


<https://bit.ly/3p0hQD8>

Rapport d'investissement locatif immobilier

Résumé

Achat d'un appartement de 68m², financé par un emprunt sur 20 ans (1 039€/mois), au prix FAI de 149 000€ à Bordeaux loué en direct 1400€ par mois. Les revenus sont déclarés en LMP réel.

Score Invest™

9/10

[Explications](#)

Indicateurs clefs

Investissement 224 328€

Emprunt 210 220€

Mensualité 1 039.26€

Rendement net*

5.51%

(*) la 2^{ème} année

Cash-flow*

53€ /mois

(*) la 2^{ème} année

TRI et VAN*

29.33% / 75 914€

(*) revente auto à 10 ans

Enrichissement à terme

Scénario à 10 ans

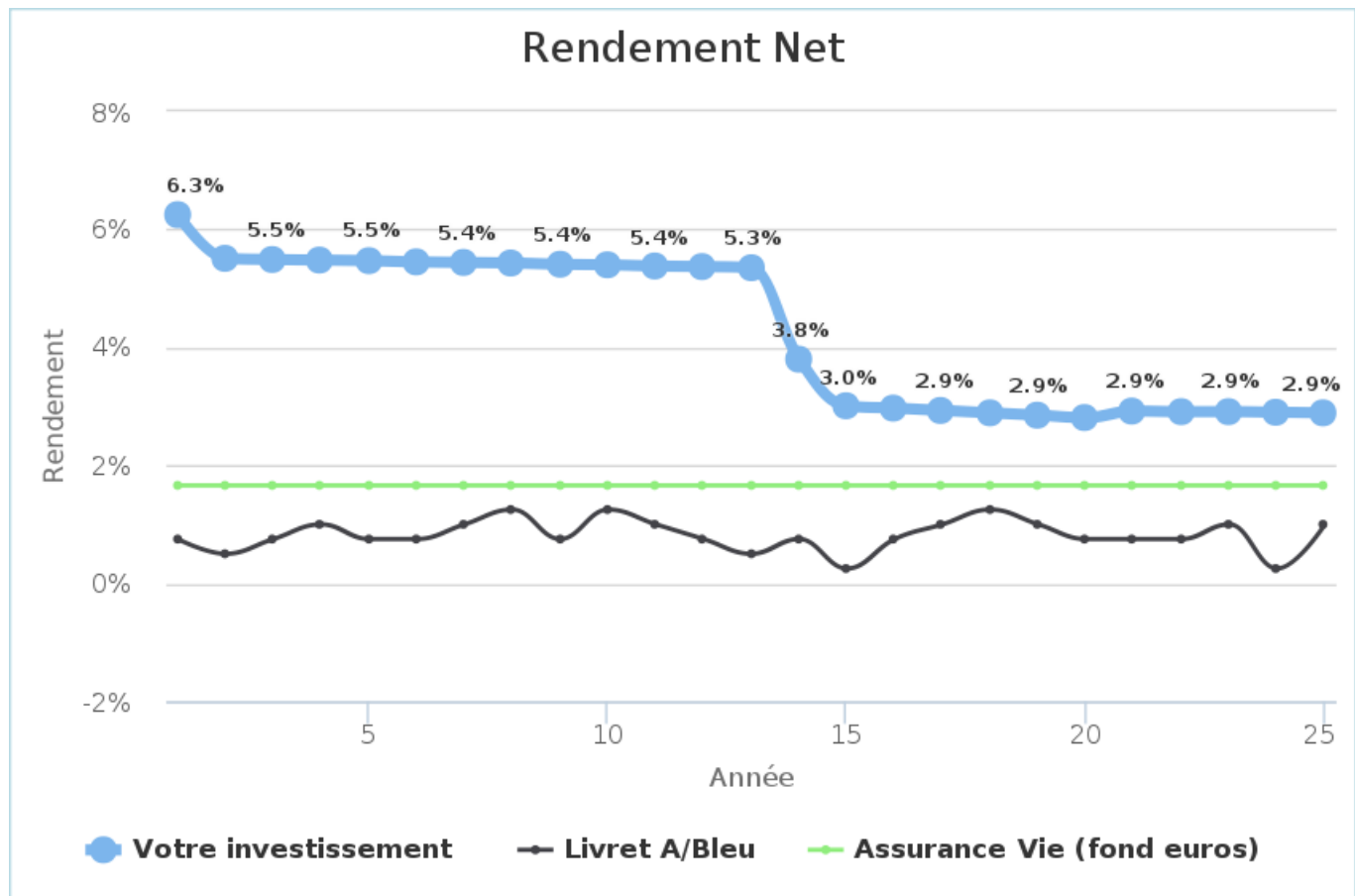
94 748€

En revendant dans 10 ans à 212 764€ net vendeur

vs. Assurance vie

2 586€

En plaçant l'argent à 2% net pendant 10 ans



Impôt revenus

Impôt sur les revenus



Le calcul tient compte des nouvelles tranches d'imposition 2017.

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.

Les situations moins communes ne sont pas prises en compte (abattements spéciaux, etc.). Pour une estimation plus précise, utilisez les simulateurs officiels de de l'administration fiscale.

En couple ? Oui	Parts fiscales 5	Enfants 4
---------------------------	----------------------------	---------------------

An	Revenus des salaires (- Abattements Frais Pro)	Résultat foncier (imposable)	Déficits imputés sur revenus F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables (CEHR)	Taux marginal	Réduc. CGA	Impôt sur le revenu net	Part de l'impôt due au foncier BIC	Prél. sociaux	Impôt total à payer
1	171 919€ (-12 667€)	D: -3 996€		155 256€	41%	433€	25 714€	1 638€ (Défisc.)	0€	25 714€
2	172 779€ (-12 667€)	0€		160 112€	41%	433€	27 705€	0€	0€	27 705€
3	173 642€ (-12 667€)	0€		160 975€	41%	433€	28 059€	0€	0€	28 059€
4	174 511€ (-12 667€)	0€		161 844€	41%	433€	28 415€	0€	0€	28 415€
5	175 383€ (-12 667€)	0€		162 716€	41%	433€	28 773€	0€	0€	28 773€
6	176 260€ (-12 667€)	0€		163 593€	41%	433€	29 132€	0€	0€	29 132€
7	177 141€ (-12 667€)	0€	F: -3 996€	164 474€	41%	433€	29 494€	0€	0€	29 494€
8	178 027€ (-12 667€)	0€		165 360€	41%	433€	29 857€	0€	0€	29 857€
9	178 917€ (-12 667€)	0€		166 250€	41%	433€	30 222€	0€	0€	30 222€
10	179 812€ (-12 667€)	0€		167 145€	41%	433€	30 588€	0€	0€	30 588€
11	180 711€ (-12 667€)	0€		168 044€	41%	433€	30 957€	0€	0€	30 957€
12	181 615€ (-12 667€)	0€		168 948€	41%	433€	31 327€	0€	0€	31 327€
13	182 523€ (-12 667€)	0€		169 856€	41%	433€	31 700€	0€	0€	31 700€
14	183 435€ (-12 667€)	5 903€		176 671€	41%	433€	34 494€	2 420€	1 015€	35 509€
15	184 352€ (-12 667€)	8 895€		180 580€	41%	433€	36 097€	3 647€	1 530€	37 627€
16	185 274€ (-12 667€)	8 977€		181 584€	41%	433€	36 508€	3 681€	1 544€	38 053€
17	186 201€ (-12 667€)	9 060€		182 594€	41%	433€	36 922€	3 715€	1 558€	38 481€

An	Revenus des salaires (- Abattements Frais Pro)	Résultat foncier (imposable)	Déficits imputés sur revenus F: fonciers G: globaux	Revenus nets imposables (CEHR)	Taux marginal	Réduc. CGA	Impôt sur le revenu net	Part de l'impôt due au foncier BIC	Prél. sociaux	Impôt total à payer
18	187 132€ (-12 667€)	9 143€		183 608€	41%	433€	37 338€	3 749€	1 573€	38 911€
19	188 067€ (-12 667€)	9 226€		184 626€	41%	433€	37 756€	3 783€	1 587€	39 343€
20	189 008€ (-12 667€)	9 309€		185 650€	41%	433€	38 175€	3 817€	1 601€	39 776€
21	189 953€ (-12 667€)	10 090€		187 376€	41%	433€	38 883€	4 137€	1 735€	40 618€
22	190 902€ (-12 667€)	10 044€		188 279€	41%	433€	39 254€	4 118€	1 728€	40 981€
23	191 857€ (-12 667€)	9 996€		189 186€	41%	433€	39 625€	4 098€	1 719€	41 344€
24	192 816€ (-12 667€)	9 947€		190 096€	41%	433€	39 998€	4 078€	1 711€	41 709€
25	193 780€ (-12 667€)	9 897€		191 010€	41%	433€	40 373€	4 058€	1 702€	42 075€

Investissement

Bien Ancien

Prix FAI: 149 000€
(2 191€ du m²)

Comparaison au marché dans cette ville: Bordeaux

Votre prix	Bas	Moyen	Haut
149 000€	257 169€	321 461€	385 753€

Investissement total

Net Vendeur 139 252€

Frais Agence 9 748€

Travaux Renovation 53 360€

Mobilier 7 860€

Frais de Notaire (8%) 11 014€

Frais de Dossier (emprunt) 950€

Frais crédit logement (emprunt) 2 144€

224 328€

Crédit Amortissable

Capital à emprunter

210 220€

Taux 1.1% (TEG **1.93%**)^{beta}

Frais bancaires

3 094€

Apport

11 014€

Mensualité

1 039.26€ (240 mois)

dont assurance 63.07€ /mois

Coût du prêt

39 203€ (19%)

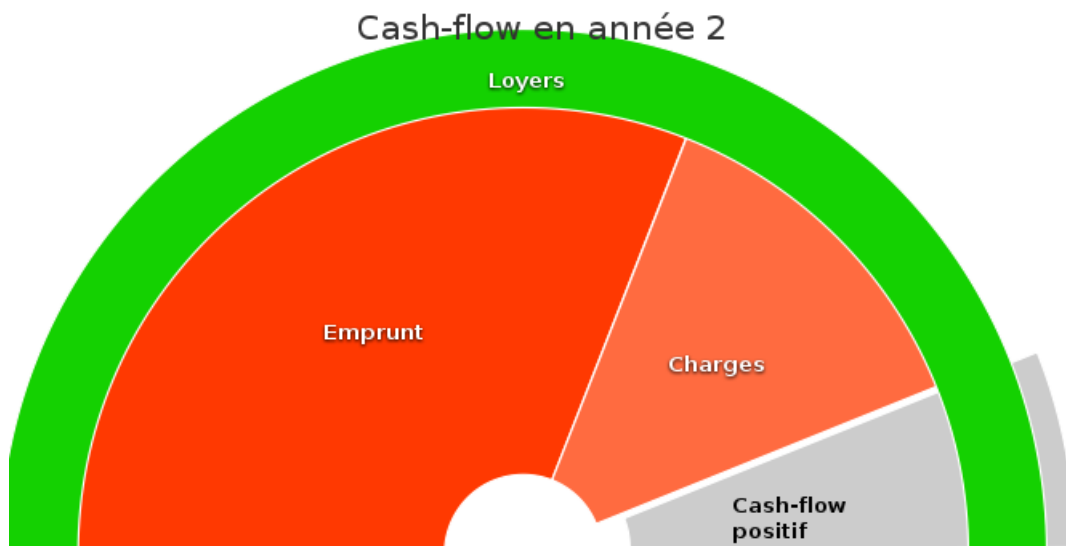
dont intérêts 24 067€ (11%)

Cash-flow

Détail du Cash-Flow courant



Cette étude présente le coût ramené au mois de l'investissement en prenant en compte les charges et les impôts courants uniquement (Cash-flow courant).



Cash flow mensuel courant* (1 ^{ère} année)	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année
Loyer (avec correction de vacance) 1 400€	1 400€	1 401.4€
Mensualité d'emprunt (sans assurance) -976.2€	-976.2€	-976.2€
Charges non-récup. courantes	-404.73€	-408.32€
Impôt Prél. sociaux	136.5€	0€
Réduction impôts CGA	0€	0€
Total	36.11€	36.11€
	191.68€	53.01€

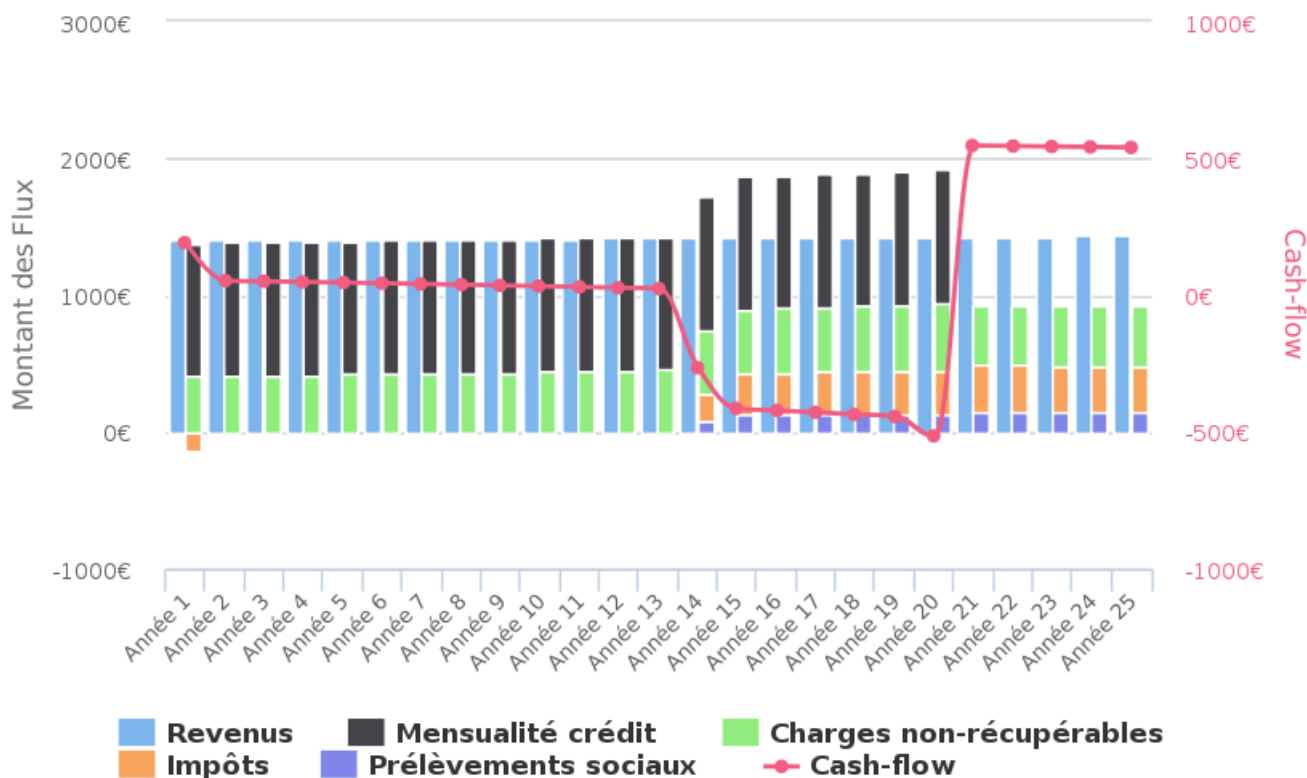
(*) Il s'agit de ce que vous allez payer (ou gagner) ramené au mois. Lorsque le chiffre est positif, on parle d'"auto-financement". Ce cash flow ne prend pas en compte les éventuels frais d'emprunt et l'apport faits en 1^{ère} année.

Détails des charges non-récupérables courantes mensualisées *

Taxe foncière	-91.76€
CFE	-20.83€
CGA	-12.5€
Comptable	-41.67€
Assurance emprunt	-63.07€
Gestion locative (TTC)	0€
Frais relocation	0€
Assurance loyers impayés (TTC)	0€
Charges fixes non recup.	-178.5€
Travaux imprévus	0€
Assurance PNO	0€
Autres frais gestion (poste)	0€
	-408.32€

(*) Ce calcul se base sur la 2^{ème} 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 2%" permet de simuler le même effort financier mais sur un placement sûr à 2%. 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 était plutôt placé à 2% net	
		Solde	Intérêts
1	-11 808€	12 044€	236€
2	636€	12 285€	241€
3	608€	12 531€	246€
4	581€	12 781€	251€
5	552€	13 037€	256€
6	523€	13 298€	261€
7	492€	13 563€	266€
8	461€	13 835€	271€
9	428€	14 111€	277€
10	102 276€	14 394€	282€
	<i>Valeur à terme</i> 212 764€	14 394€	
	<i>Enrichissement</i> 94 748€	2 586€	
	<i>TRI</i> 29.33%	2.22%	
	<i>VAN</i> 75 914€		

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	Annuité emprunt	Cash Flow	Cash Flow cumulés
1	18 600€	-12 471€	Invest: -14 108€ 2 300€	-11 808€
2	18 653€	-12 471€	636€	-11 172€
3	18 706€	-12 471€	608€	-10 563€
4	18 761€	-12 471€	581€	-9 982€
5	18 816€	-12 471€	552€	-9 430€
6	18 872€	-12 471€	523€	-8 907€
7	18 928€	-12 471€	492€	-8 416€
8	18 986€	-12 471€	461€	-7 955€
9	19 044€	-12 471€	428€	-7 527€
10	19 103€	-12 471€	394€	-7 133€
11	19 163€	-12 471€	360€	-6 773€
12	19 224€	-12 471€	325€	-6 448€
13	19 286€	-12 471€	289€	-6 159€
14	19 348€	-12 471€	-3 185€	-9 344€
15	19 412€	-12 471€	-4 964€	-14 308€
16	19 476€	-12 471€	-5 052€	-19 360€

Année	Revenus	Annuité emprunt	Cash Flow	Cash Flow cumulés
17	19 542€	-12 471€	-5 141€	-24 501€
18	19 608€	-12 471€	-5 231€	-29 732€
19	19 676€	-12 471€	-5 322€	-35 054€
20	19 744€	-12 471€	-6 171€	-41 226€
21	19 814€	0€	6 557€	-34 668€
22	19 885€	0€	6 538€	-28 130€
23	19 956€	0€	6 518€	-21 612€
24	20 029€	0€	6 498€	-15 114€
25	20 103€	0€	6 476€	-8 637€

Revente

Impôt sur la plus-value

En indiquant une année et un prix de revente du bien immobilier dans les options avancées du formulaire, cette section vous présentera le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière (nouveau barème au 1er Septembre 2013).

Vous avez accès à cette fonctionnalité en tant que membre premium.

Rendement locatif

Rendement brut

7.49%

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

[En savoir plus](#)

Rendement net de charges

Année 1 5.32%

Année 2 5.31%

Année 3 5.3%



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.



Attention pour pouvoir bénéficier du régime LMP, les recettes fiscales tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent être supérieures à 23 000€ (pour cet investissement le total est de 18 600€)

[Discuter de ces chiffres avec un Expert](#)

An	Recettes	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (version complète revente auto 10 ans)	Rendement
1	18 600€	-2 265€	-20 331€	18 345€	-22 341€	-3 996€ (déficit)	0€	1 638€ (défisc.)	2 300€ (-11 808€)	6.25%
<i>18 345€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps. -3 996€ des charges sont reportables sur les revenus fonciers de même nature (si positifs) pendant les 6 années qui suivent.</i>										
2	18 653€	-2 160€	-6 303€	18 345€	-8 155€	0€	0€	0€	636€	5.51%
<i>-8 155€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
3	18 706€	-2 055€	-6 383€	18 345€	-8 077€	0€	0€	0€	608€	5.49%
<i>-8 077€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
4	18 761€	-1 948€	-6 465€	18 345€	-7 997€	0€	0€	0€	581€	5.48%
<i>-7 997€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
5	18 816€	-1 840€	-6 549€	18 345€	-7 918€	0€	0€	0€	552€	5.47%
<i>-7 918€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
6	18 872€	-1 731€	-6 635€	18 345€	-7 839€	0€	0€	0€	523€	5.45%
<i>-7 839€ d'amortissements sont reportables sur les résultats futurs (s'ils sont positifs) sans limite de temps.</i>										
7	18 928€	-1 620€	-6 722€	2 339€	8 246€	0€	0€	0€	492€	5.44%
<i>-3 996€ (qui ont été reportés des années précédentes) ont été imputés cette année. -4 250€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
8	18 986€	-1 509€	-6 811€	2 339€	8 327€	0€	0€	0€	461€	5.43%
<i>-8 327€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
9	19 044€	-1 396€	-6 902€	2 339€	8 407€	0€	0€	0€	428€	5.41%
<i>-8 407€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										

[Discuter de ces chiffres avec un Expert](#)

An	Recettes	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortiss.	Déficit/Bénéfice foncier	Revenus fonciers imposables	Prél. sociaux	Impôt BIC	Cash flow courant (version complète revente auto 10 ans)	Rendement
10	19 103€	-1 282€	-6 994€	2 339€	8 487€	0€	0€	0€	394€ (102 276€)	5.4%
<i>-8 487€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
11	19 163€	-1 167€	-7 089€	2 339€	8 568€	0€	0€	0€	360€	5.38%
<i>-8 568€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
12	19 224€	-1 050€	-7 185€	2 339€	8 650€	0€	0€	0€	325€	5.37%
<i>-8 650€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
13	19 286€	-932€	-7 283€	2 339€	8 732€	0€	0€	0€	289€	5.35%
<i>-8 732€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
14	19 348€	-813€	-7 383€	2 339€	8 813€	5 903€ (bénéfice)	-1 015€	-2 420€	-3 185€	3.8%
<i>-2 910€ amortis (qui ont été reportés des années précédentes) ont été déduits des bénéfices cette année.</i>										
15	19 412€	-692€	-7 485€	2 339€	8 895€	8 895€ (bénéfice)	-1 530€	-3 647€	-4 964€	3.01%
16	19 476€	-571€	-7 589€	2 339€	8 977€	8 977€ (bénéfice)	-1 544€	-3 681€	-5 052€	2.97%
17	19 542€	-447€	-7 695€	2 339€	9 060€	9 060€ (bénéfice)	-1 558€	-3 715€	-5 141€	2.93%
18	19 608€	-323€	-7 803€	2 339€	9 143€	9 143€ (bénéfice)	-1 573€	-3 749€	-5 231€	2.89%
19	19 676€	-197€	-7 914€	2 339€	9 226€	9 226€ (bénéfice)	-1 587€	-3 783€	-5 322€	2.85%
20	19 744€	-70€	-8 026€	2 339€	9 309€	9 309€ (bénéfice)	-1 601€	-3 817€	-6 171€	2.81%
21	19 814€	0€	-7 384€	2 339€	10 090€	10 090€ (bénéfice)	-1 735€	-4 137€	6 557€	2.92%
22	19 885€	0€	-7 501€	2 339€	10 044€	10 044€ (bénéfice)	-1 728€	-4 118€	6 538€	2.91%
23	19 956€	0€	-7 620€	2 339€	9 996€	9 996€ (bénéfice)	-1 719€	-4 098€	6 518€	2.91%
24	20 029€	0€	-7 742€	2 339€	9 947€	9 947€ (bénéfice)	-1 711€	-4 078€	6 498€	2.9%
25	20 103€	0€	-7 866€	2 339€	9 897€	9 897€ (bénéfice)	-1 702€	-4 058€	6 476€	2.89%

Rendement patrimonial



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 212 764€).

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)*

29.33%

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

Valeur Actuelle Nette

VAN (auto)*

75 914€

(*) *La valeur actuelle nette calculé automatiquement sur 10 ans en comparant à un placement classique d'épargne sans risque de 2% par an.*

Quel est le meilleur régime

Quel est le meilleur régime?

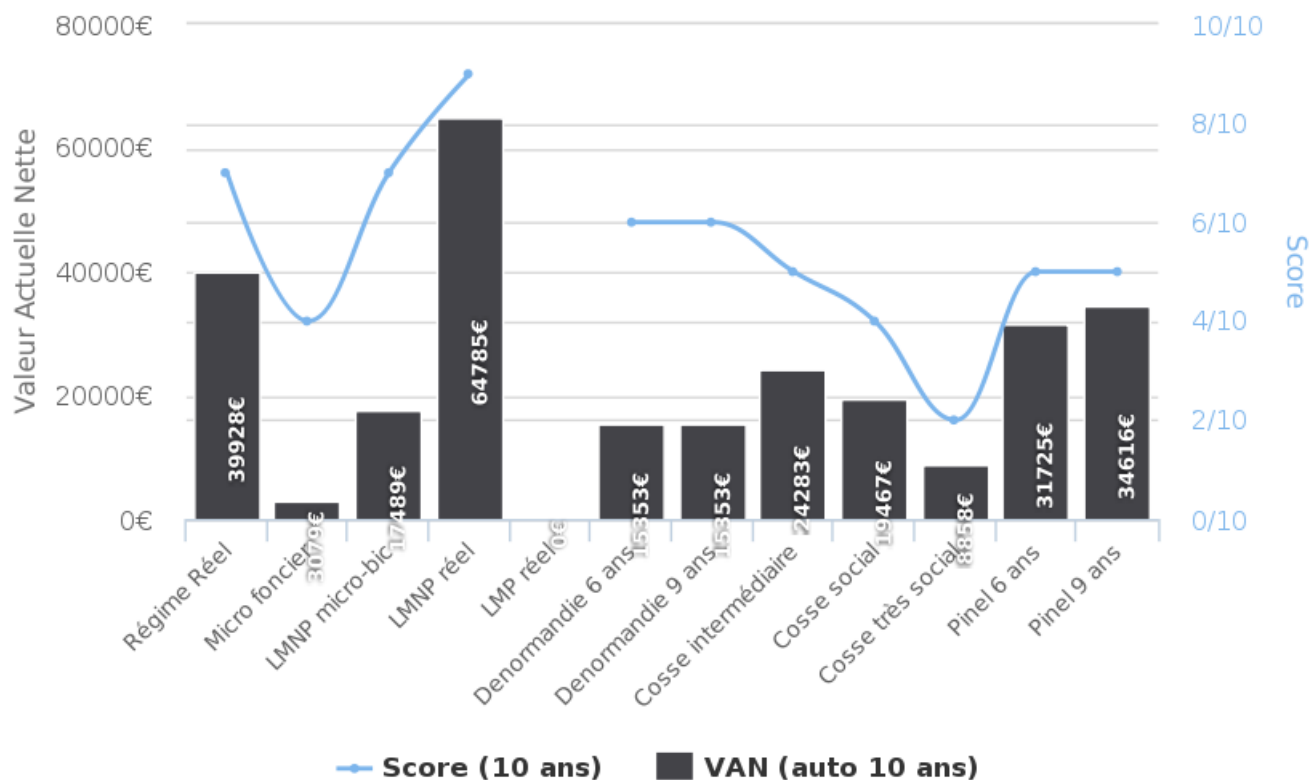
Vous avez choisi le régime **LMP réel**.

Meilleur régime (calcul auto)

LMNP réel

Revente à 10 ans

Meilleur régime par VAN et Score (auto)



Régime	Prix FAI	Loyer	Scénario auto de revente à 10 ans		Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
			TRI	VAN		
Régime Réel	149 000€	1 217€	18.02%	39 928€	7/10	Détails
Micro foncier	149 000€	1 217€	2.83%	3 079€	4/10	Détails
LMNP micro-bic	149 000€	1 400€	6.86%	17 489€	7/10	Détails
LMNP réel	149 000€	1 400€	25.68%	64 785€	9/10	Détails
Denormandie 6 ans	149 000€	1 217€	6.34%	15 353€	6/10	Détails
Denormandie 9 ans	149 000€	1 217€	6.34%	15 353€	6/10	Détails
Cosse intermédiaire (zone B1)	149 000€	710€	8.34%	24 283€	5/10	Détails
Cosse social (zone B1)	149 000€	549€	6.88%	19 467€	4/10	Détails
Cosse très social (zone B1)	149 000€	428€	4.13%	8 858€	2/10	Détails

			Scénario auto de revente à 10 ans			
Régime	Prix FAI	Loyer	TRI	VAN	Score Invest™ (Revente auto)	Rapport complet
Pinel 6 ans (zone B1)	186 250€	685€	11.31%	31 725€	5/10	Détails
Pinel 9 ans (zone B1)	186 250€	685€	12.07%	34 616€	5/10	Détails

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: 149 000€ (68 m², 2 191 €/m²)

Type	Prix	Surface	Prix au m ²	Vu le
Appartement	430 000€	75 m ²	5 733 €/m ²	16 décembre 2020 »
Maison	350 000€	60 m ²	5 833 €/m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	196 000€	71 m ²	2 761 €/m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	121 900€	55 m ²	2 216 €/m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	250 000€	65 m ²	3 846 €/m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	425 000€	70 m ²	6 071 €/m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	248 400€	72 m ²	3 450 €/m ²	16 décembre 2020 »

Quel gain en négociant le prix?

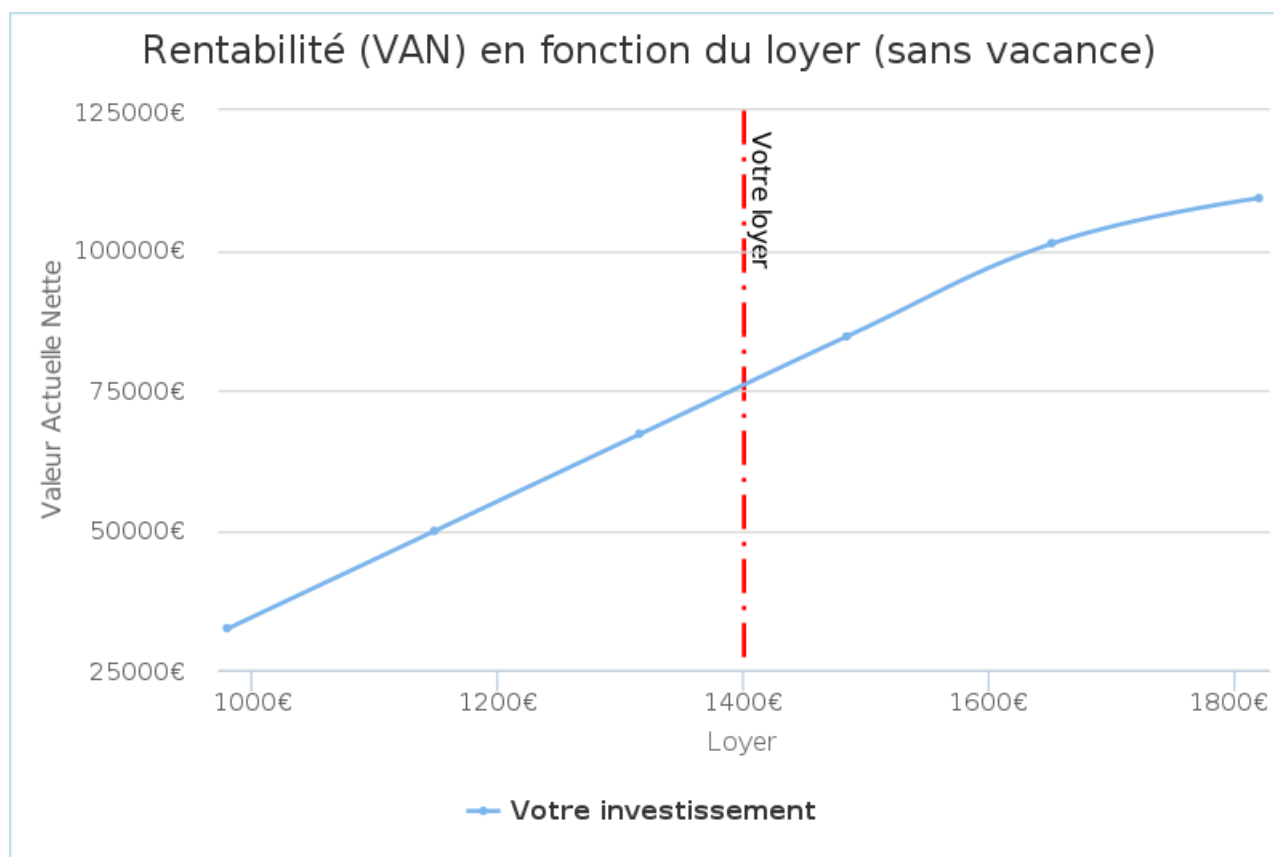
Prix FAI à négocier	Rendement Année 2	Cash-flow Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Apport	Score Invest™
141 550€ (-5%)	5.71% (+0.2)	90€/m (+36.83)	31.39% (+2.06)	76 812.65€ (+899)	10 537€	9/10
134 100€ (-10%)	5.94% (+0.43)	127€/m (+73.66)	34.21% (+4.88)	77 979.15€ (+2 065)	10 060€	9/10
126 650€ (-15%)	6.19% (+0.68)	163€/m (+110.49)	37.55% (+8.22)	79 145.64€ (+3 232)	9 583€	9/10
119 200€ (-20%)	6.46% (+0.95)	200€/m (+147.32)	41.58% (+12.25)	80 311.15€ (+4 397)	9 106€	9/10
111 750€ (-25%)	6.76% (+1.25)	237€/m (+184.15)	46.53% (+17.2)	81 477.63€ (+5 564)	8 630€	10/10

Quel loyer pratiquer?

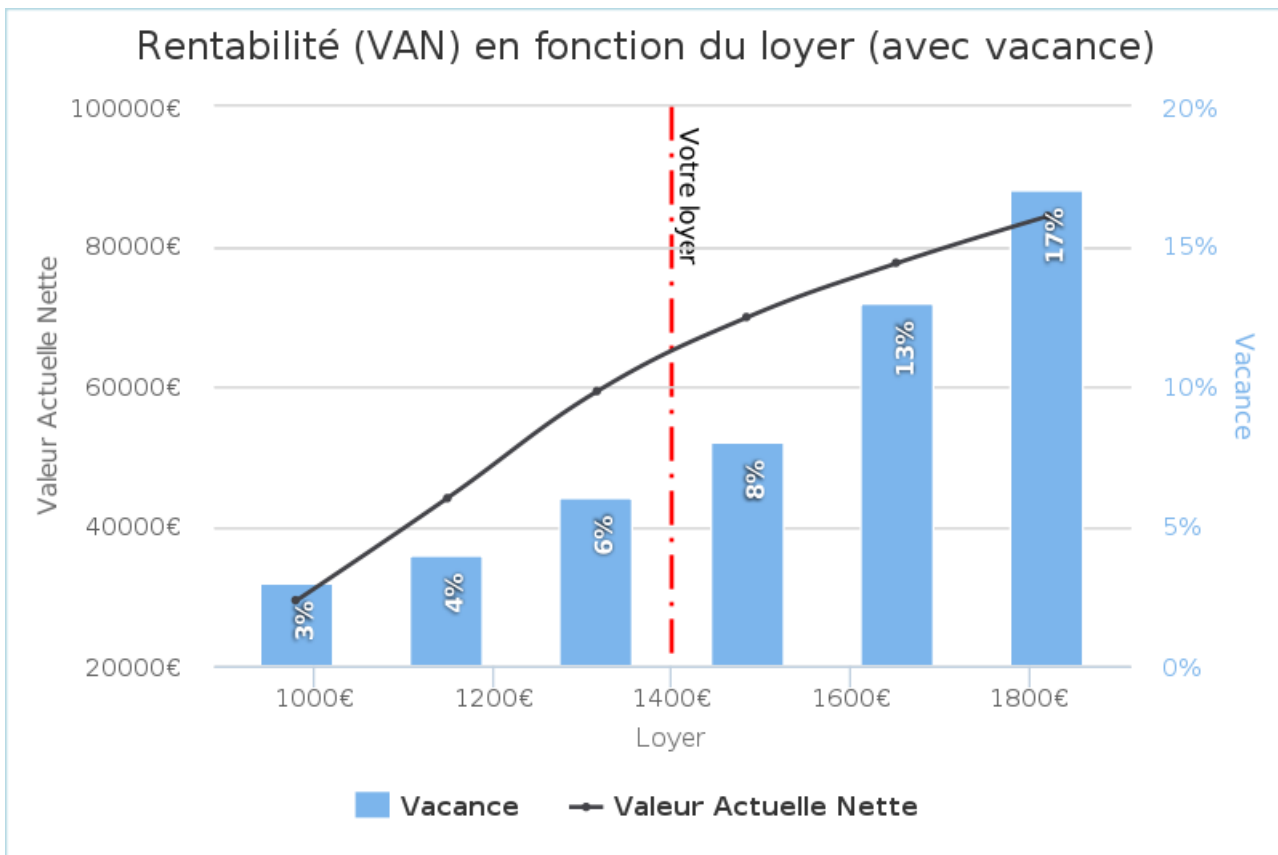
Loyers pratiqués

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
Maison	950€	75 m ²	16 décembre 2020 »
Appartement	765€	60 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	765€	60 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	721€	64 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	721€	64 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	680€	56 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	820€	63 m ²	15 décembre 2020 »
Maison	1 007€	71 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	780€	55 m ²	15 décembre 2020 »
Appartement	1 550€	80 m ²	15 décembre 2020 »



Loyer	Cash-flow Année 2	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
980€	-56€	11%	32 468€	7
1 148€	43€	17.09%	49 847€	7
1 316€	142€	24.7%	67 225€	9
1 484€	241€	34.73%	84 602€	9
1 652€	340€	48.82%	101 256€	9
1 820€	475€	72.24%	109 305€	10

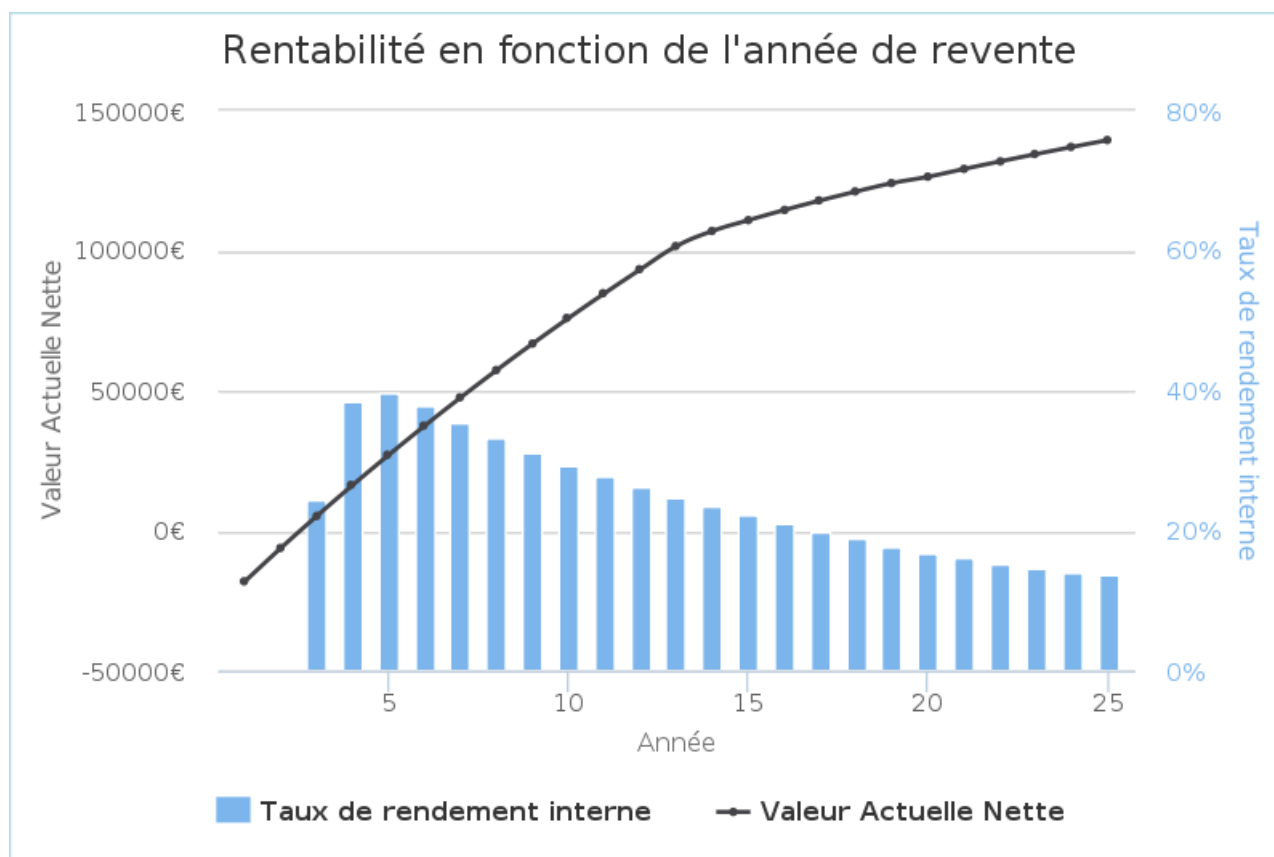


Loyer	Vacance locative	TRI auto 10 ans	VAN auto 10 ans	Score Invest™
980€	1 mois / 3 ans (3%)	10.07%	29 401€	7
1 148€	1 mois / 2 ans (4%)	14.98%	43 983€	7
1 316€	2 mois / 3 ans (6%)	21.28%	59 289€	9
1 484€	2 mois / 2 ans (8%)	26.51%	69 868€	9
1 652€	3 mois / 2 ans (13%)	31.37%	77 627€	9
1 820€	4 mois / 2 ans (17%)	37.09%	84 304€	10

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.

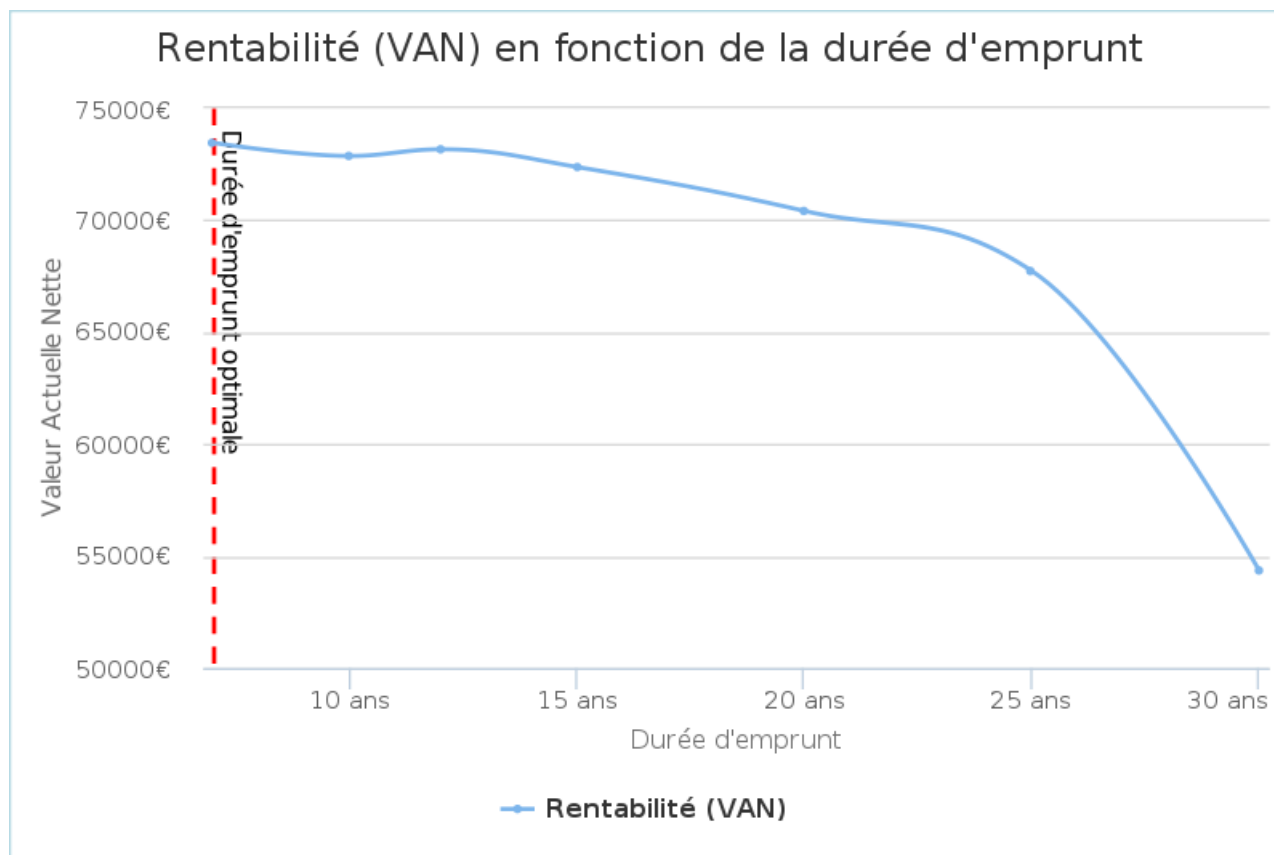


Revente en année	Prix de revente (net vendeur)	TRI	VAN
1	194 538€	-	-18 085€
2	196 484€	-	-6 179€
3	198 449€	24.46%	5 249€
4	200 433€	38.37%	16 330€
5	202 438€	39.56%	27 070€
6	204 462€	37.87%	37 477€
7	206 506€	35.57%	47 558€
8	208 572€	33.29%	57 320€
9	210 657€	31.2%	66 770€
10	212 764€	29.33%	75 914€
11	214 891€	27.66%	84 759€
12	217 040€	26.18%	93 312€
13	219 211€	24.86%	101 578€
14	221 403€	23.48%	106 961€
15	223 617€	22.14%	110 828€
16	225 853€	20.92%	114 466€
17	228 112€	19.81%	117 882€

Revente en année	Prix de revente (net vendeur)	TRI	VAN
18	230 393€	18.78%	121 082€
19	232 697€	17.83%	124 072€
20	235 024€	16.92%	126 346€
21	237 374€	16.1%	129 122€
22	239 748€	15.38%	131 816€
23	242 145€	14.75%	134 429€
24	244 567€	14.19%	136 963€
25	247 012€	13.69%	139 420€

Optimiser l'emprunt bancaire

En empruntant sur 7 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	0.75%	9.37%	73 455€	9
10 ans	1%	12.42%	72 869€	9
12 ans	1.15%	15.03%	73 167€	9
15 ans	1.3%	19.18%	72 374€	9
20 ans	1.5%	27.03%	70 412€	9
25 ans	1.7%	35.95%	67 731€	9
30 ans	2.55%	37.4%	54 356€	8

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)	+29.62 points (58.95%)
VAN (auto)	+443.74000000001 € (76357.49€)
Rendement année 1	+0.01 points (6.26%)
Rendement année 2	+0.02 points (5.49%)
Score Invest™	9/10