



Appartement | 1 pièces | 26 m² | Le havre



Prix d'achat FAI
50 000 €



Superficie
26 m²



Rendement brut
6,2 %

Descriptif du projet

Vos notes

Analyse du secteur



Nombre d'habitants

169 733



Tension locative

4 / 8



Prix au m² moyen

2 372 €/m²

Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

19 650 €

Taux de logements vacants

10,9 %

Taux d'étudiants

10,0 %

Taux de chômage

20,8 %

Taux de taxe foncière

29,0 %

Ancienneté des locataires

4,9 ans

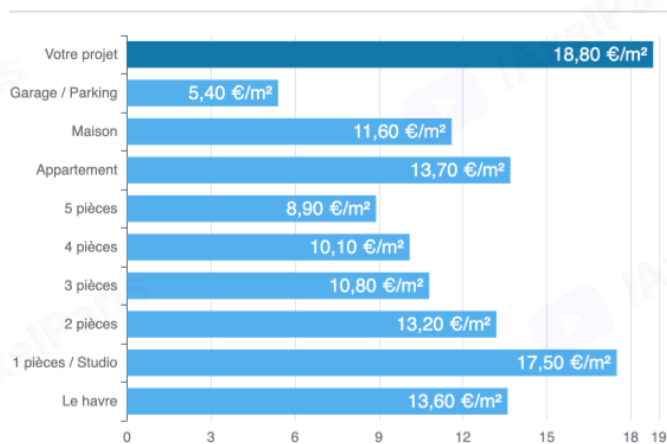
Part des ménages ayant au moins 1 voiture

69,1 %

Part des ménages ayant une place de parking

44,6 %

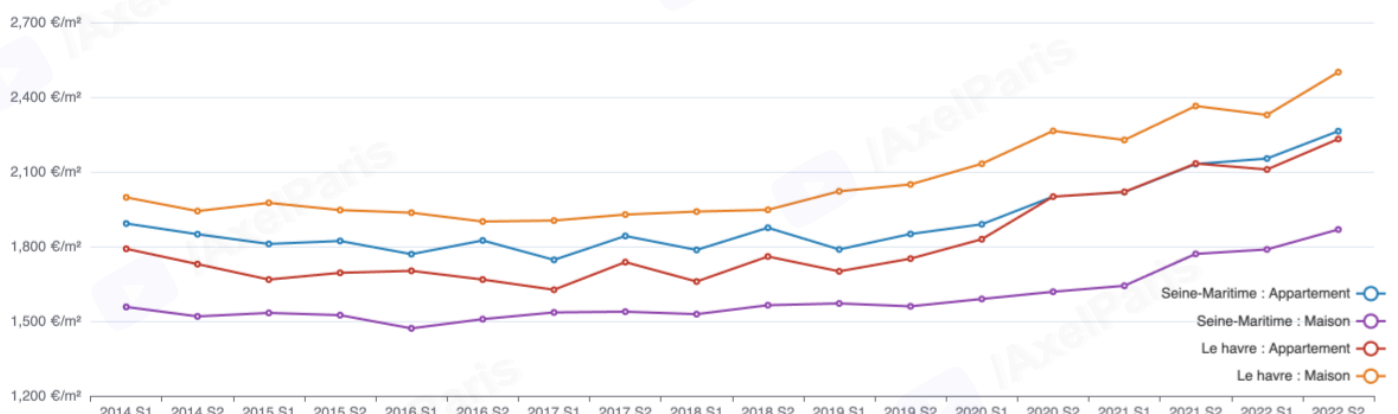
Loyer moyen



Prix moyen



Évolution des prix de l'immobilier



Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC

490 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

554 €



Epargne mensuelle

64 €



Rendement brut

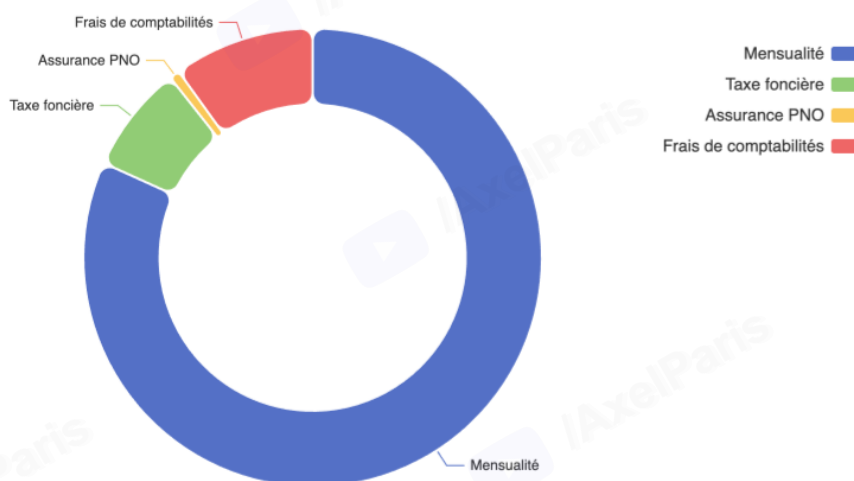
6,2 %



Rendement net

4,9 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	500 €/an
Assurance PNO	50 €/an
Gestion agence (0 %)	0 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (0 %)	0 €/an
Charges de copropriété	0 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	0 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	660 €/an
Total	1210 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	50 000 €
Surface	26 m²
Frais de notaire	4 250 €
Honoraires de chasse	14 668 €
Meubles	7 500 €
Travaux	17 000 €
Total achat	95 218 €

Crédit

Apport	20 000 €
Frais de cautionnement	1 000 €
Taux crédit	3,6 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	20 ans
Annuité	5 436 €
Mensualité	453 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	1 923 €/m²
Prix au m² final	3 662 €/m²
Rendement brut	6,2 %
Rendement net	4,9 %
Cash-flow annuel	-766 €
Cash-flow mensuel	-64 €
Taux de couverture	92,4 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
5 880 €

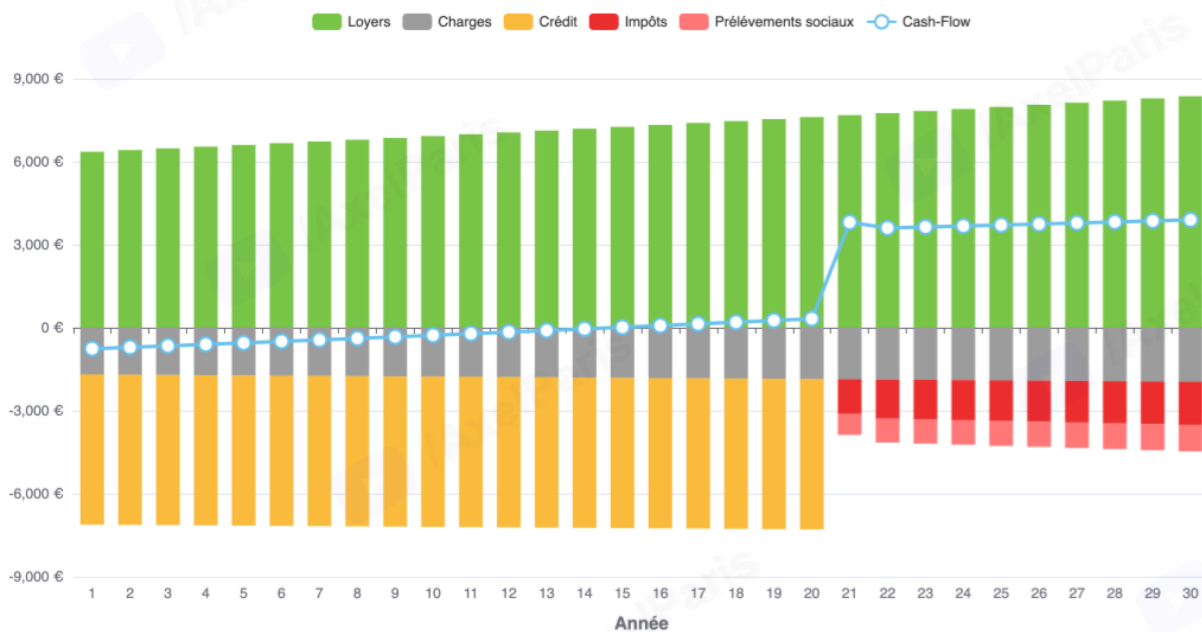


Amortissement
annuel moyen
4 761 €

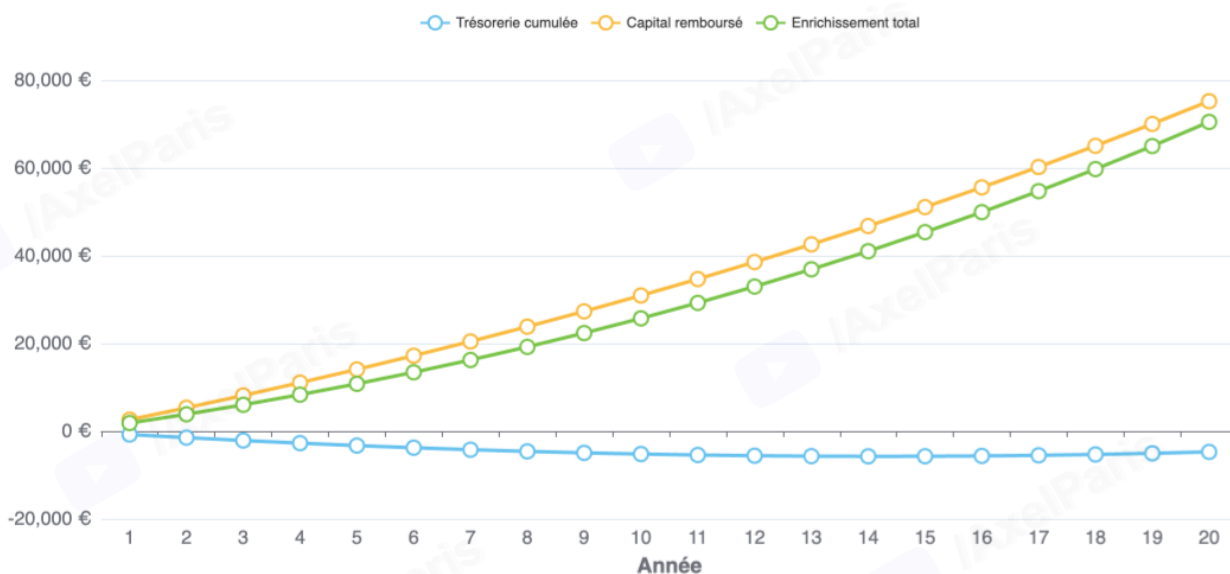


Choix du régime fiscal
LMNP reel

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Cash-Flow Total
sur 20 ans
-4727 €



Valorisation du
foncier sur 5 ans
30,4 %

Bilan comptable prévisionnel

Loyers	Capital restant dû	Annuité	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortissement	Cumul déficit ou bénéfice	Base imposable	Prélèvements sociaux	Impôts sur le revenu	Cash-flow	Rendement net d'impôts
1	6360 €	72602 €	5432 €	2815 €	7740 €	8868 €	-13063 €	0 €	0 €	0 €	-762 € 4,90 %
2	6420 €	69890 €	5432 €	2720 €	1698 €	8868 €	-19929 €	0 €	0 €	0 €	-710 € 4,96 %
3	6481 €	67078 €	5432 €	2620 €	1707 €	8868 €	-26643 €	0 €	0 €	0 €	-657 € 5,01 %
4	6543 €	64164 €	5432 €	2518 €	1716 €	8868 €	-33201 €	0 €	0 €	0 €	-604 € 5,07 %
5	6605 €	61143 €	5432 €	2411 €	1724 €	8868 €	-39599 €	0 €	0 €	0 €	-551 € 5,13 %
6	6668 €	58012 €	5432 €	2300 €	1733 €	8868 €	-45832 €	0 €	0 €	0 €	-497 € 5,18 %
7	6731 €	54765 €	5432 €	2186 €	1741 €	840 €	-43867 €	0 €	0 €	0 €	-442 € 5,24 %
8	6795 €	51400 €	5432 €	2067 €	1750 €	840 €	-41729 €	0 €	0 €	0 €	-387 € 5,30 %
9	6860 €	47912 €	5432 €	1944 €	1759 €	840 €	-39412 €	0 €	0 €	0 €	-331 € 5,36 %
10	6925 €	44297 €	5432 €	1816 €	1768 €	840 €	-36911 €	0 €	0 €	0 €	-274 € 5,42 %
11	6991 €	40549 €	5432 €	1684 €	1776 €	840 €	-34220 €	0 €	0 €	0 €	-218 € 5,48 %
12	7057 €	36663 €	5432 €	1547 €	1785 €	840 €	-31335 €	0 €	0 €	0 €	-160 € 5,54 %
13	7124 €	32636 €	5432 €	1404 €	1794 €	840 €	-28249 €	0 €	0 €	0 €	-102 € 5,60 %
14	7192 €	28461 €	5432 €	1257 €	1803 €	840 €	-24957 €	0 €	0 €	0 €	-43 € 5,66 %
15	7260 €	24133 €	5432 €	1104 €	1812 €	840 €	-21453 €	0 €	0 €	0 €	16 € 5,72 %
16	7329 €	19647 €	5432 €	946 €	1821 €	840 €	-17731 €	0 €	0 €	0 €	76 € 5,78 %
17	7399 €	14997 €	5432 €	782 €	1830 €	840 €	-13784 €	0 €	0 €	0 €	137 € 5,85 %
18	7469 €	10177 €	5432 €	611 €	1840 €	840 €	-9606 €	0 €	0 €	0 €	198 € 5,91 %
19	7540 €	5180 €	5432 €	435 €	1849 €	840 €	-5190 €	0 €	0 €	0 €	260 € 5,98 %
20	7612 €	0 €	5432 €	252 €	1858 €	840 €	-528 €	0 €	0 €	0 €	322 € 6,04 %
21	7684 €	0 €	0 €	0 €	1867 €	840 €	4448 €	4448 €	765 €	1244 €	3808 € 4,00 %
22	7757 €	0 €	0 €	0 €	1877 €	840 €	5040 €	5040 €	867 €	1409 €	3604 € 3,79 %
23	7831 €	0 €	0 €	0 €	1886 €	840 €	5105 €	5105 €	878 €	1427 €	3639 € 3,82 %
24	7905 €	0 €	0 €	0 €	1895 €	840 €	5170 €	5170 €	889 €	1445 €	3675 € 3,86 %
25	7980 €	0 €	0 €	0 €	1905 €	840 €	5235 €	5235 €	901 €	1464 €	3711 € 3,90 %
26	8056 €	0 €	0 €	0 €	1914 €	840 €	5302 €	5302 €	912 €	1482 €	3747 € 3,94 %
27	8133 €	0 €	0 €	0 €	1924 €	840 €	5369 €	5369 €	923 €	1501 €	3784 € 3,97 %
28	8210 €	0 €	0 €	0 €	1934 €	840 €	5436 €	5436 €	935 €	1520 €	3821 € 4,01 %
29	8288 €	0 €	0 €	0 €	1943 €	840 €	5504 €	5504 €	947 €	1539 €	3859 € 4,05 %
30	8366 €	0 €	0 €	0 €	1953 €	840 €	5573 €	5573 €	959 €	1558 €	3897 € 4,09 %