

Les 10 étapes pour démarrer dans l'investissement immobilier



OBJECTIF
LIBRE ET INDÉPENDANT

Pour la plupart des gens, investir dans l'immobilier locatif (c'est-à-dire acheter un bien pour le mettre en location et percevoir les loyers) est perçu comme quelque chose de dangereux.

Tout le monde connaît les 2 principaux clichés :

- Les impayés de loyers
- Les travaux imprévus

En réalité, investir dans l'immobilier locatif, c'est comme tout le reste : plus on sait ce que l'on fait, plus on connaît les pièges, moins il y a de risques.

Nous allons voir ensemble comment réaliser un BON premier investissement immobilier locatif.

Le premier d'une longue série, vous mettant, vous et votre famille, à l'abri.

Etape 1 : Ne surtout pas penser que c'est réservé aux riches

« Pour investir, il faut de l'argent ».

C'est vrai en principe, mais pas réellement pour l'investissement immobilier locatif.

Evidemment, il serait risqué de se lancer sans avoir un peu d'argent de côté, mais ce qu'il faut comprendre, c'est que c'est la banque, via le crédit, qui finance votre investissement.

Et c'est même ce qui rend l'investissement immobilier locatif extrêmement intéressant.

Vous n'avez pas à économiser pendant des années pour accumuler un capital à placer.

Etape 2 : Comprendre que cela doit vous rapporter de l'argent TOUT DE SUITE

Si pour votre premier appartement vous devez rembourser 600 euros par mois pendant 20 ans à la banque et que vous louez 500 euros par mois, votre investissement vous coûte de l'argent.

Vous avez une nouvelle charge mensuelle. Or, ce n'est pas le but !

L'investissement immobilier doit vous enrichir. Pas vous faire dépenser plus d'argent.

En faisant cela, vous vous mettez en danger, car vous ne savez pas si à l'avenir vous serez toujours capable de payer.

De plus, en faisant cela, vous augmentez fortement votre taux d'endettement, et les banques vous prêteront beaucoup moins facilement pour vos prochaines opérations.

Non, vous DEVEZ faire en sorte que le loyer que vous percevez soit bien supérieur aux mensualités de crédit ET à tous les frais (taxe foncière, assurance, charges).

Mon conseil : Pour une mensualité de 600 euros à rembourser à la banque, le loyer perçu doit être de 900 euros au minimum ! C'est primordial.

Etape 3 : Cibler une zone géographique

Il est très difficilement possible de réaliser un bon premier investissement immobilier locatif partout.

En effet, il faut comprendre que le montant des loyers n'est pas proportionnellement corrélé aux prix des biens.

Par exemple, si un T2 de 40m² se loue 600 euros par mois dans une ville dans laquelle le prix au m² est de 2.000 euros, il ne se louera pas 4 fois plus cher dans une ville dans laquelle le prix au m² est 4 fois plus cher ! Il ne se louera par exemple que deux fois plus cher.

Par conséquent, investir de manière rentable dans la deuxième ville sera bien plus compliqué que dans la première.

Vous DEVEZ donc cibler des zones dans lesquelles le prix au m² ne dépasse pas les 2 ou 3.000 euros.

Il faut donc parfois accepter de s'éloigner un peu de chez soi. Ce qui n'est absolument pas grave ! Je suis propriétaire de biens immobiliers qui se trouvent à des centaines de kilomètres de chez moi.

Je n'y ai pas mis un pied depuis des années et je ne compte pas le faire.

Les biens sont en gestion, et étant personnellement incapable de réparer un robinet, un plombier est envoyé peu importe l'endroit du monde dans lequel je me trouve !

Etape 4 : Trouver une bonne affaire

Si vous voulez investir dans l'immobilier et vraiment vous enrichir, il ne s'agit pas de vous laisser guider par vos émotions.

Vous n'êtes pas là ni pour vous faire plaisir, ni pour succomber à un coup de cœur.

Vous êtes là pour acheter des mètres carrés, et des mètres carrés EN DESSOUS du prix du marché.

En achetant en dessous du prix du marché, vous vous mettez davantage en sécurité : vous savez que vous pourrez plus aisément revendre vite et bien.

Pour connaître les prix au m2, ne vous fiez pas aux autres biens immobiliers en vente. Rappelez-vous en effet qu'un bien en vente est un bien qui n'a pas encore trouvé d'acheteur !

Le prix au m2 se trouve sur un site mis à votre disposition par le gouvernement : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Comment faire pour trouver des biens en dessous du prix du marché ?

Il faut cibler les biens à rénover, les biens pour lesquels les vendeurs sont pressés (divorce, succession), ou des biens pour lesquels le vendeur n'a plus de crédit à rembourser (il est ainsi libre de baisser son prix).

Etape 5 : Sauf très rare exception, ne SURTOUT pas acheter neuf

Lorsque l'on parle d'investissement immobilier, on parle souvent de logements neufs.

Notamment parce qu'ils offrent des avantages fiscaux.

Mon message est très clair : sauf rare exception, n'y allez pas !

Ces biens sont, dans l'immense majorité des cas, vendus au-dessus du prix du marché (il faut bien que le promoteur vive).

Vous n'êtes pas là pour enrichir un promoteur. Vous êtes là pour VOUS enrichir.

De-même, vous n'investissez pas dans l'immobilier pour tenter de faire baisser vos impôts. Vous le faites pour faire de bonnes affaires et percevoir des loyers.

Les bonnes affaires sont, dans l'immense majorité des cas, dans « l'ancien », c'est-à-dire l'immobilier qui n'est pas « neuf ».

Etape 6 : Ne pas hésiter à commencer petit

En immobilier, acheter un garage c'est comme acheter un énorme immeuble. La procédure est la même. Alors pourquoi ne pas prendre vos marques en douceur.

Acheter un garage n'est pas une mauvaise idée.

Cela va vous permettre de vous faire la main, avec un risque faible.

Vous pouvez aussi viser un studio.

Ne prenez pas de risque inconsidéré. Quand on apprend à conduire, on ne va pas directement sur l'autoroute.

Etape 7 : Rénover dès l'achat, avec l'argent de la banque

Si vous devenez propriétaire et que vous ne mettez pas votre bien à neuf :

- Vous allez tout le temps avoir des ennuis avec de petites réparations
- Vous n'allez pas pouvoir louer cher
- Vous n'allez pas attirer les meilleurs locataires.

Louer un bien qui n'est pas totalement rénové, c'est enclencher un cercle vicieux.

Vous devez rénover immédiatement, et avec l'argent de la banque.

Pour cela, négociez une enveloppe travaux au sein de votre prêt immobilier.

Etape 8 : Ne pas se contenter d'un refus bancaire

Lorsque l'on fait de l'investissement immobilier, le REFUS de la banque est la norme.

C'est obtenir un financement qui est l'exception.

Vous ne devez surtout pas renoncer après le premier « non ».

Vous devez aller voir plusieurs banques, en présentant toujours mieux votre dossier et son intérêt.

J'ai fait jusqu'à 17 agences bancaires différentes pour finalement obtenir un « oui ». Ne lâchez pas !

A noter : vous pouvez aller voir des agences différentes de la même banque : le financement est aussi une affaire de feeling entre un banquier et son client.

Etape 9 : Penser à la fiscalité dès le départ

La fiscalité est aussi importante que l'investissement lui-même !

Une fiscalité non adaptée peut ruiner un bon investissement.

La fiscalité dépend de votre situation personnelle mais aussi du type de location que vous envisagez (location meublée ou location nue).

Il est donc indispensable de vous renseigner auprès d'un professionnel.

Sachez toutefois que je vous parlerai de fiscalité dans ma newsletter et que vous aurez de bonnes pistes et astuces !

Etape 10 : Prendre une assurance loyers impayés pour son locataire

Un locataire qui ne paie pas : c'est le cauchemar de tout investisseur.

La procédure d'expulsion prend deux ou trois ans.

Si vous n'avez pas la capacité financière de faire face, pendant 2 ans, à une absence de loyer, vous serez en difficulté.

Pour éviter cela, vous devez impérativement toujours prendre :

- Soit une assurance loyers impayés
- Soit un garant solvable

Une assurance loyers impayés doit être souscrite AVANT que le locataire ne prenne possession de l'appartement.

Elle coûte en général 3% du montant du loyer. Il y a des critères (souvent le loyer ne doit pas dépasser 40% des revenus du locataire).

Mais en cas d'impayé, c'est l'assurance qui vous paie, durant toute la durée de la procédure d'expulsion. Vous dormez sur vos deux oreilles.

De plus, une telle assurance vous met beaucoup plus à l'aise dans vos rapports avec votre locataire : vous êtes protégé et par conséquent beaucoup plus libre de dire « non » comme bon vous semble, sans subir la menace de cessation de paiement du loyer.

ASTUCE BONUS : Optimiser la location

Pour qu'un investissement immobilier rapporte, il faut l'acheter le moins cher possible, et le louer le plus cher possible.

La location traditionnelle, c'est-à-dire la location nue, est la location qui rapporte le moins !

Si vous voulez louer plus cher, vous devez penser aux autres types de location.

La location meublée rapporte plus que la location nue. C'est normal, vous créez plus de valeur pour votre location (en lui fournissant des meubles). Il est donc normal que le loyer soit plus élevé.

La colocation rapporte aussi davantage. Si vous percevez trois loyers pour un appartement, vous gagnez plus que si vous n'en percevez qu'un !

La location de courte et de moyenne durée rapporte plus. Beaucoup de personnes sont en déplacement et ont besoin de se loger pour quelques nuits, quelques semaines ou quelques mois. En leur rendant service, vous louerez bien plus cher qu'en louant de manière traditionnelle.

Vous en savez à présent beaucoup plus...

Mais pour passer à l'action, il existe des dizaines d'autres choses à connaître et de pièges à éviter.

Avant tout, gardez bien en tête que l'investissement immobilier est l'un des moyens les plus sûrs d'accéder rapidement à l'indépendance financière.

C'est en effet le seul investissement qui permet de faire travailler des sommes importantes TOUT DE SUITE, sans avoir à passer de longues années à les mettre de côté.

Si vous voulez aller plus loin...

... la première chose à faire est de SE FORMER.

En immobilier, les sommes en jeu sont énormes.

Il faut bien choisir son bien, son mode de location, sa fiscalité.

Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté.

C'est pour cela que j'ai créé un Club, réservé aux personnes qui souhaitent se construire ou qui se sont construit un empire immobilier.

Il s'agit du *Club des Investisseurs Immobiliers*.

J'ai créé avec des amis de longue date, investisseurs immobiliers comme moi, ce club destiné à l'investissement dans la pierre, que nous considérons comme le fondement de toute indépendance financière.

J'ai rassemblé autour de moi des experts et investisseurs hors pairs. Nous diffusons le 15 de chaque mois une publication absolument unique visant à se construire un patrimoine immobilier ultra-rentable en quelques années !

Aujourd'hui, Le *Club des Investisseurs Immobiliers* compte plus de 10.000 membres, dans toute la France.

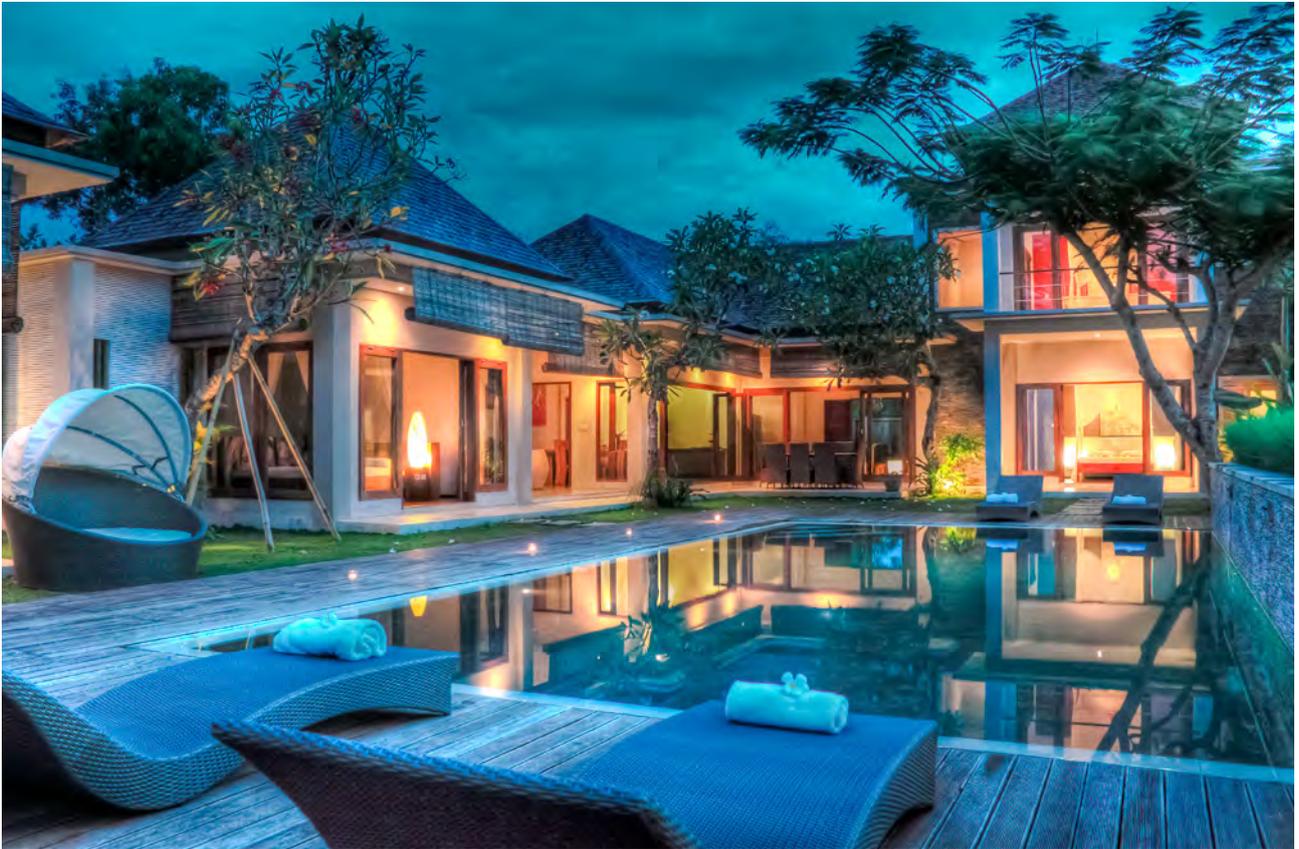
Nous partageons nos connaissances, nos trucs, nos bonnes affaires, via une publication mensuelle réservée aux membres.

Ces conseils sont rédigés par des professionnels qui vous racontent les dessous du marché, et par des investisseurs actifs qui font réellement fortune dans ce domaine.

L'objectif est de faire en sorte que chaque membre du Club puisse, en quelques années, se bâtir un patrimoine immobilier ultra-rentable.

Pour découvrir Le *Club des Investisseurs Immobiliers*

[Cliquez ici](#)



Mentions légales

Le contenu présenté ici et en annexe n'a qu'une portée informative et ne doit pas être appliqué sans un examen préalable et approfondi de la situation fiscale, patrimoniale et personnelle du client par un professionnel.

Le Client est seul responsable de l'utilisation de l'information fournie, sans qu'aucun recours contre la Société éditrice ne soit possible. La Société OLI Investissements SA n'est pas responsable en cas d'erreur, d'omission, d'investissement inopportun ou d'évolution du marché défavorable aux opérations réalisées.

Les informations délivrées ne constituent en aucune façon des recommandations personnalisées en vue de la réalisation de transactions et ne peuvent être assimilées à une prestation de conseil en investissement financier, ni à une incitation quelconque à acheter ou vendre des instruments financiers.

La Société éditrice met à disposition des informations générales qui ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du Client. Il est possible que des opérations d'investissement entraînent la perte d'une partie ou de la totalité des fonds ; personne ne doit donc spéculer avec un capital qu'il ne peut pas se permettre de perdre.

La société OLI Investissements SA n'est pas responsable de tout dommage indirect, notamment en ce qui concerne les pertes de profits et le manque à gagner engendrés par les investissements du Client.

Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement sur un marché financier.

Un dossier de la lettre *Objectif Libre et Indépendant* Directeur de la publication: Guillaume Leblanc