

STRATÉGIE LIBERTÉ



Méthode compréhension et utilisation de la feuille d'analyse du Cash Flow

En bonus du livre, je te laisse accès à divers outils pour t'aider à réussir tes investissements immobiliers. Parmi eux, il y a un fichier Excel intitulé « Analyse Cash Flow – Stratégie Liberté ».

Cette feuille de calcul automatisée te permettra d'évaluer et de comparer les différents biens immobiliers que tu as repérés au cours de tes recherches. En y entrant les données concernant un immeuble, tu obtiendras immédiatement une analyse de son cash flow, en fonction du type de financement que tu choisiras.

Même si la majorité des calculs sont automatisés, tu devras quand même rassembler certaines informations par toi-même. L'automatisation totale n'est pas possible pour plusieurs raisons :

- Les différences fiscales entre les pays sont importantes, notamment en ce qui concerne les frais d'enregistrement et les impôts sur les revenus locatifs.
- Les taux d'intérêt varient beaucoup avec le temps, ce qui impacte fortement le coût de l'emprunt.

Mais ne t'inquiète pas, c'est assez simple.

Plus tu utiliseras cet outil, plus tu comprendras la logique des calculs, ce qui te permettra de repérer les bonnes opportunités immobilières. Il s'agit donc d'un outil à la fois pratique et éducatif.

Pour te donner une idée de son fonctionnement, prenons l'exemple suivant :

Au cours de tes recherches, tu as trouvé un immeuble de 150 m² avec quatre appartements, mis en vente pour 200 000 €. Le total des loyers mensuels est de 2 300 €. L'immeuble nécessite quelques travaux de peinture intérieure, estimés à 4 000 €, qui prendront un mois. Tu disposes de 30 000 € en liquide grâce à un héritage de ta tante, et tu envisages de financer le reste par un prêt sur 20 ans.

Dans ces conditions, cet investissement sera-t-il rentable pour toi ?
La Figure 1 montre ce que donne l'analyse du Cash Flow basée sur ces données.

Figure 1 : Grille d'analyse du Cash Flow



ANALYSE DU CASH FLOW DES IMMEUBLES

| | | | | | | |
|--|--|-------|---------------------------|----------------|-------|--------------|
| Tableau 1 : DESCRIPTION DU BIEN | Adresse du bien | | 2325 rue du bidibi | | | |
| | Prix d'achat (hors frais d'enregistrement) | | 200 000 | | | |
| | Montant total des loyers mensuels | | 2 300 | | | |
| | Surface | | 150 | m ² | | |
| Tableau 2 : DÉPENSES LIÉES À L'ACHAT | Expertise | | 170 | | | |
| | Frais de notaire et d'enregistrement | | + | 20 000 | 10,0% | |
| | Autres | | + | 0 | | |
| | Total | | = | 20 170 | | |
| Tableau 3 : COÛT DES RÉPARATIONS | Réparations nécessaires | | 0 | | | |
| | Rénovations esthétiques | | + | 4 000 | | |
| | Transformations | | + | 0 | | |
| | Total | | = | 4 000 | | |
| Tableau 4 : FINANCEMENT | Prix Total à Financer | | | | | |
| | Prix d'achat | | = | 200 000 | | |
| | Dépenses liées à l'achat (tableau 1) | | + | 20 170 | | |
| | Coût de réparation (tableau 2) | | + | 4 000 | | |
| | Réserve pour financer pendant les travaux | | | 5 200 | 4 | mois |
| | Total | | = | 229 370 | | |
| | Sources du Financement | | | | | |
| | Emprunt hypothécaire | | | 200 000 | | doivent être |
| Emprunt court terme pour frais et acompte | | + | 7 000 | | | |
| Fonds Propres | | + | 22 370 | | | |
| Total | | | 229 370 | | | |
| Tableau 5 : CHARGES DES EMPRUNTS | Remboursement mensuel du Crédit hypothécaire | | 1 300 | | | |
| | Remboursement du crédit pour les Frais et l'Acompte | | 0 | | | |
| | Total | | = | 1 300 | | |
| Tableau 6 : REVENU NET D'EXPLOITATION | Recettes | | | | | |
| | Recettes locatives brutes | | 2 300 | | | |
| | Vacance locative | | - | 115 | | 5 % |
| | Total recettes locatives | | = | 2 185 | | |
| | Dépenses | | | | | |
| | Frais à charge du propriétaire | | - | 0 | | |
| | Assurance (part mensuelle) | | - | 29 | | 350 |
| | Taxes foncières | | - | 71 | | 850 |
| Autres | | - | 0 | | | |
| Total des dépenses | | | 100 | | | |
| Revenu d'exploitation avant impôts | | 2 085 | | | | |
| Taxation des revenus locatifs (part mensuelle) | | - | 626 | | 30 % | |
| Revenu Net d'Exploitation | | = | 1 460 | | | |
| Tableau 7 : ANALYSE | CASH FLOW NET MENSUEL (tableau 5 - tableau 4) | | 160 | | | |
| | Ratio de Location Brute (RLB) | | 8 | | | |
| | Prix par m ² | | 1 529 | | | |
| | Rendement Annuel Net | | 7,6% | | | |
| | Retour sur Investissement des Fonds Propres (Hors remboursement du capital et hors accroissement de valeur de l'immeuble) | | 9 % | | | |
| Recherche les mensualités auprès de ta banque et sur des simulateurs en ligne | | | | | | |
| Emprunt Hypothécaire | Remboursement mensuel pour emprunter 100.000 | 650 | | | | |
| Emprunt Court Terme | Remboursement mensuel pour emprunter 10.000 | 0 | | | | |



Comment remplir la Feuille d'Analyse du Cash Flow ?

La feuille d'analyse du Cash Flow est protégée, ce qui signifie que seules les cellules bleues sont modifiables. Cela vous permet de saisir vos données sans risquer d'effacer une formule par erreur

Si vous souhaitez apporter des modifications une fois que vous maîtrisez son fonctionnement, il est possible de la déprotéger. Pour cela, va dans le menu « Outil », puis « Protection », et enfin « Ôter la protection ».

La feuille comprend 10 onglets où vous pouvez saisir les informations et réaliser les calculs pour plusieurs propriétés, afin de les comparer facilement. Si vous analysez plus de biens, vous avez la possibilité d'ajouter de nouveaux onglets. Pour ce faire, rend-toi dans le menu « Édition », sélectionne « Déplacer ou copier une feuille », puis « Créer une copie ».

Pour renommer un onglet, cliquez sur son nom en bas de l'écran avec le bouton droit de la souris, choisissez « Renommer », puis attribuez-lui un titre, par exemple le nom de la rue où se situe l'immeuble.

Passons maintenant à l'organisation de la feuille de calcul, qui est structurée en 7 tableaux.

Tableau 1 : DESCRIPTION DU BIEN

- **Adresse du bien** : indique la rue et le numéro de l'immeuble.

- **Prix d'achat (hors frais d'enregistrement)** : c'est le montant que tu es prêt à offrir pour l'achat du bien. Rappelle-toi, c'est lors de l'achat que tu fais un bon investissement. Les frais d'enregistrement seront calculés dans le tableau 2.

- **Montant total des loyers mensuels** : c'est la somme des loyers générés par l'immeuble.

⚠ **Attention** : Si l'immeuble est vacant lors de l'achat, évalue de manière réaliste le revenu locatif potentiel. Une surestimation des loyers entraînera une surestimation du Cash Flow, ce qui pourrait te conduire à une mauvaise décision d'achat. Sois prudent et réaliste !

- **Surface** : indique la surface totale en m² (ou en pieds carrés). Diviser le prix d'achat par la surface te donnera le coût au m² (ou au pied carré), ce qui te permettra de comparer différents biens.

⚠ **Attention** : Les vendeurs et agences immobilières peuvent parfois exagérer les surfaces. Vérifie toi-même : multiplie la largeur de la façade par la profondeur de chaque étage, en soustrayant les espaces non habitables comme les cages d'escalier, les paliers ou l'ascenseur. Un télémètre laser te sera indispensable pour aller vite et bien.



Tableau 2 : DÉPENSES LIÉES À L'ACHAT

- **Expertise** : La banque exigera probablement une expertise pour évaluer la valeur du bien. Ce service coûte généralement entre 150 et 200 euros.
- **Frais de notaire et d'enregistrement** : Ces frais varient d'un pays à l'autre. Consulte ton notaire pour connaître le taux applicable. Dans la feuille de calcul, saisis un pourcentage global, par exemple 10 % ou 15 %, et le montant sera automatiquement calculé.
- **Autres frais** : Il s'agit notamment des frais d'enregistrement de l'hypothèque, si tu finances l'achat par emprunt. Plus l'emprunt est élevé, plus ces frais augmentent. Consulte également ton notaire pour les détails.

Tableau 3 : COÛT DES RÉPARATIONS

- **Cosmétique** : Cela inclut les travaux de finition tels que la peinture, le plâtre, ainsi que le revêtement des murs et des sols. N'oublie pas d'inclure les fenêtres dans cette catégorie.
- **Structural** : Cela couvre les travaux de maçonnerie, de gros œuvre, de toiture et de stabilité du bâtiment. On y inclut également les travaux liés à l'eau (alimentation et évacuation), à l'électricité et au chauffage.
- **Équipement** : Regroupe ici l'installation de la cuisine et des salles de bains.

⚠ **Attention** : Il est courant de sous-estimer le coût des réparations !

Si l'immeuble nécessite des rénovations importantes, fais établir un devis par un entrepreneur qualifié. Sous-estimer le coût des travaux pourrait te laisser sans les fonds nécessaires pour les terminer, ce qui empêcherait de louer ou de vendre le bien avant la fin des rénovations. En plus de l'évaluation du coût, la durée des travaux est tout aussi cruciale, car tu devras rembourser ton emprunt pendant cette période, alors que l'immeuble ne générera pas encore de revenus. Cette durée sera prise en compte dans le tableau 4.

Tableau 4 : FINANCEMENT

Ce tableau se divise en deux parties. D'abord, tu dois déterminer le coût total de l'immeuble, puis identifier comment tu vas financer cette somme.

Prix total à financer

- **Prix d'achat** : Le montant que tu as indiqué dans le tableau 1 est automatiquement repris ici.
- **Dépenses liées à l'achat** : Le résultat du tableau 2 est également reporté automatiquement.



- **Coût des réparations** : Le montant calculé dans le tableau 3 est repris ici.
- **Réserve pour financer pendant les travaux** : Indique ici la durée estimée des travaux (en mois). Comme ton immeuble ne générera pas de revenus pendant cette période, mais que tu devras tout de même rembourser ton emprunt, la feuille calculera automatiquement la réserve financière nécessaire pour couvrir ces mensualités. Ce calcul se fera après avoir complété le tableau 5.

Sources de financement

Une fois le montant total nécessaire pour l'achat et la rénovation de l'immeuble connu, il te faut identifier les sources de financement disponibles.

- **Emprunt hypothécaire** : Il s'agit de ton prêt principal, à long terme, pour lequel l'immeuble servira de garantie sous forme d'hypothèque (si tu ne parviens pas à rembourser, la banque pourra saisir le bien).
- **Emprunt à court terme pour les frais et acomptes** : Si tes liquidités sont insuffisantes pour couvrir l'acompte, tu pourrais avoir besoin d'un deuxième prêt à court ou moyen terme (1 à 5 ans). Ce type de prêt n'est généralement pas garanti par l'immeuble, mais les taux d'intérêt y sont souvent plus élevés.
- **Fonds propres** : Il s'agit de l'argent liquide que tu as à disposition pour l'achat.

Dans cette section, tu dois répartir les fonds entre ces trois sources. La partie "fonds propres" se remplit automatiquement une fois que tu as complété les deux autres postes. N'hésite pas à tester différentes combinaisons. Avant de continuer, pense à compléter le dernier tableau tout en bas de la feuille.

Pour calculer automatiquement les mensualités de remboursement, tu dois d'abord saisir deux informations, faciles à trouver auprès de ta banque, d'un organisme de crédit ou en ligne :

- Pour l'emprunt hypothécaire, indique la mensualité correspondant à un emprunt de 100.000 €.

La feuille de calcul appliquera ensuite ce chiffre à la somme totale que tu souhaites emprunter et remplira le tableau 5 avec le montant de remboursement.

- Pour le prêt à court terme, si tu en envisages un, saisis la mensualité pour un emprunt de 10.000 €.

Voici quelques sites qui pourront t'aider à faire tes simulations mensuelles :

<https://credipro.com/calculatrice-simulation-pret-professionnel/mensualites/>

<https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pret-immobilier/calcul-des-mensualites.html>

<https://www.lacentraledefinancement.fr/pret-credit-immobilier/les-simulateurs-de-prets-et-de-credit-immobilier/simulateur-pret-immobilier/>



Là encore, la feuille ajustera automatiquement le remboursement dans le tableau 5 en fonction de la durée du crédit.

Si les taux d'intérêt varient sensiblement, que ce soit à la hausse ou à la baisse, pense à actualiser ces chiffres.

Tableau 5 : CHARGES DES EMPRUNTS

Une fois le dernier tableau complété, les mensualités de tes différents emprunts s'afficheront automatiquement ici. Tu auras ainsi une vue claire de ce que tu devras rembourser chaque mois pour financer ton bien immobilier.

Tableau 6 : REVENU NET D'EXPLOITATION

Avec ce tableau, tu pourras calculer la rentabilité de ton bien immobilier en soustrayant les dépenses des recettes.

Recettes

- Recettes locatives brutes : C'est la somme des loyers que tu as saisis dans le tableau 1.
- Vacance locative : Un bien n'est pas toujours loué toute l'année. Selon sa localisation, son état général et le marché locatif, tu peux prévoir un taux de vacance (par exemple 5 % ou 10 %) dans la colonne de droite.
- Total des recettes locatives : La proportion de vacance locative est automatiquement déduite, te donnant ainsi un chiffre réaliste.

Dépenses

- Frais à charge du propriétaire : Cela inclut, par exemple, le nettoyage des communs, l'électricité, l'ascenseur, ou le salaire du concierge.
- Assurance (part mensuelle) : Saisis le montant annuel dans la colonne de droite, la feuille calculera automatiquement le montant mensuel correspondant.
- Taxes foncières : Elles varient selon l'immeuble, renseigne-toi auprès du vendeur.
- Autres : Saisis ici les autres dépenses spécifiques.

Revenu d'exploitation avant impôts : C'est la différence entre les recettes et les dépenses.

Taxation des revenus locatifs (part mensuelle) : Ici, tu dois indiquer un pourcentage d'impôt basé sur le pays où tu résides. Fais des recherches pour connaître les taux applicables. Ce pourcentage peut varier en fonction de tes autres revenus, comme les revenus professionnels. Saisis le montant annuel dans la colonne de droite et la feuille convertira ce montant en mensualités.

Revenu net d'exploitation : C'est le montant final que génère ton immeuble après déduction de toutes les dépenses et taxes. Ce chiffre représente ce que tu gagnerais si tu avais acheté le bien sans emprunter. Mais comme tu as probablement un prêt à rembourser, il faudra tenir compte de ce dernier.



Tableau 7 : ANALYSE

Voici le tableau clé, qui récapitule toutes les informations précédentes.

- **Cash Flow net mensuel** : C'est le chiffre le plus crucial.

Cash Flow Net = Revenu Net d'Exploitation - Charges des Emprunts

- Si le Cash Flow net est positif, tu gagneras de l'argent chaque mois.
- Si le Cash Flow net est négatif, tu devras combler la différence de ta poche. N'achète pas ça, assure-toi de n'acheter que des biens avec un Cash Flow positif !
- **Ratio de Location Brute (RLB)** : Il s'agit du prix total d'achat du bien (frais et travaux inclus) divisé par les loyers annuels. Un RLB bas signifie un Cash Flow plus élevé. C'est un bon critère pour comparer plusieurs immeubles.
- **Prix de revient par m²** : Le prix total d'achat (frais et travaux inclus) divisé par la surface. Ce chiffre te permet de comparer efficacement les biens entre eux.
- **Rendement Annuel Net** : Il s'agit du Revenu Net d'Exploitation annuel divisé par le prix total d'achat du bien. Ce pourcentage te donne la rentabilité annuelle nette de l'immeuble, sans tenir compte des emprunts.
- **Retour sur investissement des fonds propres** : Ce chiffre, bien que théorique, montre l'effet de levier sur l'argent que tu as investi. Moins tu mets d'argent personnel, plus le retour est élevé (si ton Cash Flow est positif, bien sûr !).

En réalité, ton retour sur investissement est bien plus important, car il inclut aussi :

- Le remboursement mensuel du capital emprunté avec les loyers.
- La valorisation de l'immeuble au fil du temps.

Ces deux éléments augmentent ton actif net. Bien que le chiffre calculé ici soit inférieur à la réalité, il constitue un bon indicateur pour prendre une décision d'achat.

