



BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE A 67 000€

IMMOBILIER
ÉTAPE PAR ÉTAPE
LIVE 2018

ETIENNE BROIS

INDÉPENDANCE FINANCIÈRE



Studio, 2ème étage

SURFACE: 25m² (habitables)

**Beau Studio rénové. Immeuble avec concierge
24h/24, piscine, salle de fitness...**

**Entrée, cuisine américaine équipée, pièce
principale, placard, salle de bains.**



MONACO

1 450 000€



1 STUDIO À MONACO

25 m²

1 450 000€



CHEZ MOI : 3 IMMEUBLES

- 4 locaux commerciaux
- 6 studios ou T1 bis
- 11 appartements T2
- 14 appartements T3

1 656 m²

1 450 000€



BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE A 67 000€

IMMOBILIER
ÉTAPE PAR ÉTAPE
LIVE 2018

ETIENNE BROIS

INDÉPENDANCE FINANCIÈRE

LES 5 OPTIONS EFFICACES POUR DEVENIR RENTIER

HÉRITER



GAGNER AU LOTO

BRAQUER UNE BANQUE



CRÉER UN BUSINESS

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER



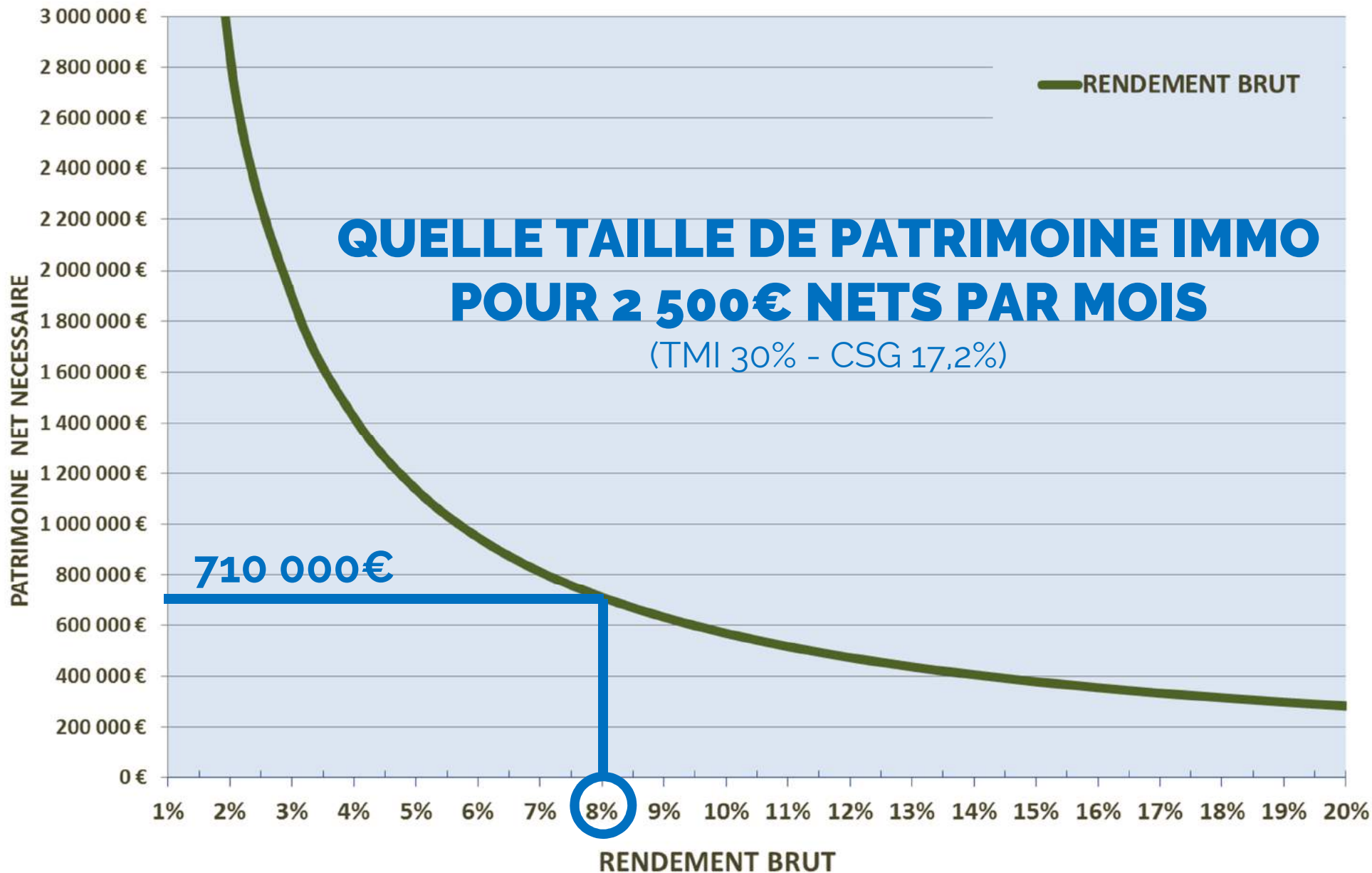
ATTENDRE
SAGEMENT
LA MORT





1

QUELLE TAILLE DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER FAUT-IL POUR DEVENIR RENTIER ?



OBJECTIFS POUR DEVENIR RENTIER PLUS RAPIDEMENT

OBJECTIF N°1 : OBTENIR LA MEILLEURE RENTABILITÉ

OBJECTIF N°2 : ENCHAÎNER LES PROJETS SANS ÊTRE BLOQUÉ

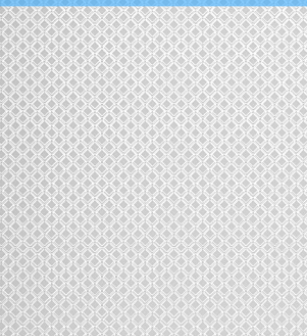
OBJECTIF N°3 : INVESTIR DANS UNE VILLE OU L'ON CONNAÎT LE MARCHÉ

PROBLÈME

**DIFFICILE DE TROUVER DE LA RENTABILITÉ
DANS LES GRANDES VILLES DE FRANCE**

RENDEMENTS RIDICULES + FINANCEMENTS DIFFICILES + PATRIMOINES NÉCESSAIRES IMPORTANTS

POUR UN OBJECTIF DE REVENU DE 2 500€ NETS/MOIS



RENDEMENT
BRUT MOYEN

LONDRES
2%

HONG KONG
1,8%

SYDNEY
3,5%

PARIS
2,5%

PATRIMOINE
NÉCESSAIRE

2,8 M€

3,2 M€

1,6 M€

2,3 M€

↑
MONACO

LES LOCATAIRES N'HABITENT PAS TOUS DANS LES GRANDES VILLES

PROVINCE 8 à 10%

568 000 à 710 000€

LA PROVINCE VU PAR LES CITADINS





EN PROVINCE LES **RENDEMENTS**
SONT BIEN PLUS INTÉRESSANTS



LE PROBLÈME C'EST LA **DEMANDE LOCATIVE !**
BEAUCOUP DE LOGEMENTS SEMBLENT VIDES...





2

POURQUOI LES LOGEMENTS NE SE
LOUENT PAS TOUJOURS EN PROVINCE

LE CERCLE INFERNAL

**À LOUER
DESPÉRÉMENT !**

6
INVESTISSEURS
PENSENT
QU'ILS N'Y A PAS
DE DEMANDE

1
PRIX AU M²
PLUS FAIBLE

2
PRIX DE
RÉNOVATION
%
TROP ÉLEVÉS

3
RÉNOVATION
DE L'ANCIEN
PAS RENTABLE

4
LOGEMENTS
MOINS BIEN
RÉNOVÉS

5
LOGEMENTS
PAS ADAPTÉS
À LA DEMANDE
= VACANS

POURQUOI LES LOGEMENTS NE SE
LOUENT PAS TOUJOURS EN PROVINCE

LE CERCLE INFERNAL



+



IMMEUBLE 200 M²



+



L'ÉQUATION IMPOSSIBLE !



IMMEUBLE 200 M²



L'ÉQUATION IMPOSSIBLE !



LES 5 CRITÈRES POUR INVESTIR SEREINEMENT EN PROVINCE

LES 5 CRITÈRES POUR INVESTIR SEREINEMENT EN PROVINCE

LOUÉ
EN 2 JOURS

CRITÈRE 1 : UN PROJET À L'AUTOFINANCEMENT (*IR, BIC, SCI À L'IS*)

CRITÈRE 2 : UNE DEMANDE LOCATIVE « SUFFISANTE » (*Villes > 5 000 habitants*)

CRITÈRE 3 : UNE RÉNOVATION SOIGNÉE ET MODERNE (*Rapport QPS*)

CRITÈRE 4 : DES BIENS DE BONNE QUALITÉ SANS PROBLÈMES RÉDIBITOIRES

CRITÈRE 5 : ÉVITEZ LES TRAVAUX TROP LOURDS LÀ OÙ L'IMMOBILIER N'EST PAS CHER



4

PROJET DE RÉNOVATION DE A À Z PETIT IMMEUBLE DE 67 000€ EN PROVINCE

PRÉSENTATION DU PROJET

LE CONTEXTE



UN AMI DE LYON, PAS DE
TEMPS DISPONIBLE, MAIS
LES MOYENS



UN AMI À ANGERS, UN BEAU
PATRIMOINE, DU TEMPS ET
ENVIE D'APPRENDRE PLUS



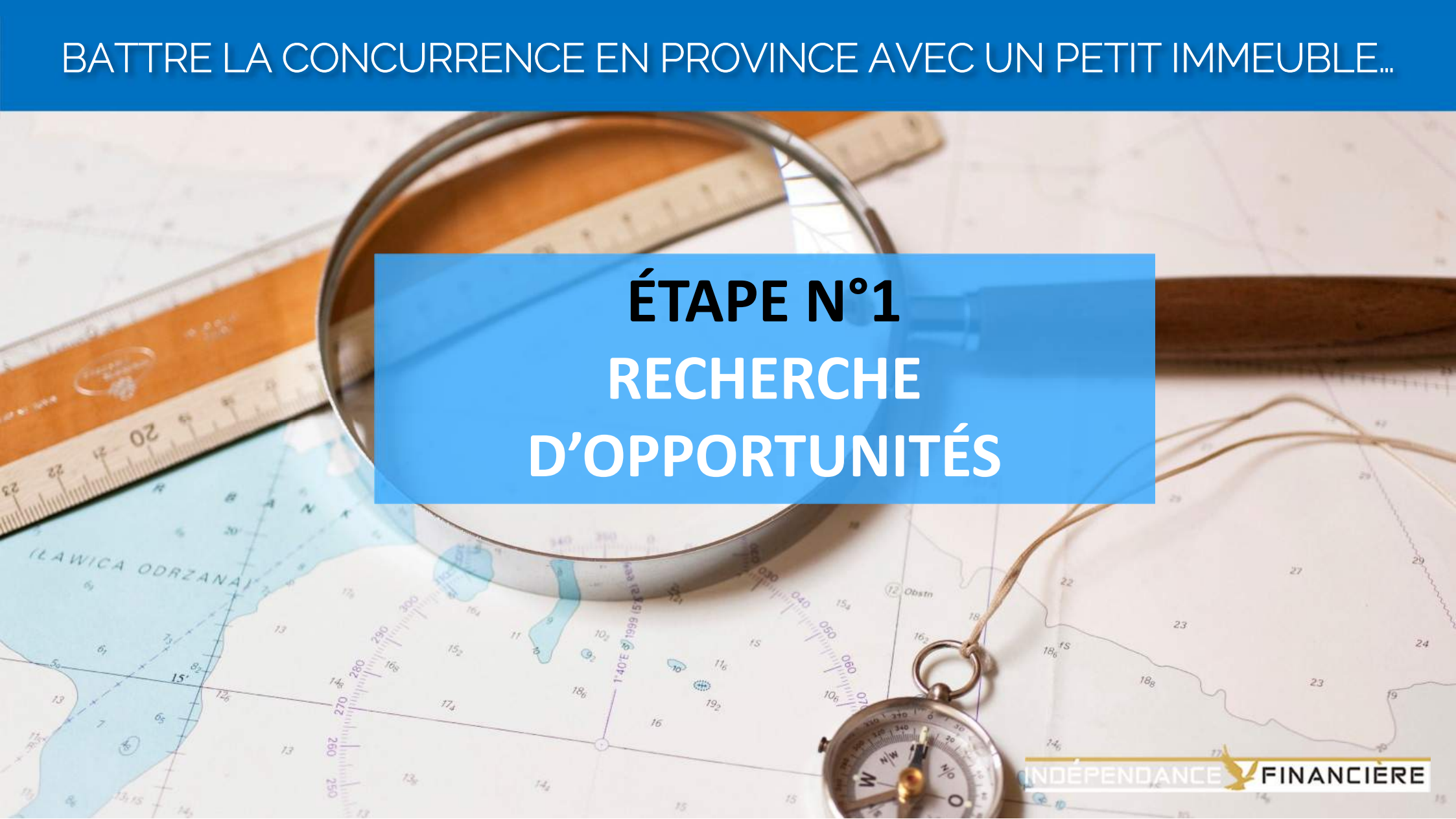
MOI, JE N'AI JAMAIS RÉALISÉ
DE PROJETS IMMOBILIERS
ENTRE AMIS (SCI)

DÉFINITION DES CONTOURS DU PROJET

1. PROJET COMPRIS ENTRE 200 000€ ET 300 000€
2. MONTAGE D'UNE SCI (FORME JURIDIQUE À DÉFINIR)
3. 3 ASSOCIÉS À 1/3 CHACUN
4. RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE ASSOCIÉS
5. DANS UNE VILLE DE PLUS 5 000 HABITANTS
6. SECTEUR GÉOGRAPHIQUE → MOINS D'UNE HEURE D'ANGERS
7. RÉNOVATION COMPLÈTE (FAIRE DU BEAU)



BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE...

A topographic map is the background, showing contour lines, elevation numbers, and geographical features. A magnifying glass with a wooden handle is positioned over the map, focusing on a specific area. A wooden ruler is also visible, placed diagonally across the map. In the bottom right corner, a vintage-style compass is shown, indicating direction. A blue semi-transparent rectangle is overlaid on the map, containing the title text.

ÉTAPE N°1 RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

Recherche Classique

Recherche Spécifique

Recherche dans le temps

Localisation(s)

79

Proximité

-- Exacte --



Type de bien

× Appartement

× Immeuble

Prix minimum (€)

Prix maximum (€)

Surface minimum (m2)

Décote minimum (%)

Rendement minimum (‰)

 RECHERCHER

➤ CRÉER UNE ALERTE

28 annonces trouvées

27/02/2018 - Paruvendu

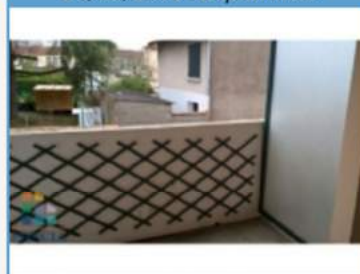


Appartement 4 pièces de 88 m²

NIORT

(79000)

23/02/2018 - Explorimmo



Appartement 3 pièces de 65 m²

NIORT

(79000)

23/02/2018 - Explorimmo



Appartement 2 pièces de 45 m²

NIORT

(79000)

23/02/2018 - LeBonCoin



Appartement 4 pièces de 96 m²

NIORT

(79000)

DEUX-SEVRE



DÉCOUVERTE DU PROJET

VILLE : 15 000 habitants

LOCALISATION : PLEIN CENTRE

2 T3 + 2 T2 + 1 Commerce

NET VENDEUR : 70 000 €

FRAIS : à définir mais faibles

TRAVAUX : à définir mais lourds

REVENUS BRUTS : à définir

RENDEMENT BRUT : à définir



ENVIRONNEMENT
EXTÉRIEUR

UNE PLACE
CENTRALE



ENVIRONNEMENT
EXTÉRIEUR

QUELQUES
COMMERCES
FERMÉS





**ENVIRONNEMENT
EXTÉRIEUR**

**UN CENTRE-VILLE
EN PLEINE
MUTATION**

BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE...



ÉTAPE N°2 VALIDATION TECHNIQUE DU PROJET



VISITE 
TECHNIQUE

**LA TOITURE
MALADE !**



VISITE 
TECHNIQUE

**FAÇADE ARRIÈRE
EN MAUVAIS ÉTAT**



VISITE 
TECHNIQUE

**FAÇADE AVANT
PROPRE – BALCON
À VÉRIFIER**

APPARTEMENT 1

70 m²

Placards
hors d'âge

Belle
cheminée

Simple vitrage

Sols en U



APPARTEMENT 1

Chauffage gaz
récent : un plus

CUISINE MINIMALISTE



APPARTEMENT 1



**VISITE
TECHNIQUE**

**2 CHAMBRES
LUMINEUSES**



VISITE **TECHNIQUE**

**UNE SALLE DE BAIN
ORIGINALE...**

MAIS À REVOIR !

APPARTEMENT 1

APPARTEMENT 2
70 m²

FENÊTRE PASSOIR



← CUISINE FERMÉE

WC

← UNE FUITE ?

SOLS & MURS A REPRENDRE

APPARTEMENT 2



VISITE 
TECHNIQUE

CUISINE SIMPLISTE

A OUVRIR !

APPARTEMENT 2

**LUMINAIRE
MODERNE**



**ANTI-MOUCHE
DESIGN**



SOLS EN MONTAGNE RUSSE



**VISITE
TECHNIQUE**

**2 CHAMBRES
LUMINEUSES**

VISITE TECHNIQUE



UNE SALLE DE BAIN
QUI FAIT PEUR !



APPARTEMENT 3

35 m²

CUISINE
« CUBISTE »



BELLE MOQUETTE MARINE



VISITE
TECHNIQUE

SALON
+
CUISINE

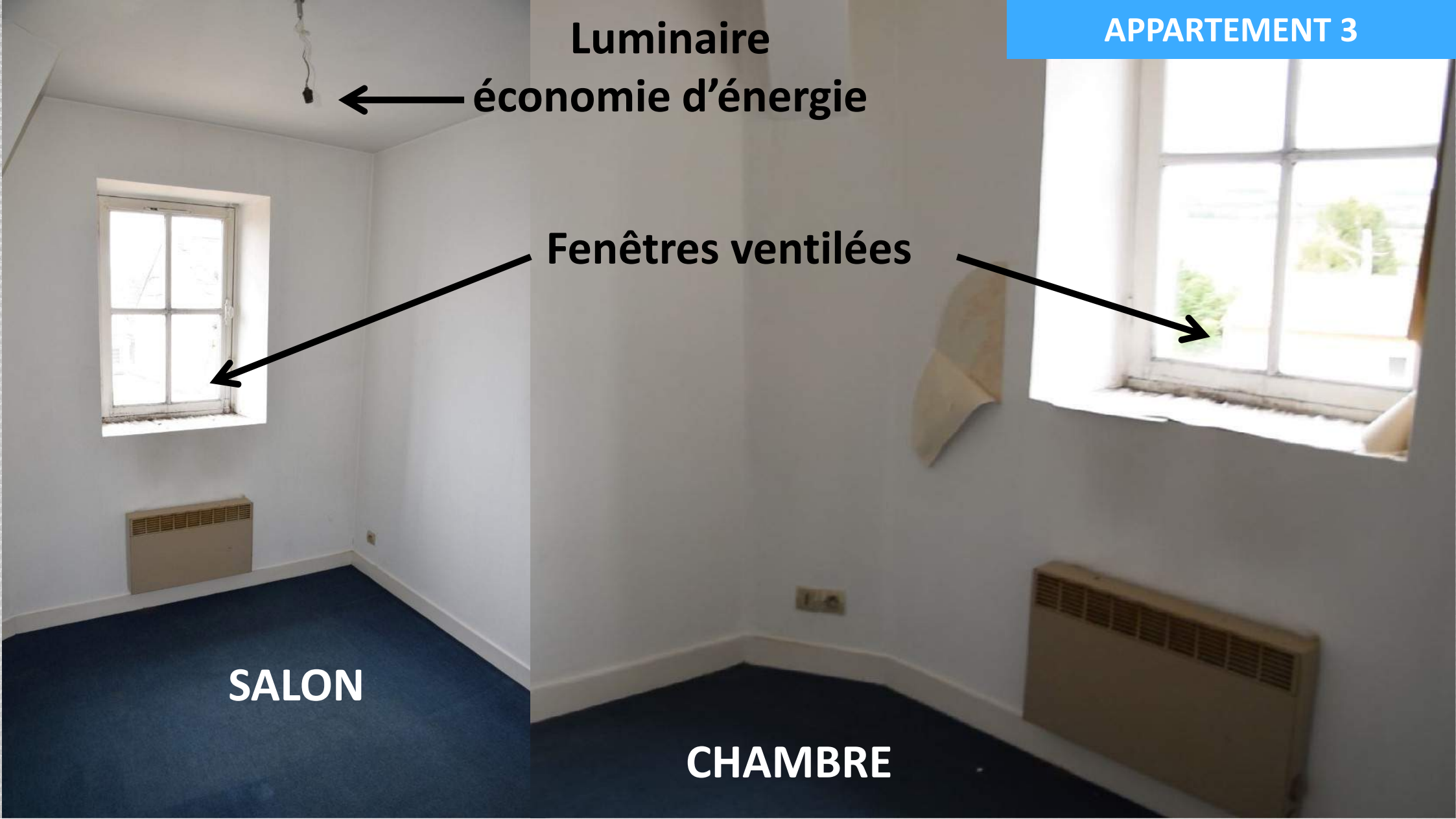
Luminaire

← économie d'énergie

Fenêtres ventilées

SALON

CHAMBRE





**VISITE
TECHNIQUE**

**SALON
+
CUISINE**

**APPARTEMENT 4
35 m²**


**BEAU BALATUM
ORANGE**

BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE...

ÉTAPE N°3
VALIDATION FINANCIÈRE
DU PROJET

ANNONCE TEST

T3 rénové dans le vieux Thouars

12 DEMANDES EN 24 HEURES



DEMANDE LOCATIVE VALIDÉE



4 PHOTOS DISPONIBLES

CONSULTATION DES ARTISANS

TOTAL DES DEVIS & ESTIMATIONS

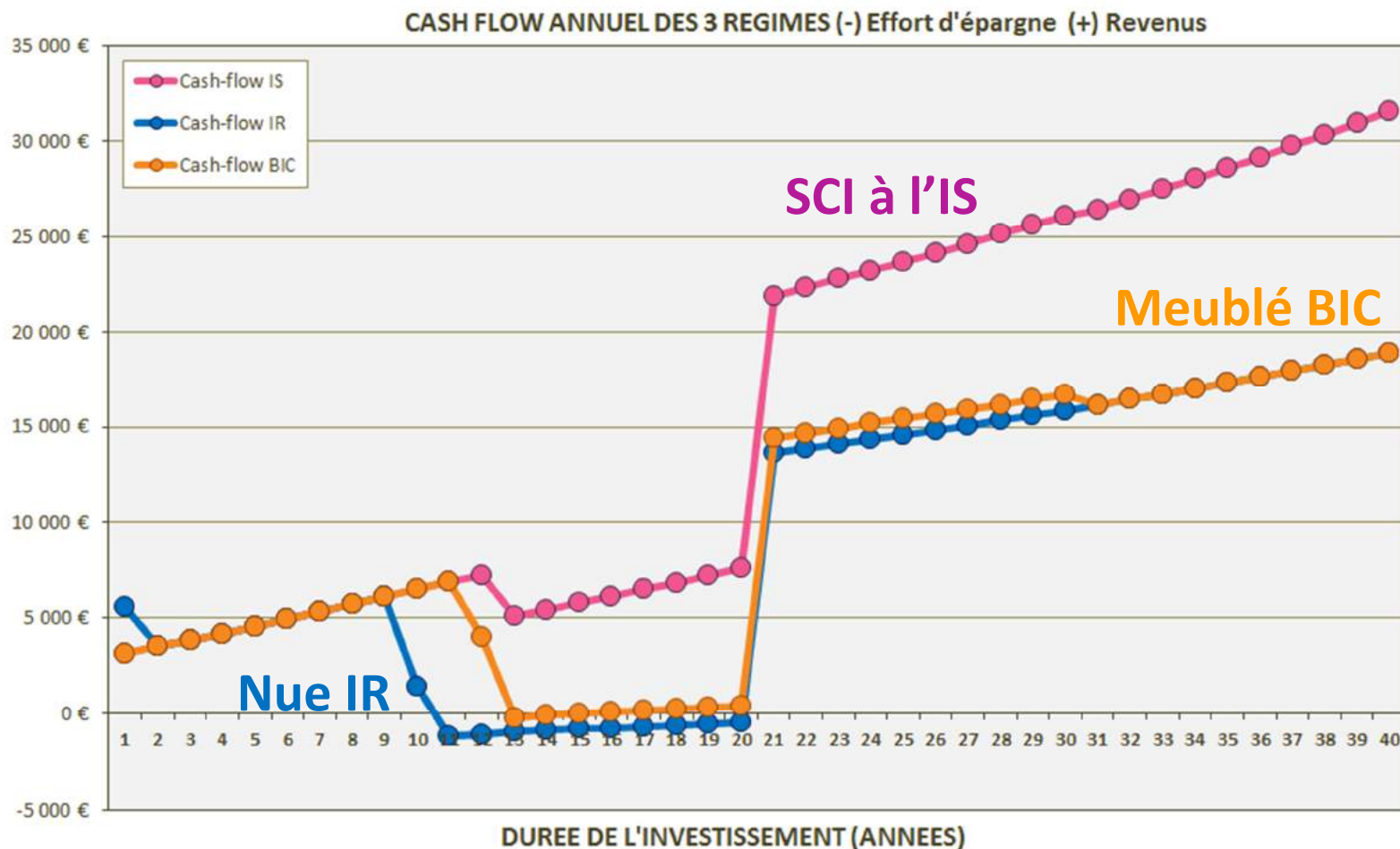
LOTS	ADM	ARTISAN 1	ARTISAN 2	ROUSSEAU	CLAUTILDE	FRANCK L.	MOINARD	AUTRES	MAX	MIN
HUISSERIES	12 389 €	9 278 €							12 389 €	9 278 €
REPRISES PLACO & AUTRES				12 668 €					12 668 €	12 668 €
CUISINES		10 208 €		12 104 €					12 104 €	10 208 €
SOLS				27 984 €					27 984 €	27 984 €
SALLES DE BAINS				14 287 €					14 287 €	14 287 €
TOITURE						29 837 €			29 837 €	29 837 €
PEINTURE			35 098 €		25 000 €				35 098 €	25 000 €
ELECTRICITE							12 000 €		12 000 €	12 000 €
PLOMBERIE								2 000 €	2 000 €	2 000 €
EDF RACCORDEMENT								2 000 €	2 000 €	2 000 €
ENVELOPPE DE SECURITE								10 000 €	10 000 €	10 000 €
	12 389 €	19 486 €	35 098 €	67 043 €	25 000 €	29 837 €	12 000 €	14 000 €		

TOTAL DES DEVIS MAX	170 367 €
TOTAL DES DEVIS MIN	155 262 €
ESTIMATIONS + ENVELOPPE	26 000 €

FINANCEMENT DES TRAVAUX : 160 000€

COMPARATIF FISCAL : IR-BIC-IS

COMPARATIF FISCALITE LOCATION NUE IR / LOCATION MEUBLEE BIC / SCI A L'IS



GRAPHIQUES EN PDF

TELECHARGER EN PDF

Le fichier PDF sera sauvegardé dans le même dossier que ce simulateur

GRAPHIQUES EN JPG

GÉNÉRER LES IMAGES DES 4 GRAPHIQUES EN JPG

Toutes les images JPG seront sauvegardés dans le même dossier que ce simulateur

COMPARATIF-1-CASH-FLOW-MENSUEL-BIC-IR-IS

ÉTAPE N°4 : NÉGOCIATION

Départ
70 000€ en l'état

Arrivée
67 000€
+ étanchéité balcon
+ façade arrière refaite

BATTRE LA CONCURRENCE EN PROVINCE AVEC UN PETIT IMMEUBLE...

ÉTAPE N°5 MONTAGE DU DOSSIER DE FINANCEMENT

PHOTOS ACTUELLES



PHOTO 5 – Localisation de l'incendie au centre du Domaine

Les appartements une fois réunis se rassemblent à eux.

RUAUX ET PARGNAGE (TARME)		RUAUX ET PARGNAGE (TARME)	
Quel est votre objectif ?		Quel est votre objectif ?	
BENEFICE NET A LA REVENTE		BENEFICE NET A LA REVENTE	
Taux de disponibilité dans la 30e semaine (voir tableau)		Taux de disponibilité dans la 30e semaine (voir tableau)	
Valeur du immobiliser dans la 30e semaine (20 ans)	135 629 €	Valeur du immobiliser dans la 30e semaine (20 ans)	881 764 €
Précision de la 30e semaine (voir tableau)	213 328 €	Précision de la 30e semaine (voir tableau)	479 348 €
Capacité de revendre disponible dans la 30e semaine	239 304 €	Capacité de revendre disponible dans la 30e semaine	930 740 €
Bénéfice net de l'opération après 22 ans**	93 024 €	Bénéfice net de l'opération après 22 ans**	1 232 351 €
Côté du capital dans la 30e semaine (20 ans)	331 907 €	Côté du capital dans la 30e semaine (20 ans)	969 290 €
Bénéfice net moyen annuel (30 ans)**	286 336 €	Bénéfice net moyen annuel (30 ans)**	882 774 €
Bénéfice net moyen annuel	18 051 €	Bénéfice net moyen annuel	30 062 €
EFFORT D'EPARGNE/REVENU		EFFORT D'EPARGNE/REVENU	
Matière d'investissement (voir tableau)		Matière d'investissement (voir tableau)	
263 € (peu)		263 € (peu)	

Etienne BROIS

EXPLICATION SCI



YES !

LE FINANCEMENT EST ACCEPTÉ...

ÉTAPE N°6 : LANCEMENT DES TRAVAUX



PHASE DE TRAVAUX
9 mois





AVANT



APRÈS

5

LE RÉSULTAT FINAL

AVANT



APRÈS



AVANT



229 m² - 30 350€ - 132€/m²

APRÈS



Electricité immeuble
4 appartements
12 800€





Dépose cuisine : 250€
Travaux cuisine : 2 500€

APRÈS

AVANT



AVANT

Appartement N°1 - 70 m²
Pose chape sèche : 3 200€
Pose parquet flottant : 5 500€

APRÈS



**NIVELLEMENT DU SOL
PAR CHAPE SÈCHE**

Coût du nivellement $\approx 90\text{€} / \text{m}^2$



AVANT



APRÈS

ane **Rénovation salle de bain : 6 300€**



Dépose cuisine : 230€

Pose cuisine : 2 500€



RÉNOVATION

CUISINE
OUVERTE

AVANT
APRÈS

Rénovation toutes
les fenêtres : 10 900€



Rénovation salle de bain : 5 300€



Appartement N°2 - 70 m²
Pose chape sèche : 4 100€
Pose parquet flottant : 6 400€



Dépose cuisine : 230€

Pose cuisine : 2 500€



RÉNOVATION

**APPARTEMENT
N°3**

T2 35 m²

**AVANT
APRÈS**





Rénovation salle de bain : 900€



AVANT



APRÈS

RÉNOVATION

**APPARTEMENT
N°4**

**SALLE DE BAIN
T2 35 m²**

**AVANT
APRÈS**

Dépose cuisine : 230€
Travaux cuisine : 2 500€





AVANT

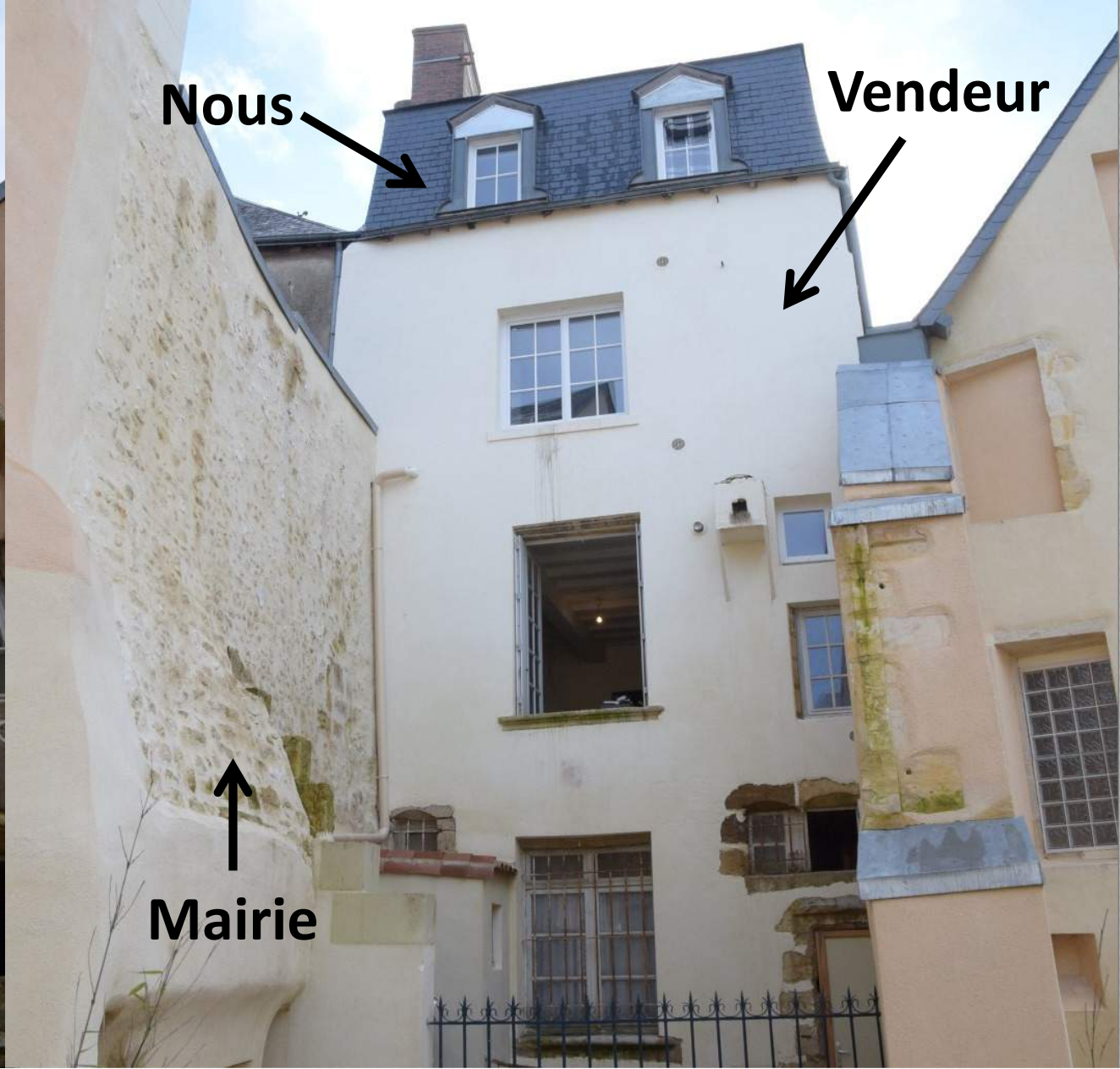


Meubles : 2 000€

APRÈS



Coût façade arrière : 0€
Négocié avec le vendeur



Nous

Vendeur

Mairie

COÛT FINAL DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

TOTAL DES FACTURES

LOT	ADM	ROUSSEAU	CLAUTILDE	FRANCK LOIRE	MOINARD	Prix au m ²
HUISSERIES	12 026 €					57 €
REPRISES PLACO & AUTRES		12 668 €				60 €
CUISINES		12 104 €				58 €
SOLS		27 984 €				133 €
SALLES DE BAINS		14 287 €				68 €
TOITURE				30 349 €		145 €
PEINTURE			25 000 €		1 743 €	127 €
ELECTRICITE					11 140 €	53 €
PLOMBERIE					1 359 €	6 €
	12 026 €	67 043 €	25 000 €	30 349 €	14 241 €	708 €

TOTAL DES FACTURES	148 659 €
ENVELOPPE TRAVAUX	160 000 €

Coût au m² = 708€/m²



FIN DES TRAVAUX : MISE EN LOCATON
1 MOIS POUR TOUT LOUER – YES !!!





COÛT FINAL DU PROJET : 227 700€

REVENUS : 1 710€/mois * RENDEMENT BRUT : 9,1% * CASH-FLOW POSITIF : + 270€/mois



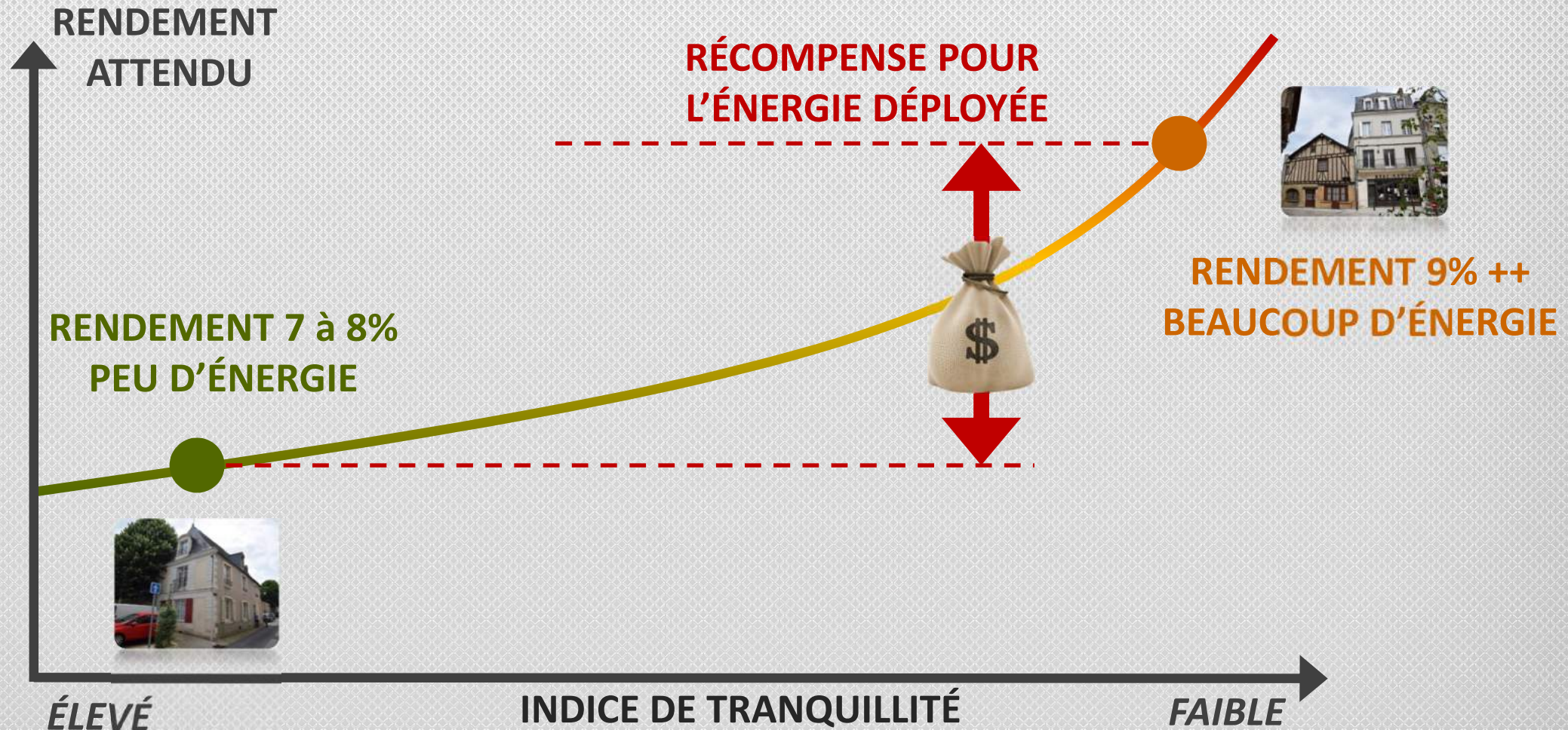
CE QU'IL FAUT RETENIR DE CE PROJET

**VOUS POUVEZ INVESTIR EN PROVINCE
N'IMPORTE-OÙ EN FRANCE À UNE CONDITION :**

**VOUS DEVEZ BATTRE
LA CONCURRENCE**



UN FACTEUR DÉTERMINANT : L'INDICE DE TRANQUILLITÉ

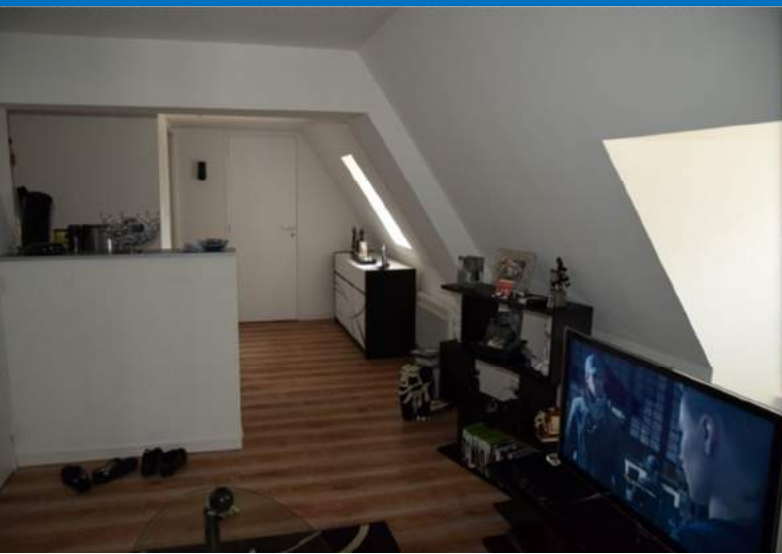




AUCUN TRAVAUX

PROJET RÉNOVÉ
& ENTIÈREMENT LOUÉ

RENDEMENT BRUT : 8%





MEUBLÉ À L'ANNÉE

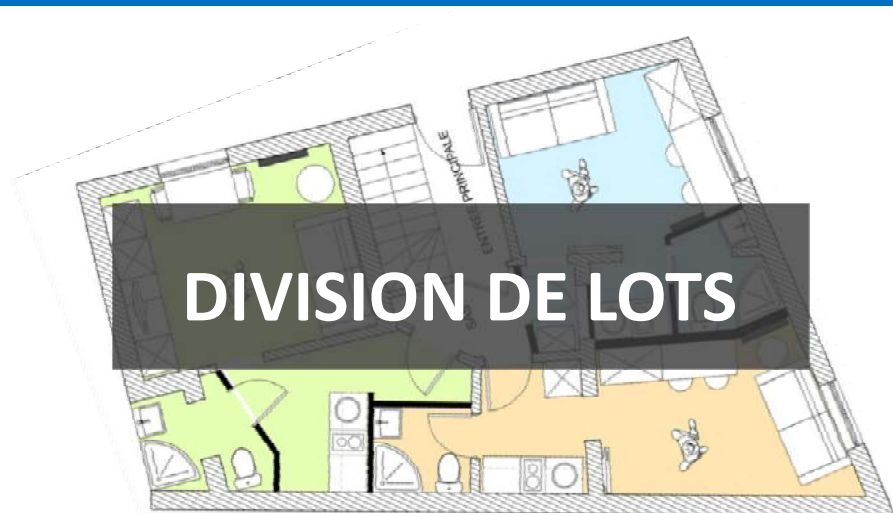


COURTE DURÉE

COMMENT BOOSTER LA RENTABILITÉ D'UN IMMEUBLE



COLOCATION



DIVISION DE LOTS

CE QU'IL FAUT RETENIR

BATTRE LE FER

« C'EST EN FORGEANT QU'ON
DEVIENT FORGERON »



FAITES DES ERREURS MAIS FAITES...



**BATTRE LA CONCURRENCE
EN PROVINCE AVEC UN PETIT
IMMEUBLE DE 67 000€...**

SUIVEZ UN PROJET DE RÉNO
D'UN IMMEUBLE EN PROVINCE
COMME SI VOUS Y ÉTIEZ...

par Etienne BROIS



Pour télécharger la présentation IMMOLIVE en PDF
et LE GUIDE GRATUIT ci-dessus, rendez-vous sur

<http://bit.ly/immolive2018>

Disponible ce week-end uniquement



INDÉPENDANCE FINANCIÈRE

ou scannez
ce QR CODE

POUR TÉLÉCHARGER CETTE PRÉSENTATION



<http://bit.ly/immolive2018>

Disponible ce week-end uniquement

VOS QUESTIONS



www.independancefinanciere.fr



www.youtube.com/c/independancecfe



www.instagram.com/etiennebrois



www.facebook.com/independancefinanciere



www.immobilier-haut-rendement.fr

INDÉPENDANCE  **FINANCIÈRE**

Etienne BROIS

