

Etude de cas

Toulouse-Invest

Studio rénové & meublé de 23m²
Quartier Saint-Michel, Toulouse



Charly LAINE

Gérant Toulouse-Invest

+33 (0)7 86 36 17 95

laine@toulouse-invest.fr

Contexte :

Monsieur P. nous a contacté en avril 2019 afin de réaliser un investissement locatif dans sa ville natale : Toulouse.

Sa situation est stable (CDI en région parisienne) et il dispose de fonds propres à hauteur de 15 000€. Il ne souhaite pas réaliser d'effort d'épargne et que son bien s'auto-finance.

Après étude de son dossier par notre partenaire courtier en prêt immobilier, le montant empruntable optimal pour M. P. est de 100 000€ sur 19 ans, représentant des mensualités à 515€/mois, assurance incluse.

Enfin, après avoir échangé avec Monsieur P., nous lui avons conseillé un investissement dit « équilibré », ne faisant de compromis ni sur la plus-value ni sur le rendement locatif.

Notre recherche :

Nous avons ciblé notre recherche sur les quartiers de Toulouse permettant, selon nous, de réaliser un investissement « équilibré ».

Après avoir contacté nos partenaires agents immobiliers présents dans ces différents quartiers, nous avons trouvé après quelques semaines un bien intéressant : un studio de 23m² proche du métro Saint-Michel. La copropriété était saine, les charges de copropriété étaient correctes (45€/mois) et l'appartement nécessitait quelques travaux de rénovation. Le prix affiché était de 79 000€ frais d'agence inclus (74 000€ net vendeur), soit environ 3 430€/m².

Le soir même, nous avons présenté par mail le dossier complet à Monsieur P. avec notre avis sur ce bien. Suite à un échange téléphonique, nous avons fait une offre au prix pour cet appartement qui fut acceptée.

Coût du projet :

Les différents frais sur ce projet (frais de notaire, frais de courtage, frais d'agence, frais Toulouse-Invest, Travaux, ameublement) ont représenté un peu moins de 30 000€ d'investissement.

Le coût total du projet a donc été de 109 000€ tout compris.

Loyer :

Compte tenu du quartier et des prestations de l'appartement (entièrement refait, meublé et équipé), nous avons conseillé à Monsieur P. de fixer un loyer hors charges à 570€/mois.

Gestion locative :

Pour gérer son bien, nous avons mis Monsieur P. en contact avec une agence immobilière partenaire indépendante qui se rémunère à hauteur de 7,50% TTC des loyers encaissés, soit 45€/mois, honoraires de négociation non inclus.

Fiscalité :

Avec cet investissement, Monsieur P. fera moins de 23 000€/an de recettes locatives, ce qui lui a permis d'opter pour l'imposition en LMNP au régime réel (si les recettes locatives sont supérieures à

23 000€/an, il est toujours possible d'opter pour l'imposition en LMNP à condition que les revenus d'activité du foyer fiscal soient supérieurs aux recettes locatives).

En plus de pouvoir déduire les 30 000€ de frais liés à l'acquisition, Monsieur P. pourra déduire des loyers perçus ses intérêts d'emprunts, la taxe foncière, les honoraires de gestion et du comptable (quasi-obligatoire pour pouvoir bénéficier du régime réel), son assurance habitation de propriétaire non occupant et enfin et surtout l'amortissement de son bien.

D'après nos simulations, cela va permettre à Monsieur P. de ne pas payer d'impôts sur ses loyers perçus les dix premières années et de réaliser ainsi une économie annuelle sur ses impôts d'environ 1300€/an !

Conclusion :

Grâce à Toulouse-Invest, Monsieur P. a réalisé un investissement locatif à Toulouse qui s'auto-finance, sans avoir eu besoin de se déplacer et sans contrainte de gestion. Sur un coût total du projet de 109 000€, il n'aura pas eu besoin de mettre l'intégralité de ses fonds propres et aura juste eu besoin de financer les frais de notaire, soit 6 900€. De plus, ses revenus fonciers ne seront pas imposables les 10 premières années.

Pour se rendre compte de la rentabilité du projet, l'indicateur le plus adéquat pour comparer l'immobilier locatif à d'autres placements est ce qu'on appelle le TRI (Taux de Rentabilité Interne). Celui-ci permet notamment de prendre en compte l'effet de levier du prêt bancaire, qu'on ne prend pas en compte pour calculer la rentabilité d'un autre placement : l'immobilier locatif étant pratiquement le seul placement finançable par un emprunt (les banques ne vous prêteront pas d'argent pour acheter des actions).

Ici, le TRI de l'investissement de Monsieur P. est **supérieur à 12%**, en prenant en compte des frais d'entretien et de la vacance locative correspondant à un mois de loyer de frais par an. En d'autres termes, pour 1 000€ de fonds propres placés par Monsieur P. dans cet investissement locatif, cela lui rapporte 120€ net tous les ans, sans compter la hausse potentielle du prix de son bien lié à l'évolution du marché de l'immobilier toulousain.

En effet et contrairement à un investissement dans l'immobilier neuf qui se déprécie dans le temps, l'immobilier ancien à Toulouse a connu une hausse de 3% par an ces dix dernières années. Si l'on tient compte de ce chiffre et des travaux réalisés, Monsieur P. peut envisager revendre son bien aux alentours des 115 000€ dans 10 ans. En prenant en compte l'impôt sur la plus-value qu'il devra payer (environ 5 900€), **le TRI de son investissement sera alors de 28% !**

Vous souhaitez investir comme Monsieur P ?

N'hésitez pas à nous contacter via le formulaire sur notre site, ou par mail (contact@toulouse-invest.fr) ou par téléphone au 05 81 34 43 07.