


<http://goo.gl/fO9mIP> »

# Rapport d'investissement locatif immobilier

## Résumé

Achat d'un appartement de 25m<sup>2</sup>, financé par un emprunt sur 20 ans, au prix FAI de 36 500€ à Poitiers loué en direct 270€ par mois et vacant 1 mois tous les 1 an. Le bien est revendu au bout de 15 années au prix de 36 500€ net vendeur. Les revenus sont déclarés en LMNP réel.

Score Invest™

8/10

## Indicateurs clefs

Investissement 41 543€

Emprunt 30 000€

Mensualité 154.48€

Rendement net\*

5.24%

(\*) la 2<sup>ème</sup> année

Cash-flow\*

29€ /mois

(\*) la 2<sup>ème</sup> année

TRI et VAN\*

8.32% / 9 753€

(\*) option revente à 15 ans

## Enrichissement à terme

Revente dans 10 ans à

36 653€

11 575€

vs. Assurance vie à 3%

(10 ans)

3 850€

Revente dans 15 ans à

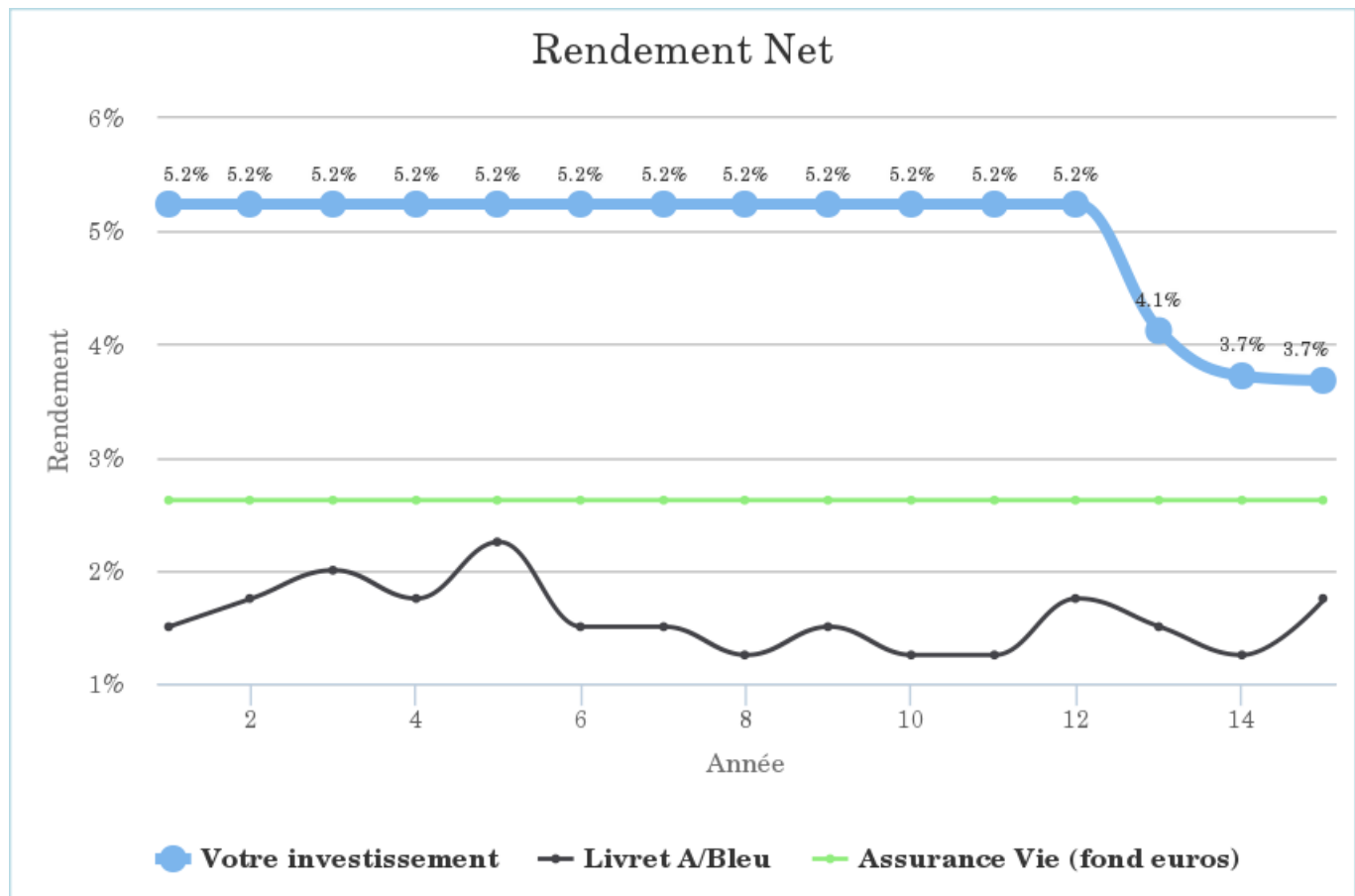
36 500€

19 463€

vs. Assurance vie à 3%

(15 ans)

6 283€



# Fiscalité

## 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: **1**

Nombre d'enfants: **0**

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 BIC	Prél. sociaux
1	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
2	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
3	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
4	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
5	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
6	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
7	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€	F: -1 177€	45 000€	30%	7 861€	0€	0€
8	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€	F: -1 092€	45 000€	30%	7 861€	0€	0€
9	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
10	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
11	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
12	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	0€		45 000€	30%	7 861€	0€	0€
13	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	1 024€		46 024€	30%	7 861€	307€	159€
14	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	1 391€		46 391€	30%	7 861€	417€	216€
15	50 000€ <i>(-5 000€)</i>	1 424€		46 424€	30%	7 861€	427€	221€

## Investissement

### Bien Ancien

Prix FAI: 36 500€  
(1 460€ du m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché dans cette ville: Poitiers

Bas	Votre prix	Moyen	Haut
34 200€	36 500€	38 000€	49 400€

Investissement total

Net Vendeur 33 182€

Frais Agence 3 318€

Mobilier 1 200€

Frais de Notaire (11%) 3 693€

Frais de Dossier (emprunt) 150€

Frais crédit logement (emprunt) 0€

**41 543€**

### Crédit Amortissable

Capital à emprunter

**30 000€**

(TEG de **2.26%**)<sup>beta</sup>

Frais bancaires

**150€**

Apport

**11 393€**

Mensualité

**154.48€ (240 mois)**

dont assurance 2€/mois

Coût du prêt

**7 194.34€ (24%)**

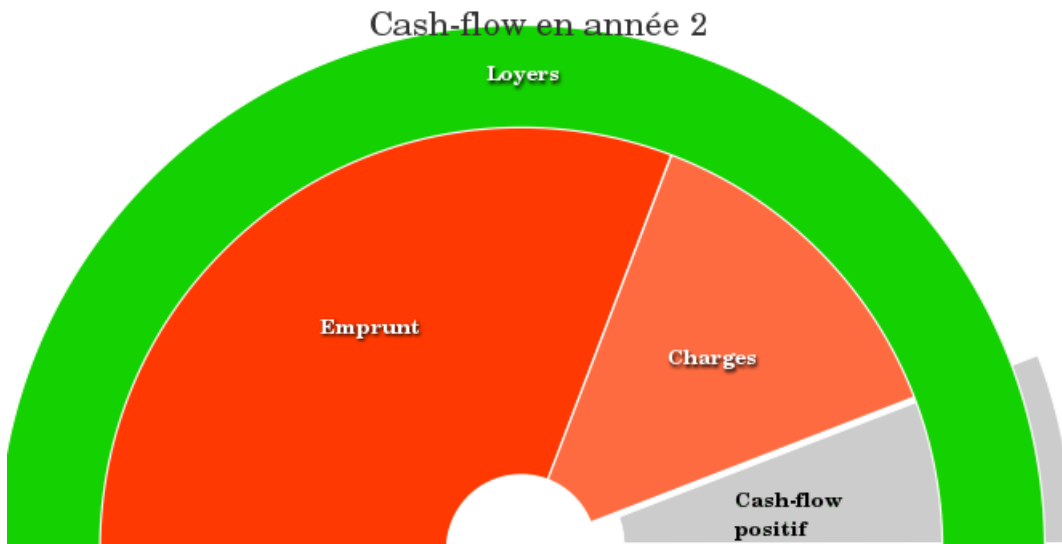
dont intérêts 6 594.34€ (22%)

# 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) 247.5€	247.5€
Mensualité d'emprunt (sans assurance) -152.48€	-152.48€
<b>Charges non-récup. courantes -66€</b>	<b>-66€</b>
Impôt 0€	0€
Prél. sociaux 0€	0€
<b>Total 29.02€</b>	<b>29.02€</b>

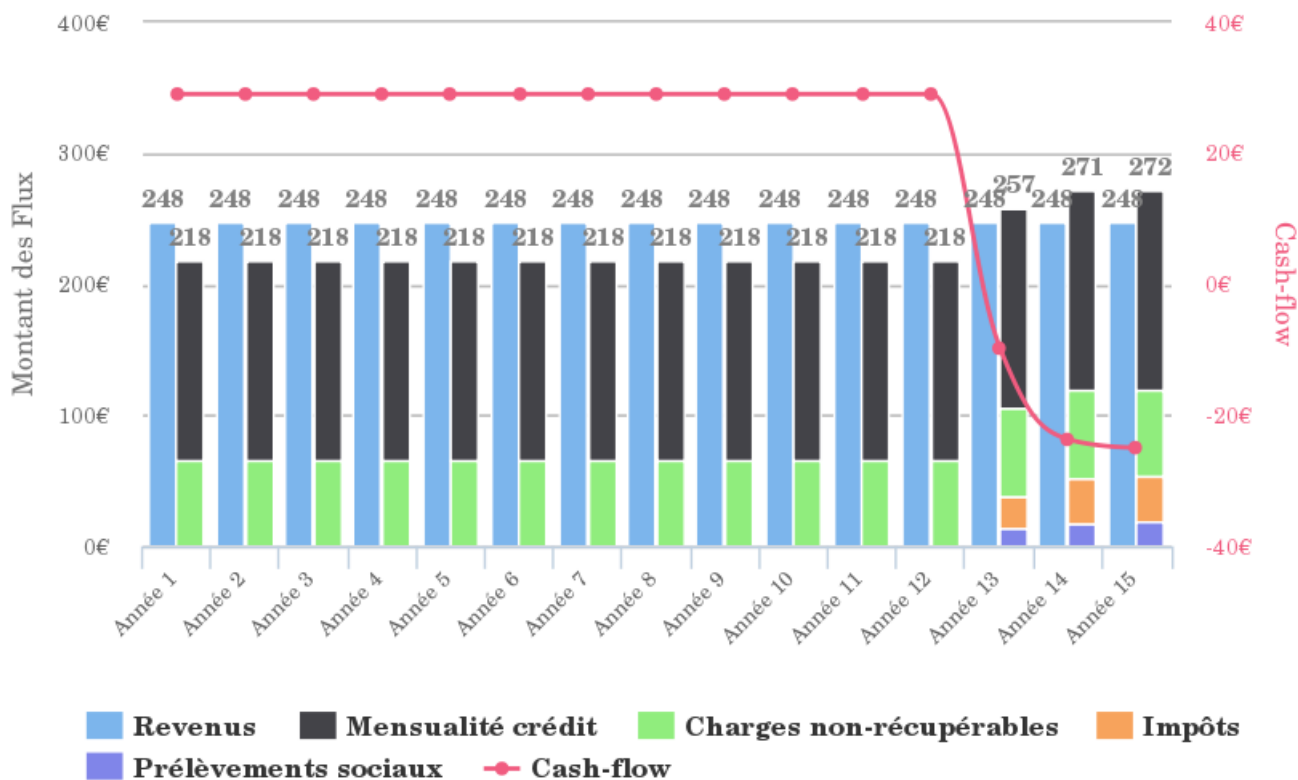
(\*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou gagner) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"auto-financement". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1<sup>ère</sup> année.

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

Taxe foncière	-33.33€
Assurance emprunt	-2€
Gestion locative (TTC)	0€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non récup.	-12.33€
Travaux imprévus	-16.67€
Assurance PNO	0€
Autres frais gestion (poste)	-1.67€
	<b>-66€</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 est placé à 3% net		Cash Flow complet (votre scenario de revente)	Si le Cash-flow négatif est placé à 3% net	
		Solde	Intérêts		Solde	Intérêts
1	-11 195€	11 531€	336€	-11 195€	11 531€	336€
2	348€	11 876€	346€	348€	11 876€	346€
3	348€	12 233€	356€	348€	12 233€	356€
4	348€	12 600€	367€	348€	12 600€	367€
5	348€	12 978€	378€	348€	12 978€	378€
6	348€	13 367€	389€	348€	13 367€	389€
7	348€	13 768€	401€	348€	13 768€	401€
8	348€	14 181€	413€	348€	14 181€	413€
9	348€	14 607€	425€	348€	14 607€	425€
10	19 983€	15 045€	438€	348€	15 045€	438€
11				348€	15 496€	451€
12				348€	15 961€	465€
13				-117€	16 561€	482€
14				-284€	17 350€	505€
15				27 228€	18 179€	529€
	Valeur à terme 36 653€	15 045€		36 500€	18 179€	
	Enrichissement <b>11 575€</b>	<b>3 850€</b>		<b>19 463€</b>	<b>6 283€</b>	
	TRI 8.92%	3.34%		8.32%	3.23%	
	VAN 6 566€			9 753€		

## 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	2 970€	-1 854€	-11 195€
2	2 970€	-1 854€	348€
3	2 970€	-1 854€	348€
4	2 970€	-1 854€	348€
5	2 970€	-1 854€	348€
6	2 970€	-1 854€	348€
7	2 970€	-1 854€	348€
8	2 970€	-1 854€	348€
9	2 970€	-1 854€	348€
10	2 970€	-1 854€	348€

Année	Revenus	Mensualité emprunt	Cash Flow
11	2 970€	-1 854€	348€
12	2 970€	-1 854€	348€
13	2 970€	-1 854€	-117€
14	2 970€	-1 854€	-284€
15	2 970€	-1 854€	-299€

## Revente

### Impôt sur la plus-value



Ce calcul est basé sur les nouveaux barèmes de calculs de la plus-value immobilière privée applicable depuis le 1<sup>er</sup> Septembre 2013

**Prix de revente (net vendeur):** 36 500€

**Prix d'acquisition corrigé:** 35 670€

**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:** 170€

**Plus-value nette d'impôts:** -5 213€

La revente apporte un rendement supplémentaire de **-0.84%** par année. Pour évaluer ce que la revente apporte dans la rentabilité globale du projet, veuillez consulter la section "Rentabilité financière".

(Capital restant dû: 8 802.25€ , Intérêts restants: 460.29€ au moment de la revente)



## Rendements

Rendement brut

### 7.8%

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

[En savoir plus](#)

Rendement avec vacances

### 7.15%

Vacance: 1 mois/ 1an



Ce taux reprend le taux brut mais cette fois la vacance locative est prise en compte. Les périodes sans locataire rongent votre rendement.

Rendement net de charges

### Année 1 5.24%

### Année 2 5.24%

### Année 3 5.24%



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)

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier C="Charges seuls" AC="Amortiss. et charges"	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (complet scénario vente à 15 ans)	Rendement Impact revenue: -0.84%
1	2 970€	-604€ (29 151€)	-4 635€	2 306€	C: -2 269€ AC: -4 574€	0€	0€	0€ +681€ (*)	348€ 1 029€(*) (-11 195€)	5.24% 6.88%(*)
<small>2 306€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps. -2 269€ des charges sont reportables sur les revenus fonciers de même nature (si positifs) pendant les 10 années qui suivent. (*) dans le cas où le déficit peut être reporté sur d'autres revenus de location meublée imposables en BIC.</small>										
2	2 970€	-578€ (27 883€)	-792€	2 306€	C: 1 600€ AC: -706€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<small>-706€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</small>										
3	2 970€	-552€ (26 589€)	-792€	2 306€	C: 1 626€ AC: -680€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<small>-680€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</small>										
4	2 970€	-526€ (25 268€)	-792€	2 306€	C: 1 652€ AC: -654€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<small>-654€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</small>										
5	2 970€	-499€ (23 920€)	-792€	2 306€	C: 1 679€ AC: -627€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%

An	Loyers perçus	Intérêts d'emprunt (capital restant dû)	Charges Non-récup.	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier C="Charges seuls" AC="Amortiss. et charges"	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (complet scénario revente à 15 ans)	Rendement Impact revente: -0.84%
<i>-627€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
6	2 970€	-471€ (22 543€)	-792€	2 306€	C: 1 707€ AC: -599€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-599€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
7	2 970€	-443€ (21 139€)	-792€	557€	C: 1 735€ AC: 1 177€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 177€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année.</i>										
8	2 970€	-414€ (19 705€)	-792€	557€	C: 1 764€ AC: 1 206€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 092€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année. -114€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
9	2 970€	-385€ (18 241€)	-792€	557€	C: 1 793€ AC: 1 235€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 235€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
10	2 970€	-355€ (16 748€)	-792€	557€	C: 1 823€ AC: 1 265€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 265€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
11	2 970€	-325€ (15 223€)	-792€	557€	C: 1 853€ AC: 1 296€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 296€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
12	2 970€	-294€ (13 667€)	-792€	557€	C: 1 884€ AC: 1 327€	0€	0€	0€	348€ (348€)	5.24%
<i>-1 327€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
13	2 970€	-262€ (12 078€)	-792€	557€	C: 1 916€ AC: 1 359€	1 024€ (bénéfice)	-159€	-307€	-117€ (-117€)	4.12%
<i>-335€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
14	2 970€	-229€ (10 457€)	-792€	557€	C: 1 949€ AC: 1 391€	1 391€ (bénéfice)	-216€	-417€	-284€ (-284€)	3.72%
15	2 970€	-196€ (8 802€)	-792€	557€	C: 1 982€ AC: 1 424€	1 424€ (bénéfice)	-221€	-427€	-299€ (27 228€)	3.68%

## 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 10 ans au prix net vendeur d'achat (auquel s'ajoutent les éventuels travaux) majoré de 1% par an (dans ce cas précis 36 653€).

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)\*

**8.92%**

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

TRI (votre scénario)\*

**8.32%**

(\*) Le taux de rendement interne. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 36 500€ net vendeur.

### Valeur Actuelle Nette

VAN (auto)\*

**6 566€**

(\*) 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)\*

**9 753€**

(\*) La valeur actuelle nette. En prenant en compte une revente en toute fin d'année 15 au prix de 36 500€ net vendeur (et en comparant à un placement sans risque de 3% par an).

# Quel est le meilleur régime

## Quel est le meilleur régime?

Vous avez choisi le régime "LMNP réel".

D'après nos calculs:

Meilleur régime calcul auto

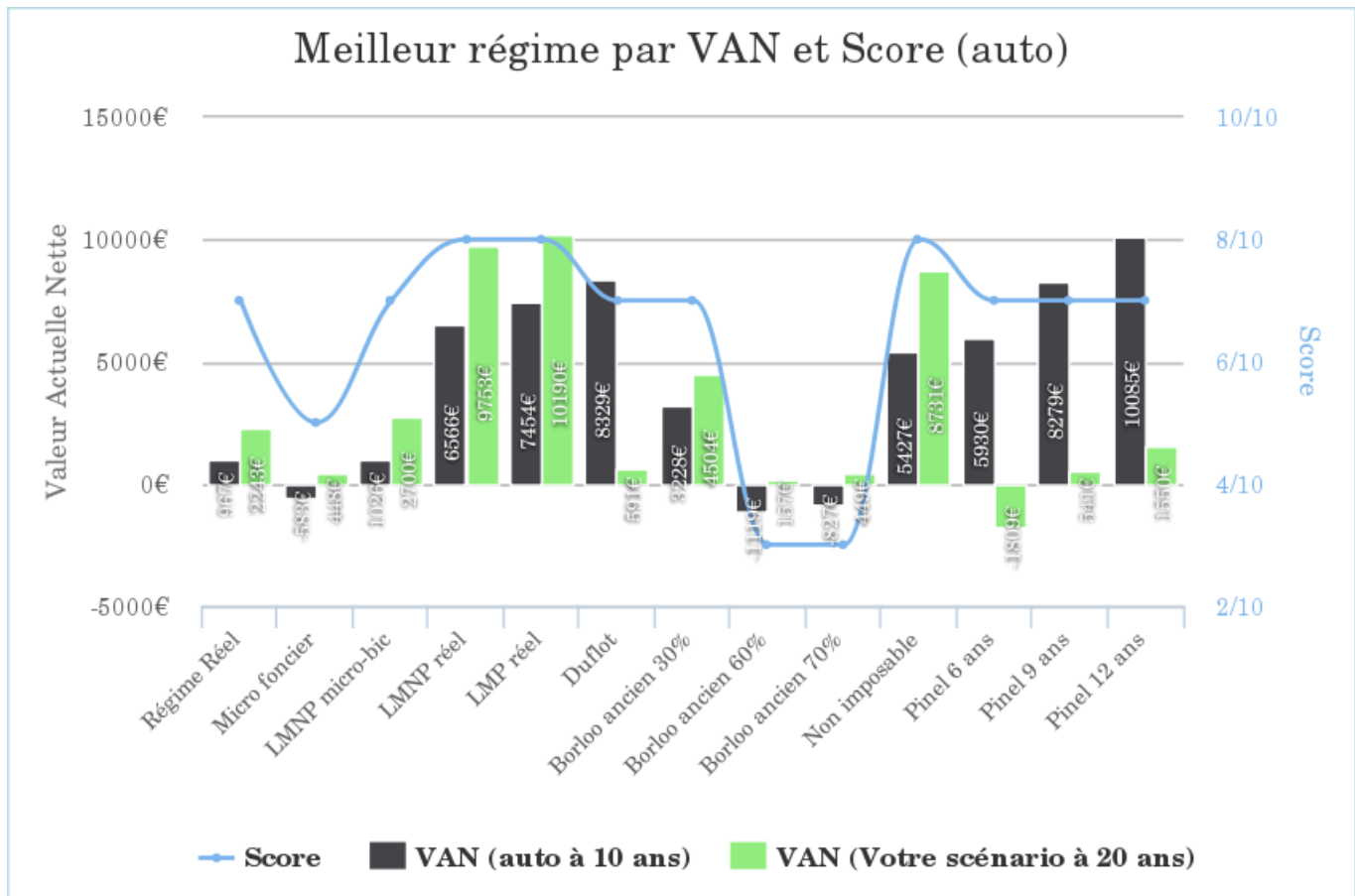
**LMP réel**

Revente à 10 ans

Meilleur régime votre scénario

**LMP réel**

Revente à 15 ans



Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Votre scénario de revente à 15 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN	TRI	VAN		
Régime Réel	36 500€	270€	3.82%	967€	4.12%	2 243€	7/10	<a href="#">Détails</a>
Micro foncier	36 500€	270€	2.51%	-583€	3.22%	448€	5/10	<a href="#">Détails</a>
LMNP micro-bic	36 500€	270€	3.87%	1 026€	4.33%	2 700€	7/10	<a href="#">Détails</a>
LMNP réel	36 500€	270€	8.92%	6 566€	8.32%	9 753€	8/10	<a href="#">Détails</a>
LMP réel	36 500€	270€	9.91%	<b>7 454€</b>	8.77%	<b>10 190€</b>	8/10	<a href="#">Détails</a>
Dufflot (zone B2)	48 910€	261€	9.54%	8 329€	3.35%	591€	7/10	<a href="#">Détails</a>
Borlooo ancien 30% (zone B2)	36 500€	270€	5.9%	3 228€	5.39%	4 504€	7/10	<a href="#">Détails</a>

Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Votre scénario de revente à 15 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN	TRI	VAN		
Borloo ancien 60% (zone B2)	36 500€	150€	2.09%	-1 119€	3.07%	157€	3/10	<a href="#">Détails</a>
Borloo ancien 70% (zone B2)	36 500€	150€	2.33%	-827€	3.21%	449€	3/10	<a href="#">Détails</a>
Non imposable	36 500€	270€	7.77%	5 427€	7.53%	8 731€	8/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 6 ans (zone B2)	48 910€	260€	7.79%	5 930€	1.94%	-1 809€	7/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 9 ans (zone B2)	48 910€	260€	9.5%	8 279€	3.32%	541€	7/10	<a href="#">Détails</a>
Pinel 12 ans (zone B2)	48 910€	260€	9.12%	10 085€	3.91%	1 550€	7/10	<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: 36 500€ (25 m<sup>2</sup>, 1 460 €/m<sup>2</sup>)

Type	Prix	Surface	Prix au m <sup>2</sup>	Vu le
Appartement	68 355€	30 m <sup>2</sup>	2 279 €/m <sup>2</sup>	11 mars 2015 »
Appartement	64 000€	30 m <sup>2</sup>	2 133 €/m <sup>2</sup>	11 mars 2015 »
Appartement	55 000€	30 m <sup>2</sup>	1 833 €/m <sup>2</sup>	11 mars 2015 »
Appartement	51 500€	25 m <sup>2</sup>	2 060 €/m <sup>2</sup>	9 mars 2015 »
Appartement	41 500€	21 m <sup>2</sup>	1 976 €/m <sup>2</sup>	8 mars 2015 »
Appartement	35 200€	21 m <sup>2</sup>	1 676 €/m <sup>2</sup>	8 mars 2015 »
Appartement	40 000€	30 m <sup>2</sup>	1 333 €/m <sup>2</sup>	8 mars 2015 »
Appartement	45 000€	21 m <sup>2</sup>	2 143 €/m <sup>2</sup>	8 mars 2015 »
Appartement	58 860€	28 m <sup>2</sup>	2 102 €/m <sup>2</sup>	8 mars 2015 »
Appartement	41 000€	23 m <sup>2</sup>	1 783 €/m <sup>2</sup>	7 mars 2015 »

### Quel gain en négociant le prix?

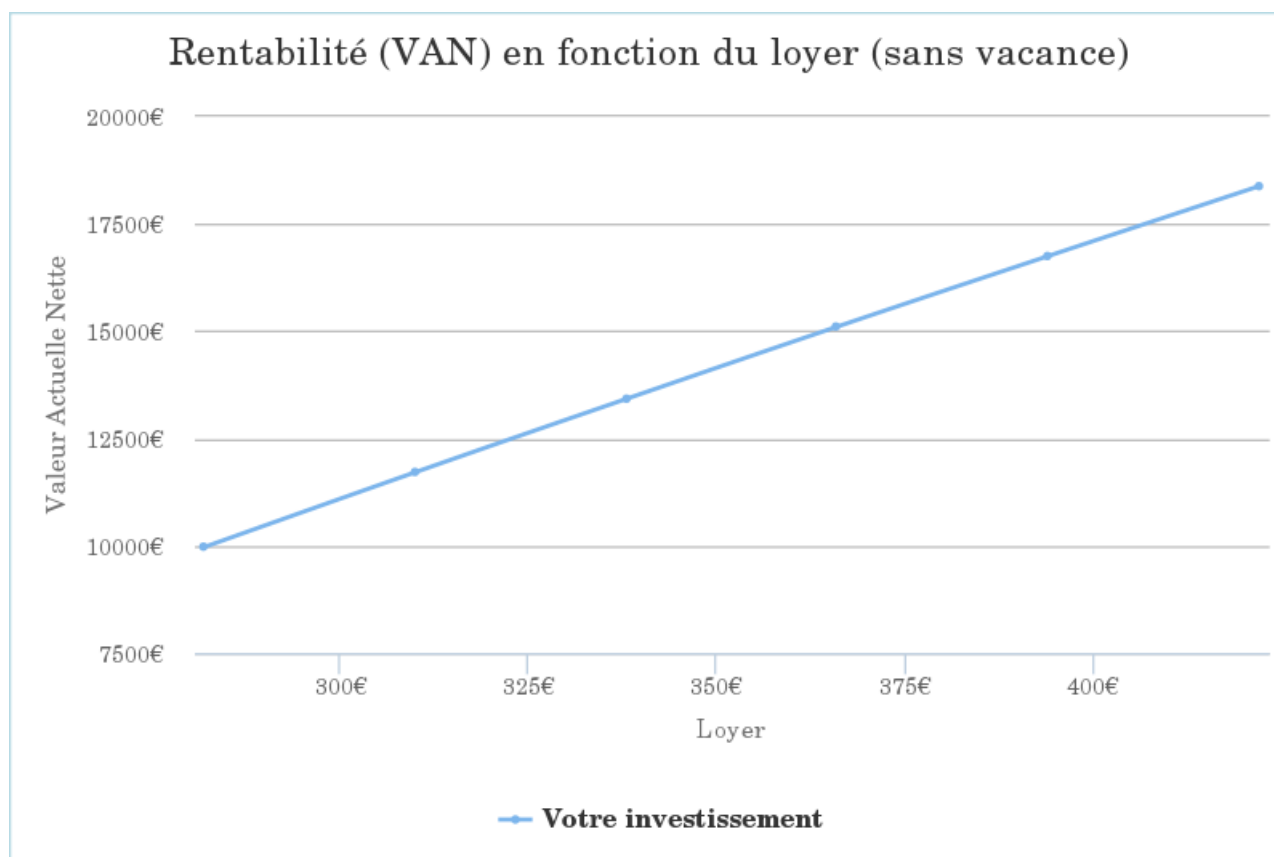
Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Apport	Score Invest™
34 675€ (-5%)	5.39% (+0.15)	8.71% (-0.21)	6 226.38€ (-339)	10 823€	8/10
32 850€ (-10%)	5.67% (+0.43)	9.65% (+0.73)	6 789.94€ (+224)	10 254€	8/10
31 025€ (-15%)	5.98% (+0.74)	10.71% (+1.79)	7 353.49€ (+788)	9 684€	8/10
29 200€ (-20%)	6.33% (+1.09)	11.73% (+2.81)	7 659.31€ (+1 094)	9 114€	9/10
27 375€ (-25%)	6.73% (+1.49)	12.8% (+3.88)	7 818.67€ (+1 253)	8 545€	9/10

# Quel loyer pratiquer?

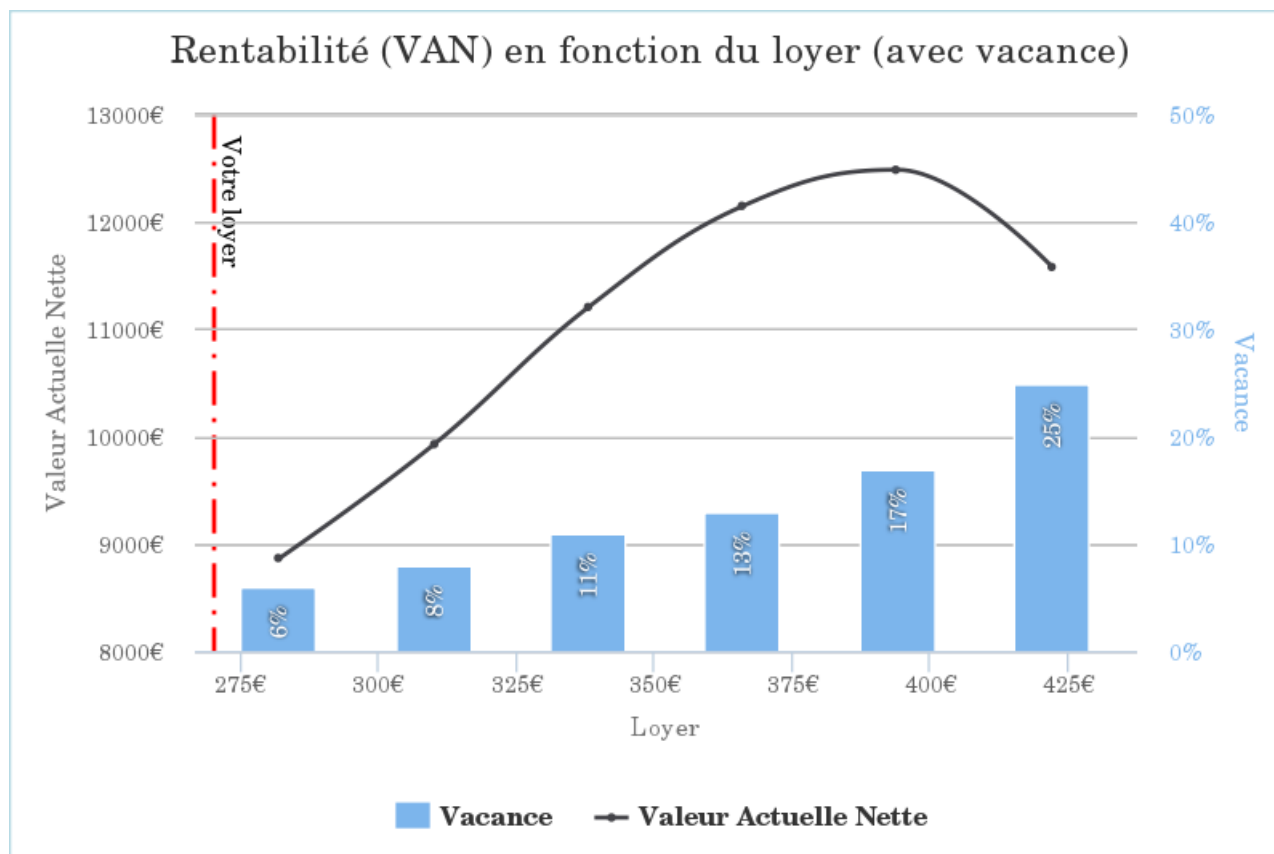
## Loyers pratiqués

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	310€	20 m <sup>2</sup>	<a href="#">9 mars 2015 »</a>
Appartement	288€	20 m <sup>2</sup>	<a href="#">25 février 2015 »</a>
Appartement	280€	20 m <sup>2</sup>	<a href="#">25 février 2015 »</a>
Appartement	290€	25 m <sup>2</sup>	<a href="#">25 février 2015 »</a>
Appartement	420€	30 m <sup>2</sup>	<a href="#">25 février 2015 »</a>
Appartement	370€	20 m <sup>2</sup>	<a href="#">12 janvier 2015 »</a>
Appartement	330€	23 m <sup>2</sup>	<a href="#">12 janvier 2015 »</a>
Appartement	330€	28 m <sup>2</sup>	<a href="#">12 janvier 2015 »</a>
Appartement	300€	23 m <sup>2</sup>	<a href="#">12 janvier 2015 »</a>
Appartement	295€	20 m <sup>2</sup>	<a href="#">12 janvier 2015 »</a>



Loyer	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
282€	12.48%	9 976€	8
310€	14.78%	11 718€	8
338€	17.22%	13 425€	10
366€	19.8%	15 108€	10
394€	22.37%	16 752€	10
422€	24.99%	18 380€	10



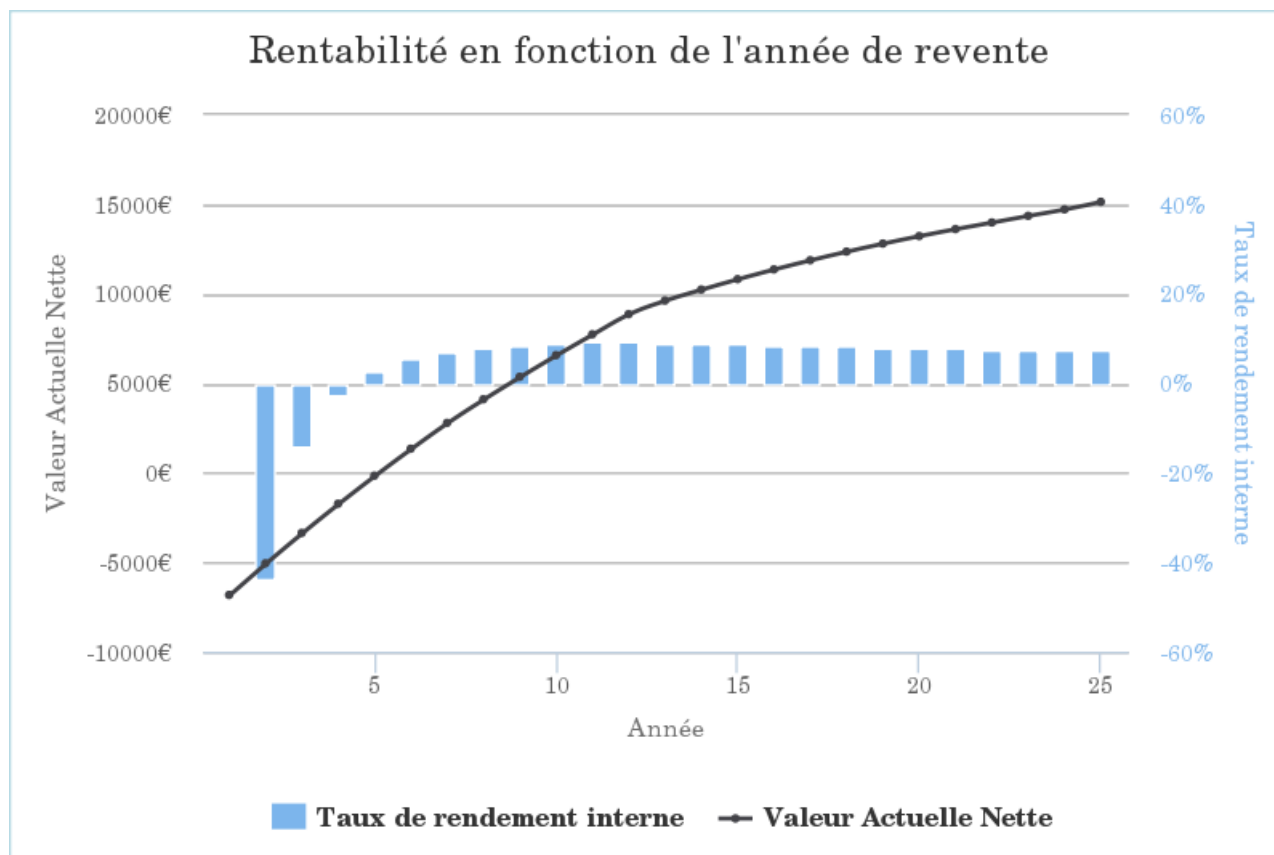
Loyer	Vacance locative	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
282€	2 mois / 3 ans (6%)	11.24%	8 866€	8
310€	1 mois / 1 ans (8%)	12.41%	9 928€	8
338€	4 mois / 3 ans (11%)	14.36%	11 207€	9
366€	3 mois / 2 ans (13%)	15.7%	12 150€	10
394€	2 mois / 1 ans (17%)	15.86%	12 486€	10
422€	3 mois / 1 ans (25%)	14.59%	11 580€	9



## 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.

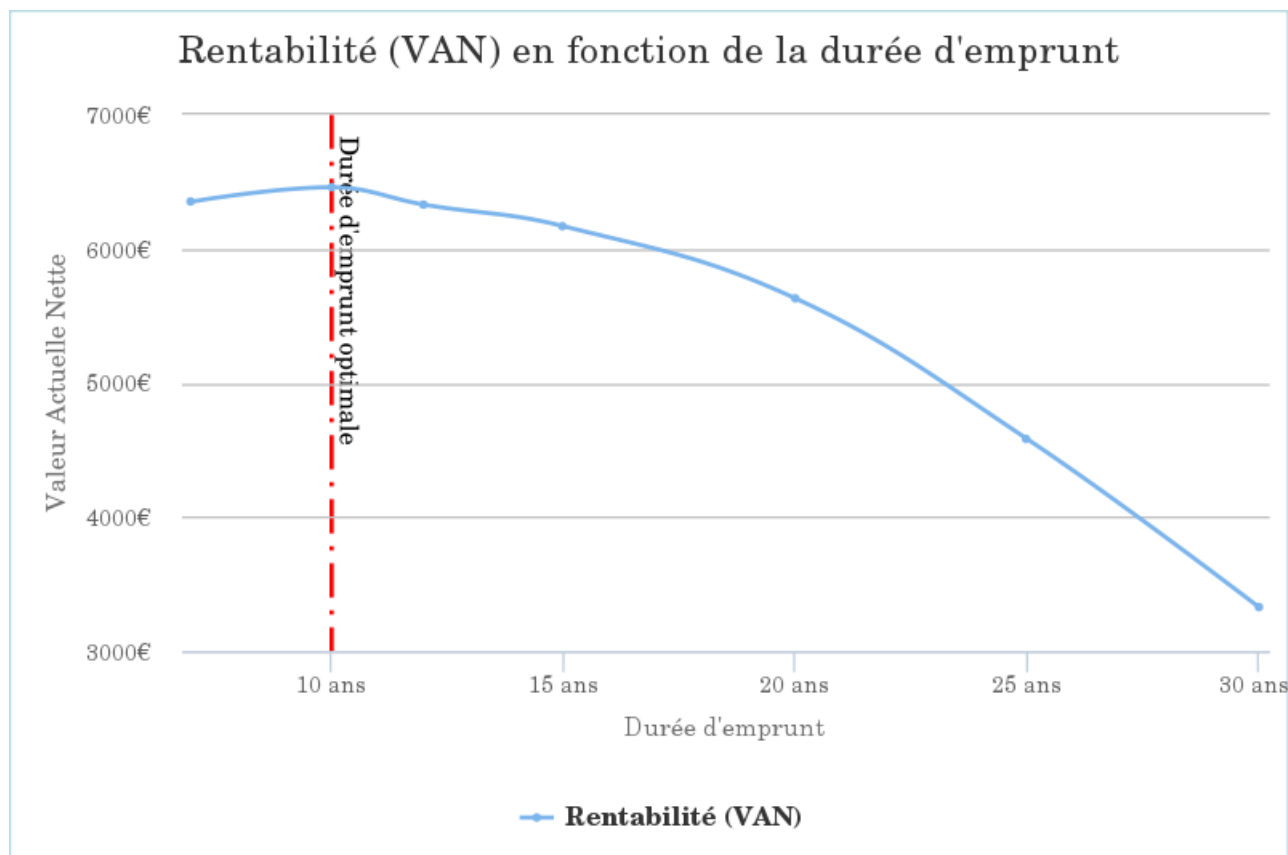


Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
1	-	-6 832€	33 514€
2	-43.6%	-5 065€	33 849€
3	-14.18%	-3 366€	34 187€
4	-2.81%	-1 734€	34 529€
5	2.6%	-167€	34 874€
6	5.49%	1 338€	35 223€
7	7.14%	2 783€	35 575€
8	8.06%	4 104€	35 931€
9	8.6%	5 357€	36 290€
10	8.92%	6 566€	36 653€
11	9.11%	7 733€	37 020€
12	9.2%	8 859€	37 390€
13	9.08%	9 618€	37 764€
14	8.91%	10 235€	38 142€
15	8.73%	10 815€	38 523€
16	8.55%	11 362€	38 908€
17	8.38%	11 875€	39 297€

Revente en année	TRI	VAN	Prix de revente (net vendeur)
18	8.21%	12 356€	39 690€
19	8.04%	12 805€	40 087€
20	7.88%	13 223€	40 488€
21	7.72%	13 614€	40 893€
22	7.58%	13 983€	41 302€
23	7.46%	14 353€	41 715€
24	7.35%	14 713€	42 132€
25	7.27%	15 136€	42 553€

## Optimiser l'emprunt bancaire

En empruntant sur 10 ans vous feriez un meilleur investissement.



Durée emprunt	Taux d'emprunt	TRI (revente auto 10 ans)	VAN (revente auto 10 ans)	Score Invest™
7 ans	1.72%	6.07%	6 353€	7
10 ans	1.94%	6.85%	6 459€	7
12 ans	2.1%	7.25%	6 328€	8
15 ans	2.23%	7.75%	6 168€	8
20 ans	2.5%	8.09%	5 630€	8
25 ans	2.95%	7.63%	4 581€	8
30 ans	3.45%	6.66%	3 326€	7

### Credit in fine ou amortissable

Vous feriez un meilleur investissement avec un crédit infine. (VAN auto 10 ans: 7 081.62€). 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.

## 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)	+16.57 points (25.49%)
VAN (auto)	+333.23 € (6899.02€)
TRI (votre scenario)	+9.86 points (18.18%)
VAN (votre scénario)	+1299.1 € (11051.78€)
Rendement année 1	+0.02 points (5.22%)
Rendement année 2	+0.02 points (5.22%)
Score Invest™	9/10