

TABLE OF CONTENTS

I. INTRODUCTION

<i>Présentation</i>	3
<i>Changer vos habitudes</i>	4
<i>Formez-vous</i>	6
<i>Mettre en place une stratégie</i>	8

II. AVANT LA RECHERCHE

<i>La fiscalité</i>	11
<i>La rentabilité du locatif</i>	25

III. ETUDE DE MARCHÉ

<i>recherche immobilière</i>	31
<i>Pendant la visite</i>	44
<i>Négociation</i>	50
<i>Le compromis de vente</i>	55
<i>Le dossier de l'investisseur</i>	59
<i>Rendez-vous avec la banque</i>	72

IV. APRÈS LA RECHERCHE

<i>La remise des clés</i>	79
<i>Les travaux</i>	80
<i>La décoration</i>	89
<i>Les locataires</i>	113

I.INTRODUCTION

Présentation

C'est un honneur d'avoir pu prendre le temps d'écrire ce livre et enfin transmettre mon expérience personnelle ainsi que de vous aidez à passer le cap pour vous lancez dans cette aventure immobilière.

Je suis technicien en signalisation ferroviaire, je vis actuellement en France près de Paris et je me suis lancer dans l'immobilier en 2019 en parallèle de mon travail car j'ai un but dans la vie c'est de voyager et profiter de la vie sans se prendre la tête.

Je la nomme la retraite du petit cheminot car j'ai actuellement un immeuble de rapport (que nous appellerons IDR) et au moment d'écrire ces lignes je suis entrain de préparer une autre acquisition de 5 appartements + 1 local commercial et oui l'immobilier est une drogue que j'espère qu'elle vous atteindra pour ainsi transmettre votre savoir ou votre parc immobilier à votre famille et c'est à ce moment précis que vous serez fière de votre parcours.

Pour ma part j'achète que des IDR pour la simple et bonne raison que vous passer une seule fois devant le notaire et la banque avec une opération c'est pas fou ? jamais j'aurais cru que c'était possible avant. Quand j'entendais dans les videos Youtube une personne " oui j'ai acheté 5 appartements en 6 mois " je me suis dis hummm encore un fils de riche ou alors un arnaqueur de première catégorie.

Après mettre former par mes propres moyen (car on n'est jamais mieux servi que par sois même) j'ai compris que finalement c'était peut-être possible alors si vous aussi vous voulez en savoir plus et avoir des revenus supplémentaires en plus de votre travail qui peut-être ne vous plait pas et attendez l'opportunité de fuir j'espère que vous trouvez des réponses à vos questions dans ce livre.

Changer vos habitudes

Etre investisseur ne demande aucune formation particulières ou des grande études tout le monde peut le faire du petit ouvrier au directeur même en passant par la case chômage c'est un univers ou il y aucune discrimination de diplôme il faut juste la motivation de réussir et avoir les bonnes clés pour commencer après ce sera l'effet boule de neige car le SAVOIR c'est le POUVOIR.

La première chose à faire évidemment n'est pas si simple au début surtout à notre époque c'est de se couper de tout ce qui est multimédia néfaste

- TV qui diffuse des conneries (pas très bon pour les yeux)
- La radio qu'il faut écouter seulement le matin le reste du temps c'est en boucle comme la télé
- Les réseaux sociaux telle que INSTA, FCB, TIC TOC, TWEETER, SNAP

Il va falloir faire une croix dessus au moins pendant la période de recherche car ils vous font perdre du temps considérables.

Attention je ne dis pas qu'il faut faire l'ermite juste s'informer un minimum, il y a une notion importante pour chaque être humain sur terre que tout le monde manque c'est bien le TEMPS qui est primordiale donc consacrer le à la formation et après une fois réussi vous aurez tout le temps de les regarder.

Si vous dépensez tous les mois dans des conneries telle que les jeux à gratter, sortir tous les soirs en soirée, acheter un article sur internet que vous allez vous servir une fois, mettez vos dépenses de côté pendant une période même si vous fumez essayer au moins de diminuer et tout ce qui vous restera à la fin du mois sur votre compte bancaire épargner le sur un compte épargne qui rapporte (autant faire une pierre 2 coups).

.

Quand vous serez à l'étape du prêt immobilier vous serez content d'avoir cette épargne et surtout aux yeux du banquier lui montrer que vous savez épargner et gérer votre argent donc plus de chance d'avoir votre prêt-

Je vous fais ce tableau pour que vous fassiez le point sur vos dépenses ce que vous pouvez supprimer ou bien diminuer comme renégocier son taux et trouver une assurance moins cher il y pas de petite économies.

Dépenses obligatoires Dépenses variables

[illegible][illegible]

Formez-vous

Comme dit la fameuse citation de Dan Abnett " le savoir c'est le pouvoir" la formation sera votre trampoline vers la rente immobilière pour n'importe quel autre investissement que se soit cryptomonaie, bourse ou autre domaine pour gagner de l'argent il faut passer par la case formation.

La formation payante est une solution mais encore faut-il trouver la bonne car souvent le contenu n'est pas si complet surtout pour les formation sur internet il y a tellement de concurrence et de choix qu'on se retrouve vite noyer dans la masse d'information.

Le mieux ce sont les livres que se soit au niveau connaissance, tarif car 1000€ un formation et 25 € un livre qui contient le même genre d'information je sais pas vous mais moi je réfléchit pas et aussi le mémoire on retient mieux une information écrite en la lisant qu'en écoutant un discours car le cerveau humain ne peux pas se concentrer plus de 30 min pour un période de 90 min.

Quand j'ai la possibilité de me former en lisant j'en profite surtout dans le train, avion ou en voiture quand je conduis pas, déjà le fait de lire améliore le développement personnel et diminue le stress du quotidiens.

Je me sers également aussi des podcasts en voiture quand je suis au travail et que j'ai 1h de route ou bien dans les bouchons et sur des grands trajets j'écoute des podcasts par le biais du bluetooth cela permet d'optimiser son temps au lieu d'en perdre en écoutant la radio qui est bourré de publicité en boucle et qui vous pourris l'esprit, je sais que c'est dur au début on fait ça 1 semaine après on sature, mais attention je dis pas de le faire tous les jours juste trouver un bon compromis et d'étaler sur plusieurs jours, comme je le dis souvent "lentement mais sûrement" bien-sûr ce n'est pas une course vous allez à votre rythme le plus important c'est de réussir.

Concentrez vous sur votre objectif ne vous laissez pas distraire aussi par les personnes nuisibles qui racontent du genre investir dans l'immobilier c'est risqué, et Si les locataires ne payent pas le loyer, et Si les locataires détériorent l'appartement, et Si les locataires font de la sous location illégalement, surtout n'écoutez pas ou alors faite ma méthode du OUI OUI sans rien dire d'autre et laisser poursuivre la discussions il finira bien par se lasser vous verrez si vous réussissez ces personnes auront un autre discours du genre "je savais que tu allais réussir ".

La bonne informations est la clés soit vous l'avez gratuitement grâce à quelqu'un de votre entourage qui connaît et il est déjà investisseur ou bien par le biais de groupe FACEBOOK (je suis dans 3 groupes différents) et de conférence, séminaire car le relationnel est le meilleur moyen de partager ses expériences, conseils puis surtout avoir des contacts précieux comme échanger des numéros de téléphone, connaître le métier des personnes qui sont peut-être artisans, courtier, agent immobilier, notaire, comptable qui pourront rentrer dans votre carnet d'adresse mais en contre partie des fois il faudra payer l'entrée pour y accéder .

Mettre en place une stratégie

Vous avez du surement déjà d'u vous posez la question mais combien de revenu immobilier dois-je avoir pour pouvoir vivre ?

La réponse est simple suivant votre rythme de vie si vous dépensez 2000€ par mois ou 500 € par mois on est d'accord que c'est pas du tout les mêmes dépenses.

Il y a ceux qui ont des petits objectifs et ceux qui en ont des grands objectifs, nous allons prendre comme exemple quelqu'un qui à besoin de 2000€ de rente immobilière pour vivre paisiblement selon ses dépenses mensuelles.

Un immeuble de 4 appartements avec un loyer mensuel de 2000€

- $500 \times 4 = 2000$ € après impôts 1000 €/ mois de cash flow

Vous avez 1000€ de plus par rapport à votre salaire et moi je vous dis c'est pas bon ça ??donc si vous voulez 2000 € vous savez qu'il vous faut un deuxième immeuble de 4 appartements pour atteindre vos objectifs.

bien-sur cela marche aussi si vous voulez acheter seulement des appartements individuel car il existe plusieurs stratégies dans l'immobilier locatif à vous de choisir laquelle vous convient le mieux sachant qu'elle auront pas la même fiscalités suivant votre choix à bien prendre en compte aussi selon votre géolocalisation car chaque pays à sa fiscalité propre mais dans ce livre nous verront que la fiscalité française voici les 6 différentes méthodes :

- Location annuel pour faire du NU
- Location annuel pour faire du meublé
- Location courte durée style Booking
- La colocation pour les étudiants
- l'achat revente
- La division d'appartements

La location Nu annuel ce qui signifie sans mobilier est la plus simple des stratégies donc si vous voulez pas vous prendre la tête prendre ce choix est fait pour vous sachant que vous aurez un plus petit cash flow et moins d'avantage fiscaux.

La location Meublé annuel ce qui signifie avec mobilier est plus intéressante que le Nu au points de vu cash flow et fiscalités elle gagne sur tous les tableaux et plus vous pourrez louer plus cher mais demande un peu plus de budget au départ car il faut acheter le mobilier.

La location courte durée ce qui signifie obligatoirement avec mobilier est la meilleur des stratégies pour gagner vite et beaucoup d'argent car vous louer à la nuitée et non pas à l'année donc un meilleur revenu mais en contre partie énormément d'entrée sortie et le mobilier s'use plus vite normal vu qu'il y aura différents locataire dans le mois et surtout demande plus de gestion comme le ménage, état des lieux et planification mais vous pouvez facilement déléguer le travail à une conciergerie si il y en a une dans votre régions ou bien à quelqu'un de confiance.

La colocation ce qui signifie plusieurs personne dans le même appartements à l'année et avec du mobilier est aussi une stratégie rentable surtout si elle a bien été investis au départ comme proche des Université, école de formation longue durée sachez qu'il peut avoir aussi des personnes âgées privilégie la colocation pour ne pas rester seule.

L'achat revente ce qui signifie acheter un appartement, maison ou immeuble faire les travaux et le revendre dans l'année en cours avec une plus value assez importante mais demande constamment être à l'affut des bonnes affaires mais comme ce n'est pas stratégie je vais pas en dire plus pour pas dire de bêtise

La division d'appartement ce qui signifie création de plusieurs appartement dans un même appartements si la possibilité est au rendez-vous et surtout si la copropriété autorise la division or que dans un immeuble locatifs où vous êtes le seul propriétaire la question se pose pas vous faite ce que vous voulez.

II. Avant la recherche

La fiscalité

C'est parti pour le chemin de la fiscalité auquel vous ne pouvez pas y échapper car c'est l'une des parties les plus importantes du milieu immobilier locatifs.

Nous allons voir ensemble les différences entre les locations nue et meublés avec leurs avantages et inconvénients pour que ce soit accessible à tous et facile à comprendre.

En tant que débutant je vous conseil fortement d'avoir au préalable une épargne de côté lors qu'on se lance dans l'immobilier locatif pour la simple et bonne raison si jamais il y a des imprévus comme les travaux et loyer vous serez content d'avoir cette argent dans votre compte bancaire pour bien commencer je dirais à peu près 10000 €.

Si vous voulez investir dans l'immobilier il va falloir aimer les travaux car ce sont eux qui vont vous faire gagner de l'argent, et oui dit comme ça c'est étrange mais le fait d'avoir des travaux augmentera la valeur du bien et vous vous démarquerez de vos concurrents car la qualité sera bien supérieur et vous pourrez louer plus cher.

Prenons l'exemple ci-dessous :

- Kevin investit dans un appartement avec travaux qui l'achète 100K€ et 20K€ de travaux heureusement qu'il s'est formé avant et que ces travaux lui permettra de pas payer d'impôt pendant X années suivant les loyers perçut évidemment il faudra pas oublier de déduire les charges, taxe foncière, charge de copropriété, assurance....

- Juliette a acheté un bien à 80 K€ qui lui rapporte 5000K€ de loyer par an donc à peine 6,25 % de rentabilité brut autant dire que c'est pas terrible du tout et le pire dans cette histoire c'est qu'il y a rien à déduire aucun travaux donc les impôts vont pas vous louer mais on va voir cela ensemble.

Comme on l'a vu précédemment il existe 2 façon de louer le nue et le meublé tout 2 on leur avantages et inconvénients et sont valables pour la France seulement, je vous ai fait 2 colonnes qui différencie bien les 2 régimes.

Location Nue		Location meublé	
↓		↓	
Revenu foncier		BIC	
↓	↓	↓	↓
Régime micro foncier	Régime réel	Régime micro BIC	Régime réel simplifié
↓	↓	↓	↓
30% d'abattement (par défaut) < 15K / an	déduction de charge autorisées (déficit foncier)	50% d'abattement 71% => meublé touristique classé	Déduction des charges + amortissement
Déclaration n°2042	Déclaration n°2044	Déclaration n°2042 C PRO	Déclaration n°2031