

# PATRILOCA : 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

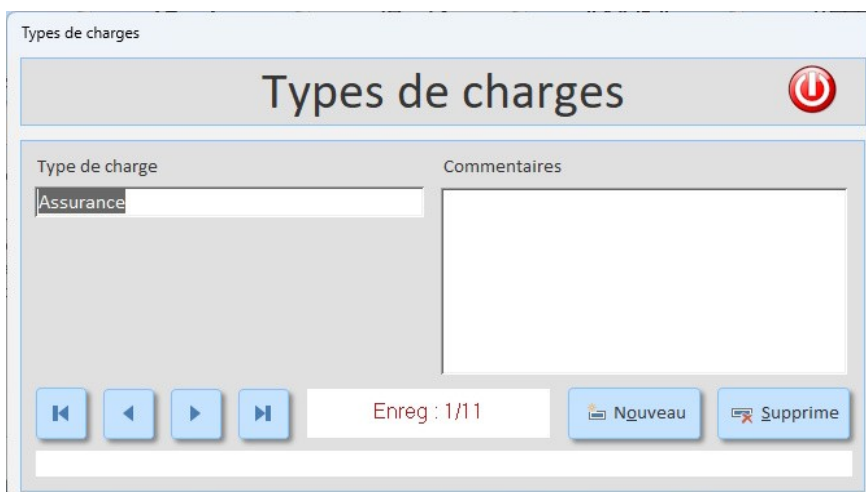
- Type de bien :
  - Libellé du type de bien
  - Champ obligatoire
- Est-ce un terrain ? :
  - Case à cocher
  - À activer pour les terrains (ex. terrains agricoles)
  - Cette option adapte automatiquement l'interface et le comportement des occupations (fermages, absence de dépôt de garantie, périodes 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 interface titled "Gestion des locataires". The main heading is "Gestion des locataires" with a red power button icon. The form is divided into two columns for the tenant and their spouse/co-tenant. Fields include: Nom, Prénom, Téléphone, Courriel, Date de naissance, and Age. A "Commentaires" text area is at the bottom left, and an "Actif" checkbox is at the bottom right. At the bottom of the form, there are navigation buttons (back, previous, next, forward), a status indicator "Enreg : 1/5", and "Nouveau" and "Supprime" buttons.

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

Revenu brut	Revenu net	Performance Patrimoniale	Efficacité du capital (pour 100,000 €/an)
44 981,64 €	24 907,13 €	11,10%	9 224,86 €
Revenu brut moyen	Revenu net moyen	Rendement net moyen	Vacances locatives
996,99 €	626,61 €	9,22%	2,50%

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: [Champ] Type de bien: Appartement

Adresse: [Champ] Commentaires: [Champ]

C. Postal: [Champ] Ville: [Champ] Achat à crédit:  Calcul de l'emprunt: [Bouton]

Surface (m2): 72 Date de l'achat: lundi 1 janvier 2024 Louable:  Prix d'achat: 180 000,00 € Valeur actuelle: 190 000,00 €

Logement en cours de location

Enreg : 2/6 [Bouton Nouveau] [Bouton Supprimer]

**Historique des occupations**

Nom du locataire	Début du bail	Fin du bail	Actif	
[Champ]	03/04/2024	31/12/2025	[Rouge]	[Gérer]
[Champ]	01/01/2026	19/02/2026	[Rouge]	[Gérer]
[Champ]	20/02/2026	31/12/2027	[Vert]	[Gérer]
[Champ]			[Orange]	[Gérer]

Revenu brut: 6 240,00 € Revenu net: -14 780,16 € Performance Patrimoniale: 3,50% Efficacité du capital (pour 100,000 €/an): -8 211,20 €

Revenu brut moyen: 173,33 € Revenu net moyen: -292,66 € Rendement net moyen: -8,21% Vacances locatives: 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 Bragança  
Locataire : Gomez Ferreira Augusta Sergio

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 entraînera 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 : 1770

Date	Logement	Type de charge	Montant payé	Montant reç	Recupérabl	Déductible	Comment
05/02/2026	Résidence "La Rose"	Achat appareil	68,28 €	0,00 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2e télécomm
20/01/2026	Résidence "La Rose"	Réparation	181,28 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dépannage Ch
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	61,20 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo cha
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	102,00 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo Fon
18/01/2026	Résidence "La Rose"	Syndic	284,45 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo cha
20/12/2025	Villa Bragance	Assurance	571,75 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assurance hab
15/12/2025	Maison 2	Revenu cadastral	2,80 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
30/11/2025	Maison 2	Revenu cadastral	20,40 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RC pour toutes
30/11/2025	Chalet de	Revenu cadastral	58,10 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
30/11/2025	Villa Bragance	Revenu cadastral	1 256,00 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
20/11/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	102,00 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo Fon
20/11/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	61,20 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo cha
20/10/2025	Résidence "La Rose"	Syndic	284,45 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servimmo cha
15/10/2025	Villa Bragance	Impôts et taxes	1 200,00 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
01/10/2025	Résidence "La Rose"	Frais locatifs		93,19 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rembourseme
01/10/2025	Résidence "La Rose"	Frais locatifs		126,87 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.