



# Rapport d'investissement locatif immobilier

## Résumé

Achat d'une maison de 95m<sup>2</sup>, financé par un emprunt sur 25 ans (948€/mois), au prix FAI de 199 000€ à Lille louée en direct 1062€ par mois. Les revenus sont déclarés en Pinel Location 12 ans. Lille est situé en zone A. Le loyer a été plafonné à 1 062€ comme prévu par le régime Pinel Location 12 ans.

Score Invest™



8/10

[Explications](#)

## Indicateurs clefs

Investissement 209 816€

Emprunt 194 085€

Mensualité 947.68€

Rendement net\*

**5.03%**

(\*) la 2<sup>ème</sup> année

Cash-flow\*

**-36€/mois**

(\*) la 2<sup>ème</sup> année

TRI et VAN\*

**17.9% / 55 428€**

(\*) revente auto à 12 ans

## Défiscalisation

Réduction impôt régime Pinel Location 12 ans

**0€**

La 1<sup>ère</sup> année. Les revenus sont insuffisants pour bénéficier de la réduction maximum de 4 082€ prévue par ce régime.

## Enrichissement à terme

Revente dans 12 ans à

224 238€

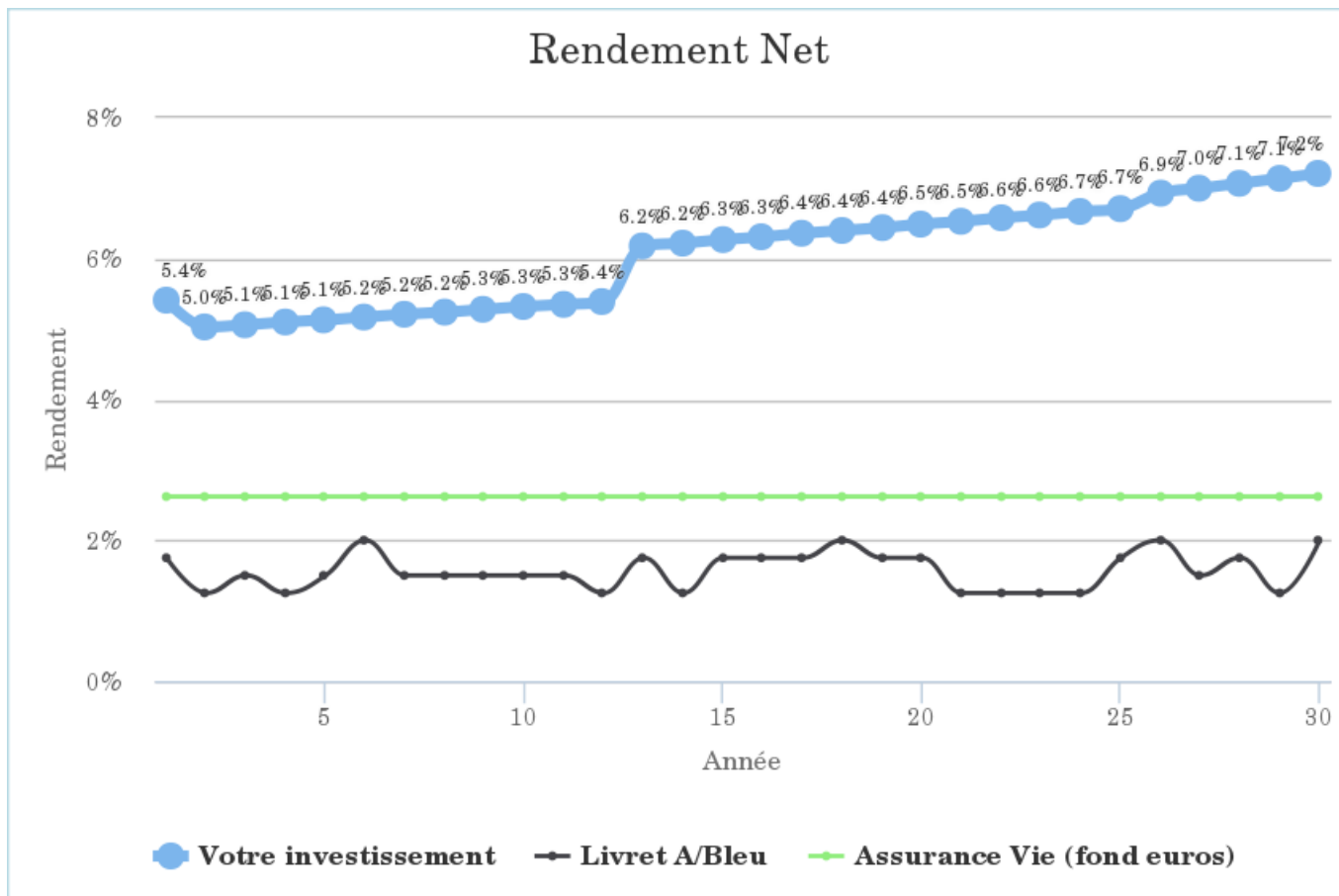
**83 019€**

vs. Assurance vie à 3%

(12 ans)

**7 018€**

## Rendement net comparé aux autres placements



## 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: **2**

Nombre d'enfants: **2**

An	Revenus des salaires (Abattements)	Revenus fonciers imposables	Déficits imputés F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables <i>(CEHR)</i>	Taux marginal	Impôt total sur les revenus	dont Impôt Foncier	Prél. sociaux
1	4 500€ <i>(-450€)</i>	-29€ (Déficit)	G: -29€	4 021€	0%	0€	0€	0€
2	4 523€ <i>(-452€)</i>	5 979€		10 049€	0%	0€	0€	927€
3	4 545€ <i>(-455€)</i>	6 262€		10 353€	0%	0€	0€	971€
4	4 568€ <i>(-457€)</i>	6 552€		10 663€	0%	0€	0€	1 015€
5	4 591€ <i>(-459€)</i>	6 847€		10 978€	0%	0€	0€	1 061€
6	4 614€ <i>(-461€)</i>	7 149€		11 301€	0%	0€	0€	1 108€
7	4 637€ <i>(-464€)</i>	7 458€		11 631€	0%	0€	0€	1 156€
8	4 660€ <i>(-466€)</i>	7 773€		11 967€	0%	0€	0€	1 205€
9	4 683€ <i>(-468€)</i>	8 095€		12 310€	0%	0€	0€	1 255€
10	4 707€ <i>(-471€)</i>	8 425€		12 661€	0%	0€	0€	1 306€
11	4 730€ <i>(-473€)</i>	8 761€		13 018€	0%	0€	0€	1 358€
12	4 754€ <i>(-475€)</i>	9 106€		13 384€	0%	0€	0€	1 411€
13	4 778€ <i>(-478€)</i>	11 323€		15 623€	0%	0€	0€	1 755€
14	4 801€ <i>(-480€)</i>	11 702€		16 024€	0%	0€	0€	1 814€
15	4 825€ <i>(-483€)</i>	12 088€		16 431€	0%	0€	0€	1 874€
16	4 850€ <i>(-485€)</i>	12 484€		16 849€	0%	0€	0€	1 935€
17	4 874€ <i>(-487€)</i>	12 888€		17 275€	0%	0€	0€	1 998€
18	4 898€ <i>(-490€)</i>	13 301€		17 710€	0%	0€	0€	2 062€

An	Revenus des salaires (Abattements)	Revenus fonciers imposables	Déficits imputés F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables <u>(CEHR)</u>	Taux marginal	Impôt total sur les revenus	dont Impôt Foncier	Prél. sociaux
19	4 923€ <del>(-492€)</del>	13 724€		18 154€	0%	0€	0€	2 127€
20	4 947€ <del>(-495€)</del>	14 156€		18 608€	0%	0€	0€	2 194€
21	4 972€ <del>(-497€)</del>	14 597€		19 072€	0%	0€	0€	2 263€
22	4 997€ <del>(-500€)</del>	15 048€		19 545€	14%	0€	0€	2 332€
23	5 022€ <del>(-502€)</del>	15 510€		20 030€	14%	0€	0€	2 404€
24	5 047€ <del>(-505€)</del>	15 982€		20 524€	14%	0€	0€	2 477€
25	5 072€ <del>(-507€)</del>	16 465€		21 030€	14%	0€	0€	2 552€
26	5 098€ <del>(-510€)</del>	17 197€		21 785€	14%	0€	0€	2 666€
27	5 123€ <del>(-512€)</del>	17 370€		21 981€	14%	0€	0€	2 692€
28	5 149€ <del>(-515€)</del>	17 544€		22 178€	14%	0€	0€	2 719€
29	5 174€ <del>(-517€)</del>	17 721€		22 378€	14%	0€	0€	2 747€
30	5 200€ <del>(-520€)</del>	17 898€		22 578€	14%	0€	0€	2 774€

# Investissement

## Bien Neuf

Prix FAI: 199 000€  
(2 095€/du m<sup>2</sup>)

## Régime Pinel Location 12 ans (zone A)

Loyer Max  
1 062 €/mois

### Investissement total

Net Vendeur 199 000€

Frais Agence 0€

Frais de Notaire (3%) 5 085€

Frais de Dossier (emprunt) 2 985€

Frais crédit logement (emprunt) 2 746€

**209 816€**

## Crédit Amortissable

Capital à emprunter

**194 085€**

(TEG de **3.57%**)<sup>beta</sup>

Frais bancaires

**5 731€**

Apport

**10 000€**

Mensualité

**947.68€(300 mois)**

dont assurance 32.35€/mois

Coût du prêt

**92 160€(47%)**

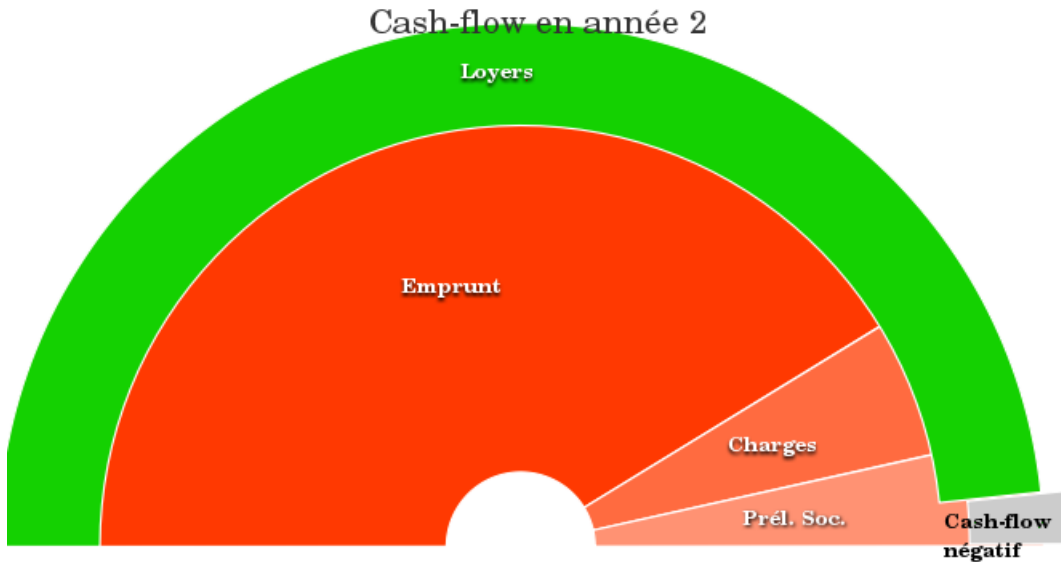
dont intérêts 80 515€(41%)

# Cash-flow

## Détail du Cash-Flow courant



Cette étude permet d'évaluer le coût mensuel de l'investissement en prenant en compte les charges et impôts courants uniquement (Cash-flow courant).  
La 1<sup>ère</sup> 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 courant en année 1 et 2.  
La 2<sup>ème</sup> carte fait un zoom détaillé sur les charges en particulier en année 2.



Cash flow mensuel courant* (1 <sup>ère</sup> année)	2 <sup>ème</sup> année
Loyer (avec correction de vacance) 1 062€	1 072.62€
Mensualité d'emprunt (sans assurance) -915.33€	-915.33€
<b>Charges non-récup. courantes -115.68€</b>	<b>-116.48€</b>
Impôt 0€	0€
Prél. sociaux 0€	-77.23€
<b>Total 30.99€</b>	<b>-36.46€</b>

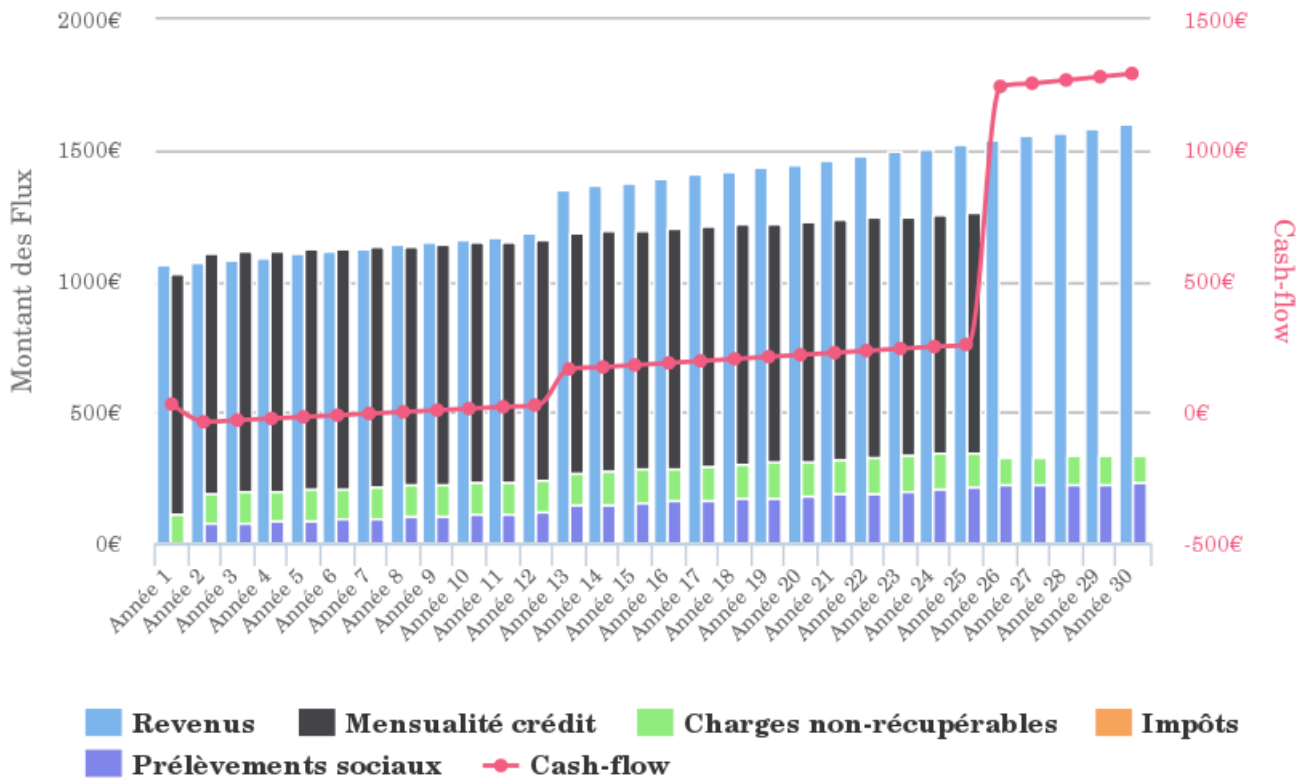
(\*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou gagner) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"auto-financement". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1<sup>ère</sup> année.

## Détails des charges non-récupérables courantes mensualisées \*

Taxe foncière	-84.17€
Assurance emprunt	-32.35€
Gestion locative (TTC)	0€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non récup.	10.2€
Travaux imprévus	0€
Assurance PNO	-8.5€
Autres frais gestion (poste)	-1.67€
	<b>-116.48€</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.

## Etude du cash-flow courant mensualisé



## Cash-flow annuels complets et comparaison (scénarios de revente)



La colonne "Si Cash-flow placé 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 complet (scenario revente auto)	Si le Cash-flow négatif était plutôt placé à 3% net	
		Solde	Intérêts
1	-15 359€	15 820€	461€
2	-437€	16 745€	488€
3	-362€	17 620€	513€
4	-287€	18 444€	537€
5	-211€	19 216€	560€
6	-135€	19 931€	581€
7	-59€	20 590€	600€
8	17€	21 208€	618€
9	94€	21 844€	636€
10	170€	22 499€	655€
11	247€	23 174€	675€
12	99 343€	23 870€	695€
	<i>Valeur à terme</i> 224 238€	23 870€	
	<i>Enrichissement</i> <b>83 019€</b>	<b>7 018€</b>	
	<i>TRI</i> 17.9%	3.28%	
	<i>VAN</i> 55 428€		

## Cash-flow annuels complets 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	12 744€	-11 372€	-15 359€
2	12 871€	-11 372€	-437€
3	13 000€	-11 372€	-362€
4	13 130€	-11 372€	-287€
5	13 261€	-11 372€	-211€
6	13 394€	-11 372€	-135€
7	13 528€	-11 372€	-59€
8	13 663€	-11 372€	17€
9	13 800€	-11 372€	94€
10	13 938€	-11 372€	170€
11	14 077€	-11 372€	247€
12	14 218€	-11 372€	324€
13	16 226€	-11 372€	1 977€
14	16 389€	-11 372€	2 071€
15	16 552€	-11 372€	2 163€



Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
16	16 718€	-11 372€	2 257€
17	16 885€	-11 372€	2 350€
18	17 054€	-11 372€	2 444€
19	17 225€	-11 372€	2 538€
20	17 397€	-11 372€	2 632€
21	17 571€	-11 372€	2 726€
22	17 746€	-11 372€	2 819€
23	17 924€	-11 372€	2 914€
24	18 103€	-11 372€	3 008€
25	18 284€	-11 372€	3 102€
26	18 467€	0€	14 920€
27	18 652€	0€	15 066€
28	18 838€	0€	15 213€
29	19 027€	0€	15 362€
30	19 217€	0€	15 512€

# 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

**6.07%**

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

[En savoir plus](#)

Rendement net de charges

Année 1 **5.41%**

Année 2 **5.47%**

Année 3 **5.53%**



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 Pinel dans le [guide](#).

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Déficit/Bénéfice foncier F="Financier seul" TC="Toutes Charges"	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôts sur les revenus fonciers	Cash flow courant (complet scénario vente auto 12 ans)	Rendement
1	12 744€	-5 654€ (195 425€)	-7 119€	F: 7 090€ TC: -29€	-29€ (déficit)	0€	0€	372€ (-15 359€)	5.41%
<i>Déficits fonciers: -29€ sont imputables sur le revenu global de cette année.</i>									
2	12 871€	-5 494€ (189 742€)	-1 398€	F: 7 377€ TC: 5 979€	5 979€ (bénéfice)	-927€	0€	-437€ (-437€)	5.03%
3	13 000€	-5 330€ (183 888€)	-1 407€	F: 7 670€ TC: 6 262€	6 262€ (bénéfice)	-971€	0€	-362€ (-362€)	5.06%
4	13 130€	-5 161€ (177 860€)	-1 417€	F: 7 969€ TC: 6 552€	6 552€ (bénéfice)	-1 015€	0€	-287€ (-287€)	5.1%
5	13 261€	-4 987€ (171 651€)	-1 427€	F: 8 274€ TC: 6 847€	6 847€ (bénéfice)	-1 061€	0€	-211€ (-211€)	5.13%
6	13 394€	-4 808€ (165 256€)	-1 437€	F: 8 586€ TC: 7 149€	7 149€ (bénéfice)	-1 108€	0€	-135€ (-135€)	5.17%
7	13 528€	-4 623€ (158 671€)	-1 447€	F: 8 905€ TC: 7 458€	7 458€ (bénéfice)	-1 156€	0€	-59€ (-59€)	5.21%
8	13 663€	-4 433€ (151 888€)	-1 457€	F: 9 230€ TC: 7 773€	7 773€ (bénéfice)	-1 205€	0€	17€ (17€)	5.24%
9	13 800€	-4 237€ (144 903€)	-1 468€	F: 9 563€ TC: 8 095€	8 095€ (bénéfice)	-1 255€	0€	94€ (94€)	5.28%
10	13 938€	-4 035€ (137 708€)	-1 478€	F: 9 903€ TC: 8 425€	8 425€ (bénéfice)	-1 306€	0€	170€ (170€)	5.32%
11	14 077€	-3 827€ (130 299€)	-1 488€	F: 10 250€ TC: 8 761€	8 761€ (bénéfice)	-1 358€	0€	247€ (247€)	5.35%

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Déficit/Bénéfice foncier F="Financier seul" TC="Toutes Charges"	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôts sur les revenus fonciers	Cash flow courant (complet scénario revente auto 12 ans)	Rendement
12	14 218€	-3 613€ (122 668€)	-1 499€	F: 10 605€ TC: 9 106€	9 106€ (bénéfice)	-1 411€	0€	324€ (99 343€)	5.39%
13	16 226€	-3 393€ (114 809€)	-1 510€	F: 12 833€ TC: 11 323€	11 323€ (bénéfice)	-1 755€	0€	1 977€	6.18%
14	16 389€	-3 166€ (106 715€)	-1 520€	F: 13 223€ TC: 11 702€	11 702€ (bénéfice)	-1 814€	0€	2 071€	6.22%
15	16 552€	-2 932€ (98 378€)	-1 531€	F: 13 620€ TC: 12 088€	12 088€ (bénéfice)	-1 874€	0€	2 163€	6.27%
16	16 718€	-2 692€ (89 793€)	-1 542€	F: 14 026€ TC: 12 484€	12 484€ (bénéfice)	-1 935€	0€	2 257€	6.31%
17	16 885€	-2 444€ (80 951€)	-1 553€	F: 14 441€ TC: 12 888€	12 888€ (bénéfice)	-1 998€	0€	2 350€	6.36%
18	17 054€	-2 188€ (71 844€)	-1 564€	F: 14 866€ TC: 13 301€	13 301€ (bénéfice)	-2 062€	0€	2 444€	6.4%
19	17 225€	-1 925€ (62 465€)	-1 576€	F: 15 300€ TC: 13 724€	13 724€ (bénéfice)	-2 127€	0€	2 538€	6.44%
20	17 397€	-1 654€ (52 806€)	-1 587€	F: 15 743€ TC: 14 156€	14 156€ (bénéfice)	-2 194€	0€	2 632€	6.49%
21	17 571€	-1 375€ (42 858€)	-1 599€	F: 16 196€ TC: 14 597€	14 597€ (bénéfice)	-2 263€	0€	2 726€	6.53%
22	17 746€	-1 088€ (32 612€)	-1 610€	F: 16 658€ TC: 15 048€	15 048€ (bénéfice)	-2 332€	0€	2 819€	6.58%
23	17 924€	-792€ (22 060€)	-1 622€	F: 17 132€ TC: 15 510€	15 510€ (bénéfice)	-2 404€	0€	2 914€	6.62%
24	18 103€	-487€ (11 193€)	-1 634€	F: 17 616€ TC: 15 982€	15 982€ (bénéfice)	-2 477€	0€	3 008€	6.67%
25	18 284€	-174€ (0€)	-1 646€	F: 18 110€ TC: 16 465€	16 465€ (bénéfice)	-2 552€	0€	3 102€	6.71%
26	18 467€	0€ (0€)	-1 270€	F: 18 467€ TC: 17 197€	17 197€ (bénéfice)	-2 666€	0€	14 920€	6.93%
27	18 652€	0€ (0€)	-1 282€	F: 18 652€ TC: 17 370€	17 370€ (bénéfice)	-2 692€	0€	15 066€	7%
28	18 838€	0€ (0€)	-1 294€	F: 18 838€ TC: 17 544€	17 544€ (bénéfice)	-2 719€	0€	15 213€	7.07%
29	19 027€	0€ (0€)	-1 306€	F: 19 027€ TC: 17 721€	17 721€ (bénéfice)	-2 747€	0€	15 362€	7.14%
30	19 217€	0€ (0€)	-1 319€	F: 19 217€ TC: 17 898€	17 898€ (bénéfice)	-2 774€	0€	15 512€	7.21%

# 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".

Veillez 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 12 ans au prix net vendeur d'achat (auquel s'ajoutent les éventuels travaux) majoré de 1% par an (dans ce cas précis 224 238€).

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 ici).

## Taux de Rendement Interne

TRI (auto)\*

**17.9%**

(\*) Le taux de rendement interne calculé automatiquement sur 12 ans.

## Valeur Actuelle Nette

VAN (auto)\*

**55 428€**

(\*) La valeur actuelle nette calculé automatiquement sur 12 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?

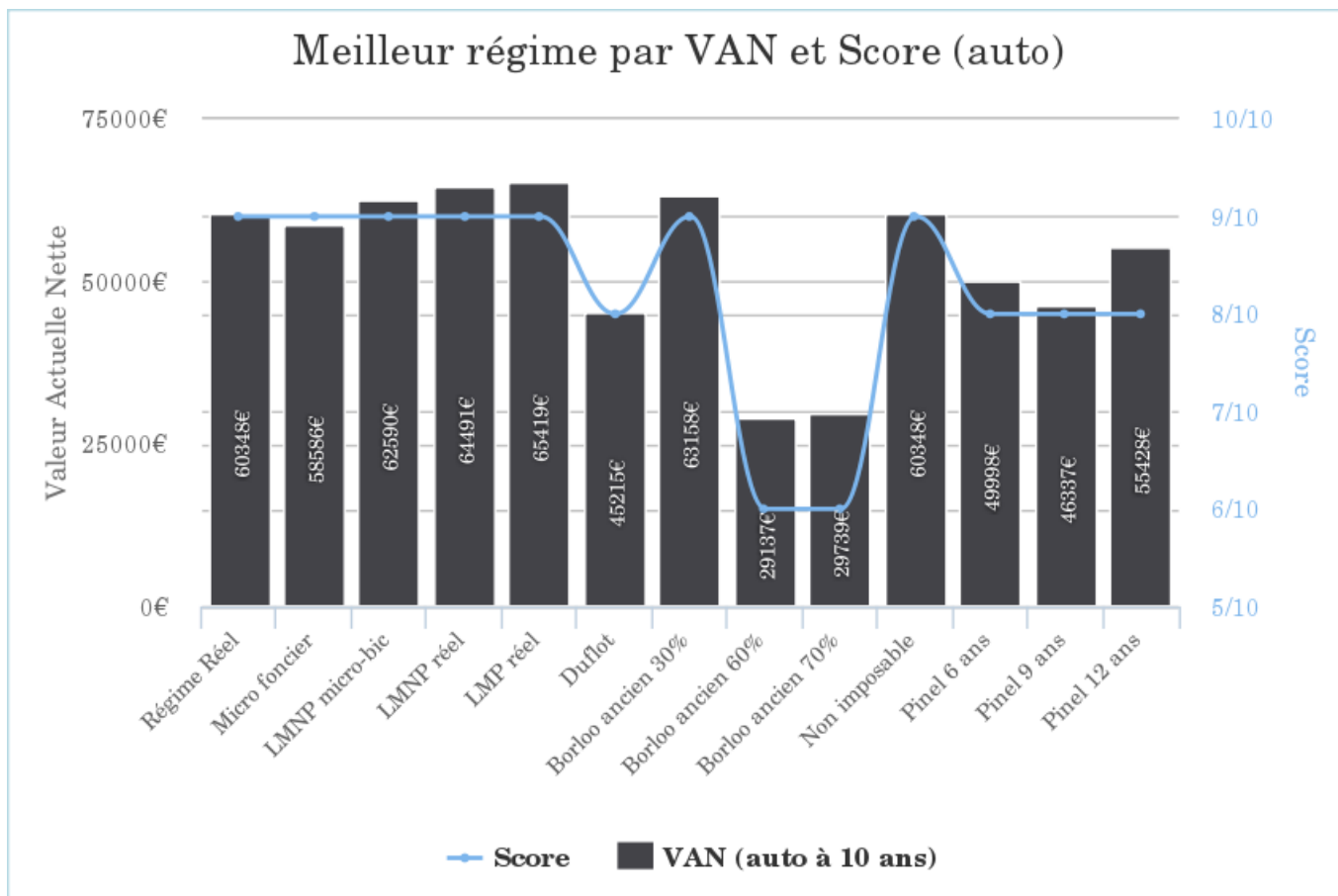
Vous avez choisi le régime "Pinel 12 ans".

D'après nos calculs:

Meilleur régime calcul auto

**LMP réel**

Revente à 10 ans



Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN		
Régime Réel	148 507€	1 200€	38.76%	60 348€	9/10	<a href="#">Détails</a>
Micro foncier	148 507€	1 200€	35.42%	58 586€	9/10	<a href="#">Détails</a>
LMNP micro-bic	148 507€	1 200€	39.05%	62 590€	9/10	<a href="#">Détails</a>
LMNP réel	148 507€	1 200€	45.87%	64 491€	9/10	<a href="#">Détails</a>
LMP réel	148 507€	1 200€	46.01%	<b>65 419€</b>	9/10	<a href="#">Détails</a>
Duflot (zone A)	199 000€	1 049€	19.14%	45 215€	8/10	<a href="#">Détails</a>
Borloo ancien 30% (zone A)	148 507€	1 187€	42.64%	63 158€	9/10	<a href="#">Détails</a>
Borloo ancien 60% (zone A)	148 507€	629€	13.15%	29 137€	6/10	<a href="#">Détails</a>

Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN		
Borloo ancien 70% (zone A)	148 507€	629€	13.34%	29 739€	6/10	<a href="#">Détails</a>
Non imposable	148 507€	1 200€	38.76%	60 348€	9/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 6 ans (zone A)	199 000€	1 062€	20.75%	49 998€	8/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 9 ans (zone A)	199 000€	1 062€	19.7%	46 337€	8/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 12 ans (zone A)	199 000€	1 062€	17.9%	55 428€	8/10	<a href="#">Détails</a>
			Revente auto 12 ans	Revente auto 12 ans		

*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: 199 000€(95 m<sup>2</sup>, 2 095 €/m<sup>2</sup>)

Type	Prix	Surface	Prix au m <sup>2</sup>	Vu le
Appartement	220 000€	84 m <sup>2</sup>	2 619 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">4 juin 2015 »</a>
Appartement	219 000€	83 m <sup>2</sup>	2 639 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">4 juin 2015 »</a>
Appartement	244 000€	81 m <sup>2</sup>	3 012 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">4 juin 2015 »</a>
Appartement	199 000€	80 m <sup>2</sup>	2 488 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">3 juin 2015 »</a>
Appartement	285 000€	79 m <sup>2</sup>	3 608 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">2 juin 2015 »</a>
Immeuble	162 000€	100 m <sup>2</sup>	1 620 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">1 juin 2015 »</a>
Immeuble	147 000€	80 m <sup>2</sup>	1 838 €/m <sup>2</sup>	<a href="#">1 juin 2015 »</a>

## Quel gain en négociant le prix?

Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI auto 12 ans	VAN auto 12 ans	Apport	Score Invest™
189 050€ (-5%)	5.28% (+0.25)	20.01% (+2.11)	57 942.42€ (+2 515)	9 500€	8/10
179 100€ (-10%)	5.55% (+0.52)	22.57% (+4.67)	60 453.58€ (+5 026)	9 000€	8/10
169 150€ (-15%)	5.86% (+0.83)	25.77% (+7.87)	62 965.39€ (+7 538)	8 500€	9/10
159 200€ (-20%)	6.21% (+1.18)	29.88% (+11.98)	65 476.56€ (+10 049)	8 000€	9/10
149 250€ (-25%)	6.6% (+1.57)	35.41% (+17.51)	67 987.72€ (+12 560)	7 500€	9/10

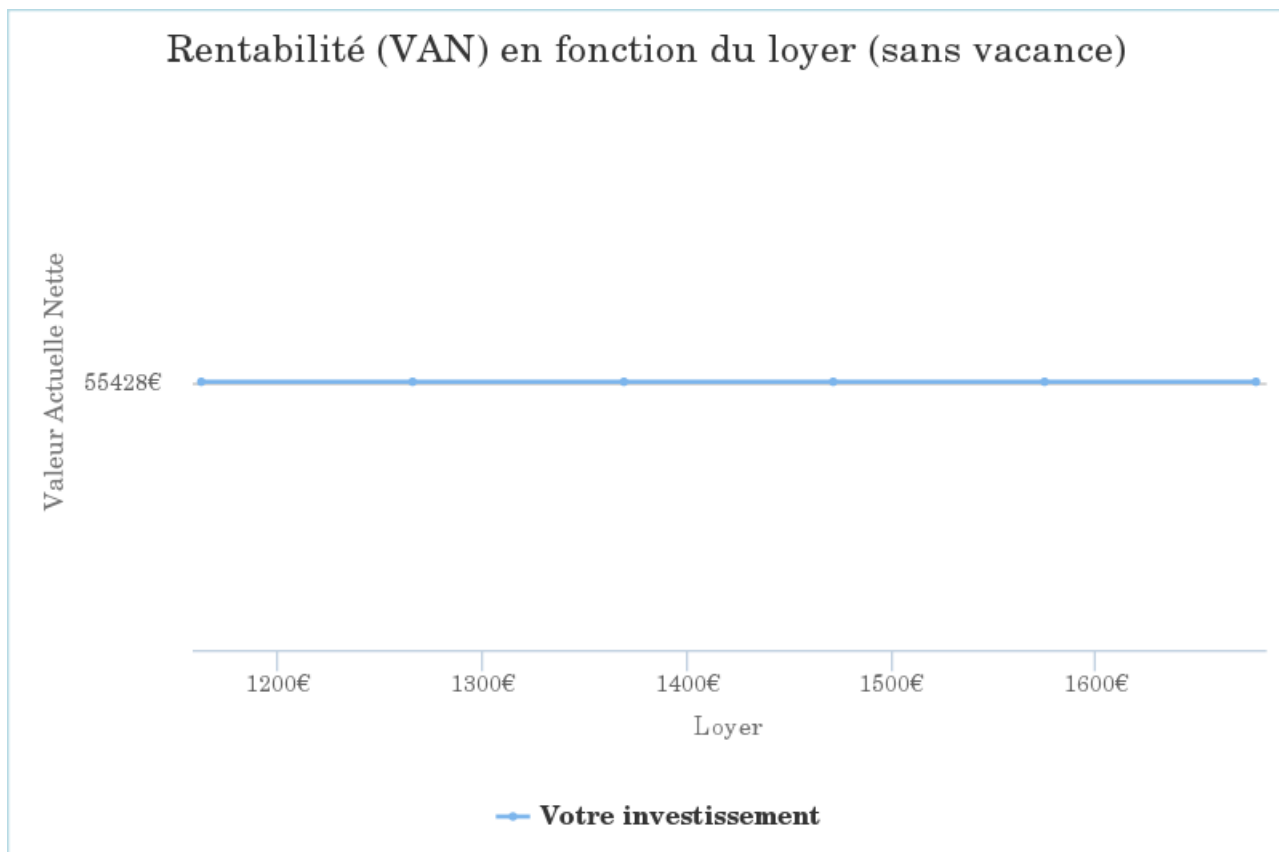


# Quel loyer pratiquer?

## Loyers pratiqués

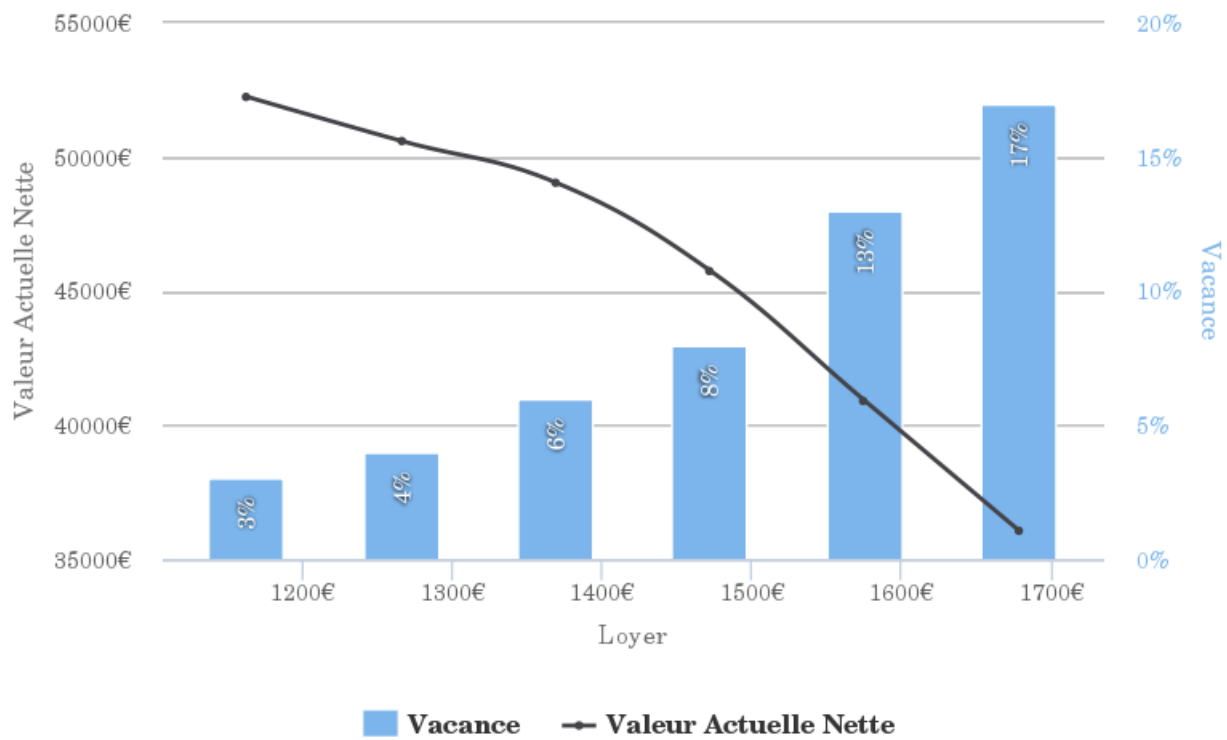
Vous trouverez ci-dessous des exemples d'annonces de location récentes dans la même ville et pour une surface proche.

Type	Loyer	Surface	Vu le
Appartement	1 390€	88 m <sup>2</sup>	28 mai 2015 »
Appartement	1 200€	90 m <sup>2</sup>	28 mai 2015 »
Maison	704€	79 m <sup>2</sup>	27 mai 2015 »
Appartement	1 286€	86 m <sup>2</sup>	18 mai 2015 »
Maison	704€	79 m <sup>2</sup>	11 mai 2015 »
Maison	650€	80 m <sup>2</sup>	11 mai 2015 »
Maison	719€	80 m <sup>2</sup>	11 mai 2015 »
Maison	700€	90 m <sup>2</sup>	11 mai 2015 »
Appartement	1 190€	85 m <sup>2</sup>	7 mai 2015 »
Appartement	450€	104 m <sup>2</sup>	20 avril 2015 »



Loyer	TRI auto 12 ans	VAN auto 12 ans	Score Invest™
1 163€	17.9%	55 428€	8
1 266€	17.9%	55 428€	8
1 369€	17.9%	55 428€	8
1 472€	17.9%	55 428€	8
1 575€	17.9%	55 428€	8
1 678€	17.9%	55 428€	8

## Rentabilité (VAN) en fonction du loyer (avec vacance)

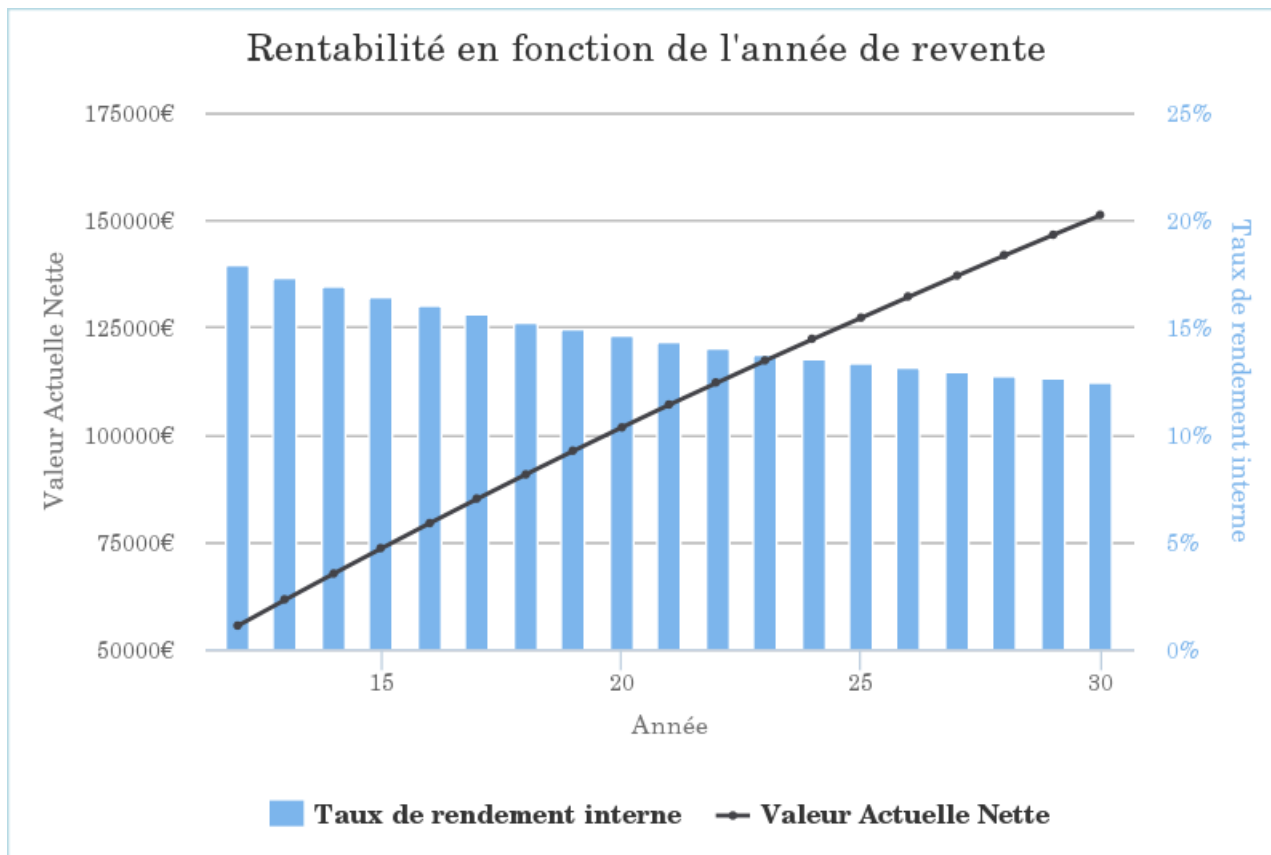


Loyer	Vacance locative	TRI auto 12 ans	VAN auto 12 ans	Score Invest™
1 163€	1 mois / 3 ans (3%)	16.9%	52 229€	8
1 266€	1 mois / 2 ans (4%)	16.3%	50 583€	8
1 369€	2 mois / 3 ans (6%)	15.93%	49 030€	8
1 472€	2 mois / 2 ans (8%)	14.78%	45 738€	7
1 575€	3 mois / 2 ans (13%)	13.32%	40 893€	7
1 678€	4 mois / 2 ans (17%)	11.92%	36 047€	7

## 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.

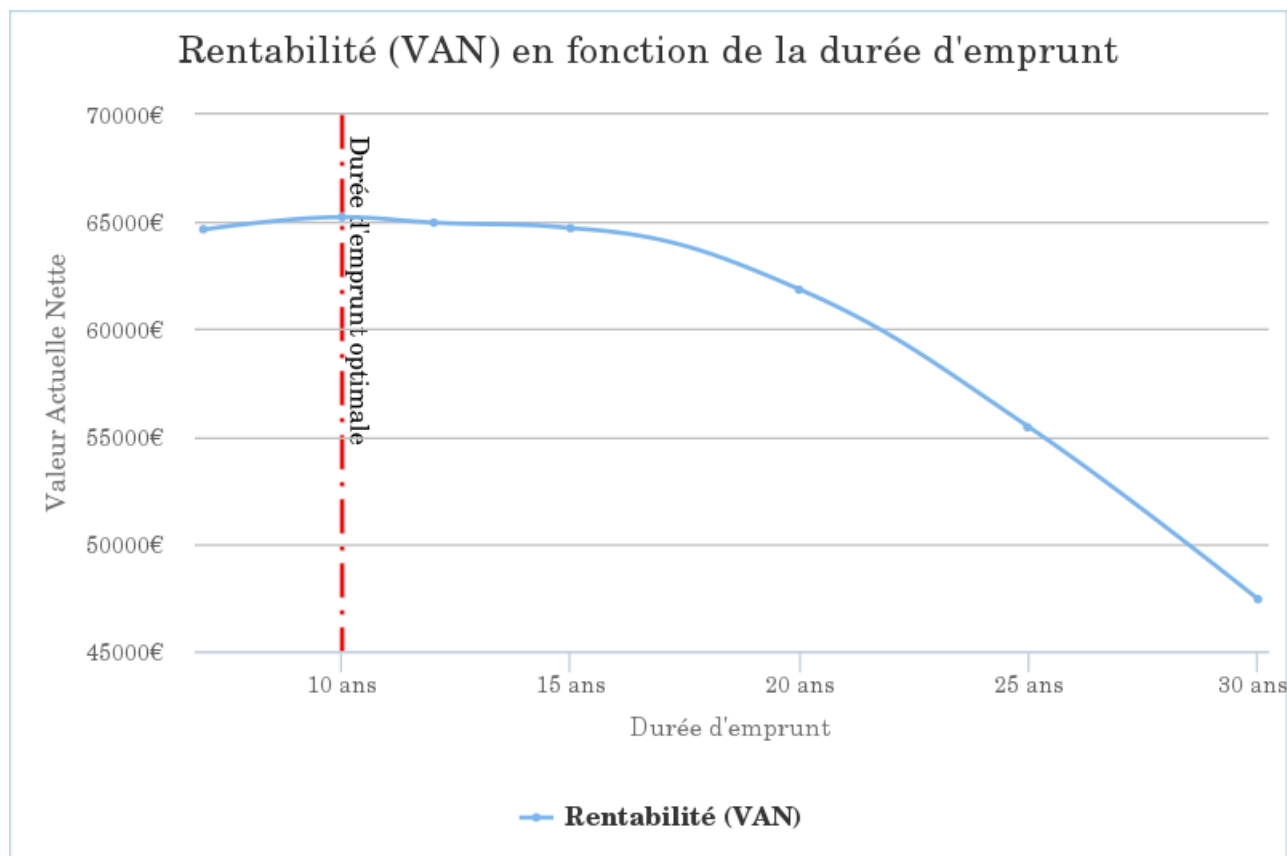


Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
12	17.9%	55 428€	224 238€
13	17.38%	61 550€	226 481€
14	16.89%	67 574€	228 745€
15	16.44%	73 497€	231 033€
16	16.02%	79 322€	233 343€
17	15.63%	85 048€	235 677€
18	15.27%	90 674€	238 033€
19	14.93%	96 201€	240 414€
20	14.62%	101 630€	242 818€
21	14.32%	106 960€	245 246€
22	14.04%	112 122€	247 698€
23	13.78%	117 254€	250 175€
24	13.54%	122 288€	252 677€
25	13.31%	127 227€	255 204€
26	13.1%	132 163€	257 756€
27	12.91%	137 026€	260 334€
28	12.75%	141 816€	262 937€

Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
29	12.6%	146 533€	265 566€
30	12.48%	151 176€	268 222€

# Optimiser l'emprunt bancaire

En empruntant sur 10 ans vous feriez un meilleur investissement.



Durée emprunt	Taux d'emprunt	TRI (revente auto 12 ans)	VAN (revente auto 12 ans)	Score Invest™
7 ans	1.72%	8%	64 656€	7
10 ans	1.94%	9.46%	65 224€	7
12 ans	2.1%	10.73%	64 967€	7
15 ans	2.23%	12.85%	64 706€	7
20 ans	2.5%	15.99%	61 839€	8
25 ans	2.95%	17.9%	55 428€	8
30 ans	3.45%	18.37%	47 411€	8

## Négociier avec la banque

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)	+5.98 points (23.88%)
VAN (auto)	+ -200.96 € (55226.8€)
Rendement année 1	+0.01 points (5.4%)
Rendement année 2	+0.01 points (5.04%)
Score Invest™	8/10