

PATRIMORA : Manuel utilisateur

1. INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'application Gestion de Patrimoine Immobilier est un outil conçu pour aider un propriétaire ou un investisseur à piloter, analyser et optimiser un parc immobilier locatif. Elle centralise l'ensemble des informations relatives aux biens, aux locataires, aux occupations (baux), aux loyers, aux charges et aux financements, afin de fournir une vision claire et chiffrée de la performance financière et patrimoniale.

Grâce à cette application, vous pouvez :

- Suivre précisément les revenus locatifs, mois par mois et année par année.
- Distinguer les revenus bruts et les revenus nets, en tenant compte des charges et des crédits.
- Mesurer la rentabilité, la performance patrimoniale et l'efficacité du capital investi.
- Visualiser l'évolution des loyers, les vacances locatives et la situation globale de votre patrimoine.

Le présent manuel correspond à l'aide utilisateur accessible depuis l'icône Aide du menu principal. Il explique comment utiliser le programme, sans faire référence à son implémentation technique.

2. DÉMARRAGE ET MENU PRINCIPAL

À l'ouverture de l'application, vous accédez au menu principal. Celui-ci constitue le tableau de bord de votre patrimoine.

2.1 Tableau de bord



Le tableau de bord présente :

- Les indicateurs financiers globaux (revenus bruts, revenus nets, rendement moyen, performance patrimoniale, etc.) avec affichage des résultats par année ou entre deux années. Par défaut, toutes les années sont comptabilisées.
- Des graphiques illustrant la répartition des revenus, l'évolution des loyers et les charges.
- La liste des locataires actuellement en place.
- Un résumé des performances par bien.

Ces informations sont mises à jour automatiquement à chaque modification de données (loyers, charges, occupations, crédits...).

2.2 Accès aux fonctionnalités

Depuis le menu principal, vous pouvez accéder aux modules suivants :

- Gestion des biens immobiliers
- Gestion des locataires
- Gestion des occupations (baux)
- Gestion des loyers (suivi mensuel)
- Gestion des charges
- Gestion des types de biens
- Gestion des types de charges
- Aide et exportations

3. GESTION DES TYPES DE BIENS

Ce formulaire permet de définir les catégories de biens immobiliers utilisées dans toute l'application. Les types de biens servent à qualifier chaque bien immobilier et influencent certains comportements fonctionnels (notamment la distinction entre logement et terrain).

3.1 Objectif du formulaire

Le formulaire Types de biens permet de :

- Créer et maintenir une liste normalisée des types de biens (ex. : maison individuelle, appartement, immeuble de rapport, terrain agricole, etc.)
- Indiquer si un type de bien correspond à un terrain ou à un bien bâti

Cette information est utilisée automatiquement lors de la gestion des occupations et des loyers.

3.2 Champs du formulaire

- Type de bien :
 - Libellé du type de bien
 - Champ obligatoire
- Est-ce un terrain ? :
 - Case à cocher
 - À activer pour les terrains (ex. terrains agricoles)
 - Cette option adapte automatiquement l'interface et le comportement des occupations (fermages, absence de dépôt de garantie, périodes spécifiques, etc.)
- Description du type de bien :
 - Champ libre
 - Permet de documenter les particularités du type de bien

3.3 Utilisation recommandée

- Créez vos types de biens avant de saisir les biens immobiliers
- Utilisez des libellés clairs et homogènes
- Ne supprimez un type de bien que s'il n'est plus utilisé par aucun bien

4. GESTION DES TYPES DE CHARGES

Ce formulaire permet de définir les catégories de charges utilisées lors de la saisie des dépenses liées aux biens immobiliers.

4.1 Objectif du formulaire

Le formulaire Types de charges sert à :

- Normaliser la saisie des charges
- Faciliter les filtres, regroupements et analyses
- Garantir la cohérence des calculs de revenus nets

Chaque charge saisie dans l'application est associée à un type de charge.

4.2 Champs du formulaire

- Type de charge :
 - Libellé du type de charge (ex. : assurance, entretien, travaux, impôts, frais divers)
 - Champ obligatoire

- Commentaires :
 - Champ libre
 - Permet de préciser la nature ou le périmètre de la charge

4.3 Bonnes pratiques

- Créez une liste de types de charges simple et stable
- Évitez les doublons (ex. : « Travaux » et « Rénovation »)
- Utilisez les commentaires pour préciser les cas particuliers

5. GESTION DES LOCATAIRES

Ce module permet de gérer les informations des locataires.

5.1 Création d'un locataire

The screenshot shows a web application titled 'Gestion des locataires' with a red power button icon in the top right. The form is divided into two main columns for tenant and co-tenant information. The left column includes fields for Nom, Prénom, Téléphone, Courriel, Date de naissance, and Age. The right column includes fields for Nom du conjoint ou du co-locataire, Prénom du conjoint ou du co-locataire, Téléphone du conjoint ou du co-locataire, and Courriel du conjoint ou du co-locataire. Below these is a large 'Commentaires' text area and an 'Actif' checkbox. At the bottom, there are navigation buttons (back, previous, next, forward), a status indicator 'Enreg : 1/5', and buttons for 'Nouveau' and 'Supprime'.

Locataire		Conjoint ou co-locataire	
Nom	Thomas Bernard	Nom du conjoint ou du co-locataire	Isabelle Bernard
Prénom	Auguste Thomas	Prénom du conjoint ou du co-locataire	Isabelle Christine
Téléphone	06 12 34 56 78	Téléphone du conjoint ou du co-locataire	
Courriel	augustinb@gmail.com	Courriel du conjoint ou du co-locataire	isabelleb@gmail.com
Date de naissance	vendredi 6 mars 1970	Date de naissance	samedi 23 juin 1973
Age	56 ans	Age	53 ans
Commentaires		Actif ☒	

Navigation: [Back] [Previous] [Next] [Forward] | Enreg : 1/5 | [Nouveau] [Supprime]

Pour ajouter un locataire :

- Ouvrez Gestion des locataires.
- Cliquez sur Nouveau.
 - Renseignez les Nom et prénom, Coordonnées (téléphone, courriel), Date de naissance, Informations du conjoint ou co-locataire si applicable
 - Activez ou désactivez le statut du locataire.

Les locataires créés pourront ensuite être associés à un bien via une occupation.

5.2 Suppression d'un locataires

La suppression n'est possible que s'il n'y a aucun bien attaché à ce locataire.

6. GESTION DES BIENS IMMOBILIERS

Ce module permet de créer et gérer chaque bien constituant votre patrimoine.

6.1 Création d'un bien

Pour créer un nouveau bien :

- Cliquez sur Gestion des biens immobiliers.
- Cliquez sur Nouveau.
- Renseignez les informations principales : Nom du bien, Type de bien (maison, appartement, terrain, etc.), Adresse, Surface, Date d'achat, Prix d'achat, Valeur actuelle estimée
- Indiquez si le bien est financé par un crédit.

Les flèches permettent de choisir le bien à gérer.

Les champs essentiels doivent être complétés avant de quitter l'écran.

6.2 Suppression d'un bien

La suppression d'un bien est possible mais cela entraînera aussi la perte de toutes les données des occupations, des loyers et historiques mensuels, des charges, des emprunts et échéanciers éventuels relatifs à ce bien. Cette action est irréversible. Par sécurité, un double avertissement sera généré.

6.3 Historique des occupations

Ce formulaire résume l'ensemble des occupations pour ce bien jusqu'à ce jour.

Création d'une nouvelle occupation (nouveau bail)

La dernière ligne vide sera utilisée pour créer un nouveau bail.

- Choisissez un locataire dans la liste déroulante
- Introduisez la date d'entrée du locataire
- Cliquez sur le bouton « gérer » pour ouvrir le formulaire de gestion du bail et compléter ainsi toutes les informations relative au bail.

La création d'un nouveau bail n'est possible que si le bien est louable (case à cocher active).

Un carré de couleur située à gauche du bouton « Gérer » indique l'état du bail : Vert (le bail est actif), rouge (le bail est clôturé) et orange (la création d'un nouveau bail est possible).

Gestion d'une occupation (bail) déjà crée

- Cliquez sur le bouton « gérer » pour ouvrir le formulaire de gestion du bail et compléter ainsi toutes les informations relative au bail.

Si le bail est clôturé, la consultation seule est possible.

6.4 Crédit immobilier

Gestion des biens immobiliers

Nom du bien

100 - 100

Type de bien

Appartement

Adresse

100 - 100

Commentaires

Complément d'adresse (optionnel)

C. Postal

Ville

Achat à crédit

Calcul de l'emprunt

Surface (m2)

Date de l'achat

Louable

Prix d'achat

Valeur actuelle

72

lundi 1 janvier 2024

☐

180 000,00 €

190 000,00 €

Logement en cours de location

Enreg : 2/6

Nouveau

Supprimer

Historique des occupations

Nom du locataire

Début du bail

Fin du bail

Actif

100 - 100

03/04/2024

31/12/2025

■

Gérer

100 - 100

01/01/2026

19/02/2026

■

Gérer

100 - 100

20/02/2026

31/12/2027

■

Gérer

■

Gérer

Revenu brut

Revenu net

Performance Patrimoniale

Efficacité du capital (pour 100,000 €/an)

6 240,00 €

-14 780,16 €

3,50%

-8 211,20 €

Revenu brut moyen

Revenu net moyen

Rendement net moyen

Vacances locatives

173,33 €

-292,66 €

-8,21%

0,00%

Calcul de l'emprunt

Banque

CBC

Date de début du prêt

01/01/2024

Capital emprunté

100 000,00 €

Taux annuel

3,00%

Durée de l'emprunt en mois

240

Assurance mensuelle

10,00 €

Calculer et Générer l'échéancier

N°	Date d'échéance	Mensualité TT	Part	Part de capi
1	01/01/2024	427,92 €	2,50 €	415,42 €
2	01/02/2024	427,92 €	2,49 €	415,43 €
3	01/03/2024	427,92 €	2,48 €	415,44 €
4	01/04/2024	427,92 €	2,47 €	415,45 €
5	01/05/2024	427,92 €	2,46 €	415,46 €
6	01/06/2024	427,92 €	2,45 €	415,47 €
7	01/07/2024	427,92 €	2,44 €	415,48 €
8	01/08/2024	427,92 €	2,43 €	415,49 €
9	01/09/2024	427,92 €	2,42 €	415,50 €
10	01/10/2024	427,92 €	2,41 €	415,51 €
11	01/11/2024	427,92 €	2,40 €	415,52 €
12	01/12/2024	427,92 €	2,39 €	415,53 €
13	01/01/2025	427,92 €	2,38 €	415,54 €
14	01/02/2025	427,92 €	2,36 €	415,56 €
15	01/03/2025	427,92 €	2,35 €	415,57 €
16	01/04/2025	427,92 €	2,34 €	415,58 €
17	01/05/2025	427,92 €	2,33 €	415,59 €
18	01/06/2025	427,92 €	2,32 €	415,60 €
19	01/07/2025	427,92 €	2,31 €	415,61 €
20	01/08/2025	427,92 €	2,30 €	415,62 €
21	01/09/2025	427,92 €	2,29 €	415,63 €
22	01/10/2025	427,92 €	2,28 €	415,64 €
23	01/11/2025	427,92 €	2,27 €	415,65 €
24	01/12/2025	427,92 €	2,26 €	415,66 €
25	01/01/2026	427,92 €	2,25 €	415,67 €
26	01/02/2026	427,92 €	2,24 €	415,68 €

Si le bien a été acheté à crédit :

- Activez l'option correspondante.
- Saisissez les paramètres du prêt (capital, taux, durée, assurance).
- Générez le tableau d'amortissement.

Les échéances de crédit seront automatiquement prises en compte dans le calcul du revenu net.

6.5 Indicateurs affichés par bien

Pour chaque bien, l'application affiche notamment :

- Revenu brut cumulé (revenus sans les charges)
- Revenu net cumulé (revenus bruts moins les charges et le prêt hypothécaire)
- Revenu brut moyen par mois loué (revenus bruts divisé par le nombre de mois)
- Revenu net moyen par mois loué (revenus nets divisé par le nombre de mois)
- Rendement net (Revenus nets divisés par le prix total du bien - exprimé en %)
- Performance patrimoniale globale (inclus la plus-value du bien - exprimée en%)
- Efficacité du capital (mesure l'enrichissement total – sur 100.000 euros)
- Taux de vacances locatives (mesure le temps durant lequel le bien n'est pas loué – exprimé en%)

7. GESTION DES OCCUPATIONS (BAUX)

Une occupation correspond à la relation entre un bien et un locataire sur une période donnée.

7.1 Gestion d'une occupation (bail)

Pour créer un nouveau bail :

- Indiquez les Date d'entrée, Date de sortie (facultative), Dépôt de garantie
- Un carré de couleur indique l'état du bail (voir explication au chapitre 5.2).
- Dans « LOCATIONS-SUIVI MENSUEL », indiquez le Loyer contractuel et les Charges forfaitaires. Si pour un mois donné, le locataire n'a pas payé le loyer ou si le loyer revient à une agence immobilière, placez le montant du loyer dans le champs « Vacance ».

Nouvelle occupation – Logement

Gestion du bail

Bien : villa de prestige
Locataire : GERMEN FARRERIE AUGUSTE SENGLE

Dépôt de garantie : 2 000,00 € Actif

Date de l'entrée : 15/05/2022 Date de la sortie :

Logement en cours de location

Enreg : 1/1

Supprimer Retour vers les biens

LOCATIONS - SUIVI MENSUEL

Année	Mois	Loyer	Charges	Vacances	Commentaires
2022	5	0,00 €	0,00 €	1 340,86 €	
2022	6	477,64 €	20,00 €	0,00 €	
2022	7	909,25 €	20,00 €	0,00 €	
2022	8	909,25 €	20,00 €	0,00 €	
2022	9	909,25 €	20,00 €	0,00 €	
2022	10	909,25 €	20,00 €	0,00 €	
2022	11	909,25 €	20,00 €	0,00 €	
2022	12	909,25 €	20,00 €	0,00 €	

Entrez l'année à visualiser : Toutes les années

Un seul bail actif est autorisé par bien à un instant donné.

7.2 Génération des mois de location

Le programme génère automatiquement les mois de location jusque l'année en cours :

- L'application crée un enregistrement mensuel pour chaque mois compris entre la date d'entrée et la date de sortie (ou la date courante).
- Le tableau est automatiquement régénéré si la date de début ou de fin de bail est modifiée.
- Ces mois serviront de base au suivi des loyers et des charges.

7.3 Suppression d'une occupation

La suppression de l'occupation en cours est possible, mais cela entrainera la perte des loyers et des charges du locataire de cette occupation.

8. SUIVI MENSUEL DES LOYERS

Le suivi mensuel permet de saisir les montants réellement perçus.

Pour chaque mois :

- Loyer perçu
- Charges perçues
- Indication de vacance locative le cas échéant

Ces données alimentent directement les calculs financiers.

9. GESTION DES CHARGES

Gestion des charges du propriétaire

Gestion des charges du propriétaire

Nom du bien: Résidence "La Rose" Type de charge: Achat appareil Commentaires: 2e télécommande garage,

Date d'application: jeudi 5 février 2026 Montant payé: 68,28 € Montant reçu: 0,00 €

☐ Récupérable ☐ Déductible

Enreg : 1/70

Date	Logement	Type de charge	Montant payé	Montant reçu	Récupérable	Déductible	Commentaire
05/02/2026	Résidence "La Rose"	Achat appareil	68,28 €	0,00 €	☐	☐	2e télécommande garage,
20/01/2026	Résidence "La Rose"	Réparation	181,28 €		☐	☐	Dépannage Ch
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	61,20 €		☐	☐	Servimmo cha
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	102,00 €		☐	☐	Servimmo Fon
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	284,45 €		☐	☐	Servimmo cha
20/12/2025	Villa Bragance	Assurance	571,75 €		☐	☐	Assurance hab
15/12/2025	Maison 2	Revenu cadastral	2,80 €		☐	☐	
30/11/2025	Maison 2	Revenu cadastral	20,40 €		☐	☐	RC pour toutes
30/11/2025	Portonville	Revenu cadastral	58,10 €		☐	☐	
30/11/2025	Villa Bragance	Revenu cadastral	1 256,00 €		☐	☐	
20/11/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	102,00 €		☐	☐	Servimmo Fon
20/11/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	61,20 €		☐	☐	Servimmo cha
20/10/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	284,45 €		☐	☐	Servimmo cha
15/10/2025	Villa Bragance	Impôts et taxes	1 200,00 €		☐	☐	
01/10/2025	Résidence "La Rose"	Frais locatifs		93,19 €	☐	☐	Rembourseme
01/10/2025	Résidence "La Rose"	Frais locatifs		126,87 €	☐	☐	Rembourseme

FILTRES

Bien: Année: Type de charge: Charges locataire: Montant total calculé: 24 838,69 €

Les charges représentent les dépenses supportées par le propriétaire.

9.1 Saisie d'une charge

Pour ajouter une charge :

- Sélectionnez le bien concerné.
- Choisissez le type de charge (assurance, travaux, entretien, impôts, etc.).
- Indiquez la date et le montant payé.
- Précisez si la charge est récupérable ou déductible.

9.2 Filtres

Il est possible de filtrer les charges par :

- Bien
- Année
- Type de charge
- Nature (récupérable ou non)

9.3 Suppression d'une charge

Supprime la charge affichée.

10. CALCULS FINANCIERS ET INDICATEURS

Cette section décrit les formules utilisées par l'application pour produire les indicateurs affichés.

10.1 Revenus bruts

Le revenu brut annuel d'un bien correspond à la somme :

- Loyers perçus
- Charges refacturées au locataire

Sur une année donnée, le revenu brut est calculé comme :

Revenu brut = Somme des loyers perçus + Somme des charges perçues

Le nombre de mois loués est également comptabilisé afin de tenir compte des périodes de vacance.

10.2 Revenus nets

Le revenu net représente ce que le bien génère réellement après déduction des charges supportées par le propriétaire.

- Si le bien est financé par un crédit :

Revenu net = Revenu brut – Charges propriétaire – Charges de crédit

- Si le bien est financé sans crédit :

Revenu net = Revenu brut – Charges propriétaire

10.3 Moyennes mensuelles

Les revenus moyens sont calculés uniquement sur les mois effectivement loués :

- Revenu brut moyen = Revenu brut / Nombre de mois loués
- Revenu net moyen = Revenu net / Nombre de mois loués

10.4 Rendement

Le rendement net mesure la rentabilité du bien par rapport à son prix d'achat :

Rendement = Revenu net / Prix d'achat

10.5 Performance patrimoniale globale

Cet indicateur combine les revenus générés et la valorisation du bien :

Performance patrimoniale globale = (Valeur actuelle – Prix d’achat + Revenu net) / Prix d’achat

10.6 Efficacité du capital

L’efficacité du capital permet de comparer la performance de plusieurs biens entre eux :

Efficacité du capital = (Revenu net / Prix d’achat) × 100 000

10.7 Vacances locatives

Le taux de vacance locative est calculé comme :

Vacance locative = 1 – (Nombre de mois loués / Nombre total de mois)

11. ANALYSES GLOBALES ET PAR BIEN

L’application fournit :

- Une analyse globale du patrimoine, tous biens confondus.
- Une analyse détaillée par bien, avec cumul des revenus, moyennes et indicateurs de performance.

Ces analyses permettent de comparer les biens entre eux et d’orienter les décisions d’investissement.

12. BONNES PRATIQUES D’UTILISATION

- Saisissez les loyers et charges régulièrement pour garantir des indicateurs fiables.
- Mettez à jour la valeur actuelle des biens au moins une fois par an.
- Vérifiez les périodes de vacance afin d’identifier les biens moins performants.
- Utilisez les indicateurs non pas isolément, mais de manière combinée.

13. MODULE DE SIMULATION FINANCIÈRE

Le module Simulation financière permet d'anticiper l'évolution d'un bien immobilier sur une période donnée, sans modifier les données réelles enregistrées dans l'application.

Simulation financière

Simulation financière du bien immobilier



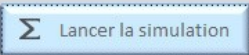
PARAMETRES DE SIMULATION

Nom du bien à simuler

Nombre de mois à simuler

Charges mensuelles du propriétaire

Taux de vacance





Tenir compte de l'indexation☒

Taux d'indexation annuel du loyer

Taux d'indexation annuel des charges locataire

Taux d'indexation annuel des charges du propriétaire

RESULTATS SYNTHETIQUES

	Projection	Cumul global
Revenu brut	24 155,76 €	69 137,40 €
Revenu brut moyen	875,23 €	951,33 €
Revenu net	-19 047,12 €	5 860,01 €
Revenu net moyen	-924,95 €	44,77 €
Rendement net	-7,05%	2,17%
Perf. patrimoniale	6,91%	9,53%
Efficacité du capital	-7 054,49 €	2 170,37 €
Vacances locatives	0,00%	1,56%

Année	Mois	Loyer perçu	Charges p	Vacance locative
2026	3	1 020,00 €	30,00 €	0,00 €
2026	4	1 020,00 €	30,00 €	0,00 €
2026	5	1 020,00 €	30,00 €	0,00 €
2026	6	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	7	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	8	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	9	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	10	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	11	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2026	12	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2027	1	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2027	2	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €
2027	3	1 020,20 €	30,00 €	0,00 €

Enr: 1 sur 24

Aucun filtre

Rechercher

Il constitue un outil d'aide à la décision permettant de tester différents scénarios :

- Indexation annuelle du loyer
- Indexation des charges locataires
- Indexation des charges propriétaire
- Impact d'un taux de vacance locative
- Projection sur plusieurs mois ou années

13.1 Objectif du module

Le module Simulation permet de :

- Visualiser les revenus futurs estimés
- Mesurer l'impact de l'inflation sur les loyers
- Évaluer la sensibilité du bien à la vacance locative
- Estimer l'évolution du rendement net
- Tester des hypothèses sans altérer la base réelle

Il s'agit d'un environnement de projection, non d'un outil de modification comptable.

13.2 Accès au module

Depuis le menu principal :

1. Cliquez sur Simulation.
2. L'écran *Simulation financière du bien immobilier* s'ouvre.
3. Sélectionnez le bien à simuler.

13.3 Paramètres de simulation

1. Sélection du bien

- Nom du bien à simuler : liste déroulante des biens existants.

Le bien doit disposer :

- d'un loyer initial enregistré,
- d'une occupation active,
- d'un historique permettant de déterminer la dernière valeur de loyer.

Si aucun loyer n'a été perçu, la simulation ne peut pas être lancée.

2. Durée de simulation

- Nombre de mois à simuler

Vous indiquez l'horizon de projection (ex. : 12, 24, 36 mois).

La simulation débute automatiquement au premier mois suivant la date actuelle.

3. Charges mensuelles du propriétaire

- Charges mensuelles du propriétaire

Montant estimé des charges fixes mensuelles supportées par le propriétaire (hors charges déjà enregistrées).

Ces charges seront :

- Annualisées
- Indexées si un taux est renseigné
- Proratisées en fonction du nombre de mois simulés

4. Taux de vacance locative

- Taux de vacance (exprimé en %)

Ce taux représente la probabilité mensuelle qu'un mois soit vacant.

Le système génère aléatoirement des mois vacants selon ce taux.

5. Indexation annuelle

Option : ☒ Tenir compte de l'indexation

Si activée, vous pouvez renseigner :

- Taux d'indexation annuel du loyer

- Taux d'indexation annuel des charges locataire
- Taux d'indexation annuel des charges du propriétaire

Fonctionnement de l'indexation

- L'indexation est appliquée annuellement
- Elle respecte la date anniversaire du bail
- Le taux est appliqué de manière cumulative

Exemple :

- Loyer initial : 1 000 €
- Taux : 2 %
- Après 2 indexations :
 $1\,000 \times (1,02^2)$

Si l'option n'est pas cochée :

- Aucun ajustement automatique n'est effectué.

13.4 Lancement de la simulation

Cliquez sur le bouton « **Σ Lancer la simulation** »

Le système :

1. Supprime les anciennes données de simulation
2. Génère les mois simulés
3. Applique :
 - L'indexation
 - La vacance aléatoire
 - Les charges propriétaire annuelles
4. Met à jour automatiquement l'affichage

Les données simulées sont stockées dans des tables dédiées et n'altèrent jamais les données réelles.

13.5 Résultats affichés

La zone Résultats synthétiques présente deux colonnes :

Projection (période simulée uniquement)

- Revenu brut
- Revenu brut moyen
- Revenu net
- Revenu net moyen
- Rendement net
- Performance patrimoniale

- Efficacité du capital
- Vacances locatives

Cumul global

Affiche les indicateurs combinant :

- Historique réel
- Projection simulée

Cela permet d'évaluer l'impact futur sur la performance globale du bien.

13.6 Tableau mensuel détaillé

Un tableau présente pour chaque mois simulé :

- Année
- Mois
- Loyer perçu simulé
- Charges perçues simulées
- Vacance locative simulée

Ce détail permet :

- D'identifier les mois vacants
- De visualiser les effets d'indexation
- De contrôler la cohérence du scénario

13.7 Calcul des charges propriétaire

Les charges propriétaire sont :

- Calculées annuellement
- Indexées selon le taux renseigné
- Proratisées selon le nombre de mois simulés par année civile

13.8 Bonnes pratiques d'utilisation

- Testez plusieurs scénarios (optimiste, neutre, prudent)
- Simulez avec et sans indexation
- Comparez l'impact d'une vacance élevée (ex. 10 %)
- Analysez la sensibilité du rendement
- Utilisez le cumul global pour évaluer la trajectoire long terme

13.9 Limites du module

- La vacance locative est générée de manière probabiliste
- Les taux d'indexation sont constants sur toute la période
- Les travaux exceptionnels ne sont pas simulés

- La fiscalité n'est pas intégrée

Le module constitue un outil d'aide à la décision, et non une prévision certaine.

14. CONCLUSION

L'application Gestion de Patrimoine Immobilier est un outil d'aide à la décision. Elle ne se limite pas à un suivi comptable, mais fournit une vision stratégique de votre patrimoine : rentabilité, création de valeur, efficacité du capital et maîtrise des risques.

En l'utilisant de façon rigoureuse, vous disposez d'un tableau de bord fiable pour piloter et optimiser vos investissements immobiliers sur le long terme.