

Rapport d'Analyse Immobilière

Rue Chartraine, Évreux (27000) — Normandie,
France

84 000 € (T2, 45 m²)

Généré le : 18 mai 2026



Score du bien : 56/100 (Note : B)

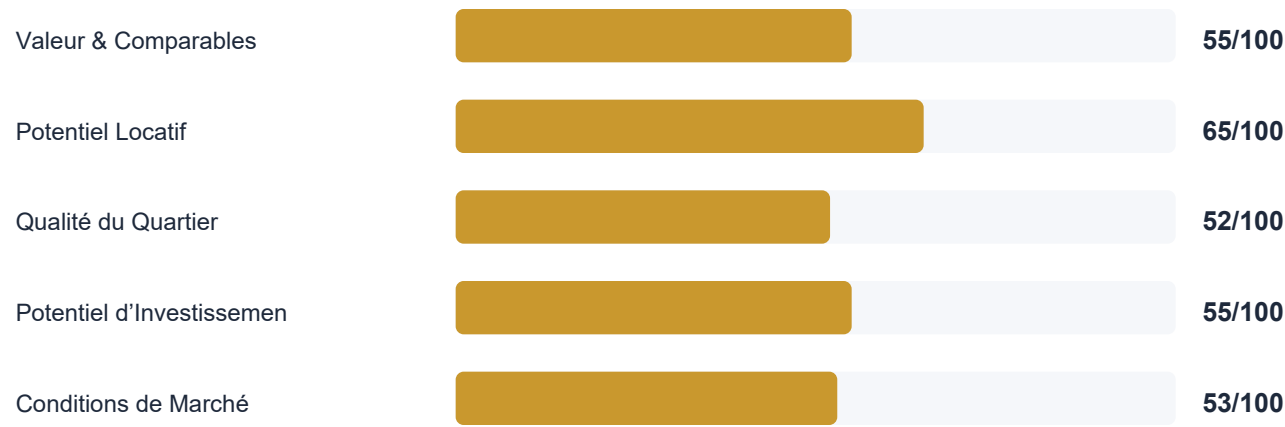
Signal : SURVEILLER

Type de bien	Appartement ancien — Centre-ville	Année construction	1960–1980
Chambres	2	Salle de bain	1
Surface	45 m ²	Type de lot	Copropriété

AVERTISSEMENT : Ce rapport est généré par l'IA à des fins éducatives et de recherche uniquement. Il ne constitue PAS un conseil financier ou d'investissement. Les estimations de valeur immobilière, de revenus locatifs et de projections d'investissement sont des approximations générées par l'IA sur la base de données publiquement

disponibles. Vérifiez toujours toutes les informations auprès de professionnels agréés — agents immobiliers, notaires, experts et conseillers financiers — avant toute décision d'achat ou d'investissement. Les auteurs et créateurs de cet outil déclinent toute responsabilité pour les pertes éventuelles.

Tableau de Bord des Scores



Score du bien : 56/100 | Note : B | Signal : SURVEILLER

Catégorie	Score	Poids	Statut
Valeur & Comparables	55/100	25%	Mixte
Potentiel Locatif	65/100	20%	Mixte
Qualité du Quartier	52/100	20%	Mixte
Potentiel d'Investissement	55/100	20%	Mixte
Conditions de Marché	53/100	15%	Mixte

Analyse des Comparables de Ventes

Adresse	Prix vente	Surface	Prix/m²	Vendu	Distance
Rue Marcel Paul, Centre Évreux	72 000 €	64 m²	1 125 €/m²	2024	< 0,5 km
Rue du Dr Lerat, Centre Évreux	130 000 €	61 m²	2 131 €/m²	2024	< 0,5 km
Centre Évreux (T2, 49 m²)	89 000 €	49 m²	1 816 €/m²	2025	< 0,3 km
Centre Évreux (T3, 77 m²)	127 500 €	77 m²	1 656 €/m²	2025	< 0,5 km
Centre Évreux (T4, 101 m²)	179 000 €	101 m²	1 772 €/m²	2025	< 0,5 km

Prix moyen des comparables : 119 500 € (moyenne des 5 comparables) | Moy. Prix/m² : 1 700 €/m² (médiane centre-ville)

Projection de Cashflow

Cashflow Mensuel & Annuel

Poste	Mensuel	Annuel
Loyer brut mensuel (LMNP meublé)	660 €	7 920 €
Vacance locative (5%)	-33 €	-396 €
Revenu locatif net de vacance	627 €	7 524 €
Mensualité crédit (4%, 20 ans, 80% LTV)	-389 €	-4 668 €
Taxe foncière estimée	-67 €	-800 €
Charges copropriété (non récup.)	-50 €	-600 €
Assurance PNO	-15 €	-180 €
Frais de gestion (8%)	-53 €	-634 €
Maintenance & CapEx (12%)	-79 €	-950 €
Provision turnover/relocation	-28 €	-332 €
Cash-flow net mensuel (LMNP meublé)	-28 €	-336 €

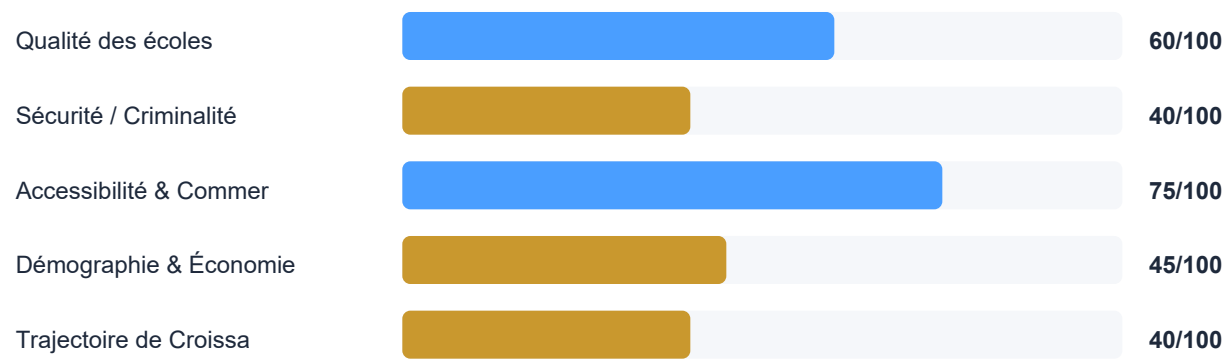
Métriques d'Investissement

Indicateur	Valeur	Évaluation
Taux de capitalisation (Cap Rate)	5,2% (LMNP) / 3,8% (nu)	LMNP franchit le seuil de 5% — location nue reste sous le seuil cible
Rendement cash-on-cash	-6,5%	Négatif avec 20% d'apport — logique patrimoniale, pas rentière
Multiplicateur de loyer brut (GRM)	12,5x (T2, nu)	Acceptable — seuil idéal < 12, légèrement au-dessus
Ratio de couverture de la dette (DSCR)	0,68	Insuffisant — le bien ne couvre pas sa dette sans apport fort
Règle des 1%	0,67%	Sous la règle des 1% — autofinancement impossible sans apport > 40%
Taux d'occupation d'équilibre	110%	Taux d'occupation > 100% théorique — effort mensuel structurel

Récapitulatif du Financement

Paramètre	Valeur
Prix d'acquisition	84 000 €
Apport personnel	16 800 € (20%) + frais notaire 6 300 €
Montant emprunté	67 200 € (80% LTV)
Taux d'intérêt	4,00% (taux fixe 2026)
Durée du prêt	20 ans
Mensualité P+I	389 €/mois (P+I)
Mensualité totale (PITI)	521 €/mois (P+I+taxes+assurances)

Analyse du Quartier



Détails du Quartier

Facteur	Détail	Notes
Écoles	62 établissements sur la commune	Lycées à < 2 km, 5 300 étudiants — bonne demande locative
Sécurité	Légèrement au-dessus de la moyenne nationale	Amélioration 2025 (-7% actes), centre moins touché que quartiers prioritaires
Accessibilité	5,6 commerces tous les 100 m	Gare à 1,5 km — Paris en 1h20 via Ligne Paris-Cherbourg
Revenu médian	Inférieur à la moyenne nationale	Chômage jeunes 29,4% — risque impayés, GLI recommandée
Croissance	-6 000 hab. depuis 2014	Parc économique Sud (~1 900 emplois) — catalyseur moyen terme
Axe Paris	1h20 en train depuis Évreux	Atout majeur pour les actifs travaillant à Paris

Démographie & Tendances

Indicateur démographique	Valeur
Croissance démographique	-6 000 hab. depuis 2014 (déclin)
Âge médian	~38 ans
Taux d'emploi	56,7% (taux d'emploi)
Principaux employeurs	Services publics, hôpital, université, secteur commercial

Analyse d'Investissement

Comparatif des Stratégies d'Investissement

Stratégie	Rendement estimé	Horizon	Risque principal
LMNP Meublé (Recommandé)	Rendement brut 8,5–10,5% — net ~6–8%	8 à 10 ans	Turnover annuel, renouvellement mobilier, réforme fiscale LMNP possible (loi Le Meur)
Location Nue — Patrimoine	Rendement brut 7–7,5% — net ~4,5–5,5%	10 ans et plus	Loyers inférieurs au meublé, cashflow négatif avec crédit standard, fiscalité moins avantageuse
B&B; / LCD Meublé Classé (Actif)	Rendement brut 9–14% — net ~5–8%	Court-moyen terme	Gestion intensive (ménage, check-in/out), saisonnalité, fiscalité dégradée si non classé (30%), risque réglementaire municipal

Projections de Valorisation

Horizon	Conservateur (1%)	Modéré (3,5%)	Optimiste (6%)
Année 1	82 300 € (-2%)	84 000 € (stable)	86 100 € (+2,5%)
Année 3	80 700 € (-4%)	86 500 € (+3%)	91 400 € (+8,8%)
Année 5	82 288 € (+2%)	90 000 € (+7%)	98 000 € (+16,7%)
Année 10	87 779 € (+4,5%)	100 000 € (+19%)	115 000 € (+36,9%)

Analyse par Scénarios

Scénario	Probabilité	Rendement attendu	Déclencheur
Scénario Haussier	25%	+15% à +25% (5 ans)	Parc économique Sud, projets universitaires, baisse des taux, regain d'attractivité normande
Scénario Central	50%	-2% à +5% (5 ans)	Stabilisation des prix, loyers en hausse, légère rep rise portée par les usagers Paris
Scénario Baissier	25%	-10% à -20% (5 ans)	Poursuite du déclin démographique, hausse des taux, vacance locative accrue, marché atone

Recommandation & Facteurs de Risque

Recommandation d'Investissement

Signal : SURVEILLER | Prix d'offre conseillé : 77 000 € à 80 000 € (T2) — négociation 5-8% sous prix affiché

La rue Chartraine à Évreux offre trois stratégies locatives complémentaires : (1) LMNP meublé — rendement brut 8,5-10,5%, fiscalité quasi nulle 10-15 ans via amortissements, idéal pour un investisseur fiscalisé 30%+; (2) Location nue — rendement 7-7,5%, gestion passive, bail stable 3 ans; (3) B&B/LCD meublé classé — rendement brut 9-14%, gestion active, abattement 50% conservé si classement tourisme obtenu. La rue Chartraine, axe piéton du centre historique, est l'adresse la plus liquide d'Évreux à la revente.

Points à vérifier avant achat

- Vérifier impérativement le DPE — refuser tout bien classé F ou G sans décote équivalente (interdiction de louer F en 2028, G en 2025)
- Demander les 3 derniers PV d'AG et le carnet d'entretien de la copropriété
- Simuler le montage LMNP réel avec un comptable spécialisé avant toute signature
- Pour la LCD : obtenir le classement meublé tourisme (abattement 50% vs 30% non classé) via Atout France
- Souscrire une GLI (Garantie Loyers Impayés) — chômage jeunes élevé à 29,4%
- Déclarer le numéro d'enregistrement en mairie (obligation loi Le Meur 2024) avant toute mise en LCD

Facteurs de Risque

Facteur de risque	Probabilité	Impact	Notes
Déclin démographique	Élevée	Élevé	-6 000 hab. en 10 ans — risque de vacance locative accrue à moyen terme
DPE dégradé (F/G)	Élevée	Élevé	Bâti 1950-1980 souvent énergivore — travaux 30 000-60 000 € obligatoires avant 2028
Cashflow négatif	Élevée	Moyen	Location nue : -99 à -177 €/mois avec crédit. Seul LMNP meublé est à l'équilibre
Charges copropriété	Moyenne	Moyen	Immeubles anciens — prévoir audit complet des charges avant acquisition
Plus-value nulle court terme	Moyenne	Moyen	Prix en baisse de -19,5% sur 10 ans — ne pas miser sur une revente rapide

Généré par l'IA Analyse Immobilière pour Claude Code

AVERTISSEMENT : Ce rapport est généré par l'IA à des fins éducatives et de recherche uniquement. Il ne constitue PAS un conseil financier ou d'investissement. Les estimations de valeur immobilière, de revenus locatifs et de projections d'investissement sont des approximations générées par l'IA sur la base de données publiquement disponibles. Vérifiez toujours toutes les informations auprès de professionnels agréés — agents immobiliers, notaires, experts et conseillers financiers — avant toute décision

d'achat ou d'investissement. Les auteurs et créateurs de cet outil déclinent toute responsabilité pour les pertes éventuelles.