

ANALYSE DE RENTABILITÉ INVESTISSEUR

(Immobilier locatif – Suisse romande)

1 IDENTIFICATION DU BIEN

Adresse :

Commune :

Type : ☐ PPE ☐ Immeuble ☐ Commercial ☐ Mixte

Prix d'acquisition : CHF _____

2 COÛT TOTAL D'ACQUISITION

Élément	Montant CHF
Prix d'achat	
Droits de mutation	
Frais notaire	
Cédule	
Frais bancaires	
Travaux initiaux	
= INVESTISSEMENT TOTAL	

3 REVENUS LOCATIFS

Élément	Montant CHF
Loyer brut annuel	
Parking / annexes	
Revenus annexes	
= REVENU BRUT ANNUEL	

4 TAUX DE VACANCE

Taux estimé : _____ %

Perte locative estimée : CHF _____

Revenu ajusté : CHF _____

5 CHARGES D'EXPLOITATION

Élément	Montant CHF
Charges non récupérables	
Assurance	
Entretien courant	
Gestion	
Impôt foncier	
Provision rénovation	
= CHARGES ANNUELLES	

6 RÉSULTAT NET AVANT FINANCEMENT

Revenu net = Revenu ajusté – Charges = CHF _____

7 FINANCEMENT

Hypothèque : CHF _____

Taux : _____ %

Intérêts annuels : CHF _____

Amortissement annuel : CHF _____

8 CASH-FLOW ANNUEL

Résultat net avant financement : CHF _____

– Intérêts hypothécaires : CHF _____

– Amortissement : CHF _____

= CASH-FLOW ANNUEL : CHF _____

9 INDICATEURS DE RENTABILITÉ

Rendement brut

Revenu brut / Investissement total $\times 100$

= _____ %

Rendement net

Résultat net / Investissement total $\times 100$

= _____ %

Rendement sur fonds propres

Cash-flow / Fonds propres $\times 100$

= _____ %

10 SENSIBILITÉ AUX TAUX

Simulation à :

Taux Cash-flow

2 %

3 %

4 %

5 %

⚠ Les banques calculent la capacité sur un taux théorique d'environ 5 %.

1 1 IMPACT FISCAL

- Intérêts déductibles
 - Charges déductibles
 - Impact sur revenu imposable
 - Impact sur fortune imposable
-

1 2 PLUS-VALUE POTENTIELLE

- Potentiel d'augmentation des loyers
- Potentiel de rénovation énergétique
- Valorisation du quartier
- Densification possible