

Travaux : du besoin au coût réel

Conservez le budget initial, distinguez chaque état financier et rattachez toutes les preuves au bon bien. La sécurité, la décence et l'entretien ne dépendent pas du rendement immédiat.

Bien / logement

Opération

Responsable

Période prévue

1. Besoin et périmètre

- ☐ État initial, cause, urgence et résultat attendu décrits.
- ☐ Photos avant, diagnostic et demande du locataire conservés.
- ☐ Lots, quantités, exclusions et autorisations identifiés.
- ☐ Accès et information du locataire organisés avant le début.

2. Budget et engagements

- ☐ Budget initial figé : devis, honoraires, fournitures et aléa.
- ☐ Vacance, remises et frais indirects estimés séparément.
- ☐ Engagé, facturé, payé et reste à payer suivis par lot.
- ☐ Chaque avenant explique l'écart sans écraser la référence.

3. Exécution et réception

- ☐ Comptes rendus, photos, incidents et paiements datés.
- ☐ Réception comparée au périmètre commandé.
- ☐ Réserves, levées, garanties et notices classées.
- ☐ Carnet d'information du logement mis à jour si applicable.

Comparer sans masquer les hypothèses

Cas contrôlé	Avant	Après stabilisation
Coût retenu	194 000 €	206 600 €
Loyer annuel HC	14 400 €	15 000 €
Dépenses annuelles	3 200 €	2 700 €
Rendement brut	7,42 %	7,26 %
Net opérationnel	5,77 %	5,95 %
Première année, 1 mois vacant	-	5,35 %

4. Calcul et relecture

- ☐ 12 000 € budgétés, 12 600 € engagés, 11 900 € payés.
- ☐ Écart engagé : +600 € ; reste à payer : 700 €.
- ☐ Formule, période, coût et dépenses incluses sont affichés.
- ☐ Vacance et financement restent distincts de l'exploitation.
- ☐ Coût final mesuré à réception, puis résultat après une période complète.

5. Pièces et traitement

- ☐ Factures payées rattachées au bien et à la bonne année.
- ☐ Catégorie opérationnelle distinguée du traitement fiscal.
- ☐ Déductibilité validée selon régime et nature réelle des travaux.
- ☐ Rapport avant-après et hypothèses transmis au conseil compétent.

Erreurs fréquentes à éviter

Confondre devis et payé ; écraser le budget initial ; oublier la vacance ; conserver une facture sans bien ; comparer des périodes différentes ; mélanger mensualité d'emprunt et charges ; déduire la fiscalité d'un simple libellé.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : Service-Public, obligations du bailleur, accès et carnet du logement ; ANIL, travaux et entretien ; impots.gouv.fr, nature et paiement des travaux déductibles.

Méthode MonImmoZen : recoupement officiel, recalcul indépendant des cinq rendements, contrôle des vues Biens et Tableau de bord sur un compte de recette fictif et inspection visuelle du PDF.