



# Business Plan

## Lyon - T2



# Sommaire

**01** Présentation du projet

**02** Synthèse bancaire

**03** Achat et financement

**04** Performances

**05** Graphiques

**06** Lexique

# Présentation

## 1. Vue d'ensemble du projet

Ce projet consiste en l'acquisition d'un bien immobilier à usage locatif.

## 2. Le bien immobilier

### Adresse

Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon

### Composition

54 m<sup>2</sup> - 1 chambre

### Loyer médian marché

836 € /mois (voir « Position sur le marché », page Graphiques)

## 3. Stratégie locative & régime fiscal

Ce bien est exploité en location longue durée, permettant de privilégier la stabilité des revenus locatifs tout en limitant les risques de vacance et la variabilité des performances.

### Régime fiscal retenu **Micro-foncier**

Un abattement forfaitaire de 30% est appliqué sur les revenus locatifs. Simple à déclarer, il convient aux propriétaires avec peu de charges et des revenus inférieurs à 15 000 € par an.

# Synthèse banque

## Résumé du projet

Acquisition d'un bien immobilier à usage locatif longue durée

## Financement & effort d'épargne

Investissement total

**199 800 €**

Apport personnel

**40 000 €**

Mensualité de crédit

**960 €**

Effort d'épargne

**+302 € / mois**

## Performance & sécurité

Rendement net

**4.52 %**

Cashflow annuel

Avant impôts : **-2 486 €**

Après impôts : **-4 535 €**

TRI

**4.89 %**

## Points clés du projet

- Effort bancaire de 302 € / mois — à intégrer dans l'analyse de capacité d'endettement
- Effort mensuel de 207 € avant impôts — courant en début de détention avec un fort levier
- Rendement net-net de 3.50 % — dans la moyenne haute du marché
- TRI de 4.89 % — correct sur la durée de détention

# Achat & Financement

## Achat

Prix du bien	185 000 €
Frais de notaire	14 800 €
Travaux	0 €
<hr/>	
Total achat	<b>199 800 €</b>

## Financement

Apport	40 000 €
Montant emprunté	159 800 €
Durée	20 ans
Taux	3.35 %
<hr/>	
Mensualité	<b>960 €</b>

Investissement total

**199 800 €**

# Performances

## Revenu

Loyer mensuel estimé 940 € \*

Taux d'occupation 92 %

---

Revenu annuel **10 378 €**

## Coûts

Assurance PNO 144 €

Taxe foncière 1000 €

Frais de copropriété non recouvrable 200 €

---

Coût annuel **1 344 €**

Rendement brut <sup>(1)</sup>

**5.19 %**

Rendement net <sup>(2)</sup>

**4.52 %**

Rendement net-net <sup>(3)</sup>

**3.5 %**

Cashflow mensuel

avant impôts <sup>(4)</sup>      après impôts <sup>(5)</sup>

**-207 €**

**-378 €**

CoC Return <sup>(6)</sup>

**-4.54 %**

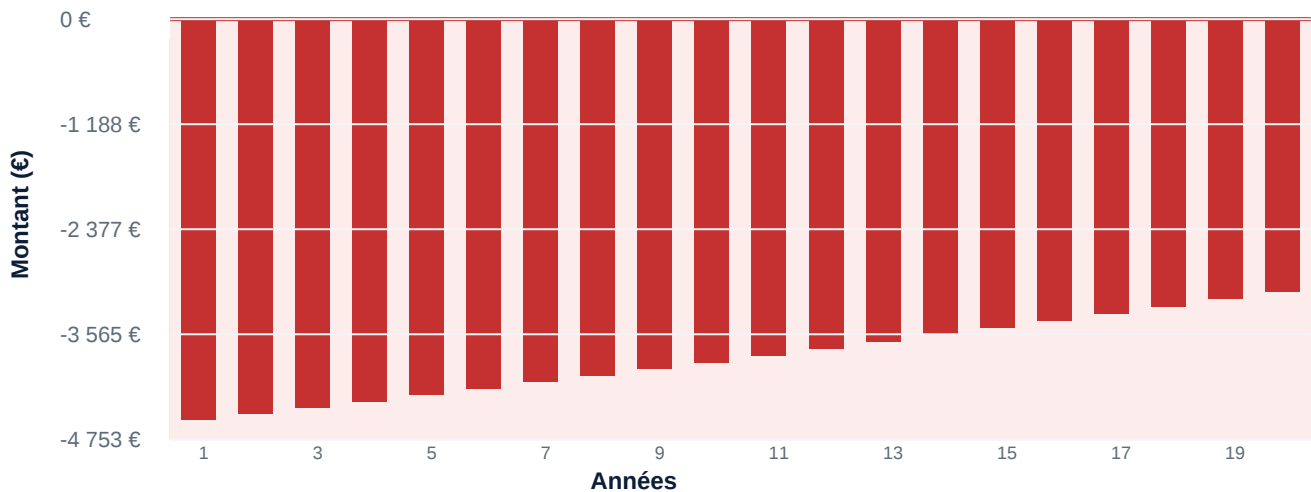
TRI <sup>(7)</sup>

**4.89 %**

\* Loyer moyen estimé dans la même zone pour la même typologie et surface d'appartement

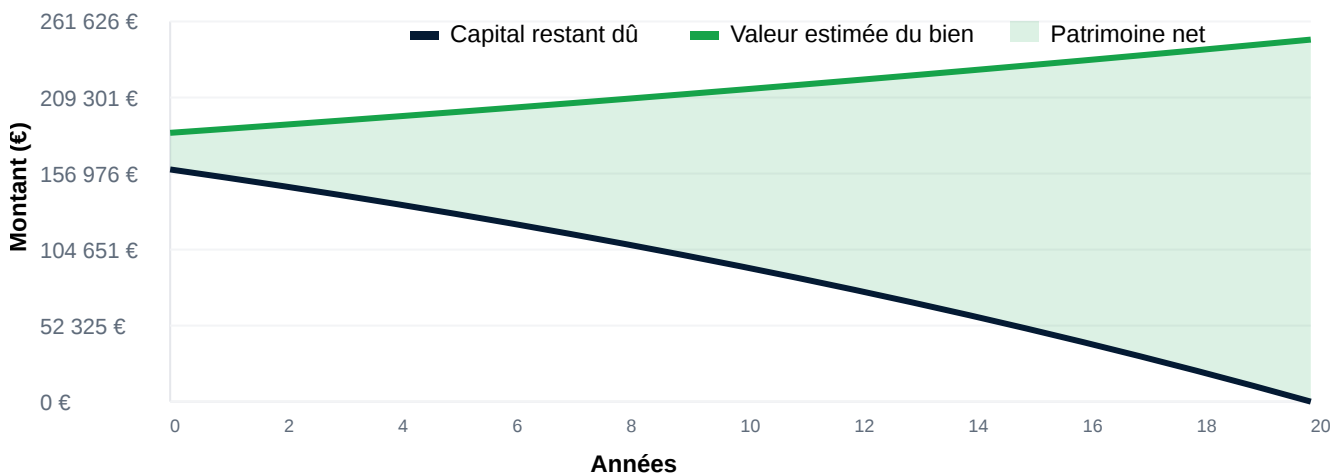
# Graphiques

## Évolution du cashflow annuel sur 20 ans



Projection sur 20 ans intégrant une hypothèse de revalorisation annuelle des loyers.

## Évolution du Capital Restant Dû et du Patrimoine Net



### Hypothèses de projection

ÉVOLUTION DES LOYERS

**+1 % / an**

ÉVOLUTION DES CHARGES

**+1 % / an**

REVALORISATION IMMOBILIÈRE

**+1.5 % / an**

Ces projections sont indicatives et basées sur des hypothèses moyennes de marché. Les performances réelles peuvent varier selon l'évolution du marché immobilier local.

# Graphiques

## Position sur le marché — Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon · 54 m<sup>2</sup> · 1 chambre



▣ Loyer estimé dans la tranche haute du marché — cohérent avec la qualité du bien.

## Comparaison des régimes fiscaux TMI retenue : 11 % · Cashflow net annuel après impôts

Bien	Régime retenu	Cashflow net / an	Optimisation
Bien 1 54 m <sup>2</sup> - 1 chambre	Micro-foncier	-4 535 €	→ Micro-BIC recommandé (+586 €)

\* Estimations basées sur une TMI de 11% et des prélèvements sociaux de 17,2%. Consultez un expert-comptable pour valider le régime adapté à votre situation.

## Définitions & Méthodes de calcul

### (1) Rendement Brut

Rapport entre les loyers annuels et le coût total du projet.

Formule :  $\text{Loyers annuels} / \text{Coût total du projet}$

### (2) Rendement Net

Rendement après déduction des charges non financières.

Formule :  $(\text{Loyers} - \text{Charges}) / \text{Coût total}$

### (3) Rendement Net-Net

Rendement réel après fiscalité.

Formule :  $(\text{Loyers} - \text{Charges} - \text{Impôts}) / \text{Coût total}$

### (4) Cashflow mensuel avant impôts

Différence entre les revenus locatifs et les dépenses mensuelles.

Formule :  $\text{Loyers} - \text{Charges} - \text{Mensualités}$

### (5) Cashflow mensuel après impôts

Différence entre les revenus locatifs et les dépenses mensuelles, après impôts.

Formule :  $\text{Loyers} - \text{Charges} - \text{Mensualités} - \text{Impôts}$

### (6) Cash on Cash Return (CoC)

Rendement calculé uniquement sur l'argent réellement investi.

Formule :  $\text{Cashflow annuel} / (\text{Apport personnel} + \text{frais de notaire} + \text{travaux})$

### (7) Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Indicateur global intégrant le temps, les flux et la revente.

Calcul financier actualisé sur la durée de détention

Durée de détention : durée du prêt · Prix de revente estimé : prix d'achat revalorisé de 1.5 % /an sur cette durée · Capital restant dû et frais de revente (6.5%) déduits du produit de la revente · Cashflow annuel évolutif selon les hypothèses de revalorisation des loyers et des charges

# Annexe - Scénario dégradé (stress test)

Ce scénario recalcule les indicateurs de revenu et de cashflow en appliquant des hypothèses plus prudentes que celles retenues dans le reste du document, à titre de test de résistance. Il ne remplace pas le scénario central utilisé pour les autres sections.

## Hypothèses du scénario dégradé

LOYER RETENU

**761 € / mois**

P10 du marché · vs 940 € en scénario central

TAUX D'OCCUPATION

**85 %**

vs 92 % en scénario central

## Comparaison des scénarios Cashflow — régime fiscal et charges inchangés

Indicateur	Scénario central	Scénario dégradé	Écart
Loyer mensuel retenu	940 €	761 €	-179 €
Revenu locatif annuel	10 378 €	7 762€	-2 616 €
Cashflow mensuel avant impôts	-207 €	-425 €	-218 €
Cashflow mensuel après impôts	-378 €	-553 €	-175 €
Cashflow annuel après impôts	-4 535 €	-6 635 €	-2 100 €

▣ **Le cashflow reste négatif dans les deux scénarios. En scénario dégradé, l'effort mensuel supplémentaire à couvrir est de 175 € après impôts par rapport au scénario central.**

Scénario construit à partir de la valeur P10 du marché (voir page « Position sur le marché ») et d'une hypothèse de vacance locative majorée de 7 points par rapport au taux d'occupation retenu. Les charges, la mensualité de crédit et le taux d'imposition marginal sont supposés inchangés. Ce scénario est indicatif et ne remplace pas une analyse réalisée par un professionnel.

