

Rapport investissement locatif

57 Quai de Grenelle, 75015 Paris

Appartement · 30 m² · acheté au comptant · Foncier au réel · horizon 25 ans

Au bout de 25 ans, le bien locatif est 79 038 € devant la même somme placée, au taux de 2,0 % par an.

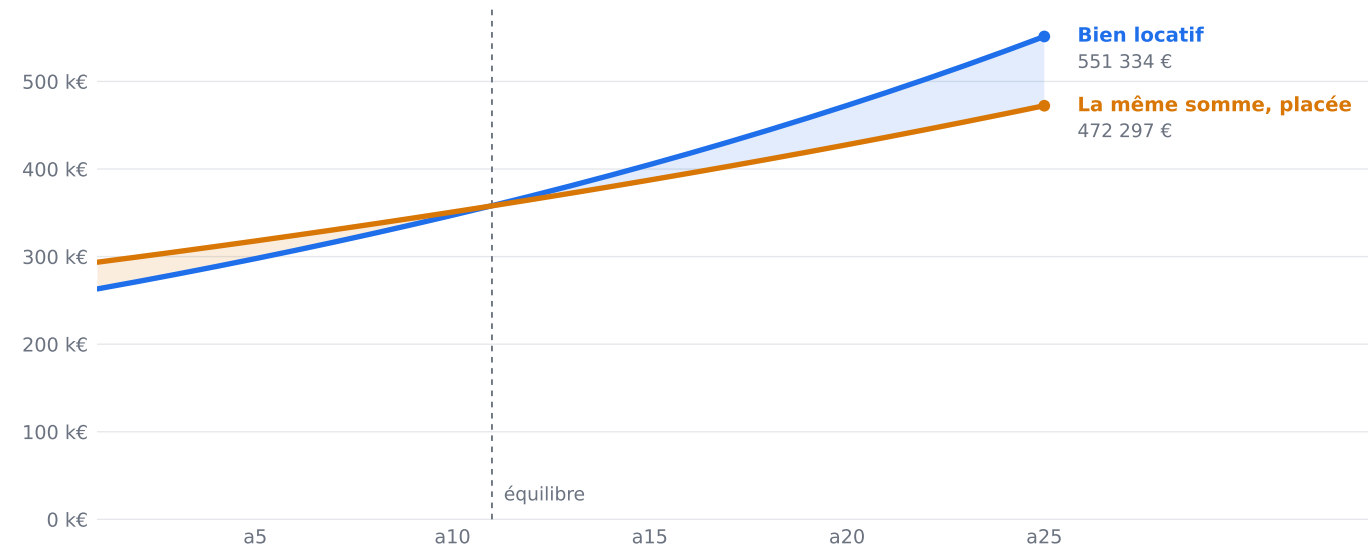
Il passe devant à l'année 11 et le reste.

Il couvre ses propres charges dès la première année.

Revente supposée après 25 ans : **575 986 € · 3,13 %/an**

Prix d'acquisition	Loyer perçu	Rentabilité nette-nette	Cashflow, année 1
266 555 €	1 032 €/mois	1,48 %	343 €/mois
frais d'agence inclus	charges comprises	brute 4,30 % · nette 2,70 %	après crédit et impôt

Patrimoine net dans le temps



Bien locatif

Logement, net	551 334 €
revente 575 986 €, moins commission et crédit	
Cashflow positif dépensé (hors total)	137 993 €
Total	551 334 €

La même somme, placée

Portefeuille	472 297 €
chaque euro décaissé, placé à 2,0 %/an (l'inflation)	
Total	472 297 €

Comment lire ce rapport

Les deux scénarios engagent exactement la même somme aux mêmes dates : tout ce que le bailleur décaisse — apport, et chaque année où le loyer ne couvre pas le crédit, les charges et l'impôt — l'investisseur le place dans le portefeuille. Le patrimoine suppose une vente au prix de l'année, net de la commission d'agence, le crédit remboursé. Cashflows positifs : non réinvesti — dépensé, hors patrimoine.

L'achat, le loyer et les hypothèses

L'achat

Prix d'acquisition	266 555 €
dont frais d'agence	11 409 €
Frais de notaire	21 324 €
Total à réunir	287 879 €
Payé intégralement comptant	287 879 €

Première année, par an

Loyer perçu	12 384 €
Charges de copropriété	-2 700 €
Taxe foncière	-900 €
Assurance propriétaire non occupant	-90 €
Travaux récurrents	-270 €
Travaux lourds	-300 €
Assurance loyers impayés	-347 €
Gestion locative	0 €
Loyer après les charges que vous payez	7 777 €
Crédit	0 €
dont intérêts	0 €
Impôt sur les loyers	-3 661 €
Cashflow	4 116 €

Fiscalité et rentabilités

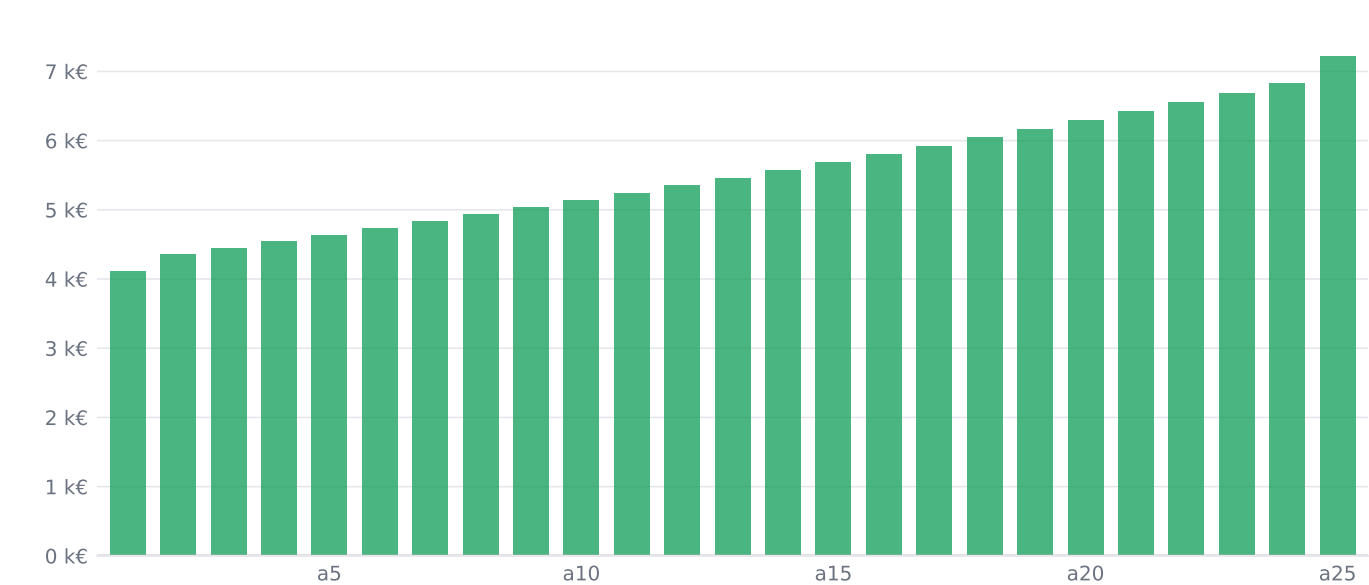
Régime	Foncier au réel
Tranche marginale d'imposition	30 %
Prélèvements sociaux	17,2 %
Les rentabilités portent sur le coût total	287 879 €
Rentabilité brute	4,30 %
Rentabilité nette	2,70 %
Rentabilité nette-nette	1,48 %

Hypothèses

Évolution du loyer	2,0 %/an
Inflation des charges	2,0 %/an
Vacance	0 %
Évolution du prix du bien	3,13 %/an
Prix de revente après 25 ans	575 986 €
Rendement du portefeuille (l'inflation)	2,0 %/an

Cashflow annuel après crédit et impôt

Au-dessus de zéro le bien vous nourrit ; en dessous, c'est vous qui le nourrissez.



Année par année

Loyers, charges, crédit et impôt sur les loyers, et le patrimoine en cas de vente à la fin de l'année.

Année	Loyers	Charges	Crédit	dont intérêts	Base imposable	Impôt sur loyers	Économie d'impôt	Cashflow	Patrimoine net	Porte- feuille	Écart
a1	12 384 €	4 607 €	0 €	0 €	7 757 €	3 661 €	0 €	4 116 €	263 133 €	293 637 €	-30 504 €
a2	12 632 €	4 693 €	0 €	0 €	7 919 €	3 579 €	0 €	4 359 €	271 369 €	299 510 €	-28 141 €
a3	12 884 €	4 781 €	0 €	0 €	8 084 €	3 654 €	0 €	4 450 €	279 862 €	305 500 €	-25 638 €
a4	13 142 €	4 870 €	0 €	0 €	8 252 €	3 730 €	0 €	4 542 €	288 622 €	311 610 €	-22 988 €
a5	13 405 €	4 962 €	0 €	0 €	8 423 €	3 807 €	0 €	4 636 €	297 656 €	317 842 €	-20 186 €
a6	13 673 €	5 055 €	0 €	0 €	8 598 €	3 886 €	0 €	4 732 €	306 973 €	324 199 €	-17 226 €
a7	13 946 €	5 150 €	0 €	0 €	8 776 €	3 967 €	0 €	4 829 €	316 581 €	330 683 €	-14 102 €
a8	14 225 €	5 247 €	0 €	0 €	8 958 €	4 049 €	0 €	4 929 €	326 490 €	337 297 €	-10 807 €
a9	14 510 €	5 346 €	0 €	0 €	9 144 €	4 133 €	0 €	5 031 €	336 709 €	344 043 €	-7 334 €
a10	14 800 €	5 447 €	0 €	0 €	9 333 €	4 219 €	0 €	5 134 €	347 248 €	350 923 €	-3 675 €
a11	15 096 €	5 550 €	0 €	0 €	9 526 €	4 306 €	0 €	5 240 €	358 117 €	357 942 €	175 €
a12	15 398 €	5 655 €	0 €	0 €	9 723 €	4 395 €	0 €	5 348 €	369 326 €	365 101 €	4 225 €
a13	15 706 €	5 762 €	0 €	0 €	9 924 €	4 486 €	0 €	5 458 €	380 886 €	372 403 €	8 483 €
a14	16 020 €	5 871 €	0 €	0 €	10 129 €	4 578 €	0 €	5 570 €	392 808 €	379 851 €	12 957 €
a15	16 340 €	5 983 €	0 €	0 €	10 338 €	4 673 €	0 €	5 685 €	405 102 €	387 448 €	17 655 €
a16	16 667 €	6 096 €	0 €	0 €	10 551 €	4 769 €	0 €	5 802 €	417 782 €	395 197 €	22 585 €
a17	17 001 €	6 212 €	0 €	0 €	10 768 €	4 867 €	0 €	5 921 €	430 859 €	403 101 €	27 758 €
a18	17 341 €	6 330 €	0 €	0 €	10 990 €	4 968 €	0 €	6 042 €	444 345 €	411 163 €	33 182 €
a19	17 687 €	6 451 €	0 €	0 €	11 216 €	5 070 €	0 €	6 166 €	458 253 €	419 386 €	38 867 €
a20	18 041 €	6 574 €	0 €	0 €	11 447 €	5 174 €	0 €	6 293 €	472 596 €	427 774 €	44 822 €
a21	18 402 €	6 700 €	0 €	0 €	11 682 €	5 281 €	0 €	6 422 €	487 388 €	436 329 €	51 059 €
a22	18 770 €	6 828 €	0 €	0 €	11 922 €	5 389 €	0 €	6 553 €	502 643 €	445 056 €	57 588 €
a23	19 145 €	6 958 €	0 €	0 €	12 167 €	5 500 €	0 €	6 688 €	518 376 €	453 957 €	64 419 €
a24	19 528 €	7 091 €	0 €	0 €	12 417 €	5 613 €	0 €	6 824 €	534 601 €	463 036 €	71 565 €
a25	19 919 €	7 227 €	0 €	0 €	12 672 €	5 469 €	0 €	7 222 €	551 334 €	472 297 €	79 038 €

Les charges en détail

Chaque charge que le propriétaire paie sur le loyer, année par année.

Année	Copro	Taxe foncière	Assurance propriétaire non occupant	Travaux récurrents	Travaux lourds	Assurance loyers impayés	Gestion	= Charges	Travaux année 1
a1	2 700 €	900 €	90 €	270 €	300 €	347 €	0 €	4 607 €	0 €
a2	2 754 €	918 €	92 €	275 €	300 €	354 €	0 €	4 693 €	0 €
a3	2 809 €	936 €	94 €	281 €	300 €	361 €	0 €	4 781 €	0 €
a4	2 865 €	955 €	96 €	287 €	300 €	368 €	0 €	4 870 €	0 €
a5	2 923 €	974 €	97 €	292 €	300 €	375 €	0 €	4 962 €	0 €
a6	2 981 €	994 €	99 €	298 €	300 €	383 €	0 €	5 055 €	0 €
a7	3 041 €	1 014 €	101 €	304 €	300 €	390 €	0 €	5 150 €	0 €
a8	3 101 €	1 034 €	103 €	310 €	300 €	398 €	0 €	5 247 €	0 €
a9	3 163 €	1 054 €	105 €	316 €	300 €	406 €	0 €	5 346 €	0 €
a10	3 227 €	1 076 €	108 €	323 €	300 €	414 €	0 €	5 447 €	0 €
a11	3 291 €	1 097 €	110 €	329 €	300 €	423 €	0 €	5 550 €	0 €
a12	3 357 €	1 119 €	112 €	336 €	300 €	431 €	0 €	5 655 €	0 €
a13	3 424 €	1 141 €	114 €	342 €	300 €	440 €	0 €	5 762 €	0 €
a14	3 493 €	1 164 €	116 €	349 €	300 €	449 €	0 €	5 871 €	0 €
a15	3 563 €	1 188 €	119 €	356 €	300 €	458 €	0 €	5 983 €	0 €
a16	3 634 €	1 211 €	121 €	363 €	300 €	467 €	0 €	6 096 €	0 €
a17	3 707 €	1 236 €	124 €	371 €	300 €	476 €	0 €	6 212 €	0 €
a18	3 781 €	1 260 €	126 €	378 €	300 €	486 €	0 €	6 330 €	0 €
a19	3 856 €	1 285 €	129 €	386 €	300 €	495 €	0 €	6 451 €	0 €
a20	3 933 €	1 311 €	131 €	393 €	300 €	505 €	0 €	6 574 €	0 €
a21	4 012 €	1 337 €	134 €	401 €	300 €	515 €	0 €	6 700 €	0 €
a22	4 092 €	1 364 €	136 €	409 €	300 €	526 €	0 €	6 828 €	0 €
a23	4 174 €	1 391 €	139 €	417 €	300 €	536 €	0 €	6 958 €	0 €
a24	4 258 €	1 419 €	142 €	426 €	300 €	547 €	0 €	7 091 €	0 €
a25	4 343 €	1 448 €	145 €	434 €	300 €	558 €	0 €	7 227 €	0 €

Non modélisé : IFI, structures en SCI, réductions Denormandie / Malraux / Pinel.

Sources

Loyer : estimations ANIL. Taxe foncière : DGFîP, REI 2025.
Charges de copropriété : RNIC, 2022, traitement Ithéa Conseil.

Si vous vendez après 25 ans

Estimation de l'impôt sur la plus-value, pour un bien qui n'est pas votre résidence principale.

La plus-value

Prix de vente, net des frais d'agence	551 334 €
Prix d'acquisition	266 555 €
+ Frais d'acquisition (réels, ou 7,5 %)	21 324 €
+ Travaux (15 % forfait, ou réels)	39 983 €
= Plus-value avant abattements	223 472 €

L'impôt

Abattement durée, impôt revenu	100 %
Impôt sur le revenu 19 %	0 €
Abattement durée, prél. sociaux	55,0 %
Prélèvements sociaux 17,2 %	17 297 €
= Impôt sur la plus-value	17 297 €
Logement, net, après cet impôt	534 037 €
Flat tax 30 % sur le gain du portef.	55 325 €
Écart après impôt des deux côtés	117 065 €

Abattements pour durée de détention : impôt sur le revenu 6 % par an de la 6e à la 21e année et 4 % la 22e, donc plus rien après 22 ans ; prélèvements sociaux 1,65 % par an de la 6e à la 21e année, 1,60 % la 22e, puis 9 % par an, donc plus rien après 30 ans. Une surtaxe s'applique au-delà de 50 000 € de plus-value après abattement pour l'impôt sur le revenu. Depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits en LMNP sont réintégrés dans le calcul de la plus-value.

La comparaison présentée plus haut dans ce rapport est avant impôt sur les gains. La dernière ligne ci-dessus est après impôt des deux côtés : le bien aux taux ci-dessus, le portefeuille à la flat tax qu'il paierait le même jour (12,8 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux).