

# BEVOUAC

02.02.2023  
Conférence de presse



# BEVOUAC

La data au service des investisseurs  
en immobilier locatif



**Martin Menez**

CEO et Co-fondateur  
de Bevouac



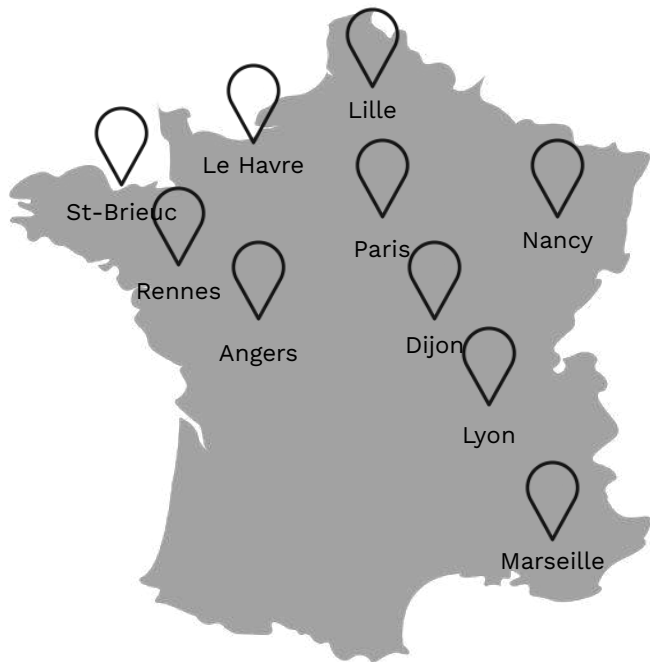


# BEVOUAC

L'investissement locatif, clé en mains



## Des opportunités judicieusement sélectionnées



Immobilier ancien : 30% moins cher que le neuf



Du patrimoine de qualité



Emplacements premium



43% de nos opportunités en off-market



*(Présence Bevouac)*



**250M€**

Investis depuis  
2017

**+10**

Villes  
sélectionnées

**450**

Investissements  
réalisés chaque  
année

## Notre spécificité : la data



Analyse de près de 112  
points de données  
macro-économiques  
et immobilières



Algorithmes qui  
scannent l'ensemble  
des portails  
d'annonces



Modélisations  
financières et  
optimisations  
fiscales





## Sommaire

1. L'immobilier locatif : un placement qui séduit de plus en plus
2. Profil type de l'investisseur en immobilier locatif en 2023
3. Achat d'une résidence principale : un rêve de plus en plus inaccessible
4. L'immobilier : plus que jamais, une valeur refuge
5. L'immobilier résidentiel : l'investissement le plus résilient
6. Les villes où investir en 2023
7. Le régime fiscal qu'il faut choisir en 2023
8. Les opportunités à saisir & erreurs à éviter

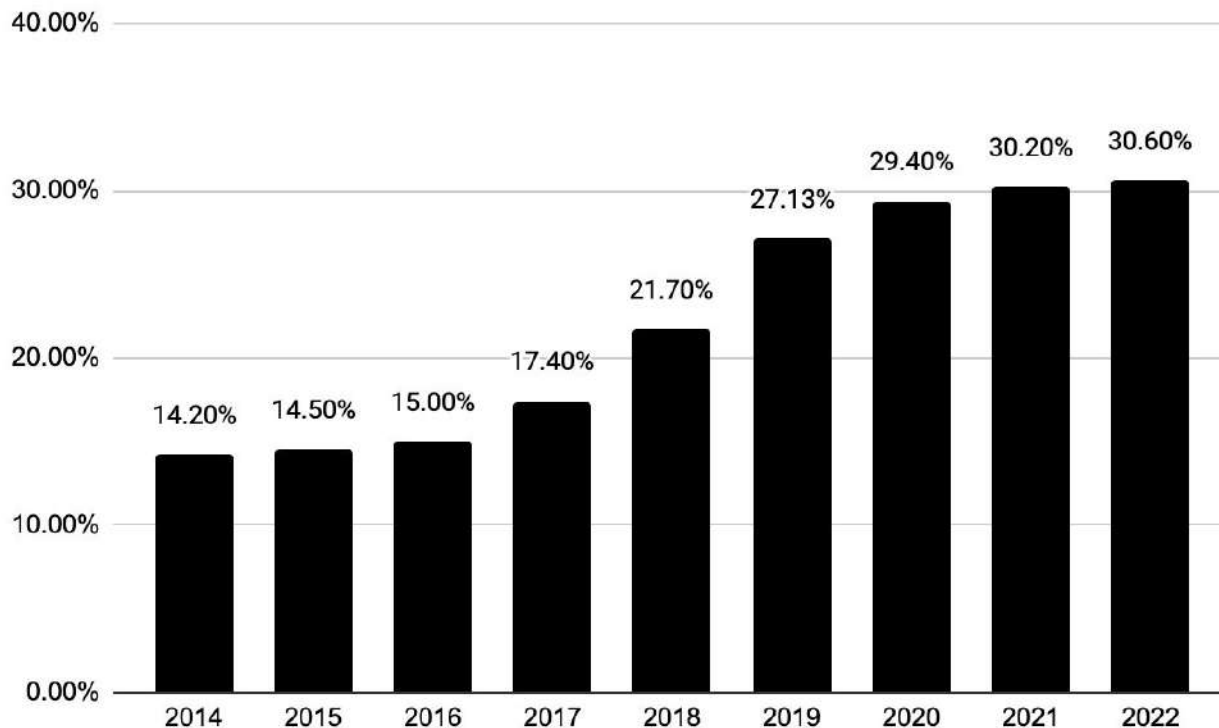


**1.**  
**L'immobilier locatif :**  
**un placement qui**  
**séduit de**  
**plus en plus**



①

# En France, 1 transaction sur 3 est un investissement locatif



Source : Century 21

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
10

**339 900**

transactions dans l'immobilier locatif en 2022

# 16%

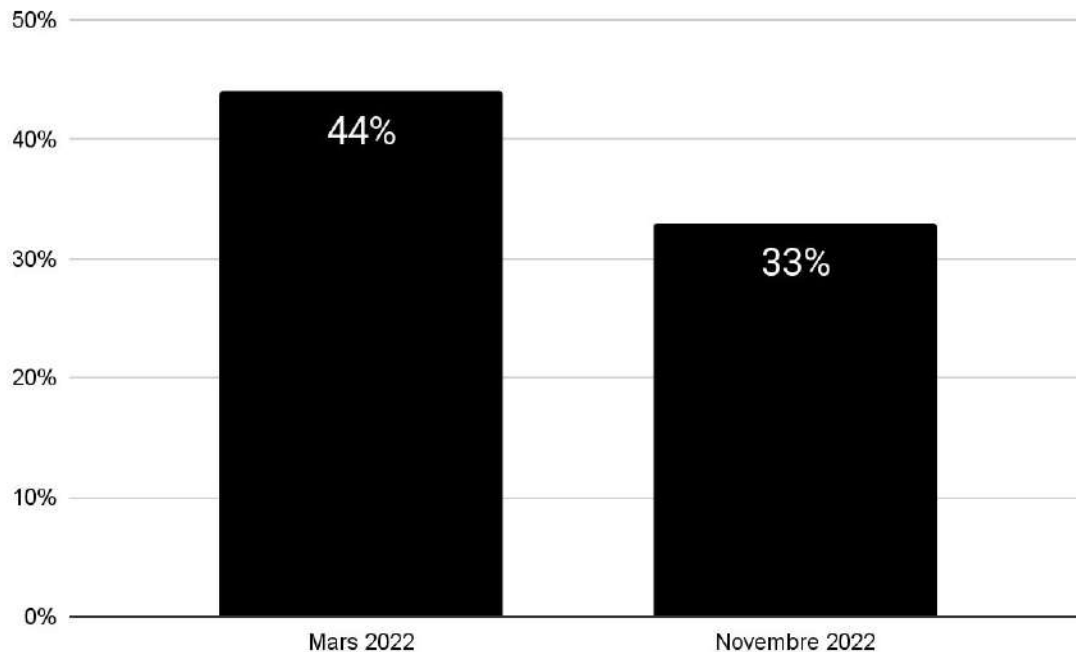
Des Français comptent mener un projet immobilier  
dans les 12 prochains mois

(Part identique depuis août 2021)

0

# Les Français repoussent leur projet de résidence principale

Proportion des sondés souhaitant acquérir une résidence principale



1

2

3

4

5

6

7

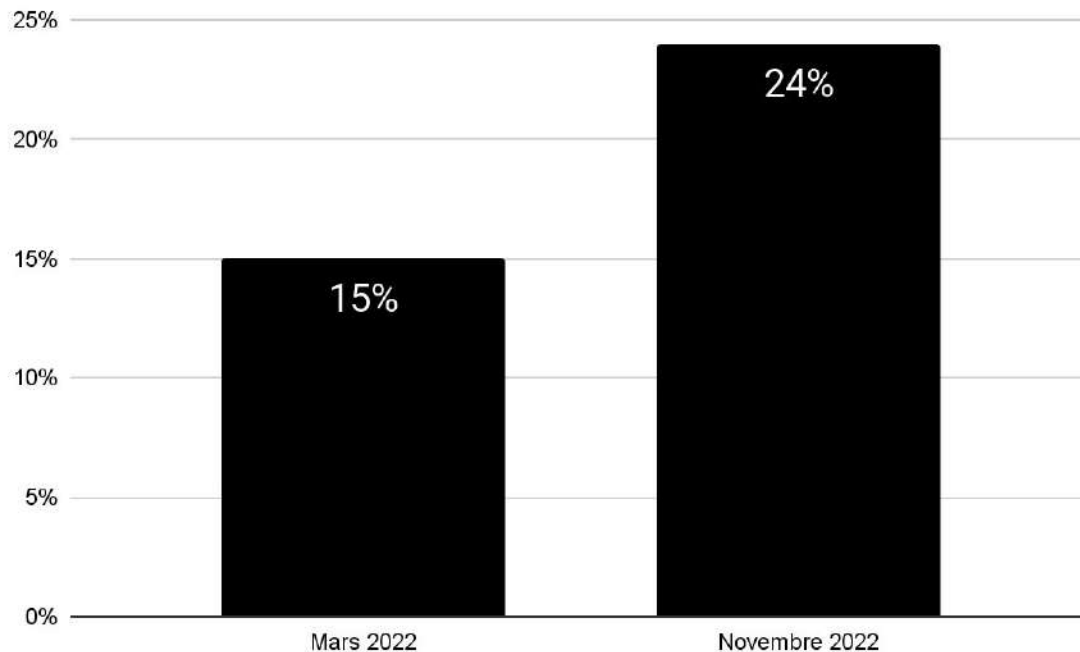
8

13

Source : indicateur Drimki-BVA, novembre 2022

# L'appétit pour l'investissement locatif grandit

Proportion des sondés souhaitant investir dans l'immobilier locatif



Source : Indicateur Drimki-BVA, novembre 2022

## 2. Profil type de l'investisseur en immobilier locatif en 2023

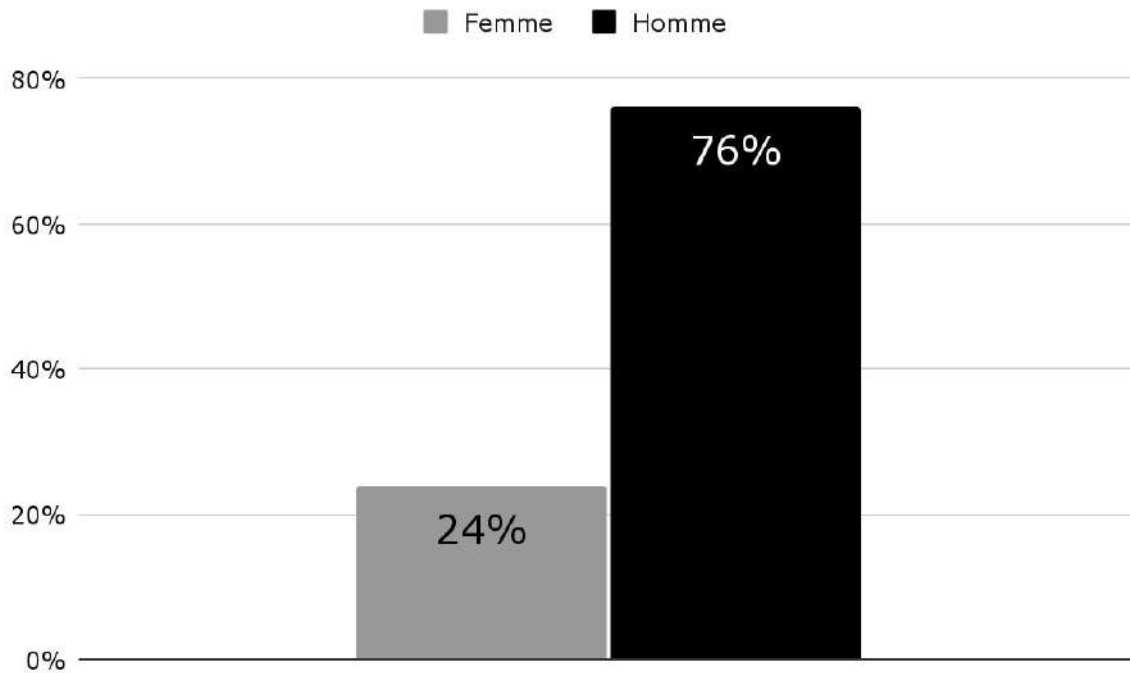




0

# Qui sont nos investisseurs ?

Répartition par genre de nos clients investisseurs



**35 ans**  
en moyenne

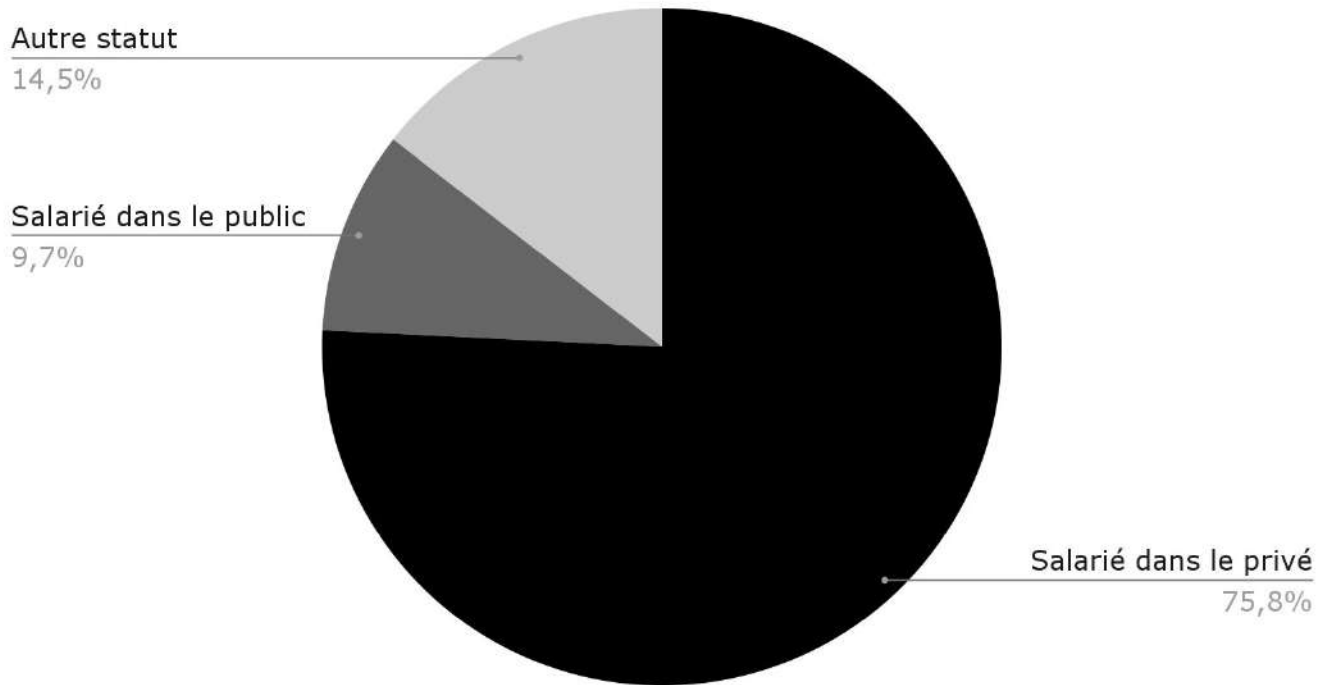
Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

16

# Où travaillent-ils ?

Répartition des différents types de professions de nos clients investisseurs



1

**2**

3

4

5

6

7

8

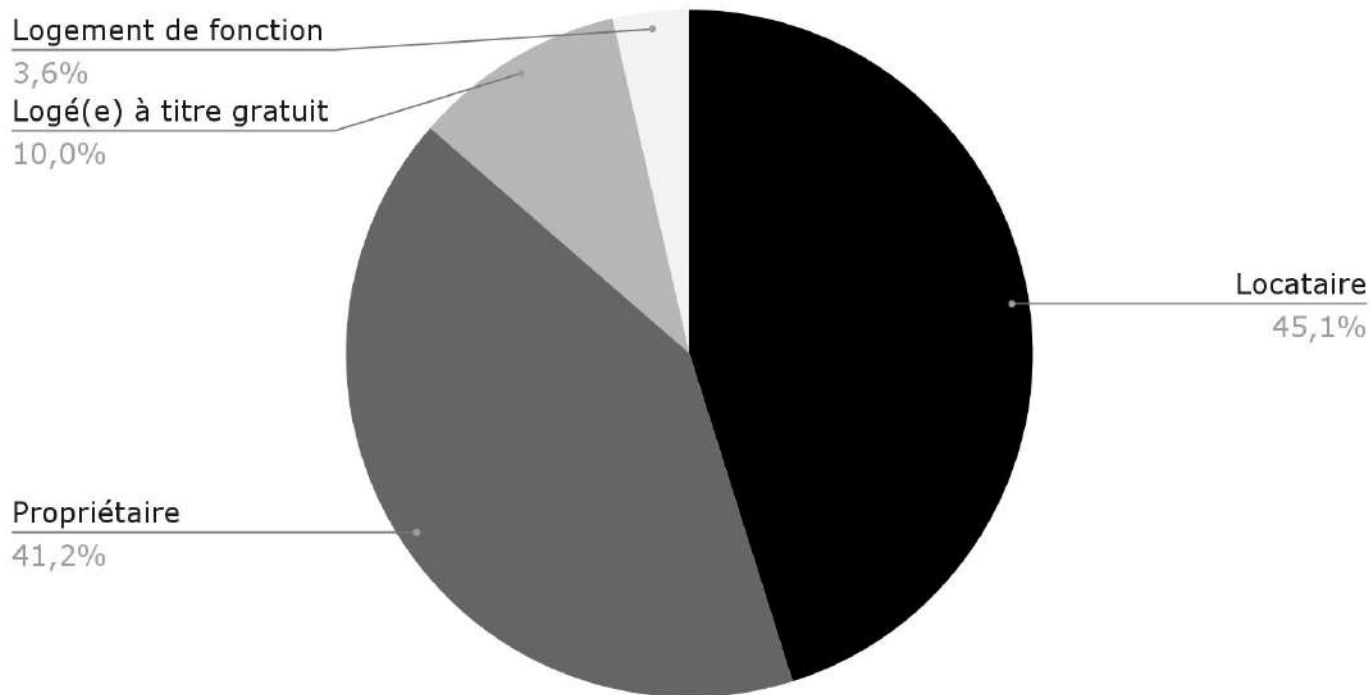
17

Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

0

## Sont-ils propriétaires d'une RP ?

Proportion de locataires et propriétaires de leur résidence principale parmi nos clients investisseurs



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

18

Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

0

## Combien gagnent-ils ?

Salaires moyen d'un client investisseur

1

**2**

3

4

5

6

7

8

**4600,00 €**

Net avant prélèvement à  
la source

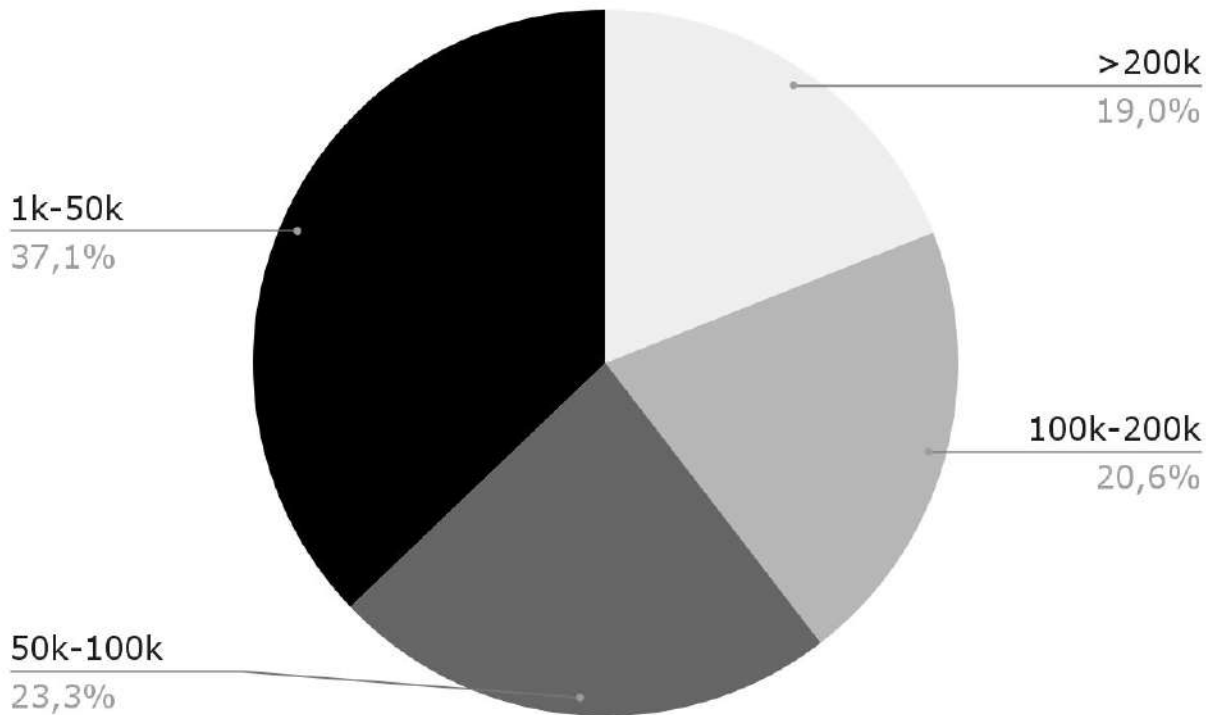
19

*Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects  
investisseurs Bevouac de 2017 à 2023*

0

## Disposent-ils d'une épargne ?

Proportion d'épargne disposée par nos clients investisseurs avant de lancer leur projet



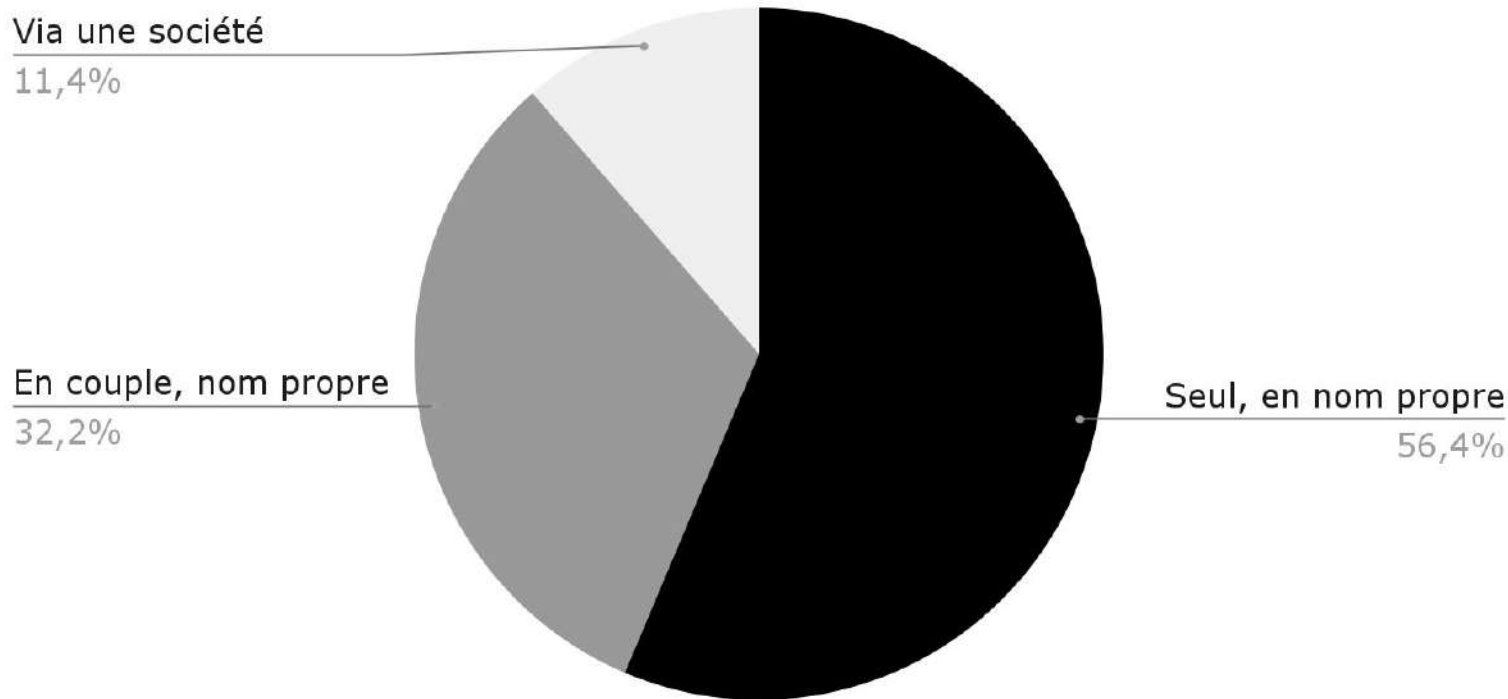
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

20

Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

# Comment investissent-ils ?

Répartition du mode d'acquisition de nos clients investisseurs



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

21

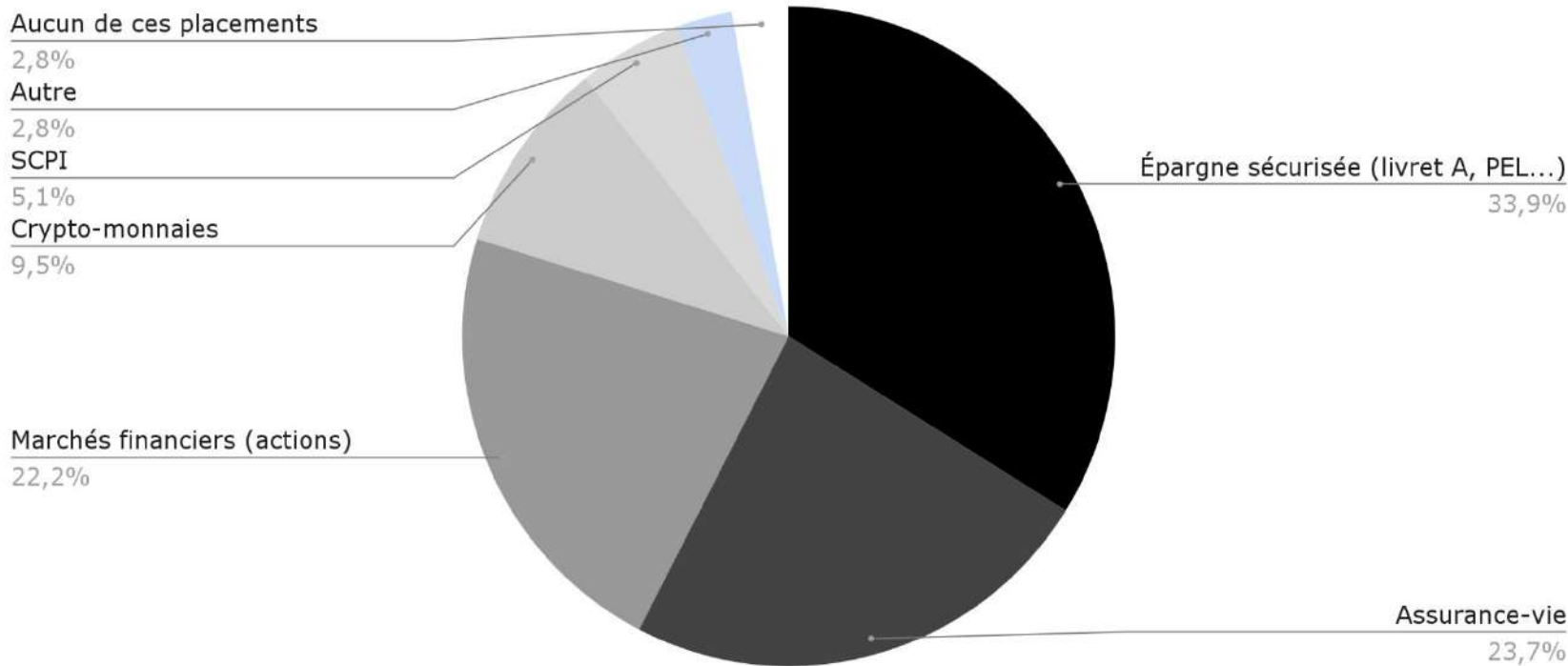
Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

(A)

## Disposent-ils d'autres placements ?

Répartition de l'épargne placée par nos clients investisseurs

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
  
22



Source : Données récoltées auprès de 1640 prospects investisseurs Bevouac de 2017 à 2023

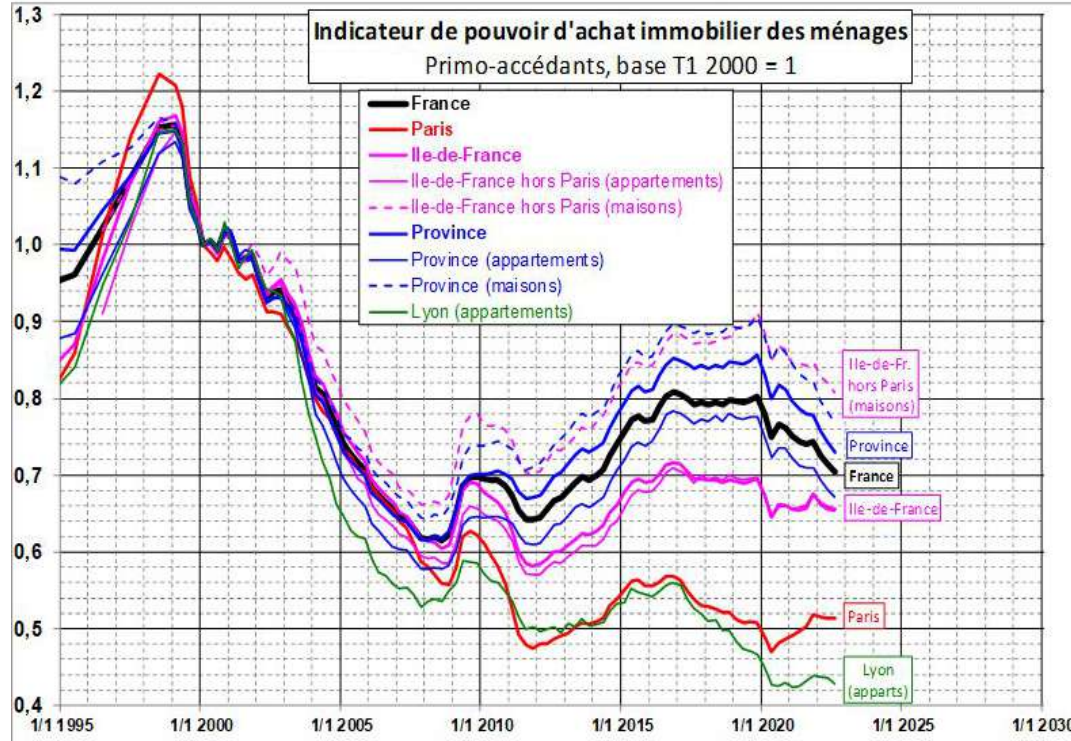


**3.**  
**Achat d'une résidence  
principale :  
un rêve de plus en  
plus inaccessible**



0

# Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages



Un pouvoir d'achat immobilier des ménages en baisse continue et aggravée dans les grandes métropoles

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

24



1  
2  
**3**  
4  
5  
6  
7  
8

25



**120.000€**

De revenus nets annuels

ⓐ

# Un pouvoir d'achat écorné par la hausse des taux d'emprunt

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

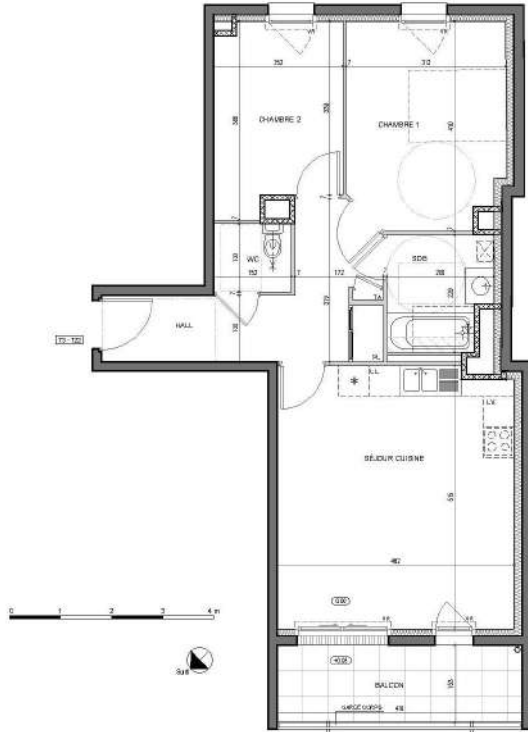
|  | Janvier 2022 | Janvier 2023 | X 2023   | X 2023   | X 2023   |
|--|--------------|--------------|----------|----------|----------|
| Salaire foyer (€ net)                      | 120,000€     | 120,000€     | 120,000€ | 120,000€ | 120,000€ |
| Mensualité maximale (taux endettement 35%) | 3,500€       | 3,500€       | 3,500€   | 3,500€   | 3,500€   |
| Taux nominal d'emprunt 20 ans              | 1.05%        | 2.50%        | 3.00%    | 3.50%    | 4.00%    |
| Taux d'assurance                           | 0.20%        | 0.20%        | 0.20%    | 0.20%    | 0.20%    |
| Capacité d'emprunt (€)                     | 731,000€     | 640,400€     | 612,600€ | 586,700€ | 562,100€ |
| Évolution des prix                         |              | -1.20%       | -2.00%   | -2.00%   | -2.00%   |
| Prix/m2 moyen à Paris (€/m2)               | 10,403€      | 10,278€      | 10,195€  | 10,072€  | 9,991€   |
| Surface achetable (m2)                     | 70           | 62           | 60       | 58       | 56       |
| Perte de surface (m2)                      |              | -8           | -10      | -12      | -14      |

26

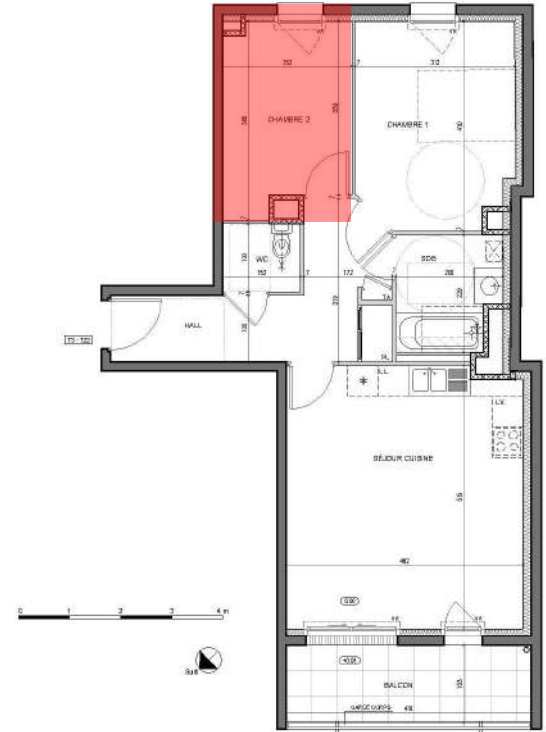
0

# 1 chambre en moins, ou tout un projet qui tombe à l'eau

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8



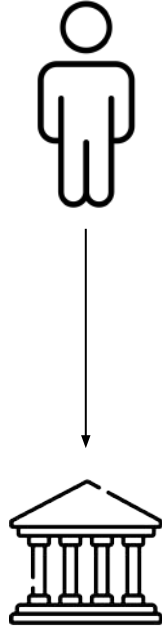
- x3 sur les taux d'emprunt
- Prix qui stagne



27

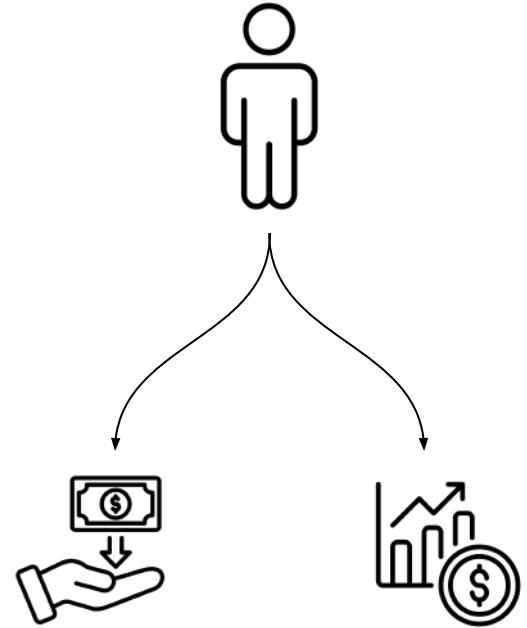
**Financièrement parlant, est-il plus intéressant  
de rester locataire ou d'acheter sa résidence  
principale ?**

## Achat résidence principale



Rembourser mensualité à  
la banque

## Rester locataire



Payer un  
loyer

Investir l'  
épargne

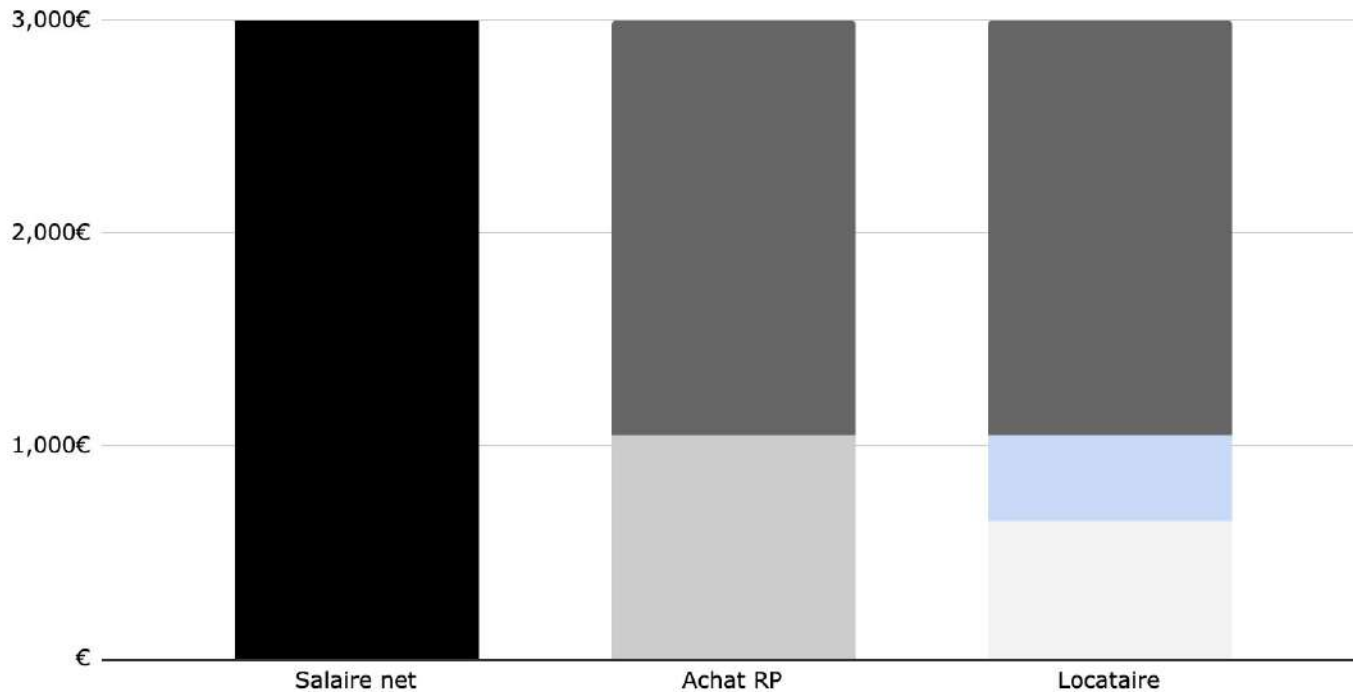
**Vs.**



0

# Répartition du budget mensuel

■ Dépenses courantes ■ Épargne investie ■ Loyer ■ Mensualité RP ■ Salaire net



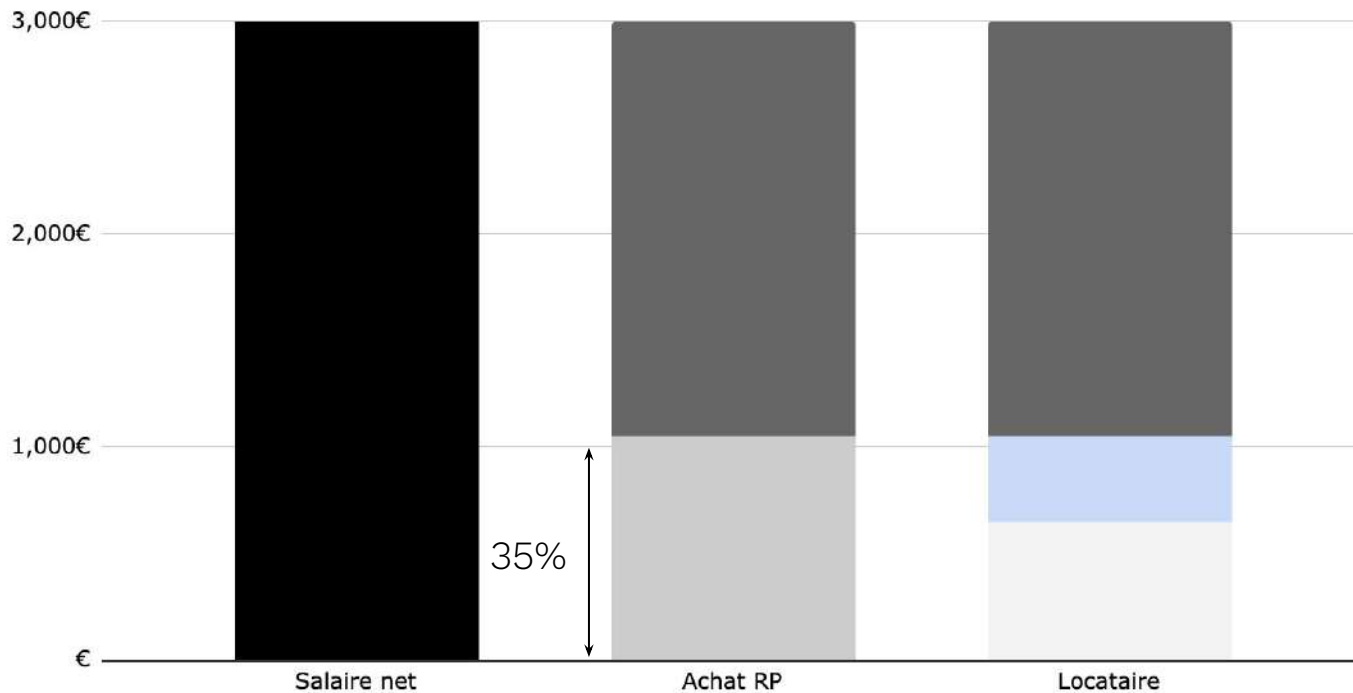
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

30

€

# Répartition du budget mensuel

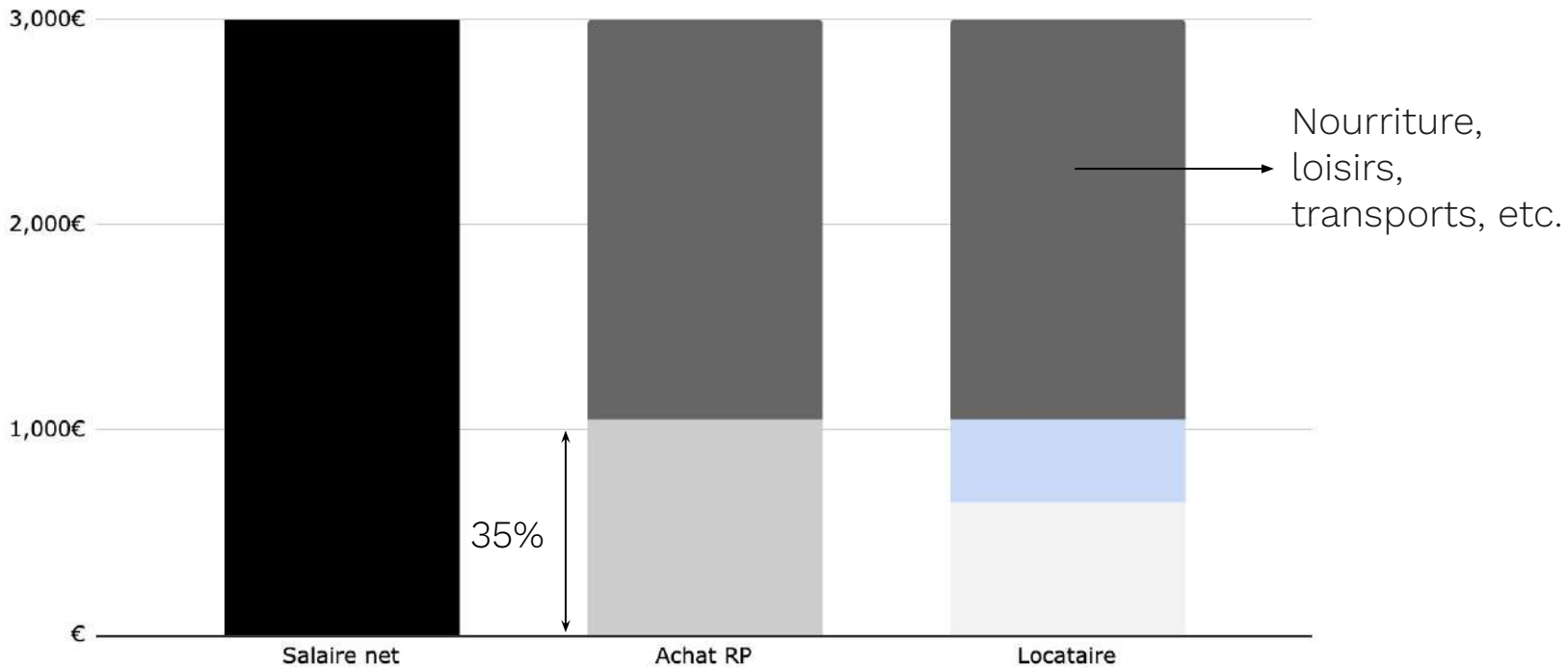
■ Dépenses courantes ■ Épargne investie ■ Loyer ■ Mensualité RP ■ Salaire net



0

# Répartition du budget mensuel

■ Dépenses courantes ■ Épargne investie ■ Loyer ■ Mensualité RP ■ Salaire net

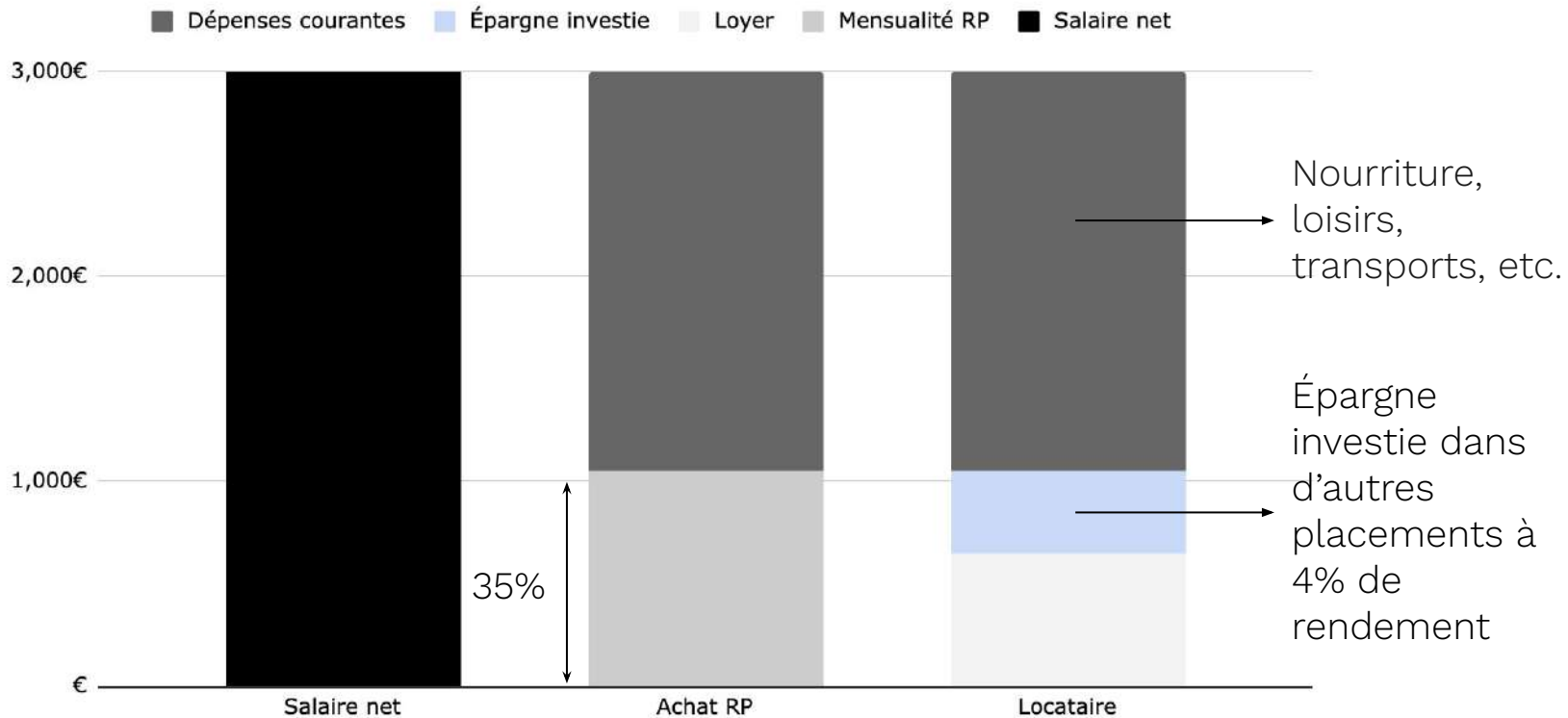


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

32

# Répartition du budget mensuel

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
  
33



# Variables

1. Valeur moyenne loyer **Vs.** prix à l'achat dans la ville
2. **3** Prise de valeur de votre résidence principale **(+X%€/m<sup>2</sup>)**
3. Rendement de votre épargne investie **(Y%)**
4. Temps que vous pensez rester propriétaire **(Z ans)**

# Hypothèses

- 10 % d'apport/durée d'emprunt sur 20 ans à 1,85 % hors assurance/assurance de 0,25 % du capital emprunté.
- Évolution des prix de l'immobilier : 4 % des prix de l'immobilier en année 1 puis 2 % année 2, 1,5 % année 3 et 1,1 % à partir de l'année 4.
- Rendement de l'épargne : 2 % par an.
- Évolution des loyers : 0,7 % année 1, 1 % année 2, 1 % année 3 et 1,1 % à partir de l'année 4.
- Évolution des charges copropriété : + 4 % année 1, ensuite +1 % par an.
- Évolution taxe foncière : 3,4 % année 1, 1 % année 2, 1,5 % à partir de l'année 3.

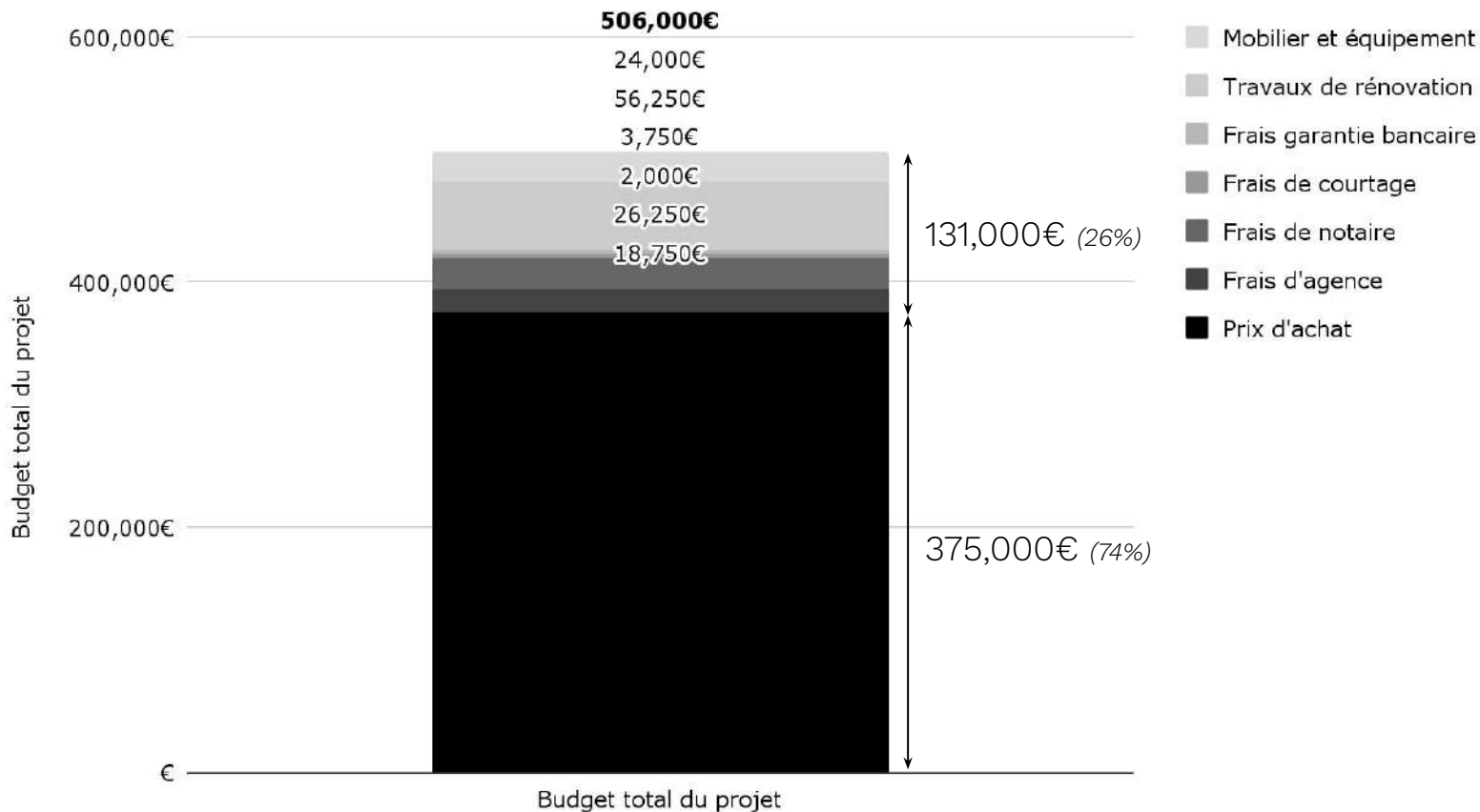


## 14 ans

Durée moyenne au-delà de laquelle il est plus rentable d'acheter sa résidence principale que de rester locataire

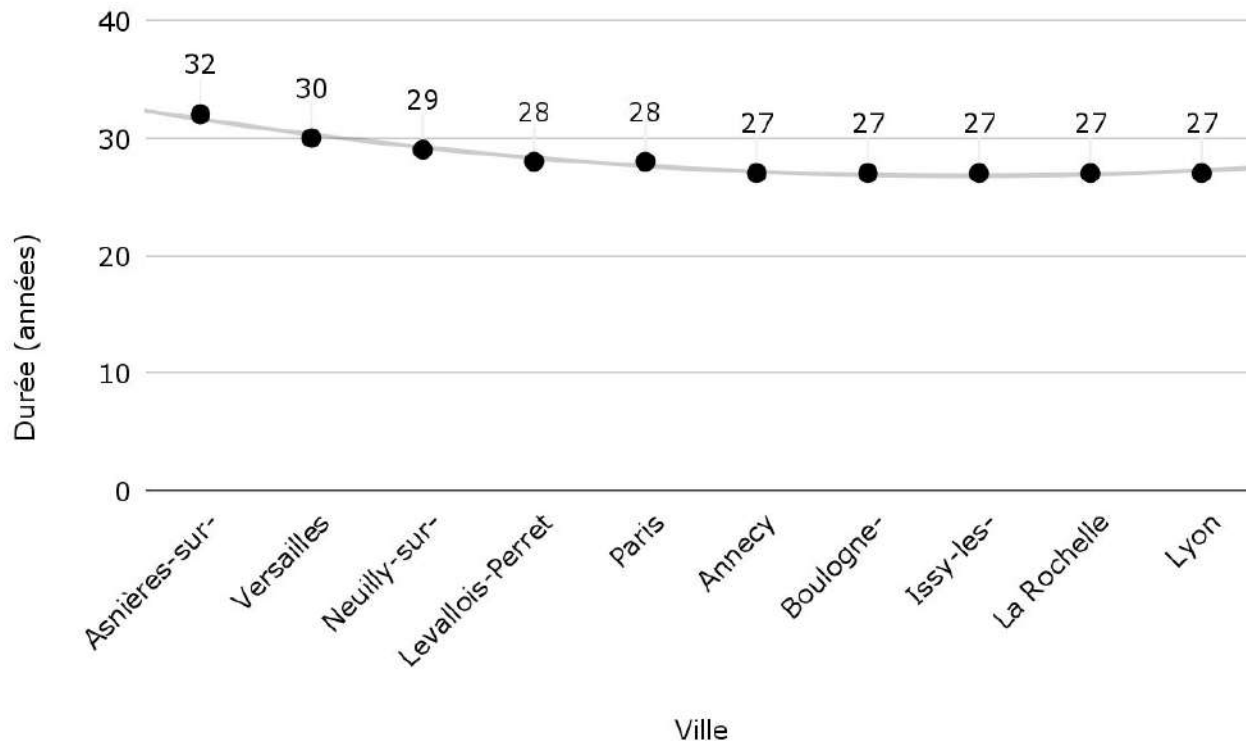


# Répartition d'un budget pour l'achat d'une résidence principale



0

# Flop 10 - moins rentable d'acheter sa résidence principale

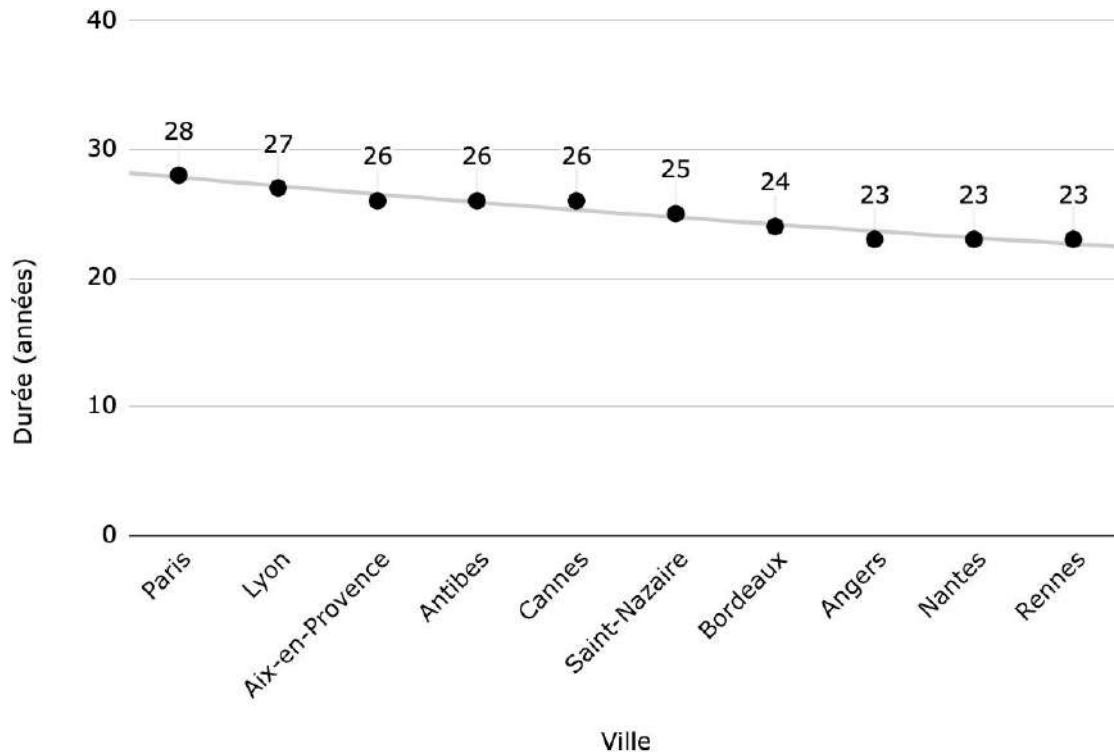


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

38

0

# Flop 10 - moins rentable d'acheter sa résidence principale

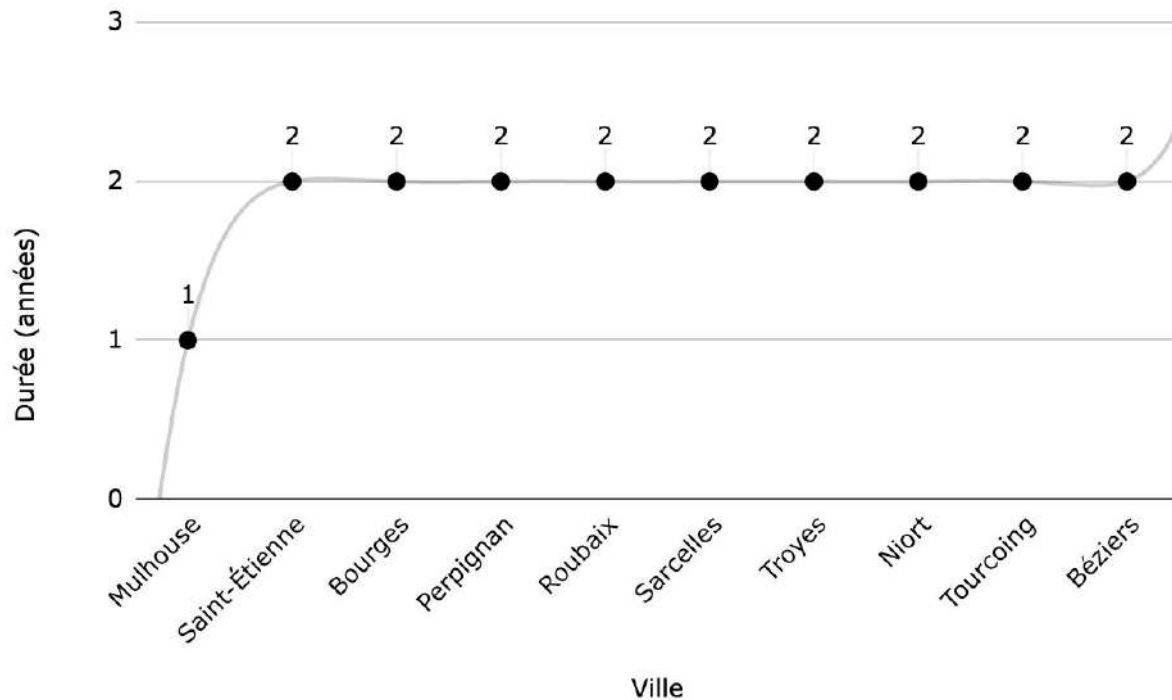


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

39

0

# Top 10 - Plus rentable d'acheter sa résidence principale



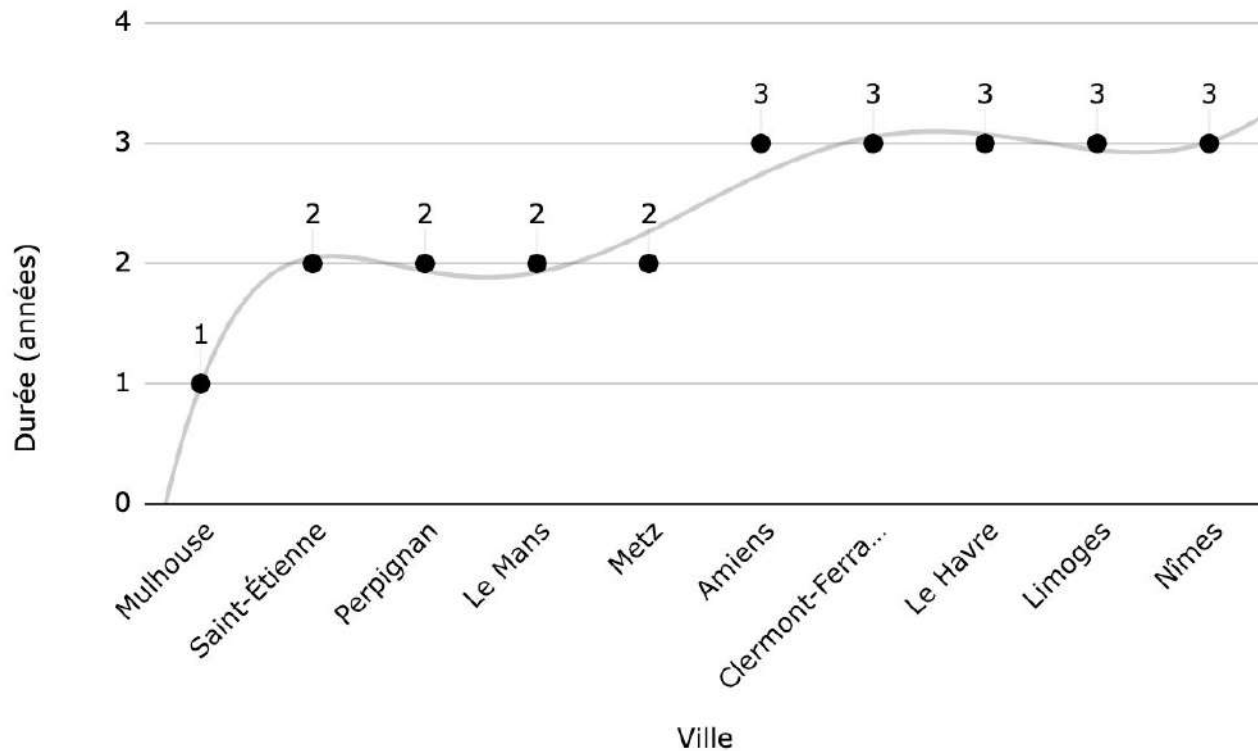
1  
2  
**3**  
4  
5  
6  
7  
8

40

Source : Bevouac

0

# Top 10 - Plus rentable d'acheter sa résidence principale (> 100k hab)



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

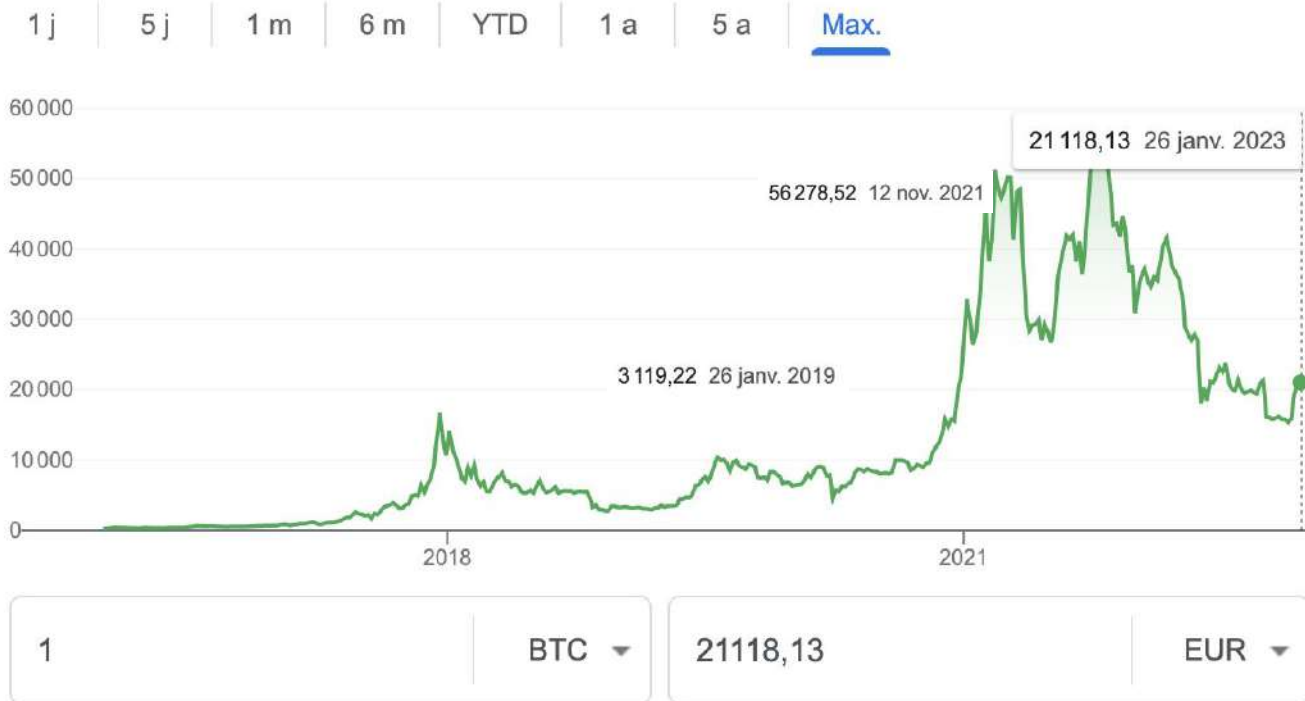
41

4.  
**L'immobilier : plus  
que jamais, une  
valeur refuge**



0

# Le Bitcoin, un placement volatil



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

43

Source : Google

0

# La bourse, un risque de décorrélation des valeurs

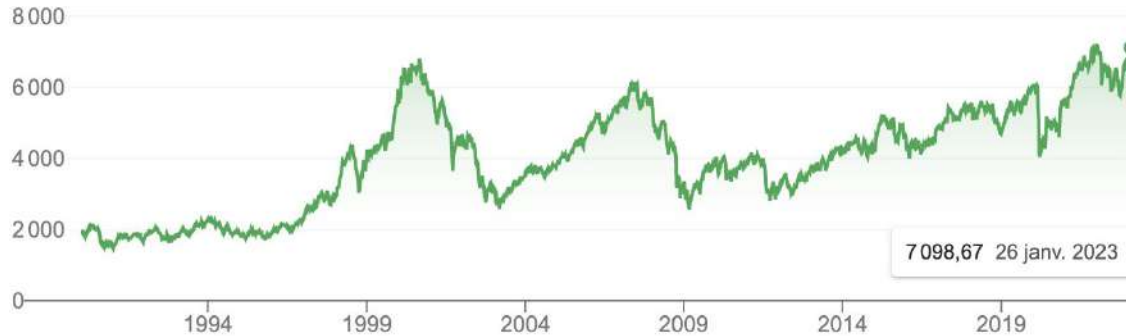
Récapitulatif des marchés > CAC 40

7 096,17

+5 101,81 (255,81 %) ↑ depuis le début

26 janv., 10:10 UTC+1 • Clause de non-responsabilité

1 j | 5 j | 1 m | 6 m | YTD | 1 a | 5 a | Max.



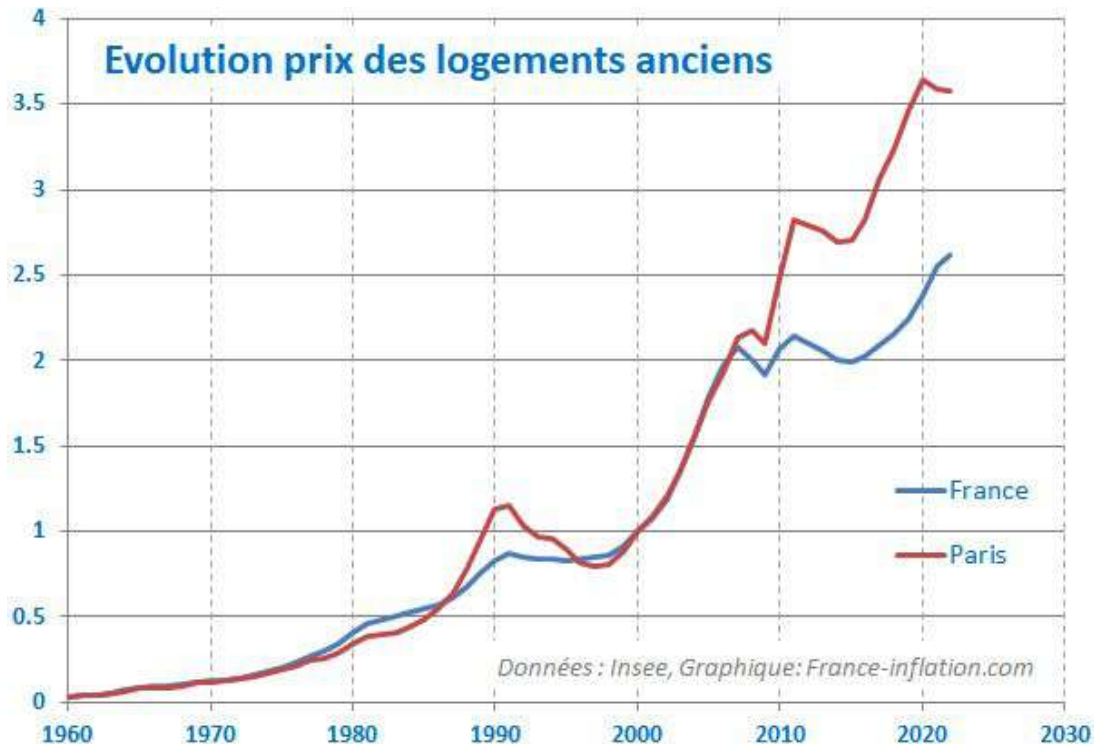
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

44



0

# L'immobilier, un placement épargné par la volatilité



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

45

Source : INSEE

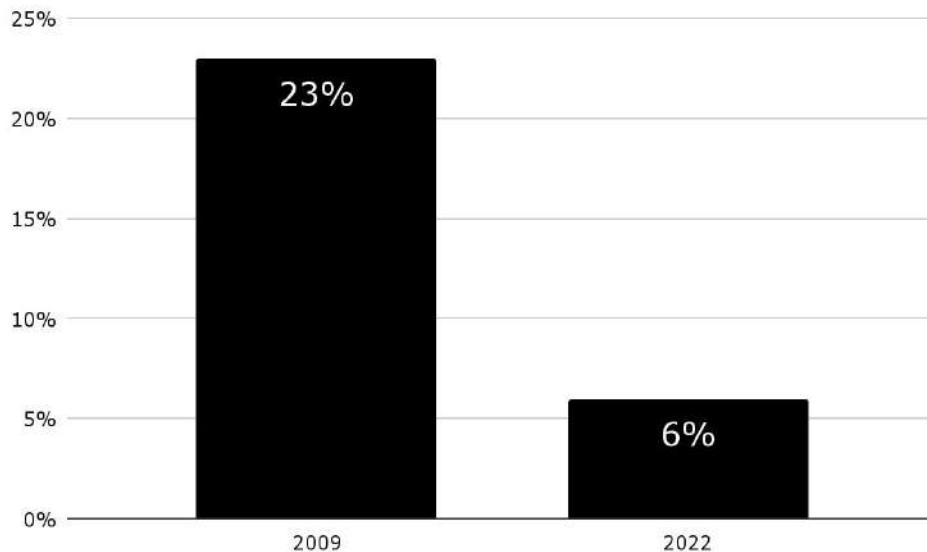
0

## Une situation plus saine qu'en 2008

Part des emprunteurs hypothécaires américains ayant une dette supérieure à la valeur de leurs domiciles

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

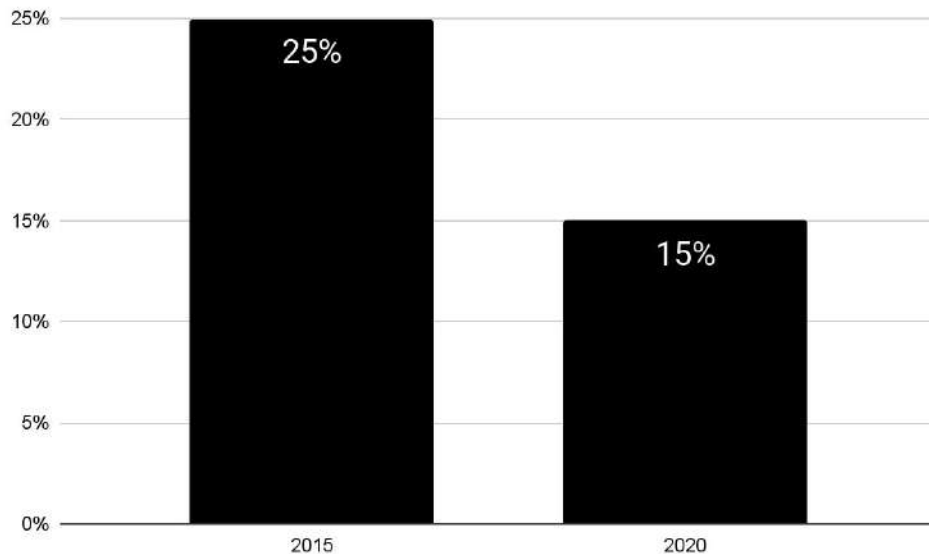
46



Source : Attomdata.com, novembre 2022

## Une situation plus saine qu'en 2008

Part des crédits accordés à taux variables dans la zone Euro



**5.  
L'immobilier  
résidentiel :  
l'investissement  
le plus résilient**



# Le logement : la réponse à un besoin immuable

1

2

3

4

**5**

6

7

8



Besoin d'avoir un  
toit au-dessus de  
sa tête

Localisation +

Stratégie +

Date de création

Budget total (€)\*

Rendement brut (%)\*

More actions... ▾



- Placement
- Équilibrée
- Développement



Localisation +

Stratégie +

Date de création

54/01/2019 29/01/2023

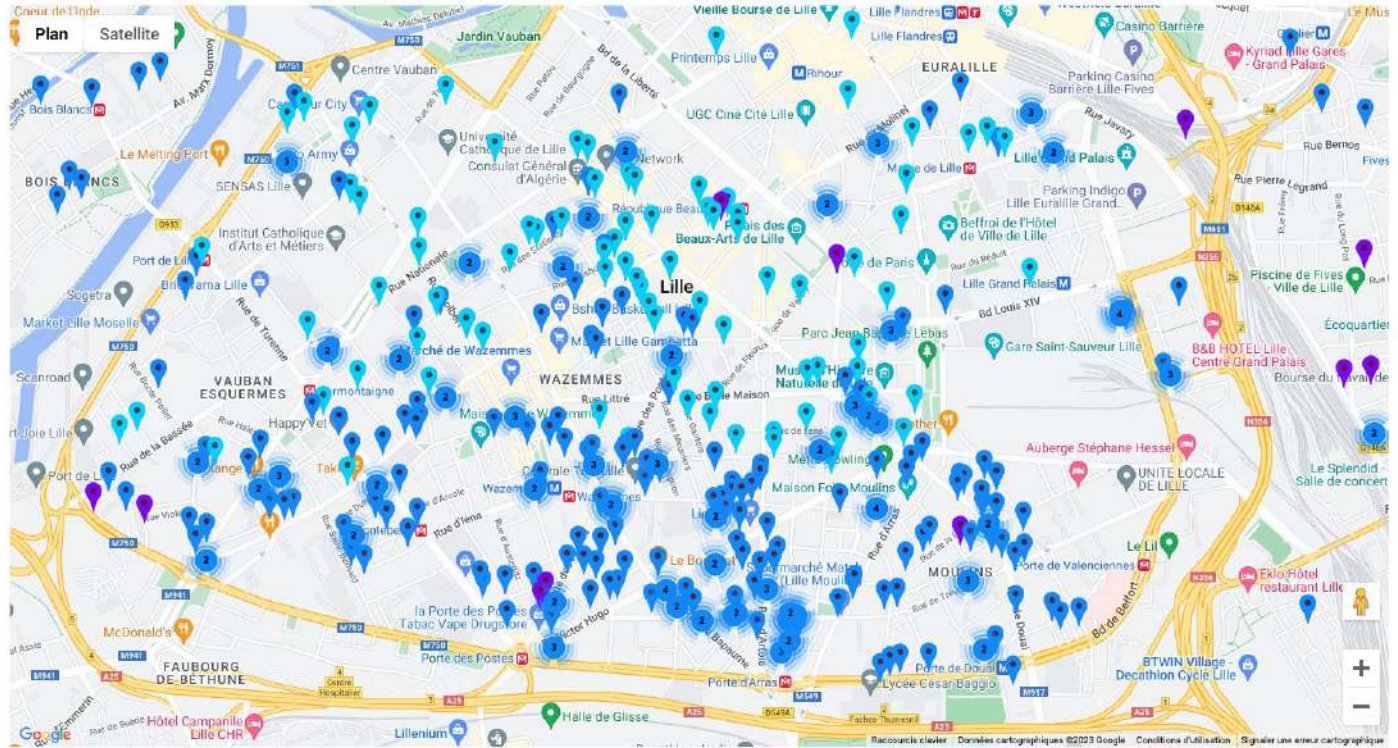
Budget total (€)\*

80000 1590000

Rendement brut (%)\*

4 17

More actions... ▾



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8



Localisation +

Stratégie +

Date de création

04/01/2019 29/01/2023

Budget total (€)\*

30000 159000

Rendement brut (%)\*

4 17

More actions...

Plan Satellite

Guinguette de la Plage

La clé par Auguste & Ferdinand // Lambersart

Av. Sainte-Cécile

La Laiterie

Stade Guy Lefort

Le Pâtisserie Pitman

Supermarché Match (Lambersart av. de...)

Au Cœur de l'Inde

Piscine Marx Dormoy

Bois Blancs

Le MeitingBon

Le Colysée

Les Tiquettes by Bénédi BERNARD

Zoo de Lille

Av. Mathias Dreyfus

Centre Vauban

Carrefour City

Army

Institut Catholique d'Arts et Métiers

Port de Lille

Bricorama Lille

Sogetro

Market Lille Moselle

Scanroad

Sport Jolie Lille

Port de Lille

Av. Marcel Dormoy

Av. de la Bassée

Rue de la Bassée

VAUBAN ESQUERMES

Happy Vet

Le Tibis à rénover à Lille

Lille - Wazemmes

Stratégie : Équilibrée

Estimation actuelle du budget total

**149,281€**

Budget total

**138,087€**

Estimation actuelle du rendement brut

**5.21%**

Prise de valeur du bien

**11,194€ (+11.31%)**

20/01/2021

Tibis

21m<sup>2</sup>

Voir les détails du bien

Placement

Équilibrée

Développement

Google Lille

Raccourcis clavier

Données cartographiques ©2023 Google

Conditions d'utilisation

Signaler une erreur cartographique



A

## Des investissements très performants, à condition de savoir les trouver

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Lille | Prix d'achat FAI | Prix d'achat / m2 | Loyer HC | Loyer HC / m2 | Rendement brut | Montant travaux TTC | Prise de valeur en % | Biens réalisés |
|-------|------------------|-------------------|----------|---------------|----------------|---------------------|----------------------|----------------|
| 2019  | 188,689€         | 3,501€            | 1,098€   | 18.6€         | 7.21%          | 11,184.0€           | 30.13%               | 178            |
| 2020  | 172,577€         | 3,720€            | 938€     | 17.6€         | 6.55%          | 15,919.8€           | 24.17%               | 210            |
| 2021  | 163,508€         | 4,331€            | 847€     | 19.4€         | 6.02%          | 14,920.1€           | 11.64%               | 116            |
| 2022  | 170,457€         | 4,389€            | 834€     | 18.8€         | 5.76%          | 20,319.5€           | 4.26%                | 125            |

## 6. Les villes où investir en 2023



## **Top et flop de la prise de valeur moyenne sur les 5 dernières années**

## Définition des différentes typologies de villes

| Taille de villes   | Petites | Moyennes  | Grandes |
|--------------------|---------|-----------|---------|
| Nombre d'habitants | < 25k   | 25k à 50k | > 50k   |

# Classement des petites villes

## Flop 10

| Villes                 | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|------------------------|--|
| Le Mée-sur-Seine       | -17.73%  |
| Lunéville              | -14.98%  |
| Manosque               | -12.97%  |
| Albertville            | -6.91%   |
| Olivet                 | -5.85%   |
| Le Petit-Quevilly      | -4.70%   |
| Loos                   | -4.63%   |
| Hérouville-Saint-Clair | -2.97%   |
| Montceau-les-Mines     | -2.95%   |
| Castelnau-le-Lez       | -2.31%   |

## Top 10

| Villes               | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|----------------------|--|
| Libourne             | +49.07%  |
| Saint-Genis-Laval    | +48.36%  |
| Le Pré-Saint-Gervais | +47.13%  |
| Vitré                | +46.56%  |
| Gujan-Mestras        | +44.10%  |
| Sainte-Foy-lès-Lyon  | +40.59%  |
| Le Bouscat           | +39.33%  |
| Les Lilas            | +38.60%  |
| Concarneau           | +37.07%  |
| Vernon               | +36.39%  |

# Classement des villes moyennes

## Flop 10

| Villes               | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|----------------------|--|
| Maubeuge             | -20.33%  |
| Échirolles           | -7.95%   |
| Montluçon            | -7.53%   |
| Auxerre              | -4.73%   |
| Tournefeuille        | -0.65%   |
| Thonon-les-Bains     | 1.06%  |
| Poissy               | 1.37%  |
| Trappes              | 1.55%  |
| Saint-Laurent-du-Var | 1.55%  |
| Arras                | 2.56%  |

## Top 10

| Villes              | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|---------------------|--|
| Biarritz            | +55.53%  |
| Clichy-sous-Bois    | +51.73%  |
| Saint-Malo          | +44.82%  |
| Oullins             | +44.38%  |
| Caluire-et-Cuire    | +43.77%  |
| Gonesse             | +42.82%  |
| Romainville         | +41.98%  |
| Bagnolet            | +41.00%  |
| Les Sables-d'Olonne | +40.14%  |
| Lambersart          | +39.65%  |

# Classement des grandes villes

## Flop 10

| Villes            | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|-------------------|--|
| Meaux             | +6.11%   |
| Beauvais          | +6.14%   |
| Béziers           | +6.41%   |
| Cergy             | +7.59%   |
| Villeneuve-d'Ascq | +8.61%   |
| Pau               | +9.12%   |
| Cannes            | +10.00%  |
| Corbeil-Essonnes  | +10.04%  |
| Perpignan         | +10.07%  |
| Vénissieux        | +10.44%  |

## Top 10

| Villes               | Évolution du prix au m2 sur les 5 dernières années (2017 à 2022) |
|----------------------|--|
| Créteil              | +71.01%  |
| Saint-Ouen-sur-Seine | +68.42%  |
| Clichy               | +54.58%  |
| Vannes               | +54.38%  |
| Pantin               | +54.03%  |
| Angers               | +53.95%  |
| Montreuil            | +45.35%  |
| Lyon                 | +43.10%  |
| Saint-Nazaire        | +41.80%  |
| Bordeaux             | +40.89%  |

## Top et flop du rendement locatif brut moyen en 2023



# Classement des petites villes

## Flop 10

| Villes              | Rendement locatif brut moyen |
|---------------------|------------------------------|
| Torcy               | 2.35%                        |
| Rochefort           | 2.86%                        |
| Saint-Mandé         | 3.28%                        |
| Ploemeur            | 3.30%                        |
| Fontaine            | 3.39%                        |
| Maisons-Laffitte    | 3.52%                        |
| Royan               | 3.70%                        |
| Tassin-la-Demi-Lune | 3.81%                        |
| Les Lilas           | 3.83%                        |
| Sceaux              | 3.86%                        |

## Top 10

| Villes              | Rendement locatif brut moyen |
|---------------------|------------------------------|
| Beaupréau-en-Mauges | 16.62%                       |
| Laon                | 13.63%                       |
| Denain              | 10.65%                       |
| Montceau-les-Mines  | 10.54%                       |
| Grande-Synthe       | 10.43%                       |
| Le Creusot          | 9.74%                        |
| Nogent-sur-Oise     | 9.72%                        |
| Moulins             | 9.51%                        |
| Saint-Dizier        | 9.50%                        |
| Lunéville           | 9.47%                        |

# Classement des villes moyennes

## Flop 10

| Villes                    | Rendement locatif brut moyen |
|---------------------------|------------------------------|
| Marcq-en-Barœul           | 2.11%                        |
| Biarritz                  | 2.20%                        |
| Saint-Sébastien-sur-Loire | 2.28%                        |
| Bègles                    | 2.37%                        |
| Saint-Germain-en-Laye     | 2.89%                        |
| Anglet                    | 2.91%                        |
| Les Sables-d'Olonne       | 3.04%                        |
| Charenton-le-Pont         | 3.11%                        |
| La Garenne-Colombes       | 3.11%                        |
| Carpentras                | 3.18%                        |

## Top 10

| Villes                   | Rendement locatif brut moyen |
|--------------------------|------------------------------|
| Châtelleraut             | 17.39%                       |
| Vierzon                  | 14.60%                       |
| Montluçon                | 12.32%                       |
| Ermont                   | 11.82%                       |
| Cormeilles-en-Parisis    | 11.61%                       |
| Nevers                   | 11.58%                       |
| Maubeuge                 | 11.40%                       |
| Martigues                | 11.00%                       |
| Saint-Étienne-du-Rouvray | 10.72%                       |
| Grigny                   | 10.58%                       |

# Classement des grandes villes

## Flop 10

| Villes              | Rendement locatif brut moyen |
|---------------------|------------------------------|
| Versailles          | 2.70%                        |
| La Rochelle         | 3.35%                        |
| Neuilly-sur-Seine   | 3.36%                        |
| Annecy              | 3.47%                        |
| Bayonne             | 3.49%                        |
| Montreuil           | 3.57%                        |
| Issy-les-Moulineaux | 3.57%                        |
| Antibes             | 3.57%                        |
| Vannes              | 3.58%                        |
| Levallois-Perret    | 3.60%                        |

## Top 10

| Villes           | Rendement locatif brut moyen |
|------------------|------------------------------|
| Saint-Quentin    | 12.28%                       |
| Saint-Étienne    | 9.27%                        |
| Bourges          | 8.35%                        |
| Roubaix          | 8.06%                        |
| Épinay-sur-Seine | 8.04%                        |
| Sarcelles        | 8.02%                        |
| Sevran           | 7.87%                        |
| Tourcoing        | 7.43%                        |
| Beauvais         | 7.34%                        |
| Perpignan        | 7.25%                        |

**Le rendement locatif, à lui seul,  
ne suffit pas à décrire un bon  
investissement**



**1.**

Rentable



**2.**

Prend de la valeur

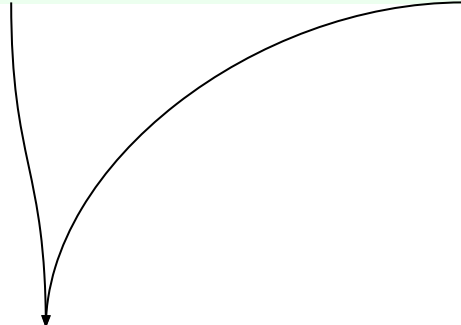
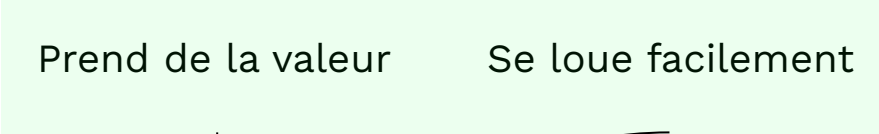


**3.**

Se loue facilement



Indice de confiance Bevouac ©

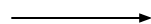


**500**Plus grandes villes  
françaisesÉvolution des prix  
&  
Tension locative**Vs.**112 points de  
données

## Sources de données



- Nombre d'habitants
- Nombre d'étudiants
- Nombre de chômeurs
- Nombre de locataires
- Nombre de créations d'entreprises
- Densité de crimes constatés
- Densité de permis de construire
- Densité d'équipements
- Densité de transports
- etc.

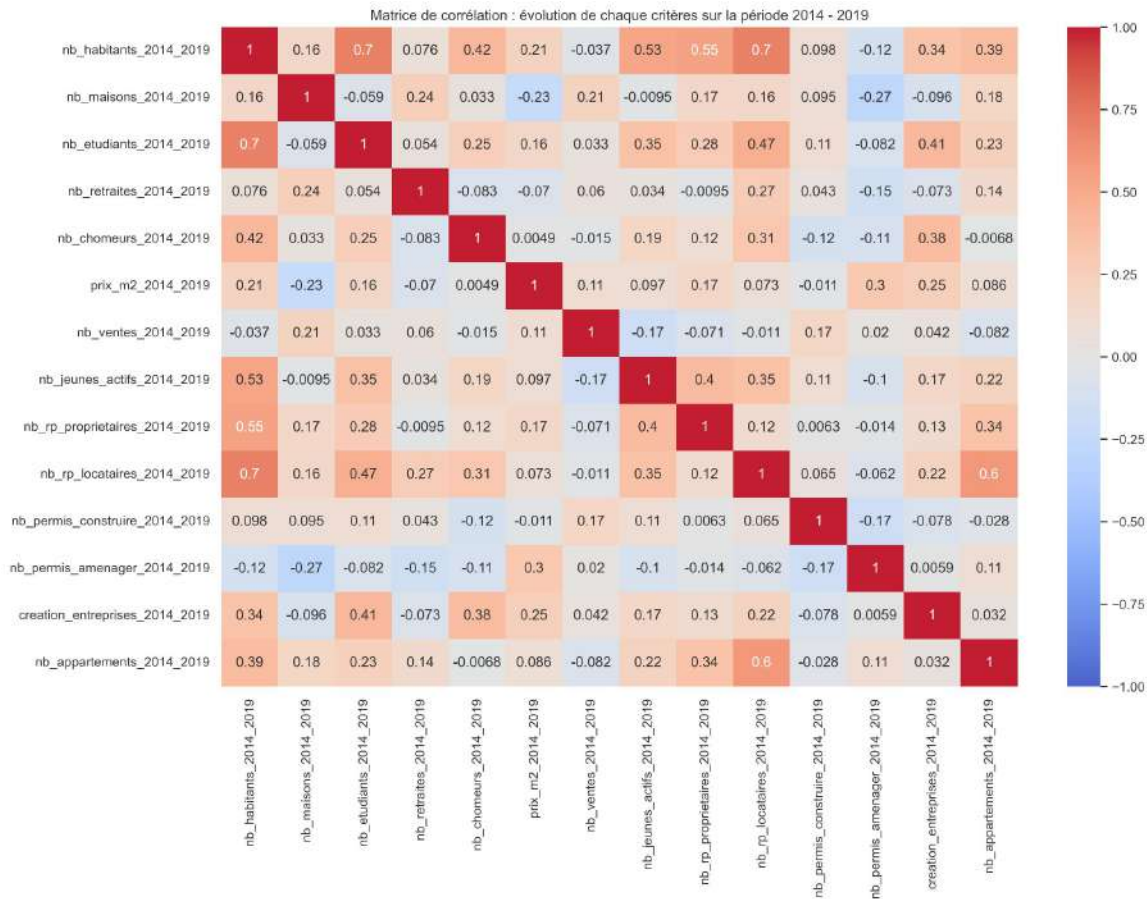


**X** / **5**

# Méthode A.C.P & matrice de corrélation



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6**
- 7
- 8

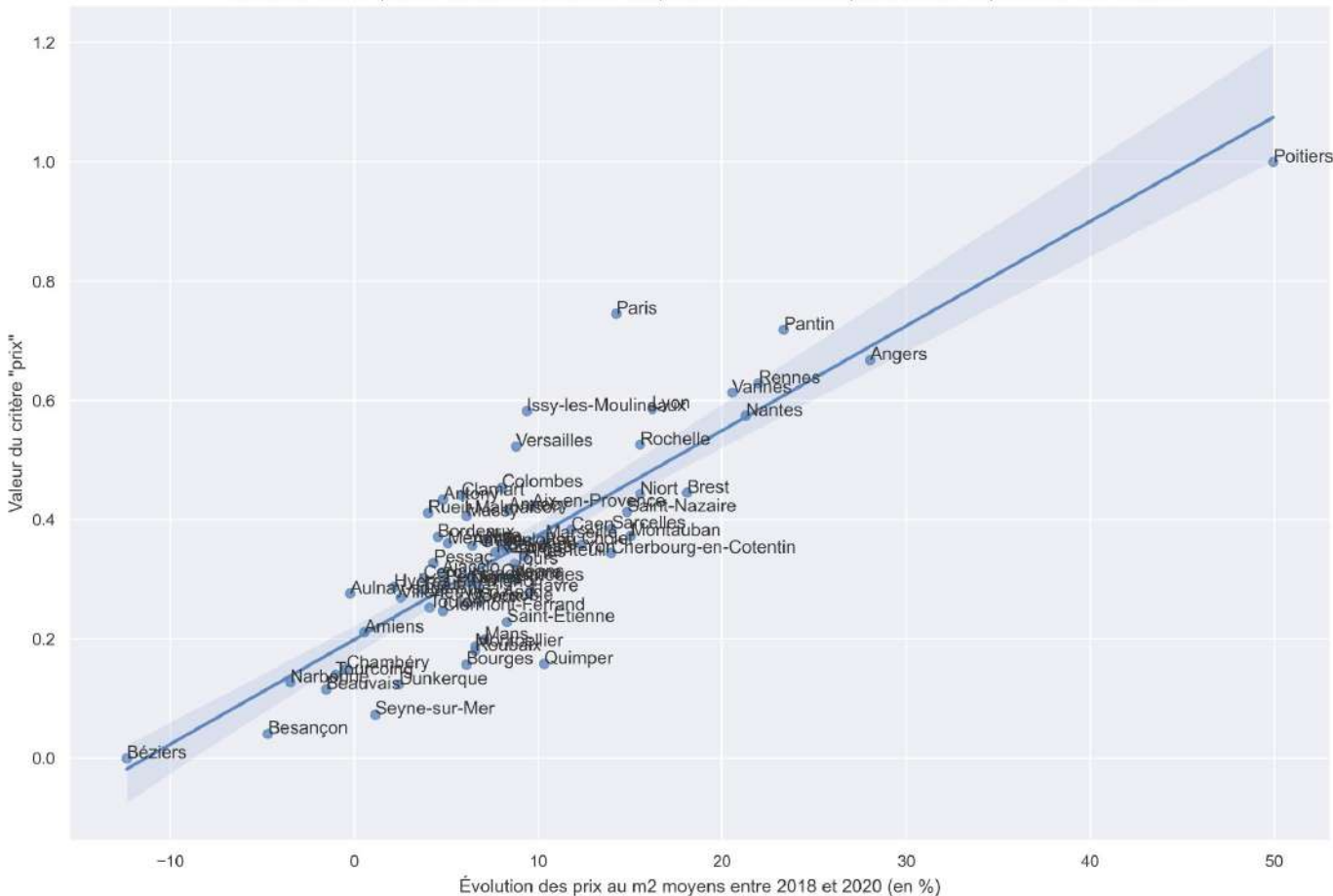




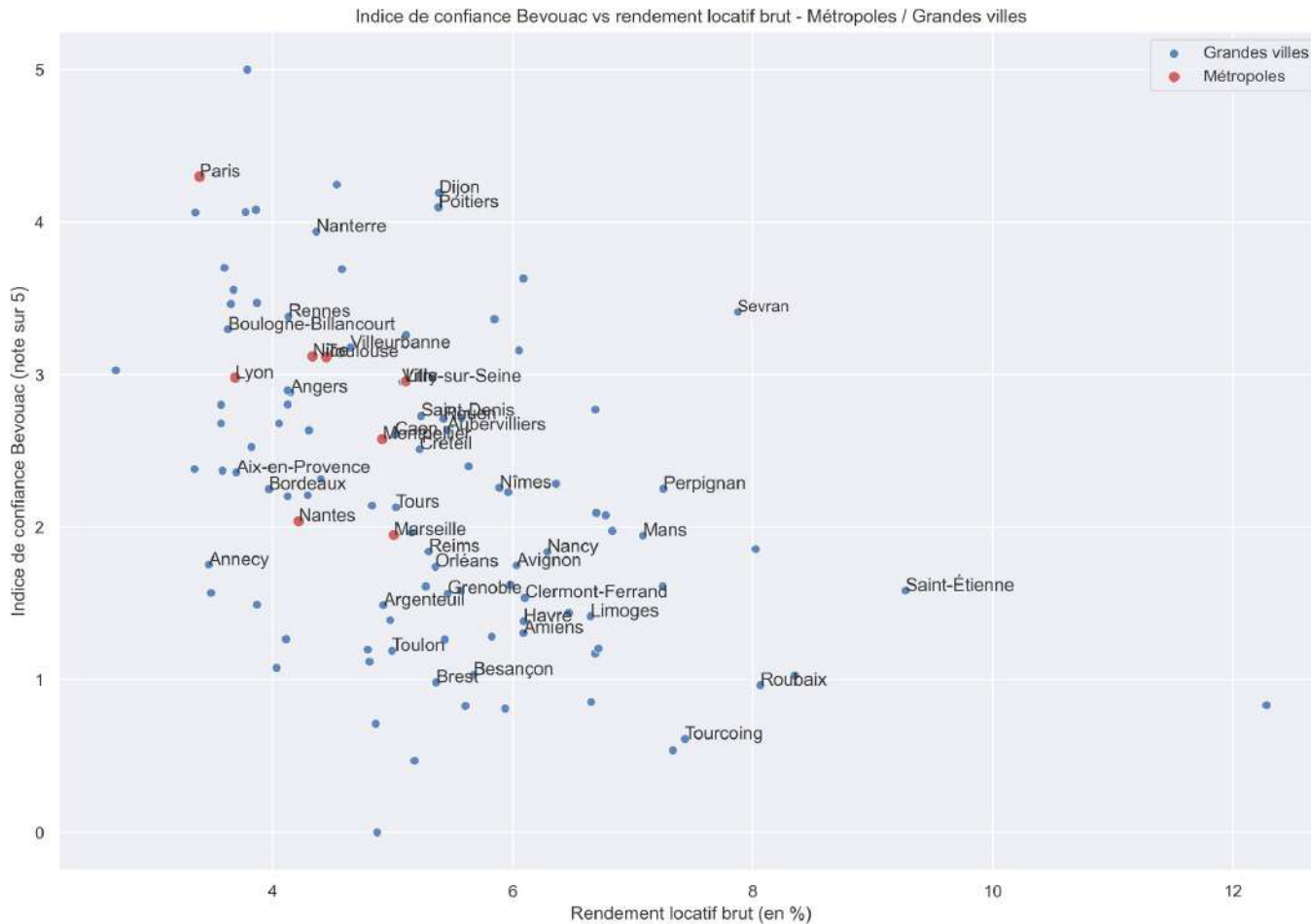
# Vérification de la méthode



Évolution du critère "prix" en fonction de l'évolution des prix entre 2018 et 2020 pour les villes de plus de 50 000 habitants



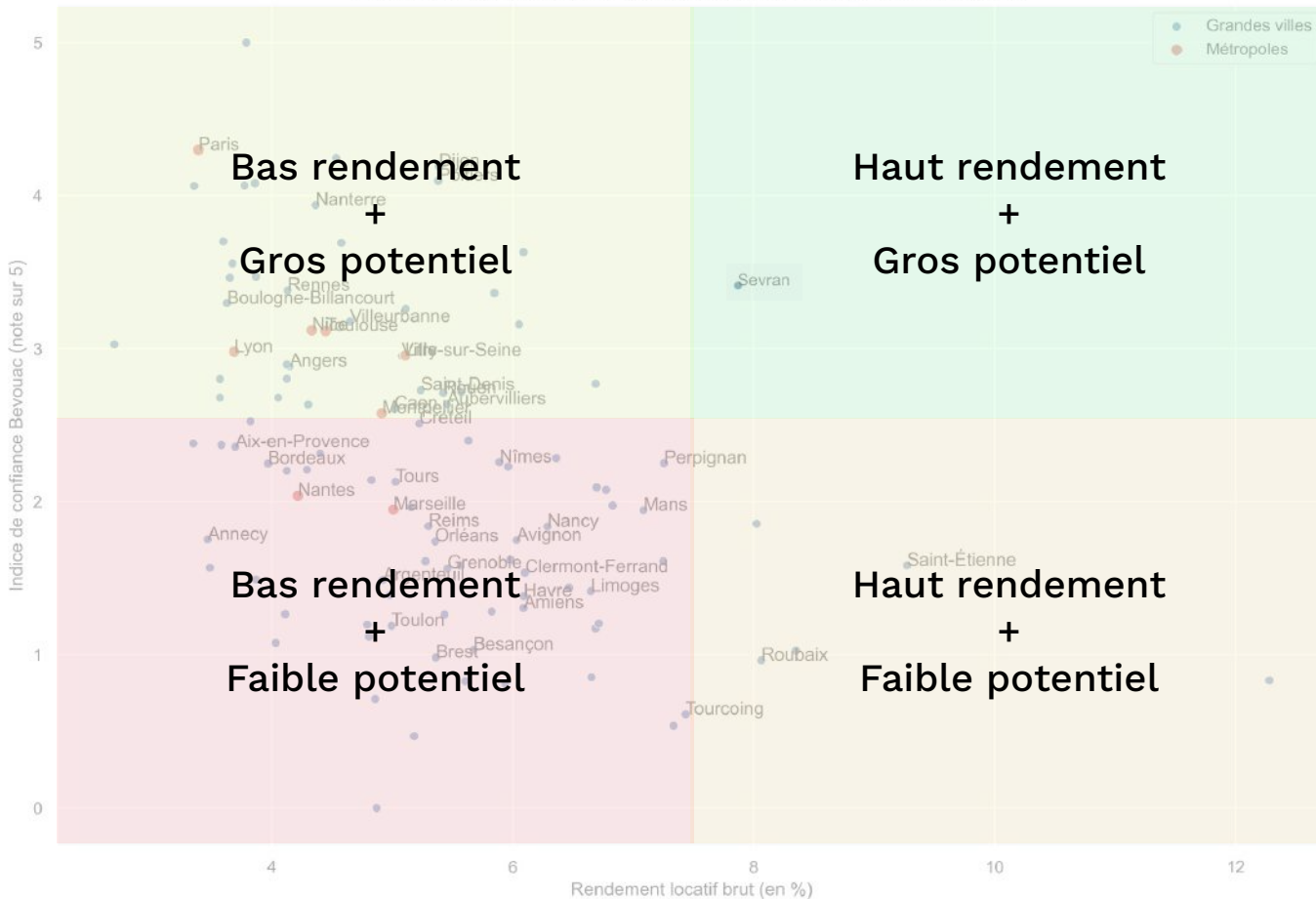
# Grandes villes



# Comment lire le graphe ?



Indice de confiance Bevouac vs rendement locatif brut - Métropoles / Grandes villes

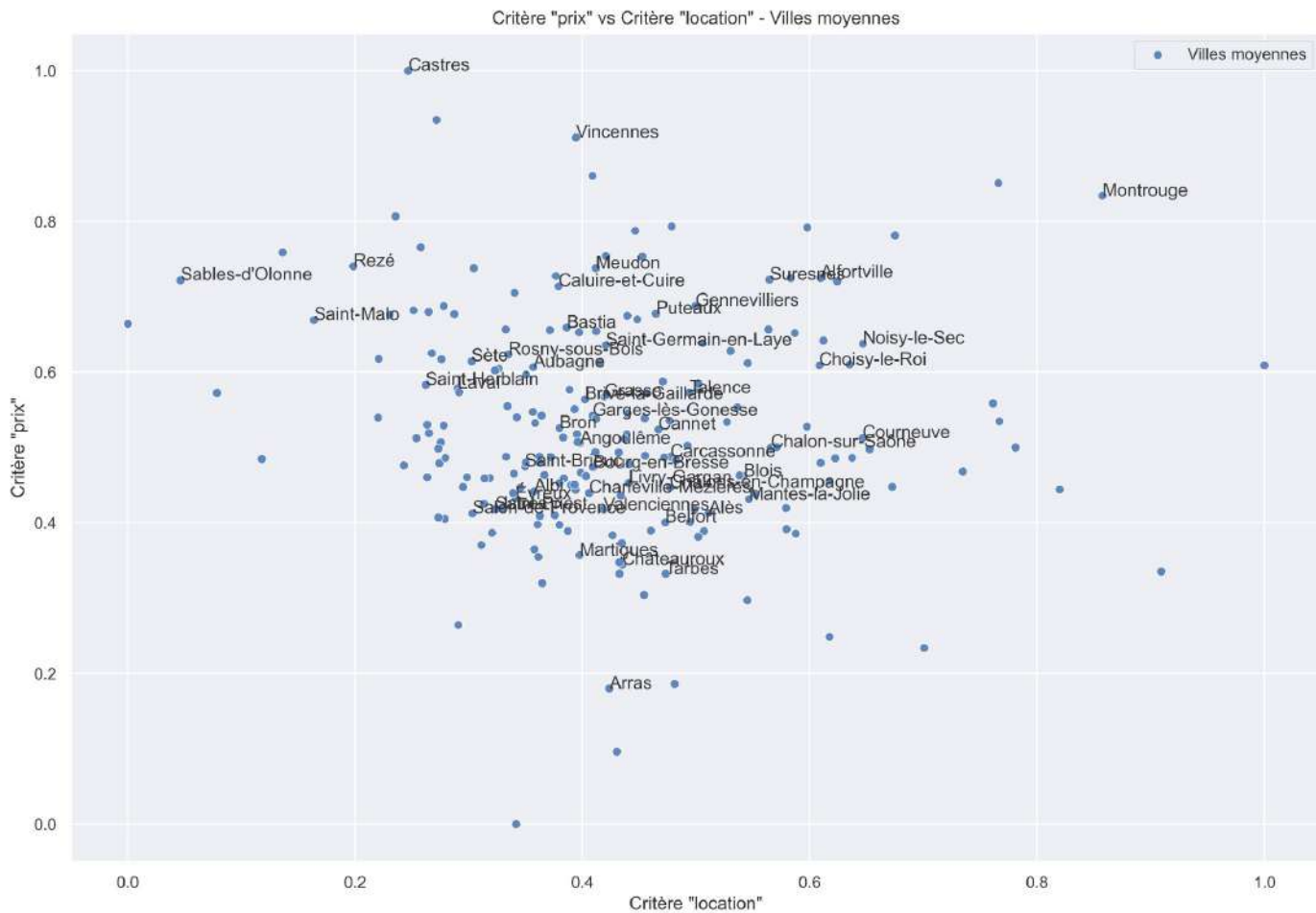


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

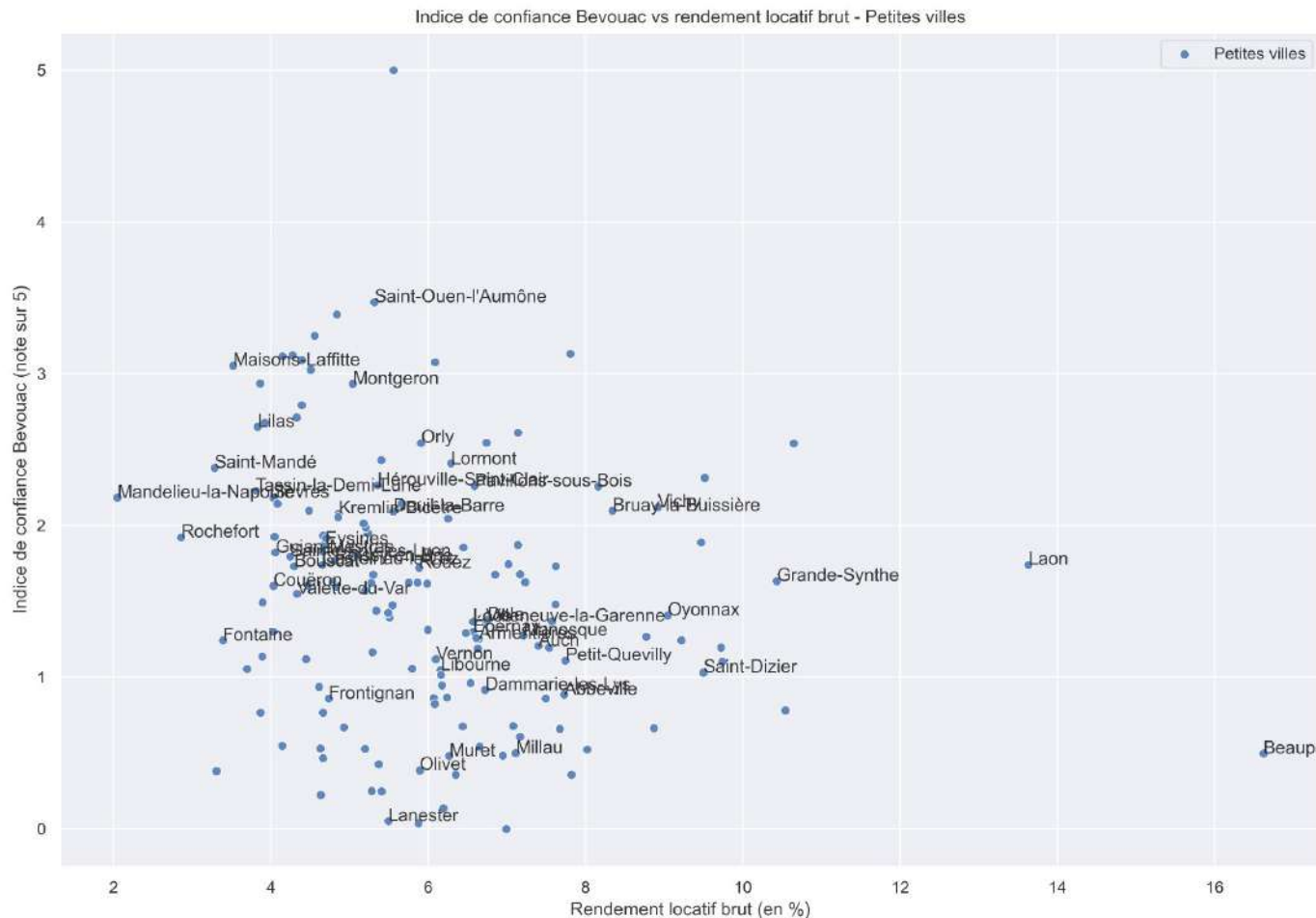
# Villes moyennes



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8



# Petites villes



# Villes qui sortent du lot



- Indice de confiance > 3/5
- Rendement locatif brut > 5%

| Grandes villes |                   |                   |                |                     |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| #              | Ville             | Département       | Rendement brut | Indice de confiance |
| 1              | Sevran            | Seine-Saint-Denis | 7.87%          | 3.42                |
| 2              | Blanc-Mesnil      | Seine-Saint-Denis | 6.09%          | 3.63                |
| 3              | Dijon             | Côte d'or         | 5.39%          | 4.19                |
| 4              | Poitiers          | Vienne            | 5.38%          | 4.10                |
| 5              | Villeneuve-d'Ascq | Nord              | 6.05%          | 3.16                |

# Villes qui sortent du lot



- Indice de confiance > 3/5
- Rendement locatif brut > 5%

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Villes moyennes |                  |                   |                |                     |
|-----------------|------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| #               | Ville            | Département       | Rendement brut | Indice de confiance |
| 1               | Clichy-sous-Bois | Seine-Saint-Denis | 9.11%          | 3.30                |
| 2               | Stains           | Seine-Saint-Denis | 7.37%          | 3.55                |
| 3               | Villiers-le-Bel  | Val d'Oise        | 7.56%          | 3.32                |
| 4               | Castres          | Tarn              | 7.31%          | 3.35                |
| 5               | Gonesse          | Val d'Oise        | 6.42%          | 3.34                |

# Villes qui sortent du lot



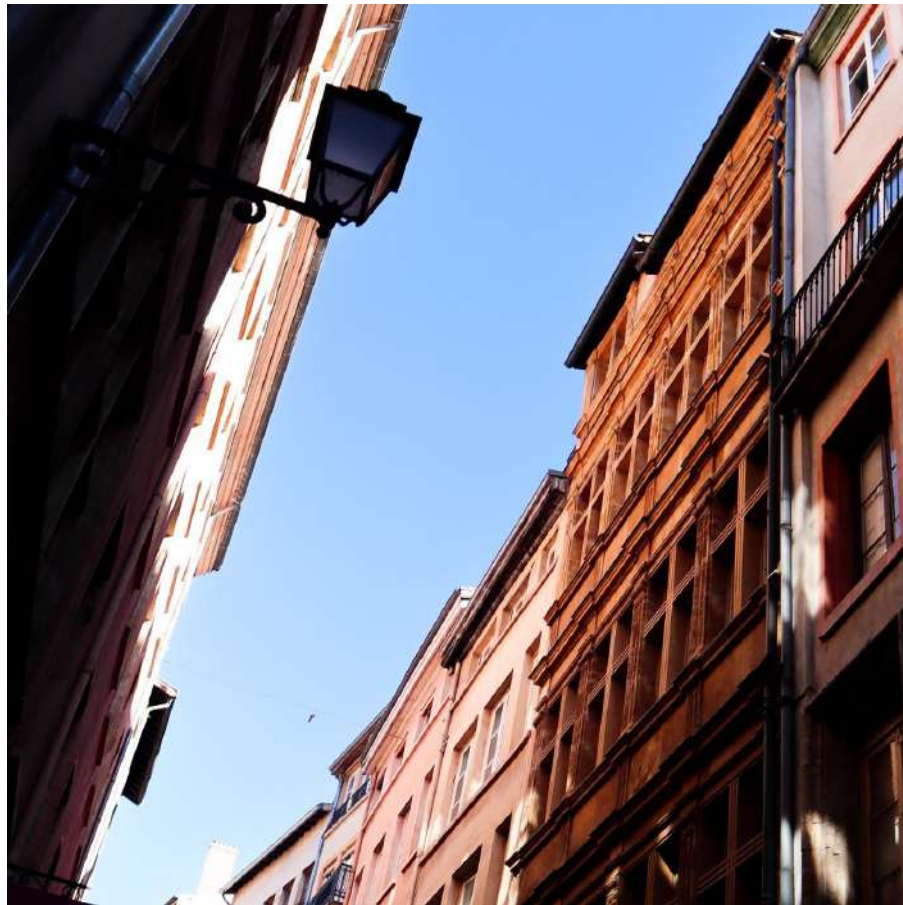
- Indice de confiance > 3/5
- Rendement locatif brut > 4.5%

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Petites villes |                      |              |                |                     |
|----------------|----------------------|--------------|----------------|---------------------|
| #              | Ville                | Département  | Rendement brut | Indice de confiance |
| 1              | Romorantin-Lanthenay | Loir-et-Cher | 7.80%          | 3.13                |
| 2              | Givors               | Rhône        | 6.09%          | 3.08                |
| 3              | Saint-Ouen-l'Aumône  | Val d'Oise   | 5.32%          | 3.47                |
| 4              | Saint-Cyr-l'École    | Yvelines     | 4.84%          | 3.39                |
| 5              | Joinville-le-Pont    | Val-de-Marne | 4.56%          | 3.25                |



## 7. Le régime fiscal qu'il faut choisir en 2023



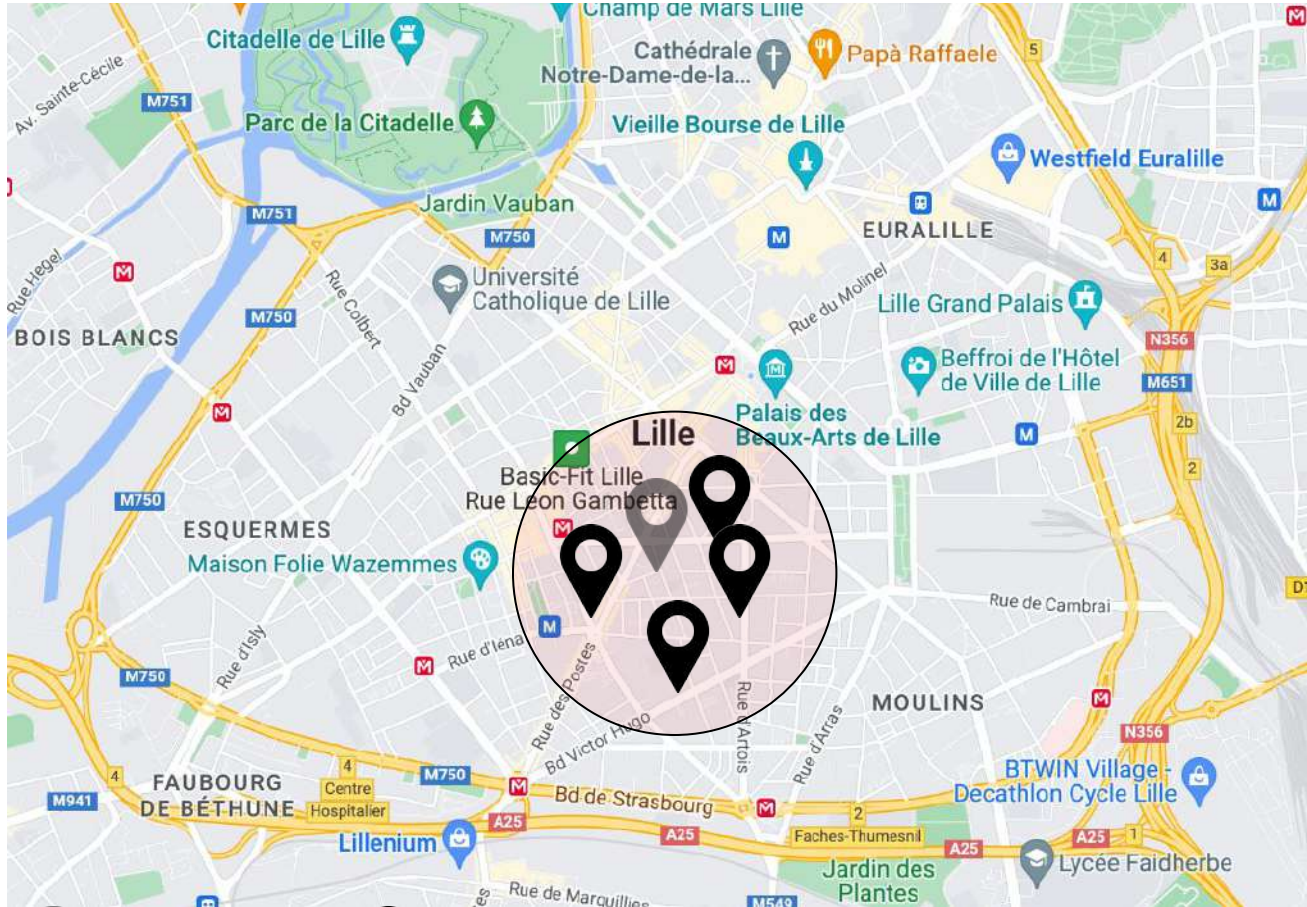


***Vs.***





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8



*Pinel*



*Investissement dans l'ancien, sélectionné par Bevouac*

0

## Étude de cas à Lille entre 2 investissements similaires

|                                  | <b>Pinel / Pinel +</b> | <b>LMNP au Réel</b> |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Prix</b>                      | 193,160€               | 150,760€            |
| <b>Nombre de m2</b>              | 35 m <sup>2</sup>      | 40 m <sup>2</sup>   |
| <b>Durée d'emprunt</b>           | 20 ans                 | 20 ans              |
| <b>Taux d'intérêt</b>            | 1.50%                  | 1.50%               |
| <b>Prise au m2 après travaux</b> | 5,519 €/m2             | 3,769 €/m2          |

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

## Baisse d'intérêt du Pinel

Taux de la réduction d'impôt sur le prix d'achat en fonction de l'année d'acquisition et de la durée de location

|                   | Année d'acquisition |        |      |
|-------------------|---------------------|--------|------|
| Durée de location | 2022                | 2023   | 2024 |
| 6 ans             | 12%                 | 10.50% | 9%   |
| 9 ans             | 18%                 | 15%    | 12%  |
| 12 ans            | 21%                 | 17.50% | 14%  |

0

# Étude de cas à Lille

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Lille       | Bilan                                      | Pinel     | Pinel +   | LMNP       |
|-------------|--|-----------|-----------|------------|
| <b>2023</b> | Bilan avec revente à 12 ans (prix stables) | -9,531 €  | -2,793 €  | +47,659 €  |
|             | Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)    | +16,852 € | +23,590 € | +77,811 €  |
|             |  |           |           |            |
|             | Bilan avec revente à 20 ans (prix stables) | -13,382 € | -6,644 €  | +60,738 €  |
|             | Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)    | +26,193 € | +32,930 € | +105,966 € |

82



0

# Étude de cas à Lille

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Lille       | Bilan                                      | Pinel     | Pinel +   | LMNP       |
|-------------|--|-----------|-----------|------------|
| <b>2024</b> | Bilan avec revente à 12 ans (prix stables) | -16,268 € | -2,793 €  | +47,659 €  |
|             | Bilan avec revente à 12 ans (prix +20%)    | +10,115 € | +23,590 € | +77,811 €  |
|             |  |           |           |            |
|             | Bilan avec revente à 20 ans (prix stables) | -20,119 € | -6,644 €  | +60,738 €  |
|             | Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%)    | +19,455 € | +32,930 € | +105,966 € |

83

0

# Un gain jusqu'à 3x supérieur dans l'ancien, malgré la défiscalisation

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

| Lille       | Détails                                 | Pinel    | Pinel +  | LMNP 1    | LMNP 2    | LMNP 3   | LMNP 4   |
|-------------|---|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|
| <b>2023</b> | Bilan avec revente à 20 ans (prix +30%) | +26,193€ | +32,930€ | +105,966€ | +102,327€ | +78,620€ | +79,784€ |



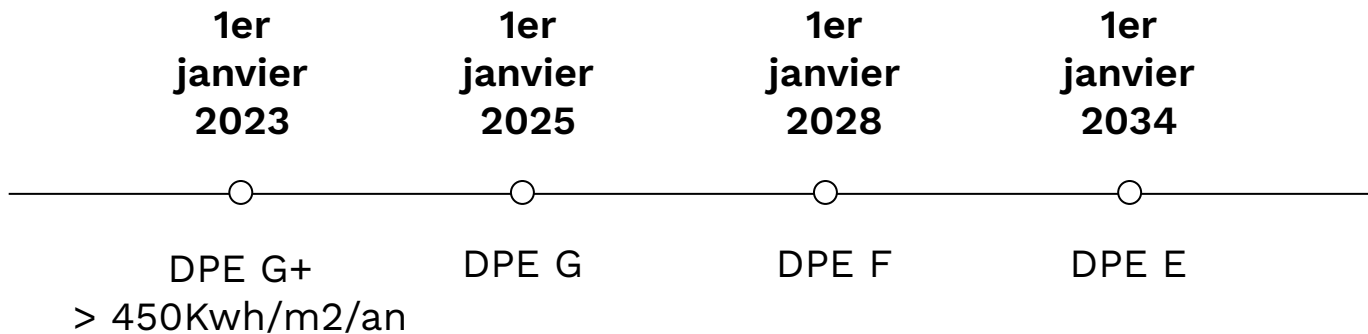
## 8. Les opportunités à saisir & erreurs à éviter



0

# Loi climat et résilience : le calendrier des interdictions de mise en location

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8



# Des opportunités à saisir

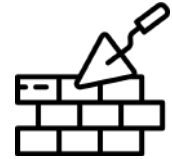


DPE B

**Vs.**



DPE G



Rénovation

## Prix au mètre carré d'une rénovation énergétique

Pour passer d'une étiquette :

De G à D :

**250€/m<sup>2</sup>**

Isolation intérieure  
des façades, parois  
vitrées, combles,  
etc.

De G à B :

**400€/m<sup>2</sup>**

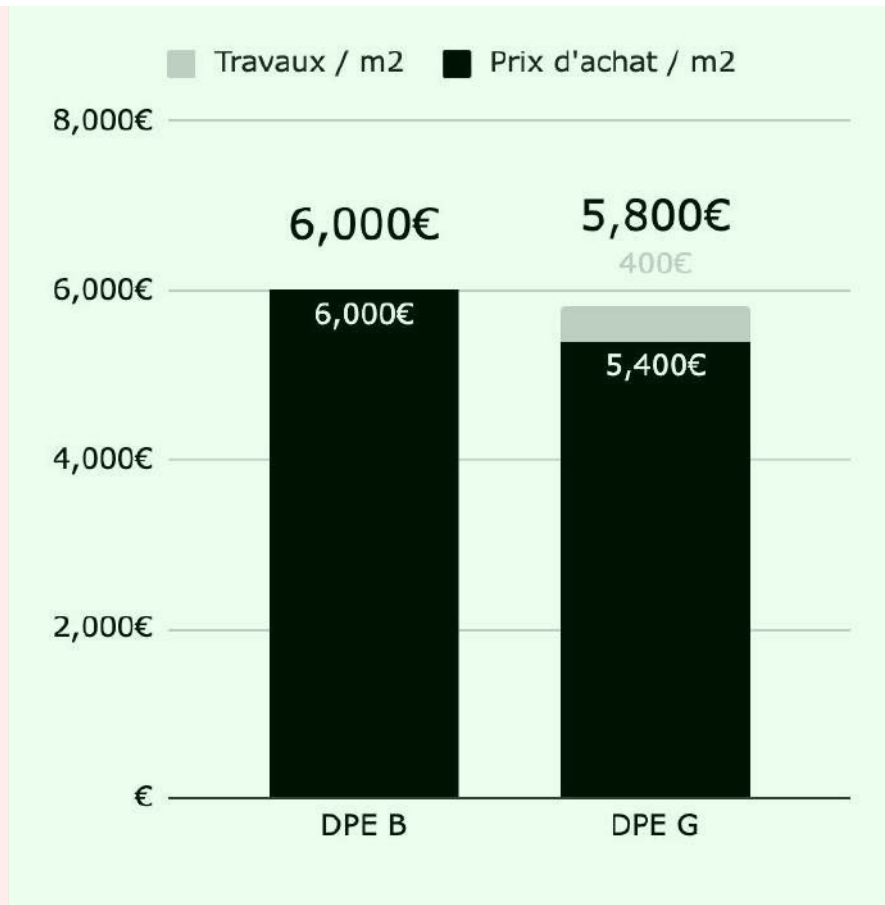
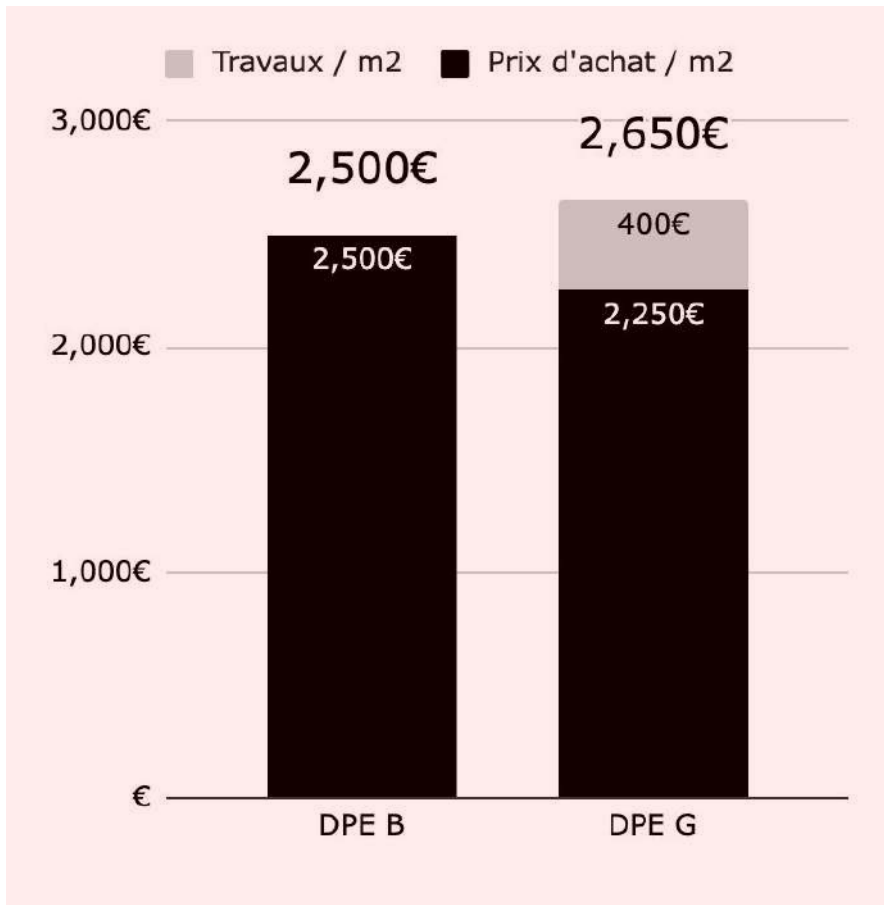
Isolation toiture, murs,  
planchers, installation d'  
équipements utilisant des  
énergies renouvelables, etc.

0

# Rénover où le €/m2 est élevé

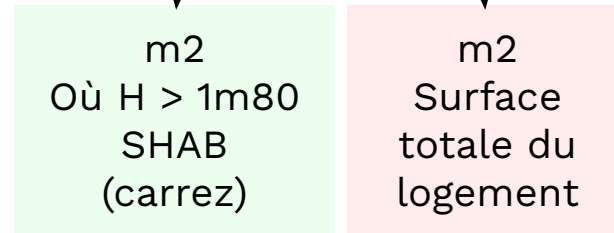
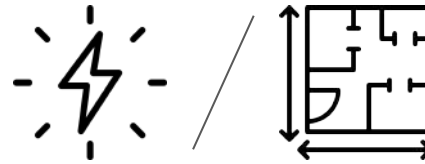
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

89



# Comment le DPE est-il calculé en 2023 ?

KWh/m<sup>2</sup>/an



0

# Biens sous-pente : à éviter, car note DPE irrattrapable



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

91

## Pour conclure

- **Investir dans l'immobilier ?**
  - Oui, valeur refuge, non volatil, surtout le résidentiel
- **Malgré les taux qui augmentent ?**
  - Taux réels (taux emprunt - inflation) négatifs
- **Acheter une résidence principale ou un investissement locatif ?**
  - Plus vraiment un choix, achat RP : rêve inaccessible
- **Acheter du neuf ou de l'ancien ?**
  - Neuf, de moins en moins intéressant
- **Où investir ?**
  - Marché à plusieurs vitesses, on achète plus à côté de chez soi
- **Nouvelles contraintes, (rénovation énergétique), nouvelles opportunités ?**
  - Oui, à condition de maîtriser les travaux ou de se faire accompagner





## Nous contacter :



Galivel & associés :  
01.41.05.02.02  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

# BEVOUAC

