

## Synthèse de l'investissement

15 rue de la République, 69001 Lyon

**72**/100  
Score Global

BON

Rentabilité Brute

**5.10%**

Loyer / Prix achat

Rentabilité Nette

**4.20%**

Après charges

Cashflow Mensuel

**+125 €**

Par mois

Taux HCSF

**28.50%**

Conforme (d 35%)

Mensualité Crédit

**1/195€**

Capital + Intérêts + Assurance

### Recommandation

Cet investissement présente un profil équilibré avec une rentabilité correcte et un cashflow positif. La conformité HCSF est respectée.

### Points d'attention

- Fiscalité à optimiser via le choix du régime
- Prévoir une épargne de précaution pour les travaux

# Détail du Bien & Financement

Généré le 04 février 2026

## Le Bien

Type	Appartement
Prix d'achat	<b>200/000 €</b>
Surface	<b>45 m<sup>2</sup></b>
Travaux	<b>15/000 €</b>
Mobilier	<b>5/000 €</b>

## Financement

Apport	<b>30/000 €</b>
Montant emprunté	<b>206/500 €</b>
Taux d'intérêt	<b>3.50%</b>
Durée	<b>20 ans</b>
Mensualité	<b>1/195 €</b>

## Exploitation

Type location	Meublée longue durée
Loyer mensuel	<b>850 €</b>
Vacance locative	<b>5.00%</b>

## Charges

Charges copro	<b>100 €</b>
Taxe foncière	<b>1/200 €</b>
Assurance PNO	<b>180 €</b>
Gestion locative	<b>8.00%</b>

## Rentabilité

Brute	<b>5.10%</b>
Nette charges	<b>4.20%</b>
Nette-nette (après impôts)	<b>3.50%</b>

## Cashflow

Mensuel	<b>125 €</b>
Annuel	<b>1/500 €</b>

## Fiscalité

Régime  
Revenu estimé annuel  
Revenu net après impôt

**3/500 €  
réel  
7/644 €**

## Structure Juridique

Type	Nom Propre
TMI	<b>30%</b>
Régime fiscal	<b>REEL</b>

## CONFORME AUX NORMES HCSF

Taux d'endettement : 28.50% (seuil : 35%)



### Détail par associé

Associé	Taux HCSF	Statut
Jean Dupont	28.50%	Conforme

### À propos du HCSF

Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) limite le taux d'endettement des emprunteurs à 35% des revenus (assurance comprise). Cette règle s'applique depuis janvier 2022.

### AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue pas un conseil financier, fiscal ou juridique. Les résultats présentés sont des estimations basées sur les données saisies et ne garantissent pas les performances futures de l'investissement. Consultez un professionnel qualifié avant toute décision d'investissement.