

Bruz (35) — Appartement 57 m² à 200 000 €

Rapport pédagogique et actionnable — 2025-09-12

- Prix/m² du bien: 3,509 €/m². Marché local: MA 3 225 €/m² (sept. 2025), SeLoger ~3 145 €/m² (juin 2025).
- Loyers: médian 15 €/m²/mois (~855 €/mois).
- Financement: au taux 3,29% sur 25 ans, avec assurance 0,15%, prêt de 166 k€ => mensualité ~833 € ; DTI 37.9 % (> 35%).
- Conformité HCSF: dépassement du seuil 35% => dérogation requise (marge 20%) ou réduire le prêt (~≤153 k€).
- Valeur projetée: 5 ans = 200–226–249 k€ (W/B/B+). 10 ans = 200–256–311 k€.
- Phase locative (base): loyer net ~7 182 €/an => cashflow locatif ≈ -2 816 €/an vs dette ; neutralité ≈ 21 €/m²/mois.
- IRR 10 ans: Base ≈ 1,8% nominal (~0% réel à 2% d'inflation). Best (4,5%/an; charges plus faibles): ≈ 6,5–6,9% nominal.
- Thèse: 5 ans trop court pour couvrir frais ; thèse plus robuste si conservation ≥ 10 ans + amélioration locative (meuble, colocation, etc).
- Décision: acheter seulement si négociation (≤ 187 400 €) ou si dérogation HCSF probable et stratégie locative solide post-5 ans.

Financement — variantes

	A (frais cash, prêt 166 k€)	B (frais dans prêt, prêt 166 k€)	C Hyp. (prêt 150 k€)
Mensualité P&I	812.46 €	812.46 €	734.15 €
Assurance	20.75 €	20.75 €	18.75 €
Mensualité totale	833.21 €	833.21 €	752.90 €
DTI (35% max HCSF)	37.87 %	37.87 %	34.22 %
CRD 5 ans	142730 €	142730 €	128973 €
CRD 10 ans	115305 €	115305 €	104191 €

Marché & loyers

Prix projetés (Base +2,5%/an): 5 ans 226,282 € ; 10 ans 256,017 €

Loyer médian: 15 €/m²/mois ⇒ 855 €/mois brut ; Net (charges 30%): 7,182 €/an

Cashflow locatif (base): -2,816 €/an ; Neutralité: ~20.9 €/m²/mois

IRR 10 ans

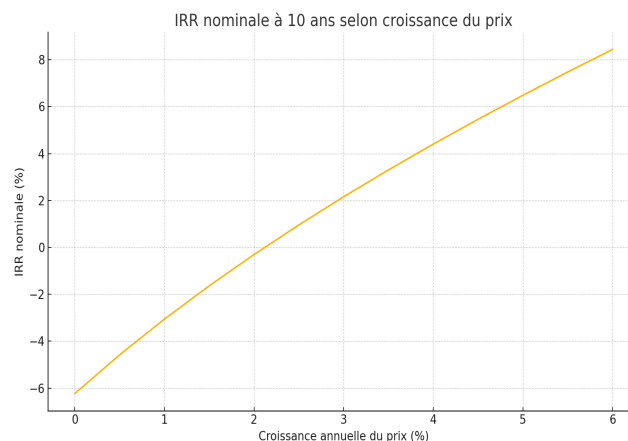
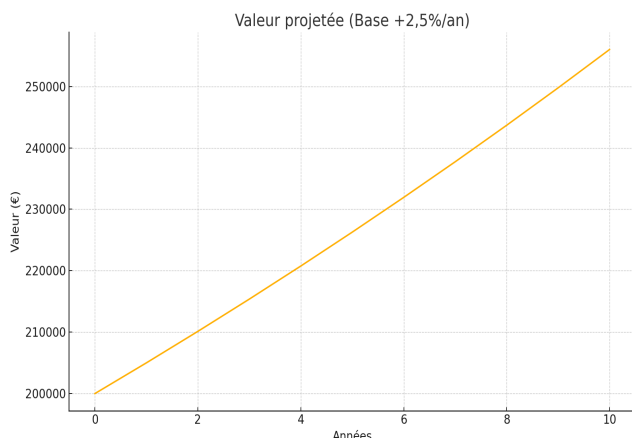
Base: 0.96% nominal ; -1.02% réel (inflation 2%)

Best (g=4,5%/an ; NOI ↑): 6.93% nominal ; 4.84% réel

Sensibilités

Taux ±50 pb → DTI: 35.91% / 37.87% / 39.9%

IRR selon loyer (±10%) et vacance (0–8%) : voir Excel onglet Résultats.



Décision & prochaines étapes

- 1) Viser un prix ≤ 187 400 € ou un prêt ≤ 153 400 € pour rester < 35% DTI (hypothèse 3,29% ; assur. 0,15%).
- 2) Solliciter 2–3 banques + 1 courtier (dérogation HCSF possible, primo-accédant RP).
- 3) Préparer le dossier: revenus, apport, RIB, avis d'imposition, tableau d'amortissement projeté, PEB.
- 4) Anticiper la mise en location (année 6): cible étudiants/jeunes actifs (Ker Lann), bail meublé LMNP, déco, photos pro.
- 5) Mettre en place une trésorerie de sécurité (6 mois d'échéances) et un plan CAPEX copro (toiture, ascenseur, façade).

Sources (liens cliquables dans le PDF numérique) :

- MeilleursAgents Bruz (sept. 2025)
- SeLoger Bruz (juin 2025)
- Figaro Immobilier — loyers Bruz (01/08/2025)
- CAFPI — analyse des taux (sept. 2025)
- HCSF — règles 35% & 25 ans
- PAP Rennes — correction 2 ans (01/09/2025)
- Trambus T4 — Rennes Métropole
- Planning T4 — Trajectoires
- Simulateur frais — Notaires