

Votre situation

Votre foyer

Monsieur
Romain **DURAND**

69003 Lyon

Situation familiale **Marié** Enfants à charge **3**
Régime matrimonial Communauté réduite aux acquêts *Dont en garde alternée* 0
Parent isolé **Non** *Dont handicapés* 0

Votre fiscalité

Revenus annuels imposables

91 300 €

(après abattements)

Dont revenu net imposable : **88 800 €**
Dont revenu foncier de l'année : **2 500 €**

Revalorisation annuelle estimée 0 %

Parts de quotient familial

4 parts

Parts appliquées après plafonnement 2

Quotient familial (plafond appliqué) .. **45 650 €**

Impôt sur le revenu

6 371 €

Taux marginal d'imposition 30 %

Composition de votre imposition

Les tranches	Montant par tranche	Taux	Impôt brut
Jusqu'à 11 600 €	11 599 €	0 %	0 €
De 11 600 € à 29 579 €	17 979 €	11 %	3 955 €
De 29 579 € à 84 577 €	16 072 €	30 %	9 643 €

Total	45 650 €	13 599 €
Application des plafonds de réduction (1 demi-part à 1 807 €)		-1 807 €
Application des plafonds de réduction (1 demi-part à 1 807 €)		-1 807 €
Application des plafonds de réduction (2 demi-parts à 1 807 €)		-3 614 €



Revenus fonciers

Bénéfice foncier par année	2 500 €	Déficit foncier déductible des revenus fonciers par année	0 €
Revalorisation annuelle du bénéfice	0 %	Déficit foncier antérieur non encore imputé	0 €

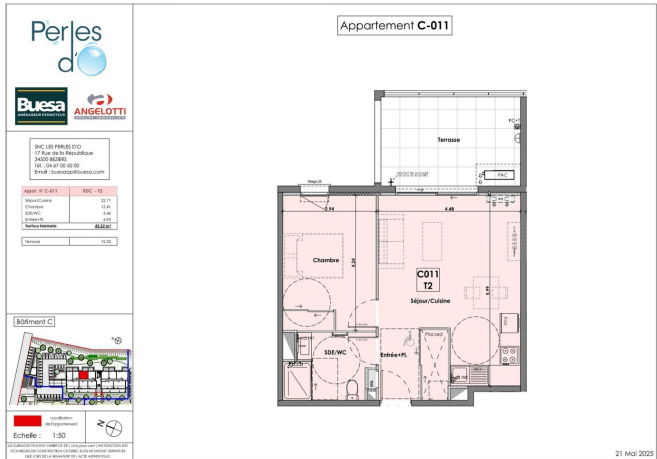
Le projet

Le lot

Programme
Perles d'ô

Lot n°C011

Adresse
Béziers (34500)
45 Rue François Gaubert



Type	T2
Surface habitable	45,57 m ²
Surface pondérée	45,57 m ²
Surfaces extérieures	12,32 m ²
Étage	RDC
Exposition	E
Annexes	1 parking
Prix au mètre carré	3 840 €/m ²

Le projet

L'investissement

Dispositif Bailleur privé - Jeanbrun

Durée de détention

20 ans

Type de location

Intermédiaire

Zone fiscale

B1

Acquisition prévisionnelle	09/03/2026
Livraison prévisionnelle	30/06/2026
Première location prévisionnelle	30/08/2026
Fin de financement	01/07/2046
Vente	31/08/2046

L'exploitation

Loyer mensuel de départ retenu	596 €	Revalorisation annuelle des charges	1 %
Loyer plafond Bailleur privé - Jeanbrun	596 €	Estimation de la taxe foncière annuelle	665 €
Revalorisation annuelle du loyer	1 %	Exonération de 100 % de la taxe foncière (hors TEOM) pendant 2 ans	
Charges de copropriété	4 % du loyer	Revalorisation annuelle du bien	0 %
Frais de gestion, assurances, charges diverses	14 % du loyer		

Le financement

Montant de l'achat du bien **175 000 €**

Frais d'acte du bien	5 250 €
Frais de garantie (Hypothèque)	3 150 €
Frais de dossier / courtage	1 500 €

Montant total de l'investissement **184 900 €**

Apport personnel **12 500 €**

Montant à financer **172 400 €**

Mensualité max. du prêt sur la période simulée **1 027 €**

Assurances incluses

Type de prêt	Amortissable
Durée d'emprunt	240 mois
Différé d'amortissement	Différé partiel
Nombre de mois entre la date d'acquisition et la date de livraison	
Les intérêts du prêt et les assurances emprunteurs sont dues pendant la période	
Nombre de mois de différé	4 mois
Nombre total de mensualités	244 mois
Taux d'intérêt	3,5 %
ADI	0,3 %
Sur capital restant dû	

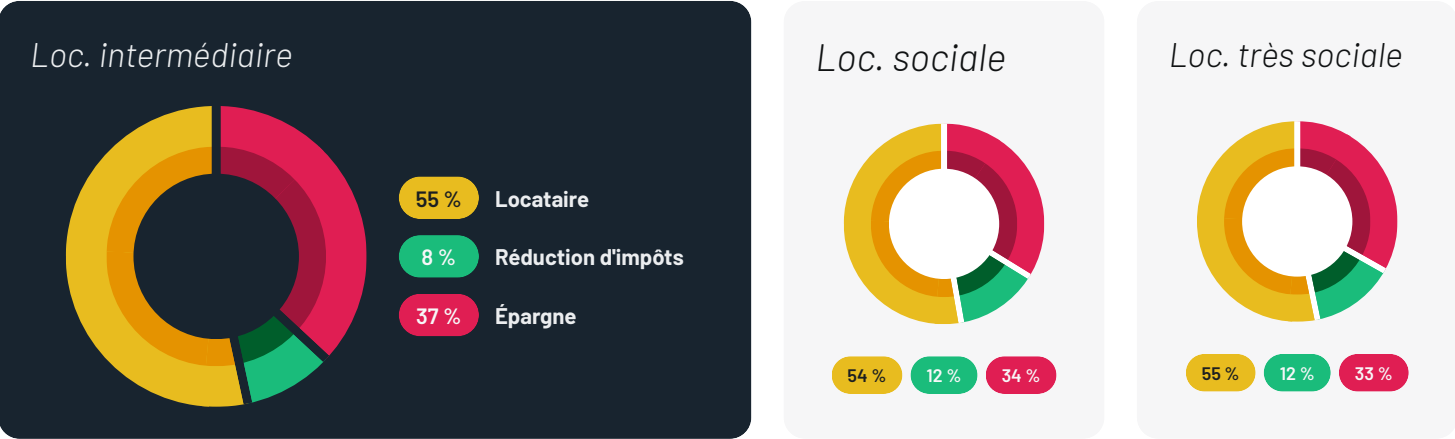


Le bilan de l'opération

La sortie

	Loc. intermédiaire	Loc. sociale	Loc. très sociale
	août 2046	août 2046	août 2046
Sortie de l'opération			
Capital constitué durant la période	175 000 €	175 000 €	175 000 €
Valeur de cession du bien	175 000 €	175 000 €	175 000 €
Capital restant dû	0 €	0 €	0 €
Plus value brute estimée	0 €	0 €	0 €
Gain net durant la période	54 086 €	64 136 €	65 757 €
Gain fiscal durant la période	23 573 €	33 623 €	35 244 €
Gain fiscal annuel moyen	1 150 €	1 640 €	1 719 €
Taux de Rendement Interne (T.R.I.)	3,26 %	3,89 %	4,22 %
Taux de rendement brut	4,52 %	4,52 %	4,52 %
Rente locative annuelle à terme	8 727 €	8 727 €	8 727 €
Épargne mensuelle moyenne	440 €	400 €	386 €

Le financement de l'opération





Le bilan de l'opération

Votre synthèse financière

Année	Ressources		Dépenses					Bilan	Épargne mens.	
	Loyers	Éco. imp. nette	Charges	Annuité d'emprunt	Dont intérêts	Dont assurances	Aug. imp. nette		Effort mens.	Gain mens.
2026	2 422 €	0 €	436 €	8 343 €	5 007 €	429 €	0 €	-6 357 €	636 €	-
2027	7 224 €	2 169 €	1 300 €	12 319 €	5 837 €	500 €	0 €	-4 226 €	352 €	-
2028	7 296 €	2 025 €	1 313 €	12 320 €	5 624 €	482 €	0 €	-4 312 €	359 €	-
2029	7 369 €	1 937 €	2 011 €	12 320 €	5 403 €	463 €	0 €	-5 026 €	419 €	-
2030	7 442 €	2 053 €	2 032 €	12 319 €	5 173 €	443 €	0 €	-4 856 €	405 €	-
2031	7 517 €	1 962 €	2 052 €	12 320 €	4 934 €	423 €	0 €	-4 893 €	408 €	-
2032	7 592 €	1 868 €	2 073 €	12 320 €	4 686 €	402 €	0 €	-4 932 €	411 €	-
2033	7 668 €	1 771 €	2 093 €	12 320 €	4 428 €	380 €	0 €	-4 974 €	415 €	-
2034	7 745 €	1 670 €	2 114 €	12 320 €	4 161 €	357 €	0 €	-5 019 €	418 €	-
2035	7 822 €	1 567 €	2 135 €	12 320 €	3 883 €	333 €	0 €	-5 066 €	422 €	-
2036	7 900 €	1 459 €	2 157 €	12 319 €	3 594 €	308 €	0 €	-5 117 €	426 €	-
2037	7 979 €	1 348 €	2 178 €	12 320 €	3 295 €	282 €	0 €	-5 171 €	431 €	-
2038	8 059 €	1 233 €	2 200 €	12 320 €	2 983 €	256 €	0 €	-5 228 €	436 €	-
2039	8 140 €	1 076 €	2 222 €	12 320 €	2 660 €	228 €	0 €	-5 326 €	444 €	-
2040	8 221 €	884 €	2 244 €	12 320 €	2 324 €	199 €	0 €	-5 459 €	455 €	-
2041	8 303 €	683 €	2 267 €	12 319 €	1 975 €	169 €	0 €	-5 600 €	467 €	-
2042	8 386 €	476 €	2 290 €	12 320 €	1 613 €	138 €	0 €	-5 746 €	479 €	-
2043	8 470 €	262 €	2 313 €	12 320 €	1 236 €	106 €	0 €	-5 900 €	492 €	-
2044	8 555 €	41 €	2 335 €	12 319 €	845 €	72 €	0 €	-6 059 €	505 €	-



Le bilan de l'opération

Année	Ressources		Dépenses					Bilan	Épargne mens.	
	Loyers	Éco. imp. nette	Charges	Annuité d'emprunt	Dont intérêts	Dont assurances	Aug. imp. nette		Effort mens.	Gain mens.
2045	8 640 €	0 €	2 358 €	12 320 €	439 €	38 €	189 €	-6 228 €	519 €	-
2046	5 818 €	0 €	1 858 €	6 159 €	62 €	5 €	427 €	-2 626 €	328 €	-

Effort d'épargne mensuel moyen

440 €



Le bilan de l'opération

Votre fiscalité

Fiscalité avant l'opération			Fiscalité de l'opération		Bilan	Après opé.
An.	Rev. impos. / T.M.I.	Impôt	Imp. / bénéf.-déf.	Prél. soc. sup.	Impact fiscal réel	Impôt
2026	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 739 €	-430 €	-2 169 €	4 632 € dt. pr. soc. 0 €
2027	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 595 €	-430 €	-2 025 €	4 776 € dt. pr. soc. 0 €
2028	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 507 €	-430 €	-1 937 €	4 864 € dt. pr. soc. 0 €
2029	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 623 €	-430 €	-2 053 €	4 748 € dt. pr. soc. 0 €
2030	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 532 €	-430 €	-1 962 €	4 839 € dt. pr. soc. 0 €
2031	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 438 €	-430 €	-1 868 €	4 933 € dt. pr. soc. 0 €
2032	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 341 €	-430 €	-1 771 €	5 030 € dt. pr. soc. 0 €
2033	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 240 €	-430 €	-1 670 €	5 131 € dt. pr. soc. 0 €
2034	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 137 €	-430 €	-1 567 €	5 234 € dt. pr. soc. 0 €
2035	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-1 029 €	-430 €	-1 459 €	5 342 € dt. pr. soc. 0 €
2036	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-918 €	-430 €	-1 348 €	5 453 € dt. pr. soc. 0 €
2037	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-803 €	-430 €	-1 233 €	5 568 € dt. pr. soc. 0 €
2038	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-684 €	-392 €	-1 076 €	5 725 € dt. pr. soc. 38 €



Le bilan de l'opération

Fiscalité avant l'opération			Fiscalité de l'opération		Bilan	Après opé.
An.	Rev. impos. / T.M.I.	Impôt	Imp. / bénéf.-déf.	Prél. soc. sup.	Impact fiscal réel	Impôt
2039	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-562 €	-322 €	-884 €	5 917 € dt. pr. soc. 108 €
2040	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-434 €	-249 €	-683 €	6 118 € dt. pr. soc. 181 €
2041	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-303 €	-173 €	-476 €	6 325 € dt. pr. soc. 257 €
2042	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-167 €	-95 €	-262 €	6 539 € dt. pr. soc. 335 €
2043	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	-26 €	-15 €	-41 €	6 760 € dt. pr. soc. 415 €
2044	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	120 €	69 €	189 €	6 990 € dt. pr. soc. 499 €
2045	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	271 €	156 €	427 €	7 228 € dt. pr. soc. 586 €
2046	91 300 € T.M.I. 30 %	6 801 € dt. pr. soc. 430 €	187 €	108 €	295 €	7 096 € dt. pr. soc. 538 €

Économie d'impôts durant la période

23 573 €

Le bilan de l'opération

Fiscalité foncière de votre opération

Année	Ress.	Dépenses			Résultat foncier			Imposition		
	Loyers	Charges déduc.	Amort.	Intér. + ass. + garantie	Bilan	Cumul reporté	Bénéf./déficit foncier	Effet bénéf/impôt	Effet déf/impôt	Impôt bén. ou déf.
2026	2 422 €	4 794 €	2 858 €	8 586 €	-10 958 €	5 164 €	-5 794 €	0 €	-1739 €	-1 739 €
2027	7 224 €	6 200 €	4 900 €	6 337 €	-5 314 €	5 164 €	-5 314 €	0 €	-1595 €	-1 595 €
2028	7 296 €	6 213 €	4 900 €	6 106 €	-5 023 €	5 164 €	-5 023 €	0 €	-1507 €	-1 507 €
2029	7 369 €	6 911 €	4 900 €	5 866 €	-5 409 €	5 164 €	-5 409 €	0 €	-1623 €	-1 623 €
2030	7 442 €	6 932 €	4 900 €	5 616 €	-5 105 €	5 164 €	-5 105 €	0 €	-1532 €	-1 532 €
2031	7 517 €	6 952 €	4 900 €	5 357 €	-4 792 €	5 164 €	-4 792 €	0 €	-1438 €	-1 438 €
2032	7 592 €	6 973 €	4 900 €	5 088 €	-4 469 €	5 164 €	-4 469 €	0 €	-1341 €	-1 341 €
2033	7 668 €	6 993 €	4 900 €	4 808 €	-4 133 €	5 164 €	-4 133 €	0 €	-1240 €	-1 240 €
2034	7 745 €	7 014 €	4 900 €	4 518 €	-3 787 €	5 164 €	-3 787 €	0 €	-1137 €	-1 137 €
2035	7 822 €	7 035 €	4 900 €	4 216 €	-3 429 €	5 164 €	-3 429 €	0 €	-1029 €	-1 029 €
2036	7 900 €	7 057 €	4 900 €	3 902 €	-3 059 €	0 €	-3 059 €	0 €	-918 €	-918 €
2037	7 979 €	7 078 €	4 900 €	3 577 €	-2 676 €	0 €	-2 676 €	0 €	-803 €	-803 €
2038	8 059 €	7 100 €	4 900 €	3 239 €	-2 280 €	0 €	-2 280 €	0 €	-684 €	-684 €
2039	8 140 €	7 122 €	4 900 €	2 888 €	-1 870 €	0 €	-1 870 €	0 €	-562 €	-562 €
2040	8 221 €	7 144 €	4 900 €	2 523 €	-1 446 €	0 €	-1 446 €	0 €	-434 €	-434 €
2041	8 303 €	7 167 €	4 900 €	2 144 €	-1 007 €	0 €	-1 007 €	0 €	-303 €	-303 €
2042	8 386 €	7 190 €	4 900 €	1 751 €	-554 €	0 €	-554 €	0 €	-167 €	-167 €
2043	8 470 €	7 213 €	4 900 €	1 342 €	-84 €	0 €	-84 €	0 €	-26 €	-26 €
2044	8 555 €	7 235 €	4 900 €	917 €	403 €	0 €	403 €	120 €	0 €	120 €



Le bilan de l'opération

Année	Ress.	Dépenses			Résultat foncier			Imposition		
	Loyers	Charges déduc.	Amort.	Intér. + ass. + garantie	Bilan	Cumul reporté	Bénéf./déficit foncier	Effet bénéf/impôt	Effet déf/impôt	Impôt bén. ou déf.
2045	8 640 €	7 258 €	4 900 €	477 €	905 €	0 €	905 €	271 €	0 €	271 €
2046	5 818 €	5 125 €	3 267 €	67 €	626 €	0 €	626 €	187 €	0 €	187 €

Excédent de DF non consommé

0 €



Le bilan de l'opération

Tableau d'amortissement de votre emprunt

Année	Annuité d'emprunt	Dont capital remboursé	Dont intérêts	Dont assurances	Capital restant dû
2026	8 343 €	2 907 €	5 007 €	429 €	169 493 €
2027	12 319 €	5 982 €	5 837 €	500 €	163 511 €
2028	12 320 €	6 214 €	5 624 €	482 €	157 297 €
2029	12 320 €	6 454 €	5 403 €	463 €	150 843 €
2030	12 319 €	6 703 €	5 173 €	443 €	144 139 €
2031	12 320 €	6 963 €	4 934 €	423 €	137 177 €
2032	12 320 €	7 232 €	4 686 €	402 €	129 945 €
2033	12 320 €	7 512 €	4 428 €	380 €	122 433 €
2034	12 320 €	7 802 €	4 161 €	357 €	114 631 €
2035	12 320 €	8 104 €	3 883 €	333 €	106 527 €
2036	12 319 €	8 417 €	3 594 €	308 €	98 110 €
2037	12 320 €	8 743 €	3 295 €	282 €	89 368 €
2038	12 320 €	9 081 €	2 983 €	256 €	80 287 €
2039	12 320 €	9 432 €	2 660 €	228 €	70 855 €
2040	12 320 €	9 797 €	2 324 €	199 €	61 059 €
2041	12 319 €	10 175 €	1 975 €	169 €	50 883 €
2042	12 320 €	10 569 €	1 613 €	138 €	40 314 €
2043	12 320 €	10 978 €	1 236 €	106 €	29 337 €
2044	12 319 €	11 402 €	845 €	72 €	17 935 €



Le bilan de l'opération

Année	Annuité d'emprunt	Dont capital remboursé	Dont intérêts	Dont assurances	Capital restant dû
2045	12 320 €	11 843 €	439 €	38 €	6 092 €
2046	6 159 €	6 092 €	62 €	5 €	0 €