



**Investissement-locatif**  
.com



## “ La banque finance le bien, les loyers remboursent le prêt, la société Investissement-Locatif.com s’occupe du reste...”

Pour Mickael Zonta et Manuel Ravier, fondateurs associés, l’immobilier fait partie de leur ADN ... Investisseurs eux-mêmes , ils sont entre autres leur propre client et font profiter leurs investisseurs de l’expertise qu’ils ont ainsi accumulée au fil des années.

Grâce à ce cercle vertueux, l’activité de la société Investissement-Locatif se construit, dans le domaine de l’investissement locatif en LMNP/SCI, avec constance depuis 9 ans et avec une croissance remarquable sur les 18 derniers mois : 600 appartements ont été réalisés pour l’année 2020.

L’originalité de la stratégie de cette entreprise consiste à offrir une « prestation clé en main », allant de l’identification du bien (ancien et nécessitant une rénovation) jusqu’à la gestion locative en passant par la rénovation, la décoration et l’optimisation du montage financier, à partir d’un audit initial des ressources du client. Après ces 9 années d’application méthodique de sa stratégie\*, la société Investissement Locatif consolide son leadership, sur le marché français du conseil en investissement immobilier locatif, avec un total de 1500 appartements vendus depuis sa création.

Ci-dessous quelques chiffres quantifiant la performance récente de la société Investissement- Locatif.com et ses perspectives de croissance, en dépit de la crise sanitaire.

### 1/ Bilan 2020

- 600 appartements vendus : studios, 2 pièces et colocations.
- Budget allant de 100 000 € à 2 Mn € tout inclus.
- Les investisseurs à budget limité recherchent une rentabilité avec les petites surfaces, ceux qui disposent de plus de moyens s’orientent vers les colocations, enfin les budgets plus importants, se tournent vers des immeubles de rapport (cf projets d’investissement récemment conclus, détaillés ci-dessous).
- Le marché démontre une appétence pour les biens autour de 250 000 €, ce qui correspond à un loyer récurrent de 1300 € environ, soit le montant du smic.
- Certains investisseurs dont l’approche est plutôt patrimoniale privilégient l’emplacement au sein des grandes villes, quant d’autres recherchent un rendement supérieur en s’éloignant des centres villes, tout en ciblant des zones proches qui bénéficient d’une demande locative forte.
- Répartition des opérations : 40% Paris et région parisienne - 60 % province.

\*Stratégie développée dans l’ouvrage de Mickael Zonta « VIVE L’IMMOBILIER ET VIVE LA RENTE » !

## 2/ Perspectives de croissance pour 2021

Sur la tendance des projets réalisés au premier trimestre, **une progression de 40% est envisagée pour l'année 2021**.  
**En conséquence, la société Investissement Locatif recrute activement.**

### Investissement-Locatif.com en chiffres

- Création société en 2012 - 120 collaborateurs - + de 250 M€ cumulés investis jusqu'en 2020 - + 600 opérations réalisées en 2020 partout en France
- 15 Zones ( villes et périphérie couvertes )
- 6 agences : Paris – Lille – Melun – Marseille – Lyon – et récemment Bordeaux
- 5 millions de vues sur la chaîne YouTube – 50 000 abonnés.

## 3/ Quelques exemples de projets d'investissements récemment conclus

### « Pour les jeunes qui démarrent »... Investir avec un budget de 120.000€ à Marseille.

Si Marseille attire de plus en plus d'investisseurs c'est, certes en raison de sa situation géographique, mais aussi et surtout parce qu'elle est la deuxième plus grande ville de France après Paris. Alors qu'elle a subi de profondes mutations ces vingt dernières années, la cité Phocéenne représente une très forte attractivité en matière d'investissement immobilier locatif à fort potentiel de rendement.

Si au cours des cinq dernières années, la ville a connue une hausse de 18% des prix au mètre carré de ses biens immobiliers, leur prix moyen s'affiche aujourd'hui autour de 3.277€/m<sup>2</sup> ; certains arrondissements ayant connu des hausses variables comme le 4ème arrondissement où les prix ont grimpé de 13,3% ces cinq dernières années.

C'est justement là, à proximité immédiate de stations de métro, de tramway et de bus, avec un accès direct à l'autoroute que nous avons réalisé le projet de notre client. A seulement dix minutes des facs de science, mais aussi de l'école d'avocats, notre client nous a confié son projet sur appartement de 36m<sup>2</sup> loi Carrez, au second et dernier étage, sain et avec une cave. Affiché 74.000€, nous l'avons négocié et obtenu à 65.000€.

Ajoutez à cela les frais de notaire, les plans de rénovation, les travaux, le mobilier et les honoraires, ce bien refait à neuf est revenu à 114.438€. Estimé à la location entre 600€ et 700€/mois, charges comprises ont est sur une rentabilité brute annuelle de 6,82%.

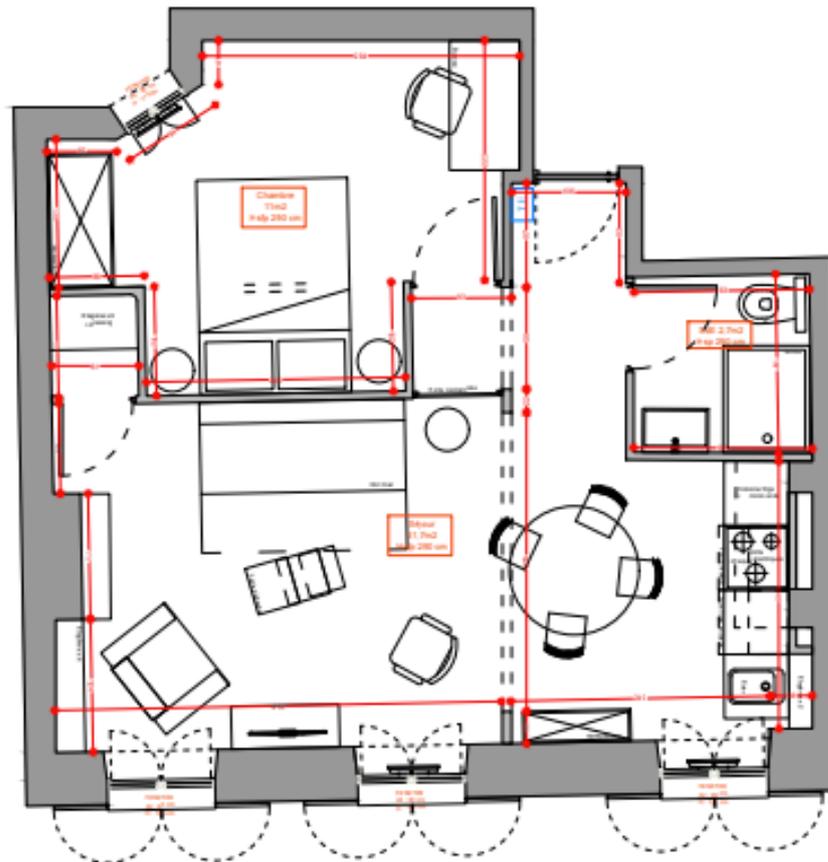
### Les chiffres clés du projet :

- Budget total : 114.438€
- Loyer annuel : 7.800€
- Rendement locatif : 6,82%

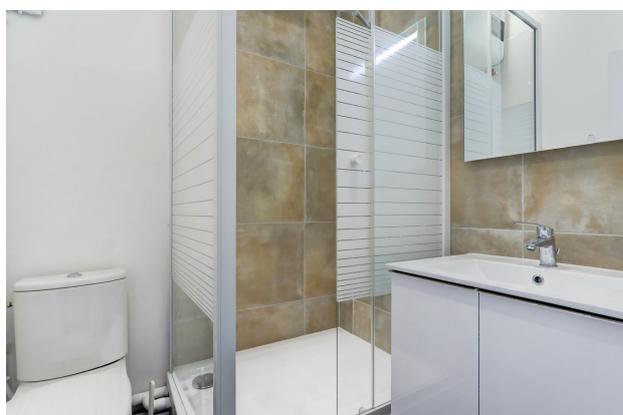
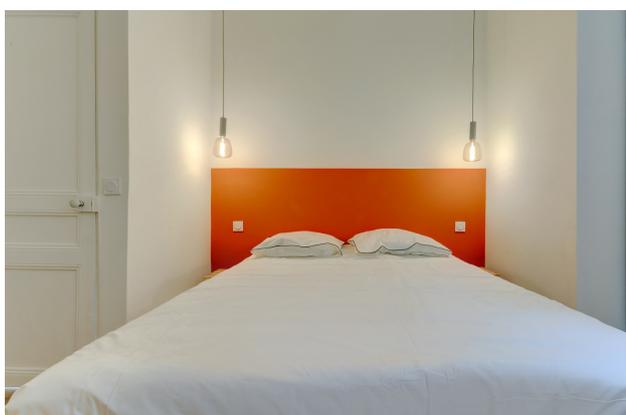
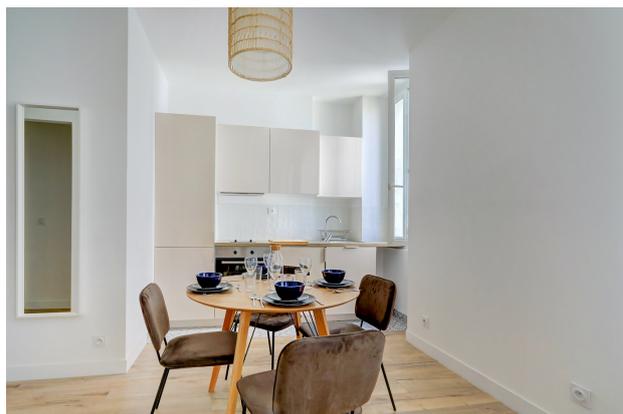
Photos avant travaux :



Plan de rénovation :



## Photos après travaux :



### « Pour les cadres » ... Investir avec un budget de 300.000€

A tout juste deux heures de Paris avec le TGV, Bordeaux jouit d'un essor immobilier inégalé. La ville est dynamique, de très nombreuses entreprises y ont installé leur siège social. La municipalité a multiplié les travaux de rénovation ces quinze dernières années pour redonner tout son faste à la capitale de Nouvelle Aquitaine. La proximité immédiate du Bassin d'Arcachon et du Cap Ferret décuplent l'attrait de cette ville jeune, étudiante et à très haut potentiel.

Notre client, avec un budget de 300K, souhaitait acquérir un bien lui garantissant une bonne rentabilité à Bordeaux. Nous avons déniché un appartement idéalement situé de près de 65m<sup>2</sup>, T4 en duplex en plein cœur de ville, avec une jolie terrasse.

Mis en vente 217 000€ cet appartement a été négocié 200 000€.

En état tout à fait correct, nous avons réalisé des travaux de rafraîchissement et de remise aux normes. Entre l'achat, les frais de notaire, les plans, la réalisation des travaux, le mobilier et nos honoraires, notre client aura réalisé une opération au coût total de 278 586€, clé en main. Ce bien sera mis à la location entre 1500 et 1600€/ mois, charges incluses. Rentabilité brute moyenne : 6,68%.

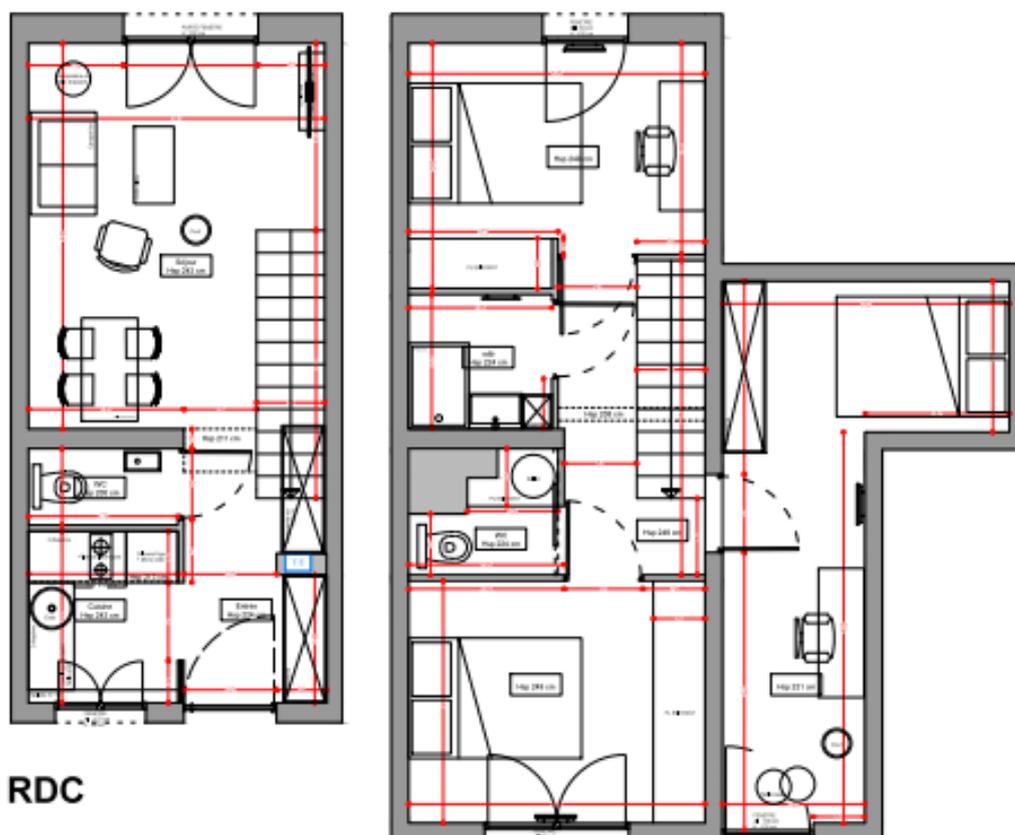
## Les chiffres clés du projet :

- Budget total : 278.586€
- Loyer annuel : 18.600€
- Rendement locatif : 6,68%

## Photos avant travaux :



## Plan de rénovation :



## Photos après travaux :



## « Pour les cadres supérieurs» ... Investir avec un budget de 400.000€ à Lyon

Particulièrement attractive, la ville de Lyon attire autant les investisseurs que les jeunes cadres et de très nombreux étudiants.

La proximité de la vallée du Rhône, des pistes de ski alpines et le TGV qui ne met la Capitale des Gaules qu'à seulement 2 heures de Paris, sont autant d'atouts qui, en plus des nombreuses entreprises de pointe présentes sur le secteur, lui prodiguent une formidable attractivité.

Le prix moyen d'un logement frôle les 5400€/m<sup>2</sup> à l'achat. Notre client investisseur souhaitait acquérir un grand appartement pour le découper en trois studios de rapport rénovés et meublés. Le bien situé dans le 7ème arrondissement de Lyon d'une surface de 67,5m<sup>2</sup> a ainsi été acquis 239 000€. L'achat, l'ensemble des travaux réalisés et le mobilier acheté, notre client a eu une facture globale et totale de 289 830€. Ces trois studios lui rapportent tous les mois entre 1800€ et 2040€, soit une rentabilité moyenne de 5,91%

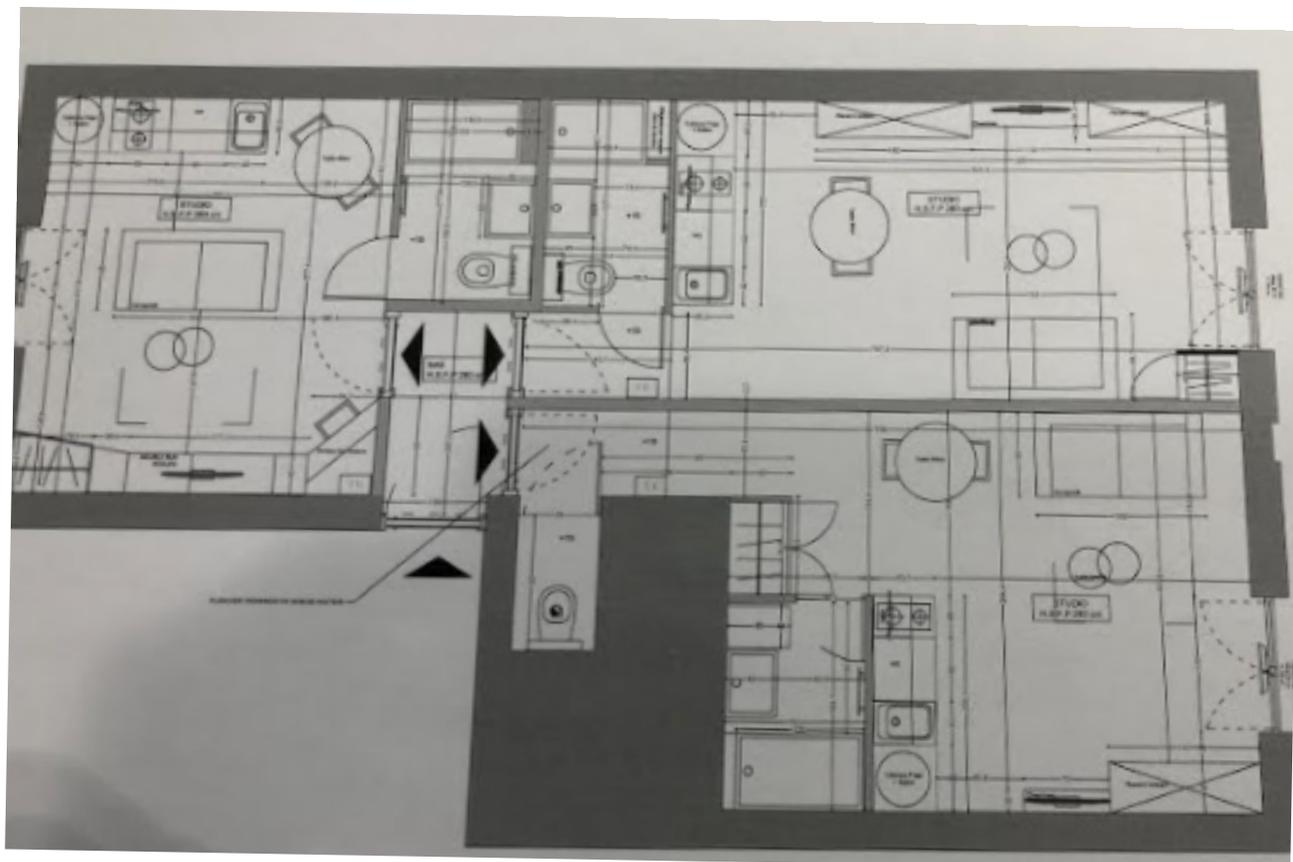
### Les chiffres clés du projet :

- Budget total : 389.000€
- Loyer annuel : 23.040€
- Rendement locatif : 5,91%

## Photos avant travaux :



## Plan de rénovation :



## Photos après travaux :



## « Pour les investisseurs professionnels » ... Investir avec un budget de plus d'1 million d'euros à Lille.

Ville étudiante par excellence, Capitale Européenne de la culture, à équidistance de Paris et de Bruxelles, Lille jouit d'une attractivité de plus en plus pressante. Si les prix moyens s'établissent aux alentours de **3 553€/m<sup>2</sup>**, celui des appartements s'élève à **3 826€/m<sup>2</sup>**.

Notre client qui dispose d'une conséquente enveloppe de 1,5 Millions d'euros souhaite faire l'acquisition d'un immeuble de rapport. Nous avons trouvé, dans le quartier très vivant de Montebello, un immeuble composé de six appartements T2 et de trois studios en mezzanine, sans copropriété. Mis à la vente 570 000€ cet immeuble a été acquis, après négociations 565 000€. Achat (FAI), frais de notaire, plans, travaux de rénovation, meubles, honoraires inclus, l'opération globale a eu un coût de 1 120 271€. Les loyers mensuels globaux seront compris entre 6 350€ et 6 600€ charges comprises. **L'investissement offre une rentabilité moyenne de 6,94%.**

## Les chiffres clés du projet :

- Budget total : 1.120.000€
- Loyer annuel : 77.700€
- Rendement locatif : 6,94%

## Photos avant travaux :



## Photos après travaux :



**Retrouvez notre dossier de presse :**

[> Accéder au dossier <](#)

**Et notre site web :**

[> Accéder à notre site <](#)