

# L'enrichissement par l'immobilier

En complément de tes investissements financiers

Par Bastien PUCCINI, Gestionnaire privé  
Agréé par l'AMF : Autorité des Marchés Financiers

# Au programme

Introduction : L'immobilier en complément du financier pour créer du patrimoine. Les stratégies gagnantes en 2024

- 1) Trouver ton bien en Location Courte Durée (LCD)
- 2) Acheter ton bien en Location Courte Durée (LCD)
- 3) Optimiser ta Location Courte Durée (LCD)
- 4) Encaisser, automatiser, optimiser la fiscalité

# Introduction

Apprends à utiliser l'immobilier comme levier de création de richesse et de patrimoine en complément de tes investissements financiers.

# Préface

Lorsque j'entends parler d'immobilier en 2024, c'est surtout pour entendre des choses comme "***Les taux d'intérêts sont trop élevés, ça ne vaut plus autant la peine qu'avant d'emprunter à la banque***", "***On paie trop d'impôts, le projet de loi finance 2024 va tout modifier en défaveur des investisseurs immobiliers***", "***C'est beaucoup trop de gestion et pas assez de rentabilité pour ce que ça me rapporte, je ne veux plus m'embêter avec les locataires***", "***Les normes énergétiques sont trop contraignantes***" ou encore "***Le marché va s'effondrer***".

Et pourtant,

Je vois aussi des investisseurs qui sont devenus millionnaires grâce à l'immobilier et qui ne jurent que par ça. Alors pourquoi redoute-t-on autant l'immobilier aujourd'hui ? Pourquoi semble-t-il avoir perdu sa superbe d'antan ?

Et surtout, pourquoi ne pas en revenir aux bases de l'immobilier ?

Reprendre depuis le début l'analyse de cette classe d'actifs, identifier les caractéristiques de son marché, les leviers de création de richesse qu'elle offre, comprendre comment tirer profit de cet investissement dans les conditions actuelles ...

Car oui, en France, en 2024, l'immobilier offre toujours de magnifiques leviers de création de richesse pour ceux qui savent les exploiter.

C'est ce que nous allons voir dans les prochaines slides ..

# Les fondements

Pour en revenir aux rudiments de l'investissement en immobilier, il est fondamental de comprendre une notion **centrale**

## Le financement bancaire

En effet, la France est l'un des seuls pays au monde qui rend aussi accessible le financement bancaire pour des projets immobiliers. Il y a peu, on pouvait encore obtenir sans problème des financements allant jusqu'à **110% d'un projet**.

Si on se pose une minute pour y réfléchir et poser **l'équation d'un investissement immobilier** bien réussi, cela revient à dire :

- 1) **La banque me prête 100% des fonds nécessaires pour financer un achat immobilier**
- 2) **Le locataire me paie des loyers pour occuper mon bien immobilier**
- 3) **Mes loyers paient la banque et mes autres charges**
- 4) **SI cashflow (et c'est l'objectif) --> investissement de mes cash flow sur des placements financiers**

*En d'autres termes, j'utilise l'argent d'un autre (**la banque**) pour me créer du patrimoine personnel. Et c'est quelqu'un d'autre (**le locataire**) qui va rembourser pour moi l'argent que j'ai emprunté.*

Vu comme ça, ça sonne plutôt bien pas vrai ?

Bon maintenant, je te vois venir "**Il faut encore trouver une opération rentable**", "**Il faut gérer les locataires**", "**Il faut y passer du temps**", "**Il faut prendre en compte la fiscalité**". On y arrive et on va répondre à ces questions. Laisse moi encore un peu détailler le financement bancaire.

# L'équation de l'immobilier

**01**

## Banque

La banque me prête de l'argent

**02**

## Bien

Cet argent me sert à financer l'achat d'un bien immobilier

**03**

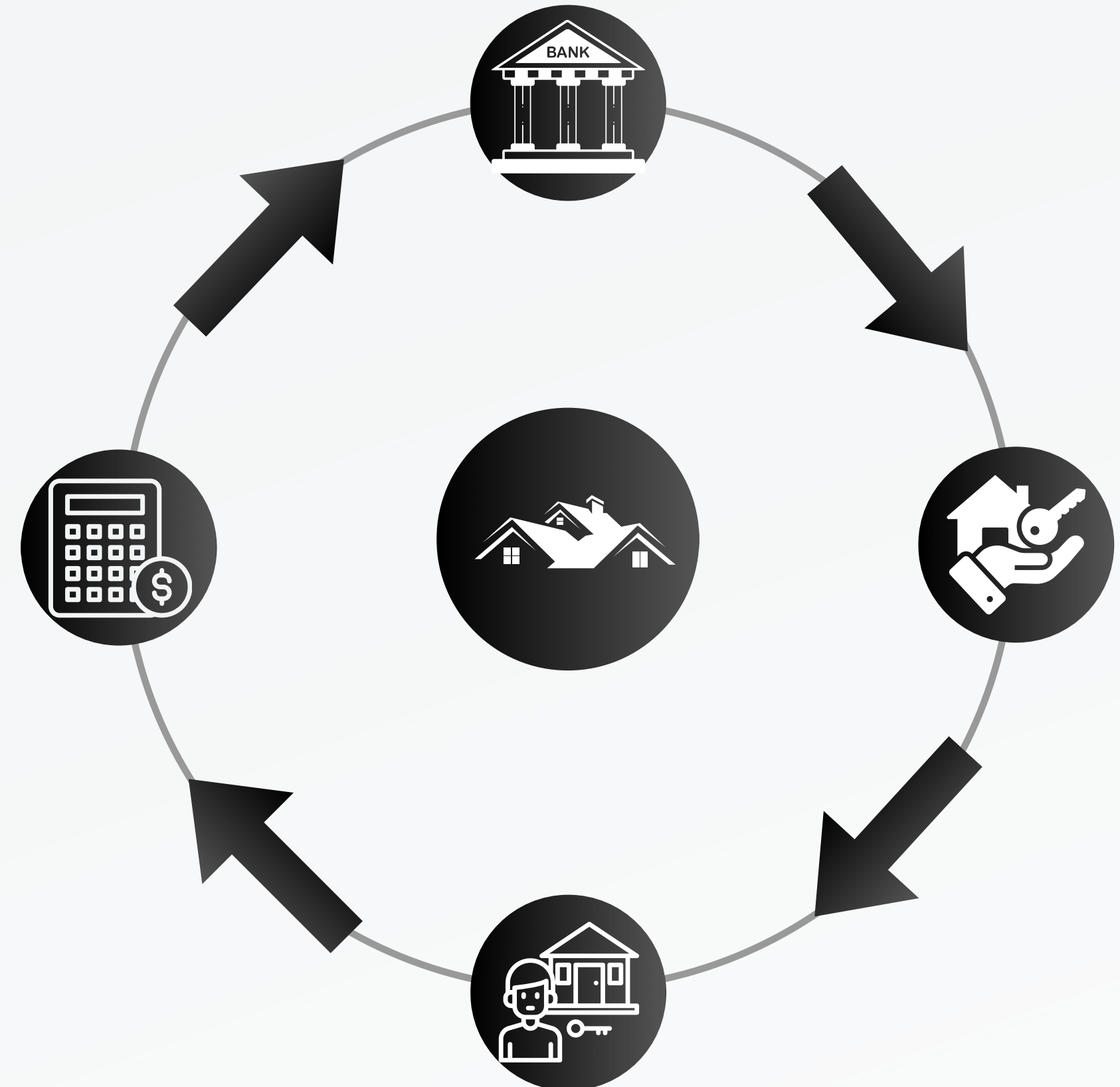
## Locataire

Un locataire paie des loyers en échange d'un droit d'habitation dans le bien

**04**

## Charges

Les loyers payés par le locataire financent mon emprunt immobilier et mes autres charges



# Le financement bancaire

Tu l'as compris, l'avantage principal du financement bancaire, c'est qu'il te permet de faire travailler du patrimoine pour toi (beaucoup) immédiatement grâce à l'argent qui t'a été prêté. Le but du jeu, c'est ensuite de faire travailler cet argent suffisamment pour qu'il te rapporte plus que ce qu'il ne te coûte (**cf coût de l'argent**).

Tu connais sûrement l'adage qui dit "**Les riches vivent à crédit**". C'est très vrai

Attention, on ne parle pas ici de **crédit auto ou de crédit conso**. On parle ici de créer de la dette pour financer des investissements rentables (**cf des actifs productifs : des actifs qui te rapportent de l'argent**).

Car une bonne utilisation de la dette est un pilier fondamental dans une stratégie de développement de ton patrimoine.

## Alors comment faire bon usage de la dette ?

Il faut prendre en compte deux notions essentielles :

- 1) Le coût réel de financement (coût du financement en tenant compte de l'inflation)
- 2) Le coût d'opportunité (le manque à gagner à ne pas utiliser la dette)

La personne qui souhaite créer de la valeur sur son patrimoine en utilisant le **levier bancaire** doit en tout temps répondre à ces deux questions :

- 1) Est ce que le capital emprunté me rapporte plus que ce qu'il ne me coûte ?
- 2) Ce projet est-il la meilleure utilisation que je puisse faire de ma capacité d'emprunt ?

Si la réponse à ces deux questions est oui : alors il faut emprunter.

# Taux d'intérêts ajustés d'inflation

Avant d'aller plus loin, il y a une notion qu'il est important de comprendre, celle de **taux d'intérêts ajustés d'inflation**.

La banque gagne de l'argent en me prêtant de l'argent. Elle se rémunère en me prêtant à un certain taux d'intérêt. Le taux de base est appelé Taux nominal. Lorsque l'on compile tous les frais liés à ton emprunt bancaire (notamment ton assurance sur le prêt), on obtient le taux global auquel la banque te prête de l'argent, le **TAEG : Taux Annuel Effectif Global**.

Pour savoir si le passage par un emprunt pour financer un investissement est judicieux, il suffit de regarder si le placement va te rapporter plus que le coût du crédit (**cf : TAEG**).

En revanche, il est aussi intéressant de mettre en perspective ce coût de crédit avec l'inflation, à deux niveaux :

- L'impact de l'inflation et du coût de crédit sur **les revenus générés par l'exploitation de ton actif**
- L'impact de l'inflation et du coût de crédit sur **la valorisation intrinsèque de ton actif**

# Impact des taux et de l'inflation

Sur les revenus générés par l'exploitation d'un actif

Si le rendement de l'actif sur lequel tu investis est corrélé positivement à l'inflation, alors l'**expected return** (rendement attendu) va augmenter avec les années si l'inflation tend à grimper. Dans le cas d'un actif productif (**qui génère des revenus**) comme l'immobilier, on retrouve cette caractéristique avec les loyers qui sont réindexés périodiquement (**IRL : Indice de Référence des Loyers**).

Dans une économie à **taux fixes ou semi variables** comme la **France**, tu es protégé : tes taux restent fixes quand ceux du marché augmentent, mais tu as la possibilité de les négocier à la baisse quand ceux du marché baissent. En conséquence, si tu investis un capital emprunté sur un actif qui te rapporte des revenus indexés à l'évolution de l'inflation dans le temps (**cf : IRL**), tu es gagnant quoi qu'il arrive :

- Si l'investissement est bien réalisé, il te rapporte plus que ce qu'il ne te coûte : **Rentabilité > Taux d'intérêt = levier bancaire rentable**
- Si l'inflation augmente, les revenus de ton investissement augmentent mais son coût de revient reste le même : **cf taux fixes**
- Si l'inflation diminue (**et entraîne mécaniquement une baisse des taux**), tu peux négocier une baisse de taux sur ton emprunt en cours

Prenons un exemple pour illustrer ce principe : Tu empruntes avec un TAEG à 5%, un rendement à 10% et une inflation à 6%

Si l'inflation reste stable et que tes revenus (**cf : loyers**) sont parfaitement indexés à l'inflation, alors ils sont revalorisés de 6% par an (**6% étant le taux d'inflation**), ce qui absorbe encore plus que le TAEG (**à 5% par an**). On a donc ici **un taux d'intérêt ajusté d'inflation de -1%**.

Tu dois toujours rembourser 5% par an à la banque, mais les revenus de ton investissement sont revalorisés de 6% par an (**cf : IRL**). L'inflation et l'indexation de tes loyers sur l'inflation te permettent donc de "**sur couvrir**" les 5% de TAEG, tu as même 1% de gain supplémentaire. **Le coût réel de ton financement est donc négatif dans ce cas (-1%)**, et tu bénéficies pleinement de ton rendement (net d'inflation).

# Taux d'intérêts ajustés d'inflation

Sur les revenus générés par l'exploitation d'un actif

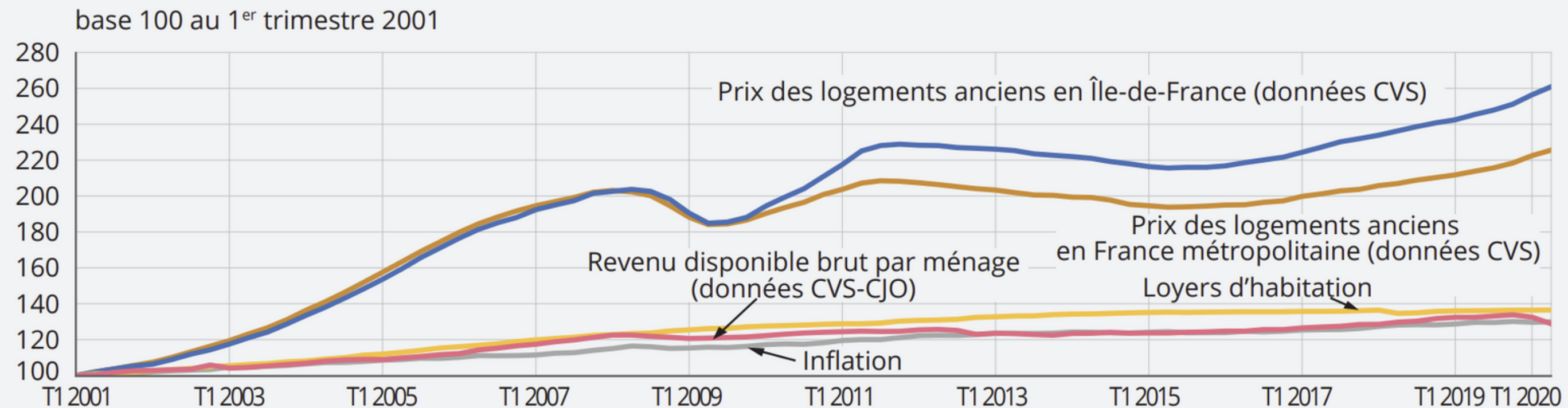
Ainsi

- On va toujours préférer un taux d'intérêt ajusté d'inflation en territoire négatif ou le plus proche possible de zéro
- Il est primordial de comprendre la notion de taux d'intérêt ajusté d'inflation et l'importance d'utiliser la dette pour financer des actifs productifs dont le rendement surperforme l'inflation

# Indexation des loyers à l'inflation

Au cours de ces 20 dernières années en France, on a par exemple vu les loyers moyens augmenter à un rythme proche de celui de l'inflation, protégeant ainsi la valeur des loyers perçus dans le temps: Source : INSEE.

## ► 1. Indice des prix des logements anciens, des loyers et des prix à la consommation (inflation), et revenu disponible brut par ménage



**Lecture :** les prix des logements anciens ont donc été multipliés par 2,3 entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2001 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2020.

**Champ :** France métropolitaine, France pour le revenu disponible brut par ménage.

Sources : Insee ; Notaires du Grand Paris, ADSN-BIEN ; Notaires de France, Perval.

Pour voir l'évolution des loyers actuellement ([ANIL](#))

# Impact des taux et de l'inflation

## Sur la valorisation intrinsèque d'un actif

La valorisation intrinsèque d'un bien immobilier dépendra principalement des conditions de marché au moment de la revente.

En effet, l'immobilier étant principalement financé par la dette (**en France**), l'évolution des prix du marché est liée à la capacité de financement des acteurs. Cette capacité de financement dépend du taux d'intérêt en vigueur, lui-même fondamentalement lié à l'inflation.

Nous aborderons ce point plus tard, mais de manière générale, une hausse des taux (**en réponse à une inflation élevée**) impacte négativement la valeur du marché immobilier (**qui dit hausse des taux dit hausse du coût de crédit donc baisse de la capacité de financement et mécaniquement ... Baisse des capitaux acheteurs**).

Si ce postulat s'avère vrai dans la plupart des cas, il existe cependant certains biens dont la valeur est décorrélée du marché. Le type de bien qui sont devenus une **singularité** plutôt qu'une **commodité**. Selon moi, pour être le moins exposé à un risque de perte de valeur en immobilier, il faut viser ces biens : pour lesquels l'acte d'achat n'est pas motivé **QUE** par des raisons économiques, mais aussi émotionnelles :

- **Les biens que l'on revend pour la future Résidence Principale de l'acquéreur**
  - Si l'acheteur a un coup de coeur, il peut faire l'effort de payer plus cher que le marché
- **Les biens ultra haut de gamme**
  - Hôtel particulier triangle d'or à Paris par exemple. Ce type de bien ne perd que très difficilement en valeur. Ils souffrent généralement moins de la perte de pouvoir d'achat liée au financement bancaire car la typologie d'acheteurs qui peut se permettre de telles acquisitions est moins impactée par ces problématiques et dispose d'autres leviers.

# Impact des taux et de l'inflation

## Sur la valorisation intrinsèque de l'actif

En revanche, cela ne veut pas dire que l'inflation est mauvaise pour l'immobilier, bien au contraire (*une grande partie de l'inflation en France s'est accumulée dans l'immobilier depuis bien des années*).

Ce sont plutôt les effets à court terme d'une hausse de taux d'intérêts agressive en réponse à une inflation non contrôlée qui s'avèrent néfastes. Avec une inflation modérée et contrôlée, proche des 2%, nul besoin d'opérer une hausse de taux brutale venant perturber l'équilibre des forces.

Il en va de même pour les marchés financiers. Si une inflation contrôlée et proche des 2% est considérée comme saine, une augmentation trop forte de l'inflation suivie d'une hausse agressive de taux d'intérêts aura un impact négatif (**cf : année 2022 en bourse**).

Ainsi, contrairement aux revenus issus de l'exploitation d'un bien immobilier qui suivent de très près l'inflation, il en va différemment pour la valorisation d'un bien. Une inflation trop brutale peut avoir un impact négatif sur le marché immobilier (**entraînant une hausse de taux pénalisant les nouveaux acheteurs**), tandis qu'elle aurait plutôt tendance à favoriser une augmentation des loyers.

En conséquence, optimiser les bénéfices sur la revente d'un bien immobilier implique de prendre en compte une multitude d'éléments :

- Bon timing de marché pour avoir la valorisation intrinsèque la plus élevée possible (**inflation faible + taux bas = capacité d'emprunt max**)
- Audience ciblée pour un achat coup de coeur ? (**Achat résidence principale, bien ultra haut de gamme ...**)
- Valorisation du bien et du secteur avec le temps + anticipations et projets futurs dans la zone géographique concernée

Pour terminer sur l'effet de l'inflation et des taux d'intérêts sur la valorisation d'un actif, je souhaite maintenant te partager un exemple extrême sur un actif non finançable par de la dette (donc on sera sur une projection non réalisable en soit, mais cela te permettra d'avoir un exemple supplémentaire). En l'occurrence, il s'agit de l'actif anti inflationniste par excellence : **Bitcoin**.

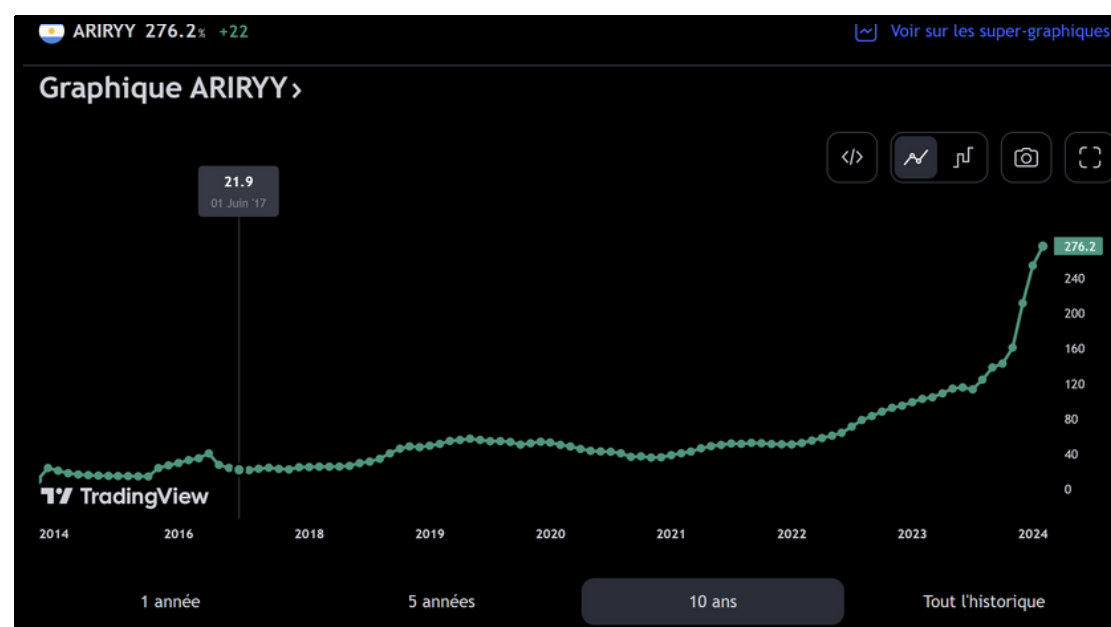
# Taux d'intérêts ajustés d'inflation

Prenons l'exemple de l'Argentine et d'un actif particulièrement utile pour lutter contre l'inflation : **Bitcoin**

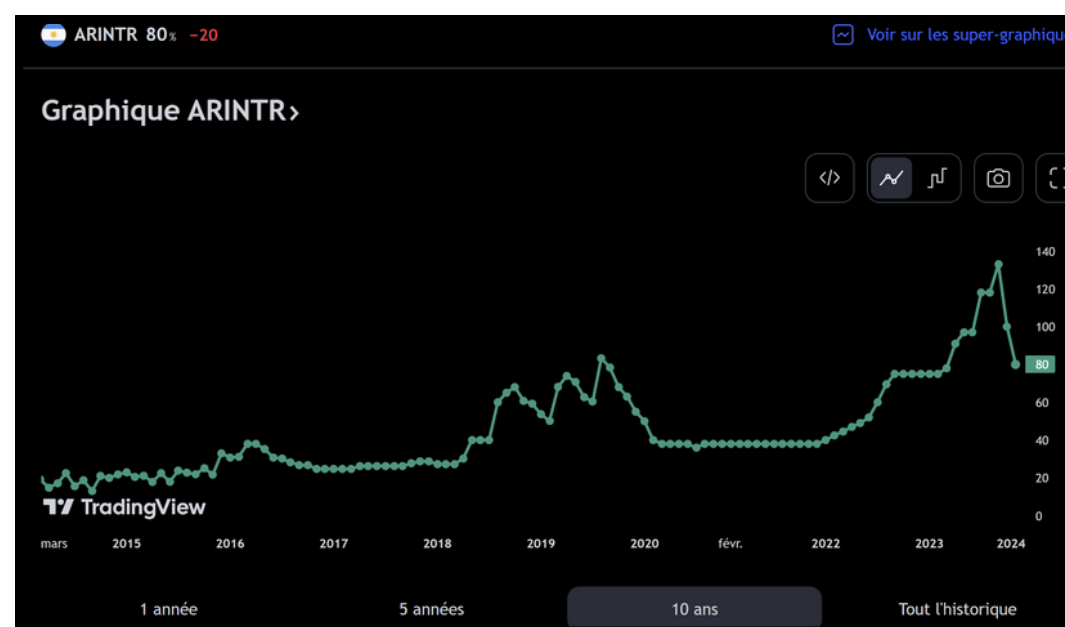
En Mars 2020, les taux d'intérêts étaient de **38%**, pour une inflation de **48,4%**. Un Argentin ayant emprunté un capital à taux fixe pour l'investir en BTC aurait fait une affaire. Il aurait vu la valeur de sa dette fondre rapidement (en raison de l'inflation, égale à 276% désormais). En revanche, de l'autre côté, il ne devra toujours rembourser "que" 38% par an du montant emprunté. En l'occurrence, 38% de quelque chose qui vient de perdre en valeur de manière significative. Alors qu'en face, il a investi sur un actif qui se valorise plus rapidement que l'inflation: **BTC**.

Tu comprends donc pourquoi il est essentiel de mettre en perspective **taux d'intérêt et inflation**. Si la valeur de la monnaie diminue, la valeur fondamentale de ma dette en cette monnaie également. Si les actifs dans lesquels j'ai investi avec ma dette sont suffisamment solides pour résister à l'inflation et me rapporter plus que le coût de mon crédit, alors il est judicieux d'emprunter pour acquérir ce type d'actifs. Dans notre exemple, la performance du BTC a largement dépassé l'inflation et le taux d'intérêt.

## 1. Inflation, Argentine (TradingView)



## 2. Taux d'intérêts, Argentine (TradingView)



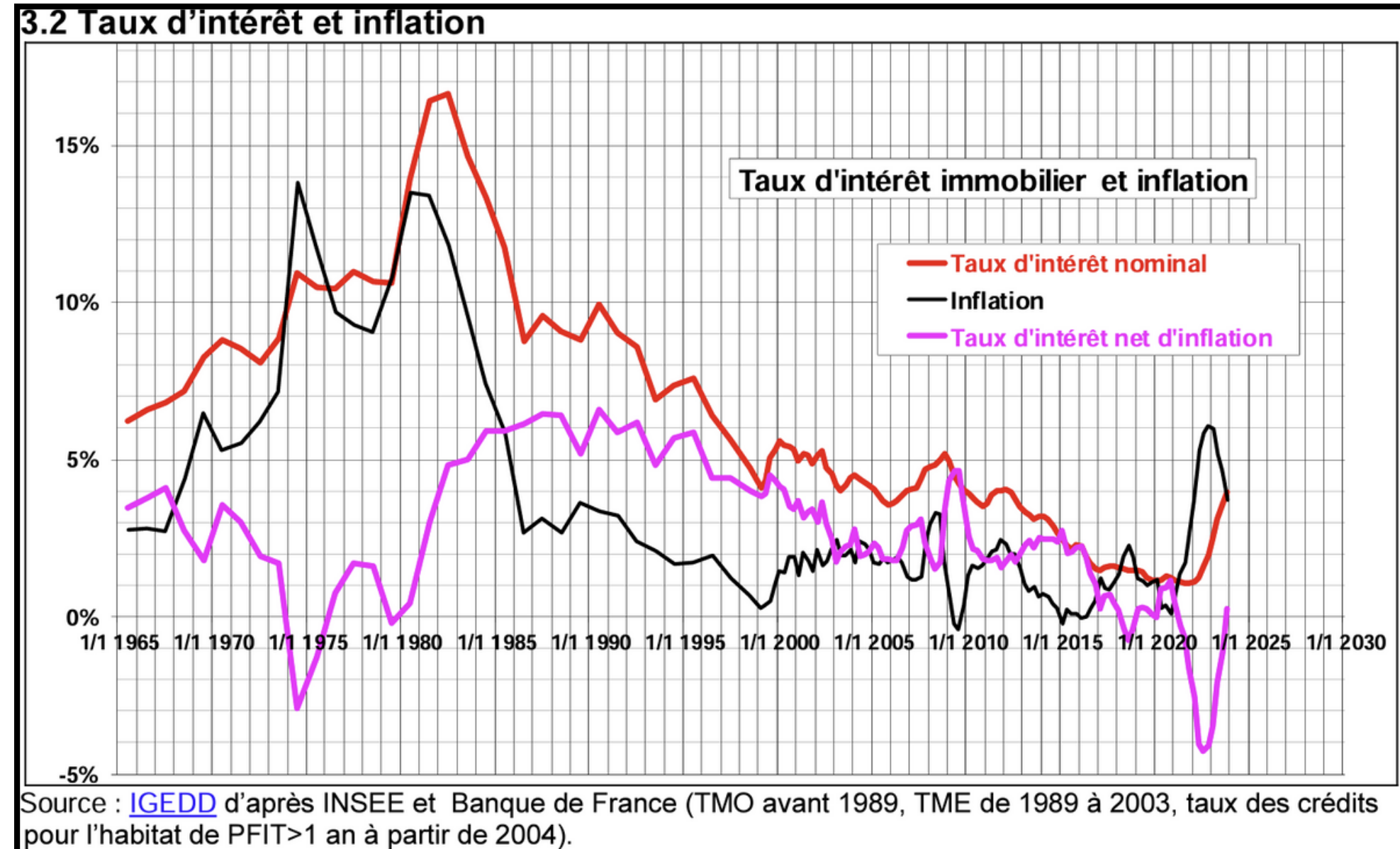
## 3. BTC vs Peso Argentin (Google Finance)



# Taux d'intérêts ajustés d'inflation

Pour terminer sur les taux d'intérêts ajustés d'inflation, voici leur évolution en France depuis 1965.

Tu constates qu'en réalité (**n'en déplaise aux apôtres de la crise**), si le coût de crédit a fondamentalement augmenté depuis 2020 (**taux d'intérêt nominal en rouge**), lorsque l'on met ce coût de crédit en perspective de l'inflation, on comprend que le coût de l'argent (**taux d'intérêt ajusté d'inflation**) a plutôt eu tendance à baisser (*cf courbe magenta*) ...



On doit donc en tout temps étudier le rapport entre :

Coût de l'argent vs rendement du capital emprunté et valorisation de l'actif sous jacent.

# Coût de l'argent (WACC)

Pour terminer sur ces notions autour du coût de l'argent, je vais aborder une notion très utilisée dans le monde financier : le WACC

**WACC = Weighted Average Cost of Capital.** En d'autres termes, le coût pondéré moyen de l'argent.

Si tu es un investisseur financier avisé, tu vois très bien de quoi il s'agit. Et quasiment toutes les entreprises (**dont celles dans lesquelles tu investis**) s'en servent pour déterminer s'il vaut mieux utiliser la **dette** ou leurs **fonds propres (equity)** pour investir et faire grossir leurs actifs.

On cherche à optimiser **le rapport dette vs fonds propres**. C'est ce que l'on appelle le levier (**cf : leverage ratio & debt to equity ratio**).

En effet, les entreprises se posent les mêmes questions que toi : **quel est le coût réel de l'argent ?**

Est-il rentable d'investir dans un projet X ou Y ? Vaut-il mieux le faire avec de la dette ou plutôt mes fonds propres au vu du coût actuel de l'argent ? Est-ce le meilleur investissement que je puisse faire avec le capital que j'emprunte ?

Une entreprise saine et en développement possède généralement de la dette. C'est quelque chose de positif.

Ne serait-ce que pour bénéficier de ce que l'on appelle le **Tax shield (bouclier fiscal)**. En effet, les intérêts d'emprunt et les charges associées (**comme dans un prêt immobilier**) sont déductibles du revenu nouvellement créé. Ainsi, le fait d'utiliser le levier bancaire pour financer des projets permet d'optimiser le résultat généré grâce à ces nouveaux investissements via le **bouclier fiscal**. C'est le même principe que l'on applique dans un **LBO (Leverage Buy Out)** ou dans un **OBO (Owner Buy Out)**. On applique la même chose en **immobilier**.

Si tu veux approfondir sur ces notions, voici des ressources détaillées sur le sujet. (LBO, OBO, Tax Shield, WACC, CAPM).

Bref, tu l'as compris, la dette peut être une alliée de taille. Si tu t'en sers intelligemment et à bon escient, elle te permettra de maximiser tes actifs et d'augmenter ton patrimoine ainsi que son rendement.

# Avant de se lancer

Avant de te montrer concrètement pourquoi l'immobilier est un merveilleux investissement avec un exemple et les chiffres d'une opération typique, nous allons revenir sur certains fondamentaux.

Une fois ces fondamentaux assimilés, nous allons voir les stratégies qui fonctionnent le mieux en 2024.

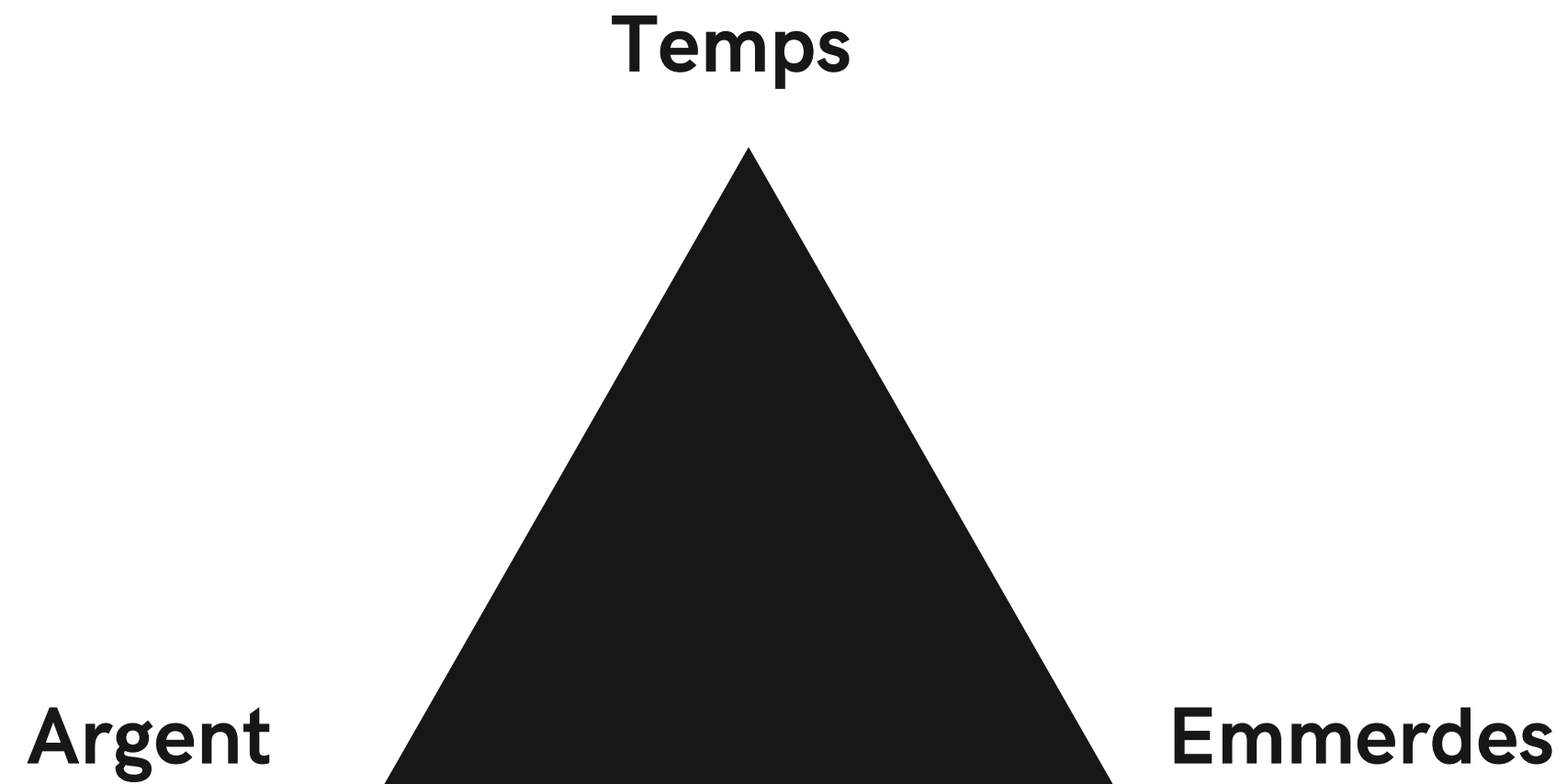
Hormis les inconvénients de l'investissement immobilier que l'on a déjà mentionnés plus tôt (aspect chronophage, fiscalité, éventuels mauvais payeurs, dégradation du bien, taux d'intérêts élevés), voici les avantages principaux à investir en immobilier grâce au levier bancaire :

- Utiliser au maximum le levier bancaire (**En 2024 : apport 0 et financement à 100% possibles si bon dossier et passage en SCI**)
- Locataire qui paie le **crédit, les charges, et la fiscalité**
- Augmentation de la capacité de **DCA grâce aux cash-flows encaissés**
- Protection des proches grâce à l'ADI (**Assurance Décès Invalidité**) --> Permet de transmettre le bien net de créances aux héritiers en cas de décès
- Constitution d'un **patrimoine conséquent** au fur et à mesure des années
- Possibilité de **déléguer à 100% la gestion et les problèmes** tout en restant rentable
- Des solutions pour **optimiser la fiscalité**

Il reste néanmoins une question à laquelle il faut que tu répondes afin d'optimiser tes futurs investissements immobiliers.

Il s'agit de choisir ce que tu souhaites prioriser dans ce ratio que l'on va voir juste après ...

# Le ratio temps-argent-emmerdes



**Ce ratio existe pour te permettre de choisir exactement ce que tu souhaites prioriser.**

Pour te permettre de répondre à cette question et t'aider à savoir ce que tu cherches à prioriser, je t'ai dressé une liste de plusieurs profils. Tu devrais te retrouver au moins dans l'un d'entre eux.

# Les profils d'investisseur

## PASSIF

TEMPS

ARGENT

C'est l'argent qui travaille pour toi et pas l'inverse. Tu priorises la délégation et industrialises au maximum ton investissement ainsi que sa gestion. Tout est optimisé pour générer un maximum de revenus avec un minimum d'implication personnelle.

## ECONOME

ARGENT

EMMERDES

Tu es prêt à passer du temps et à supporter les problèmes liés à ton bien toi-même. Ton objectif principal est d'optimiser la rentabilité de ton investissement à tout prix. Tu as du mal à déléguer et tu veux tout contrôler afin de limiter au maximum les coûts.

## PRUDENT

TEMPS

EMMERDES

Ton objectif principal est de garantir la sécurité de ton investissement. Tu ne veux surtout pas avoir à passer de temps pour régler des problèmes. Tu es prêt à investir dans un projet moins rentable mais plus sécuritaire.

# Les profils d'investisseur

Alors, tu es plutôt quel profil d'investisseur ?

Si tu as répondu **l'investisseur passif**, alors tu es probablement le type d'investisseur le plus apte à **tirer pleinement profit du cumul de l'investissement immobilier et financier**. En effet, en optimisant ton implication personnelle dans tes projets immobiliers, tu as le luxe d'avoir de la hauteur sur la gestion de ton patrimoine, que tu peux arbitrer du mieux possible, et tu peux garder ta borne passante pour tes investissements financiers.

L'erreur que font la plupart des débutants est de se retrouver dans le cas de figure **numéro 2**. A savoir le type d'investisseur qui n'arrive pas à déléguer et qui veut tout réaliser par lui-même pour économiser jusqu'au moindre centime. Non seulement il risque de faire des erreurs, mais il aura surtout énormément de mal à industrialiser ses opérations immobilières et à grossir. C'est malheureusement un chemin qui mène à une création de richesse amère et limitée. J'ai déjà vu des propriétaires immobiliers qui avaient réussi à se créer des revenus plus importants que leurs salaires grâce à l'immobilier mais qui, n'arrivant pas à déléguer, s'étaient en fait emprisonnés dans une nouvelle activité : **la gestion de leurs biens**.

Ils avaient complètement perdu de vue l'objectif initial qu'ils avaient lorsqu'ils avaient commencé à investir : **la liberté temporelle, géographique et financière**. Au lieu de ça, ils étaient désormais dégoutés par l'immobilier.

Et peut-être que c'est la vision que tu as de l'immobilier parce qu'autour de toi, tu as entendu des personnes appartenant à cette catégorie d'investisseur te raconter leur expérience ...

En revanche, si tu fais partie de la **catégorie 1**, tu peux réellement donner un coup de fouet à ton patrimoine. Je vais te montrer comment.

# Exemple

Dans les prochaines slides, je vais te montrer :

- Un exemple concret d'un investissement immobilier rentable comme il était possible d'avoir jusqu'à récemment.
- Pourquoi ça ne suffit plus aujourd'hui
- Et comment s'y prendre en 2024.



# Exemple

Concrètement, on va se représenter une balance avec d'un côté les "charges" liées à ton investissement, et de l'autre, les "produits" générés par ton investissement.

## LES CHARGES



- Mensualités de prêt
- Charges (copropriété, taxe foncière, assurances, conciergerie ...)
- Eventuels travaux ...

---

**TOTAL CHARGES**  
**IMPÔTS ÉVENTUELS**

## LES PRODUITS



- Les loyers
- Eventuelles réductions d'impôts (déficit foncier)

---

**TOTAL PRODUITS**

---

**PARTICIPATION / CASH FLOW**

# Exemple

Avec des chiffres concrets et les taux d'intérêts que l'on connaissait jusqu'à récemment, on pouvait alors obtenir les résultats suivant sur une opération type à 150 000€ avec un financement sur 20 ans.

>>> Les chiffres pris sont simplifiés pour l'exemple. Le plus important pour toi est de comprendre la logique.

## LES CHARGES



- Mensualités de prêt **700€**
- Charges (copropriété, taxe foncière, assurances, conciergerie ...)  
**200€**
- Eventuels travaux ...

---

**TOTAL CHARGES** **900€**  
**IMPÔTS ÉVENTUELS** **75€**

## LES PRODUITS



- Les loyers **1400€**
- Eventuelles réductions d'impôts (déficit foncier) **0€**

---

**TOTAL PRODUITS** **1400€**

---

**CASH FLOW : 425€**

# Exemple

Partons maintenant du principe que pendant 20 ans :

- Mon locataire paie son loyer correctement
- J'investis l'intégralité de mon cash-flow net d'impôts sur un placement boursier rémunéré à 10%/an
- Mon bien ne se valorise pas, mais ne perd pas non plus en valeur

**Au bout de 20 ans, que s'est il passé ?**

# Bilan

Au bout de 20 ans, que s'est-il passé ?

## APPARTEMENT FINANÇÉ À 100%



En partant de l'hypothèse conservatrice que mon bien n'a pas pris en valeur sur 20 ans

150 000€

## LOYERS NETS DE MENSUALITÉS



Au bout de 20 ans, j'ai toujours les charges liées à mon bien mais je n'ai plus de crédit à rembourser

1 125€/mois

## VALORISATION DES 425€ MENSUELS INVESTIS



Si pendant 20 ans, j'ai investi religieusement mes 425€ de cash flow mensuels sur un placement à 10%/an

292 100€

# Bilan

Au bout de 20 ans, que s'est-il passé ?

Si l'on fait un bilan total, cette opération à elle seule, a permis de générer :

- **150 000€ (bien financé)** qui rapporte désormais **1 125€/mois**
- **292 100€ (capital financier créé)** qui rapporte 10% par an, soit **2 400€/mois** (avant fiscalité)

Cela donne la possibilité de revendre le bien afin d'investir les **150 000€** que le locataire nous a offert sur les marchés financiers ou bien le conserver afin qu'il génère des rentes diversifiées.

Au final, cette opération aura généré (grâce aux locataires) :

**442 100€ de patrimoine en 20 ans, qui génèrent 3 525€ de revenus mensuels**

# Pourquoi ça ne marche plus comme ça aujourd'hui ?

Pour comprendre pourquoi les choses ont changé aujourd'hui, il faut être en mesure de comprendre les dynamiques qui guident le marché immobilier et comment elles s'équilibrent entre elles.

Selon moi, la dynamique la plus importante à comprendre est celle entre :

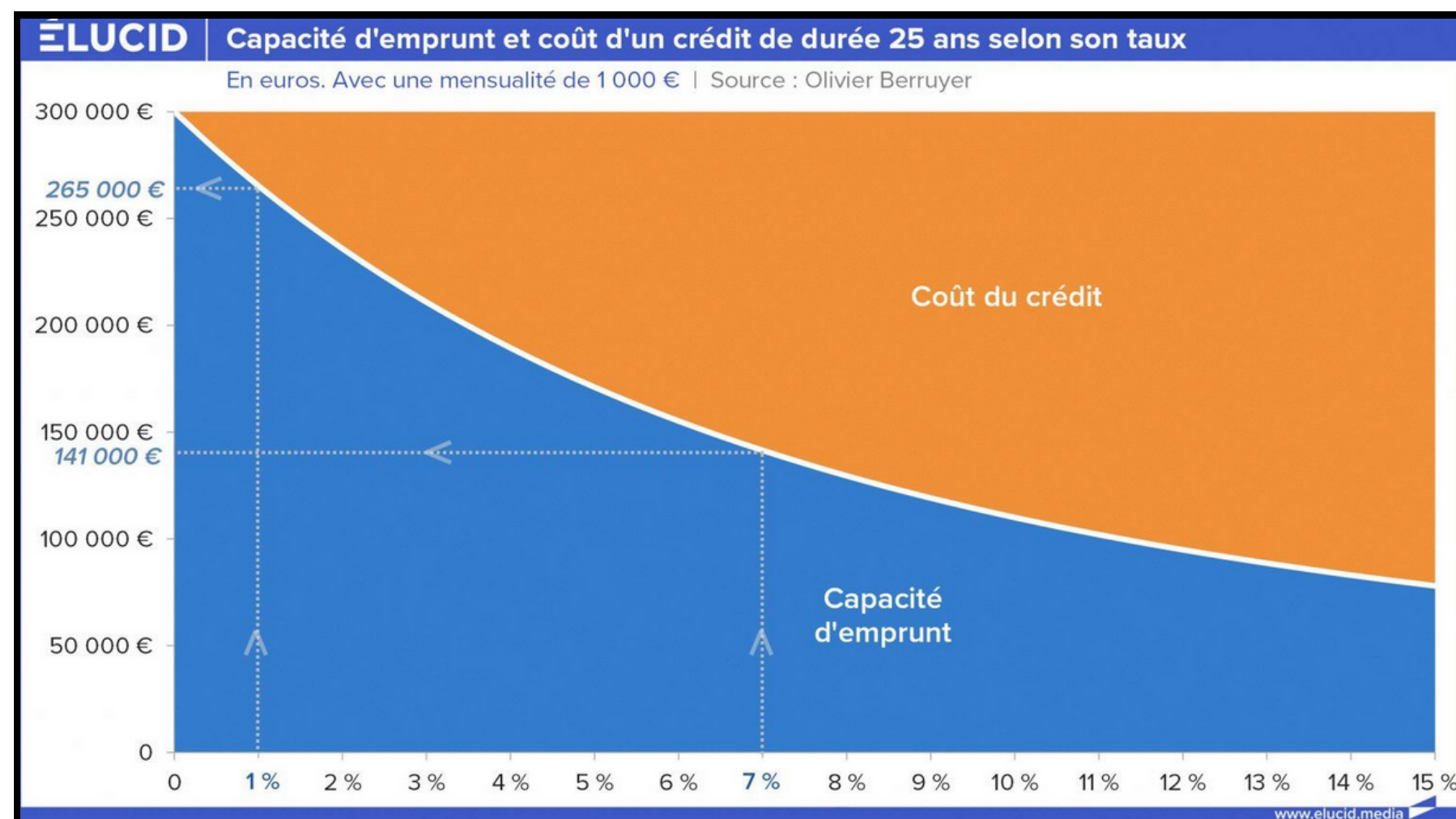
- Taux d'intérêts et pouvoir d'achat

En effet, comme on a commencé à le voir précédemment, les taux d'intérêts sont intrinsèquement liés au coût final du crédit et donc, in fine, à la capacité d'emprunt qu'un investisseur aura pour un achat. **Si le taux augmente, le coût de crédit augmente.**

C'est en effet une plus grande partie du budget qui est allouée à payer les charges du crédit plutôt qu'à rembourser du capital emprunté si le taux augmente. Mécaniquement, moins d'investisseurs sont finançables dans ces conditions (**budget plus faible, possibilité de refus de prêt plus élevée car dépassement du taux d'usure : cf Taux d'usure - Banque de France**).

Penchons nous donc sur l'impact d'une variation des taux sur notre capacité d'emprunt ...

# Pourquoi ça ne marche plus comme ça aujourd'hui ?



Source : ELUCID

Ce graphique montre l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur la capacité d'emprunt d'un investisseur sur 25 ans.

Il montre combien un investisseur peut emprunter avec une **mensualité à 1 000€**, en fonction des taux d'intérêts en vigueur.

Avec 1 000€ de mensualités et un taux à 1%, on peut emprunter 265 000€ sur 25 ans contre 141 000€ sur la même période, avec un taux à 7%.

On a une **perte de 46,79%** de capacité d'emprunt (**265 000€ à 141 000€**) pour une **hausse de 6% des taux**.

On constate donc qu'une **variation de 1%** des taux d'intérêts va impacter d'environ **8% la capacité d'emprunt** d'un investisseur.

# Pourquoi ça ne marche plus comme ça aujourd'hui ?

En résumé, à mensualités égales, on perd presque **8% de capacité de financement** à chaque fois que les **taux sont rehaussés de 1%**.

**Mais on peut aussi voir la chose autrement :**

- Financement de 265 000€ sur 25 ans avec un taux à 1% = **1 000€ de mensualités**
- Financement de 265 000€ sur 25 ans avec un taux à 4% = **1 400€ de mensualités**

Les normes du **HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière)** sont telles que : Taux d'endettement maximum = 35%

On en arrive donc à la conclusion :

- Salaire minimum pour obtenir une **mensualité à 1000€ : 2 850€**
- Salaire minimum pour obtenir une **mensualité à 1 400€ : 4 000€**

A mensualités égales (**1 000€ par mois**), c'est une perte de 24% de pouvoir d'achat pour une augmentation de 3% des taux d'intérêts.

En revanche, pour maintenir le pouvoir d'achat d'un acheteur sur un projet à **265 000€ sur 25 ans**, il lui faudrait une **augmentation de 40%** de son salaire.

**A moins que j'habite dans une grotte, il ne semble pas que l'on ai eu 40% d'augmentation de salaires en France en 2023 ...**

# Pourquoi ça ne marche plus comme ça aujourd'hui ?

Tu comprends donc bien l'impact des hausses de taux d'intérêts à répétition depuis ces deux dernières années. Car s'ils ont augmenté d'environ 3% en réponse à une inflation forte et brutale, les salaires n'ont eux, pas augmenté de 40%.

>> **Si les loyers ont suivi d'assez près l'inflation, la perte de pouvoir d'achat des acheteurs, en revanche, est sans appel ...**

De plus, tu seras bien d'accord avec moi pour dire que le même bien immobilier avec une mensualité à 1 000€ ou 1 400€ n'a pas du tout la même rentabilité. Pourtant, tant que les vendeurs ne baissent pas leur prix, c'est la situation à laquelle nous étions tous confrontés.

Même si les loyers ont augmenté au rythme de l'inflation, cela ne peut suffire pour compenser cette perte de rentabilité.

**Jusqu'ici on est toujours d'accord ...**

Sauf que le marché immobilier est un marché lent. Cette acceptation du changement de paradigme de marché par les vendeurs peut prendre du temps à s'opérer. **De manière générale, une hausse des taux de 1% se répercute par une baisse du prix de 5% dans les 24 mois.**

**En conclusion,**

Après une hausse de 3% des taux d'intérêts, une baisse de 24% du pouvoir d'achat et des vendeurs qui n'ont pas changé de psychologie :

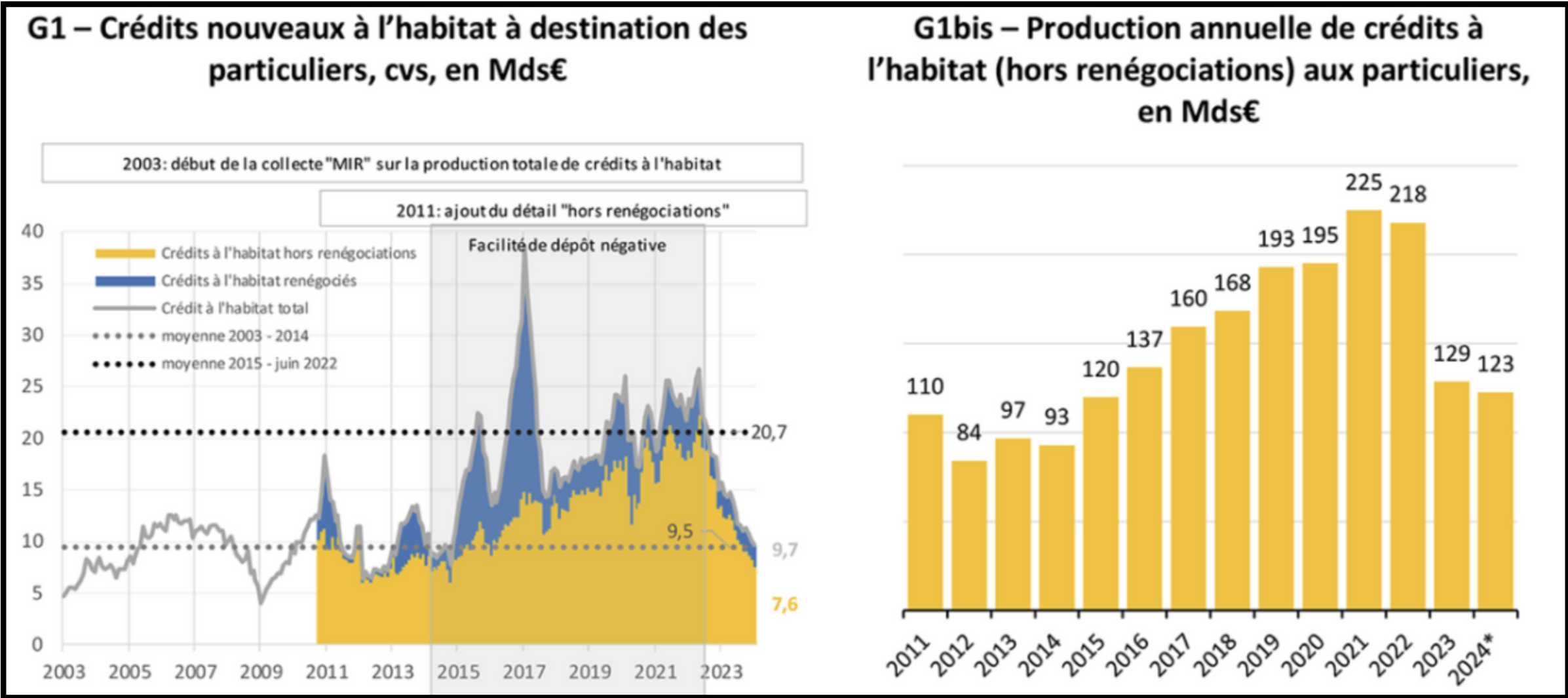
- Il devient quasiment impossible de faire une bonne affaire en achetant **"au prix"**
- En pratiquant une location longue durée classique
- Sans négocier le prix d'achat de son bien immobilier après une **hausse des taux de 3%**

En attendant une acceptation globale de la baisse qui doit s'opérer, les acheteurs se font de plus en plus rares, les affaires rentables aussi, **donc la demande s'amenuise...**

# Baisse du nombre de financements

Sans grande surprise, on a donc vu le nombre de prêts accordés diminuer drastiquement en France

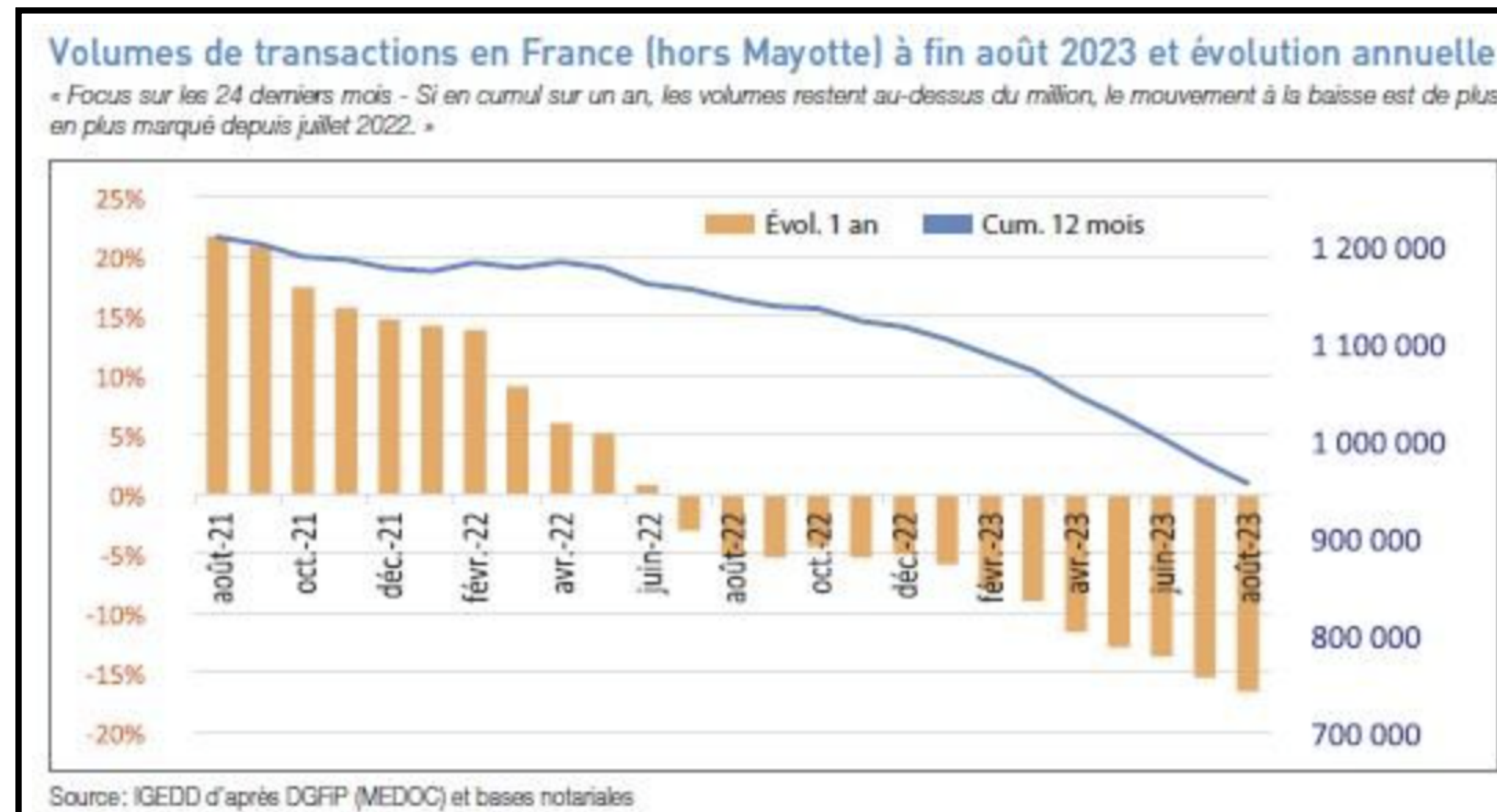
Source : Banque de France



# Baisse du nombre de transactions

Mécaniquement, le volume de transactions a lui aussi baissé

Source : [Notaires.fr](https://www.notaires.fr)



# Pourquoi ça ne marche plus comme ça aujourd'hui ?

Comme tu t'en doutes probablement, les cycles économiques sont difficiles à contrôler et les conséquences d'un changement de paradigme (**lié à une hausse des taux**) peuvent prendre du temps avant d'être constatées. L'immobilier ne fait pas défaut à la règle. C'est un marché lent et long (**plus que la bourse, qui est un marché plus émotionnel et qui anticipe plus rapidement en comparaison**)

Nombre de propriétaires qui voyaient la valeur de leur bien augmenter depuis des années ne souhaitent pas vendre avec une décote (même dans le contexte de hausse des taux et de baisse du pouvoir d'achat des acheteurs que nous avons connu récemment).

**Cette situation a donc mené à une contraction progressive du marché ...**

Les vendeurs désireux de se défaire de leurs bien rapidement (**héritage, besoin de trésorerie**) ont du soit les brader soit ils ont eu la chance de trouver un acheteur novice qui n'a pas négocié le prix ... Mais le temps passant, de plus de vendeurs souhaitent vendre donc **l'offre se renforce face à une demande toujours en difficulté** de financement. Mécaniquement, après de long mois, la tendance se retourne enfin. Avant, les acheteurs se bagarraient pour acheter. Progressivement, ce sont les vendeurs qui doivent maintenant se bagarrer pour un trouver un acheteur finançable. Une passation du pouvoir est en train de s'opérer de la part **des vendeurs en faveur des acheteurs finançables**.

J'en veux pour preuve, les prix du marché immobilier ont enfin commencé à chuter : signe que les vendeurs n'ont d'autre choix que d'accepter la baisse généralisée des prix.

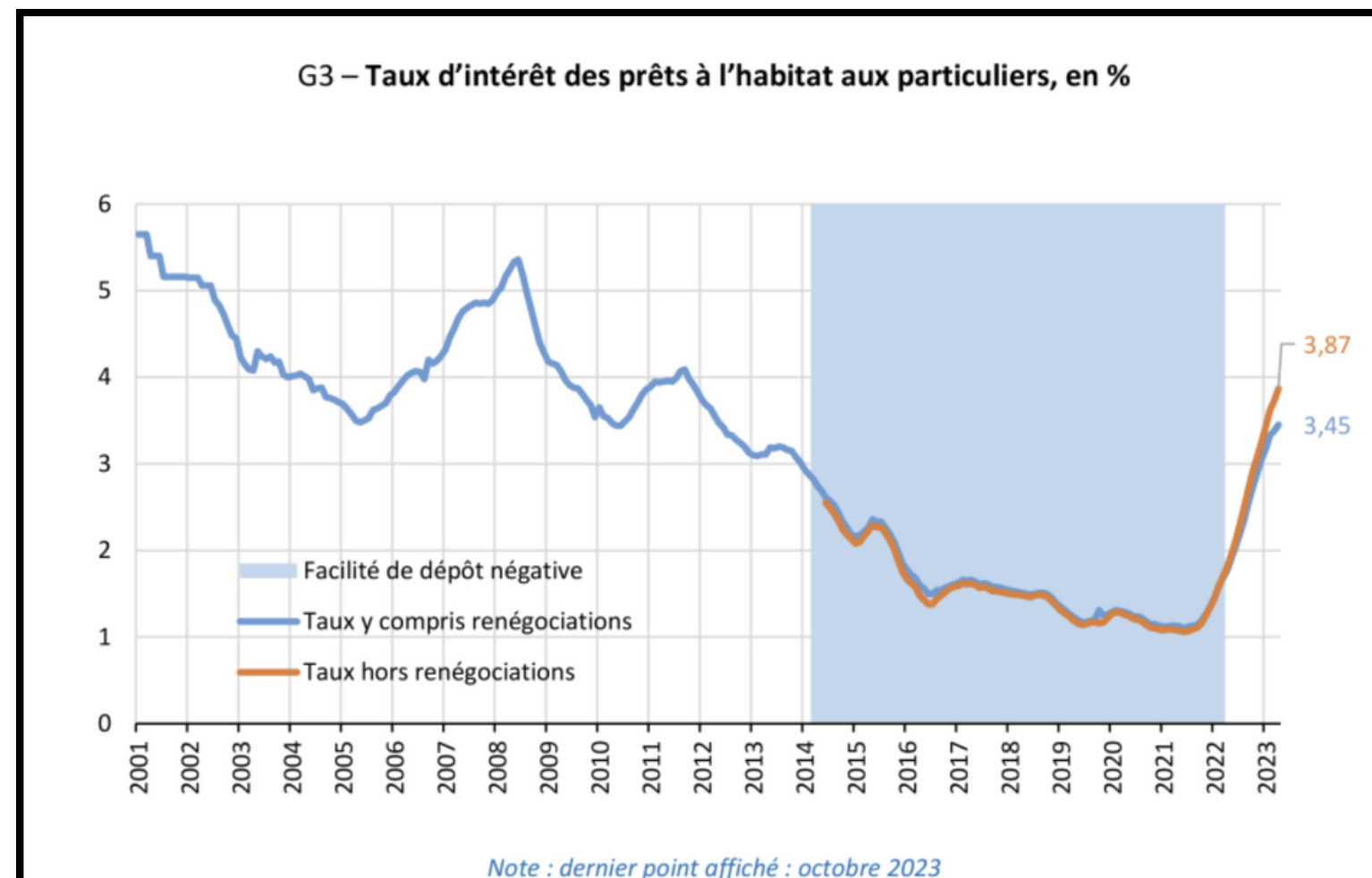
# Délai entre hausse des taux et baisse des prix

Les taux d'intérêts ont **augmenté de 3% en moyenne entre 2022 et 2023**, ce qui a un impact de **24% sur le pouvoir d'achat**. En revanche, la baisse des prix ne s'est constatée qu'à partir du **second semestre 2023**, et affiche au **Q3 2023 une baisse de 4%**.

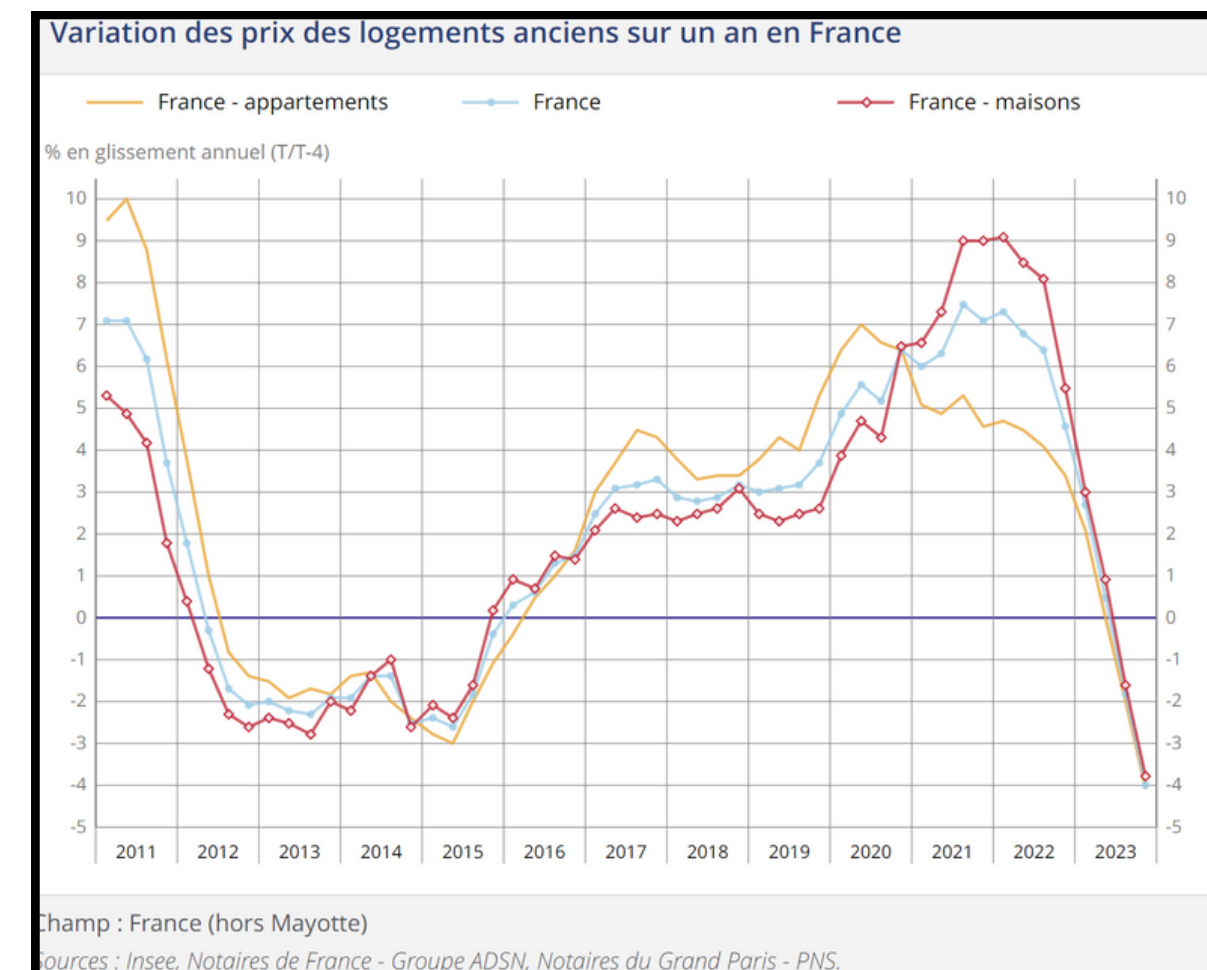
Encore loin de l'impact réel de la perte de pouvoir d'achat...

En d'autres termes, **le marché a commencé à tourner en faveur des acheteurs**, ce qui indique que nous sommes actuellement dans un marché rempli **d'opportunités ...**

Source : Banque de France



Source : INSEE



# Délai entre hausse des taux et baisse des prix

**Le plus beau dans tout cela ?**

C'est qu'aujourd'hui, nous n'en sommes encore qu'au début de cette passation de pouvoir des vendeurs vers les acheteurs et que la concurrence des autres acheteurs n'est même pas si rude par rapport à il y a quelques années.

En effet, même si les prix commencent à baisser, les investisseurs financiers se font encore rares. Ce qui veut dire que nous sommes dans un marché où la demande a considérablement diminué, mais l'offre, elle, reste constante.

Si tu as un bon dossier et que tu es finançable, tu vaux de l'or sur le marché, et tu peux aller chercher des pépites. **Ce serait presque du gâchis de ne pas y aller.**

**Mais alors, comment être sûr de tirer pleinement profit d'un nouveau paradigme de marché où les taux sont élevés et où les prix commencent à peine à baisser ?**

# Les leviers pour optimiser un investissement immobilier

De manière générale, voici les variables qui sont importantes à prendre en compte dans un investissement immobilier :

- Montant des charges
- Montant des loyers perçus
- Coût d'achat du bien
- Coût de l'argent (**cf : coût du financement**)
- Potentiel de plus-value à la revente

# Tirer profit du nouveau paradigme de marché

Le contexte de marché actuel est tel que :

- Le coût de financement a augmenté fortement, ce qui a provoqué une baisse de pouvoir d'achat liée au levier bancaire a drastiquement diminué avec la hausse des taux (**Hausse de 3%, donc baisse de 24% de pouvoir d'achat**)
- Le nombre d'acheteurs a diminué (**mécaniquement, la demande a donc chuté**)
- On assiste à une passation de pouvoir des vendeurs vers les acheteurs

# Les leviers pour optimiser son investissement immobilier dans le nouveau contexte

Dans ces conditions de marché actuelles, les deux principaux leviers que nous pouvons utiliser pour tirer profit au maximum de ce nouveau paradigme sont les suivants

- Maximiser le montant des loyers perçus : exploiter le bien en **Location Courte Durée**
- Optimiser le coût de l'achat : **négozier agressivement à la baisse**
  - Soit pour exploiter le bien avec un **prix de revient plus faible et donc une meilleure rentabilité**
  - Soit pour revendre le bien à un meilleur prix après l'avoir amélioré : **achat revente**

Concernant l'exploitation d'un bien en location courte durée, il n'y avait pas besoin d'attendre de telles conditions de marché. Si c'était une stratégie qui fonctionnait bien avant, je trouve que c'est aujourd'hui la meilleure stratégie pour être le plus rentable possible sur un investissement immobilier.

En revanche, concernant la négociation du prix d'achat sur ton bien, la période s'y prête particulièrement bien. Quelle que soit la stratégie d'investissement que tu vas privilégier, le fait de **bien acheter sera primordial pour réaliser un bon investissement.**

Cette possibilité de négocier et de créer ta "**bonne affaire**" est très propre au marché immobilier. Cela est dû à une caractéristique très simple de ce marché : **il s'agit d'un marché de gré à gré.** Autrement dit, un marché au sein duquel acheteurs et vendeurs sont en relation bilatérale, soit à leur initiative, soit par l'intermédiaire d'un tiers, généralement un agent immobilier. A la différence d'un marché régulé comme la bourse, les acteurs sont donc en relation et ils ont la possibilité de négocier le prix des transactions ...

# **Caractéristique principale du marché immobilier**

L'immobilier, un marché  
P2P



# Un marché P2P

A la différence des marchés financiers traditionnels (qui sont réglementés), le marché immobilier est qualifié de marché de "Pair à Pair" ou "Peer-to-Peer" (gré à gré). C'est à dire que c'est un marché non encadré au sein duquel les acteurs vont interagir directement entre eux pour les transactions.

Exemple :

Si je veux acheter une action **Microsoft (MSFT)**, je ne vais généralement pas pouvoir l'acheter avec une décote et je ne peux pas négocier son prix d'achat.

En revanche, il est tout à fait possible de faire **une offre à -30% du prix d'un bien immobilier**. Elle sera acceptée ou non. Mais si elle est acceptée, j'aurai d'entrée de jeu amélioré la rentabilité de mon investissement de base.

**L'avantage principal d'un marché P2P, c'est que l'on peut créer ses propres affaires.**

Tu as peut être déjà entendu le dicton : la bonne affaire ne se trouve pas, elle se crée ...

# Un marché P2P

Imagine.

C'est comme si tu avais la possibilité d'acheter une action en négociant son prix d'achat. Si tu cherches suffisamment, tu peux tomber sur un propriétaire d'actions **Microsoft (MSFT)** qui est pressé de revendre et qui est prêt à te les laisser avec une décote si tu t'engages à réaliser ta transaction rapidement. Tu achètes alors avec une décote un actif d'une grande qualité.

Ce genre de chose, ça n'arrive pas sur les marchés financiers.

En revanche, ça arrive tous les jours sur le marché immobilier.

Et dans une période comme celle que l'on traverse actuellement. Le pouvoir est dans la main des acheteurs qui sont finançables.



# Deux stratégies qui sortent du lot

L'ACHAT REVENTE (MARCHAND DE BIENS - MDB)

ET / OU

LA LOCATION COURTE DURÉE (LCD)

- Optimiser le prix d'achat
- Optimiser la valorisation du bien
- Revendre en optimisant le profit

- Optimiser le prix d'achat
- Optimiser les loyers perçus
- Conserver le bien en optimisant l'exploitation

# Avantages & Inconvénients MDB

## AVANTAGES



- Générer beaucoup de profits très rapidement
- Possibilité d'enchaîner les opérations

## INCONVÉNIENTS



- Chronophage
- Complexité réglementaire et fiscale
- Risque de délais et budget travaux dépassés

# Avantages et inconvénients LCD

## AVANTAGES



- Optimisation maximale des loyers perçus
- Possibilité d'automatiser et déléguer à 100%
- Construire un récurrent mensuel confortable

## INCONVÉNIENTS



- Soumis aux lois concernant les location saisonnières
- Dégradation du bien à terme si pas d'entretien
- Financer de nouvelles opérations

# Solution

Selon moi, les deux stratégies mentionnées précédemment se valent. Le choix de l'une ou l'autre dépendra de ton profil d'investisseur, de tes objectifs et du temps que tu souhaites consacrer à ton activité d'investisseur immobilier.

Selon moi, c'est la **location courte durée** qui l'emporte pour quelqu'un qui souhaite développer son patrimoine et gagner des revenus récurrents et conséquents tous les mois, sans pour autant passer des dizaines d'heures par semaine sur le terrain pour gérer ses activités.

L'activité d'achat revente s'adresse plutôt à une personne qui souhaite faire un gros bond rapidement. En contrepartie, cela impliquera de se former, de tenir des délais serrés (vis à vis de la banque), de maîtriser parfaitement la fiscalité de son opération, de superviser les travaux etc ...

C'est pour cette raison que j'estime qu'il est plus avisé de commencer par la forme la plus rentable d'investissement locatif : la **location courte durée**. Et pourquoi pas, envisager par la suite (une fois que l'on s'est fait la main) des opérations d'achat revente.