




# Les **12 réponses** aux **questions des débutants** en **investissement locatif**






Que tu sois primo-investisseur ou investisseur débutant, ce guide est fait pour toi. Il est normal de se poser tout un tas de questions lorsqu'on s'intéresse à l'investissement locatif. C'est un vaste monde qui touche à des domaines très variés et qui peut légitimement sembler impressionnant au premier abord.

Ce document est construit autour des principales interrogations que tu pourrais avoir. Il est pensé pour t'éclairer sur différents sujets relatifs à l'investissement immobilier afin que tu puisses décider en connaissance de cause si investir dans l'immobilier est fait pour toi ou si tu devrais envisager un autre placement.

On espère qu'il t'aidera grandement à y voir plus clair et on est à ta disposition si tu as besoin ou envie aborder d'autres sujets.



## Table des matières

- Faut-il acheter sa résidence principale ou rester locataire ?
- Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?
- Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?
- Où faut-il faire un investissement immobilier locatif ?
- Ai-je la capacité financière d'investir dans l'immobilier ?
- Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?
- À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?
- Faut-il investir dans un bien immobilier neuf ou ancien ?
- Quels sont les frais et charges d'un investissement locatif ?
- Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?
- Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?
- Quelle solution d'accompagnement choisir pour un premier investissement locatif ?

## Faut-il acheter sa résidence principale ou rester locataire ?

Beaucoup de Français aspirent à devenir propriétaires de leur propre maison ou appartement. Cependant, il est parfois plus avantageux de rester locataire. Le secret ? Le niveau de rendement locatif de l'endroit où tu vis.

### Le dilemme de l'achat ou de la location

Dans de nombreuses régions, les prix élevés de l'immobilier rendent l'achat d'une résidence principale financièrement peu attrayant. Le rendement locatif, égal au rapport entre le loyer annuel et le prix d'achat, est tellement bas que rester locataire peut s'avérer une option bien plus intéressante pour toi. Découvrons pourquoi.



### Une idée reçue à déconstruire

Tu te demandes peut-être : "Vais-je jeter l'argent des loyers par la fenêtre ?". Pas du tout ! L'argent économisé en restant locataire dans une zone géographique où l'achat n'est pas rentable peut être investi ailleurs. Cela te permet de bâtir un patrimoine plus conséquent et de diversifier tes investissements, plutôt que de tout immobiliser dans ta résidence principale.

### Exemple :

Imaginons un appartement vendu à 390'000€ avec un loyer de 900€ par mois. Pour l'acheter, il faudrait payer une mensualité de 2'059€, soit 1'159€ de plus par mois comparé au loyer de cet appartement. Cette différence substantielle pourrait être investie dans des projets plus rentables, comme un bien locatif dans une autre région ou même des placements financiers. Sans compter que tu pourrais aussi investir la somme initiale prévue pour l'apport, ainsi que les économies réalisées sur les frais annuels de détention comme la taxe foncière, les charges non récupérables et les travaux d'entretien (cf. tableau explicatif détaillé sur la page suivante).

### L'influence des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt actuels, relativement élevés, jouent un rôle crucial. Si tu deviens propriétaire, une grande partie de tes mensualités de crédit sera absorbée par les intérêts plutôt que par le remboursement du capital. Investir cet argent ailleurs pourrait s'avérer plus judicieux.

## Faut-il acheter sa résidence principale ou rester locataire ?

### Comment prendre la meilleure décision ?

Chaque situation est unique et dépend de nombreux facteurs, comme ta situation personnelle, le rendement locatif de l'endroit où tu vis et les taux d'intérêt actuels. La meilleure manière de savoir ce qui te convient est de réaliser une simulation détaillée. Utilise l'outil spécialement conçu par Investa pour effectuer ton analyse personnelle et obtenir un résultat fiable.

[Télécharger le simulateur](#)

Propriétaire de sa résidence principale		Locataire de sa résidence principale + Investir	
Valeur du bien	390 000 €	Loyer mensuel	850 €
Type d'achat	Ancien	Charges mensuelles	50 €
Frais d'acquisition	31 200 €	Revalorisation loyer et charges	2,00%
Montant total	421 200 €	Excédent mensuel initial	1 409 €
Apport personnel	31 200 €	TRI de l'investissement	8,00%
Revalorisation du bien	1,00%		
Frais annuels de détention	3 000 €		
Taux d'intérêt du crédit	4,00%		
Durée du crédit	25 ans		
Mensualité du crédit	2 059 €		
		Paramètres d'analyse	
		Durée de comparaison	15 ans
Résultat financier de l'achat		Résultat financier de la location + investissement	
Dépenses réalisées	235 746 €	Dépenses réalisées	186 769 €
Intérêts du crédit	183 866 €	Paiement des loyers	176 393 €
Paiement des frais annuels	51 880 €	Paiement des charges	10 376 €
Capital accumulé	249 453 €	Capital accumulé	559 411 €
Bien revalorisé	452 778 €	Apport personnel capitalisé	98 972 €
Capital restant dû	-203 325 €	Versements mensuels capitalisés	460 439 €
<b>Gain/Perte</b>	<b>13 707 €</b>	<b>Gain/Perte</b>	<b>372 642 €</b>
<p><b>Il vaut mieux être locataire que propriétaire !</b>  <b>Être locataire est plus avantageux de 358 935€.</b></p>			

## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

L'immobilier est souvent désigné comme le placement préféré des Français, et pour cause : nombreuses et nombreux sont celles et ceux qui reconnaissent et valorisent les avantages de cette classe d'actifs. Examinons ensemble pourquoi opter pour l'investissement locatif est judicieux.

### Un couple rendement-risque favorable

L'investissement locatif suit la règle universelle du couple rendement-risque : généralement, un investissement plus risqué offre un potentiel de rendement plus élevé, tandis qu'un investissement moins risqué propose un rendement plus modeste. Comment se situe l'investissement locatif ?



### Le rendement attractif de l'immobilier locatif

L'immobilier locatif, lorsqu'il est bien géré, peut s'avérer extrêmement rentable. Les rendements bruts varient généralement entre 4% et 10%, se positionnant avantageusement par rapport à la plupart des placements financiers. Pour mettre cela en perspective, le rendement moyen des dividendes des entreprises du CAC 40 était de 2,98% à la fin de l'année 2023.

En fonction de sa stratégie et de sa tolérance au risque, chaque investisseur peut trouver un bien locatif qui répond à ses attentes. L'emplacement et la stratégie de location sont déterminants pour le rendement et le risque associé à l'investissement.

Le rendement locatif est également influencé par l'élasticité prix-loyer du marché local. Dans les zones où les prix immobiliers sont élevés, les loyers ne suivent pas nécessairement ces hausses proportionnellement.

#### Exemple :

Un appartement sur l'avenue des Champs-Élysées à Paris offre une faible probabilité de vacance locative et donc un risque moindre, mais généralement un rendement plus bas.

À l'inverse, un bien dans une ville de taille moyenne, dans un quartier moins coté, pourrait offrir un rendement plus élevé, mais avec un risque accru de vacance locative.

## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

### Le risque modéré de l'investissement locatif

Le risque associé à l'investissement locatif est généralement équilibré, surtout en regard de sa rentabilité attractive. Les principaux risques incluent la vacance locative et la perte de valeur du bien, mais une étude de marché approfondie et des garanties comme l'assurance loyers impayés ou la garantie Visale peuvent aider à gérer efficacement ces risques.

L'immobilier est souvent considéré comme une valeur refuge, offrant un investissement tangible et sécurisant, idéal pour ceux qui cherchent à investir sur le long terme dans un actif stable et peu spéculatif.

### L'effet de levier du crédit immobilier

L'effet de levier est un concept puissant, utilisé en physique pour décrire comment une petite force peut être amplifiée pour produire un grand impact. Dans le monde de l'investissement locatif, le crédit immobilier joue le rôle de ce levier, te permettant de maximiser ton investissement initial grâce à l'emprunt.

Contrairement à de nombreux autres types de placements, l'immobilier te permet souvent de financer une grande partie de ton investissement par emprunt. Cela signifie que tu peux utiliser l'argent de la banque pour acquérir un bien d'une valeur largement supérieure à ton épargne personnelle.

#### Exemple :

Imaginons que tu disposes de 30'000€ d'épargne. Sans recourir à un crédit, ton pouvoir d'investissement se limite à cette somme. En revanche, avec un crédit nécessitant un apport de 20%, tu pourrais potentiellement investir jusqu'à 150'000€ (30'000€ représentant 20% de cet investissement). Ici, ton effet de levier serait de 5 (150'000€ divisés par 30'000€).

Supposons maintenant que le rendement du bien immobilier soit de 5%. Sans crédit, un investissement de 30'000€ génèrerait 1'500€ de revenu annuel. En utilisant un crédit pour un investissement de 150'000€, le revenu généré pourrait atteindre 7'500€ par an, équivalent à un rendement personnel de 25% sur ton apport initial (7'500€ / 30'000€), soit cinq fois plus que sans l'effet de levier !

## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

Il est essentiel de souligner que ces calculs n'incluent pas les coûts associés au crédit, qui peuvent réduire l'effet de levier mais qui n'enlèvent rien à son potentiel significatif. L'immobilier se distingue par sa capacité à financer les mensualités du crédit grâce aux loyers perçus, permettant à long terme de devenir propriétaire d'un bien dont la valeur excède largement les capacités financières initiales.

Il est toutefois crucial de comprendre que l'effet de levier fonctionne dans les deux sens : il peut significativement augmenter les bénéfices d'un bon investissement, mais également amplifier les pertes en cas de mauvais choix immobilier. Pour minimiser les risques, assure-toi que le rendement de l'investissement dépasse le poids du crédit.

En somme, bien maîtrisé, l'effet de levier est une stratégie formidable pour augmenter ton potentiel d'investissement et démultiplier tes rendements dans l'immobilier locatif.

### La création de valeur dans un bien immobilier

L'investissement locatif se distingue nettement de la plupart des autres formes de placement en offrant à l'investisseur une capacité unique d'influencer directement la valeur de son investissement. Contrairement aux actions ou aux comptes d'épargne, où la valorisation dépend uniquement de facteurs externes, l'immobilier permet une intervention active et tangible.

Dans le domaine de l'immobilier, chaque décision prise par l'investisseur peut avoir un impact direct sur la valeur du bien. Cela contraste avec les investissements en bourse où les décisions clés sont prises par les dirigeants des entreprises, souvent sans aucune participation des actionnaires individuels, à moins qu'il ne s'agisse d'entreprises privées non cotées, un domaine relativement inaccessible au grand public.

Voici quelques stratégies efficaces pour augmenter activement la valeur d'un bien immobilier :

- **Agrandissement** : Augmenter la surface utilisable du bien, comme ajouter une extension à une maison existante.
- **Surélévation** : Ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment, augmentant ainsi son potentiel locatif et sa valeur de revente.
- **Réagencement** : Optimiser l'agencement des pièces pour rendre le bien plus fonctionnel et attractif.
- **Amélioration** : Rehausser la qualité des finitions et des équipements, ce qui peut attirer des locataires prêts à payer des loyers plus élevés.



## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

- Modernisation : Mettre à jour des éléments démodés pour répondre aux goûts actuels du marché, comme rénover une cuisine ou une salle de bain.
- Rénovation : Réaliser des travaux de remise à neuf, qu'ils soient partiels ou complets, pour revitaliser le bien.

Ces interventions ne servent pas qu'à augmenter la valeur locative du bien, offrant la possibilité de percevoir des loyers plus élevés. Elles contribuent également significativement à la plus-value potentielle lors de la revente. La plus-value réalisée dépendra de l'évolution générale du marché immobilier ainsi que des améliorations spécifiques apportées par l'investisseur.

En somme, l'investissement locatif permet non seulement de générer des revenus passifs grâce aux loyers, mais offre aussi l'opportunité de créer activement de la valeur par des améliorations ciblées. C'est cette double possibilité de performance qui rend l'immobilier locatif particulièrement attrayant pour les investisseurs souhaitant avoir un contrôle direct sur la croissance de leur patrimoine.

### L'accessibilité de l'analyse d'un investissement locatif

L'un des avantages notables de l'investissement locatif est la relative facilité avec laquelle il est possible d'analyser et de comprendre ce type de placement, comparativement à d'autres options d'investissement plus complexes.

Bien entendu, exceller dans l'immobilier locatif nécessite un certain ensemble de connaissances et de compétences. Cependant, l'avantage réside dans le fait que ces compétences sont accessibles à toute personne motivée et engagée. Chez Investa, nous sommes dévoués à élever tes compétences et à t'accompagner à chaque étape de ton investissement pour assurer un processus d'investissement fluide et serein.

Contrairement aux marchés financiers, où l'analyse exige une compréhension approfondie de la macroéconomie, de secteurs d'activité variés, ainsi qu'une analyse détaillée de la stratégie et des comptes des entreprises, l'investissement locatif est souvent plus transparent et direct. Les marchés financiers peuvent souffrir d'une asymétrie d'information et d'un manque de transparence, rendant l'analyse beaucoup plus ardue pour les investisseurs individuels.

Avec l'aide des bons experts et l'utilisation d'outils adaptés, même un débutant peut prendre en main son projet d'investissement locatif et maximiser ses chances de succès. Acquérir les connaissances nécessaires pour investir dans l'immobilier est parfaitement réalisable par tous.

## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

En investissant dans l'immobilier locatif, tu as la capacité d'analyser personnellement ton projet et de maîtriser son processus d'achat à gestion, renforçant ainsi ta confiance et ta tranquillité d'esprit. Cela te permet non seulement de prendre des décisions éclairées mais aussi de suivre de près l'évolution de ton investissement.

L'investissement locatif offre une porte d'entrée accessible pour ceux qui cherchent à bâtir un portefeuille immobilier. Grâce à une approche structurée et au soutien d'experts, il est possible de développer rapidement une expertise solide et de profiter des nombreux avantages de ce type d'investissement.

### **Le double usage d'un bien immobilier**

L'un des avantages les plus significatifs de l'investissement locatif est la polyvalence qu'il offre. En effet, un bien immobilier n'est pas seulement un vecteur de sécurité financière, il peut également servir de logement, répondant ainsi au besoin essentiel et fondamental de se loger.

À la différence de nombreux autres types de placements, tels que les actions ou les obligations, qui n'offrent que des avantages financiers, l'immobilier possède une utilité pratique et directe : il sert de lieu de vie. Cette double fonctionnalité est particulièrement précieuse car elle offre des options flexibles pour l'utilisation du bien au fil du temps.

Un bien acquis dans un but locatif peut, à terme, devenir une résidence pour le propriétaire ou ses proches. Que ce soit pour y habiter personnellement, accueillir un membre de la famille, ou même y installer une entreprise, les possibilités d'utilisation d'un bien immobilier sont vastes et adaptées à divers scénarios de vie.

Envisager l'usage futur d'un bien immobilier pour soi-même ou pour sa famille est parfois un élément clé de la stratégie d'investissement. Cela est particulièrement vrai pour ceux qui achètent un bien dans un lieu qu'ils apprécient, avec l'intention de l'utiliser comme résidence principale ou secondaire à la retraite. Loin de n'être qu'une option de secours, cette approche permet de prévoir à long terme tout en profitant de l'éventuelle appréciation de la valeur du bien.

En résumé, l'investissement locatif se distingue par sa capacité à offrir non seulement un retour financier mais aussi une utilité concrète et immédiate. Cela renforce l'attrait de l'immobilier comme une option d'investissement solide et versatile, adaptée à un large éventail de besoins et de projets de vie.

## Pourquoi choisir l'investissement locatif comme placement ?

### Le meilleur de tous les placements ?

L'investissement locatif se distingue par un ensemble d'avantages qui solidifie sa position comme l'un des placements les plus prisés par les investisseurs. Avec un rapport rendement-risque particulièrement avantageux, il offre une multitude de bénéfices qui le placent dans une catégorie à part.

Les atouts de l'investissement locatif sont multiples : la capacité d'utiliser l'effet de levier pour maximiser les investissements, la possibilité de créer activement de la valeur dans le bien, la facilité relative d'analyse d'un projet, et le double usage potentiel du bien, autant pour le rendement que pour l'usage personnel. Ces caractéristiques le positionnent comme un investissement unique et polyvalent.

Bien que l'investissement locatif puisse parfois être critiqué pour son niveau de rendement comparatif ou pour ne pas être entièrement passif, il excelle en réalité à fournir une sécurité financière durable et une valeur tangible. Contrairement à d'autres classes d'actifs, l'immobilier locatif permet aux investisseurs de prendre un rôle actif dans la gestion de leur investissement, ce qui peut augmenter les rendements et renforcer la maîtrise sur le long terme.

L'investissement locatif mérite pleinement sa réputation de placement favori des Français. Il offre non seulement une stabilité financière mais aussi la possibilité d'une croissance significative de la valeur des actifs, en faisant un choix idéal pour ceux qui cherchent à diversifier leur portefeuille et à sécuriser leur avenir financier.

En somme, avec ses nombreux avantages et sa flexibilité, l'investissement locatif apparaît comme un choix stratégique judicieux pour toute personne désirant investir dans un bien à la fois rentable et fonctionnel.

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

Le choix d'un investissement locatif se base sur une combinaison entre un niveau de rendement espéré, un niveau de risque toléré, et la charge de travail que tu souhaites assumer. En effet, certaines stratégies locatives sont plus rentables, plus risquées, ou demandent plus de travail que d'autres.

La bonne stratégie locative pour une personne n'est pas nécessairement la bonne stratégie pour une autre personne. Or, de nombreuses personnes se lancent dans l'investissement immobilier sur la base de ce qu'elles ont entendu à un repas de famille ou un repas entre collègues... et finissent un jour par réaliser que ça ne leur convient pas.



En réalité, ce n'est pas l'investissement immobilier qui ne leur convient pas, mais la stratégie locative qu'ils ont choisie. L'investissement locatif est universel : il y en a pour tous les goûts et chacun peut y trouver son compte.

Chez Imvesta, nous sommes convaincus que tout investisseur devrait choisir sa stratégie locative en connaissance de cause, après avoir eu accès à un descriptif exhaustif et transparent des différentes possibilités. Tu trouveras ci-dessous un aperçu des principales stratégies.

### La location vide de longue durée

C'est la stratégie locative la plus répandue en France. Elle concerne la mise à disposition par un propriétaire d'un logement sans meubles ni équipements autres que ceux qui apparaissent comme indispensables au regard de la définition d'un logement décent.

Elle est exécutable sur l'ensemble du territoire français et intéresse particulièrement les couples et les familles, qui recherchent généralement des solutions de logement à plus long terme.

On la retrouve en plus grande proportion dans les zones rurales, les villes de petite et moyenne tailles, ainsi que dans les zones les moins touristiques.

En effet, il n'est pas nécessaire d'aller chercher des stratégies de dynamisation du rendement locatif dans ces zones, où la location vide est particulièrement adaptée.

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

Parmi les avantages de la location vide de longue durée, nous pouvons citer :

- Une mise en location rapide car aucun ameublement n'est nécessaire
- Une mise en location simple car il n'y a pas de démarches administratives particulières
- Des revenus locatifs mensuels fixes et prévisibles
- Des charges quasiment intégralement supportées par le locataire donc peu de surprises
- Une rotation des locataires relativement faible grâce à la durée du bail
- Un préavis de trois mois qui permet d'anticiper la recherche d'un nouveau locataire
- Un état des lieux de sortie à faibles sources de conflit car il n'y a pas de mobilier
- Une charge de travail de gestion locative faible
- Des frais de recherche et gestion locatives en fourchette basse en cas de délégation
- Une cible de clientèle relativement large
- Une stratégie qui fonctionne sur la majorité du marché français

Parmi les inconvénients de la location vide de longue durée, nous pouvons citer :

- Des loyers en fourchette basse
- Un rendement généralement faible
- Une grande rigueur nécessaire pour sélectionner des locataires solvables
- Un possible risque d'impayés
- Une forte concurrence car c'est la stratégie locative la plus utilisée
- Une résiliation du bail possible uniquement à l'issue du contrat ou pour motif légitime et avec respect d'un préavis de résiliation de six mois au minimum

Pour la location vide de longue durée, le rendement est faible, le risque est faible, et la charge de travail est faible.

Niveau de rendement	Niveau de risque	Charge de travail
1	4	4

*[En savoir plus sur le système de notation des stratégies locatives](#)*

### La location meublée de longue durée

C'est également une stratégie locative particulièrement répandue en France. Elle concerne la mise à disposition par un propriétaire d'un logement décent pourvu au minimum de certains meubles et équipements.

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

On la retrouve en plus grande proportion dans les villes de toutes tailles, avec des baux classiques et mobilité, mais aussi dans les zones touristiques, avec des baux mobilité, de septembre à juin par exemple. Elle est plus souvent destinée aux étudiants, aux jeunes actifs, aux professionnels en mission ainsi qu'aux célibataires.

En outre, cette stratégie permet d'obtenir un meilleur rendement qu'avec la location vide de longue durée. Il est effectivement possible de louer un peu plus cher un logement meublé qu'un logement vide, mais il faut par contre assumer le coût de l'ameublement.

Parmi les avantages de la location meublée de longue durée, nous pouvons citer :

- Une mise en location simple car il n'y a pas de démarches administratives particulières
- Une durée du bail équilibrée
- Des revenus locatifs mensuels fixes et prévisibles
- Des loyers plus élevés qu'en location vide
- Une rotation des locataires correcte
- Une charge de travail de gestion locative modérée
- Des frais de recherche et gestion locatives en fourchette moyenne en cas de délégation
- Une cible de clientèle convenable
- La possibilité de cibler une clientèle avec moins d'impayés, comme les étudiants avec garant
- La possibilité de cibler une clientèle haut de gamme par l'ameublement et la décoration
- Une stratégie qui fonctionne sur la majorité du marché français

Parmi les inconvénients de la location meublée de longue durée, nous pouvons citer :

- Une mise en location moins rapide qu'en location vide à cause de l'ameublement
- Un rendement faible à standard
- Une grande rigueur nécessaire pour sélectionner des locataires solvables
- Un possible risque d'impayés
- Une forte concurrence car c'est la seconde stratégie locative la plus utilisée
- Un état des lieux de sortie aux multiples sources de conflit car il y a du mobilier

Pour la location meublée de longue durée, le rendement est standard, le risque est faible, et la charge de travail est standard.

Niveau de rendement	Niveau de risque	Charge de travail
2	4	3

*[En savoir plus sur le système de notation des stratégies locatives](#)*

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

### La colocation meublée de longue durée

Elle concerne la mise à disposition par un propriétaire d'un logement décent pourvu au minimum de certains meubles et équipements, au bénéfice de plusieurs locataires qui en font leur résidence principale.

Le logement doit au moins offrir les mêmes éléments d'équipement et de confort que pour une location meublée de longue durée.

La colocation meublée de longue durée est une stratégie majoritairement destinée aux étudiants, aux jeunes actifs, aux professionnels en mission ainsi qu'aux célibataires. À ce titre, elle est principalement indiquée dans les villes étudiantes et dans les bassins d'emploi.

On la retrouve en plus grande proportion dans les villes de toutes tailles, avec des baux classiques et mobilité, mais aussi dans les zones touristiques, avec des baux mobilité, de septembre à juin par exemple. Les colocataires peuvent ainsi réduire le coût de leur résidence principale tout en bénéficiant généralement d'un logement plus spacieux.

En outre, cette stratégie permet d'obtenir un meilleur rendement qu'avec la location meublée de longue durée. Il est effectivement possible de louer un peu plus cher au total en louant à plusieurs colocataires qu'en louant le même bien à un seul locataire.

Parmi les avantages de la colocation meublée de longue durée, nous pouvons citer :

- Une mise en location simple car il n'y a pas de démarches administratives particulières
- Une durée du bail équilibrée
- Des revenus locatifs mensuels fixes et prévisibles
- Des loyers plus élevés qu'en location meublée
- Un rendement standard à fort
- Une protection du paiement des loyers et des charges grâce à la clause de solidarité
- Une répartition des garanties avec un garant par colocataire
- Une rotation des locataires correcte
- Une charge de travail de gestion locative modérée
- Une cible de clientèle convenable
- La possibilité de cibler une clientèle avec moins d'impayés, comme les étudiants avec garant
- La possibilité de cibler une clientèle haut de gamme par l'ameublement et la décoration

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

Parmi les inconvénients de la colocation meublée de longue durée, nous pouvons citer :

- Une mise en location moins rapide qu'en colocation vide à cause de l'ameublement
- Des abonnements énergie et internet souvent pris par le propriétaire directement
- Une grande rigueur nécessaire pour sélectionner des locataires solvables
- Une vigilance particulière nécessaire sur l'entente entre les colocataires
- Des frais de recherche et gestion locatives en fourchette moyenne à élevée en cas de délégation
- Une forte concurrence selon le marché cible
- Un état des lieux de sortie aux multiples sources de conflit car il y a du mobilier et plusieurs locataires

Pour la colocation meublée de longue durée, le rendement est fort, le risque est standard, et la charge de travail est standard.

Niveau de rendement	Niveau de risque	Charge de travail
3	3	3

[En savoir plus sur le système de notation des stratégies locatives](#)

### Le meublé de tourisme

C'est une maison meublée ou un appartement meublé offert à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Le logement doit être à l'usage exclusif du locataire.

Le meublé de tourisme est une stratégie locative relativement répandue en France depuis longtemps. Cependant, elle s'est fortement développée avec l'essor de l'économie collaborative et l'émergence de plateformes de location comme Airbnb, Booking et Abritel.

On la retrouve en plus grande proportion dans les villes et régions touristiques, ainsi que dans les villes d'affaires et bassins d'emploi. Elle s'adresse principalement aux vacanciers mais elle attire aussi les professionnels en déplacement.

Il est important d'analyser le marché sur l'intégralité de l'année. En effet, le taux de remplissage est plus élevé lors des périodes de vacances grâce au tourisme de loisirs mais, dans les grandes villes, il reste tout de même intéressant le reste de l'année. En revanche, dans les villes de plus petite taille, cette stratégie est beaucoup plus impactée en période de basse saison.



## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

Pour faire face à cela, il peut être possible de mixer une stratégie de courte durée en haute saison avec une stratégie de longue durée le reste de l'année.

En outre, cette stratégie permet de booster le rendement locatif d'un logement meublé, à condition d'avoir un taux de remplissage raisonnable.

Parmi les avantages du meublé de tourisme, nous pouvons citer :

- Des loyers beaucoup plus élevés qu'avec l'immobilier résidentiel
- Un fort rendement possible
- Une garantie du paiement des loyers car pas d'impayés possibles avec les plateformes
- Un logement récupérable facilement et rapidement car il n'y a pas de système de préavis
- Une cible de clientèle convenable
- La possibilité de cibler une clientèle haut de gamme par l'ameublement et la décoration
- La possibilité d'utiliser ponctuellement le logement au cours de l'année

Parmi les inconvénients du meublé de tourisme, nous pouvons citer :

- Une mise en location lente à cause de l'ameublement et de la décoration
- Une mise en location complexe à cause des démarches administratives à réaliser
- Une règle de compensation difficilement respectable dans certaines communes
- Des revenus locatifs mensuels variables et imprévisibles
- Une rotation des locataires très élevée
- Des charges supportées par le propriétaire et non récupérables car impossibles à répartir sur une clientèle de passage
- Des charges additionnelles spécifiques à cette stratégie
- Une clientèle parfois peu respectueuse ou mal intentionnée
- Une charge de travail de gestion locative élevée
- Des frais de recherche et gestion locatives en fourchette haute en cas de délégation
- Une forte concurrence selon le marché cible
- Une dégradation plus rapide à cause des nombreuses rotations
- Des états des lieux fréquents et fastidieux car il y a du mobilier et de la décoration

Pour le meublé de tourisme, le rendement est maximal, le risque est fort, et la charge de travail est maximale.

Niveau de rendement	Niveau de risque	Charge de travail
4	2	1

*[En savoir plus sur le système de notation des stratégies locatives](#)*

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

### Les murs commerciaux

Ils désignent un bien immobilier dans lequel est exercée une activité commerciale ou artisanale.

Les murs commerciaux sont généralement situés :

- en pied d'immeuble dans les centres-villes,
- dans une zone commerciale, artisanale ou industrielle,
- dans la galerie marchande d'un centre commercial.

Les murs commerciaux doivent impérativement être distingués du fonds de commerce qui est exploité au sein des murs. Le fonds de commerce représente l'ensemble des éléments corporels et incorporels utilisés pour l'exploitation d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Les murs commerciaux, quant à eux, se réfèrent à l'immobilier physique dans lequel l'activité commerciale est exercée.

On trouve des murs commerciaux dans pratiquement toutes les communes de France, même les plus petites. En effet, certains commerces comme la boulangerie, la boucherie, le bureau de tabac ou encore les services postaux sont présents dans la plupart des villes. Cependant, l'exode rural entraîne la fermeture de certains commerces dans les zones les plus reculées et les moins peuplées.

Comme toujours en immobilier, l'emplacement est un facteur majeur pour les murs commerciaux. On parle d'emplacement numéro 1, numéro 1 bis, et numéro 2 pour qualifier l'attractivité commerciale d'une localisation.

L'emplacement est d'autant plus important de nos jours avec le développement du commerce en ligne. Le commerce physique est directement impacté par le développement du commerce digital et certains points de vente voient leur rentabilité diminuer. Dès lors, sur certains marchés, la demande en murs commerciaux diminue, défavorisant les emplacements les moins bien situés.

Cependant, de nombreux pure players du commerce en ligne finissent par rechercher une présence physique, et viennent à leur tour s'installer dans les centres-villes.

Parmi les avantages des murs commerciaux, nous pouvons citer :

- Une mise en location rapide car c'est le locataire qui aménage le bien selon ses besoins
- Une mise en location simple car il n'y a pas de démarches administratives particulières
- Des revenus locatifs mensuels fixes et prévisibles

## Quelle stratégie d'investissement locatif faut-il faire ?

- Un rendement standard à fort
- Des charges quasiment intégralement supportées par le locataire donc peu de surprises
- La possibilité d'obtenir le remboursement de la taxe foncière par le locataire
- Un faible risque d'impayés
- Une durée du bail longue
- Une rotation des locataires relativement faible grâce à la durée du bail
- Un départ du locataire possible seulement tous les trois ans
- Un préavis de six mois qui permet d'anticiper la recherche d'un nouveau locataire
- Un état des lieux de sortie à faibles sources de conflit
- Un bien entretenu car il s'agit de l'outil de travail du locataire
- Une charge de travail de gestion locative faible
- Des frais de recherche et gestion locatives en fourchette basse à moyenne en cas de délégation
- Une cible de clientèle convenable
- Une stratégie qui fonctionne sur la majorité du marché français

Parmi les inconvénients des murs commerciaux, nous pouvons citer :

- Un marché immobilier plus confidentiel que le marché des logements
- Des biens parfois difficilement accessibles en raison de leur tarif élevé
- Une grande rigueur nécessaire pour sélectionner des locataires solvables
- L'importance capitale de l'emplacement par rapport à l'activité du locataire

Pour les murs commerciaux, le rendement est fort, le risque est standard, et la charge de travail est faible.

Niveau de rendement	Niveau de risque	Charge de travail
3	3	4

[En savoir plus sur le système de notation des stratégies locatives](#)

## Où faut-il faire un investissement immobilier locatif ?

Avant toute chose, sache qu'il est possible d'investir partout où il y a une demande locative. Il te suffit ensuite d'adapter la stratégie locative à la demande en question, ou bien de choisir une zone géographique adaptée à ta stratégie préférée.

En effet, pour chaque stratégie locative, il y a des profils de locataires intéressés, des zones pertinentes ainsi que des critères à privilégier.

Il est important de noter que le marché immobilier peut varier considérablement d'une zone à l'autre, voire au sein d'une même ville. Une analyse locale détaillée est donc essentielle pour identifier les meilleurs quartiers pour ta stratégie locative.



En sachant quels profils de locataires cibler et quels critères de recherche respecter, tu vas pouvoir réaliser une étude de marché immobilière afin de retenir une ou plusieurs localisations précises pour ta recherche.

Tu vas également devoir valider les tendances démographiques et économiques locales car elles influent directement sur la demande locative. Une zone avec une population croissante et un taux de chômage faible est généralement un bon signe. De plus, la présence de secteurs d'activité en croissance peut garantir une demande locative soutenue.

Tu vas aussi tâcher de consulter les éventuels projets de développement et de dynamisation parce qu'ils peuvent considérablement influencer l'attractivité et la valeur de l'immobilier d'une zone géographique.

Pour finir, tu vas devoir valider la réglementation locale. Certaines zones géographiques sont soumises à des réglementations spécifiques concernant la location immobilière.

Le choix de la zone géographique est intimement lié à la stratégie locative que tu adopteras. Chaque stratégie s'adapte à des marchés très spécifiques et ne fonctionnera pas de la même manière partout.

Examinons donc ensemble comment tes attentes concernant la zone cible peuvent orienter ton choix de stratégie locative et optimiser ton investissement.

## Où faut-il faire un investissement immobilier locatif ?

### Choisir une zone proche de chez toi

Lorsqu'il s'agit de sélectionner une localisation pour investir, beaucoup d'investisseurs débutants privilégient la proximité géographique. En faisant ce choix, tu bases ta stratégie locative sur les caractéristiques et les opportunités offertes par la région où tu résides.

Voici quelques avantages de cette approche :

- **Gestion simplifiée** : Être à proximité te permet de gérer ton bien plus aisément. C'est très utile pour les visites, les états des lieux ou pour répondre rapidement à des urgences.
- **Réseau local** : Tu bénéficies de ton réseau existant (artisans, agences immobilières, connaissances) pour mener à bien ton projet d'investissement et pour la maintenance de ton bien.
- **Connaissance du marché** : Même si tu es novice en investissement locatif, tu as déjà une bonne compréhension du marché local, que ce soit en termes d'attractivité des quartiers, de prix ou de loyers.

Néanmoins, cette méthode présente aussi des inconvénients :

- **Limitation des opportunités** : Se cantonner à une zone proche peut limiter ton accès à un plus large éventail de stratégies locatives, particulièrement si ta région d'habitation offre un faible rendement locatif.
- **Prix immobiliers élevés** : Dans certaines régions, surtout les grandes villes et les zones touristiques, les prix à l'achat peuvent être prohibitifs, ce qui peut diminuer le rendement potentiel de ton investissement.

En pesant ces avantages et inconvénients, tu peux mieux décider si cette option convient à tes objectifs et à tes moyens en tant qu'investisseur.

### Choisir une zone pour maximiser ton investissement

Beaucoup d'investisseurs avertis choisissent la localisation de leur investissement en priorisant l'optimisation de leur rendement. Pour cela, ils déterminent d'abord la stratégie locative qui leur convient le mieux, selon leurs propres convictions, puis sélectionnent la zone géographique qui maximisera les avantages de cette stratégie.

## Où faut-il faire un investissement immobilier locatif ?

Voici quelques avantages de cette approche :

- Conviction personnelle : Tu as la liberté de choisir la stratégie locative qui te correspond le mieux, sans être restreint par la proximité géographique.
- Meilleur rendement : Cette méthode te permet d'accéder à des marchés où le rapport entre le coût d'achat et les loyers est plus favorable, augmentant ainsi le potentiel de rentabilité de ton investissement.
- Diversification : Investir dans différentes régions permet de diversifier ton portefeuille immobilier, ce qui peut réduire les risques liés à une concentration dans une seule zone, surtout si tu possèdes déjà ta résidence principale.

Cependant, cette stratégie comporte également des inconvénients :

- Connaissance du marché : Acquérir une compréhension approfondie d'un marché immobilier éloigné peut être complexe, et souvent, cela nécessite soit de mener des recherches poussées, soit de faire appel à des professionnels du secteur local.
- Gestion à distance : La gestion d'un bien locatif à distance peut présenter des défis, surtout pour certaines stratégies qui demandent une présence régulière ou des interventions rapides, et peut requérir les services d'une agence immobilière, ce qui engendre des frais.

En prenant en compte ces avantages et ces inconvénients, tu pourras mieux déterminer si cette approche est la plus adaptée pour atteindre tes objectifs financiers.

Le choix de la zone cible pour ton investissement locatif est influencé par plusieurs facteurs, incluant la stratégie locative choisie, ta connaissance du marché immobilier et ta capacité à gérer un bien à distance.

Si tu valorises une connaissance approfondie du marché et une gestion de proximité, investir près de chez toi pourrait être l'option la plus judicieuse. En revanche, si ton objectif est la diversification et l'amélioration des rendements, envisager des investissements dans des zones plus éloignées pourrait être plus bénéfique.

Chaque choix présente des avantages et des inconvénients. L'essentiel est de prendre une décision bien informée, qui corresponde à tes objectifs d'investissement et à ton niveau de confort avec la gestion à distance d'un bien immobilier.

## Ai-je la capacité financière d'investir dans l'immobilier ?

### Définir ton budget d'investissement

Le budget d'investissement, c'est la somme que tu peux allouer à l'acquisition d'un bien immobilier. Il se compose essentiellement de deux parties : ton apport personnel et le montant que tu peux emprunter via un crédit immobilier.

Calculer ton budget est assez simple : il suffit d'additionner ton apport personnel à ce que tu peux obtenir en crédit immobilier.



Par exemple, si tu as 50'000€ d'apport et que tu obtiens un prêt de 130'000€, ton budget total d'investissement sera de 180'000€. Avec ce montant, tu peux envisager un projet immobilier en prenant en compte les frais annexes comme les frais d'acquisition, les frais de garantie et les frais d'agence.

Si tu ne désires pas ou n'as pas besoin d'emprunter, ton budget d'investissement correspondra simplement à ton apport personnel. Il est crucial de noter que maximiser ton budget d'investissement n'est pas toujours la meilleure stratégie.

#### Exemple :

Imaginons que tu puisses investir jusqu'à 300'000€. Il pourrait être plus sage de commencer par un projet de 130'000€ pour te familiariser avec l'investissement immobilier. Une fois ce projet bien engagé, tu pourrais alors envisager un second projet pour le solde de 170'000€.

Nous allons maintenant explorer en détail les composantes de l'apport personnel et du crédit immobilier pour que tu aies toutes les cartes en main pour réussir ton investissement.

### Calculer ta capacité d'endettement

Lorsqu'il s'agit de déterminer combien un aspirant investisseur immobilier peut emprunter, il y a quelques étapes clés à suivre.

Tout d'abord, tu dois connaître le taux d'effort maximal autorisé. C'est la part de revenus qu'il est possible de consacrer au remboursement de prêts.

## Ai-je la capacité financière d'investir dans l'immobilier ?

Ensuite, il est essentiel de maîtriser la formule de calcul de la mensualité maximale que l'investisseur peut assumer.

Et enfin, tu dois être capable d'identifier précisément quels revenus et quelles charges prendre en compte dans ces calculs.

Cela te permettra de faire une estimation juste et précise de ta capacité d'endettement.

### Le taux d'effort maximal à respecter

Avant de plonger dans les détails, rappelons que le taux d'effort maximal autorisé est fixé à 35% par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF).

Ce taux d'effort se calcule tout simplement en divisant les charges mensuelles de l'emprunteur par ses revenus mensuels.

$$\text{Taux d'effort de l'emprunteur} = \text{Charges de l'emprunteur} / \text{Revenus de l'emprunteur}$$

Autrement dit, les charges totales de l'emprunteur ne doivent pas excéder 35% de l'ensemble de ses revenus.

#### Exemple :

Imaginons que tu paies un loyer de 500€ par mois pour ta résidence principale et que tes revenus mensuels nets avant impôt soient de 3'000€. Ton taux d'effort est alors le suivant :

$$500\text{€} / 3'000\text{€} = 16,67\%$$

Dans ce cas, tu possèdes encore une marge pour t'endetter.

Par contre, si tu rembourses un crédit immobilier de 700€ par mois avec des revenus nets de 2'000€, alors ton taux d'effort atteint :

$$700\text{€} / 2'000\text{€} = 35\%$$

Ici, tu as atteint la limite de ton endettement possible.



## Ai-je la capacité financière d'investir dans l'immobilier ?

### La formule de calcul de la capacité d'endettement

Le calcul de la capacité d'endettement se base sur le calcul du taux d'effort.

L'objectif est de déterminer la charge supplémentaire, c'est-à-dire la mensualité d'un futur crédit, que tu peux ajouter à tes charges actuelles, tout en respectant la limite du taux d'effort de 35%.

Pour cela, la charge totale, autrement dit les charges actuelles plus la charge supplémentaire, ne doit pas dépasser 35% de tes revenus.

La formule pour trouver la charge supplémentaire maximale est donc la suivante :

$$\text{Charge supplémentaire maximale} = ( 35\% * \text{Revenus} ) - \text{Charges existantes}$$

Avec cette charge supplémentaire maximale, et en connaissant le taux d'intérêt et la durée du crédit, tu peux calculer le montant maximal que tu peux emprunter.

#### Exemple :

Si tu paies un loyer de 500€ avec des revenus de 3'000€, ta charge supplémentaire maximale est la suivante :

$$35\% \times 3'000\text{€} - 500\text{€} = 550\text{€}$$

Avec un taux d'intérêt de 2% et un crédit sur 25 ans, tu pourrais emprunter environ 129'762€.

### L'impact des revenus locatifs sur la capacité d'endettement

Lorsque tu calcules ta capacité d'endettement pour un achat immobilier classique, la démarche est assez directe. Mais le calcul prend une toute autre dimension lorsque tu projettes de réaliser un investissement locatif.

En effet, pour un investissement locatif, il est essentiel d'inclure les futurs revenus locatifs dans le calcul de ta capacité d'endettement. En plus, ces revenus supplémentaires peuvent considérablement augmenter le montant que tu peux emprunter.

## Ai-je la capacité financière d'investir dans l'immobilier ?

### Exemple :

Reprenons l'exemple mentionné précédemment avec un revenu de 3'000€ et un loyer de 500€. Si tu ajoutes à cela 600€ de futurs revenus locatifs, ta capacité d'emprunt pourrait s'accroître significativement. Avec cette nouvelle donnée, la charge mensuelle maximale admissible s'élèverait alors à 760€, permettant ainsi un emprunt potentiel de 179'307€. Cela représente une augmentation de près de 50'000€, soit 38% de capacité d'endettement en plus !

Cependant, les simulateurs en ligne standard ne prennent souvent pas en compte ces revenus locatifs. Ils sont généralement conçus pour les achats de résidences principales et ne sont pas adaptés à la complexité des investissements locatifs.

Chez Investa, pour répondre à cette spécificité, nous avons développé un outil qui intègre les revenus locatifs futurs dans le calcul de la capacité d'endettement. Notre simulateur utilise une méthode itérative pour ajuster précisément la mensualité maximale que tu peux te permettre, en tenant compte de toutes les variables spécifiques à l'investissement immobilier.

D'ailleurs, tous les outils et simulateurs que nous développons sont spécifiquement conçus pour l'investissement locatif. Grâce à ces ressources utilitaires, tu bénéficies d'estimations et d'analyses précises et optimisées pour maximiser tes investissements immobiliers.

## Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?

L'apport personnel, c'est cette somme d'argent que tu as déjà en ta possession et que tu envisages d'utiliser pour ton projet immobilier. Cet apport vient souvent de tes économies, mais peut également provenir de la vente d'un autre bien immobilier, d'un héritage, ou d'autres sources similaires. Pour évaluer ton apport, pense à vérifier tous tes supports : comptes courants, épargnes diverses, plans épargne logement, comptes à terme, et tes placements en bourse via des comptes-titres ou des PEA.



Le débat sur la nécessité de l'apport personnel est vivace. Pour certains, effectuer un apport est essentiel car il peut influencer favorablement les conditions du prêt, notamment en obtenant un taux d'intérêt plus bas et en réduisant le montant total des intérêts payés sur la durée du prêt. Pour d'autres, surtout dans un contexte où les taux d'intérêt sont bas, il pourrait sembler plus judicieux de conserver cet argent afin de l'utiliser pour d'autres investissements potentiellement plus rentables.

### Pourquoi effectuer un apport ?

L'apport personnel présente plusieurs avantages clés qui méritent d'être pris en compte lors de la planification de ton investissement immobilier.

- Réduction de l'endettement. Avoir un apport personnel significatif te permet de réduire le montant que tu as besoin d'emprunter. Cela signifie moins de dettes à gérer et potentiellement moins de stress financier au quotidien. En empruntant moins, tu t'engages moins vis-à-vis des créanciers, ce qui te donne plus de flexibilité et de tranquillité d'esprit.
- Amélioration des conditions de prêt. Un apport élevé te met en position de force lors des négociations de prêt. Les banques sont souvent disposées à offrir de meilleures conditions, telles qu'un taux d'intérêt plus bas ou une durée de remboursement réduite, à un emprunteur qui montre sa capacité à investir une somme importante dès le début. Cela peut se traduire par des économies substantielles sur le coût total du crédit.

## Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?

- Renforcement de ta crédibilité. Pour les banques et autres institutions financières, un apport conséquent est souvent interprété comme un signe de bonne gestion financière. Cela démontre que tu es sérieusement engagé dans ton projet et que tu as la discipline nécessaire pour économiser et planifier. En résultat, l'approbation de ton prêt pourrait être facilitée.
- Économies sur les intérêts à long terme. En diminuant le montant que tu empruntes grâce à ton apport, tu réduis également le total des intérêts que tu auras à payer tout au long de la durée du prêt. Cela peut représenter des économies significatives, rendant ton investissement immobilier globalement moins coûteux.

Effectuer un apport personnel dans ton projet immobilier peut te fournir une plus grande sécurité financière, améliorer les conditions de ton prêt, augmenter ta crédibilité aux yeux des prêteurs et réduire les coûts totaux de ton investissement. C'est une approche qui mérite d'être considérée attentivement, surtout si tu es en mesure de mobiliser les fonds nécessaires sans compromettre ta sécurité financière.

### Pourquoi minimiser l'apport ?

Il existe plusieurs situations dans lesquelles il pourrait être avantageux de limiter ton apport personnel lors d'un achat immobilier. Voici quelques raisons à considérer :

- Manque de trésorerie disponible. Il se peut que tu n'aies pas suffisamment de fonds disponibles pour réaliser un apport important. Les coûts initiaux d'un achat immobilier sont souvent élevés, et même un apport de 10% peut représenter une somme conséquente, parfois hors de portée pour certains ménages.
- Maintenir une épargne de sécurité. Il est souvent prudent de conserver une réserve d'argent pour faire face à des imprévus. Cela te permet de gérer ton investissement immobilier plus sereinement, en sachant que tu peux couvrir des dépenses imprévues ou des périodes de vacance locative sans stress financier. L'idéal est d'avoir une épargne de précaution représentant entre 3 et 12 mois de dépenses, bien que cette recommandation puisse varier selon ta situation personnelle et ta tolérance au risque.

## Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?

- Maximiser l'effet de levier. Un des attraits majeurs de l'investissement immobilier est l'effet de levier que permet le crédit. En empruntant davantage, tu maximises cet effet de levier, ce qui peut augmenter potentiellement la rentabilité de ton investissement. Un apport personnel réduit te permet de conserver plus de liquidités pour d'autres investissements ou pour profiter des opportunités de marché sans immobiliser une grande partie de tes ressources financières dans un seul projet.
- Opportunité de placements alternatifs. Avec des taux d'intérêt bas, il peut être plus judicieux d'emprunter plus et de placer ton argent disponible dans des investissements offrant un rendement plus élevé. Cela pourrait te permettre de diversifier tes actifs et de réduire le risque global de ton portefeuille financier.

Minimiser ton apport personnel peut être une stratégie judicieuse, en fonction de ta situation financière et de tes objectifs à long terme. Cela peut te permettre de rester flexible, de maximiser les avantages du crédit, et de mieux gérer les risques associés à l'investissement immobilier. Comme toujours, une planification soignée et une consultation avec des experts financiers peuvent t'aider à prendre la meilleure décision adaptée à tes besoins et à ta situation.

### Peut-on emprunter sans apport ?

Obtenir un prêt immobilier sans apport personnel était relativement courant pendant les périodes de forte dynamique de crédit, comme entre 2016 et 2018. À cette époque, il n'était pas rare que les banques accordent des financements à 110%, couvrant non seulement le prix du bien mais aussi les frais annexes, tels que les frais de notaire et de garantie. Ce type de prêt permet à l'emprunteur de ne pas puiser dans ses économies pour les coûts initiaux de l'achat.

Toutefois, les pratiques de marché ont évolué ces dernières années. Les critères d'octroi de crédit se sont resserrés, notamment en raison des directives réglementaires plus strictes visant à stabiliser le marché financier. Aujourd'hui, la plupart des banques exigent un apport personnel représentant de 25 à 30% du montant du projet. Ce changement vise à minimiser le risque financier pour les banques en s'assurant que l'emprunteur croie suffisamment en son projet.

Bien qu'il soit plus difficile aujourd'hui d'obtenir un crédit immobilier sans apport, ce n'est pas impossible, surtout si l'emprunteur a un excellent dossier (revenus stables et bonne gestion financière). Toutefois, les emprunteurs potentiels devraient être prêts à discuter de ces options avec plusieurs banques et à évaluer soigneusement les conditions proposées pour s'assurer qu'elles répondent à leurs besoins financiers tout en minimisant leur exposition au risque.

## Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?

### Quelles conséquences pour le créancier ?

Lorsqu'une banque finance un projet immobilier, elle s'appuie sur deux éléments cruciaux : la solidité du projet immobilier et la solvabilité de l'investisseur. Pour minimiser ces risques, la banque exige généralement une garantie, souvent sous la forme du bien immobilier lui-même. Cette garantie lui permet de saisir et de vendre le bien si l'emprunteur ne remplit pas ses obligations de remboursement.

### Illustration de l'influence de l'apport sur le risque bancaire avec deux scénarios :

#### 1. Scénario avec apport substantiel :

Montant du projet : 220'000€ (200'000€ pour le bien + 20'000€ pour les frais annexes)

Apport de l'investisseur : 40'000€

Emprunt bancaire : 180'000€

Valeur de la garantie : 200'000€

Taux de couverture = 111% ( $200'000€ / 180'000€$ )

Dans ce cas, la banque détient une garantie qui dépasse le montant prêté. Si l'emprunteur ne rembourse pas, la banque peut vendre le bien pour un montant équivalent ou supérieur à la dette, ce qui réduit significativement son risque de perte.

#### 2. Scénario sans apport personnel :

Montant du projet : 220'000€

Apport de l'investisseur : 0€

Emprunt bancaire : 220'000€

Valeur de la garantie : 200'000€

Taux de couverture = 91% ( $200'000€ / 220'000€$ )

Ici, la banque prête un montant égal à l'intégralité des coûts du projet, incluant les frais annexes. La garantie ne couvre pas entièrement le montant emprunté. En cas de défaut, la revente du bien pourrait ne pas suffire à couvrir la totalité de la dette, surtout si les prix de l'immobilier baissent, laissant alors la banque avec une perte potentielle.

## Quel apport personnel faut-il pour un investissement locatif ?

Le montant de l'apport personnel joue un rôle essentiel dans la réduction des risques financiers pour la banque. Un apport élevé augmente la sécurité du prêt pour le créancier, car il réduit le ratio du prêt par rapport à la valeur du bien (appelé ratio LTV pour "loan-to-value"), et améliore le taux de couverture en cas de saisie du bien. C'est pourquoi les banques préfèrent et, dans certains cas, exigent un apport qui couvre au moins les frais annexes de l'acquisition, assurant ainsi un minimum de couverture du risque.

Finalement, le montant de l'apport personnel est un compromis entre les exigences des banques et tes propres objectifs financiers en tant qu'investisseur. Il est important de peser soigneusement les avantages et les inconvénients pour trouver le niveau d'apport qui convient le mieux à ta situation et à tes projets d'investissement.

## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

La réponse est simple : investis dès que possible.

On pourrait penser que le moment auquel on doit investir dépend de la raison pour laquelle on souhaite faire un investissement locatif.

En effet, les motivations des Français pour investir dans l'immobilier sont relativement diversifiées :

- Générer un complément de revenus
- Partir à la retraite avant l'âge légal
- Réduire ses impôts sur le revenu
- Financer un achat futur ou un projet
- Acquérir un logement pour la retraite
- Augmenter son futur actif successoral
- Pouvoir aider ses proches dans le futur
- Acquérir les locaux de son entreprise



Pourtant, quelle que soit la raison, le meilleur moment, c'est maintenant ! Pourquoi ? Parce qu'investir dans l'immobilier n'est pas seulement une possibilité... c'est une nécessité !

### L'horrible taux de remplacement

Le taux de remplacement est un indicateur crucial pour évaluer le montant de la pension de retraite par rapport au dernier salaire perçu. Ce taux mesure l'effet du départ à la retraite sur le niveau de vie, reflétant ainsi la réduction de tes revenus lors de ce changement de vie crucial.

Ce taux varie selon les régimes de retraite et les parcours professionnels. De manière générale, il est en moyenne de 75% pour les fonctionnaires et de 50% pour les salariés du secteur privé ayant effectué une carrière complète. Cette différence s'explique par les méthodes de calcul des pensions : les 25 meilleures années pour le secteur privé contre les 6 derniers mois pour le secteur public.

#### Exemple :

Si tu es salarié du secteur privé et que tu gagnes 3'000€ par mois avant ta retraite, ta pension pourrait être réduite à seulement 1'000€ par mois, même si tu as eu une carrière complète. Cette baisse de revenus est souvent inattendue, bien que tu aies cotisé durant toute ta vie.



## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

Il est important de noter que le taux de remplacement tend en plus à diminuer avec le temps, en raison des réformes du système de retraite. Cette baisse progressive du taux de remplacement peut significativement affecter le niveau de vie des futurs retraités, rendant encore plus complexe la gestion financière post-carrière.

Face à cette réalité, il devient essentiel de planifier sa retraite bien à l'avance et de considérer d'autres sources de revenus ou des investissements complémentaires pour maintenir un niveau de vie confortable.

Le taux de remplacement joue un rôle fondamental dans la transition vers la retraite. Comprendre son fonctionnement et son impact peut t'aider à mieux te préparer pour cette nouvelle étape de vie.

### Les différentes solutions de secours

Face à la baisse de revenus lors du passage à la retraite, deux stratégies principales peuvent aider à minimiser l'impact financier si tu n'as pas correctement préparé ta retraite :

- Prolonger l'activité professionnelle : Si tu es en bonne santé et toujours passionné par ton travail, envisager de partir à la retraite plus tard que l'âge légal peut être une option. Poursuivre ton activité professionnelle te permettra de bénéficier d'une surcote, augmentant ainsi le montant de ta future pension. La retraite progressive, qui te permet de travailler à temps partiel tout en percevant une partie de ta pension, est aussi une solution judicieuse pour transitionner en douceur vers la retraite tout en améliorant ta pension définitive.
- Recourir au cumul emploi-retraite : Cette option te permet de continuer à exercer une activité rémunérée après avoir officiellement pris ta retraite, tout en percevant ta pension. C'est une façon efficace de compléter tes revenus et de compenser une éventuelle baisse due à la décote. Il est important de noter, cependant, que pendant cette période de cumul, tu n'accumuleras pas de nouveaux droits à la retraite.

Ces solutions, bien que nécessitant un engagement prolongé dans la vie professionnelle, offrent des moyens d'améliorer tes revenus à la retraite, te permettant ainsi de maintenir un niveau de vie plus proche de celui que tu avais durant ta période d'activité. Mais elles t'obligent à repousser ton départ à la retraite au-delà de l'âge légal, et bien qu'elles puissent aider à réduire l'écart avec ton dernier salaire, elles ne l'éliminent pas totalement. Il est essentiel de planifier en conséquence et d'évaluer tes besoins et capacités avant de prendre toute décision.

## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

### L'anticipation comme seule vraie solution

La réalité du taux de remplacement actuel signifie que sans préparation adéquate, tu pourrais voir ton niveau de vie considérablement réduit une fois à la retraite. Pour éviter cela, ou pour ne pas avoir à travailler bien au-delà de l'âge de retraite, anticiper est crucial.

Commencer tôt la préparation de ta retraite est essentiel pour maintenir ton niveau de vie une fois que tu cesseras de travailler. Le temps joue un rôle fondamental dans l'investissement, et attendre l'approche de la retraite pour commencer à agir pourrait s'avérer trop tardif. L'investissement locatif se présente alors comme une solution particulièrement adaptée.

Investir dans le locatif est une stratégie éprouvée pour compléter ta pension de retraite. Cela offre une source de revenus stable et continue, ce qui est crucial face à un taux de remplacement souvent trop bas. En commençant tes investissements immobiliers suffisamment tôt, tu peux non seulement compenser la perte de revenus à la retraite, mais également accroître ton patrimoine sur le long terme.

L'investissement locatif te permet de générer un revenu passif qui peut significativement améliorer ta qualité de vie une fois retraité. Ce type d'investissement se révèle d'autant plus bénéfique que tu t'y prends tôt, maximisant ainsi les retours sur investissement grâce à l'appréciation du capital et aux revenus locatifs réguliers.

Prendre des mesures dès aujourd'hui pour sécuriser ton futur est donc non seulement sage, mais aussi essentiel. L'investissement locatif n'est qu'une des nombreuses options à envisager pour préparer efficacement ta retraite. En achetant ton premier bien tôt, tu t'assures une transition en douceur vers la retraite, avec les ressources nécessaires pour profiter pleinement de cette nouvelle phase de ta vie.

### La magie de commencer tôt

Comprendre l'importance de commencer à investir le plus tôt possible est essentiel pour se donner la chance de contrecarrer la perte de revenus liée au passage à la retraite. Pourquoi ? C'est notamment dû au principe des intérêts composés et au temps de l'investissement qui, rappelons-le, est un temps long.

## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

### Exemple :

Imaginons que tu fasses aujourd'hui un investissement locatif de 180'000€ offrant un rendement net d'impôts de 6.67%. Cela représente un retour sur investissement de  $180'000€ * 6.67\% = 12'000€$  par an, te permettant donc de récupérer ta mise en 15 ans.

Dans 15 ans, tu refais le même investissement et, avec deux loyers désormais, tu récupères ta mise en seulement  $180'000€ / 24'000€$  par an = 7,50 ans.

Dans 22.5 ans, tu refais le même investissement et, avec trois loyers désormais, tu récupères ta mise en seulement  $180'000€ / 36'000€$  par an = 5 ans.

Pour le quatrième bien, cette durée est ramenée à seulement 3,75 ans.

Pour le cinquième bien, cette durée est ramenée à seulement 3 ans.

Et ainsi de suite ! La durée d'amortissement se réduit à chaque nouvel investissement.

Numéro du bien	Années nécessaires
1	15,00
2	7,50
3	5,00
4	3,75
5	3,00
6	2,50
7	2,14
8	1,88
9	1,67
10	1,50

## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

Plus tu commences à investir tard, moins tu peux répéter l'opération, et moins tu peux bénéficier de ce merveilleux mécanisme. Et l'impact à long terme est colossal !

Reprenons les données du cas pratique décrit précédemment :

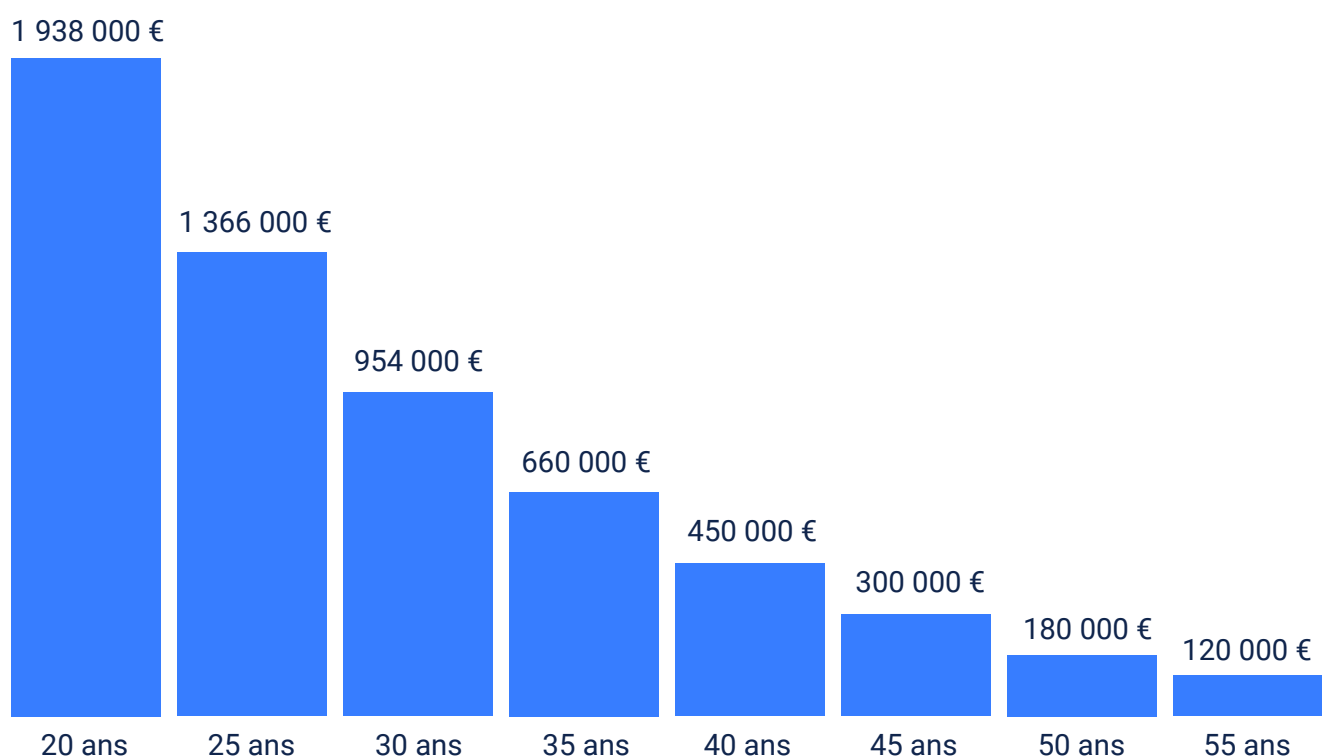
- Sur la période 0-15 ans, tu accumules 180'000€.
- Sur la période 15-30 ans, tu accumules 480'000€.
- Sur la période 30-45 ans, tu accumules 1'278'000€.

Et pourtant, toutes ces périodes ont la même durée de 15 ans. C'est la magie du réinvestissement ! L'effet du temps est exponentiel.

Le graphique ci-dessous montre le patrimoine constitué à 65 ans en fonction de l'âge auquel on commence le programme d'investissement décrit ci-dessus.

Si tu commences à investir à 20 ans, tu pourras avoir un patrimoine de 1'938'000€ à 65 ans. Cela peut te paraître beaucoup, et pourtant c'est mathématique. À l'inverse, si tu attends 55 ans pour commencer à investir, alors ton patrimoine immobilier ne sera que de 120'000€ à 65 ans.

On voit bien qu'il est crucial de commencer à investir le plus tôt possible pour profiter de ce merveilleux effet du temps qui est exponentiel. Plus tu attends, plus tu perds.



## À quel âge faut-il commencer à investir dans l'immobilier ?

### L'importance du premier investissement

Faire son premier investissement immobilier peut sembler intimidant. C'est souvent le plus difficile et le plus long, car il dépend uniquement des revenus qu'il génère lui-même pour procéder à son remboursement. Toutefois, il est crucial de comprendre que ce premier pas est également le plus transformateur.

Le premier bien immobilier est essentiel car, une fois qu'il est entièrement payé, il devient une source de revenus nette qui peut considérablement accélérer le développement de ton patrimoine. Chaque mois, les loyers perçus, après déduction des dépenses, contribuent directement à ton enrichissement.

Une fois le premier investissement amorti, il établit une base solide pour tes projets futurs. Les revenus qu'il génère peuvent servir à financer de nouveaux investissements, rendant chaque acquisition suivante plus accessible. Cela crée un effet boule de neige, où chaque investissement devient plus facile grâce aux capitaux générés par les précédents.

Il est donc impératif de commencer à investir le plus tôt possible. En terminant de rembourser ton premier investissement locatif tôt, tu libères plus vite des ressources pour réinvestir et développer davantage ton patrimoine. Chaque année gagnée dans le remboursement accélère ta progression vers la sécurité financière.

Ne te laisse pas décourager par les défis du premier investissement. C'est une étape cruciale qui marque le début d'une aventure passionnante, capable de sécuriser ton avenir financier et de développer ton patrimoine. Chaque décision prise, chaque risque calculé et chaque succès vécu te rapprocheront de tes objectifs financiers à long terme.

Tu l'auras compris, préparer ta retraite n'est pas seulement une option, c'est une obligation impérieuse si tu souhaites éviter une baisse significative de tes revenus après des décennies de travail. L'investissement locatif est un moyen éprouvé de sécuriser ton avenir financier, et ses bénéfices sont d'autant plus importants qu'il est entrepris sur le long terme.

Chaque jour de retard dans le début de ton parcours d'investissement représente une perte potentielle considérable. En effet, plus tôt tu commences, plus tu as la possibilité de voir tes investissements fructifier et de réinvestir les bénéfices pour une croissance encore plus grande. Le meilleur moment pour commencer à investir, c'est maintenant. Chaque effort que tu fais aujourd'hui pour réaliser ton premier investissement te rapproche d'un avenir serein et prospère.

## Faut-il investir dans un bien immobilier neuf ou ancien ?

Tout type d'achat immobilier, qu'il s'agisse du neuf ou de l'ancien, permet de réaliser un investissement locatif. Chaque option possède des avantages et des inconvénients spécifiques.

D'une part, il y a l'immobilier neuf. Il s'agit de biens fraîchement construits, âgés de moins de cinq ans et jamais occupés auparavant. Il s'agit surtout des projets de promoteurs proposant des maisons ou des appartements vendus en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). En clair, tu achètes un bien sur plan, qui n'est pas encore construit au moment de ta réservation. Si tu achètes un terrain et y construis ta propre maison, elle sera aussi considérée comme neuve.



D'autre part, il y a l'immobilier ancien. Ce sont tous les biens qui ne rentrent pas dans la catégorie du neuf. C'est un segment majeur du marché immobilier, avec des prix souvent 20% moins élevés que le neuf, bien que cela puisse varier selon l'état et la localisation du bien.

### Les avantages et inconvénients de l'immobilier neuf

Parmi les avantages de l'immobilier neuf, on retrouve notamment :

- Modernité et confort. Les biens neufs sont souvent plus fonctionnels, plus lumineux, équipés de matériaux modernes et des dernières technologies.
- Emplacement stratégique. Ils se situent généralement dans des quartiers urbains en rénovation, offrant un cadre de vie agréable et prisé.
- Accessibilité et stationnement. Les biens neufs incluent souvent des places de parking et sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- Prêt à habiter. Aucun travaux à prévoir, un vrai plus si tu n'es pas bricoleur ou si la réalisation de travaux t'effraie.
- Personnalisation en VEFA. Tu peux choisir certains détails d'agencement, de matériaux ou d'équipements.
- Aides financières. Des avantages comme des frais de notaire réduits ou une absence de taxe foncière les deux premières années.
- Conformité aux normes. Respect des dernières réglementations thermiques et acoustiques.
- Moins de charges de copropriété. Grâce à l'état neuf du bien, tu évites les gros travaux initiaux, comme le ravalement de façade.

## Faut-il investir dans un bien immobilier neuf ou ancien ?

- Frais de mutation réduits. Ces frais sont plus bas lors de l'achat d'un bien neuf (0,71%) par rapport à l'immobilier ancien (5,81%).
- Garanties de construction. La garantie décennale et la garantie de parfait achèvement sont deux atouts importants de l'immobilier neuf.
- Dispositifs de défiscalisation. Des opportunités spécifiques pour réduire l'impôt existent dans l'immobilier neuf.

Parmi les inconvénients de l'immobilier neuf, on retrouve notamment :

- Manque de caractère. Les biens neufs tendent souvent vers l'uniformité, ce qui peut leur faire perdre en charme et en caractère.
- Offre plus limitée. Il y a moins de choix par rapport aux biens anciens et on n'en trouve pas dans tous les quartiers, surtout dans les grandes villes où les centres-villes sont déjà bien construits.
- Absence de travaux. Cela peut être un désavantage si tu as des objectifs financiers ou fiscaux spécifiques liés à la rénovation.
- Délais de construction en VEFA. Il faut compter entre 12 et 24 mois, ce qui peut entraîner des frais intercalaires. On abordera ce point dans la partie formation sur le financement.
- Prix plus élevés. Les biens neufs coûtent souvent plus cher que l'ancien, même si cela varie selon le programme et la localisation.
- Manque de recul sur la copropriété. Difficile d'évaluer l'état de la copropriété et de prévoir d'éventuelles dettes futures dues à des défauts de paiement des charges.
- TVA sur les ventes par des professionnels. La TVA s'applique sur le prix de vente, impactant ainsi le coût d'acquisition par rapport à la valeur de marché.

### Les avantages et inconvénients de l'immobilier ancien

Parmi les avantages de l'immobilier ancien, on retrouve notamment :

- Caractère et ambiance unique. Ces biens offrent souvent un cachet particulier (vieilles pierres, moulures, construction traditionnelle...), créant un véritable coup de cœur lors de la location ou de la vente.
- Plus grande disponibilité. Il y a généralement plus de choix qu'avec les biens neufs, et il est plus facile de trouver un emplacement de choix, surtout dans les centres-villes, proches des transports, écoles ou commerces.
- Potentiel de personnalisation. Bien que souvent moins pratiques et fonctionnels, ces biens peuvent être réagencés ou rééquipés selon tes goûts et besoins.
- Opportunités de rénovation. Un avantage si tu as des objectifs financiers ou fiscaux spécifiques.

## Faut-il investir dans un bien immobilier neuf ou ancien ?

- Changements profonds possibles. Lors de rénovations, tu as la possibilité de transformer complètement les lieux selon tes envies.
- Délais de réalisation. Généralement plus courts que pour un achat en VEFA, même en incluant les travaux de rénovation.

Parmi les inconvénients de l'immobilier ancien, on retrouve notamment :

- Manque de praticité. Ces biens sont souvent moins fonctionnels, avec des espaces mal agencés. Ils peuvent nécessiter un réaménagement ou un rééquipement moderne.
- Problèmes de stationnement. Trouver une place de parking peut être un véritable casse-tête, surtout dans les zones où le stationnement est déjà difficile.
- Non-adaptation aux personnes à mobilité réduite. Souvent, ces bâtiments ne sont pas conçus pour être accessibles.
- Nécessité de rénovation. Cela peut être un handicap en fonction de tes compétences, tes craintes ou tes objectifs de délais.
- Surprises lors des travaux. Les rénovations peuvent révéler des défis inattendus, tant au niveau technique que financier ou temporel.
- Non-conformité aux normes actuelles. Ces biens ne respectent souvent pas les dernières normes thermiques et acoustiques, ce qui peut nécessiter des travaux plus importants.
- Charges de copropriété plus élevées. L'état ancien implique souvent des travaux d'entretien réguliers, comme le ravalement de façade.
- Frais de mutation plus importants. Ils s'élèvent à 5,81% pour l'ancien, contre seulement 0,71% pour un bien neuf acquis auprès d'un professionnel.



## Quels sont les frais et charges d'un investissement locatif ?

Lorsque tu envisages d'investir dans l'immobilier, il est important de bien comprendre tous les frais et charges à supporter, qu'ils surviennent à l'achat, pendant l'exploitation ou à la revente. Ces frais et charges sont essentiels à anticiper pour évaluer correctement ton investissement et éviter les mauvaises surprises.

### Les frais et charges à l'achat du bien

Commençons par faire le tour des frais et charges à assumer lors de l'achat d'un bien immobilier :



- **Frais d'agence immobilière.** Si tu achètes via une agence, tu devras payer des frais d'agence, qui peuvent être à la charge de l'acheteur ou du vendeur. Ces frais varient généralement entre 3% et 8% du prix de vente et sont négociables, dans une certaine mesure.
- **Frais d'acquisition.** Les frais d'acquisition, fréquemment appelés à tort "frais de notaire", sont obligatoires pour la validation légale de ton achat et représentent environ 7% à 8% du prix de vente pour un bien ancien et 2% à 3% pour du neuf. Ces frais couvrent la rédaction des actes, l'enregistrement de la transaction et divers impôts et taxes.
- **Frais de garantie pour le crédit immobilier.** Ces frais couvrent les coûts de la garantie que la banque prend sur le bien, en cas de défaut de paiement de ta part. Il peut s'agir d'une hypothèque ou d'une caution, et le montant varie généralement entre 1% et 2% du montant emprunté.
- **Frais de courtier.** Si tu fais appel à un courtier en crédits immobiliers pour obtenir les meilleures conditions de financement, il peut y avoir des frais de courtage. Ces frais sont souvent compris entre 1% et 1,5% du montant du prêt, bien que certains courtiers soient rémunérés directement par les banques et n'imposent pas de frais aux acheteurs.
- **Frais de dossier bancaire.** Les banques imposent souvent des frais de dossier pour la mise en place de ton prêt. Ces frais peuvent varier de quelques centaines à un millier d'euros, en fonction de la banque et de la complexité de ton dossier.

Certains de ces frais sont négociables ou peuvent varier significativement d'un prestataire à un autre. Il est donc sage de comparer les offres et de discuter activement pour réduire ces coûts.

## Quels sont les frais et charges d'un investissement locatif ?

### Les frais et charges pendant l'exploitation du bien

Continuons avec les frais et charges à supporter durant l'exploitation du bien immobilier :

- **Taxe foncière.** La taxe foncière est un impôt local que tout propriétaire doit payer annuellement. Son montant varie en fonction de la valeur cadastrale du bien et des taux fixés par les collectivités locales.
- **Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO).** Cette assurance est souvent obligatoire lorsque le bien est en copropriété. Elle couvre les risques liés aux dommages du bien et aux responsabilités que tu pourrais encourir en tant que propriétaire.
- **Charges de copropriété.** Si ton bien est situé dans un immeuble en copropriété, les charges de copropriété couvrent les frais de gestion des parties communes, le gardiennage, l'ascenseur, etc. Ces frais peuvent varier largement d'un immeuble à l'autre.
- **Entretien régulier.** L'entretien régulier du bien est crucial pour maintenir sa valeur et sa conformité aux normes. Cela inclut la révision des systèmes de chauffage, la plomberie, les réparations mineures, etc.
- **Assurance Garantie des Loyers Impayés (GLI).** La GLI te protège contre le risque de non-paiement des loyers. Son coût est généralement de 2% à 4% des loyers annuels et elle peut être une sécurité précieuse, bien qu'elle exige souvent que le locataire remplisse certaines conditions de solvabilité.
- **Frais de recherche et de gestion des locataires.** Cela inclut les coûts pour trouver des locataires, comme les annonces, les visites, la constitution des dossiers, ainsi que les frais liés à la rédaction des contrats de location. Si tu choisis de déléguer cette tâche à une agence, les frais de gestion locative peuvent s'élever à environ 6% à 10% des loyers annuels.
- **Travaux de rénovation et de mise aux normes.** Selon l'état et l'âge de ton bien, des travaux peuvent être nécessaires pour le rendre attractif ou conforme aux normes actuelles, ce qui peut représenter un budget significatif.
- **Frais de conciergerie.** Si tu loues ton bien en courte durée, les services de conciergerie qui gèrent les entrées et sorties des locataires, le ménage, etc., peuvent représenter un coût additionnel important.

## Quels sont les frais et charges d'un investissement locatif ?

Anticiper ces coûts permet de mieux les maîtriser et de faire des choix d'investissement avisés. De plus, une bonne sélection des locataires peut minimiser les risques d'impayés et de dégradations, réduisant ainsi les frais de gestion et de réparation.

### Les frais et charges à la revente du bien

Terminons avec les frais et charges à assumer lors de l'éventuelle revente du bien immobilier :

- Frais de diagnostics obligatoires. Avant de mettre un bien en vente, la loi t'oblige à réaliser plusieurs diagnostics techniques (performance énergétique, amiante, plomb, etc.). Le coût de ces diagnostics varie selon la taille et la localisation du bien, mais il faut généralement prévoir entre 500 et 1'500€.
- Frais d'agence immobilière. Si tu choisis de vendre ton bien via une agence, des frais de commission seront à prévoir. Ces frais sont généralement calculés en pourcentage du prix de vente, entre 3% et 8%. Toutefois, comme lors de l'achat, ces frais sont négociables.
- Frais de levée de garantie. Si tu as souscrit à un prêt hypothécaire pour l'achat du bien, la levée de cette hypothèque lors de la vente entraîne des frais. Ces frais varient en fonction du montant initial du prêt et de la durée restante du crédit.
- Indemnités de remboursement anticipé (IRA). Si tu rembourses ton prêt avant l'échéance prévue, la banque peut exiger des indemnités de remboursement anticipé, habituellement équivalentes à six mois d'intérêts, dans la limite de 3% du capital restant dû.

Tous les investisseurs ne prévoient pas forcément de revendre leurs biens, certains en faisant l'acquisition dans le but de les transmettre à leur descendance. Néanmoins, il est important de connaître l'existence de ces frais et charges qu'il faudra supporter lors d'une éventuelle revente.

### L'importance de l'analyse financière et fiscale

La longue liste des frais et charges qui accompagnent un investissement locatif fait ressortir la nécessité d'effectuer une analyse financière et fiscale précise et exhaustive. Il s'agit non seulement de s'assurer qu'un projet respecte tes attentes de rendement, mais aussi et surtout de vérifier que l'éventuel effort d'épargne corresponde bien à tes capacités financières, car un projet d'investissement locatif influence directement ton pouvoir d'achat au quotidien. Chez Investa, nous avons développé un simulateur qui englobe tous les frais et charges relatifs à l'investissement locatif et qui simule avec précision l'impact des différents régimes fiscaux.

## Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?

L'immobilier est souvent perçu comme un investissement sûr et rentable. Pourtant, de nombreuses personnes hésitent à franchir le pas, surtout lorsqu'il s'agit de leur premier investissement. Il est vrai que se lancer dans l'achat d'un bien immobilier peut sembler intimidant : c'est une opération majeure, représentant souvent l'équivalent de plusieurs années de revenus.



L'engagement sur une longue période, comme 20 ou 25 ans, dans un contexte économique fluctuant, peut être source d'anxiété. Cette peur du risque en amène beaucoup à renoncer, préférant rester dans une zone de confort apparente.

Il est crucial de transcender ces appréhensions. La réalité est que tout type d'investissement comporte des risques, mais l'immobilier reste l'une des formes les plus stables et prévisibles d'investissement. Les bénéfices, tant en termes de sécurité patrimoniale que de potentiel de revenus passifs à travers les loyers, peuvent être significatifs.

Passer à l'action est essentiel. Sans initiative, il n'y a pas de progression ni de résultat. S'informer, se préparer et utiliser des outils adaptés sont des étapes clés pour réduire le sentiment d'insécurité et augmenter les chances de succès.

Investir dans l'immobilier ne doit pas être vu uniquement comme un défi, mais aussi comme une opportunité excitante de bâtir un avenir financier solide. Avec les bons conseils et un bon encadrement, tu peux naviguer avec confiance dans ce domaine, transformer tes craintes en forces et réaliser des investissements fructueux.

Découvrons les principales croyances limitantes qui empêchent de franchir le pas. Ces risques perçus ne sont souvent que des barrières mentales et des justifications pour procrastiner.

### “Je risque de faire une mauvaise affaire”

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le marché immobilier regorge d'excellentes opportunités, suffisantes pour enrichir chacun. Partout et tous les jours, de nouveaux biens sont mis en vente par des propriétaires pressés ou en difficulté financière. Ces biens sont souvent proposés à un prix inférieur à leur valeur réelle sur le marché.

## Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?

En immobilier, comme dans d'autres aspects de la vie, c'est l'attitude positive qui mène à la victoire. Le bien parfait pour toi existe réellement. Il correspond à tous tes critères et t'attend quelque part. Si tu y crois aussi, tu sauras surmonter les obstacles pour finalement le trouver.

### **“Je risque de perdre de l'argent”**

Comme tout investissement, l'immobilier comporte des risques. Le principal étant la possibilité de ne plus pouvoir couvrir les remboursements du crédit, que ce soit à cause d'une période prolongée sans locataires ou de travaux coûteux et inattendus. Cependant, une approche méthodique et prudente permet de minimiser ces risques. Ne te laisse pas influencer par les pessimistes : leur vision te priverait de toute action et, par conséquent, de tout gain potentiel.

À la différence des investissements boursiers, où ton contrôle est limité, l'immobilier offre une plus grande marge de manœuvre. Et comparé aux faibles rendements des comptes bancaires, il se présente comme un des investissements les plus sûrs. Plus tu développeras tes connaissances dans ce domaine, moins l'investissement immobilier sera risqué.

### **“Je risque de ne pas trouver de bien dans ma région”**

L'investissement immobilier est un moyen efficace de créer de la richesse, et cela est vrai dans tous les marchés. Des spécificités locales existent, mais partout dans le monde, des investisseurs prospèrent, dans chaque pays, dans chaque ville, et chaque jour.

Pour être couronné de succès, la première étape est d'apprendre les principes fondamentaux de l'investissement immobilier. C'est impératif pour déterminer quel type de bien immobilier tu devras chercher dans ta région. Ensuite, la connaissance approfondie de ton marché cible sera essentielle. Cela implique de comprendre les loyers, les prix de vente, les tendances du marché, etc. Avec les bonnes connaissances et les outils adaptés, tu peux tout à fait devenir un expert de ton marché cible.

### **“Je risque d'investir au mauvais moment”**

Tu observes la crise économique, la montée du chômage, la réticence des banques à prêter, et tu crains que tes investissements perdent de leur valeur ? En réalité, les périodes de crise sont souvent les meilleures pour investir. Les prix sont plus bas et les vendeurs sont motivés, créant ainsi des occasions en or pour les acheteurs.

## Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?

Pour prospérer en immobilier, adopte la mentalité d'un investisseur dit "contrarien", c'est-à-dire qui va à contre-courant. Lorsque la majorité hésite à investir par crainte, c'est précisément le moment où les meilleures affaires se présentent.

Le moment idéal pour commencer, c'est maintenant. L'immobilier suit des cycles. Les prix montent pendant des années, puis connaissent une baisse avant de repartir à la hausse. La seule véritable crainte devrait être d'acheter au pic d'un boom immobilier, lorsque les prix sont extrêmement gonflés. Mis à part ce scénario, les biens immobiliers correctement entretenus prennent généralement de la valeur avec le temps.

### **"Je risque de faire des erreurs"**

Il est vrai que l'immobilier est un domaine complexe. Pour investir efficacement, il est nécessaire de maîtriser les chiffres, de comprendre les dynamiques du marché, les réglementations, les techniques de négociation, et même certains aspects techniques de la construction. Mais ne laisse pas cette complexité te décourager. Avec l'accompagnement proposé par Imvesta par exemple, tu peux apprendre et maîtriser toutes ces compétences en temps voulu.

Tu n'as pas besoin de tout savoir pour commencer. Acquérir l'expérience et les connaissances d'un expert en immobilier prend du temps. Tout comme dans d'autres domaines, la réussite en immobilier est un processus d'apprentissage continu.

Tu n'es pas obligé de tout inventer par toi-même. Pour progresser plus rapidement, s'inspirer des méthodes d'investissement éprouvées est une approche judicieuse. En suivant des modèles et des stratégies viables, tu peux rejoindre le chemin de la réussite immobilière.

### **"J'ai peur de m'endetter pendant 20 ans"**

Il est vrai que l'endettement à long terme peut sembler intimidant. On pourrait le percevoir comme un fardeau à porter partout où tu vas. Les paiements mensuels peuvent planer comme une épée de Damoclès, menaçant de chuter au moindre incident financier. Ceci étant dit, un projet d'investissement locatif bien ficelé permet de grandement minimiser ce risque, et des solutions existent en cas de difficultés passagères, comme le report de mensualités.

Il est essentiel de te rappeler que d'autres ont traversé ces mêmes défis avant toi et s'en sont sortis indemnes. Il est toujours sage d'adopter une approche conservatrice et de prévoir les

## Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?

pires scénarios, mais ne te laisse pas submerger par une vision pessimiste. En anticipant constamment les malheurs, on peut finir par les attirer.

Par précaution, il est recommandé de commencer petit et de progresser graduellement. Initie-toi avec un petit appartement, puis vise des biens immobiliers plus importants. Avec une gestion efficace, les problèmes devraient être minimales. Tu n'es d'ailleurs pas obligé de conserver un bien pendant 20 ans. Au pire, tu pourras le revendre, potentiellement avec une plus-value appréciable.

### **“Je ne possède pas encore ma propre habitation”**

Il est naturel de vouloir devenir propriétaire de son propre logement, car cela comporte de nombreux avantages dans la vie. Cependant, si l'achat de ta résidence personnelle épuise toutes tes économies et ta capacité d'emprunt, cela peut s'avérer contreproductif.

La bonne nouvelle, c'est que tu peux devenir propriétaire tout en conservant ton esprit d'investisseur. Pour ce faire, tu peux envisager ton projet d'investissement comme une étape vers le futur achat de ton logement personnel. Pense à long terme.

### **“Je ne saurai pas m'occuper des locataires”**

Il est vrai que les propriétaires rencontrent parfois des difficultés avec leurs locataires. Certains ne paient pas régulièrement leurs loyers, tandis que d'autres appellent fréquemment pour des réparations ou des plaintes. C'est pourquoi il est important de proposer des biens immobiliers de qualité et d'effectuer une sélection rigoureuse des candidats à la location.

Néanmoins, la gestion des locataires n'est pas nécessairement compliquée. Il suffit de mettre en place un système efficace et de suivre quelques règles simples. La prudence et l'organisation sont essentielles, et il ne faut pas laisser les problèmes s'aggraver. En adoptant une attitude professionnelle et en considérant ton rôle comme celui d'un prestataire de services de qualité, tu peux éviter de nombreux problèmes.

Il est important de noter que, pour la majorité des stratégies locatives, tu n'auras pas fréquemment des interactions avec tes locataires. La plupart du temps, tu les verras uniquement lors de leur entrée et de leur sortie, ainsi que lors de situations techniques particulières.

## Quels sont les différents risques d'un investissement locatif ?

### Des risques qui peuvent être maîtrisés

En somme, l'investissement locatif est totalement à ta portée ! Même si tu disposes de ressources limitées et que tu débutes dans le domaine de l'immobilier, d'immenses possibilités s'offrent à toi. Oui, tu en es capable. L'élément clé est de faire le premier pas. Maintenant !

Si tu es prêt à embarquer dans cette aventure, il est temps de laisser derrière toi toutes les croyances limitantes et de commencer à penser comme un investisseur immobilier, convaincu que la réussite est possible et à ta portée. Ce point de départ est le plus important.



## Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?

Investir dans l'immobilier locatif est une décision importante qui nécessite réflexion et stratégie. Et la question du bon moment revient constamment.

La réponse, bien que complexe en apparence, est en réalité relativement simple : le bon moment, c'est toujours maintenant. En effet, le temps est précieux dans le monde de l'investissement, et il n'attend personne. Plutôt que de chercher le moment parfait, aligné avec les conditions de marché idéales, il faut agir dès que possible, car chaque jour qui passe est définitivement perdu.



### Le sujet du niveau des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt jouent un rôle crucial dans la décision d'investir dans l'immobilier. L'extrême majorité des investisseurs ont d'ailleurs recours au crédit immobilier pour réaliser leurs projets. Bien qu'il soit tentant d'attendre des taux extrêmement bas, il est important de comprendre que les taux fluctuent en réponse à la politique monétaire et aux conditions économiques globales. Investir lorsque les taux sont relativement bas peut effectivement réduire le coût de ton emprunt, augmentant ainsi la rentabilité d'un investissement. Mais tu ne contrôles pas les taux.

#### Exemple :

Considérons un projet immobilier d'un montant total de 140'000€ offrant un loyer annuel de 11'200€ avec des charges annuelles de 2'240€. L'investisseur fait un apport personnel de 20'000€ et finance le reste du projet, soit 120'000€, à l'aide d'un crédit immobilier à 20 ans. Pour simplifier la compréhension, il n'est pas tenu compte ici de l'impôt et des prélèvements sociaux.

- Dans le premier cas, le taux du crédit s'élève à 4,00% donc l'annuité s'élève à 8'830€. À la fin du crédit, l'investisseur a constitué un patrimoine total de 142'604€.
- Dans le second cas, le taux du crédit s'élève à 2,00% donc l'annuité s'élève à 7'339€. À la fin du crédit, l'investisseur a constitué un patrimoine total de 172'424€.

En effet, toutes choses égales par ailleurs, il est toujours plus intéressant d'obtenir un crédit avec un taux d'intérêt bas qu'un crédit avec un taux d'intérêt élevé. Voyons sur la page suivante les tableaux détaillés des deux cas que nous venons d'évoquer.

Année	Capital initial	Annuité crédit	Intérêts crédit	Capital amorti	Capital final	Loyer	Charges	Patrimoine
2025	120000 €	8830 €	4800 €	4030 €	115970 €	11200 €	2240 €	24160 €
2026	115970 €	8830 €	4639 €	4191 €	111779 €	11200 €	2240 €	28481 €
2027	111779 €	8830 €	4471 €	4359 €	107421 €	11200 €	2240 €	32970 €
2028	107421 €	8830 €	4297 €	4533 €	102888 €	11200 €	2240 €	37633 €
2029	102888 €	8830 €	4116 €	4714 €	98173 €	11200 €	2240 €	42478 €
2030	98173 €	8830 €	3927 €	4903 €	93270 €	11200 €	2240 €	47511 €
2031	93270 €	8830 €	3731 €	5099 €	88171 €	11200 €	2240 €	52740 €
2032	88171 €	8830 €	3527 €	5303 €	82868 €	11200 €	2240 €	58173 €
2033	82868 €	8830 €	3315 €	5515 €	77353 €	11200 €	2240 €	63818 €
2034	77353 €	8830 €	3094 €	5736 €	71618 €	11200 €	2240 €	69684 €
2035	71618 €	8830 €	2865 €	5965 €	65653 €	11200 €	2240 €	75780 €
2036	65653 €	8830 €	2626 €	6204 €	59449 €	11200 €	2240 €	82113 €
2037	59449 €	8830 €	2378 €	6452 €	52997 €	11200 €	2240 €	88695 €
2038	52997 €	8830 €	2120 €	6710 €	46287 €	11200 €	2240 €	95536 €
2039	46287 €	8830 €	1851 €	6978 €	39309 €	11200 €	2240 €	102644 €
2040	39309 €	8830 €	1572 €	7257 €	32051 €	11200 €	2240 €	110032 €
2041	32051 €	8830 €	1282 €	7548 €	24504 €	11200 €	2240 €	117710 €
2042	24504 €	8830 €	980 €	7850 €	16654 €	11200 €	2240 €	125690 €
2043	16654 €	8830 €	666 €	8164 €	8490 €	11200 €	2240 €	133983 €
2044	8490 €	8830 €	340 €	8490 €	0 €	11200 €	2240 €	142604 €

Année	Capital initial	Annuité crédit	Intérêts crédit	Capital amorti	Capital final	Loyer	Charges	Patrimoine
2025	120000 €	7339 €	2400 €	4939 €	115061 €	11200 €	2240 €	26560 €
2026	115061 €	7339 €	2301 €	5038 €	110024 €	11200 €	2240 €	33219 €
2027	110024 €	7339 €	2200 €	5138 €	104885 €	11200 €	2240 €	39978 €
2028	104885 €	7339 €	2098 €	5241 €	99644 €	11200 €	2240 €	46841 €
2029	99644 €	7339 €	1993 €	5346 €	94298 €	11200 €	2240 €	53808 €
2030	94298 €	7339 €	1886 €	5453 €	88845 €	11200 €	2240 €	60882 €
2031	88845 €	7339 €	1777 €	5562 €	83284 €	11200 €	2240 €	68065 €
2032	83284 €	7339 €	1666 €	5673 €	77610 €	11200 €	2240 €	75359 €
2033	77610 €	7339 €	1552 €	5787 €	71824 €	11200 €	2240 €	82767 €
2034	71824 €	7339 €	1436 €	5902 €	65921 €	11200 €	2240 €	90290 €
2035	65921 €	7339 €	1318 €	6020 €	59901 €	11200 €	2240 €	97932 €
2036	59901 €	7339 €	1198 €	6141 €	53760 €	11200 €	2240 €	105694 €
2037	53760 €	7339 €	1075 €	6264 €	47497 €	11200 €	2240 €	113579 €
2038	47497 €	7339 €	950 €	6389 €	41108 €	11200 €	2240 €	121589 €
2039	41108 €	7339 €	822 €	6517 €	34591 €	11200 €	2240 €	129727 €
2040	34591 €	7339 €	692 €	6647 €	27944 €	11200 €	2240 €	137995 €
2041	27944 €	7339 €	559 €	6780 €	21164 €	11200 €	2240 €	146396 €
2042	21164 €	7339 €	423 €	6916 €	14249 €	11200 €	2240 €	154933 €
2043	14249 €	7339 €	285 €	7054 €	7195 €	11200 €	2240 €	163608 €
2044	7195 €	7339 €	144 €	7195 €	0 €	11200 €	2240 €	172424 €

## Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?

Cependant, tu ne maîtrises pas l'environnement économique et financier qui influence le niveau des taux d'intérêt. Si les taux sont bas, tant mieux pour toi, tes investissements financés à crédit n'en seront que plus rentables. Si les taux sont élevés, dommage, tu vas bien devoir faire avec ! Et ce n'est pas aussi grave que tu pourrais le penser de prime abord. Découvrons pourquoi.

### L'implacable valeur du temps

L'une des vérités les plus fondamentales de l'investissement est que le temps joue toujours en faveur de l'investisseur. Plus tu investis tôt, plus ton investissement a le temps de croître grâce à l'effet de la capitalisation. Chaque jour que tu attends dans l'espoir de conditions parfaites est un jour où tu n'encaisses pas de loyers et où tu n'amortis pas de capital. C'est particulièrement vrai dans l'immobilier où le temps produit des effets positifs considérables.

#### Suite de l'exemple :

Considérons que les taux s'élèvent aujourd'hui à 4,00% et que l'investisseur décide d'atteindre 5 ans que les taux baissent à 2,00% pour faire l'investissement décrit dans l'exemple précédent.

Année	Capital initial	Annuité crédit	Intérêts crédit	Capital amorti	Capital final	Loyer	Charges	Patrimoine
2025	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
2026	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
2027	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
2028	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
2029	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
2030	120 000 €	7 339 €	2 400 €	4 939 €	115 061 €	11 200 €	2 240 €	26 560 €
2031	115 061 €	7 339 €	2 301 €	5 038 €	110 024 €	11 200 €	2 240 €	33 219 €
2032	110 024 €	7 339 €	2 200 €	5 138 €	104 885 €	11 200 €	2 240 €	39 978 €
2033	104 885 €	7 339 €	2 098 €	5 241 €	99 644 €	11 200 €	2 240 €	46 841 €
2034	99 644 €	7 339 €	1 993 €	5 346 €	94 298 €	11 200 €	2 240 €	53 808 €
2035	94 298 €	7 339 €	1 886 €	5 453 €	88 845 €	11 200 €	2 240 €	60 882 €
2036	88 845 €	7 339 €	1 777 €	5 562 €	83 284 €	11 200 €	2 240 €	68 065 €
2037	83 284 €	7 339 €	1 666 €	5 673 €	77 610 €	11 200 €	2 240 €	75 359 €
2038	77 610 €	7 339 €	1 552 €	5 787 €	71 824 €	11 200 €	2 240 €	82 767 €
2039	71 824 €	7 339 €	1 436 €	5 902 €	65 921 €	11 200 €	2 240 €	90 290 €
2040	65 921 €	7 339 €	1 318 €	6 020 €	59 901 €	11 200 €	2 240 €	97 932 €
2041	59 901 €	7 339 €	1 198 €	6 141 €	53 760 €	11 200 €	2 240 €	105 694 €
2042	53 760 €	7 339 €	1 075 €	6 264 €	47 497 €	11 200 €	2 240 €	113 579 €
2043	47 497 €	7 339 €	950 €	6 389 €	41 108 €	11 200 €	2 240 €	121 589 €
2044	41 108 €	7 339 €	822 €	6 517 €	34 591 €	11 200 €	2 240 €	129 727 €

## Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?

Dans ce troisième cas, l'investisseur n'a constitué un patrimoine total que de 129'727€ en 2044. C'est quasiment 13'000€ de moins que dans le premier cas ! Et c'est parfaitement logique, même si l'investissement serait plus rentable sur le papier avec des taux à 2,00% qu'à 4,00% (comme nous l'avons mis en évidence plus tôt dans cet exemple).

En effet, pendant que l'investisseur a passé 5 ans à atteindre que les taux baissent, il n'a ni encaissé de loyers tous les ans, ni amorti de capital grâce au paiement des annuités du crédit.

D'autre part, nous avons la chance inouïe de bénéficier de taux qu'on pourrait qualifier de "semi-variables" en France. En effet, si les taux venaient à baisser après que tu aies obtenu ton crédit, tu pourras le renégocier et profiter de taux plus bas toi aussi, alors même que tu avais initialement souscrit à un crédit à taux fixe.

### Suite de l'exemple :

Considérons que l'investisseur réalise aujourd'hui l'investissement décrit précédemment avec les taux à 4,00% et qu'il renégociera son crédit dans 5 ans quand les taux auront baissé à 2,00%.

Année	Capital initial	Annuité crédit	Intérêts crédit	Capital amorti	Capital final	Loyer	Charges	Patrimoine
2025	120000 €	8830 €	4800 €	4030 €	115970 €	11200 €	2240 €	24160 €
2026	115970 €	8830 €	4639 €	4191 €	111779 €	11200 €	2240 €	28481 €
2027	111779 €	8830 €	4471 €	4359 €	107421 €	11200 €	2240 €	32970 €
2028	107421 €	8830 €	4297 €	4533 €	102888 €	11200 €	2240 €	37633 €
2029	102888 €	8830 €	4116 €	4714 €	98173 €	11200 €	2240 €	42478 €
2030	98173 €	7640 €	1963 €	5677 €	92496 €	11200 €	2240 €	49474 €
2031	92496 €	7640 €	1850 €	5790 €	86706 €	11200 €	2240 €	56584 €
2032	86706 €	7640 €	1734 €	5906 €	80800 €	11200 €	2240 €	63810 €
2033	80800 €	7640 €	1616 €	6024 €	74775 €	11200 €	2240 €	71154 €
2034	74775 €	7640 €	1496 €	6145 €	68630 €	11200 €	2240 €	78619 €
2035	68630 €	7640 €	1373 €	6268 €	62363 €	11200 €	2240 €	86206 €
2036	62363 €	7640 €	1247 €	6393 €	55969 €	11200 €	2240 €	93919 €
2037	55969 €	7640 €	1119 €	6521 €	49448 €	11200 €	2240 €	101759 €
2038	49448 €	7640 €	989 €	6651 €	42797 €	11200 €	2240 €	109730 €
2039	42797 €	7640 €	856 €	6784 €	36013 €	11200 €	2240 €	117835 €
2040	36013 €	7640 €	720 €	6920 €	29092 €	11200 €	2240 €	126074 €
2041	29092 €	7640 €	582 €	7059 €	22034 €	11200 €	2240 €	134452 €
2042	22034 €	7640 €	441 €	7200 €	14834 €	11200 €	2240 €	142972 €
2043	14834 €	7640 €	297 €	7344 €	7491 €	11200 €	2240 €	151635 €
2044	7491 €	7640 €	150 €	7491 €	0 €	11200 €	2240 €	160445 €

## Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier locatif ?

Dans ce quatrième et dernier cas, l'investisseur a constitué un patrimoine total de 160'445€ en 2044. Ce n'est pas autant que si les taux étaient à 2,00% aujourd'hui, mais c'est bien plus que si l'investisseur attendait 5 ans que les taux baissent, sans commencer à investir dès aujourd'hui.

Alors oui, tu peux avoir pour objectif de réaliser le plus bel investissement locatif sur le papier. Dès lors, tu dois accepter le risque probable de ne jamais connaître les conditions idéales mais aussi le risque certain de ne pas développer ton patrimoine autant que tu le pourrais.

Sinon, tu peux faire avec le contexte économique et financier de ton époque, contre lequel tu ne peux rien de toute façon, et faire en sorte de te constituer le niveau de patrimoine que tu souhaites avoir à un âge donné. Or c'est bien là tout ce qui intéresse l'investisseur, dont l'horizon d'investissement est limité dans le temps, ne serait-ce que par son espérance de vie.

### **L'immobilier est en perpétuelle évolution**

Le marché immobilier est sujet à des fluctuations constantes influencées par une multitude de facteurs économiques, politiques et sociaux. Attendre le moment parfait, où les prix des biens sont au plus bas et les taux d'intérêt idéalement bas, est non seulement irréaliste mais pourrait te faire manquer des opportunités précieuses. Les prix de l'immobilier ont tendance à augmenter sur le long terme, malgré les périodes de récession ou de ralentissement économique. Ainsi, investir dès aujourd'hui te permet non seulement de te positionner sur le marché, mais aussi de bénéficier de la probable future croissance des prix de l'immobilier.

### **Tu ne dois pas craindre les éventuels défis**

Investir dans l'immobilier comporte son lot de défis et de risques. Les marchés peuvent soudainement fluctuer, les lois peuvent changer et les situations économiques peuvent se transformer. Toutefois, ces incertitudes ne doivent pas t'empêcher d'agir. La clé est de te tenir au courant, de faire des choix judicieux basés sur une analyse approfondie et de te préparer à gérer les risques. L'investissement locatif a prouvé, à travers le temps, sa capacité à offrir des rendements solides et stables, même dans des périodes de turbulence économique.

Investir dans l'immobilier nécessite une perspective à long terme et un engagement à agir malgré les incertitudes du marché. Attendre le moment parfait peut se transformer en une attente interminable. Nous ne sommes pas immortels, et chaque jour qui passe sans agir est une opportunité de croissance patrimoniale perdue. Si tu as la capacité financière ainsi qu'une stratégie locative adaptée, le meilleur moment pour investir pourrait très bien être maintenant.

## Quelle solution d'accompagnement choisir pour un premier investissement locatif ?

### Les outils de simulation

Les outils de simulation disponibles en ligne tendent à couvrir un nombre limité de stratégies locatives. Cela implique qu'ils sont adaptés pour des scénarios d'investissement spécifiques ou plus courants, mais moins flexibles pour des approches plus diversifiées ou innovantes.

Ces outils offrent un niveau faible d'acquisition de connaissances, ce qui signifie qu'ils peuvent fournir des informations de base sur les investissements immobiliers, mais qu'ils ne sont pas conçus pour offrir un apprentissage approfondi ou avancé et pouvoir maîtriser ton projet.

De même, l'acquisition de compétences à travers ces outils est également considérée comme faible. Ils peuvent aider à comprendre les principes de base de l'investissement immobilier, mais ne suffisent probablement pas pour développer des compétences pratiques avancées nécessaires pour naviguer de manière autonome sur le marché immobilier.

Une caractéristique positive est l'absence de conflit d'intérêts. Cela signifie que les outils et simulateurs offrent des conseils et des résultats objectifs, sans être influencés par des intérêts commerciaux externes.

La garantie de passage à l'action est faible, ce qui suggère que ces outils peuvent ne pas fournir suffisamment de motivation ou de directives claires pour inciter les utilisateurs à agir sur la base des informations fournies. Ils pourraient être utilisés pour obtenir une compréhension initiale ou pour des calculs simples, mais pourraient nécessiter un complément d'autres ressources ou conseils pour des actions concrètes.

En somme, les outils de simulation semblent être plus adaptés aux investisseurs expérimentés. Ceux qui débutent dans l'investissement locatif ont besoin d'une aide et d'un accompagnement plus complets.



## Quelle solution d'accompagnement choisir pour un premier investissement locatif ?

### Les formations en ligne

Les formations en ligne tendent à couvrir un nombre restreint de stratégies locatives. Cela peut signifier qu'elles sont principalement adaptées pour des scénarios d'investissement de base ou courants, et pourraient ne pas offrir la flexibilité nécessaire pour explorer des stratégies plus complexes ou variées.

Ces formations offrent un niveau moyen d'acquisition de connaissances, ce qui indique qu'elles peuvent fournir une base solide sur les principes de l'investissement immobilier, mais sans entrer dans les détails plus techniques ou avancés. Ce niveau est approprié pour ceux qui cherchent à acquérir une compréhension générale plutôt qu'une expertise approfondie.

En termes de développement de compétences, ces formations sont considérées comme ayant un niveau faible. Elles pourraient donc initier les participants aux concepts de base et à certaines pratiques, mais ne sont probablement pas suffisantes pour ceux qui cherchent à maîtriser des compétences pratiques avancées nécessaires à une gestion autonome et efficace de leurs biens immobiliers.

Un point positif est l'absence de conflit d'intérêts, indiquant que les formations sont dispensées de manière objective et visent à fournir une information non influencée.

La garantie de passage à l'action offerte par ces formations est très faible, ce qui suggère qu'elles pourraient ne pas suffisamment motiver les participants ni fournir les outils et les plans d'action nécessaires pour appliquer les connaissances acquises de manière concrète.

Une attention toute particulière doit notamment être portée au choix du formateur. L'activité de vente de formations n'attire pas que des personnes bien intentionnées ni même compétentes. Certains n'hésitent pas à vendre du rêve et faire de fausses promesses pour attirer des clients. Non, tu ne pourras pas quitter ton travail et vivre de tes rentes immobilières dans 2 mois.

En somme, les formations en ligne semblent mieux convenir aux débutants ou à ceux qui cherchent à se familiariser avec l'investissement immobilier sans s'engager immédiatement dans le processus d'investissement. Pour un apprentissage plus approfondi ou une application pratique immédiate, des ressources complémentaires ou d'autres formes d'accompagnement pourraient être nécessaires.

## Quelle solution d'accompagnement choisir pour un premier investissement locatif ?

### Les solutions clés-en-main

Les solutions clés-en-main se concentrent généralement sur un nombre limité de stratégies locatives. Cette approche peut être bénéfique pour les investisseurs qui cherchent à entrer rapidement sur le marché sans nécessiter une compréhension approfondie des diverses possibilités d'investissement. Cependant, elle peut être restrictive pour ceux qui souhaitent une approche plus personnalisée ou diversifiée.

Ces solutions n'offrent aucune acquisition de connaissances, ce qui signifie que les investisseurs ne reçoivent pas de formation ou d'informations éducatives sur le processus d'investissement. Cela peut convenir à des investisseurs déjà expérimentés ou à ceux qui préfèrent déléguer entièrement la réalisation de leur investissement.

Comme pour les connaissances, il n'y a aucune acquisition de compétences possible avec les solutions clés-en-main. Les investisseurs ne développent pas de compétences en réalisation d'investissement immobilier, car la gestion du projet est typiquement prise en charge par le fournisseur de la solution.

Contrairement à d'autres options, il y a un possible conflit d'intérêts dans les solutions clés-en-main. C'est notamment dû au fait que le fournisseur de la solution doit travailler avec un nombre important de partenaires pour pouvoir délivrer son service, ce qui pourrait ne pas toujours défendre au mieux les intérêts de l'investisseur.

La garantie de passage à l'action est totale, ce qui signifie que l'investisseur peut s'attendre à ce que la réalisation de son investissement se concrétise. Cela peut être très attrayant pour ceux qui souhaitent investir de manière passive sans s'impliquer dans les détails quotidiens de la réalisation de l'investissement.

En somme, les solutions clés-en-main sont idéales pour les investisseurs qui cherchent une option d'investissement passive, permettant une entrée rapide dans l'immobilier avec une implication minimale de leur part. Cependant, les investisseurs doivent être conscients du potentiel risque de conflits d'intérêts et de la limitation en termes de personnalisation et de développement personnel dans le domaine de l'investissement immobilier.



## Quelle solution d'accompagnement choisir pour un premier investissement locatif ?

### Le service d'accompagnement digital d'Imvesta

Imvesta couvre toutes les stratégies locatives, offrant une approche exhaustive qui permet aux aspirants investisseurs d'investir selon leurs convictions personnelles et de réaliser un investissement adapté à leur profil.

Imvesta se distingue par son niveau élevé d'acquisition de connaissances. L'application d'accompagnement fournit des informations détaillées et des analyses approfondies qui aident les utilisateurs à comprendre les complexités de l'investissement immobilier, ce qui est idéal pour ceux qui cherchent à développer leur compréhension du marché et à prendre des décisions éclairées.

La solution offre également un niveau élevé d'acquisition de compétences, permettant aux utilisateurs de développer des compétences pratiques nécessaires pour réaliser et gérer efficacement leurs investissements. Cela inclut des modules sur la négociation, la gestion locative et l'analyse financière, entre autres.

Contrairement à certaines autres options, Imvesta ne présente pas de conflit d'intérêts, assurant ainsi que les conseils et les informations fournis sont objectifs et centrés uniquement sur les besoins de l'utilisateur. Cela renforce la confiance des utilisateurs dans les recommandations effectuées.

Imvesta offre une forte garantie de passage à l'action élevée, avec un accompagnement personnalisé étape par étape, qui encourage les utilisateurs à appliquer ce qu'ils ont appris et à réaliser des transactions immobilières de qualité. Cela inclut notamment un guidage à chaque étape ainsi que des indicateurs d'aide à la décision pour franchir les étapes avec sérénité.

En somme, Imvesta apparaît comme une solution très robuste et complète pour celles et ceux qui cherchent à démarrer dans l'investissement immobilier, offrant un soutien substantiel en termes de formation, compétences et actions concrètes, sans compromettre l'objectivité.

[Démarrer un projet gratuitement](#)

Tu souhaites te préparer à investir  
dans l'immobilier ?



Démarre un projet gratuitement sur  
[investa.fr](https://investa.fr)