



EXEMPLE FICTIF · DOSSIER DE RENDEZ-VOUS · AKET PLATINUM

Votre projet d'investissement locatif

Julien · établi le 7 octobre 2026

MENSUALITÉ

1061€

sur 20 ans, assurance comprise

LOYERS ENCAISSÉS

8360€

par an, vacance déduite

RENDEMENT

5,5 % brut

2,5 % net des charges

CAPITAL REMBOURSÉ

6288€

la première année

VERSION BÊTA

Ce dossier PDF est une fonctionnalité en version bêta. Malgré les contrôles qu'il passe, des erreurs peuvent s'être glissées : une raison de plus pour l'analyser avec un professionnel.

Ce document repose sur les informations que vous avez déclarées : il peut comporter des approximations ou omettre des éléments de votre situation. Il n'est ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni un conseil en investissement. Il a une vertu pédagogique et préparatoire : faites-le revoir en détail par un professionnel, notaire, avocat, expert-comptable ou conseiller en gestion de patrimoine, avant toute décision. * Les calculs de ce document sont automatiques et contrôlés, mais des coquilles ou des erreurs de calcul peuvent s'y être glissées : faites vérifier chaque chiffre par un professionnel avant toute décision.

01

VOTRE SITUATION

Ce que vous avez saisi

Tout ce qui suit en découle. Une donnée changée dans le simulateur, et le document change avec elle.

VOUS LOUEZ Meublé	LE LOGEMENT Ancien, 165 000 €
LOYER 760 € par mois hors charges, 1 mois de vacance par an	TRAVAUX 9 000 €
APPORT 20 000 €	CRÉDIT 20 ans à 3,4 %, caution
RÉGIME FISCAL Réel du meublé	TRANCHE MARGINALE 30 %
REVENUS DU FOYER 72 000 € par an	CRÉDITS EN COURS 1 100 € par mois

COMMENT LIRE CE DOCUMENT

Ce dossier reprend ce que vous avez saisi et en tire le budget de l'opération, le compte d'une année, l'impôt selon le régime, le tableau année par année avec le cash-flow et l'effort d'épargne, les autres dispositifs côte à côte, ce que la banque regarde, trois scénarios et vos questions. Chaque chiffre dit s'il est renseigné, estimé ou à confirmer.

Rien ici ne dit ce qu'il vous faudrait faire. Les questions sont les vôtres : c'est à vos conseillers d'y répondre, avec vos chiffres et votre acte.

02 EN UNE PAGE Ce que ce dossier dit, et à quelles conditions

Le résultat principal, les points d'attention tirés de vos réponses, et ce qui limite ces chiffres. Rien ici ne choisit pour vous.

Votre objectif

Savoir ce que cet investissement me coûte ou me rapporte chaque mois, et sous quel régime. Ce dossier reprend ce que vous avez saisi et en tire le budget de l'opération, le compte d' **une année**, l'impôt selon le régime, le tableau année par année avec le cash-flow et l'effort d'épargne, les autres dispositifs côte à côte, ce que la banque regarde, trois scénarios et vos questions. Chaque chiffre dit s'il est renseigné, estimé ou à confirmer.

Votre effort d'épargne, la première année

662 € par mois

Impôt compris, hors CFE et frais de comptabilité, au réel du meublé : **176974 €** à emprunter sur **20 ans** pour **196974 €** au total

Conditions de validité

Calcul fondé sur vos déclarations, aux barèmes de 2026, et sur les hypothèses indiquées dans le dossier. Les montants estimés et ce qui manque sont précisés à côté des résultats concernés.

DEUX POINTS D'ATTENTION, D'APRÈS VOS RÉPONSES

Calculé · Taux d'endettement

33 %

Toutes vos mensualités, **2 161 €**, rapportées à vos revenus et à **70 %** des loyers, comme le font souvent les banques. Repère : **35 %** au plus.

Calculé · TAEG estimé

4,17 %

Intérêts, assurance, garantie et frais de dossier compris. Taux d'usure pour cette durée : **5,4 %**.

LA PREMIÈRE ANNÉE

Ce qui entre

8360 €



Ce qui sort

16309 €



L'écart, 7949 € sur l'année, c'est votre effort d'épargne : 662 € par mois.

03 LE PROJET

Votre investissement en une page

Les chiffres qui comptent. Chacun dit d'où il vient : renseigné par vous, estimé par l'application, ou encore à confirmer.

Vous achetez pour louer

Au réel du meublé, avec un taux marginal de **30 %**.

Meublé, dans l'ancien

Loyers encaissés, par an CALCULÉ

8360 €

760 € par mois, moins **1 mois** de vacance.

Coût total de l'opération CALCULÉ

196974 €

165000 € de prix, **31974 €** de frais, de travaux, de mobilier et de garantie.

Charges du propriétaire, par an

3570 €

Taxe foncière, copropriété non récupérable, assurances et entretien.

À emprunter

176974 €

Sur **20 ans** à 3,4 %, après **20 000 €** d'apport.

Effort d'épargne, la première année

662 € par mois

Impôt compris. Sur **dix ans** : **634 €** par mois en moyenne.

Mensualité, assurance comprise

1061 €

1017 € de crédit et **44 €** d'assurance.

Rendements

5,5 % brut

2,5 % net des charges, de la vacance et des frais d'achat ; **2,5 %** après l'impôt de la première année.

Trois points à préciser avant d'avancer

- ☐ Le loyer de marché, sur des annonces comparables, et l'encadrement des loyers si la ville l'applique
- ☐ La classe énergétique du logement : un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail depuis le 1^{er} janvier 2025, un logement classé F à partir de 2028
- ☐ La cotisation foncière des entreprises (CFE) du loueur en meublé, sauf recettes de 5 000 € au plus, et les frais de comptabilité au réel : non comptés dans ce dossier

04

LE BUDGET DE L'OPÉRATION

Ce que coûte l'achat, et comment il se paie

Les dépenses du projet d'un côté, ses ressources de l'autre : les deux totaux se répondent.

DÉPENSES DU PROJET	MONTANT
Prix du bien SAISI PAR VOUS	165 000 €
Droits de mutation Département, commune et État, hausse de 2025 comprise	10 426 €
Émoluments du notaire Barème réglementé, TVA comprise	2 059 €
Débours et sécurité immobilière Formalités, documents, contribution de sécurité immobilière	1 365 €
Frais d'agence à votre charge Non renseigné, compté pour zéro en attendant	—
Travaux SAISI PAR VOUS	9 000 €
Mobilier et équipement SAISI PAR VOUS	6 000 €
Garantie du prêt Caution, estimée en pourcentage du crédit	2 124 €
Frais de dossier et de courtage À CONFIRMER	1 000 €
Coût total	196 974 €

RESSOURCES	MONTANT
Apport SAISI PAR VOUS	20 000 €
Crédit Sur 20 ans à 3,4 %	176 974 €
Total	196 974 €

Ce que coûte le crédit 77 798 €

67 180 € d'intérêts et 10 618 € d'assurance sur 20 ans, en plus du capital.

L'apport face aux frais Il les couvre

16 974 € de frais d'acquisition, d'agence, de garantie et de dossier, pour 20 000 € d'apport.

05

UNE ANNÉE

Le compte de la première année

Ce qui entre, ce qui sort, ce que l'impôt prend ou rend, et ce qu'il faut ajouter de votre poche. Le capital remboursé, lui, vous reste.

LA PREMIÈRE ANNÉE	MONTANT
Loyers encaissés 760 € par mois, moins la vacance	8360 €
Taxe foncière SAISI PAR VOUS	950 €
Copropriété non récupérable SAISI PAR VOUS	840 €
Assurances du propriétaire SAISI PAR VOUS	130 €
Entretien 1 % du prix, un repère	1650 €
Intérêts du crédit La part des mensualités qui ne rembourse pas le capital	5920 €
Assurance emprunteur	531 €
Capital remboursé Il vous reste : c'est de l'épargne	6288 €
Avant impôt Loyers moins charges et crédit	7949 € à ajouter de votre poche
Impôt Au réel du meublé	0 €
Après impôt Ce que l'année vous coûte, ou vous laisse	7949 € à ajouter de votre poche

Effort d'épargne

662 € par mois

Ce que vous ajoutez chaque mois la première année, impôt compris.

Ce que l'année vous laisse

- 1661 €

Le capital remboursé, 6 288 €, plus le cash-flow après impôt, - 7 949 €. Hors évolution du prix du logement.

Rendement brut, net, après impôt

5,5 % · 2,5 % · 2,5 %

Brut : le loyer annuel sur le prix. Net : les loyers encaissés moins les charges, sur le coût du bien frais compris. Après impôt : la première année.

06

L'IMPÔT

Selon le régime

Le même investissement, deux régimes. Ce ne sont pas des choix équivalents : le réel demande une comptabilité. En meublé, l'option pour le réel vaut un an et se reconduit tacitement (CGI art. 50-0).

	RÉEL DU MEUBLÉ · LE VÔTRE	MICRO-BIC
Ouvert à ces loyers	Oui	Oui
Micro-BIC jusqu'à 83 600 € de recettes		
Impôt, première année	0 €	2031 €
Impôt, dix premières années	0 €	21741 €
Effort d'épargne moyen, dix ans	634 € par mois	816 € par mois
Impôt sur toute la durée du crédit	0 €	46975 €

Au réel, l'amortissement

6524 € par an

Dotation : le bâti **5 067 €** (178 850 € de prix, frais d'acquisition et agence immobilisés, moins **15 %** de terrain, sur **30 ans**), les travaux **600 €** (sur **15 ans**), le mobilier **857 €** (sur **7 ans**). Il ne crée pas de déficit (art. 39 C) : la première année, **0 €** déduits, le reste reporté ; **86 314 €** encore en report au terme du crédit. À la revente, les amortissements déduits augmentent la **plus-value** imposable (loi de finances pour 2025).

Ce que le calcul suppose

Des loyers et des charges revalorisés de **1,5 %** par an, votre taux marginal inchangé, aucune autre location, vide ou meublée, dans le foyer : les seuils du loueur professionnel (**23 000 €** de recettes, et plus que vos autres revenus d'activité) sont regardés sur ce seul bien. Les prélèvements sociaux : **18,6 %**. Non comptés, à confirmer avec votre comptable : la cotisation foncière des entreprises (CFE), due par le loueur en meublé sauf recettes de **5 000 €** au plus, et les frais de comptabilité du réel, quelques centaines d'euros par an.

07

LES DISPOSITIFS

Le même bien, six façons de le louer

Même prix, même crédit, même durée : le loyer, l'impôt et les engagements changent. Vert et rouge disent le sens d'un montant, pas un choix ; aucun dispositif n'est désigné.

DISPOSITIF	LOYER Par mois	IMPÔT La première année	APRÈS IMPÔT Par mois, an 1, hors CFE et comptabilité	APRÈS IMPÔT Sur 15 ans	CAPITAL REMBOURSÉ MOINS ARGENT AJOUTÉ Par mois, an 1	CAPITAL REMBOURSÉ MOINS ARGENT AJOUTÉ Sur 15 ans, hors prix du bien
LOCATION VIDE						
Micro-foncier Aucun	760€	2762€	856€ de votre poche	150686€ de votre poche	350€ en moins	33923€ en moins
Réel foncier Aucun, sauf après un déficit imputé : louer vide jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit.	760€	3210€ d'impôt en moins	358€ de votre poche	106987€ de votre poche	148€ en plus	9776€ en plus
Statut du bailleur privé Il faut un logement neuf, ou ancien avec des travaux d'au moins 30 % du prix.	—	—	—	Non ouvert	—	—
Loc'Avantages 6 ans au moins de convention avec l'Anah, loyer et ressources du locataire plafonnés. Illustration : loyer pris au votre moins la décote, plafond réel et éligibilité non vérifiés. Réduction de 15 % des loyers, dans la limite de votre impôt et des 10 000 € des niches ; convention demandée d'ici le 31 décembre 2027.	646€	4276€ d'impôt en moins	374€ de votre poche	103470€ de votre poche	132€ en plus	13293€ en plus
LOCATION MEUBLÉE						
Micro-BIC Aucun	760€	2031€	832€ de votre poche	145067€ de votre poche	308€ en moins	24153€ en moins
Réel du meublé (LMNP) · le vôtre Aucun. Les amortissements déduits s'ajoutent à la plus-value en cas de revente.	760€	0€	662€ de votre poche	111179€ de votre poche	138€ en moins	9735€ en plus

Le calcul, sur votre ligne

760€ × 11 mois (1 de vacance) = 8360€ encaissés. Moins 3570€ de charges : 4790€. Moins 12739€ de crédit (6451€ d'intérêts et d'assurance, 6288€ de capital) : il manque 7949€. Pas d'impôt : 7949€ de votre poche sur l'année, 662€ par mois, dont 524€ de capital qui restent à vous.

Les colonnes

Après impôt : ce qui reste ou ce qu'il faut ajouter, loyer et charges revalorisés de 1,5% par an. Capital remboursé moins argent ajouté : ce que le crédit vous a fait rembourser, 524€ par mois en an 1, moins ce que vous avez sorti de votre poche ; ni apport, ni revente, ni plus-value. À + 1% par an sur le prix, 26560€ de plus, une hypothèse.

08

ANNÉE PAR ANNÉE

Le crédit, l'impôt et l'effort d'épargne

Chaque année du crédit : les intérêts, le capital remboursé, l'impôt au réel du meublé, le cash-flow après impôt et ce qu'il faut ajouter chaque mois.

ANNÉE	INTÉRÊTS	CAPITAL	IMPÔT	APRÈS IMPÔT	EFFORT / MOIS	RESTE DÛ
1	5920€	6288€	0€	- 7949€	662€	170686€
2	5703€	6505€	0€	- 7878€	657€	164181€
3	5478€	6730€	0€	- 7804€	650€	157451€
4	5246€	6962€	0€	- 7730€	644€	150489€
5	5005€	7203€	0€	- 7655€	638€	143286€
6	4756€	7451€	0€	- 7579€	632€	135835€
7	4499€	7709€	0€	- 7502€	625€	128126€
8	4233€	7975€	0€	- 7423€	619€	120151€
9	3957€	8250€	0€	- 7344€	612€	111901€
10	3672€	8535€	0€	- 7262€	605€	103366€

ANNÉE	INTÉRÊTS	CAPITAL	IMPÔT	APRÈS IMPÔT	EFFORT / MOIS	RESTE DÛ
11	3378€	8830€	0€	- 7180€	598€	94536€
12	3073€	9135€	0€	- 7096€	591€	85401€
13	2757€	9450€	0€	- 7012€	584€	75950€
14	2431€	9777€	0€	- 6926€	577€	66174€
15	2093€	10114€	0€	- 6839€	570€	56059€
16	1744€	10464€	0€	- 6750€	563€	45596€
17	1383€	10825€	0€	- 6660€	555€	34770€
18	1009€	11199€	0€	- 6569€	547€	23571€
19	622€	11586€	0€	- 6477€	540€	11986€
20	222€	11986€	0€	- 6383€	532€	0€
Total	67181€	176974€	0€	- 144018€	—	—

09

POUR LA BANQUE

Ce que la banque va regarder

Les ratios qu'un banquier ou un courtier calcule d'abord, sur vos chiffres, avec le repère qu'il applique. Ce sont des repères, pas des verdicts : chaque banque a sa grille.

RATIO	VOTRE PROJET		REPÈRE
Taux d'endettement	33 %	35 % au plus	
Toutes les mensualités, sur vos revenus et 70 % des loyers			
Sans compter les loyers	36 %	Selon la banque	
Le même calcul, sur vos seuls revenus			
Capacité d'emprunt à 35 %	197755 €	Vous empruntez 176974 €	
Sur 20 ans à 3,4 %, vos crédits en cours déduits			
Apport	10 % · 20 000 €	Il couvre les frais	
Sur le coût total ; et face aux frais			
LTV, crédit sur valeur	107 %	Au-delà de 100 % : les frais sont financés	
Le crédit rapporté au prix du bien			
Durée	20 ans	25 ans au plus	
Plafond du Haut Conseil de stabilité financière			
TAEG estimé	4,17 %	Usure : 5,4 %	
Intérêts, assurance, garantie et frais de dossier			

Les loyers dans le calcul

532 € par mois retenus

Beaucoup de banques n'en comptent que 70 %, pour la vacance et les charges : c'est une pratique, pas une règle. Le Haut Conseil fixe 35 % d'endettement, assurance comprise, et 25 ans de durée.

Ce que la banque regarde aussi

- ☐ Votre épargne après l'opération, et sa régularité
- ☐ Le loyer de marché du logement, et sa demande locative
- ☐ La classe énergétique du logement
- ☐ Vos crédits en cours, même petits
- ☐ L'origine de l'apport, avec ses justificatifs

10

TROIS SCÉNARIOS

Éprouver le projet

Trois écarts courants, chiffrés sur votre investissement. Ils ne prédisent rien : ils montrent où le projet a de la marge.

Si...	À AJOUTER PAR MOIS La première année	À AJOUTER PAR MOIS En moyenne sur dix ans
Votre projet, tel quel Les chiffres de ce dossier	662€	634€
Deux mois de vacance de plus par an	789€ 127 € de plus	770€
Un loyer 10 % plus bas	732€ 70 € de plus	709€
Un taux d'un point plus haut	755€ 93 € de plus	727€

Le calcul, sur la ligne « un loyer 10 % plus bas »

Le loyer passe de **760€** à **684€** par mois. $684€ \times 11 \text{ mois}$ (1 de vacance) = **7 524€** encaissés. Moins **3 570€** de charges : **3 954€**. Moins **12 739€** de crédit (**6 451€** d'intérêts et d'assurance, **6 288€** de capital) : il manque **8 785€**. **Pas d'impôt** : **8 785€** de votre poche sur l'année, **732€** par mois, dont **524€** de capital qui restent à vous. En moyenne sur **dix ans** : **709€** par mois.

Les colonnes

À ajouter par mois : ce que les loyers ne couvrent pas, charges, crédit et impôt compris. La première année, puis la moyenne des dix premières, l'impôt changeant avec les intérêts. Le taux se fixe à l'offre de prêt ; la vacance et le loyer se jouent chaque année.

11

CE QUI RESTE À CONFIRMER

Les nombres qui manquent encore

Chacun change le rendement ou l'effort d'épargne. Ce sont des faits à obtenir du vendeur, du syndic, d'une agence ou de la banque.

À confirmer avant de signer

- ☐ Le loyer de marché, sur des annonces comparables, et l'encadrement des loyers si la ville l'applique
- ☐ La classe énergétique du logement : un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail depuis le 1^{er} janvier 2025, un logement classé F à partir de 2028
- ☐ La cotisation foncière des entreprises (CFE) du loueur en meublé, sauf recettes de 5 000 € au plus, et les frais de comptabilité au réel : non comptés dans ce dossier
- ☐ Le taux, l'assurance et la garantie que la banque proposera pour un investissement locatif
- ☐ Le montant des travaux, sur devis

À réunir

- ☐ Vos trois derniers bulletins de salaire et vos deux derniers avis d'imposition
- ☐ Vos trois derniers relevés de comptes
- ☐ Les tableaux d'amortissement de vos crédits en cours
- ☐ Une estimation du loyer par une agence, ou le bail en cours si le logement est déjà loué
- ☐ Les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale et le règlement de copropriété
- ☐ Le diagnostic de performance énergétique
- ☐ Les devis des travaux
- ☐ Les justificatifs de votre apport

12 POUR LE RENDEZ-VOUS

Vos questions, rangées par interlocuteur

Ce sont vos questions : c'est au professionnel d'y répondre, avec vos chiffres.

Courtier ou banque

- ☐ Retenez-vous mes futurs loyers à 70 % ou en totalité dans le calcul de mon endettement ?
- ☐ Quel taux, quelle assurance et quelle garantie pour un investissement locatif, et sur quelle durée ?
- ☐ Un différé de remboursement est-il possible pendant les travaux ?
- ☐ Faut-il un apport pour couvrir les frais d'acquisition, ou financez-vous le tout ?
- ☐ Quelles indemnités en cas de remboursement anticipé, si je revends avant le terme ?

Expert-comptable

- ☐ Entre le micro et le réel, lequel correspond à ma situation, pour combien d'années, et que coûte une option pour le réel ?
- ☐ Quel plan d'amortissement pour le bien, le mobilier et les travaux, et quelle part du prix pour le terrain ?
- ☐ Que deviennent les amortissements déduits si je revends, depuis la loi de finances pour 2025 ?
- ☐ À partir de quel niveau de recettes deviendrais-je loueur professionnel ?

Notaire

- ☐ Le règlement de copropriété autorise-t-il la location prévue, meublée ou de courte durée ?
- ☐ Quels travaux de copropriété ont été votés ou sont envisagés, et qui les paiera ?
- ☐ Le mobilier vendu avec le logement peut-il être distingué du prix, et que change-t-il aux droits ?

13 POUR FINIR Avertissement, méthode et sources

Ce document repose sur les informations que vous avez déclarées : il peut comporter des approximations ou omettre des éléments de votre situation. Il n'est ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni un conseil en investissement. Il a une vertu pédagogique et préparatoire : faites-le revoir en détail par un professionnel, notaire, avocat, expert-comptable ou conseiller en gestion de patrimoine, avant toute décision.

Rien dans ce document ne dit ce qu'il vous faudrait faire. Il décrit, avec les repères que les professionnels utilisent, ce qui existe dans votre situation telle que vous l'avez saisie. Les questions qu'il propose sont les vôtres : seul un professionnel y répond.

Et maintenant ? Emmenez ce document chez votre notaire, votre conseiller financier, votre expert-comptable ou votre avocat : il leur donne en quelques pages ce qu'il faudrait d'ordinaire une heure à reconstituer.

MÉTHODE ET SOURCES

Frais d'acquisition poste par poste, comme le simulateur « Frais de notaire », sans la réduction d'un premier achat. Crédit à annuités constantes, assurance sur le capital initial, garantie financée par le crédit. Loyers diminués de la vacance, loyers et charges revalorisés de 1,5 % par an (IRL, une hypothèse), mensualité fixe ; charges : taxe foncière, copropriété non récupérable, assurances, gestion et entretien. Impôt : micro-foncier à 30 % d'abattement jusqu'à 15 000 € de loyers (CGI art. 32) ; réel foncier avec déficit imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €, hors intérêts, reporté dix ans au-delà (art. 156, I, 3°) ; micro-BIC à 50 % jusqu'à 83 600 € (art. 50-0) ; réel du meublé avec amortissement du bâti hors terrain (15 %) sur 30 ans, des travaux sur 15 ans et du mobilier sur 7 ans, sans déficit créé par l'amortissement (art. 39 C). Prélèvements sociaux de 17,2 % en location vide, 18,6 % en meublé. Dispositifs comparés : limite du déficit relevée jusqu'à 21 400 € par des travaux de rénovation énergétique d'un logement classé E, F ou G payés d'ici fin 2027 (art. 156, I, 3°) ; statut du bailleur privé, amortissement de 80 % du prix, et des travaux dans l'ancien, à 3,5, 4,5 ou 5,5 % dans le neuf et 3, 3,5 ou 4 % dans l'ancien, plafonné à 8 000, 10 000 ou 12 000 € par an (art. 31, I, 1°, i et j) ; Loc'Avantages, réduction de 15 ou 35 % des loyers, 20, 40 ou 65 % avec intermédiation, dans la limite de l'impôt estimé du foyer et des 10 000 € des niches (art. 199 tricies) ; loyers plafonnés à 15, 30 ou 45 % sous le loyer vide. Les banques retiennent souvent 70 % des loyers : c'est une pratique, pas une règle du Haut Conseil de stabilité financière, qui fixe 35 % d'endettement et 25 ans de durée.

* Les calculs de ce document sont automatiques et contrôlés, mais des coquilles ou des erreurs de calcul peuvent s'y être glissées : faites vérifier chaque chiffre par un professionnel avant toute décision. Avant d'être établi, ce document passe une série de contrôles : chaque total est recompté, chaque comparaison repose sur les mêmes données saisies, et un chiffre illisible ou incohérent en bloque la création.



ce qu'il faut savoir, et que **personne** n'explique

Les quiz, les guides, les parcours et les simulateurs sont dans l'application. Refaites ce dossier quand le prix, le loyer ou le crédit changent, et après le rendez-vous, avec les chiffres obtenus.



LE SITE

aket.fr

Le contenu, les mises à jour, et l'application sur l'App Store et Google Play.

Aket - dossier de rendez-vous du 7 octobre 2026. Vos données restent sur votre téléphone.

