
Les 3 rentabilités dans l'immobilier

[ESPRIIT-RICHE.COM](https://www.esprit-riche.com)



ESPRIIT RICHE
PAR MICHAËL FERRARI

QUI EST Michael Ferrari



Parti de zéro, issu d'une famille surendettée, Michaël a construit sa liberté financière pas à pas.

En 2007, il crée le blog Esprit Riche, dans lequel il partage ses idées en toute transparence à travers plus de 1 200 articles et plus de 400 vidéos sur sa chaîne YouTube.

Avec sa communauté de plus 100 000 personnes Michaël aborde avec simplicité et franchise ses investissements immobiliers et partage ses conseils. Entrepreneur et investisseur, sa passion est d'accompagner les personnes qui veulent suivre le même chemin en partageant des conseils pratiques et d'actualité.

Aujourd'hui, Michaël possède plus de 40 lots dans l'immobilier, un portefeuille boursier générant plus de 1 500 €/mois de dividendes et plusieurs sociétés. Pourtant, ce jeune père mène une vie simple et bien loin du bling-bling. Ce qui lui tient à cœur, c'est de transmettre à sa famille son goût pour les voyages et la liberté.

**POUR EN SAVOIR PLUS SUR MICHAEL, CONSULTEZ CETTE INTERVIEW
RÉALISÉE PAR LE FIGARO**





Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif est une formation en ligne pour apprendre à générer des revenus alternatifs et passifs avec l'immobilier. Il s'agit de vous accompagner pas à pas dans la réalisation de votre premier investissement locatif (le plus important de tous !).

Cette formation a pour but de vous faire comprendre absolument tout sur l'investissement immobilier, savoir identifier une bonne affaire, calculer la rentabilité, vous entourer de partenaires compétents...

De la même façon qu'il faut apprendre à conduire pour être un bon conducteur, il faut apprendre à investir pour réussir ses investissements. « Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif », c'est le code de la route de l'immobilier !

EN SAVOIR PLUS →



Ils ont suivi le programme !

La formation m'a donné des résultats au-delà de mes espérances :

« Je voulais tout simplement te remercier. Grâce à ta formation, j'ai pu en l'espace de 4 mois acheter 2 appartements et un immeuble de rapport, soit au total 7 appartements. Tout cela en simultané. Avant ta formation, c'est quelque chose que je pensais irréalisable, même impossible. J'ai ouvert les yeux et c'est bon de voir clair. »

« Il y a deux ans, j'achetais ta formation en me disant «J'espère que la méthode marchera pour moi» (pas d'épargne, pas un gros salaire...). Après avoir découvert et appris la méthode, je suis passé à l'action en améliorant chaque opération. Une fois tous les travaux terminés, je serai propriétaire de 10 biens immobiliers pour un cash-flow qui va me rendre libre. Continue de faire ce que tu fais. Il y a des vies qui changent. »

« Cette formation m'a donné confiance en moi et dans mes capacités. Je suis aujourd'hui dans l'acquisition de mon deuxième appartement en 6 mois. »

« La formation nous a permis de réaliser notre premier investissement immobilier. On a la sensation de commencer à prendre en main notre avenir. Une sorte de lueur au bout du tunnel, qui nous permet de mieux accepter les contraintes de nos emplois. On a envie de mettre les bouchées doubles ! »



Le coût de la formation est rentabilisé dès le premier investissement

« Mon premier investissement est sur le point de se finaliser. Si je devais dire quelque chose à quelqu'un qui hésite, je lui dirai : fonce ! En moins de 2 mois de loyer, j'aurai remboursé la formation donc aucun regret ! Mon objectif pour la fin de l'année est d'avoir 3 biens. Sans ta formation, je n'aurai jamais pensé faire ça. »

« Formation rentabilisée dès mon premier achat grâce à la négociation avec le vendeur et le travail autour des banques pour un prêt optimisé. Environ 5 000 euros d'économisés et de solides partenaires pour de futurs investissements. »

La formation est adaptée même quand on n'y connaît rien à l'immobilier

« Merci pour cette formation. Je ne regrette pas une seconde mon achat. Bien au-delà de simples conseils de bon sens, on sent une vraie démarche pédagogique et structurée. N'ayant aucunes connaissances immobilières au préalable, il s'agissait d'une véritable aubaine. J'ai eu l'occasion de mettre les différents modules en pratique puisque j'ai trouvé une opportunité sur laquelle investir. Le marché immobilier réunionnais est particulier mais tes conseils permettent de s'en sortir. »

« Je tiens à te remercier pour la qualité de ton travail. Je n'imaginais pas qu'un parfait néophyte comme moi pouvait en apprendre autant en si peu de temps ! »



J'ai déjà investi avant et la formation m'a servi quand même

« Un conseil, lancez-vous ! Depuis la formation et après un deuxième investissement, j'ai décidé de repenser complètement mon premier appartement pour le rendre rentable et ultra compétitif ! »

La formation m'a réconcilié avec l'immobilier

« J'ai énormément appris durant cette formation. Avec mon mari, nous avons eu une mauvaise expérience dix ans en arrière lorsque nous avons acheté, rénové puis revendu avec beaucoup de difficulté notre résidence principale. Cette formation m'a réconciliée avec l'idée de réinvestir dans l'immobilier. »

Se former avec une bonne formation fait toute la différence

« J'ai beaucoup plus progressé et appris en un mois de formation qu'en trois ans seul ! »

« Après la formation, j'ai réalisé mon premier investissement immobilier et je me demande pourquoi je ne l'ai pas fait plus tôt ! J'ai appris qu'avec une bonne formation et en ignorant l'opinion des gens qui ne possèdent rien mais qui essaient pour ton bien de te faire renoncer à ton projet, je peux aller bien plus loin que ce à quoi je m'attendais. »





☐	03 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+370.00€ (de 438.67€)	Loyer 03/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 370.00€ de Locataire le 10/11/2019
☐	02 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+435.00€	Loyer 02/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 435€ de Locataire le 02/11/2019
☐	02 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+390.00€	Loyer 02/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 390€ de Locataire le 02/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+380.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 380€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+350.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 350€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+545.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 545€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+420.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 420€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+380.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 380€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+495.63€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 495.63€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+400.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 400€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+370.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 370€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+390.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 390€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+550.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 550€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+358.00€ (de 420.00€)	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 179.00€ de CAF le 10/11/2019 , Reçu 179.00€ de CAF le 10/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+280.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 280€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+250.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 250.00€ de Locataire le 30/10/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+250.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 250€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+37.00€	Loyer 01/11/2019 - 03/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+30.00€	Loyer 01/11/2019 - 02/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+26.00€	Loyer 01/11/2019 - 02/11/2019 Reçu 26€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+11.83€	Loyer 01/11/2019 - 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+370.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 370€ de Locataire le 01/11/2019
☐	01 novembre 2019	Locataire	Reçu de loyer	+290.00€	Loyer 01/11/2019 - 30/11/2019 Reçu 290€ de Locataire le 01/11/2019 Report de solde 25.50 €

Je vous souhaite d'encaisser des loyers !



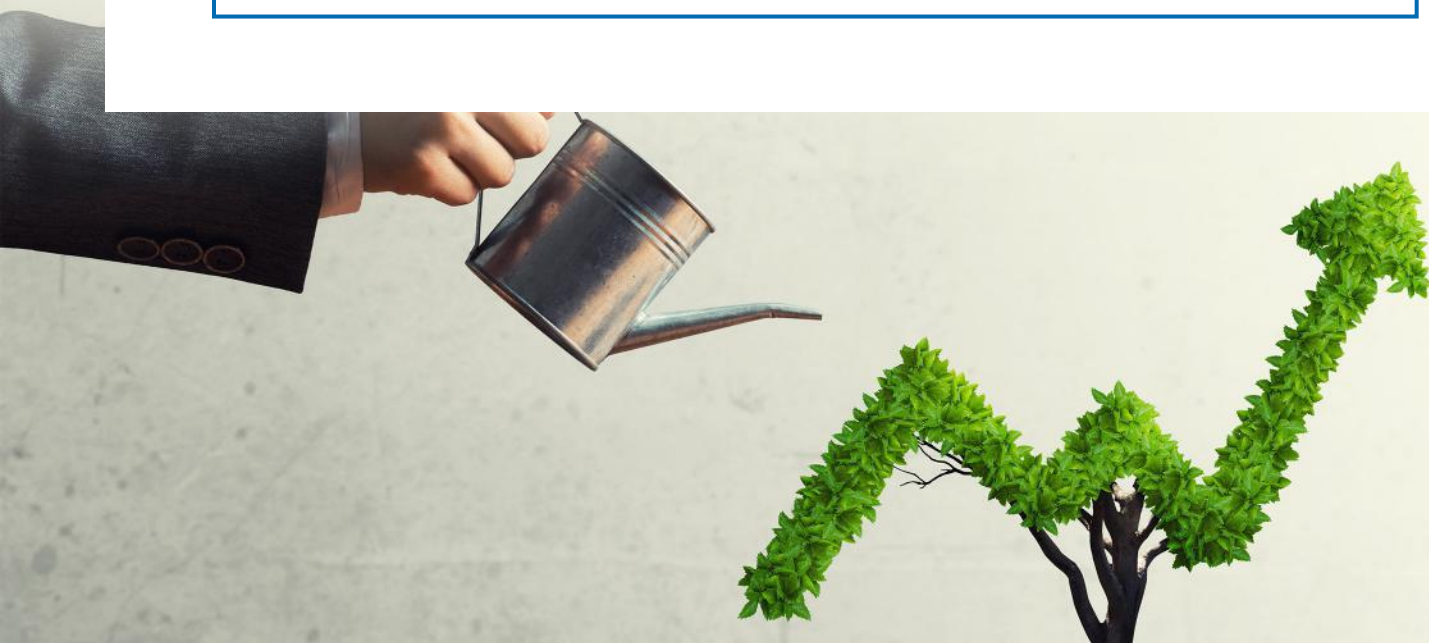
Les trois types de rentabilités immobilières à connaître

Pour déterminer l'intérêt d'un investissement locatif, il faut en calculer la rentabilité. Trop de personnes se font avoir en se lançant sans savoir précisément combien leur investissement va rapporter.

Comme il n'existe pas de norme pour la déterminer précisément, vous devrez apprendre à distinguer les trois types de rentabilité existants pour juger la qualité d'un investissement. Il est difficile de proposer des taux de référence pour chaque calcul de rentabilité, car cette dernière dépend de nombreux paramètres spécifiques à chaque investissement (ville, taille, emplacement, imposition de l'investisseur...).

NOTE

pour que ce soit plus simple, j'utilise le terme rentabilité en lieu et place de rendement



#1 La rentabilité brute



La rentabilité brute vous permet de savoir rapidement si l'opération est assez rentable et s'il est pertinent d'aller plus loin. Facile à calculer, elle donne souvent un taux élevé, mais qui ne tient pas compte des charges.

Il existe deux variantes de ce calcul :

1
VARIANTE

$$\text{Rentabilité brute (en \%)} = \frac{\text{loyer annuel} \times 100}{\text{prix d'achat}}$$

2
VARIANTE

$$\text{Rentabilité brute (en \%)} = \frac{\text{loyer annuel} \times 100}{\text{prix d'achat et frais d'acquisition}}$$

(frais d'agence, de notaire, de dossier, travaux)



Exemple



Un appartement est vendu
50 000 €, le bien se loue
320 € par mois.



Rentabilité brute :
 $320 \times 12 \times 100 / 50\,000 = 7,68 \%$

Les frais d'acquisition (8 % de frais de notaire, 1 000 € de frais de dossier)
s'élèvent à 5 000 €.

$$\text{RENTABILITÉ BRUTE : } \frac{320 \times 12 \times 100}{(51\,000 + (50\,000 \times 0,08))} = 6,9\%$$



#2 la rentabilité nette

La rentabilité nette est un calcul plus précis que le premier pour estimer l'intérêt de votre investissement. Elle inclut toutes les charges de gestion, mais ne tient pas compte des impôts. Il peut cependant être difficile d'obtenir toutes les informations nécessaires dans une simple annonce immobilière.



Le calcul de la rentabilité nette prend en compte :

- Les charges de copropriété
- La taxe foncière
- Les frais de gestion
- Les assurances
- Les frais d'entretien du logement

Là encore, il existe deux variantes de ce calcul. La première ne comprend pas le remboursement des mensualités. En revanche, la seconde, qui l'inclut, est plus précise.

Le calcul est le suivant :

$$\text{Rentabilité nette (en \%)} = \frac{(\text{loyer annuel} - \text{ensemble des charges}) \times 100}{\text{prix d'achat et frais d'acquisition}}$$



Exemple



Un appartement est vendu
50 000 €, le bien se loue
320 € par mois.



Rentabilité brute :
 $320 \times 12 \times 100 / 50\,000 = 7,68 \%$



Les charges de copropriété
500 €



Les frais de gestion
200 €



Les frais d'entretien du logement
200 €



Un mois de vacance locative
320 €



La taxe foncière
350 €



Les assurances
50 €

Total : 1620 €

CELA DONNE UNE RENTABILITÉ NETTE DE :

$$\frac{(320 \times 12 - 1\,620) \times 100}{55\,000}$$

= 4%

Si nous ajoutons une mensualité de 270 € pour le remboursement du prêt, nous obtenons :
 $(320 \times 12 - 1\,620 - 3\,240) \times 100 / 55\,000 = -1,85 \%$

Vous voyez que nous avons une vision bien différente désormais. La rentabilité brute était de 7,68 % et nous arrivons maintenant à 4 % de rentabilité nette une fois que nous avons déduit les charges courantes et à une rentabilité négative si nous incluons les mensualités du prêt dans les charges. Pourtant cela reflète mieux la réalité ! Une rentabilité négative veut dire que vous allez devoir ajouter de l'argent chaque mois, c'est donc à éviter.

#3 la rentabilité nette nette

Ce calcul est le plus précis, car il prend en compte votre imposition. Il est aussi plus compliqué, puisqu'il s'appuie sur votre situation personnelle (détention en nom propre ou via une société) et le régime d'imposition (régime micro ou réel) de vos revenus fonciers. La rentabilité nette nette vous permet d'évaluer le montant de vos impôts afin de déterminer le véritable intérêt de l'investissement. Les investisseurs professionnels disposent d'outils spécifiques pour faire ce calcul et savoir exactement combien leurs investissements vont leur rapporter.



Le calcul est le suivant :

$$\text{RENTABILITÉ NETTE NETTE (EN \%)} = \frac{(\text{loyer annuel} - \text{ensemble des charges} - \text{impôts}) \times 100}{\text{prix d'achat et frais d'acquisition}}$$

Prenons l'hypothèse que vous déclarez cet appartement au régime micro-foncier. C'est un régime qui permet de déduire forfaitairement 30 % de frais de vos revenus fonciers. Il est parfait si, comme dans mon exemple, vous n'avez pas réalisé de travaux.



SI VOTRE TRANCHE MARGINALE D'IMPOSITION EST DE 30 %, VOICI LE CALCUL DES IMPÔTS À PAYER :

$$(320 \times 12) - 30 \% \times 30 \% = 806 \text{ €}$$

Dans cet exemple, je peux retirer au titre du forfait de 30 % la somme de 1 152 € de mes revenus fonciers. Sur la somme restante (3 840 – 1 152), je paye un impôt de 30 % soit 806 €.

RENTABILITÉ NETTE NETTE :

$$\frac{((320 \times 12) - 1620 - 806) \times 100}{55\,000} = 2,57 \%$$

RENTABILITÉ NETTE NETTE INCLUANT LA MENSUALITÉ DU PRÊT :

$$\frac{((320 \times 12) - 1620 - 3\,240 - 806) \times 100}{55\,000} = -3,3 \%$$

Le choix du régime d'imposition de vos revenus fonciers est important dans le résultat de ce calcul. C'est donc un facteur à examiner. Si votre projet est mal monté, notamment si sa rentabilité de départ est trop faible, vous risquez d'obtenir une rentabilité nette nette négative et donc de devoir ajouter de votre poche de l'argent chaque mois. C'est le contraire que l'on vise !



L'exemple précédent nous montre qu'il faut soit **revoir le prix d'achat à la baisse**, soit trouver un **moyen d'augmenter le loyer**. Investir dans l'immobilier, ce n'est pas seulement trouver une bonne affaire. C'est aussi optimiser la partie fiscale pour que le projet soit solide. Avez-vous remarqué que nous sommes passés d'une rentabilité brute supérieure à 7 % à une rentabilité nette nette de 2,57 % ? L'écart se creuse ou rétrécit en fonction des charges d'exploitation de votre appartement.

Excepté pour ma dernière acquisition où j'ai financé les frais de notaires, j'ai toujours réalisé mes investissements sans mettre d'apport, c'est-à-dire sans argent de ma poche, et en trouvant des opérations qui se payent toutes seules.

Je vous raconte tout cela bientôt !

Pour aller plus loin

L'immobilier est un excellent moyen de créer un patrimoine étape par étape en partant de zéro, parfois même sans aucun apport. Cependant, il est impératif de vous former et de bien réfléchir à chaque projet pour ne pas réaliser une mauvaise affaire. Il existe de nombreuses manières d'investir dans l'immobilier :

- La location nue
- La location meublée à l'année
- La location saisonnière
- La colocation
- Et bien d'autres...



Chaque formule a ses avantages et inconvénients. **Ce qui compte, c'est qu'en agissant dès maintenant, vous aurez d'ici 10, 15 ou 20 ans un bien entièrement remboursé qui sera une source fiable de revenus.**

Je peux vous dire que signer le premier compromis de vente et le premier acte chez le notaire est impressionnant (j'en tremblais presque). Pourtant lorsque vous avez fait tous vos calculs et que vous avez réuni toutes les pièces à fournir, c'est la meilleure chose à faire.

L'avenir appartient à ceux qui s'en occupent. Occupez-vous de votre argent pour que celui-ci s'occupe de vous un jour. Évitez de le laisser dormir sur un livret A et de laisser l'inflation ronger votre épargne. Mettez votre argent au travail, faites-le travailler plus dur que vous.

Pour aller plus loin, [regardez cette vidéo de formation gratuite où j'explique comment réussir votre première acquisition](#) pour apprendre à investir dans l'immobilier locatif pour la première fois.

À vos investissements,



Michael

WWW.ESPRIT-RICHE.COM

Suivez-moi sur:

