

Etude de cas MyCasa:

Investissement T4 80m²

Proche quartier Saint-Cyprien





Mme COURTOIS nous a contactés afin d'obtenir plus d'informations sur nos services. Après un entretien téléphonique avec elle, nous avons pu cerner plus précisément son projet.

Caractéristiques du projet :

Mme COURTOIS a une situation financière stable (CDI) et dispose de fonds propres à hauteur de 70 000€. Elle cherche à effectuer un premier investissement afin de se constituer un patrimoine.

Budget ?

Compte tenu de sa situation, Mme COURTOIS compte emprunter 130 000€ sur 15 ans avec un TEG de 2,35% (mensualité de l'emprunt : 840€), ce qui fait un budget total pour son projet de 200 000€.

Ancien ou neuf ?

L'objectif n'étant pas une optimisation fiscale, nous privilégions l'immobilier ancien (rendement locatif plus élevé, fiscalité des loyers réduite les premières années grâce notamment aux intérêts d'emprunts déductibles).

Type d'appartement ?

Toulouse propose une densité d'étudiants et de jeunes actifs parmi les plus élevés de France. Les petites surfaces ou les colocations bien placées sont idéales afin de garantir une faible vacance locative (à titre indicatif, notre taux d'occupation est supérieur à 90%).

Cependant, le prix au m² d'une grande surface est bien moins élevé que celui d'un studio. Un studio dans le quartier de Patte d'Oie (proche Saint-Cyprien) se négocie autour de 3400€/m² par exemple contre 2200€/m² pour une grande surface.

Meublé ou vide ?

La location meublée a plusieurs avantages. Elle correspond parfaitement aux types de locataires recherchés, est moins soumise aux risques d'impayés que la location vide, permet de percevoir un loyer plus élevé (en moyenne de 15%) et son régime d'imposition est celui des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC et micro-BIC), par conséquent, elle permet de bénéficier d'un abattement de 50% sur les recettes de l'année à imposer contre 30% en location vide (régime micro-foncier).

Solution(s) proposée(s):

Après plusieurs semaines de recherches via nos différents partenaires, deux biens ont été proposés à Mme COURTOIS.

1^{er} bien :

Appartement de type T4 de 79m², cuisine séparée, salon + salle à manger, 3 chambres, 1 salle de bain. Immeuble année 60. Proximité métro Patte d'Oie (600m). Peu de travaux à prévoir. Prix : 184 000€ FAI.

2^{ème} bien :

Appartement de type T4 de 80m², cuisine séparée, salon + salle à manger, 3 chambres, 1 salle de bain. Immeuble année 60. Proximité métro Saint Cyprien (500m). Travaux à prévoir. Prix : 187 000€ FAI.



Compte tenu de la proximité avec le quartier de Saint-Cyprien qui représente un emplacement prisé aussi bien par les étudiants que par les jeunes actifs, Mme COURTOIS a retenu notre deuxième proposition. Après le chiffrage des travaux par nos partenaires (rénovation à neuf de l'appartement et création d'une 4^{ème} chambre à la place de la salle à manger), nous avons estimé le coût total du projet à 217 000€, frais de notaire, frais d'agence, coût des travaux et d'ameublement inclus.

Nous avons conseillé une première proposition à 159 000€ FAI qui fut suivi d'une contre-proposition à 167 000€ FAI, finalement acceptée par Mme COURTOIS.

Le coût total du projet se portant alors à 197 000€.

Gestion locative :

N'habitant pas à proximité de l'appartement, Mme COURTOIS a opté pour la solution de gestion MyCasa pour plusieurs raisons :

- **Un loyer garanti à l'année, même en cas de vacances locatives ou d'impayés** (taux d'occupation à 100%), sans « frais cachés ». Notre proposition pour le loyer fut ici à 340€ C.C. par chambre et par mois, soit 1360€ C.C. par mois.
- **Aucune contrainte de gestion.** MyCasa s'occupe de tout, de la recherche des colocataires jusqu'au suivi régulier de l'appartement.

Analyse de la rentabilité :

Voici le récapitulatif de la rentabilité de ce projet :

Récapitulatif rentabilité avec gestion MyCasa	
Coût projet:	197 000,0 €
Mensualité emprunt:	840,0 €
Loyer total mensuel C.C.:	1 360,0 €
Charges totales mensuelles:	105,0 €
Taxe foncière annuelle:	1 020,0 €
Revenu mensuel (loyer-mensualité-charges-taxe foncière):	310,0 €
Rentabilité brute:	9,77 %
Rentabilité nette de charges:	7,15 %
TRI:	11,64 %

Plusieurs points sont à souligner :

- **Les loyers perçus remboursent intégralement les mensualités de l'emprunt et permettent de générer un revenu mensuel complémentaire de 310€.** Compte tenu de la fiscalité de la location meublée, les loyers perçus ne sont quasiment pas imposables dans ce cas.
- **La rentabilité nette de charges est de 7,15% AVEC gestion du bien par MyCasa.** Celle-ci pourrait être plus importante si Mme COURTOIS avait choisi de gérer son bien elle-même mais elle n'a ici aucune contrainte et la garantie de percevoir un loyer tous les mois pendant toute la durée du bail (6 ans).
- Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) est de 11,64%. Celui-ci permet de mesurer l'effet de levier de l'emprunt. En d'autres termes, **100€ de fonds propres placés sur cet investissement rapportent chaque année 11,64€ à Mme Courtois.** Nous vous laissons comparer avec ce que rapporte un livret A...
- Nous nous sommes intéressés ici uniquement à la rentabilité locative sans prendre en compte la plus-value en cas de revente du bien. A titre d'information, un appartement semblable refait à neuf dans la même résidence a été revendu à 220 000€ net vendeur cette année, **soit une plus-value potentielle de 23 000€ (susceptible d'augmenter avec le temps) pour un investissement initial de 70 000€.**

Cette étude de cas est un projet que nous avons réalisé en juin 2016. Si vous aussi, vous êtes intéressé par nos services, vous pouvez nous contacter :

contact@mycasa-toulouse.fr

ou au

07 86 36 17 95

A bientôt !