17%) | 28.45% | 18 594€ | 10 |