

Dossier d'arbitrage financier

Investissement locatif — Analyse complète sur 15 ans

Bien analysé	Localisation	Surface	DPE
Appartement	Ville-Exemple (00000)	28 m ²	Classe D
Prix d'achat	Coût total acquisition	Cash total nécessaire	Régime fiscal
169 000 €	213 000 €	43 000 €	LMNP réel

Projet à éviter sauf forte négociation

TRI : 0.90 % · Rdt net-net : 3.54 % · Cash-flow : -455 €/mois

18
/ 100

Projet à éviter sauf forte négociation

Appartement · 28 m² · Ville-Exemple · DPE D

18 / 100

Checklist de viabilité

Question d'investisseur	Réponse
Le bien s'autofinance-t-il ?	Non
Rendement d'exploitation net-net (loyers – charges – impôts) ?	3.54 % — exploitation correcte, hors effet levier et revente
Rentabilité patrimoniale globale (TRI / VAN) ?	TRI 0.90 % — VAN -28 286 € — insuffisant au regard du risque
Le TRI couvre-t-il le risque immobilier (>= 4 %) ?	0.90 %
La VAN est-elle positive ?	-28 286 €
Le projet est-il rentable sans aucune revente ?	Non — flux cumulés négatifs (-81 858 €)
L'exploitation locative couvre-t-elle les charges hors crédit ?	Oui — avant effet du financement
Le DPE crée-t-il un risque réglementaire ?	Non — DPE D conforme
L'effort mensuel est-il supportable (< 300 €) ?	455 €/mois
Le plan de financement est-il cohérent ?	Oui — apport suffisant

Note méthodologique — Le rendement net-net mesure l'exploitation locative annuelle (loyers – charges – impôts sur revenus). Il ne reflète pas la rentabilité globale du projet, qui intègre également l'apport initial, les remboursements de crédit, la revente et la fiscalité de cession. Le TRI est l'indicateur principal de la rentabilité patrimoniale globale, car il agrège l'ensemble de ces flux sur la durée de détention.

Indicateurs financiers clés

Rendement brut (loyers HC / prix achat)	6.39 %
Rendement brut sur coût total (prix + travaux + frais)	5.07 %
Rendement net (loyers enc. – charges / coût total, moy.)	3.54 %
Rendement net-net (idem – impôts / coût total, moy.)	3.54 %
TRI projet	0.90 %
VAN	-28 286 €
Cash-flow moyen	-455 €/mois
CF cumulé	-81 858 €
Effort mensuel	455 €/mois

Prix cible selon objectif de simulation

133 400 €Pour atteindre : Rendement net \geq 5,0 %

Décote nécessaire : 35 628 € (21.1 % du prix demandé)

Verdict en une phrase

Au prix demandé, ce projet ne rémunère pas suffisamment le risque, génère un effort d'épargne durable et repose entièrement sur une hypothèse de revalorisation du bien.

Leviers d'amélioration

- Le prix cible calculé selon l'objectif de simulation est 133 400 €, soit 35 600 € de négociation à obtenir (21.1%).

Ce qu'on vous a dit vs ce que les chiffres montrent

Comparaison entre les arguments habituellement avancés et les résultats calculés sur la base de vos données.

Argument vendeur / banquier	Réalité calculée	Ecart
"6.39 % de rendement brut"	3.54 % net-net après charges et fiscalité	2.9 pts de perte
"Loyer de 900 €/mois"	Cash-flow réel moyen : -455 €/mois (après crédit, charges, impôts)	1 355 €/mois d'écart
"Création de patrimoine"	Trésorerie cumulée sur 15 ans : -81 858 €	81 858 € investis en plus
"Prix de marché : 169 000 €"	Prix cible pour objectif rentabilité : 133 400 €	Décote nécessaire : 21.1 %
"TRI immobilier attractif"	TRI simulé : 0.90 % — inférieur au seuil de risque immobilier (4 %)	Insuffisant
"Projet auto-financé"	Faux — effort d'épargne de 455 €/mois. Projet dépendant de la revente : sans plus-value, le cash-flow cumulé reste négatif (-81 858 €).	Non autofinancé
"Apport de 43 000 €"	Cash total réellement nécessaire : 43 000 € (apport + frais non financés)	Cohérent

Réconciliation du plan de financement

Prix d'achat 169 000 €	Frais annexes (notaire, agence...) 44 000 €	Coût total acquisition 213 000 €
Emprunt bancaire 170 000 €	Cash total nécessaire (=coût - emprunt) 43 000 €	Apport déclaré 43 000 €
Réserve disponible 0 €		

Rendement brut

6.39 %

loyers HC / prix achat seul

Rdt brut coût total

5.07 %

loyers / prix + travaux + frais

Rendement net

3.54 %

loyers enc. – charges / coût total, moy.

Net-net hors trav. récurrents

3.54 %

idem – impôts / coût total, moy.

Net-net après trav. récurrents

3.40 %

trav. récurrents déduits du net-net

Cash-flow mensuel

-455 €

moyen / mois

TRI projet

0.90 %

sur 15 ans

VAN

-28 286 €

vs 4.00 % de réf.

Effort mensuel

455 €

à sortir de poche / mois

CF cumulé

-81 858 €

sur 15 ans

Score de rentabilité détaillé

TRI projet		0 / 25
Cash-flow mensuel		0 / 20
Rendement net-net		5 / 15
VAN		0 / 15
Marge de sécurité		5 / 10
Risque DPE		8 / 10
Indép. revente		0 / 5

Points d'attention

Effort d'épargne mensuel estimé à 455 €/mois — vérifiez votre capacité à tenir sur la durée.

La rentabilité de ce projet est entièrement dépendante de la revente — si le marché stagne, le TRI devient négatif.

RECOMMANDATIONS

- Le prix cible calculé selon l'objectif de simulation est 133 400 €, soit 35 600 € de négociation à obtenir (21.1%).

SEUILS DE VIABILITÉ (POINT MORT)

Loyer pour CF neutre	1 488 €/mois
Prix max pour TRI ≥ 4 %	Non atteignable
Prix max pour CF neutre	Non atteignable
Travaux sup. max supportables	14 900 €
Produit net cession min (VAN = 0)	187 500 €
Durée de détention optimale	15 ans

Le score de robustesse mesure la résistance du projet aux chocs et incertitudes — indépendamment de la rentabilité. Un projet peut être rentable mais fragile (dépendance à la plus-value, DPE risqué, forte sensibilité aux aléas).

Arbitrage patrimonial

Fragile (plafonné — LTV > 90 % ou stress tests multiples)

Résistance aux aléas et incertitudes du projet **50** / 100

Sensibilité au prix de revente	<div style="width: 0%;"></div>	0 / 20
Sensibilité au loyer	<div style="width: 50%;"></div>	10 / 15
Sensibilité aux travaux	<div style="width: 100%;"></div>	15 / 15
Risque DPE réglementaire	<div style="width: 80%;"></div>	12 / 15
Vacance locative	<div style="width: 100%;"></div>	10 / 10
Marge de sécurité CF	<div style="width: 20%;"></div>	2 / 10
Liquidité (LTV)	<div style="width: 0%;"></div>	0 / 10
Horizon de détention	<div style="width: 100%;"></div>	5 / 5

Rentabilité vs Robustesse

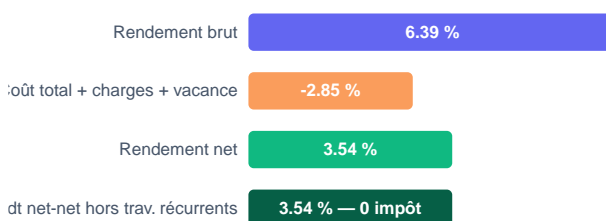
18 Score rentabilité / 100

50 Score robustesse / 100

Projet peu rentable et fragile. Risque élevé. Forte négociation ou abandon recommandé.

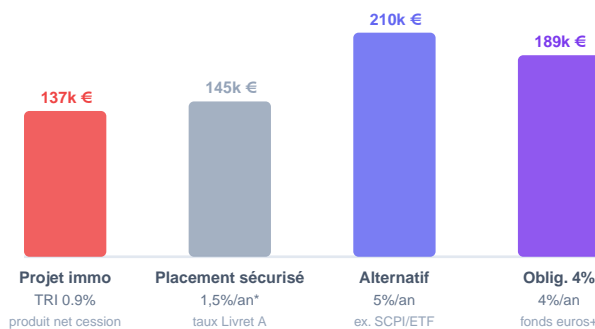
Décomposition du rendement

De 6.39 % brut à 3.54 % net-net (6.39 % sur prix d'achat, 3.54 % net des charges et impôts sur coût total)



Arbitrage patrimonial — capitaux finaux comparés à même effort

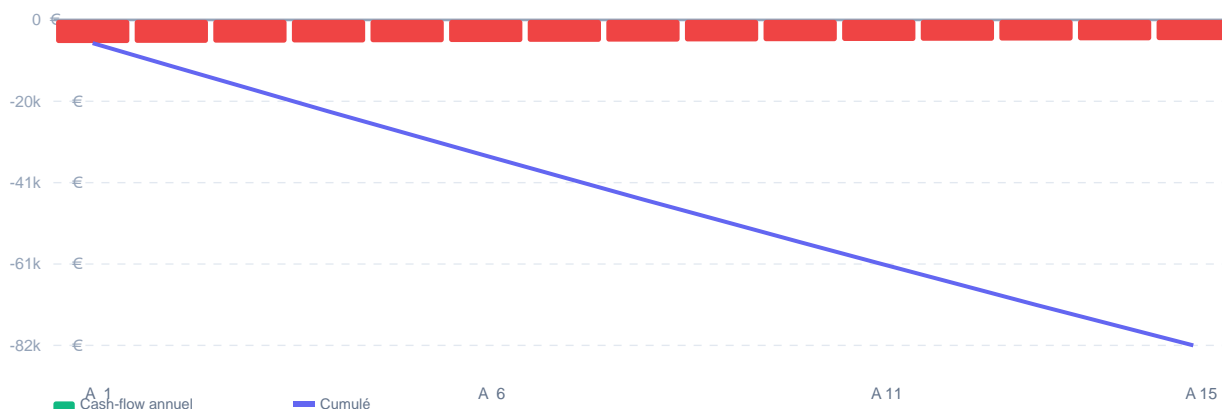
Convention unique : capital final disponible après 15 ans. Immo = produit net de cession après frais et fiscalité plus-value. Alternatives = capital capitalisé (même apport initial + même effort mensuel réinvesti).



Convention : tous les montants représentent le capital final disponible, selon la même hypothèse d'apport initial (43 000 €) et d'effort mensuel (455 €/mois). Immo : produit net de cession (valeur estimée - frais vente - fiscalité plus-value - capital restant dû). Placement sécurisé : hypothèse taux Livret A 1,5 %/an (Banque de France fév. 2026). Alternatifs (assurance-vie, PEA, compte-titres, SCPI) : capital + effort réinvestis, affichés bruts de fiscalité propre à chaque enveloppe — la comparaison est indicative. Ces projections ne constituent pas un conseil en investissement.

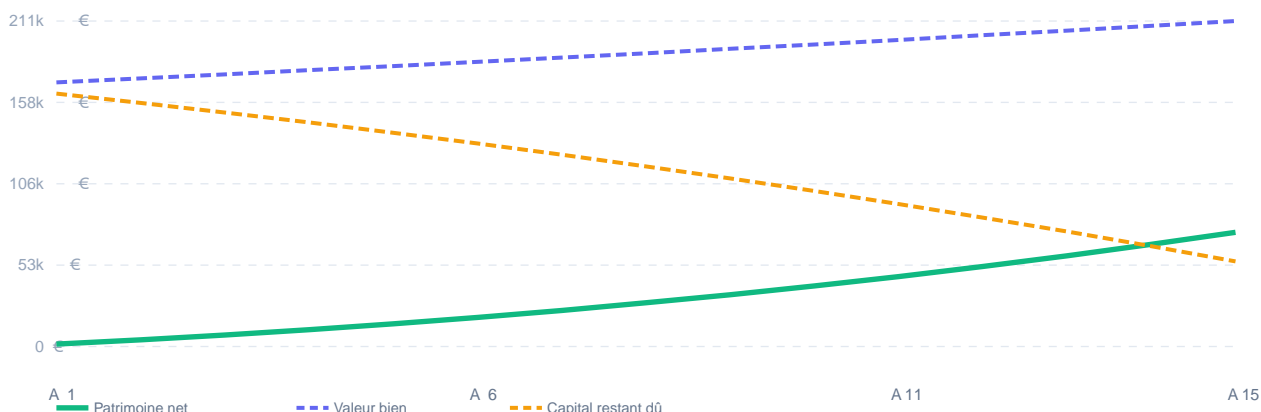
Cash-flow annuel et cumulé sur 15 ans

Barres vertes = cash-flow annuel positif · Barres rouges = négatif · Ligne violette = cumulé



Évolution du patrimoine net

Patrimoine net = valeur estimée du bien - capital restant dû + cash-flow cumulé



Comparaison scénarios pessimiste / central / optimiste (net-net = exploitation annuelle ; TRI = sensible à la revente finale)

Indicateur	Pessimiste	Central	Optimiste
CF mensuel	-654 €	-455 €	-287 €
TRI	-6.49 %	0.90 %	4.43 %
Rdt net-net (coût total)	2.43 %	3.54 %	4.48 %
VAN	-77 421 €	-28 286 €	4 183 €

Hypothèse	Pessimiste	Central	Optimiste
Vacance locative	2.0 mois/an	0.5 mois/an	0.0 mois/an
Revalorisation loyers	0.00 %	1.00 %	2.00 %
Augmentation charges	2.50 %	1.50 %	1.00 %
Revalorisation bien	-0.50 %	1.50 %	2.50 %

Projection annuelle — 15 ans

An	Loyers	Vacance	Encaiss.	Charges	Travaux	Mensual.	Impots	CF ann.	CF cum.	Cap. rest.	Val. bien	Patrimoine	TRI rev.
1	10 800	-504	10 296	-3 160	-300	-12 658	-0	-5 822 €	-5 822 €	164 212	171 535	1 501	-95.0 %
2	10 908	-509	10 399	-3 207	-304	-12 658	-0	-5 771 €	-11 593 €	158 200	174 108	4 315	-87.3 %
3	11 017	-514	10 503	-3 256	-309	-12 658	-0	-5 720 €	-17 313 €	151 955	176 720	7 452	-48.9 %
4	11 127	-519	10 608	-3 304	-314	-12 658	-0	-5 668 €	-22 981 €	145 469	179 370	10 920	-29.9 %
5	11 239	-524	10 714	-3 354	-318	-12 658	-0	-5 616 €	-28 597 €	138 733	182 061	14 731	-19.2 %
6	11 351	-530	10 821	-3 404	-323	-12 658	-0	-5 564 €	-34 162 €	131 735	184 792	18 895	-12.8 %
7	11 464	-535	10 929	-3 455	-328	-12 658	-0	-5 512 €	-39 674 €	124 467	187 564	23 423	-8.6 %
8	11 579	-540	11 039	-3 507	-333	-12 658	-0	-5 459 €	-45 133 €	116 919	190 377	28 326	-5.7 %
9	11 695	-546	11 149	-3 560	-338	-12 658	-0	-5 407 €	-50 540 €	109 078	193 233	33 615	-3.6 %
10	11 812	-551	11 261	-3 613	-343	-12 658	-0	-5 354 €	-55 893 €	100 934	196 131	39 304	-2.3 %
11	11 930	-557	11 373	-3 667	-348	-12 658	-0	-5 300 €	-61 194 €	92 475	199 073	45 405	-1.4 %
12	12 049	-562	11 487	-3 722	-353	-12 658	-0	-5 247 €	-66 441 €	83 689	202 059	51 930	-0.7 %
13	12 170	-568	11 602	-3 778	-359	-12 658	-0	-5 193 €	-71 634 €	74 563	205 090	58 894	-0.0 %
14	12 291	-574	11 718	-3 835	-364	-12 658	-0	-5 139 €	-76 773 €	65 085	208 167	66 309	0.5 %
15	12 414	-579	11 835	-3 892	-370	-12 658	-0	-5 085 €	-81 858 €	55 239	211 289	74 192	0.9 %
Tot.	173 846	-8 112	165 734	-52 714	-5 004	-189 870	-0	-81 858 €	—	—	—	—	—

Simulation automatique des régimes fiscaux applicables

Chaque régime est simulé avec les mêmes hypothèses de revenus, charges, crédit et revente. Les résultats dépendent de votre éligibilité réelle. Validation par un expert-comptable recommandée.

Régime	Impôts cumulés	CF mensuel	TRI	VAN	Rdt net-net	Verdict
Micro-foncier	54 758 €	-759 €	-2.41 %	-63 612 €	1.82 %	Défavorable
Réel foncier	23 078 €	-583 €	-0.18 %	-39 095 €	2.82 %	Moins défavorable — projet non rentable
LMNP micro-BIC	39 112 €	-672 €	-1.32 %	-52 099 €	2.31 %	Neutre / défavorable selon critère
LMNP réel Régime retenu	0 €	-455 €	0.90 %	-28 286 €	3.54 %	Régime retenu — meilleure VAN simulée
SCI IS hors fiscalité de sortie	7 333 €	-495 €	0.99 %	-28 331 €	3.31 %	TRI légèrement sup., comparaison partielle

Régime	Applicable tel quel ?	Changement nécessaire	Fiscalité cession intégrée ?
Micro-foncier	Non	Passage en location nue	Non (indicatif)
Réel foncier	Non	Passage en location nue	Non (indicatif)
LMNP micro-BIC	Oui (si revenus < 77 k€)	Aucun	Non (indicatif)
LMNP réel	Oui — régime retenu	Aucun (régime actuel)	Oui — réintégration amortissements calculée page Revente
SCI IS	Non	Création SCI IS + apport ou achat en société	Non (indicatif)

Attention : Tous les régimes présentent une VAN négative dans ce projet. Le verdict "Moins défavorable" désigne le régime le moins pénalisant — pas un régime rentable. Un changement de régime fiscal ne suffit pas à rendre ce projet viable.

Description des régimes simulés

Micro-foncier

Abattement forfaitaire 30 % sur loyers. Simple, mais moins avantageux si charges réelles > 30 %.

Réel foncier

Déduction de toutes charges réelles. Génère souvent un déficit foncier imputable sur revenu global (plafond 10 700 €/an).

LMNP micro-BIC

Abattement 50 % sur recettes. Réservé à la location meublée (recettes < 77 700 €/an).

LMNP réel

Amortissement du bien (25-35 ans) + mobilier (5-10 ans). Base imposable souvent nulle 10-15 ans. Expert-comptable requis.

SCI IS

IS : 15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà. Utile pour transmission. Attention à la double imposition des dividendes.

Simulation sous réserve d'éligibilité. Le régime le plus favorable dépend de votre situation patrimoniale globale. Certains régimes (LMNP réel, SCI IS) nécessitent un expert-comptable. La réintégration des amortissements LMNP réel à la revente est calculée pour le régime retenu (voir page "Fiscalité de la Revente"). Pour les régimes alternatifs ci-dessus, la comparaison reste indicative : le TRI et la VAN affichés n'intègrent pas la fiscalité de cession propre à chaque régime.

Régime fiscal retenu : LMNP réel

LMNP — Réel (amortissements)

Amortissement du bien (25-35 ans) + mobilier (5-10 ans). Base imposable souvent nulle 10-15 ans. Expert-comptable requis.

Total impôts sur la période

0 €

dont Impôt sur le revenu

0 €

dont Prélèvements sociaux

0 €

TMI applicable

30 %

Tableau fiscal annuel

Décomposition des charges déductibles LMNP réel (année 1)

Poste de charge	Montant (an 1)	Déductibilité LMNP réel
Intérêts d'emprunt (an 1)	6 360 €	Oui — intérêts uniquement (hors capital)
Taxe foncière	800 €	Oui — charge BIC déductible
Assurances (PNO + GLI)	180 €	Oui
Gestion locative	0 €	Oui (si mandat écrit)
Charges copro non récup.	360 €	Oui — part non récup. uniquement
Entretien	600 €	Oui (sur justificatifs)
Comptable + frais divers	720 €	Oui
Travaux récurrents annuels	300 €	Oui si entretien/réparation (justificatifs)
= Total charges déductibles (an 1)	9 320 €	Hors amortissements (déduits séparément) — travaux récurrents 300 € inclus

Note : les amortissements (immeuble + mobilier) sont déduits en plus, dans la limite du résultat hors amortissements (règle BOFIP). Le surplus est reporté sans limitation de durée.

An.	Loyers enc.	Charges déd.	Amort. théo.	Amort. utilisé	Amort. reporté	Base imp.	IR+PS	Total
1	10 296	-9 320	6 749	-976	5 773	0	-0	-0
2	10 399	-9 140	6 749	-1 259	11 264	0	-0	-0
3	10 503	-8 953	6 749	-1 550	16 463	0	-0	-0
4	10 608	-8 757	6 749	-1 851	21 362	0	-0	-0
5	10 714	-8 553	6 749	-2 161	25 950	0	-0	-0
6	10 821	-8 340	6 749	-2 482	30 218	0	-0	-0
7	10 929	-8 117	6 749	-2 813	34 154	0	-0	-0
8	11 039	-7 884	6 749	-3 154	37 749	0	-0	-0
9	11 149	-7 642	6 749	-3 507	40 991	0	-0	-0
10	11 261	-7 389	6 749	-3 872	43 869	0	-0	-0
11	11 373	-7 124	6 749	-4 249	46 369	0	-0	-0
12	11 487	-6 849	6 749	-4 638	48 480	0	-0	-0
13	11 602	-6 561	6 749	-5 040	50 189	0	-0	-0
14	11 718	-6 262	6 749	-5 456	51 482	0	-0	-0
15	11 835	-5 949	6 749	-5 886	52 345	0	-0	-0
Total	165 734	-116 840	101 235	-48 894	-	0	-0	-0

Amort. théo. = amortissement annuel calculé. Amort. utilisé = déduit fiscalement (limité à loyers - charges hors amort, BOFIP). Amort. reporté = surplus reporté sans limitation de durée sur recettes BIC futures.

Amortissements non déductibles au-delà des loyers nets (BOFIP). Utilisés sur 15 ans : 48 894 € — immeuble 43 719 € réintégré PV (LF 2025, cessions ≥ 15 fév. 2025) — mobilier 5 175 € à qualifier (notaire).

Calcul de la plus-value selon le mode de détention

La fiscalité de la revente dépend du mode de détention. Durée estimée : 15 ans.

ABATTEMENTS IR (19%) — PERSONNE PHYSIQUE

Année	Abattement	Cumul exo.
0 - 5 ans	0 %/an	0 %
6 - 21 ans	6 %/an	jusqu'à 96 %
an 22	4 %	100 % → exonéré IR

ABATTEMENTS PS (17,2%) — PERSONNE PHYSIQUE

Année	Abattement	Cumul exo.
0 - 5 ans	0 %/an	0 %
6 - 21 ans	1,65 %/an	jusqu'à 26,4 %
an 22	1,6 %	28 %
23 - 30 ans	9 %/an	jusqu'à 100 %
an 30+	-	100 % → exonéré PS

PERSONNE PHYSIQUE — IR DE DROIT COMMUN

Prix de revient fiscal = prix d'achat + frais admissibles + travaux admissibles (CGI art. 150 VB). PV brute = prix de vente net – prix de revient.

Pour 15 ans : IR résiduel 7.6 % (abatt. 60 %) · PS résiduel 14.4 % (abatt. 16.5 %). Exonération IR à 22 ans, PS à 30 ans.

Surtaxe si PV brute > 50 000 € (2 % à 6 %). À vérifier avec un notaire.

LMNP RÉEL — RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS (LF 2025)

Prix de revient fiscal = achat + frais admissibles + travaux – amortissements immobiliers réintégrés (CGI art. 150 VB). Cessions à compter du 15 fév. 2025.

Mobilier traité séparément (à qualifier). Abattements IR/PS identiques à la PP. L'avantage fiscal annuel se retourne en surcoût à la revente.

SCI SOUMISE À L'IS

PV = Prix de vente – VNC (prix achat – amortissements comptables). IS 15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà.

Aucun abattement pour durée de détention. Dividendes : flat tax 30 % supplémentaire sur le net d'IS.

Ces tableaux sont fournis à titre indicatif. La fiscalité de la plus-value immobilière dépend de nombreux facteurs individuels (situation matrimoniale, résidence principale, report de déficit, etc.). Consultez un notaire ou un conseiller fiscal pour une analyse personnalisée.

Simulation chiffrée — An 15 (LMNP réel)

Calcul du produit net disponible si revente à l'issue de la période de détention retenue. Toutes les valeurs sont calculées dynamiquement depuis le tableau de flux annuel.

Calcul de la plus-value fiscale

Valeur estimée du bien (an 15)	211 289 €
- Frais de vente (5.0 %)	- 10 564 €
- Prix de revient fiscal (achat + frais admissibles + travaux – amortis réintégrés)	- 159 981 €
= Plus-value brute imposable	40 744 €
dont amortissements réintégrés — immeuble (LF 2025) / mobilier 5 175 € non inclus (à qualifier)	43 719 €
Abattement IR (60 %)	- 24 446 €
PV imposable IR	16 298 €
IR (taux 19 % forfaitaire)	- 3 097 €
Abattement PS (16.5 %)	- 6 723 €
PV imposable PS	34 021 €
Prélèvements sociaux (17,2 %)	- 5 852 €
= Fiscalité totale sur plus-value	8 948 €

Impact réintégration LMNP réel

Sans réintégration (référence PP) :	0 €
Avec réintégration (Loi de finances 2025) :	8 948 €
Surcoût fiscal lié aux amortissements :	+8 948 €

Produit net de cession et bilan investisseur

Valeur estimée du bien	211 289 €
- Frais de vente	- 10 564 €
- Fiscalité sur plus-value	- 8 948 €
- Capital restant dû au crédit	- 55 239 €
= Produit net de cession	136 538 €

Bilan investisseur sur 15 ans

Produit net de cession	136 538 €
+ Cash-flow cumulé sur 15 ans	-81 858 €
- Cash initial investi (apport + frais)	- 43 000 €
= Gain net total investisseur	11 680 €

Convention : le "Gain net total investisseur" intègre tous les flux de l'investissement — apport initial, effort d'épargne cumulé sur 15 ans (déjà dans le cash-flow cumulé), et produit de la revente nette. Il mesure ce que l'investisseur ressort effectivement par rapport à ce qu'il a mis.

Détail du prix de revient fiscal (base de calcul de la plus-value)

Poste	Montant	Source / règle fiscale	Retenu ?
Prix d'achat	169 000 €	Acte notarié	Oui
+ Frais de notaire	12 700 €	Frais d'acquisition admissibles (CGI art. 150 VB / BOFiP)	Oui
+ Frais d'agence acheteur	7 000 €	Honoraires à la charge de l'acquéreur uniquement	Oui
+ Frais de courtage	4 500 €	Courtage — non retenu par le BOFiP	Non
+ Frais de garantie bancaire	4 800 €	Caution/hypothèque — non retenu par le BOFiP	Non
+ Frais de dossier crédit	4 000 €	Frais bancaires — non retenu par le BOFiP	Non
+ Travaux initiaux	15 000 €	Travaux de rénovation — retenus sur justificatifs (BOFiP)	Oui*
+ Mobilier (actif distinct)	5 000 €	Actif amortissable séparé — hors base immobilière	Non
- Amortissements réintégrés (immeuble, LF 2025)	- 43 719 €	Réintégration obligatoire — immeuble uniquement. Mobilier 5 175 € à qualifier (notaire)	Oui
= Prix de revient fiscal retenu	159 981 €	Prix achat + frais admissibles - amortis réintégrés (Loi de finances 2025)	

Type	Utilisé	Reporté	Traitement PV
Immeuble	43 719 €	46 805 €	Réintégré
Mobilier	5 175 €	5 540 €	À qualifier
Total	48 894 €	52 345 €	Mixte

Point fiscal — Travaux initiaux 15 000 € : compartiments

Prix de revient PV	Intégrés — sous réserve justificatifs (BOFiP BOI-RFPI-PVI-20-10-20)
Amortis LMNP réel	Non dans ce moteur — travaux initiaux capitalisés, non amortis séparément
Déduits en charge BIC	Non — capitalisés dans le prix de revient
Risque double traitement	À valider par le notaire : travaux ne peuvent pas être à la fois en PV et amortis en BIC

Entrée t=0

- 43 000 €
Apport initial

Flux annuels

-5 460 € /an (moy.)
CF exploitation sur 15 ans

Revente an 15

+ 136 538 €
Produit net cession

TRI calculé

0.90 %
Voir page Audit pour le détail

Récapitulatif du financement

Montant emprunté 170 000 €	Apport déclaré 43 000 €	Cash total nécessaire 43 000 €	Durée du crédit 20 ans
Taux nominal 3.80 %	Taux assurance 0.30 %	Mensualité totale 1 055 €	dont hors assurance 1 012 €
Montant total remboursé sur 20 ans 253 161 €	Intérêts payés sur 20 ans 72 961 €	Coût réel du crédit (intérêts + assurance) 83 161 €	LTV / Loan-to-cost 100.6 % / 79.8 %
Couverture loyer/mensualité 85.3 %			

EFFORT MENSUEL RÉEL

Loyer mensuel HC	900 €	Rentable sans revente ?	Non — CF cumulé -81 858 € hors revente
Mensualité crédit totale	1 055 €	Durée de détention optimale	15 ans
Cash-flow mensuel moyen	-455 €	Différé de remboursement	Aucun
Effort mensuel à sortir de poche	455 €		

Tableau de dette annuel

Années 1-10 + milestones (15, 20). Tableau complet sur 20 ans disponible sur demande.

Année	Mensualités versées	dont Intérêts	dont Assurance	Capital remboursé	Capital restant dû
1	12 658	-6 360	-510	5 788	164 212
2	12 658	-6 136	-510	6 012	158 200
3	12 658	-5 904	-510	6 244	151 955
4	12 658	-5 662	-510	6 486	145 469
5	12 658	-5 411	-510	6 737	138 733
6	12 658	-5 151	-510	6 997	131 735
7	12 658	-4 880	-510	7 268	124 467
8	12 658	-4 599	-510	7 549	116 919
9	12 658	-4 307	-510	7 841	109 078
10	12 658	-4 004	-510	8 144	100 934
15	12 658	-2 303	-510	9 845	55 239

Total mensualités versées sur la période d'analyse de 15 ans : **189 870 €** · dont intérêts : **67 459 €** · Capital remboursé : **114 761 €**

Matrice de sensibilité du TRI

Impact sur le TRI d'une variation de $\pm 10\%$ (ou ± 1 point) de chaque variable. Les sensibilités recalculent les flux liés à la variable testée ; les autres hypothèses restent constantes, sauf dépendances mécaniques du moteur (fiscalité, dette, revente, cash-flow).

Variable	-10 % / -1pt	Central	+10 % / +1pt	Ecart max
Prix d'achat	1.23 %	0.90 %	0.64 %	0.6 %
Loyer mensuel	-0.12 %	0.90 %	1.98 %	2.1 %
Travaux initiaux	1.00 %	0.90 %	0.80 %	0.2 %
Prix de revente	-2.99 %	0.90 %	4.12 %	7.1 %
Vacance locative	2.03 %	0.90 %	0.00 %	2.0 %
Charges copropriété	0.94 %	0.90 %	0.86 %	0.1 %

Stress tests — Le projet résiste-t-il à un choc ?

Simulation de scénarios adverses. Un projet robuste supporte ces chocs sans compromettre sa viabilité.

Choc simulé	Description	Impact calculé	Sévérité
6 mois sans locataire	Vacance exceptionnelle (sinistre, travaux)	Cash cumulé diminue de 5 400 €	Sévère
Travaux supplémentaires +15 000 €	Dépassement budget travaux (DPE, copropriété)	TRI passe à -0.01 %	Sévère
Revente -1 pt/an de revalorisation	Marché immobilier moins favorable	VAN = -40 290 €	Modéré
Taux de crédit +1 %	Remontée des taux ou renégociation défavorable	CF mensuel moyen : -546 €/mois	Sévère
Taxe foncière +30 %	Hausse de la fiscalité locale (tendance 2020-2024)	CF mensuel moyen : -477 €/mois	Modéré

CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR QUE LE PROJET DEVIENNE ACCEPTABLE

Loyer minimum pour CF neutre	1 488 €/mois (actuel : 900 €/mois)	Travaux sup. max sans dégrader le TRI	14 900 €
Prix max pour TRI $\geq 4\%$	Non atteignable	Produit net cession min (VAN = 0)	187 500 €
Prix max pour CF neutre	Non atteignable	Durée de détention optimale	15 ans

Données saisies pour la simulation

1. LE BIEN IMMOBILIER

Type	Appartement
Localisation	Ville-Exemple (00000)
Surface	28 m2
DPE	Classe D
État général	À rafraîchir
Année de construction	1985
Copropriété	Oui

2. ACQUISITION

Prix d'achat	169 000 €
Frais d'agence	7 000 €
Frais de notaire	12 700 €
Frais de courtage	1 500 €
Garantie bancaire	1 800 €
Frais dossier bancaire	1 000 €
Travaux initiaux	15 000 €
Mobilier	5 000 €
Autres frais	0 €
Coût total acquisition	213 000 €
Cash total nécessaire	43 000 €

3. FINANCEMENT

Apport déclaré	43 000 €
Cash nécessaire réel	43 000 €
Montant emprunté	170 000 €
Durée	20 ans
Taux nominal	3.80 %
Taux assurance	0.30 %
Différé	Aucun

4. LOCATION

Type de location	Meublée longue durée
Loyer mensuel HC	900 €
Charges récupérables	80 €/mois
Vacance locative	0.5 mois/an
Taux d'impayés	0.50 %
Revalorisation loyers	1.00 %
Gestion locative	Non
GLI	Non
Assurance PNO	180 €/an
Encadrement loyers	Non

5. CHARGES ANNUELLES

Taxe foncière	800 €
Charges copropriété	1 200 €
Part non récupérable	30 %
Entretien courant	600 €
Expert-comptable	600 €
CFE	0 €
Frais bancaires	120 €
Frais de relocation	500 €
Autres charges	0 €
Hausse annuelle charges	1.50 %

6. FISCALITÉ

Régime	LMNP réel
TMI	30 %
Autres revenus fonciers	0 €
Déficit foncier disponible	0 €
Amort. immeuble	30 ans
Amort. mobilier	7 ans

7. REVENTE & PROJECTION

Durée de détention	15 ans
Revalorisation annuelle bien	1.50 %
Frais de vente	5.00 %
Taux d'actualisation (VAN)	4.00 %
Rendement alternatif de réf.	5.00 %

8. TRAVAUX FUTURS & CALENDRIER DPE

Travaux récurrents annuels	300 €
----------------------------	-------

Audit de cohérence des données saisies

Vérification automatique des hypothèses saisies. Les alertes n'invalident pas le rapport mais signalent des points à confirmer.

10

Conformes

0

Attention

0

Aucune erreur bloquante
Fiabilité doc. : voir page suivante

10 contrôles techniquement conformes — cohérence mathématique des données saisies. La fiabilité documentaire (justificatifs, devis, avis d'imposition) est à vérifier sur la page suivante.

Contrôle	Valeur calculée	Statut	Interprétation
Cohérence financement (coût total vs apport + emprunt)	Ecart 0 €	OK	Financement équilibré
Apport couvre les frais d'acquisition	Apport 43 000 € / Frais 19 700 €	OK	Apport suffisant pour les frais
Rendement brut réaliste (entre 3 % et 15 %)	6.39 %	OK	Dans la plage attendue
Vacance locative non nulle	0.5 mois/an	OK	Hypothèse prudente
Taxe foncière renseignée	800 €	OK	Donnée renseignée
Loyer cohérent avec la surface (5 - 40 EUR/m ²)	32.1 EUR/m ² pour 28 m ²	OK	Ratio loyer/surface cohérent
Durée crédit <= 25 ans	20 ans	OK	Durée standard
Taux nominal crédit réaliste (1,5 % - 7 %)	3.80 %	OK	Dans la plage attendue
DPE renseigné	D	OK	DPE connu
Emprunt ne dépasse pas 110 % du prix d'achat	Emprunt 170 000 € / Prix 169 000 €	OK	Emprunt proportionné

Audit de cohérence des résultats financiers

Vérification des indicateurs clés calculés : cohérence TRI/VAN, amortissements, flux cumulés.

5

Conformes

1

Attention

2

Alertes

Contrôle financier	Valeur	Statut	Interprétation
TRI cohérent avec VAN (TRI >= taux actualisation => VAN >= 0)	TRI 0.90 % / Taux d'actualisation 4.00 % / VAN -28 286 €	OK	TRI < taux actualisation, VAN négative — cohérent
Cash-flow mensuel moyen	-455 €	Alerte	Effort d'épargne -455 €/mois
Cash-flow cumulé sur la durée	-81 858 €	Attention	Flux cumulés négatifs — retour sur revente uniquement
LTV initiale	100.59 %	Alerte	LTV > 90 % — levier très élevé, score robustesse plafonné
Produit net de cession intégré dans TRI	136 537 €	OK	Produit net cession positif — TRI intègre PV nette de fiscalité
Amortissements utilisés vs théoriques (LMNP réel)	Utilisés 48 894 € / Théoriques 101 235 €	OK	52 341 € reportés (BIC insuffisant pour tout déduire)
Rendement net-net vs rendement brut (écart de friction)	Brut 6.39 % / Net-net 3.54 % / Ecart 2.85 %	OK	Friction d'exploitation et de coût total modérée (frais acq., vacance, charges)
Rendement net-net : cohérence méthode (numérateur = loyers enc. - charges - impôts / coût total, moy.)	Recalculé : 3.54 % / Affiché : 3.54 % / Ecart : 0.000 pts	OK	Vérification que le rendement net-net affiché = (loyers enc. - charges - impôts) / coût total (moyennes sur la durée). Ecart < 0,1 pt = OK.

Checklist avant de signer

Points à vérifier obligatoirement avant la signature du compromis.

Point à vérifier	Statut
Devis travaux DPE obtenu auprès d'un artisan	À vérifier
Taxe foncière vérifiée sur avis d'imposition	Oui
Charges copropriété (3 derniers exercices)	Oui
PV d'AG copropriété des 3 dernières années analysés	À vérifier
Encadrement des loyers vérifié (zones tendues)	À vérifier
Vacance locative locale estimée (observatoire loyers)	Oui
Assurance PNO / GLI intégrée au calcul	Oui
Régime fiscal comparé et validé avec expert-comptable	À vérifier
Plus-value de revente estimée / régime fiscal vérifié	À vérifier
Prix renégocié selon rendement cible	À vérifier
Diagnostics immobiliers complets obtenus (DDT)	À vérifier
Financement confirmé par la banque / courtier	À vérifier

Niveau de confiance des données

Tous les chiffres n'ont pas la même fiabilité. Ce tableau indique le niveau de confiance de chaque donnée clé.

Donnée	Source	Fiabilité
Prix d'achat	Saisi utilisateur	** Élevée
Loyer mensuel À comparer aux loyers de marché locaux	Saisi utilisateur	* Moyenne
Taxe foncière Vérifier sur le dernier avis d'imposition	Saisi utilisateur	À vérifier
Travaux initiaux Exiger un devis d'artisan avant signature	Saisi utilisateur	À vérifier
Charges copropriété Vérifier les 3 derniers PV d'AG et relevés	Saisi utilisateur	À vérifier
DPE Peut évoluer après travaux	Classe D déclarée	* Moyenne
Travaux DPE Estimation sans devis — fiabilité faible	Non renseignés	~ Estimée
Revalorisation du bien 1.5%/an supposé — non garanti	Hypothèse utilisateur	~ Estimée
Fiscalité Moteur de calcul 2025-2026 Dépend du profil global — à valider avec un expert-comptable		* Moyenne
Vacance locative Vérifier le taux de vacance local (observatoire loyers)	Saisi utilisateur	À vérifier
Prix de revente Projections non garanties — très sensible au marché local	Hypothèse projection	~ Estimée

Les données saisies par l'utilisateur n'ont pas été vérifiées de façon indépendante. La fiabilité globale du rapport dépend directement de la qualité des informations saisies.

Définitions & Méthode de calcul

RENDEMENTS — DÉFINITIONS ET CALCUL SUR CE PROJET

Indicateur	Numérateur (moy./an)	Denominateur	Résultat
Brut (loyers HC / prix achat)	10 800 €	169 000 €	6.39 %
Brut (loyers HC / coût total)	10 800 €	213 000 €	5.07 %
Net (enc. – charges / coût total)	11 049 € – 3 514 € = 7 535 €	213 000 €	3.54 %
Net-net (idem – impôts / coût total)	7 535 € – 0 € = 7 535 €	213 000 €	3.54 %

Loyers enc. = loyers théoriques - vacance - impayés. Charges = exploitation hors crédit, hors travaux récurrents (intégrés dans le cash-flow mais exclus du rendement net-net). Moyennes sur 15 ans.

TRI (TAUX DE RENDEMENT INTERNE)

Méthode de bisection sur les flux annuels (cash-flows + produit net de revente). Taux qui annule la VAN. Investissement initial = coût total – emprunt. Fiscalité de plus-value intégrée (abattements progressifs, exonération IR an 22 / PS an 30).

VAN (VALEUR ACTUELLE NETTE)

Flux actualisés au taux de référence (4.00 %). VAN > 0 : l'investissement crée de la valeur vs. le placement alternatif.

CASH-FLOW & EFFORT D'ÉPARGNE

Cash-flow annuel = Loyers encaissés - Charges - Travaux - Mensualités crédit - Impôts. Effort d'épargne = |cash-flow mensuel négatif moyen|. Exprime le montant réel à sortir de poche chaque mois.

PRIX CIBLE DE SIMULATION

Recherche dichotomique (précision 100 €) sur le prix d'achat — convergence vers l'objectif "Rendement net ≥ 5,0 %". Le moteur recalcule la simulation à chaque itération.

PISTE D'AUDIT

Moteur v2.0 — Juin 2026. Référentiel fiscal 2025-2026 (PS 17,2 %).
DPE : Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 — calendrier de décence énergétique : G 2025, F 2028, E 2034.
Plus-value : abattements IR progressifs (6 %/an ans 6-21, exo. an 22 ; PS exo. an 30).
Chiffres arrondis à l'euro. Crédit : amortissement à la française.

Avertissement légal — Usage professionnel

Pour le client final : Ce rapport est une simulation financière automatisée fondée sur les données saisies. Il ne tient pas compte de l'ensemble de votre situation patrimoniale, fiscale, familiale, successorale ou professionnelle. Il ne constitue pas une recommandation personnalisée.

Pour le professionnel : Ce rapport peut constituer un support d'analyse ou une annexe technique. Il ne se substitue pas aux obligations réglementaires, notamment en matière de connaissance client, lettre de mission, adéquation du conseil et information sur les risques (MIF II / CIF). L'AMF rappelle que le conseil doit être fourni par écrit et tenir compte de la situation financière, de l'expérience et de l'objectif du client.

Pour le partenaire white label : Le partenaire est seul responsable de l'usage commercial, réglementaire et contractuel du rapport auprès de ses clients.

© 2026 Rendement Réel Immo — Rapport généré le 10 juin 2026 — Confidentiel