

Simulation Locative

Simulation Projet

Projet: Charleroi 2 | Meilleur scenario: Airbnb | Note: **A** | 30/03/2026

CASH FLOW MENSUEL

305 EUR

CASH FLOW ANNUEL

3 656 EUR

RENDEMENT NET

7.6%

DSCR

1.27x

Comparaison des Scenarios

Colocation

A

Cash Flow Annuel	1 220 EUR
Rendement Brut	8.0%
Rendement Net	6.6%
Cash Flow Mensuel	102 EUR
Cap Rate	6.6%
DSCR	1.09x

Airbnb

A

Cash Flow Annuel	3 656 EUR
Rendement Brut	11.6%
Rendement Net	7.6%
Cash Flow Mensuel	305 EUR
Cap Rate	7.6%
DSCR	1.27x

Location Classique

C

Cash Flow Annuel	-3 340 EUR
Rendement Brut	5.9%
Rendement Net	4.5%
Cash Flow Mensuel	-278 EUR
Cap Rate	4.5%
DSCR	0.75x

Recommandation

Le scénario location courte durée (Airbnb) présente le meilleur potentiel avec un score excellent de 100/100. Le cash-flow mensuel positif de 305€ assure une rentabilité immédiate. Le Cap Rate de 7.6% est attractif pour ce type d'investissement.

Acquisition & Financement

Acquisition

Prix d'achat	195 000 EUR	Frais acquisition	29 250 EUR
Travaux	0 EUR	Total Investissement	224 250 EUR

Financement

Apport	39 000 EUR	Montant Pret	185 250 EUR
Taux d'interet	4.00%	Duree	20 ans

Charges Annuelles & Fiscalite

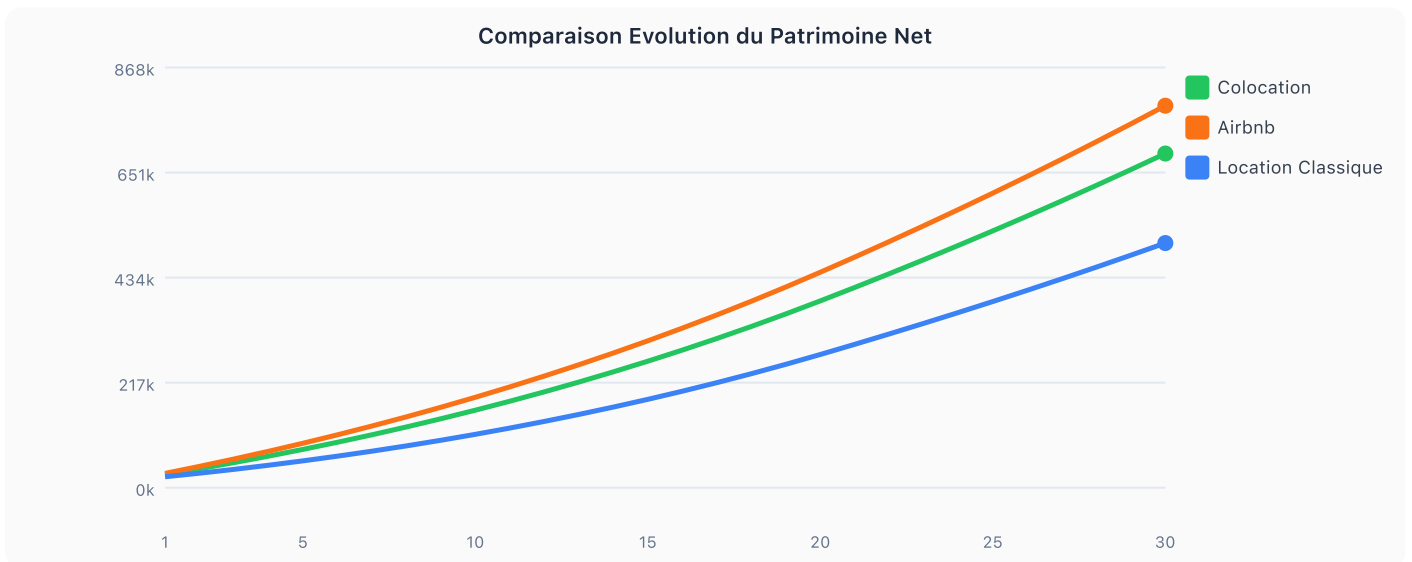
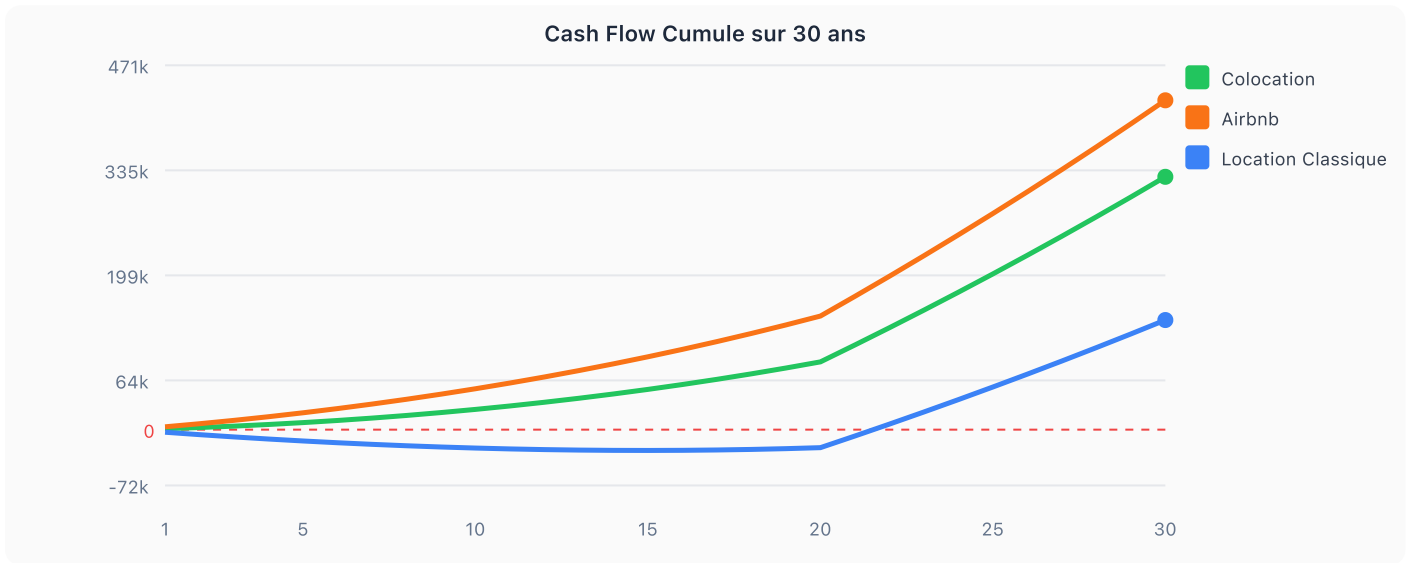
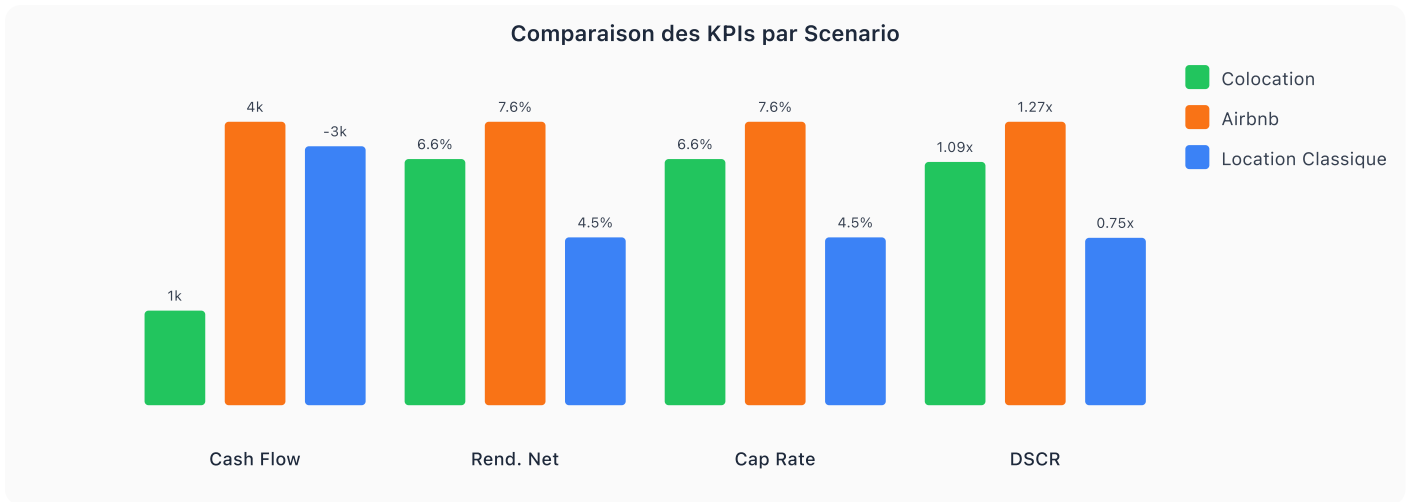
Charges Operationnelles

Precompte immobilier	750 EUR	Assurance incendie	250 EUR
Charges copro/syndic	100 EUR	Provision entretien	600 EUR
Frais de gestion	0% des loyers		

Fiscalite Belge

Revenu cadastral	900 EUR	Tranche IPP	25%
Total Charges/an	1 700 EUR		

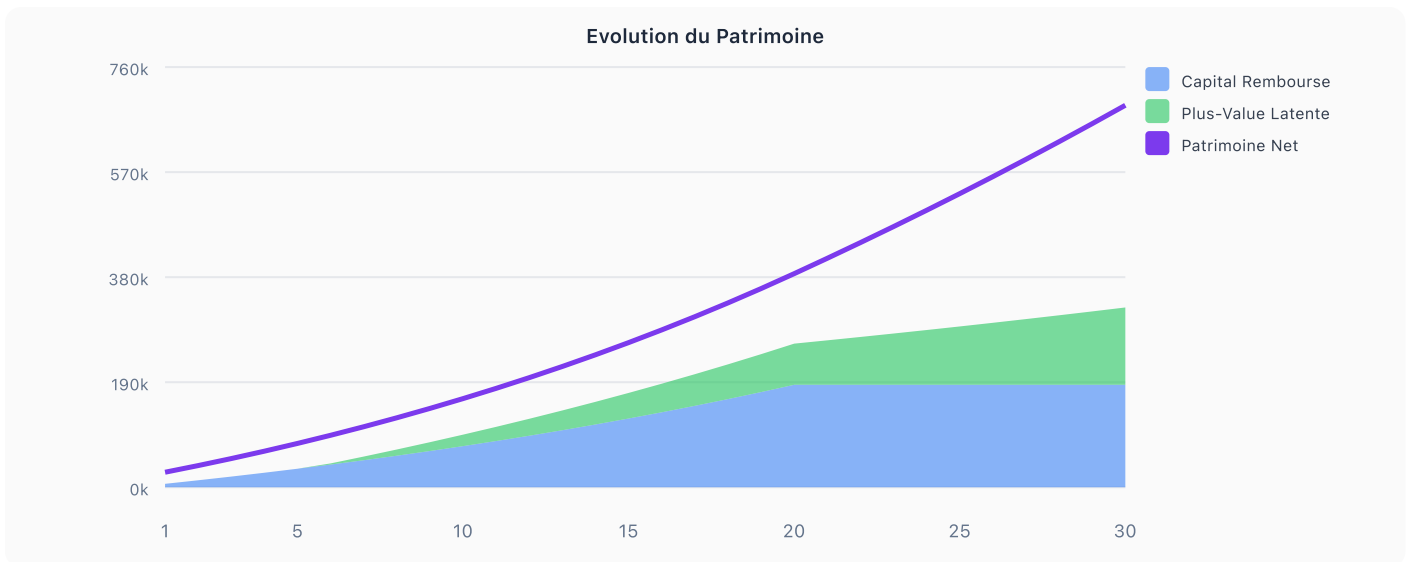
Analyse Graphique - Comparaison des Scenarios



Projections Détaillées - Colocation (Mode Compact)

Année →	1	2	3	5	10	15	20	30
Revenus	17 100	17 442	17 791	18 510	20 436	22 563	24 911	30 367
Loyer Brut	18 000	18 360	18 727	19 484	21 512	23 751	26 223	31 965
Vacance	900	918	936	974	1 076	1 188	1 311	1 598
Loyer Net	17 100	17 442	17 791	18 510	20 436	22 563	24 911	30 367
Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Précompte	750	765	780	812	896	990	1 093	1 332
IPP	709	723	738	768	847	936	1 033	1 259
Syndic	100	102	104	108	120	132	146	178
Assurance	250	255	260	271	299	330	364	444
Entretien	600	612	624	649	717	792	874	1 066
Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Résultat	14 691	14 985	15 284	15 902	17 557	19 384	21 402	26 089
NOI (Revenu Net)	14 691	14 985	15 284	15 902	17 557	19 384	21 402	26 089
Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Intérêts	7 298	7 046	6 784	6 228	4 628	2 674	287	0
Principal	6 173	6 425	6 687	7 243	8 843	10 797	13 184	0
Total Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Cash Flow	1 220	2 734	4 547	9 098	26 152	51 993	87 533	326 565
Cash Flow Annuel	1 220	1 514	1 814	2 431	4 086	5 913	7 931	26 089
Cash Flow Cumulé	1 220	2 734	4 547	9 098	26 152	51 993	87 533	326 565
Patrimoine	27 143	38 414	49 850	73 198	134 106	198 208	265 085	388 893
Valeur du Bien	205 000	209 100	213 282	221 899	244 994	270 493	298 646	364 048
Capital Restant Dû	179 077	172 652	165 965	151 764	110 877	60 955	0	0
Plus-Value Latente	-19 250	-15 150	-10 968	-2 351	20 744	46 243	74 396	139 798
Patrimoine Net	27 143	39 182	51 864	79 232	160 269	261 531	386 179	690 613
Patrimoine (corrigé inflation)	27 143	38 414	49 850	73 198	134 106	198 208	265 085	388 893
Rendements	-30.4%	0.5%	33.0%	103.2%	310.9%	570.6%	890.2%	1670.8%
Rendement Brut	8.0%	8.2%	8.3%	8.7%	9.6%	10.6%	11.7%	14.2%
Rendement Net	6.5%	6.7%	6.8%	7.1%	7.8%	8.6%	9.5%	11.6%
Equity Multiple	0.70x	1.00x	1.33x	2.03x	4.11x	6.71x	9.90x	17.71x
Equity Multiple (reel)	0.70x	0.98x	1.28x	1.88x	3.44x	5.08x	6.80x	9.97x
ROI Total	-30.4%	0.5%	33.0%	103.2%	310.9%	570.6%	890.2%	1670.8%

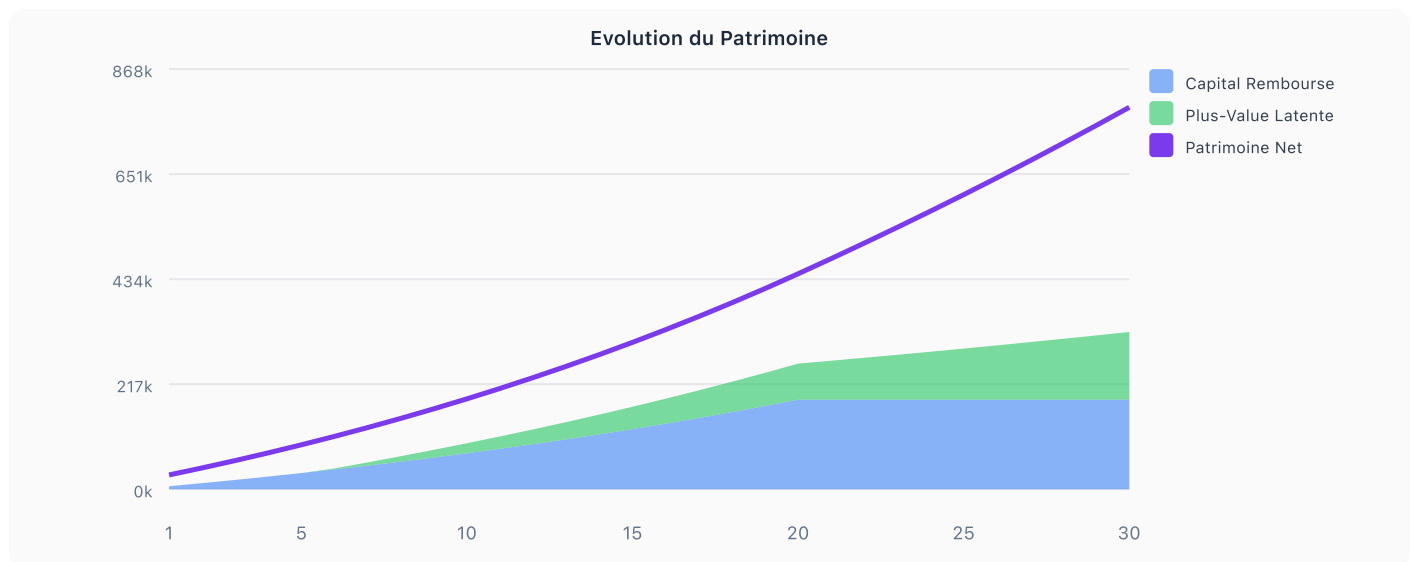
Evolution du Patrimoine - Colocation



Projections Détaillées - Airbnb (Mode Compact)

Année →	1	2	3	5	10	15	20	30
Revenus	19 536	19 927	20 325	21 146	23 347	25 777	28 460	34 693
Loyer Brut	25 920	26 438	26 967	28 057	30 977	34 201	37 761	46 030
Vacance	6 384	6 512	6 642	6 910	7 630	8 424	9 300	11 337
Loyer Net	19 536	19 927	20 325	21 146	23 347	25 777	28 460	34 693
Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Précompte	750	765	780	812	896	990	1 093	1 332
IPP	709	723	738	768	847	936	1 033	1 259
Syndic	100	102	104	108	120	132	146	178
Assurance	250	255	260	271	299	330	364	444
Entretien	600	612	624	649	717	792	874	1 066
Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Résultat	17 127	17 469	17 819	18 539	20 468	22 599	24 951	30 415
NOI (Revenu Net)	17 127	17 469	17 819	18 539	20 468	22 599	24 951	30 415
Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Intérêts	7 298	7 046	6 784	6 228	4 628	2 674	287	0
Principal	6 173	6 425	6 687	7 243	8 843	10 797	13 184	0
Total Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Cash Flow	3 656	7 654	12 002	21 774	52 825	94 118	146 719	425 385
Cash Flow Annuel	3 656	3 998	4 348	5 068	6 997	9 128	11 480	30 415
Cash Flow Cumulé	3 656	7 654	12 002	21 774	52 825	94 118	146 719	425 385
Patrimoine	29 579	43 238	57 015	84 910	156 424	230 133	305 712	444 539
Valeur du Bien	205 000	209 100	213 282	221 899	244 994	270 493	298 646	364 048
Capital Restant Dû	179 077	172 652	165 965	151 764	110 877	60 955	0	0
Plus-Value Latente	-19 250	-15 150	-10 968	-2 351	20 744	46 243	74 396	139 798
Patrimoine Net	29 579	44 102	59 319	91 909	186 942	303 656	445 365	789 433
Patrimoine (corrigé inflation)	29 579	43 238	57 015	84 910	156 424	230 133	305 712	444 539
Rendements	-24.2%	13.1%	52.1%	135.7%	379.3%	678.6%	1042.0%	1924.2%
Rendement Brut	11.6%	11.8%	12.0%	12.5%	13.8%	15.2%	16.8%	20.5%
Rendement Net	7.6%	7.8%	8.0%	8.3%	9.1%	10.1%	11.1%	13.6%
Equity Multiple	0.76x	1.13x	1.52x	2.36x	4.79x	7.79x	11.42x	20.24x
Equity Multiple (reel)	0.76x	1.11x	1.46x	2.18x	4.01x	5.90x	7.84x	11.40x
ROI Total	-24.2%	13.1%	52.1%	135.7%	379.3%	678.6%	1042.0%	1924.2%

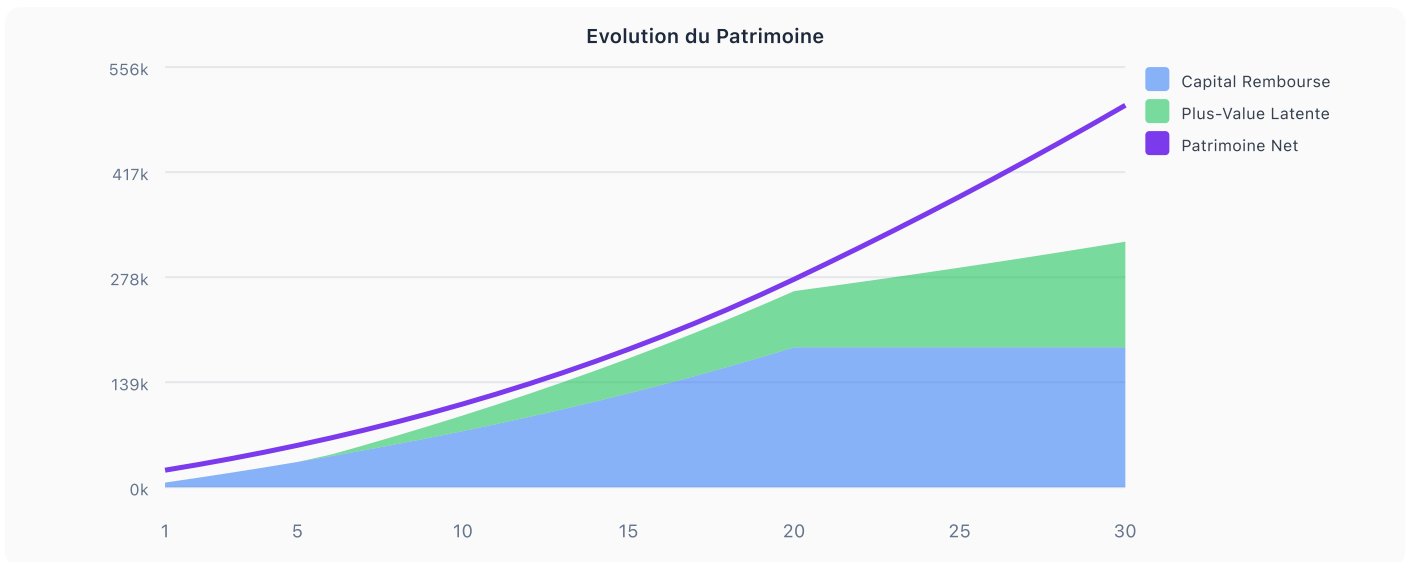
Evolution du Patrimoine - Airbnb



Projections Détaillées - Location Classique (Mode Compact)

Année →	1	2	3	5	10	15	20	30
Revenus	12 540	12 791	13 047	13 574	14 986	16 546	18 268	22 269
Loyer Brut	13 200	13 464	13 733	14 288	15 775	17 417	19 230	23 441
Vacance	660	673	687	714	789	871	962	1 172
Loyer Net	12 540	12 791	13 047	13 574	14 986	16 546	18 268	22 269
Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Précompte	750	765	780	812	896	990	1 093	1 332
IPP	709	723	738	768	847	936	1 033	1 259
Syndic	100	102	104	108	120	132	146	178
Assurance	250	255	260	271	299	330	364	444
Entretien	600	612	624	649	717	792	874	1 066
Gestion	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Charges	2 409	2 457	2 506	2 608	2 879	3 179	3 510	4 278
Résultat	10 131	10 334	10 540	10 966	12 107	13 368	14 759	17 991
NOI (Revenu Net)	10 131	10 334	10 540	10 966	12 107	13 368	14 759	17 991
Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Intérêts	7 298	7 046	6 784	6 228	4 628	2 674	287	0
Principal	6 173	6 425	6 687	7 243	8 843	10 797	13 184	0
Total Dette	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	13 471	0
Cash Flow	-3 340	-6 477	-9 408	-14 633	-23 778	-26 865	-23 263	141 574
Cash Flow Annuel	-3 340	-3 137	-2 931	-2 505	-1 364	-103	1 288	17 991
Cash Flow Cumulé	-3 340	-6 477	-9 408	-14 633	-23 778	-26 865	-23 263	141 574
Patrimoine	22 583	29 383	36 437	51 275	92 326	138 443	189 031	284 722
Valeur du Bien	205 000	209 100	213 282	221 899	244 994	270 493	298 646	364 048
Capital Restant Dû	179 077	172 652	165 965	151 764	110 877	60 955	0	0
Plus-Value Latente	-19 250	-15 150	-10 968	-2 351	20 744	46 243	74 396	139 798
Patrimoine Net	22 583	29 971	37 909	55 502	110 338	182 673	275 383	505 622
Patrimoine (corrigé inflation)	22 583	29 383	36 437	51 275	92 326	138 443	189 031	284 722
Rendements	-42.1%	-23.1%	-2.8%	42.3%	182.9%	368.4%	606.1%	1196.5%
Rendement Brut	5.9%	6.0%	6.1%	6.4%	7.0%	7.8%	8.6%	10.4%
Rendement Net	4.5%	4.6%	4.7%	4.9%	5.4%	6.0%	6.6%	8.0%
Equity Multiple	0.58x	0.77x	0.97x	1.42x	2.83x	4.68x	7.06x	12.96x
Equity Multiple (reel)	0.58x	0.75x	0.93x	1.31x	2.37x	3.55x	4.85x	7.30x
ROI Total	-42.1%	-23.1%	-2.8%	42.3%	182.9%	368.4%	606.1%	1196.5%

Evolution du Patrimoine - Location Classique



Glossaire des Formules

Revenus

Loyer Brut = Loyer mensuel \times 12

Vacance = Loyer Brut \times Taux vacance

Loyer Net = Loyer Brut - Vacance

Charges

Precompte = RC \times Coef. \times (1 + Taux prov. + Taux comm.)

IPP = RC indexe \times 1.4 \times Tranche \times (1 + Centimes)

Total Charges = Precompte + IPP + Assurance + Copro + Entretien + Gestion

Cash Flow

NOI = Loyer Net - Charges operationnelles

Cash Flow = NOI - Dette annuelle (interets + principal)

Cash Flow Cumule = Somme des cash flows depuis l'annee 1

Patrimoine

Valeur Bien = Prix achat \times (1 + Appreciation)^{annee}

Plus-Value = Valeur Bien - Prix achat

Patrimoine Net = Valeur Bien - Capital restant + Cash Flow Cumule

Dette

Mensualite = PMT(taux/12, duree_mois, montant_pret)

Interets = Capital restant \times Taux annuel

Principal = Mensualite \times 12 - Interets

Rendements

Rendement Brut = Loyer Brut / Prix total \times 100

Rendement Net = NOI / Prix total \times 100

Cap Rate = NOI / Prix achat \times 100

KPIs Cles

DSCR = NOI / Dette annuelle (≥ 1.2 = securise)

Break Even = (Charges + Dette) / Loyer Brut ($\leq 85\%$ = bon)

GRM = Prix achat / Loyer annuel brut (≤ 18 = excellent)

Creation de Valeur

Equity Multiple = Patrimoine Net / Apport initial

Equity Multiple (reel) = Patrimoine corrige inflation / Apport

ROI Total = (Patrimoine - Apport) / Apport \times 100

IRR = Taux de rendement interne sur 10 ans

Seuils de Reference (Marche Belge)

KPI	Faible	Bon	Excellent
Cap Rate	< 2%	$\geq 3.5\%$	$\geq 5\%$
Cash Flow mensuel	< 0€	$\geq 0€$	$\geq 200€$
DSCR	< 0.9	≥ 1.0	≥ 1.2
Break Even	> 105%	$\leq 95\%$	$\leq 85\%$
Equity Multiple (10 ans)	< 1.5x	$\geq 2.5x$	$\geq 4x$