



Appartement 1 pièces | Linguizzetta



Prix d'achat FAI
108 000 €



Superficie
38 m²



Rendement brut
12,0 %

Descriptif du projet

Vos notes

Analyse du secteur



Nombre d'habitants

1103



Tension locative

—



Prix au m² moyen

2 389 €/m²

Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

18 010 €

Taux de logements vacants

0,1 %

Taux d'étudiants

5,9 %

Taux de chômage

8,8 %

Taux de taxe foncière

6,0 %

Ancienneté des locataires

3,3 ans

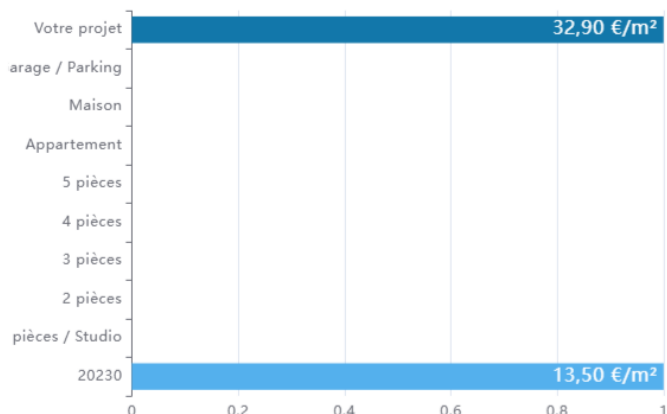
Part des ménages ayant au moins 1 voiture

91,9 %

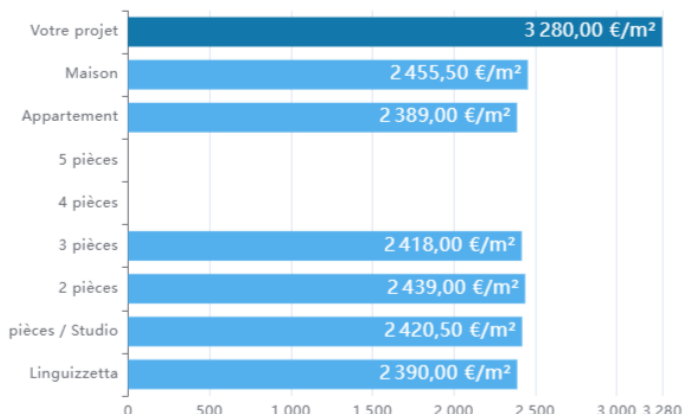
Part des ménages ayant une place de parking

78,5 %

Loyer moyen



Prix moyen



Évolution des prix de l'immobilier



Analyse du secteur



Écoles et universités

1



Commerces

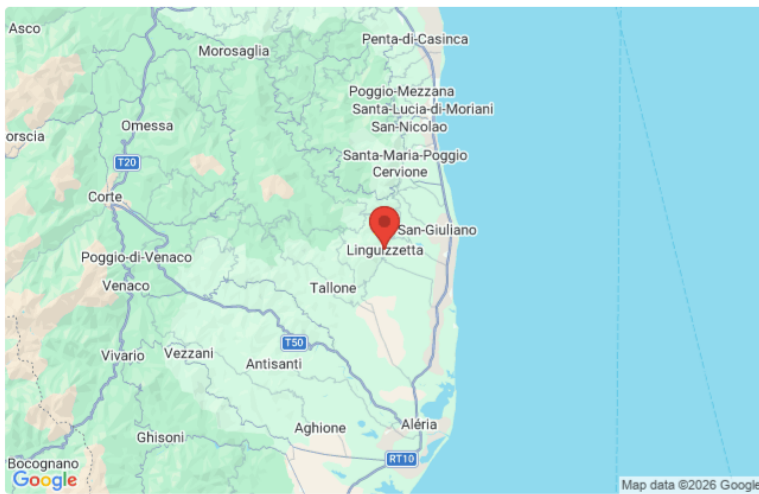
3



Entreprises

168

Localisation du bien



Écoles et universités

- Enfance
- Lycée
- Enseignement supérieur
- Formations

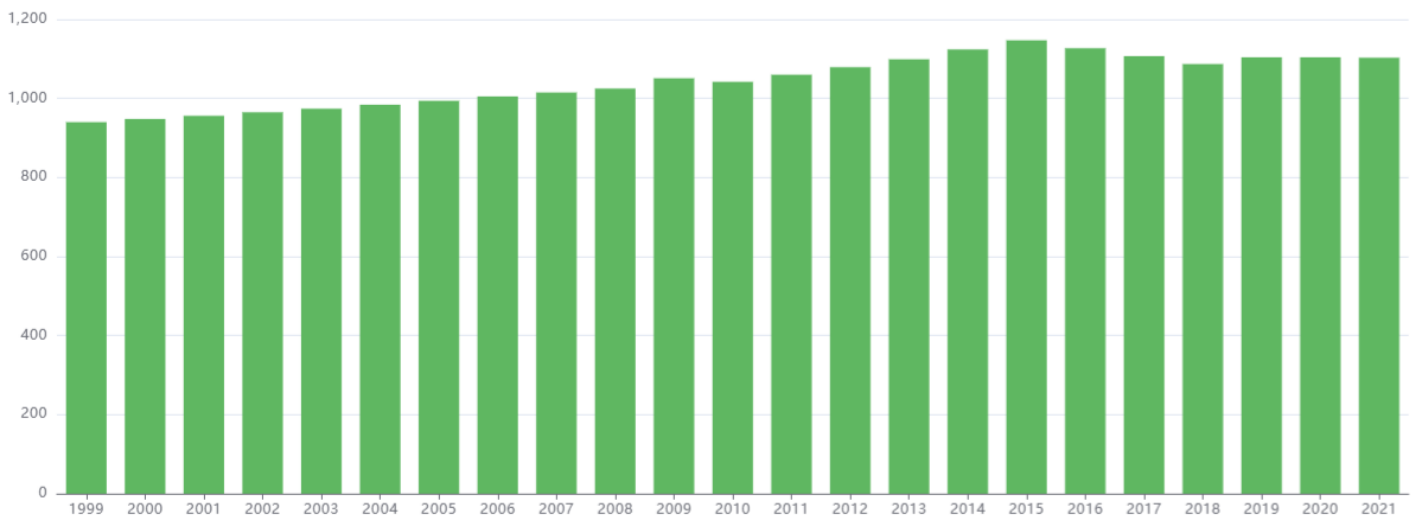


Répartition des commerces

- Grande distribution
- Santé
- Shopping
- Commerces de proximité
- Magasins pour la maison
- Autres



Évolution de la population



Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC
1250 €



Charges mensuelles
(avec crédit)
1133 €



Cash-Flow
117 €

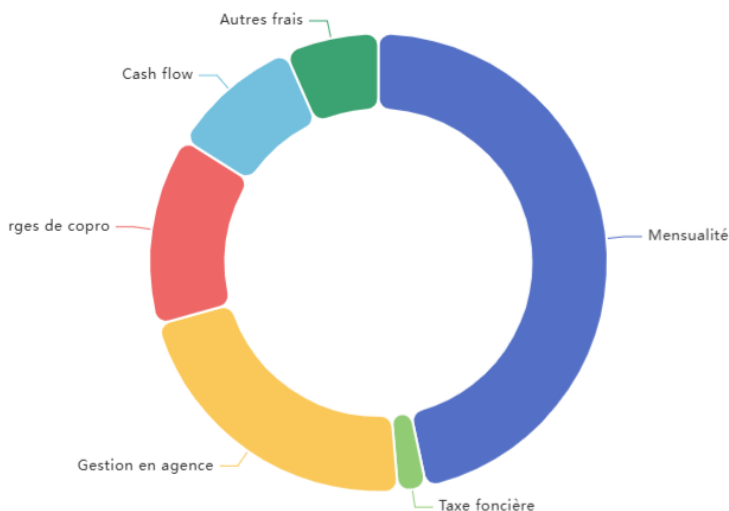


Rendement brut
12,0 %



Rendement net
6,7 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	300 €/an
Assurance PNO	0 €/an
Gestion agence (22 %)	3 300 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (0 %)	0 €/an
Charges de copropriété	2000 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	1000 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	0 €/an
Total	6600 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	108 000 €
Frais de notaire	8 640 €
Autre frais	0 €
Meubles	2 000 €
Travaux	6 000 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Total achat	124 640 €

Crédit

Apport	12 001 €
Montant emprunté	112 639 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Taux crédit	3,5 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	25 ans
Mensualité	583 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	2 842 €/m²
Prix au m² final	3 280 €/m²
Rendement brut	12,0 %
Rendement net	6,7 %
Cash-flow annuel	1404 €
Cash-flow mensuel	117 €
Taux de couverture	46,6 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
15 000 €

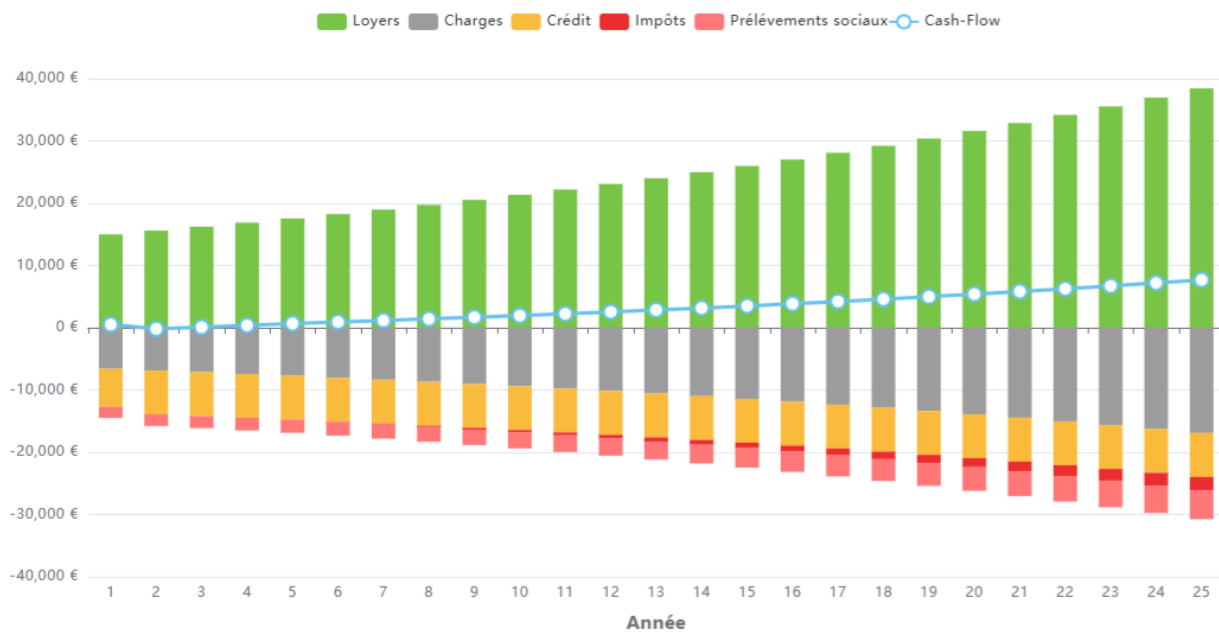


Amortissement
annuel moyen
4 986 €

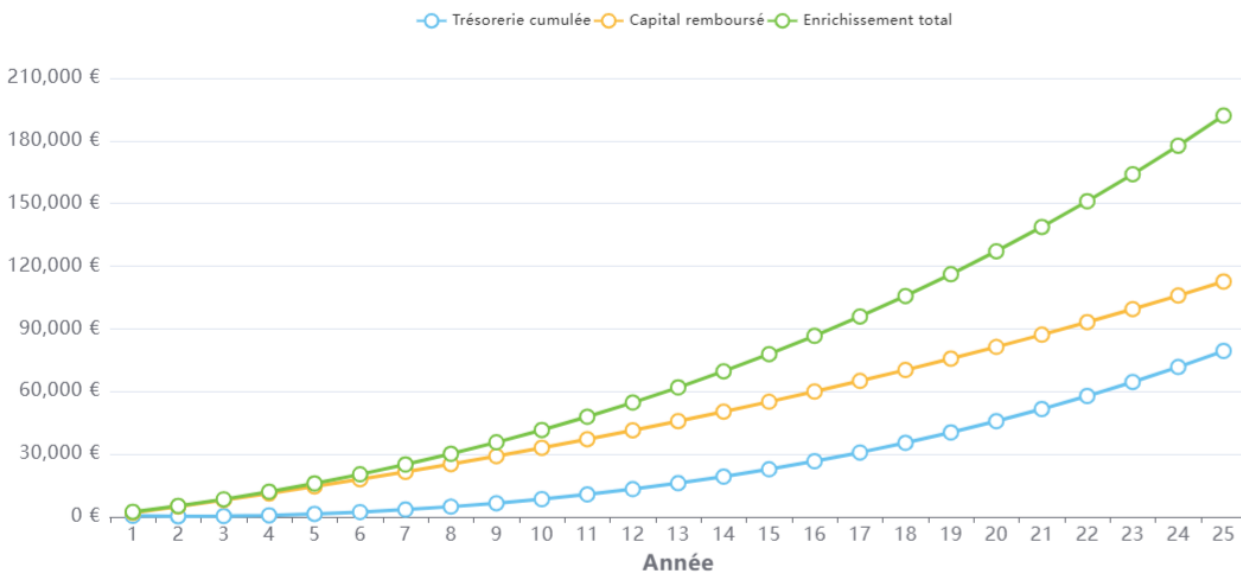


Choix du régime fiscal
Foncier forfait

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Prix de revente
estimé à 25 ans
160 000 €



Enrichissement total
224 682 €



Valorisation du
foncier sur 25 ans
48,1 %

Bilan comptable prévisionnel avec revente

Loyers	Prix de revente	Capital restant dû	Annuité	Intérêts d'emprunt	Charges	Base imposable	Prélèvements sociaux	Impôts sur le revenu	Cash flow	Trésorerie cumulée	
1	15 000 €	0 €	110 698 €	-6 089 €	-4 148 €	-6 600 €	10 500 €	-1 806 €	0 €	505 €	505 €
2	15 600 €	0 €	107 701 €	-7 049 €	-4 052 €	-6 864 €	10 920 €	-1 878 €	0 €	-192 €	314 €
3	16 224 €	0 €	104 597 €	-7 049 €	-3 945 €	-7 139 €	11 357 €	-1 953 €	0 €	83 €	396 €
4	16 873 €	0 €	101 382 €	-7 049 €	-3 835 €	-7 424 €	11 811 €	-2 032 €	0 €	368 €	764 €
5	17 548 €	0 €	98 054 €	-7 049 €	-3 721 €	-7 721 €	12 284 €	-2 113 €	0 €	665 €	1 429 €
6	18 250 €	0 €	94 606 €	-7 049 €	-3 602 €	-8 030 €	12 775 €	-2 197 €	-65 €	908 €	2 337 €
7	18 980 €	0 €	91 037 €	-7 049 €	-3 480 €	-8 351 €	13 286 €	-2 285 €	-141 €	1 153 €	3 490 €
8	19 739 €	0 €	87 340 €	-7 049 €	-3 353 €	-8 685 €	13 817 €	-2 377 €	-220 €	1 407 €	4 898 €
9	20 529 €	0 €	83 512 €	-7 049 €	-3 221 €	-9 033 €	14 370 €	-2 472 €	-303 €	1 672 €	6 570 €
10	21 350 €	0 €	79 548 €	-7 049 €	-3 085 €	-9 394 €	14 945 €	-2 571 €	-388 €	1 948 €	8 517 €
11	22 204 €	0 €	75 442 €	-7 049 €	-2 944 €	-9 770 €	15 543 €	-2 673 €	-477 €	2 234 €	10 751 €
12	23 092 €	0 €	71 191 €	-7 049 €	-2 798 €	-10 160 €	16 164 €	-2 780 €	-570 €	2 532 €	13 283 €
13	24 015 €	0 €	66 788 €	-7 049 €	-2 647 €	-10 567 €	16 811 €	-2 891 €	-666 €	2 842 €	16 125 €
14	24 976 €	0 €	62 229 €	-7 049 €	-2 490 €	-10 989 €	17 483 €	-3 007 €	-766 €	3 164 €	19 289 €
15	25 975 €	0 €	57 508 €	-7 049 €	-2 328 €	-11 429 €	18 183 €	-3 127 €	-870 €	3 499 €	22 788 €
16	27 014 €	0 €	52 619 €	-7 049 €	-2 160 €	-11 886 €	18 910 €	-3 253 €	-979 €	3 847 €	26 635 €
17	28 095 €	0 €	47 556 €	-7 049 €	-1 986 €	-12 362 €	19 666 €	-3 383 €	-1 091 €	4 210 €	30 845 €
18	29 219 €	0 €	42 312 €	-7 049 €	-1 806 €	-12 856 €	20 453 €	-3 518 €	-1 209 €	4 587 €	35 431 €
19	30 387 €	0 €	36 883 €	-7 049 €	-1 620 €	-13 370 €	21 271 €	-3 659 €	-1 330 €	4 979 €	40 410 €
20	31 603 €	0 €	31 260 €	-7 049 €	-1 427 €	-13 905 €	22 122 €	-3 805 €	-1 457 €	5 386 €	45 796 €
21	32 867 €	0 €	25 437 €	-7 049 €	-1 227 €	-14 461 €	23 007 €	-3 957 €	-1 589 €	5 810 €	51 606 €
22	34 182 €	0 €	19 407 €	-7 049 €	-1 019 €	-15 040 €	23 927 €	-4 115 €	-1 726 €	6 251 €	57 857 €
23	35 549 €	0 €	13 163 €	-7 049 €	-805 €	-15 641 €	24 884 €	-4 280 €	-1 868 €	6 709 €	64 566 €
24	36 971 €	0 €	6 696 €	-7 049 €	-583 €	-16 267 €	25 880 €	-4 451 €	-2 017 €	7 186 €	71 753 €
25	38 450 €	160 000 €	0 €	-7 049 €	-353 €	-16 918 €	26 915 €	-6 824 €	-2 171 €	164 930 €	236 683 €