



Appartement | 1 pièces | 17 m² | Lyon 1



Prix d'achat FAI
111000 €



Superficie
17 m²



Rendement brut
5,6 %

Descriptif du projet

Vos notes

Analyse du secteur



Nombre d'habitants

29 523



Tension locative

8 / 8



Prix au m² moyen

5 819 €/m²

Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

24 770 €

Taux de logements vacants

7,5 %

Taux d'étudiants

20,0 %

Taux de chômage

14,2 %

Taux de taxe foncière

18,2 %

Ancienneté des locataires

4,0 ans

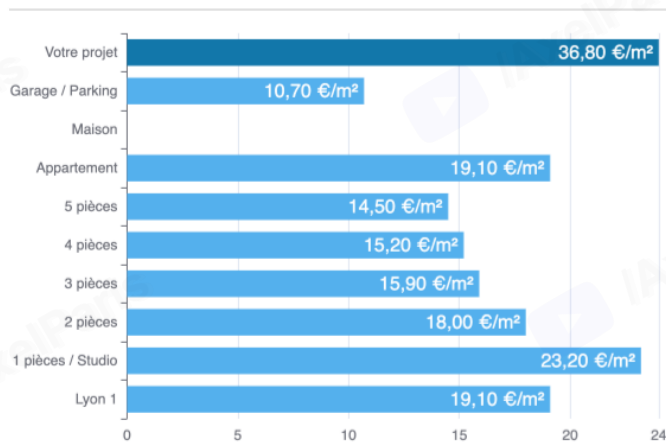
Part des ménages ayant au moins
1 voiture

45,7 %

Part des ménages ayant une place
de parking

19,9 %

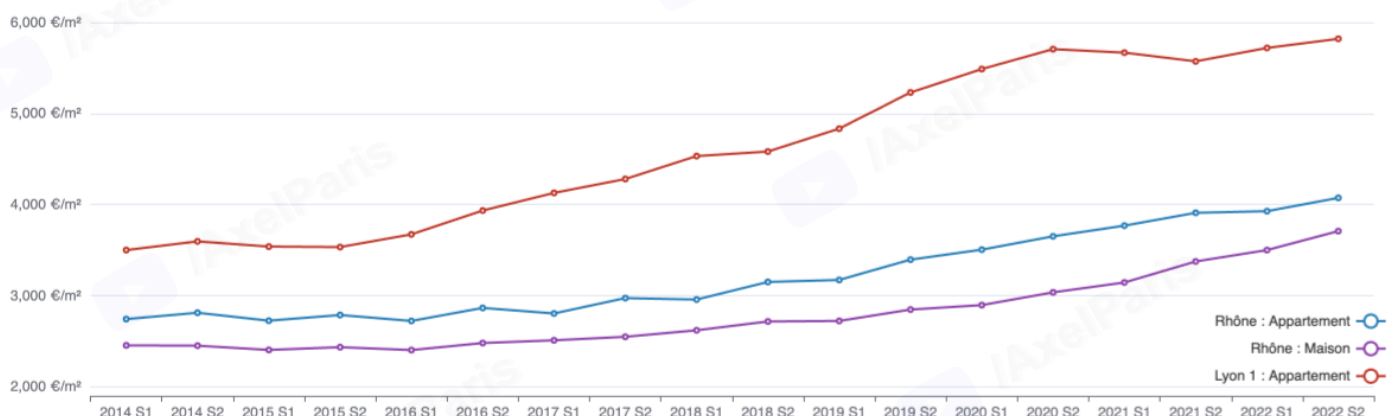
Loyer moyen



Prix moyen



Évolution des prix de l'immobilier



Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC

625 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

760 €



Epargne mensuelle

135 €



Rendement brut

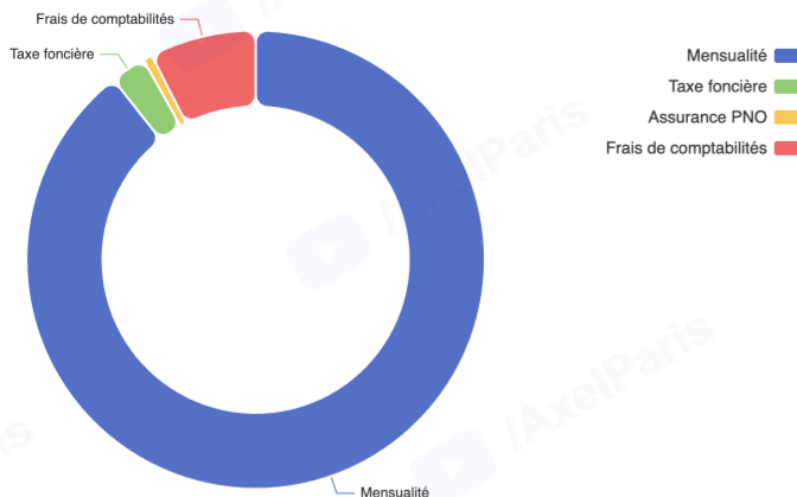
5,6 %



Rendement net

4,9 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	230 €/an
Assurance PNO	55 €/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	680 €/an
Total	965 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	111 000 €
Surface	17 m²
Frais de notaire	9 589 €
Honoraires de chasse	9 000 €
Meubles	0 €
Travaux	2 000 €
Total achat	133 489 €

Crédit

Apport	19 435 €
Frais de cautionnement	1 100 €
Taux crédit	3,5 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	20 ans
Annuité	8 160 €
Mensualité	680 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	6 529 €/m²
Prix au m² final	7 852 €/m²
Rendement brut	5,6 %
Rendement net	4,9 %
Cash-flow annuel	-1 625 €
Cash-flow mensuel	-135 €
Taux de couverture	108,8 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
7500 €

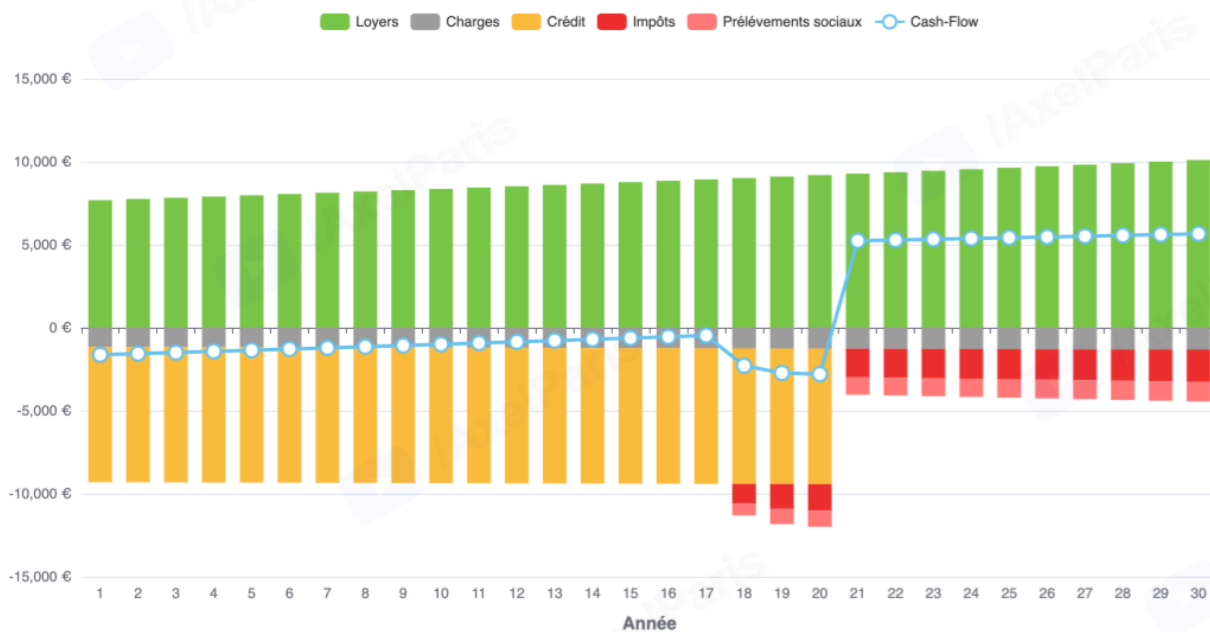


Amortissement
annuel moyen
6674 €

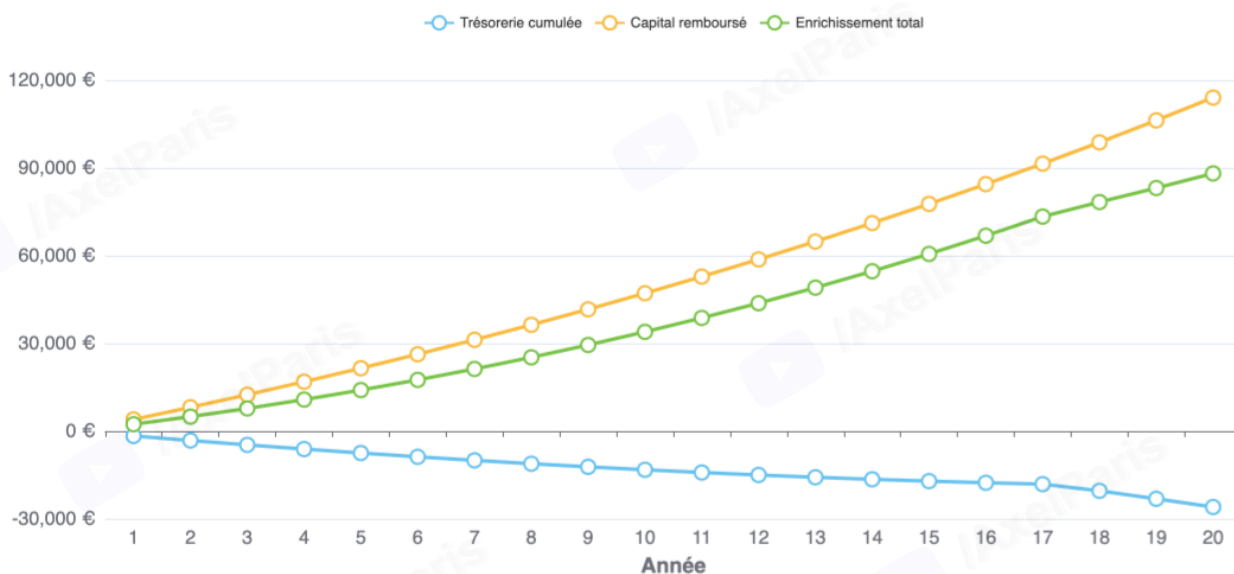


Choix du régime fiscal
LMNP reel

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Cash-Flow Total
sur 20 ans

-25 930 €



Valorisation du
foncier sur 5 ans

36,0 %

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	7 680 €	110 044 €	8 166 €	4 156 €	12 634 €	7 028 €	-16 138 €	0 €	0 €	0 €	-1 631 €	4,90 %
2	7 753 €	105 892 €	8 166 €	4 014 €	1 151 €	7 028 €	-20 578 €	0 €	0 €	0 €	-1 564 €	4,95 %
3	7 827 €	101 592 €	8 166 €	3 866 €	1 157 €	7 028 €	-24 801 €	0 €	0 €	0 €	-1 496 €	5,00 %
4	7 901 €	97 139 €	8 166 €	3 713 €	1 162 €	7 028 €	-28 804 €	0 €	0 €	0 €	-1 427 €	5,05 %
5	7 976 €	92 528 €	8 166 €	3 555 €	1 168 €	7 028 €	-32 578 €	0 €	0 €	0 €	-1 358 €	5,10 %
6	8 052 €	87 753 €	8 166 €	3 391 €	1 174 €	7 028 €	-36 119 €	0 €	0 €	0 €	-1 288 €	5,15 %
7	8 128 €	82 808 €	8 166 €	3 221 €	1 180 €	1 865 €	-34 256 €	0 €	0 €	0 €	-1 217 €	5,21 %
8	8 206 €	77 687 €	8 166 €	3 045 €	1 186 €	1 865 €	-32 146 €	0 €	0 €	0 €	-1 146 €	5,26 %
9	8 284 €	72 384 €	8 166 €	2 863 €	1 192 €	1 865 €	-29 781 €	0 €	0 €	0 €	-1 074 €	5,31 %
10	8 362 €	66 892 €	8 166 €	2 674 €	1 198 €	1 865 €	-27 156 €	0 €	0 €	0 €	-1 001 €	5,37 %
11	8 442 €	61 205 €	8 166 €	2 479 €	1 204 €	1 865 €	-24 261 €	0 €	0 €	0 €	-928 €	5,42 %
12	8 522 €	55 316 €	8 166 €	2 276 €	1 210 €	1 865 €	-21 090 €	0 €	0 €	0 €	-854 €	5,48 %
13	8 603 €	49 217 €	8 166 €	2 067 €	1 216 €	1 865 €	-17 635 €	0 €	0 €	0 €	-779 €	5,53 %
14	8 685 €	42 901 €	8 166 €	1 850 €	1 222 €	1 865 €	-13 887 €	0 €	0 €	0 €	-703 €	5,59 %
15	8 767 €	36 361 €	8 166 €	1 625 €	1 228 €	1 865 €	-9 838 €	0 €	0 €	0 €	-627 €	5,65 %
16	8 850 €	29 588 €	8 166 €	1 393 €	1 234 €	1 865 €	-5 479 €	0 €	0 €	0 €	-549 €	5,71 %
17	8 934 €	22 574 €	8 166 €	1 152 €	1 240 €	1 865 €	-801 €	0 €	0 €	0 €	-472 €	5,76 %
18	9 019 €	15 311 €	8 166 €	902 €	1 246 €	1 865 €	4 204 €	4 204 €	723 €	1 176 €	-2 292 €	4,40 %
19	9 105 €	7 789 €	8 166 €	644 €	1 253 €	1 865 €	5 344 €	5 344 €	919 €	1 494 €	-2 727 €	4,07 %
20	9 191 €	0 €	8 166 €	377 €	1 259 €	1 865 €	5 691 €	5 691 €	979 €	1 591 €	-2 803 €	4,02 %
21	9 279 €	0 €	0 €	0 €	1 265 €	1 865 €	6 149 €	6 149 €	1 058 €	1 719 €	5 237 €	3,92 %
22	9 367 €	0 €	0 €	0 €	1 271 €	1 865 €	6 231 €	6 231 €	1 072 €	1 742 €	5 282 €	3,96 %
23	9 456 €	0 €	0 €	0 €	1 278 €	1 865 €	6 313 €	6 313 €	1 086 €	1 765 €	5 327 €	3,99 %
24	9 546 €	0 €	0 €	0 €	1 284 €	1 865 €	6 397 €	6 397 €	1 100 €	1 789 €	5 373 €	4,02 %
25	9 636 €	0 €	0 €	0 €	1 291 €	1 865 €	6 481 €	6 481 €	1 115 €	1 812 €	5 419 €	4,06 %
26	9 728 €	0 €	0 €	0 €	1 297 €	1 865 €	6 566 €	6 566 €	1 129 €	1 836 €	5 466 €	4,09 %
27	9 820 €	0 €	0 €	0 €	1 304 €	1 865 €	6 652 €	6 652 €	1 144 €	1 860 €	5 513 €	4,13 %
28	9 914 €	0 €	0 €	0 €	1 310 €	1 865 €	6 739 €	6 739 €	1 159 €	1 884 €	5 560 €	4,17 %
29	10 008 €	0 €	0 €	0 €	1 317 €	1 865 €	6 826 €	6 826 €	1 174 €	1 909 €	5 608 €	4,20 %
30	10 103 €	0 €	0 €	0 €	1 323 €	1 865 €	6 915 €	6 915 €	1 189 €	1 933 €	5 657 €	4,24 %