



Espace propriétaire

Simuler la rentabilité d'un achat

Chiffrer un projet d'achat locatif : coût, crédit, charges, impôt, revente, année par année.

P32 · Procédure pas à pas

POUR QUI

- Le propriétaire, ou le futur propriétaire, qui prépare un achat.

CE QUE VOUS OBTENEZ

- Un projet enregistré, avec ses résultats année par année, que vous pouvez dupliquer et comparer.

À PRÉVOIR

- Durée : 10 minutes
- Le prix net vendeur, le loyer prévu, les conditions du crédit

Les étapes

- 1 Ouvrez le Simulateur
- 2 Renseignez l'achat
- 3 Décrivez le financement
- 4 Lisez les résultats

1 Ouvrez le Simulateur

Dans le menu de gauche, cliquez sur **Simulateur**. Donnez un **nom** au projet, puis **Enregistrer ce projet** : une fois enregistré, il se rouvre, se duplique et se compare aux autres depuis **Mes projets**.

Mises en location

Locataires

Baux

États des lieux

Séjours

Agenda

Loyers

Indices/révisions

Charges

Documents

Modèles

Courriers

Conformité

Assurances

Entretien

Travaux

Maintenance

Emprunts

Comptes bancaires

Grand livre

Sociétés (SCI)

Fiscalité

Automatismes

1 Simulateur

Webinaires

2 Nom du projet

Ex. T2 rue Voltaire, Nantes

3 Enregistrer ce projet

Une fois enregistré, le projet se rouvre, se duplique et se compare aux autres depuis [Mes projets](#).

L'achat

Prix net vendeur (€)

Frais d'agence à votre charge (€)

Laissez vide s'ils sont compris dans le prix.

Type de logement

Ancien

Frais de notaire (€)

Estimés d'après le prix

Vide : 8 % du prix net vendeur dans l'ancien, 2,5 % dans le neuf.

Travaux (€)

Nature des travaux

Réparation, entretien, a

Au réel foncier, les premiers se déduisent des loyers ; les seconds, jamais.

Frais de dossier et de garantie du prêt (€)

Le financement

Laissez le taux vide pour un achat comptant.

Apport personnel (€)

Taux du crédit, hors assurance (%)

Ex. 3,5

Durée (ans)

20

Assurance emprunteur, par an (% du capital)

0,30

Les résultats s'affichent dès que le prix et le loyer sont remplis.

- 1 L'onglet **Simulateur**.
- 2 Le **nom** du projet.
- 3 **Enregistrer ce projet**.

2 Renseignez l'achat

Dans **L'achat**, saisissez le **prix net vendeur** et les frais : agence, notaire (laissez vide pour l'estimation : 8 % dans l'ancien, 2,5 % dans le neuf), travaux et leur nature, frais de dossier du prêt.

Une fois enregistré, le projet se rouvre, se duplique et se compare aux autres depuis [Mes projets](#).

1

L'achat

Prix net vendeur (€)	Frais d'agence à votre charge (€)
	Laissez vide s'ils sont compris dans le prix.
Type de logement	Frais de notaire (€)
Ancien ▾	Estimés d'après le prix
	Vide : 8 % du prix net vendeur dans l'ancien, 2,5 % dans le neuf.
Travaux (€)	Nature des travaux
	Réparation, entretien, a ▾
	Au réel foncier, les premiers se déduisent des loyers ; les seconds, jamais.
Frais de dossier et de garantie du prêt (€)	

Les résultats s'affichent dès que le prix et le loyer sont remplis.

1 L'achat : prix, frais, travaux.

3 Décrivez le financement

Dans **Le financement**, indiquez l'**apport**, le **taux du crédit** hors assurance et la durée. Laissez le taux vide pour un achat comptant.

1 Le financement

Laissez le taux vide pour un achat comptant.

Apport personnel (€)	Taux du crédit, hors assurance (%)
	Ex. 3,5
Durée (ans)	Assurance emprunteur, par an (% du capital)
20	0,30

1 Le financement : apport, taux, durée.

4 Lisez les résultats

Les résultats s'affichent dès que le prix et le loyer sont remplis : coût total, mensualité, rendement, impôt, revente, année par année. **Mes projets** retrouve les projets enregistrés.

Simulateur

La rentabilité d'un projet d'achat locatif : coût, crédit, charges, impôt et revente, année par année.

Personnaliser le menu **1** Mes projets

Nom du projet

Enregistrer ce projet

1 Mes projets : retrouver, dupliquer, comparer.

BON À SAVOIR

La simulation est une estimation, pas un conseil en investissement. Sources et limites : voir l'annexe de portée.

Et ensuite

- Saisir un emprunt (procédure P25).