



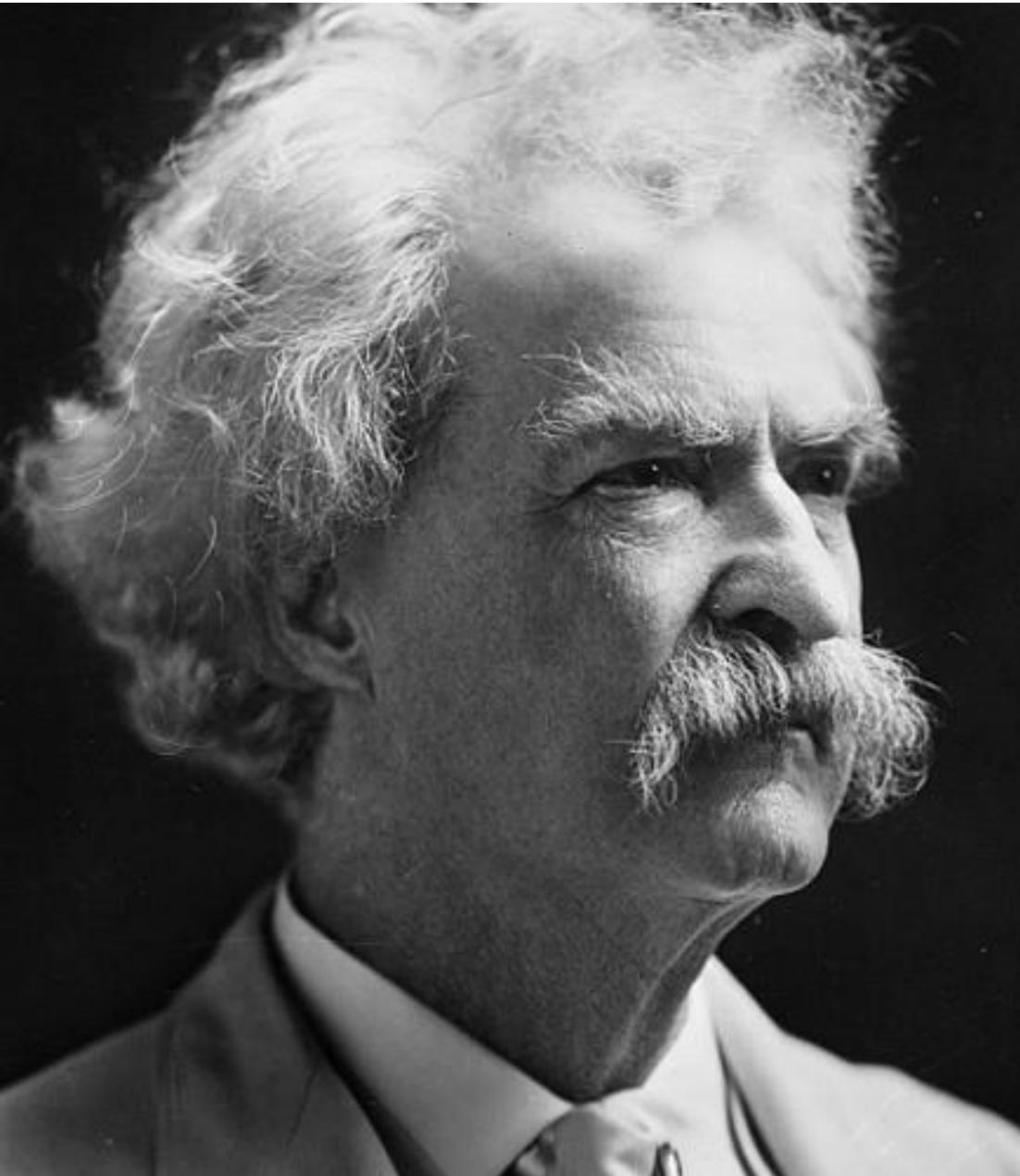
CAPITAL DURABLE

UN PLAN B POUR SÉCURISER VOTRE AVENIR



SÉMINAIRE CAPITAL DURABLE

- ETIENNE BROIS -



LE MENSONGE

" CE N'EST PAS CE QUE VOUS NE SAVEZ PAS QUI VOUS POSE PROBLÈME, C'EST CE QUE VOUS SAVEZ AVEC CERTITUDE ET QUI N'EST PAS VRAI "

- MARK TWAIN -

Les certitudes financières sont établies sur des fondamentaux instables !



« Profitant de l'aveuglement des grosses banques, des médias et du gouvernement, 4 outsiders réalisent le casse du siècle ! »

MES DÉCOUVERTES SUR LA FINANCE



INDUSTRIE DE L'EAU



FORMATION



GESTION DE PATRIMOINE

AUJOURD'HUI, JE VOUS PROPOSE
UNE ENQUÊTE, UN VOYAGE À TRAVERS :

- ❖ LE TEMPS
- ❖ L'HISTOIRE
- ❖ LE SYSTÈME FINANCIER
- ❖ LES ACTIFS
- ❖ MON HISTOIRE
- ❖ MES DÉCOUVERTES



LES OBJECTIFS DU SÉMINAIRE CAPITAL DURABLE

- ❖ **GAGNER EN LIBERTÉ**
- ❖ **GÉNÉRER DES REVENUS ALTERNATIFS**
- ❖ **LIBÉRER DU TEMPS**
- ❖ **ÊTRE HEUREUX ET ÉPANOUI**

LE PROGRAMME DE LA JOURNÉE

ANALYSER – 1^{ère} PARTIE

1999

DÉVELOPPER – 2^{ème} PARTIE

2008

OPTIMISER 3^{ème} PARTIE

2012

PROTÉGER – 4^{ème} PARTIE

2014





Eric PEIFFER

Spécialiste des métaux précieux
Fondateur de Global Silver



Xavier PRETERIT

Investisseur Immobilier & entrepreneur



Robin ELDIN

Investisseur immobilier & entrepreneur
Fondateur associé de PROJET LOCATIF



Christophe DELABROYE

Conseiller en gestion de Patrimoine
& en ingénierie fiscale



Mathieu AMACHER

Courtier en métaux précieux
GODOT & FILS



Rachid JELTI

Fournisseur d'humeur
COACH EN SCÈNE

MES MOTIVATIONS À 25 ANS



ARGENT

VOYAGER

CARRIÈRE

TOUT MISER SUR TRAVAIL

PAS LE TEMPS D'INVESTIR

MES PROJETS DE VIE « ENTRE PARENTHÈSES »

CHOC N°1

JE N'AURAI PAS DE RETRAITE...

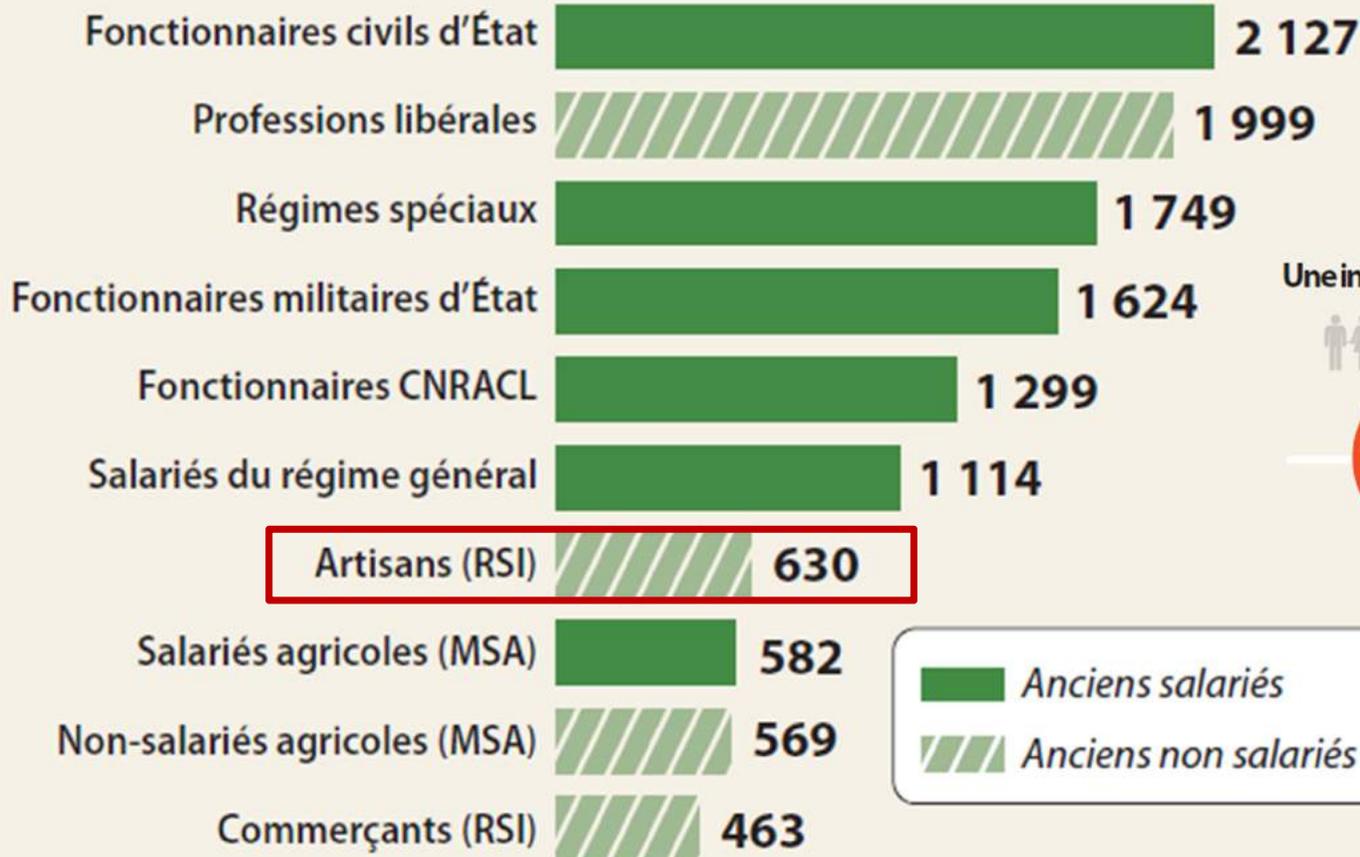
...AVANT 72 ANS

et avec seulement 1 114€/mois

PENSIONS MOYENNES

Montant actuel des pensions

Montant mensuel brut moyen de l'avantage principal de droit direct, en euros, au 31 décembre 2011, pour les retraités unipensionnés



Les entrepreneurs ne touchent que 630 €/mois en moyenne à la retraite !

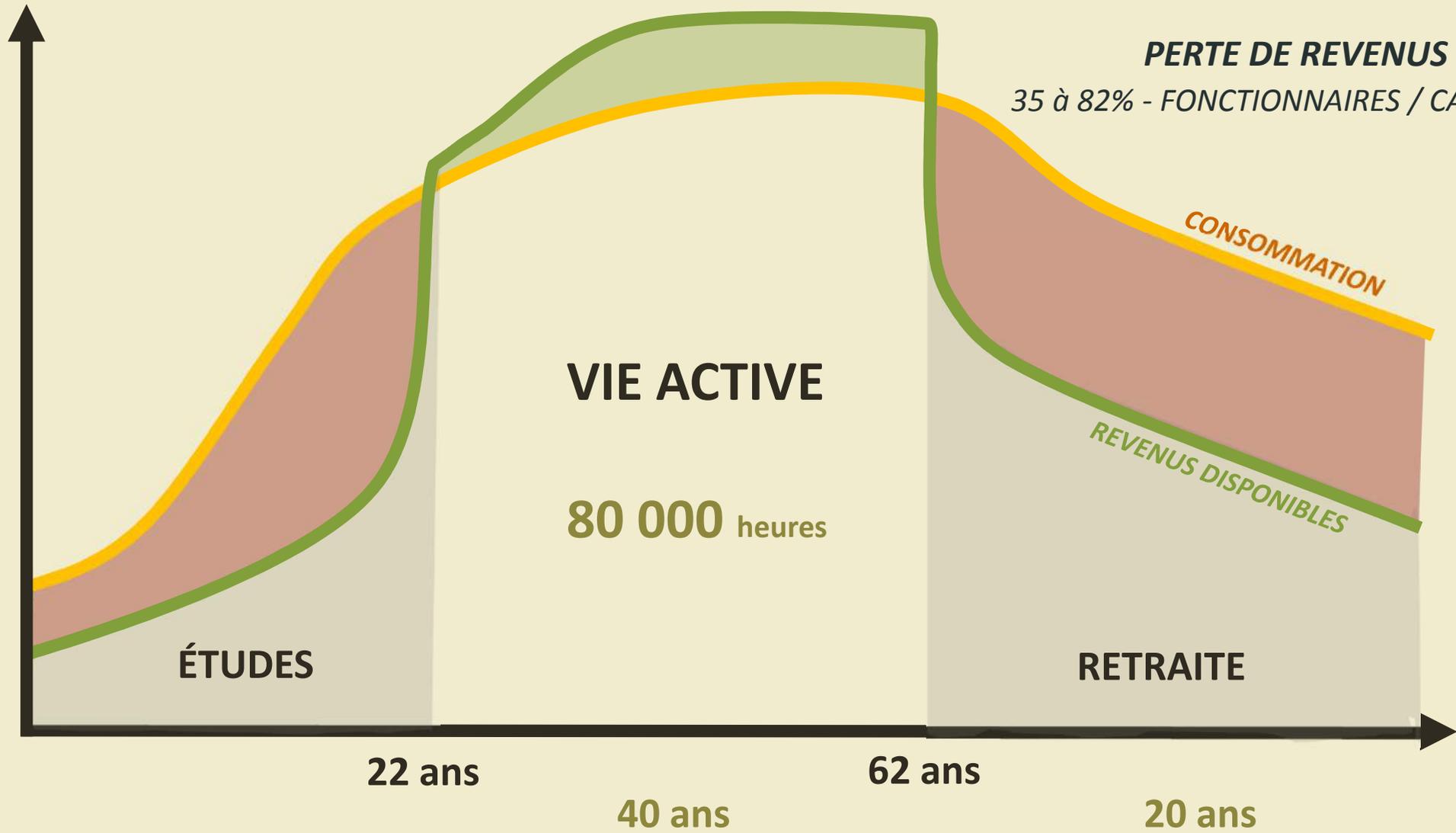
Une inégalité hommes-femmes persistante*



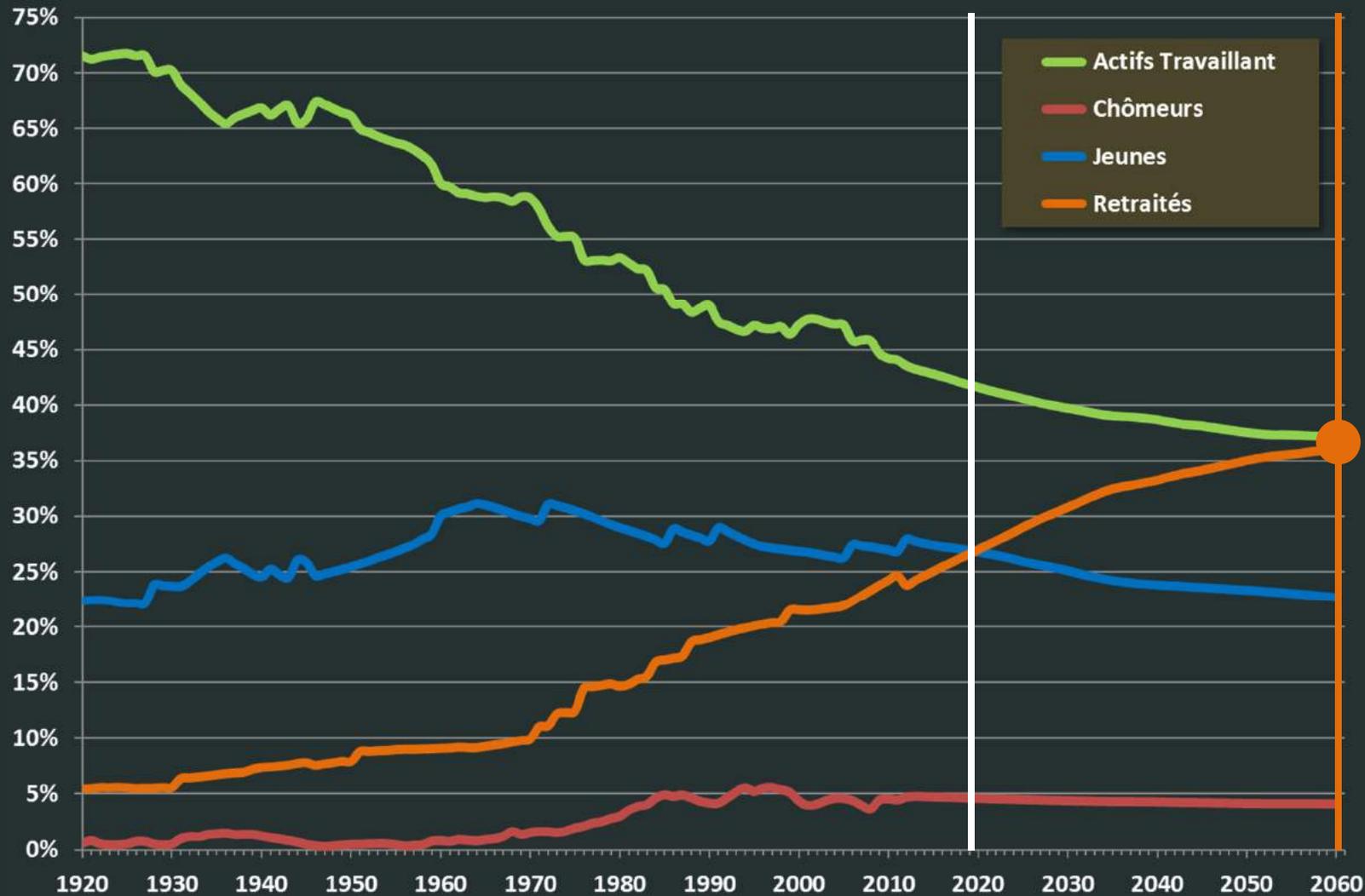
* tous retraités de droit direct - Source : Drees

source DREES

PLAN ZÉRO



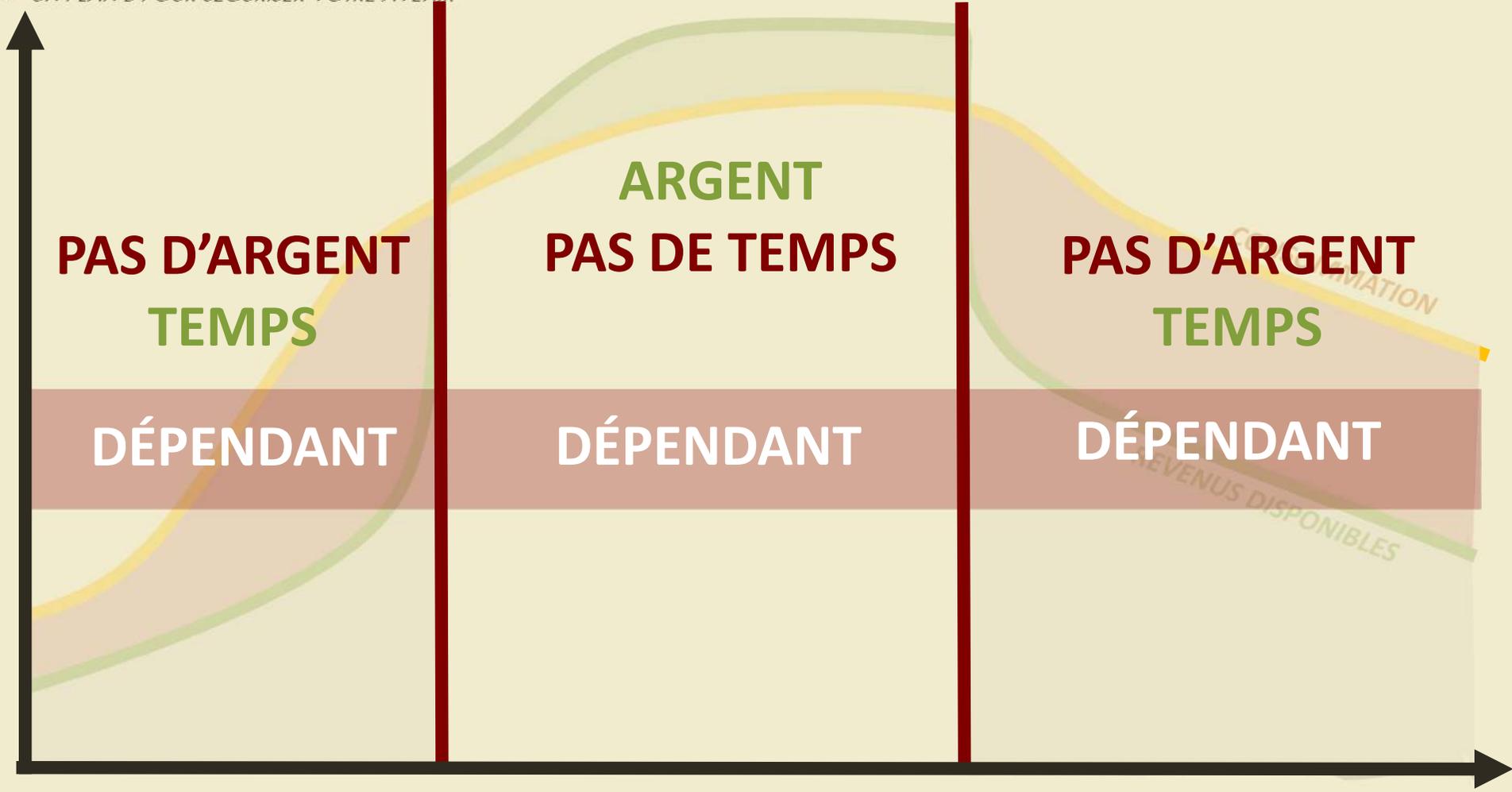
LE NOMBRE DE RETRAITÉS EXPLOSE !



2019
3 ACTIFS POUR 2 RETRAITÉS

2060
1 ACTIF POUR 1 RETRAITÉ

**LES RETRAITES NE
SERONT BIENTÔT
PLUS FINANÇABLES**



MA PRISE DE CONSCIENCE À 31 ANS

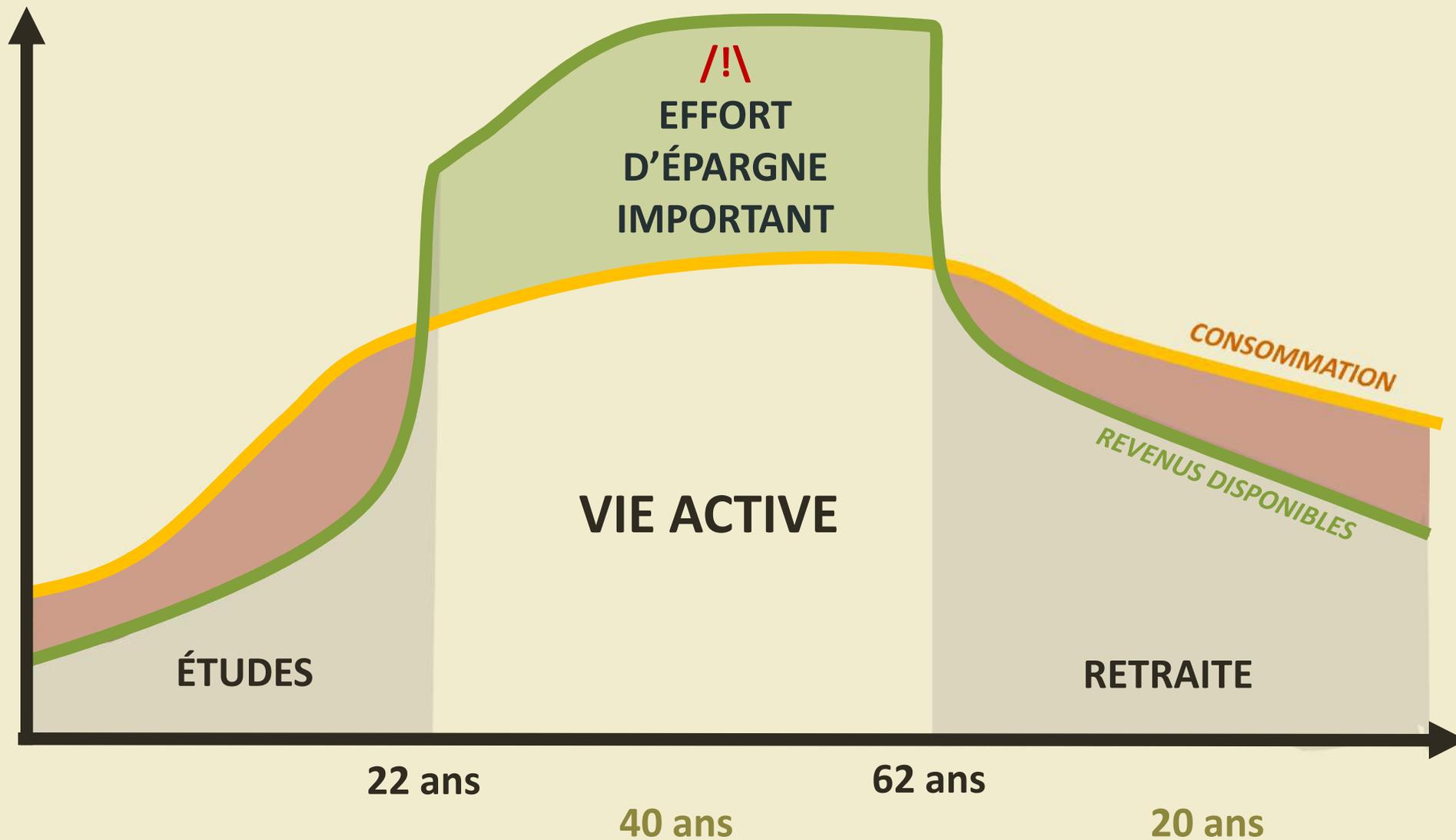


REVENUS « SUFFISANTS »

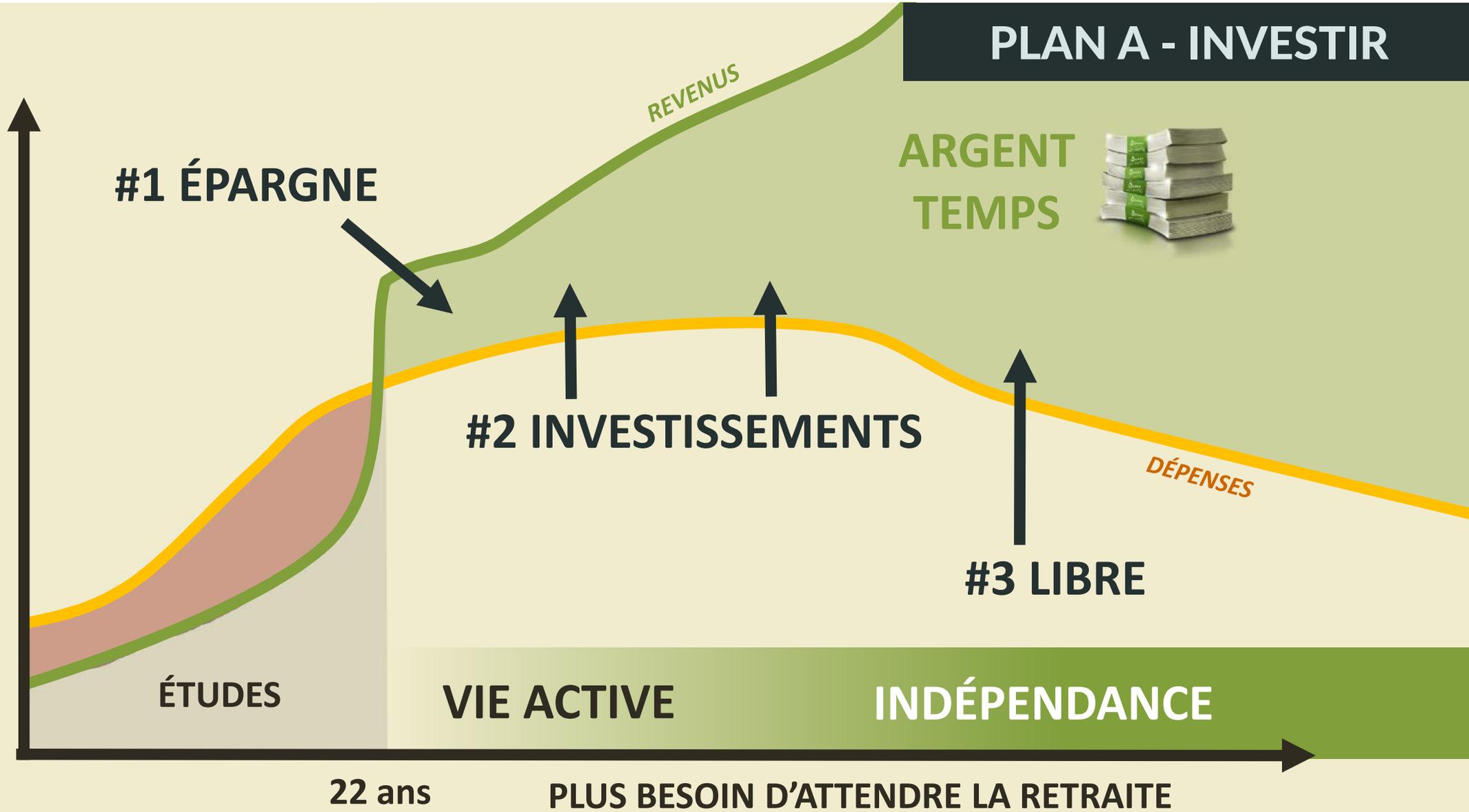
TEMPS

PROJET DE VIE

PLAN ZÉRO - ÉPARGNE



PLAN A - INVESTIR



#1 ÉPARGNE

REVENUS

ARGENT
TEMPS



#2 INVESTISSEMENTS

DÉPENSES

#3 LIBRE

ÉTUDES

VIE ACTIVE

INDÉPENDANCE

22 ans

PLUS BESOIN D'ATTENDRE LA RETRAITE

monsieurmoneymoustache.com



PRINCIPE

ÉCONOMISER 30 À 50%
DE SES REVENUS
PENDANT 10 ANS
& INVESTIR

DEVENIR RENTIER

MONSIEUR MONEY MOUSTACHE

Devenir Libre Financièrement Grâce au Dur-à-Cuirisme

[Accueil](#)

[Débutant ? Commencez ici](#)

[Qui suis-je ?](#)

[Mes articles et conseils](#)

[Newsletter](#)

[Contact](#)

[Presse](#)



31 ANS – PRISE DE CONSCIENCE POUR MOI

BONHEUR

=

PROJET DE VIE

=

TEMPS & ARGENT

=

ACCOMPLISSEMENT PERSONNEL



UNE MONTAGNE DE SOLUTIONS

LA PANOPLIE COMPLÈTE DU CADRE SUP

ASSURANCE VIE – FONDS EN EUROS
ASSURANCE VIE – FONDS
MULTISUPPORTS
CERTIFICATS
COMPTES À TERME
COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT
CONTRAT DE CAPITALISATION
CONTRAT RETRAITE MADELIN
CFD
COMPTE COURANT RÉMUNÉRÉ
COMPTE SUR LIVRET
CONTRAT RETRAITE ARTICLE 83
COMPTE TITRE
CRYPTO-MONNAIES
FIP-FCPI ACTIONS NON CÔTÉES
FONDS À FORMULE
FONDS ISR
FONDS ALTERNATIFS
GROUPEMENT FONCIER VITICOLE
LDD
LEP
LIVRET A
LIVRET JEUNE

OBLIGATIONS
OBLIGATIONS CONVERTIBLES
OPCI
OR PAPIER
PARTS SOCIALES
PEA
PEE
PEP
PEL
PERP
PERCO-PERCOI
PRODUITS STRUCTURÉS
WARRANTS
FONDS EN VIAGER
RETRAITE MUTUALISTE
SCPI
SICAV-FCP
SICAV MONÉTAIRES
SOFICA
SOFIPÊCHE
TRACKERS - WARRANTS - TURBO
...

ACTIONS
CASH
DETTE (OBLIGATIONS)
PIERRES PRÉCIEUSES
IMMOBILIER
OR & ARGENT PHYSIQUE
ŒUVRES D'ART
TERRAINS
FORÊTS
VIAGER IMMOBILIER
VINS ...

DÉCOUVERTE MAJEURE

CONFIDENTIEL

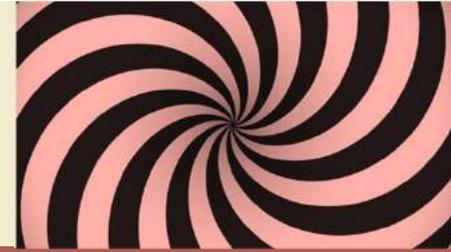
95% DES PLACEMENTS NOUS FONT PERDRE DE L'ARGENT

- ILS NÉCESSITENT DU TRAVAIL & DU TEMPS (**RÉSERVE DE CASH**)
- LES RENDEMENTS SONT SOUVENT ILLUSOIRES
- 5 FACTEURS AFFECTENT NOS PLACEMENTS ...



LES PLACEMENTS NE SONT PAS
DES INVESTISSEMENTS !

L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT



INVESTIR : LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS



FISCALITÉ

N'INVESTISSEZ PAS DANS UNE **ENVELOPPE FISCALE** !

ENVELOPPES FISCALES



ASSURANCE-VIE
COMPTE-TITRE
MADELIN
PEA

SUPPORTS



OPCVM
SICAV
SCPI
FCP

ACTIFS



ACTIONS
IMMOBILIER
OBLIGATIONS
MATIÈRES PREMIÈRES
DEVISES

CASH-FLOW



DIVIDENDES
PLUS-VALUES
REVENUS
COUPONS



LE FLÉCHAGE FISCAL INCITE LES INVESTISSEURS À INVESTIR LÀ OÙ ILS N'AURAIENT PAS INVESTI !

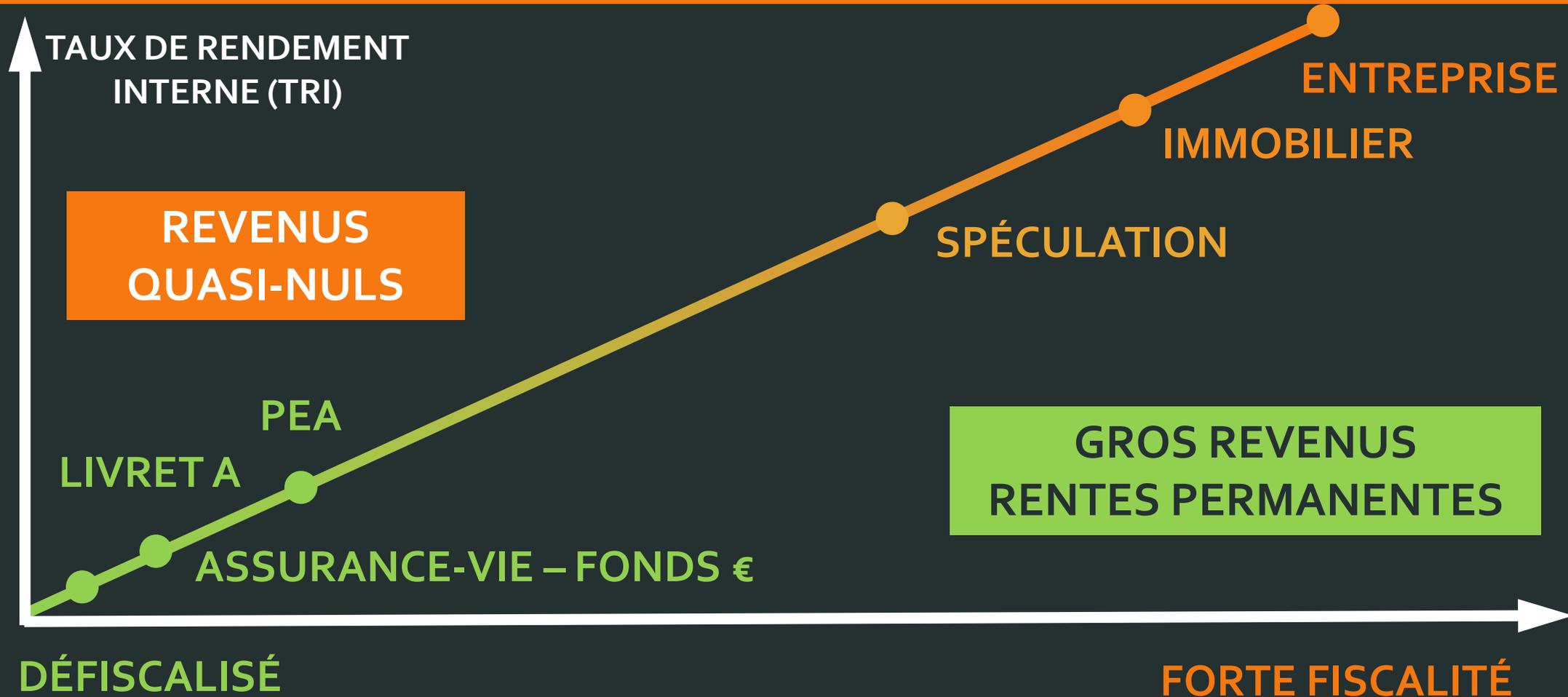
CHOC N°2

95% DES SOLUTIONS « RETRAITE »
OU DES PLACEMENTS FINANCIERS
SONT **DES ENVELOPPES FISCALES,**
PAS DES ACTIFS

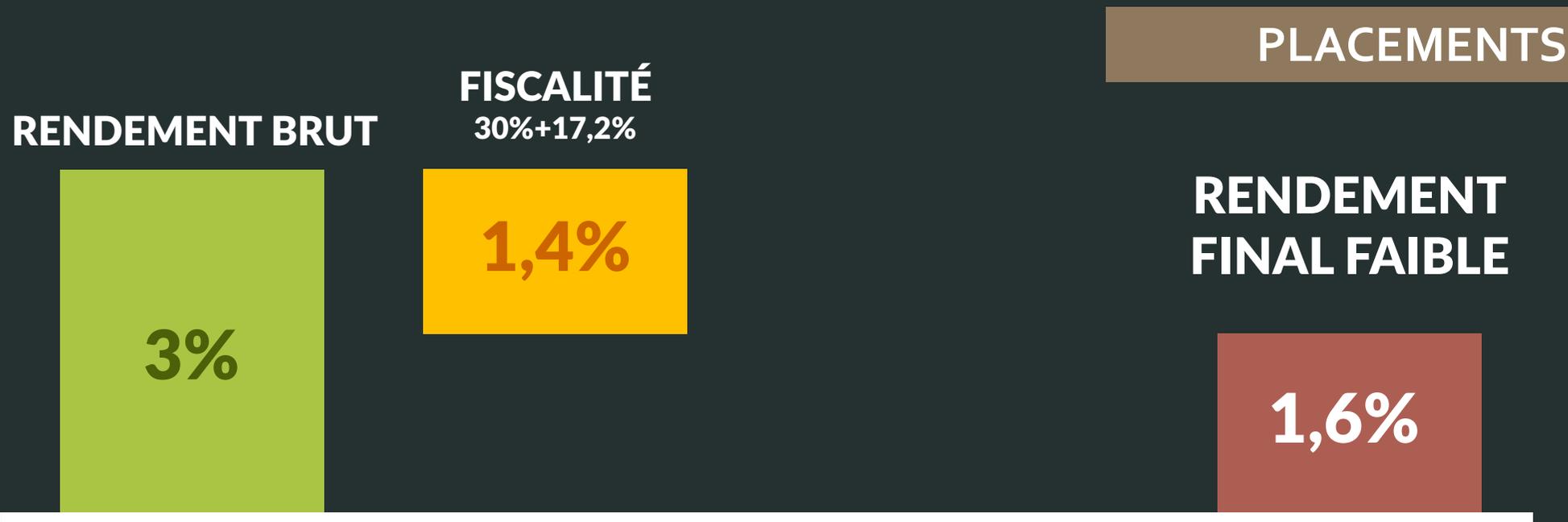
NE TOMBONT PAS DANS LE PIÈGE DE DÉFISCALISATION !

PLUS C'EST RENTABLE, PLUS C'EST FISCALISÉ

LA FISCALITÉ EST BIEN FAITE EN FRANCE !



FISCALITÉ : LE RENDEMENT EST UNE ILLUSION



FISCALITÉ : LE RENDEMENT EST UNE ILLUSION

RENDEMENT BRUT

8%

3,8%

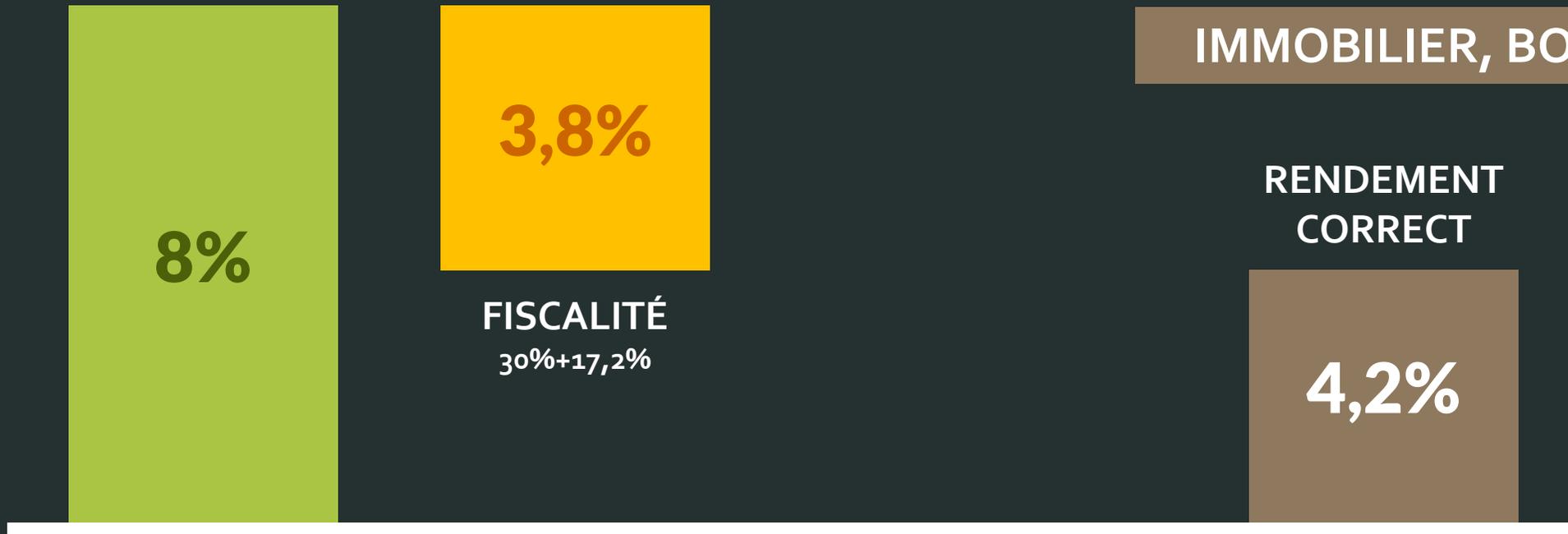
FISCALITÉ

30%+17,2%

IMMOBILIER, BOURSE

RENDEMENT
CORRECT

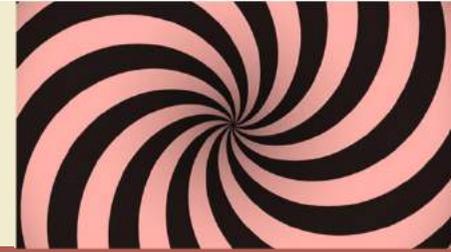
4,2%



ANALYSE DES 8 PRINCIPAUX ACTIFS COMME VECTEUR DE MON PROJET

	FISCALITÉ
COMPTES BANCAIRES & LIVRETS	0%
FONDS EUROS - ASSURANCE-VIE	25%
ACTIONS - PEA - SICAV - FCP - PEE - PERP	17-30%
AUTRES PLACEMENTS EN €	17-30%
IMMOBILIER RÉEL	0-62%
OR & ARGENT	0-36%

L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT



INVESTIR : LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS



FISCALITÉ



INFLATION

FISCALITÉ, INFLATION : LE RENDEMENT EST UNE ILLUSION

RENDEMENT BRUT

8%

3,8%

FISCALITÉ
30%+17,2%

INFLATION
OFFICIELLE

2%

RENDEMENT
NET OFFICIEL

2,2%

MAIS VOUS GAGNEZ PEU

VOUS PENSEZ
BIEN GAGNER !

Philippe Herlin

POUVOIR D'ACHAT

**LE GRAND
MENSONGE**

UNE ENQUÊTE EXCLUSIVE

EYROLLES



*« Si donc les chiffres de l'INSEE sont faux,
alors notre histoire économique et notre science économique
sont aussi fausses. »*

Jean Fourastié, *Les Trente Glorieuses*

**L'INFLATION OFFICIELLE
EST SOUS-ESTIMÉE**

HAUSSE SUR 20 ANS – UNE EXCLUSION COMMUNE



L'IMMOBILIER

Paris +280%

+140%



TABAC & ALCOOLS

+220%



CARBURANTS

+180%



CRÉDITS CONSO + TRAVAUX

+150%

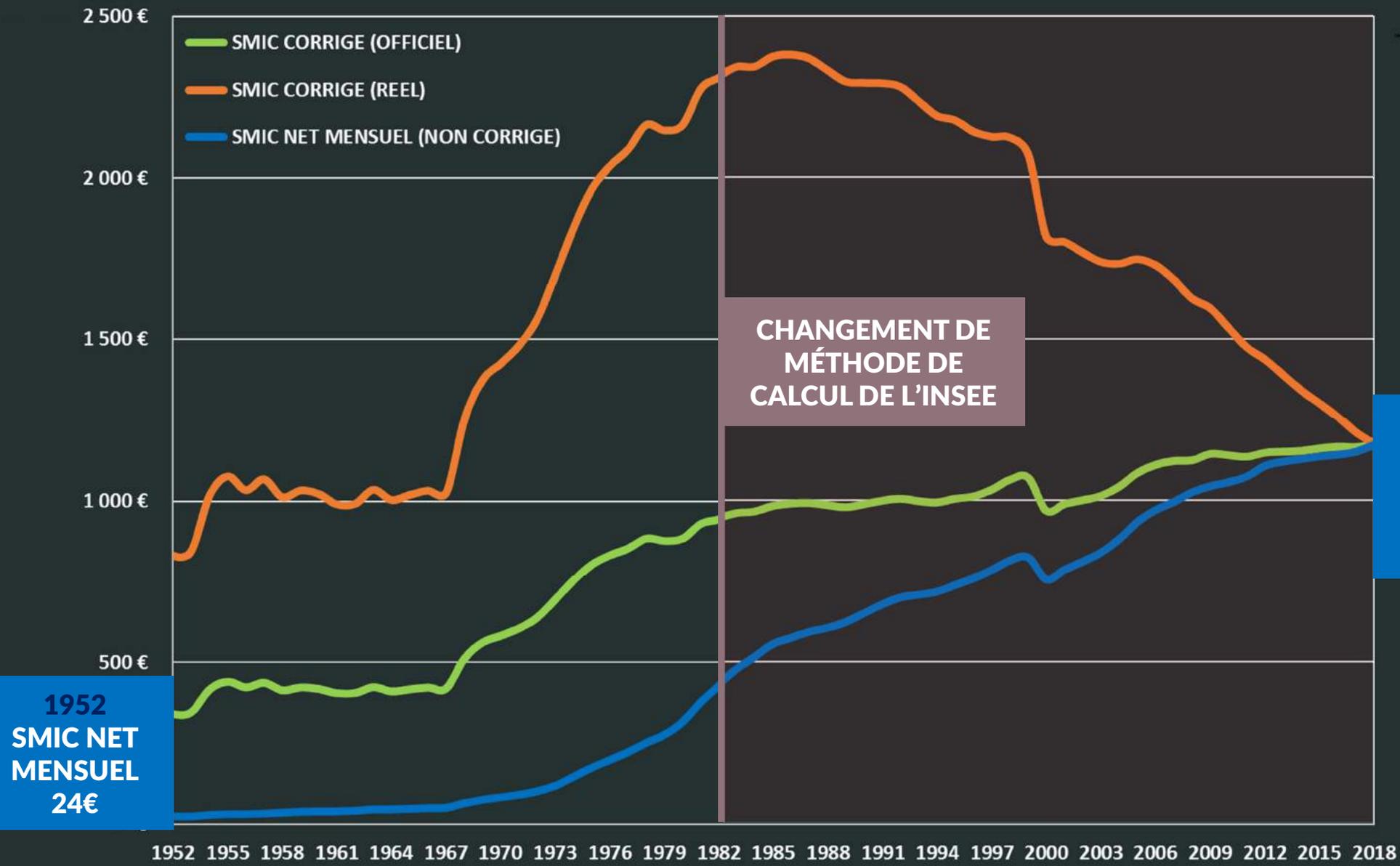


IMPÔTS

+70%



INFLATION
INSEE
SUR 20 ANS
+30%



FISCALITÉ & INFLATION MANGENT NOTRE RENDEMENT

RENDEMENT BRUT

8%

3,8%

FISCALITÉ
30%+17,2%

INFLATION
RÉELLE

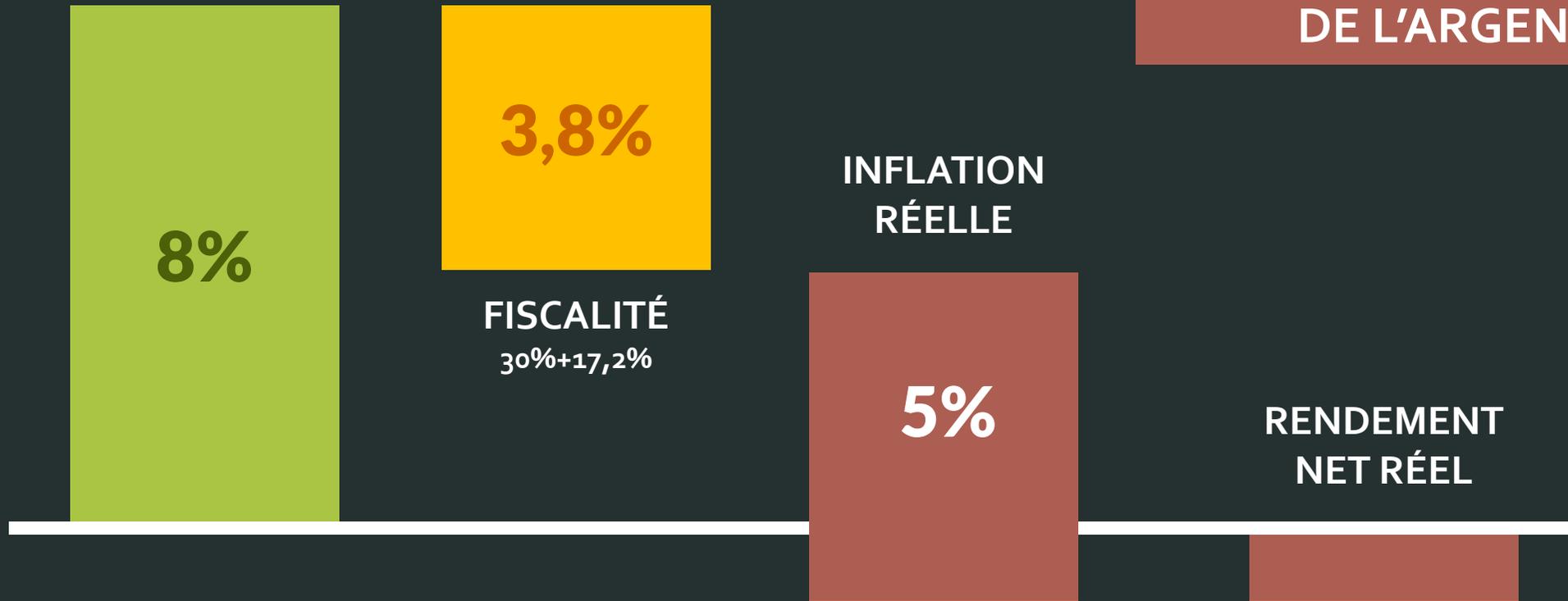
5%

RENDEMENT
NET RÉEL

-0,8%

MAIS VOUS PERDEZ
DE L'ARGENT

VOUS PENSEZ GAGNER
DE L'ARGENT



CHOC N°3

**MÊME UN PLACEMENT DE 8%
VOUS FAIT PERDRE DE L'ARGENT !**

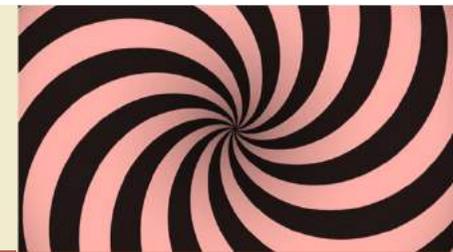
L'INFLATION RÉELLE EST UN PARAMÈTRE CENTRAL

ANALYSE DES 8 PRINCIPAUX ACTIFS COMME VECTEUR DE MON PROJET

	FISCALITÉ	INFLATION
COMPTES BANCAIRES & LIVRETS	0%	PERTE DE VALEUR
FONDS EUROS - ASSURANCE-VIE	25%	PERTE DE VALEUR
ACTIONS - PEA - SICAV - FCP - PEE - PERP	17-30%	PERTE DE VALEUR
AUTRES PLACEMENTS EN €	17-30%	PERTE DE VALEUR
IMMOBILIER LOCATIF	0-62%	GAIN
OR & ARGENT	0-36%	GAIN



L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT



INVESTIR : LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS



FISCALITÉ

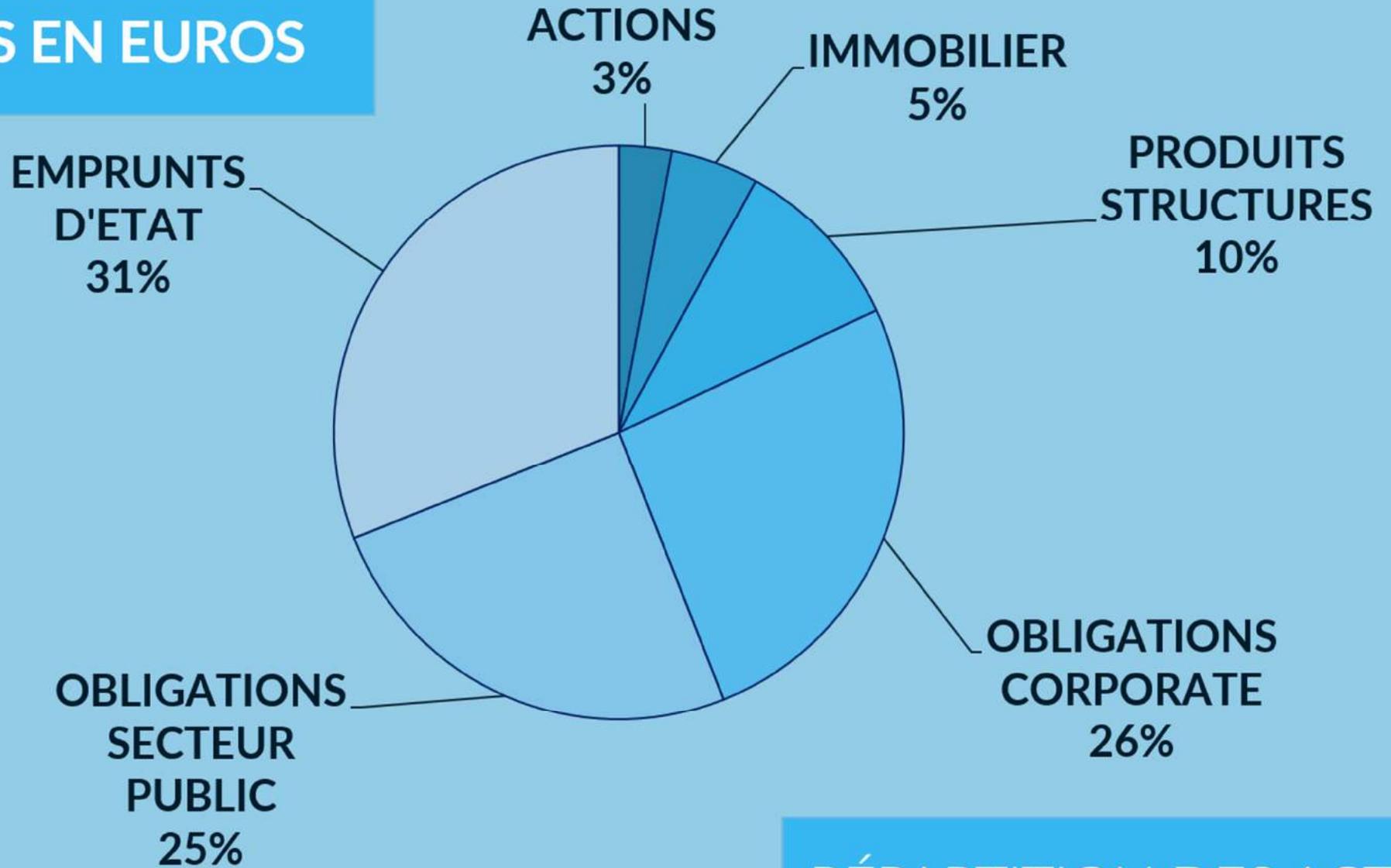


INFLATION



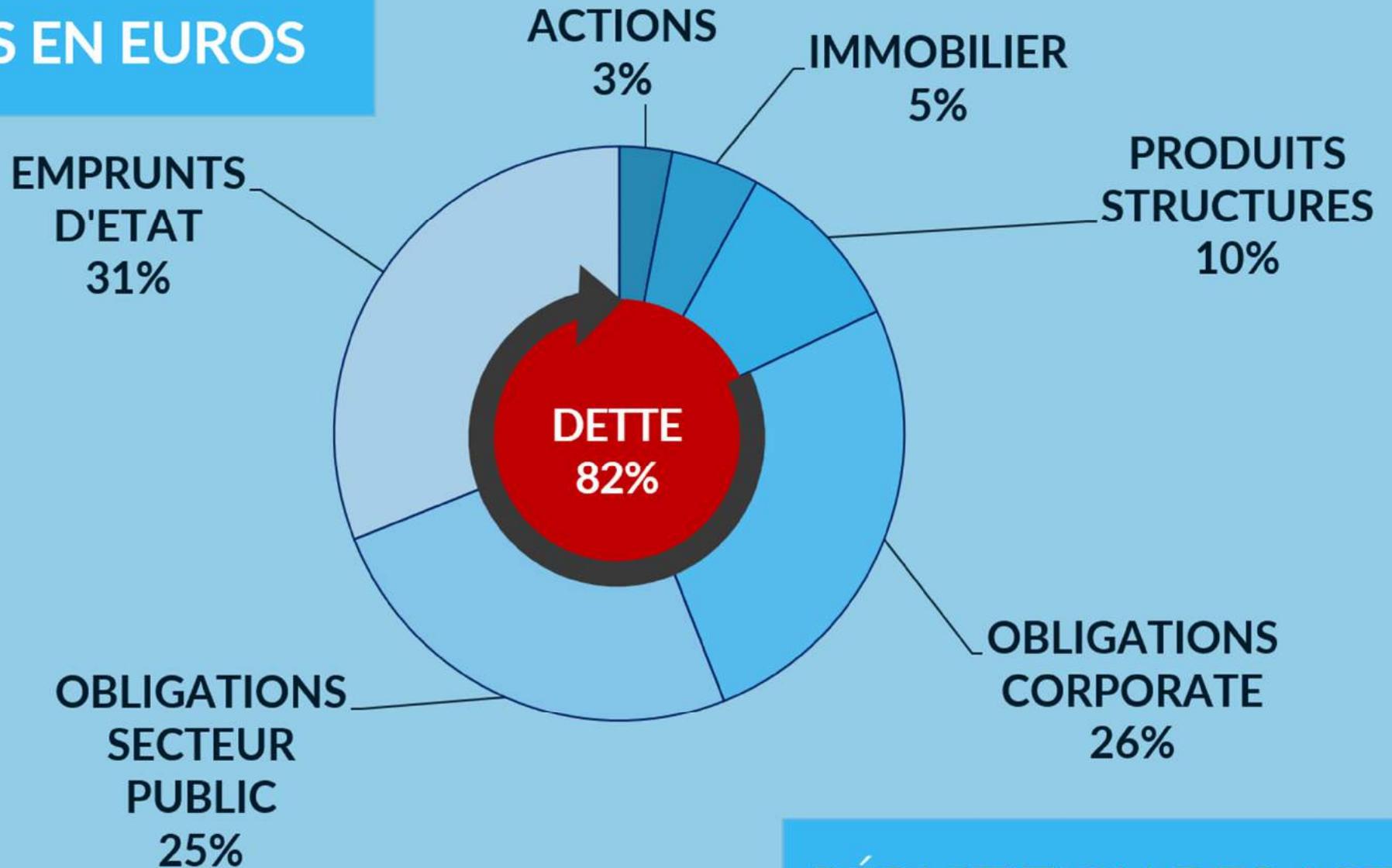
DETTE

FONDS EN EUROS



RÉPARTITION DES ACTIFS

FONDS EN EUROS



RÉPARTITION DES ACTIFS



The background of the slide is a photograph of the European Union flag, which is a blue field with twelve gold stars arranged in a circle. The flag is waving and is set against a clear blue sky.

**VOS FONDS EUROS SONT
DE LA DETTE PURE**

PAS UN ACTIF !

OBLIGATIONS = DETTE

DÉTAILS À VENIR DANS LA PARTIE 4 : PROTÉGER

CHOC N°4

UNE RECONNAISSANCE DE DETTE
(OBLIGATION, FONDS EUROS)
EST CONSIDÉRÉE PAR LA FINANCE
COMME UN PLACEMENT SÛR !

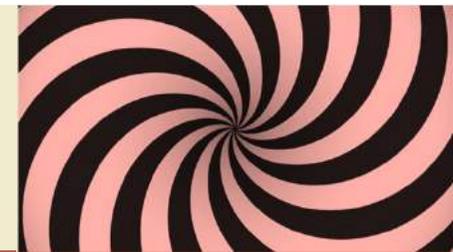
SI L'ÉMETTEUR FAIT DÉFAUT, L'OBLIGATION NE VAUT RIEN

ANALYSE DES 8 PRINCIPAUX ACTIFS COMME VECTEUR DE MON PROJET

	FISCALITÉ	INFLATION	DETTE
COMPTES BANCAIRES & LIVRETS	0%	PERTE DE VALEUR	OUI
FONDS EUROS - ASSURANCE-VIE	25%	PERTE DE VALEUR	OUI
ACTIONS - PEA - SICAV - FCP - PEE - PERP	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI
AUTRES PLACEMENTS EN €	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI
IMMOBILIER LOCATIF	0-62%	GAIN	NON
OR & ARGENT	0-36%	GAIN	NON



L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT



INVESTIR : LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS



FISCALITÉ



INFLATION



DETTE



LEVIER

L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT

L'EFFET DE LEVIER & LE TEMPS



COMBIEN FAUT-IL PAR MOIS
SUR 20 ANS POUR ARRIVER À

1 000 000 €

IMMOBILIER

CASH

ÉPARGNE NÉCESSAIRE SUR 20 ANS POUR 1 MILLIONS

CASH LIVRET A : 0,75%

IMMOBILIER LOCATIF 7% BRUT
Travaux + TF + gestion + autres frais inclus

COÛT NET MENSUEL

3 878€/mois

EMPRUNT

1 000 000 €

COÛT NET MENSUEL

300€/mois

TOTAL INVESTI

930 720 €

TOTAL INVESTI SUR 20 ANS

72 000 €

REVENUS BRUTS PERMANENTS AVEC 1 000 000€

625€/mois

5 834€/mois

TRI : 0,75%

TRI : 22% (hors inflation)

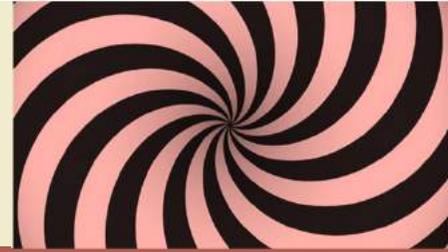


ANALYSE DES 8 PRINCIPAUX ACTIFS COMME VECTEUR DE MON PROJET

	FISCALITE	INFLATION	DETTE	EFFET DE LEVIER
COMPTES BANCAIRES & LIVRETS	0%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON
FONDS EUROS - ASSURANCE-VIE	25%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON
ACTIONS - PEA - SICAV - FCP - PEE - PERP	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON
AUTRES PLACEMENTS EN €	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON
IMMOBILIER LOCATIF	0-62%	GAIN	NON	OUI
OR & ARGENT	0-36%	GAIN	NON	NON



L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT



INVESTIR : LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS



FISCALITÉ



INFLATION



DETTE



LEVIER



**RENDEMENT
RÉEL**

L'ILLUSION & LA DICTATURE DU RENDEMENT

RENDEMENTS RÉELS SUR LE LONG TERME



FLASH BACK 70s

Investisseur 1973-2019

COMPARATIF

200€/mois

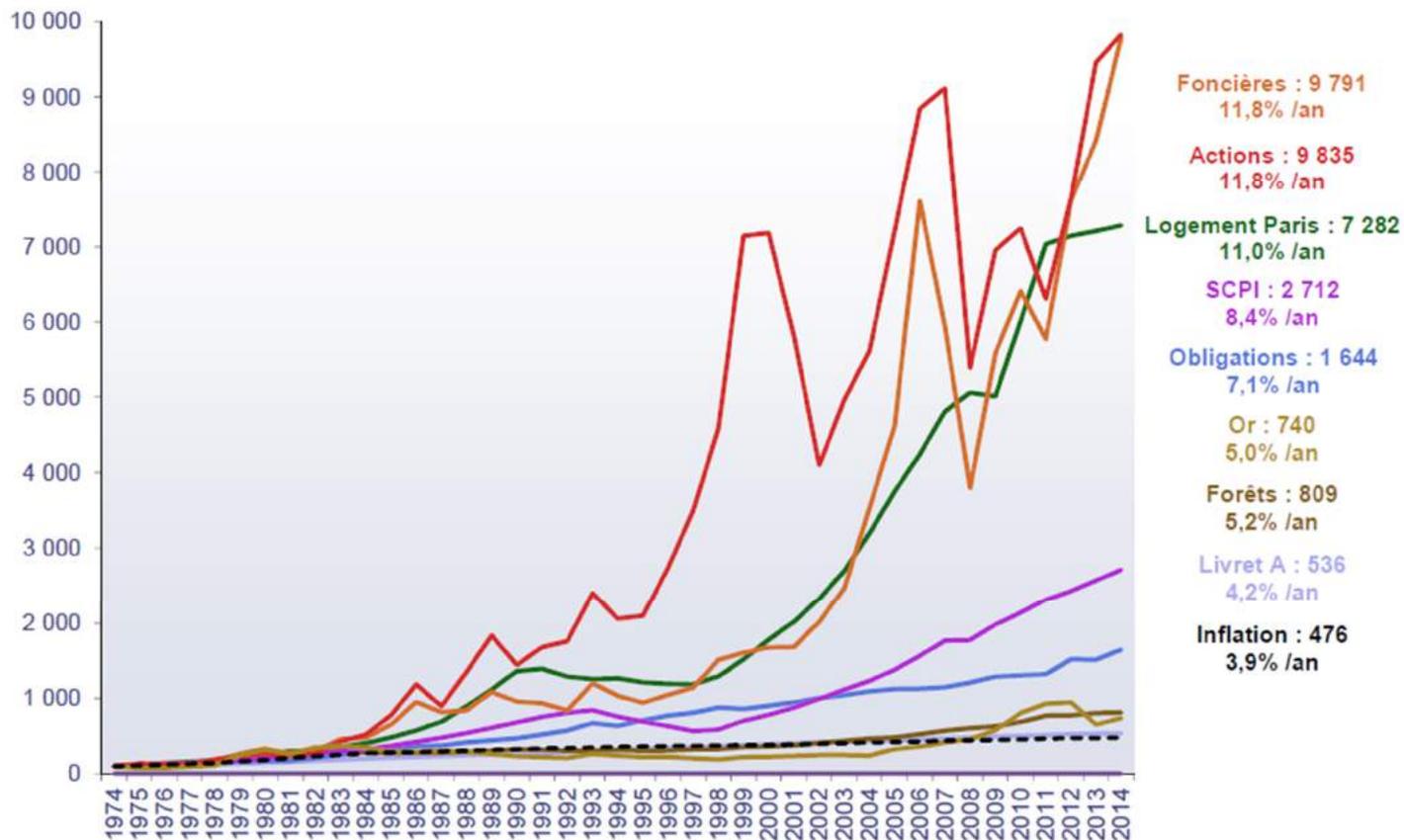
BOURSE

IMMOBILIER

OR

CASH

Performances revenus réinvestis sur 40 ans
 — Indice base 100 au 31/12/1974, en euros courants —



**AFFIRMATIONS
MENSONGÈRES !**

PAS DE FISCALITÉ

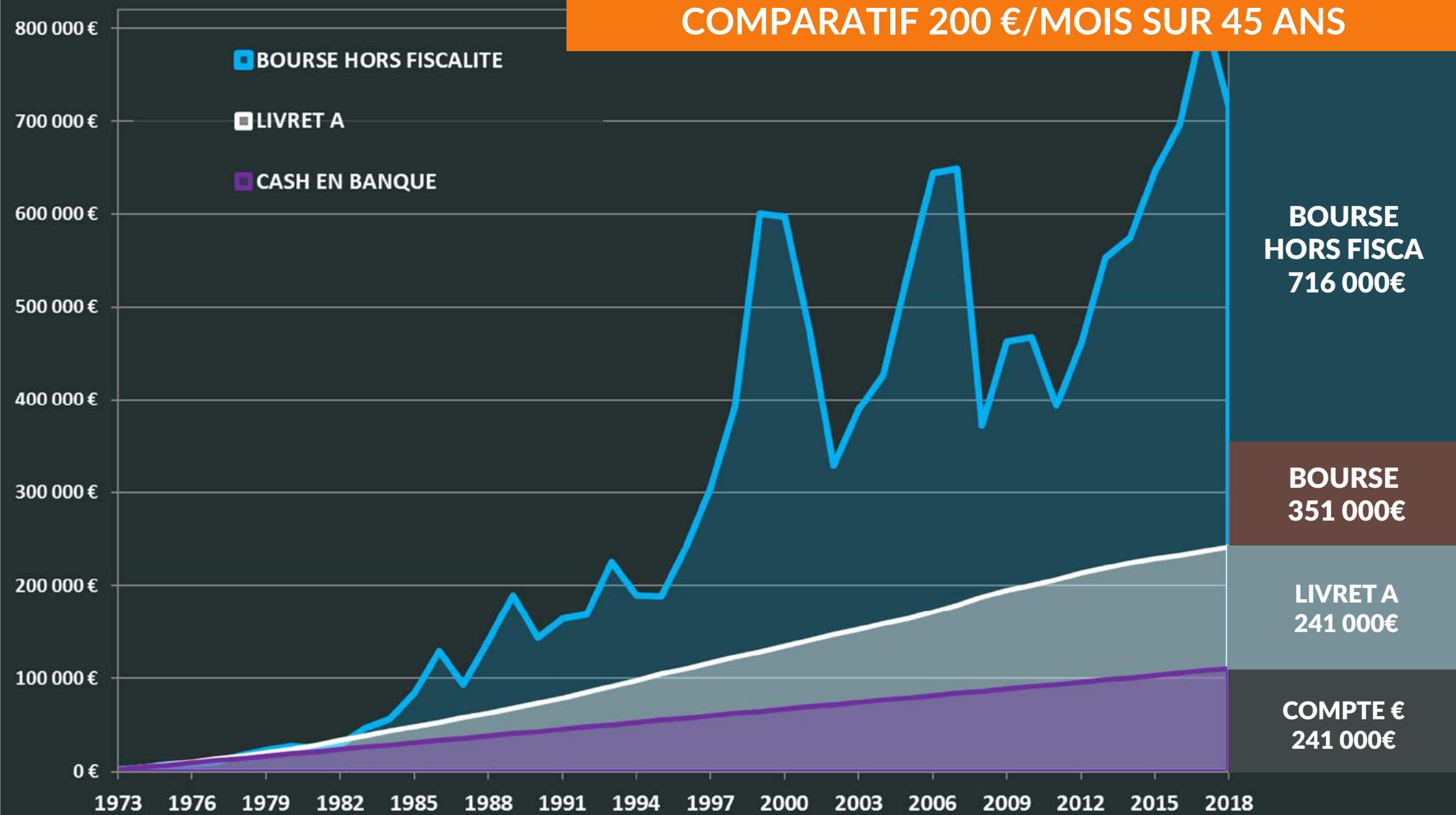
PAS DE LOYER - IMMO

REVENUS RÉINVESTIS

100% INVESTI EN 1973
Salaire moyen 175 €/mois

PAS D'EFFET DE LEVIER

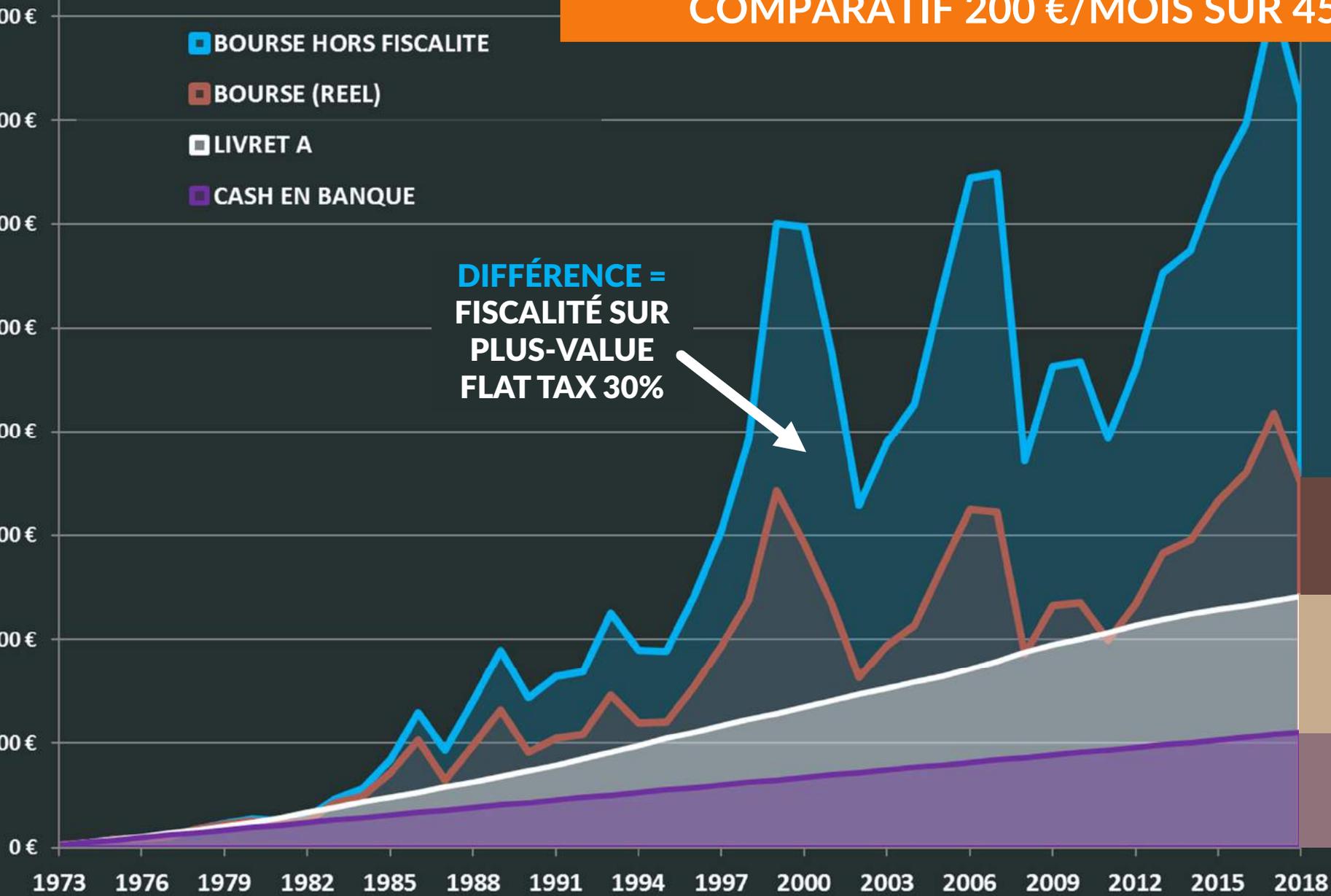
COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS



COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS

- BOURSE HORS FISCALITE
- BOURSE (REEL)
- LIVRET A
- CASH EN BANQUE

DIFFÉRENCE =
FISCALITÉ SUR
PLUS-VALUE
FLAT TAX 30%



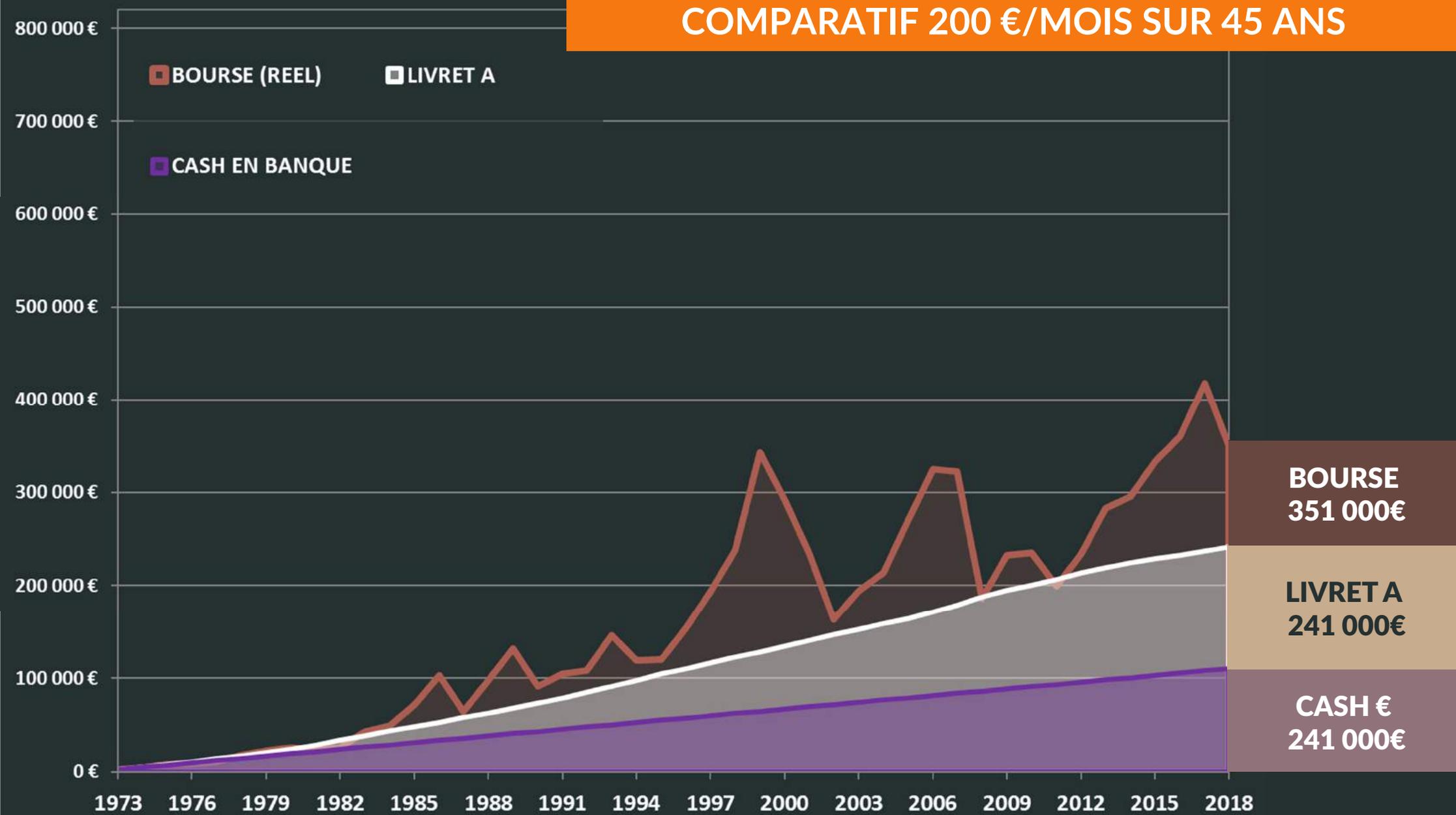
**BOURSE
HORS FISCA
716 000€**

**BOURSE
351 000€**

**LIVRET A
241 000€**

**CASH €
241 000€**

COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS



CHOC N°5

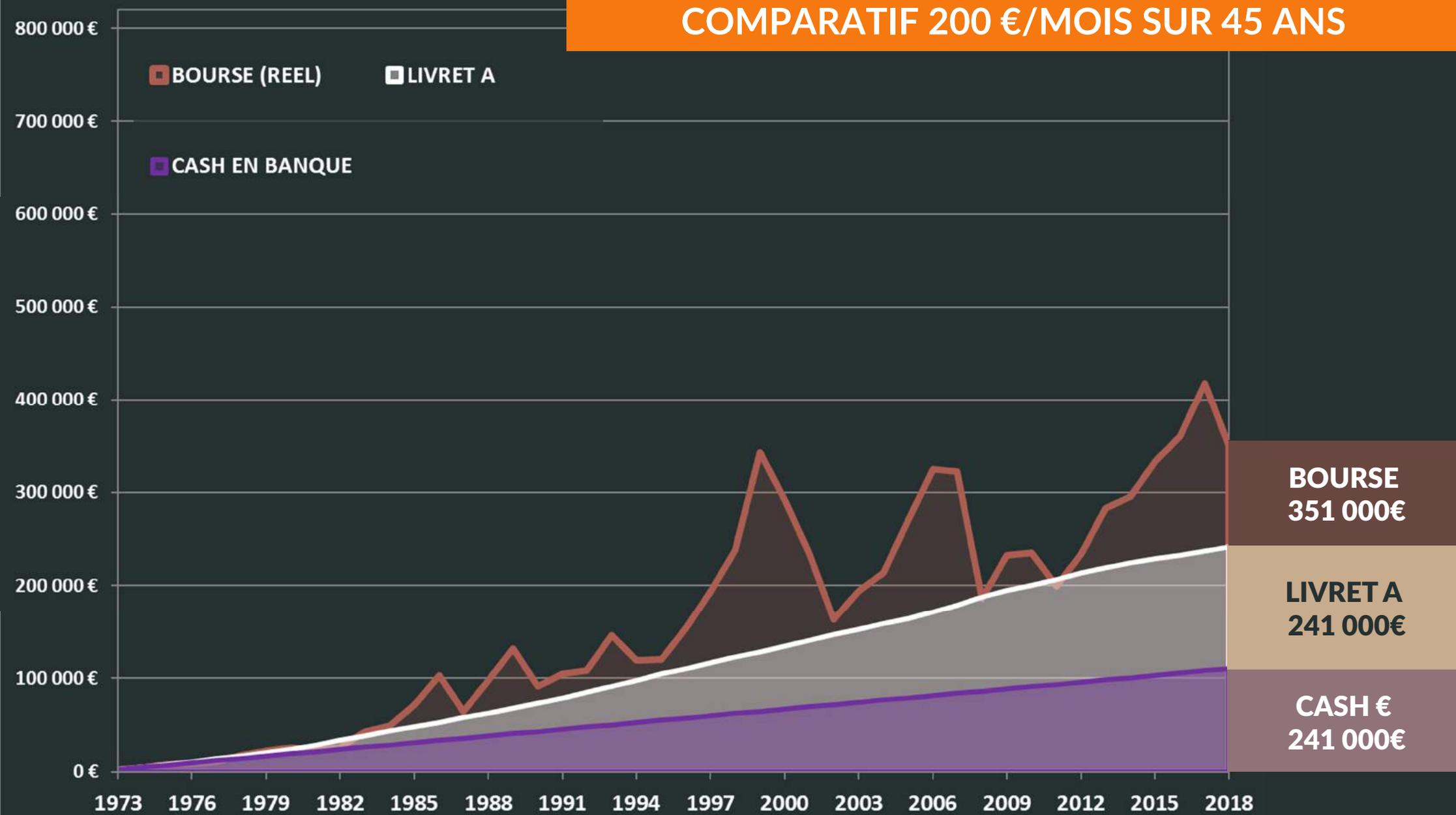
BOURSES ACTIONS

LES GRAPHIQUES PROPOSÉS PAR LA FINANCE NE TIENNENT PAS COMPTE DE 5 RÉALITÉS FONDAMENTALES :

- ❖ LES RISQUES DE PERTE
- ❖ LA FISCALITÉ RÉELLE
- ❖ L'INFLATION RÉELLE
- ❖ LES INVESTISSEURS N'INVESTISSENT PAS SUR 45 ANS
- ❖ LES INVESTISSEURS ACHÈTENT EN PÉRIODE D'EUPHORIE

LA SURPERFORMANCE DE LA BOURSE EST UN MYTHE !

COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS

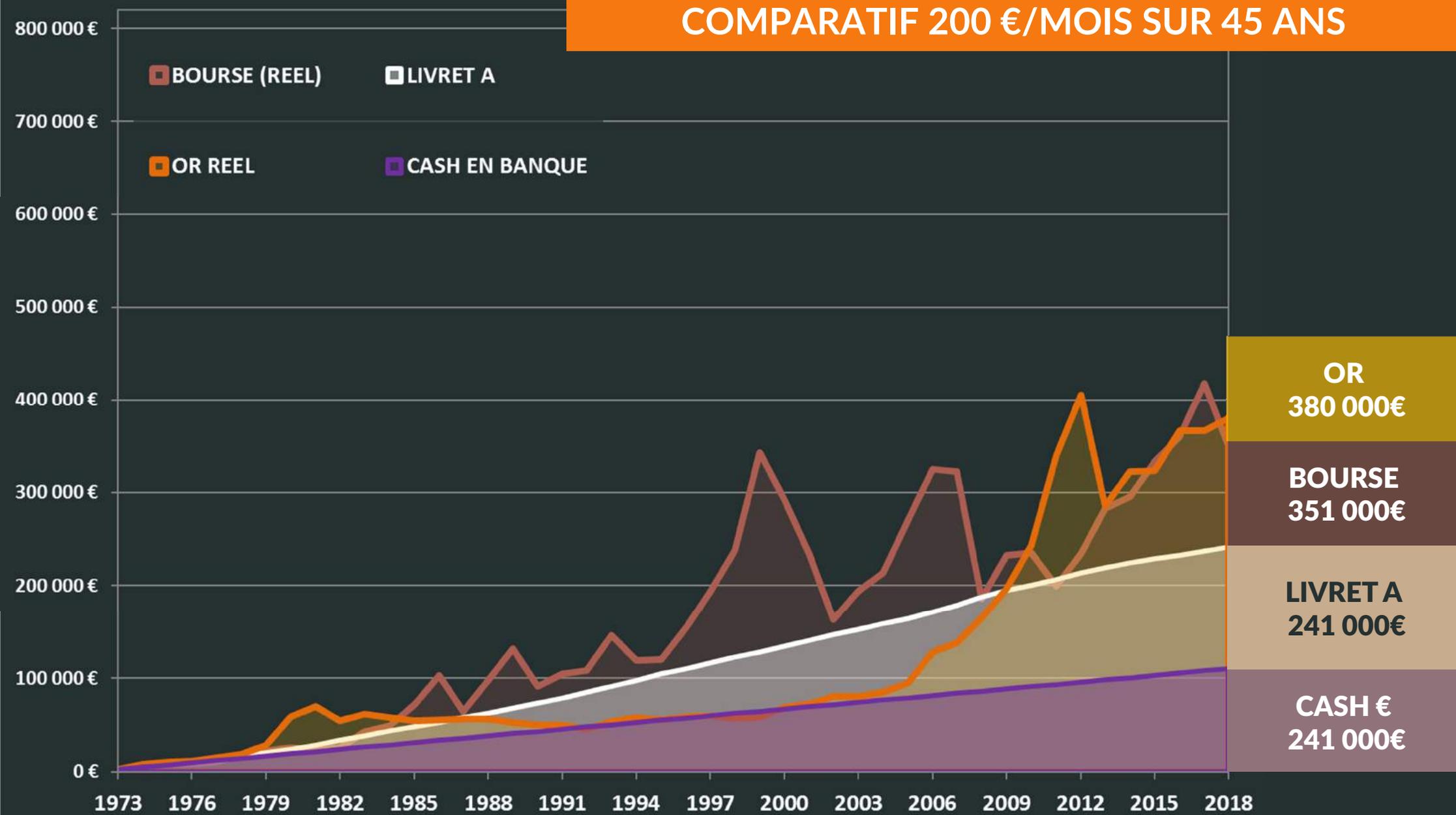


BOURSE
351 000€

LIVRET A
241 000€

CASH €
241 000€

COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS



COMPARATIF 200 €/MOIS SUR 45 ANS

- BOURSE (REEL)
- LIVRET A
- IMMO ANCIEN HORS LOCATION (RP)
- OR REEL
- CASH EN BANQUE

/!\
SANS PRISE
EN COMPTE
DES LOYERS

IMMO
365 000€

OR
380 000€

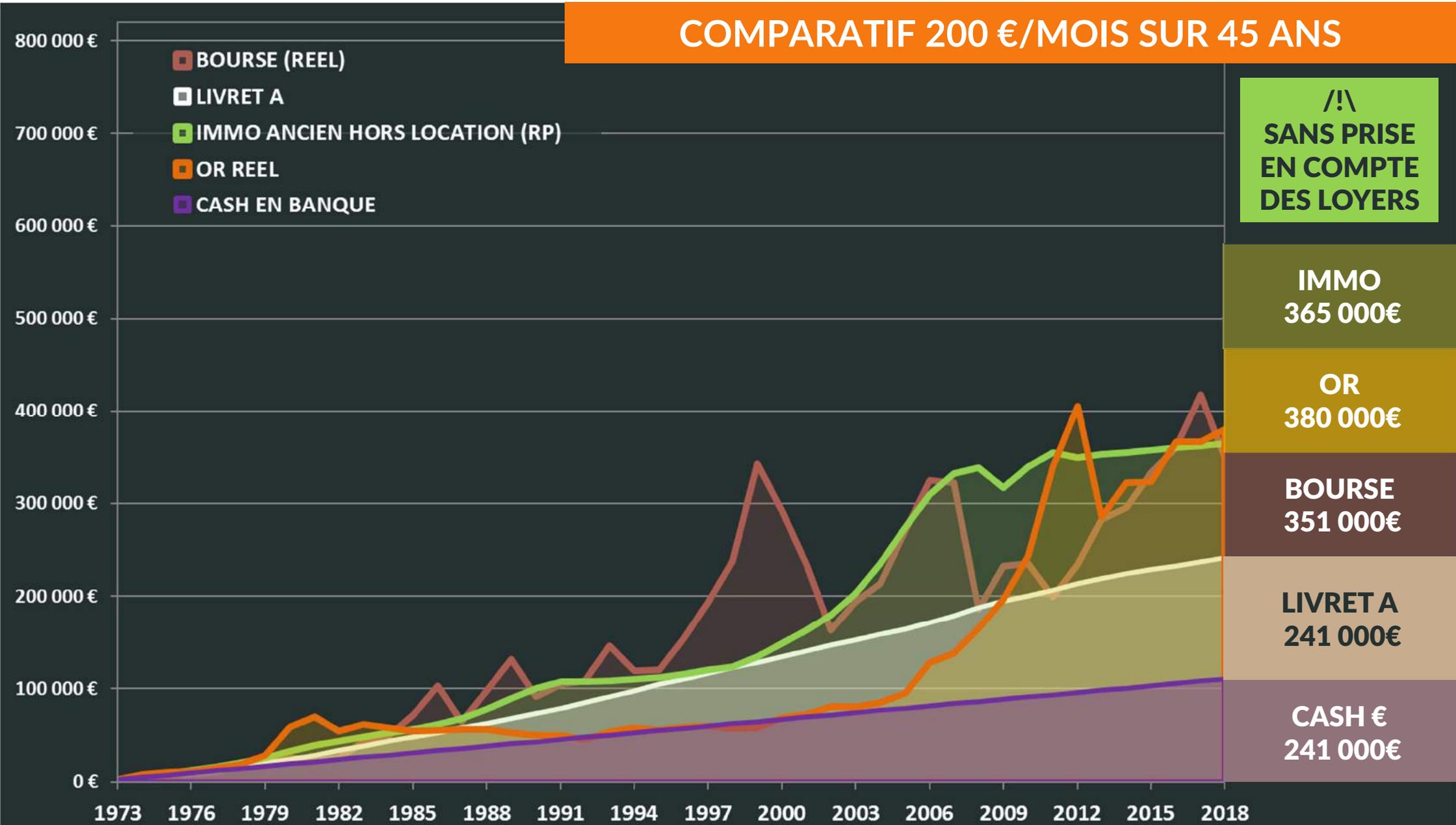
BOURSE
351 000€

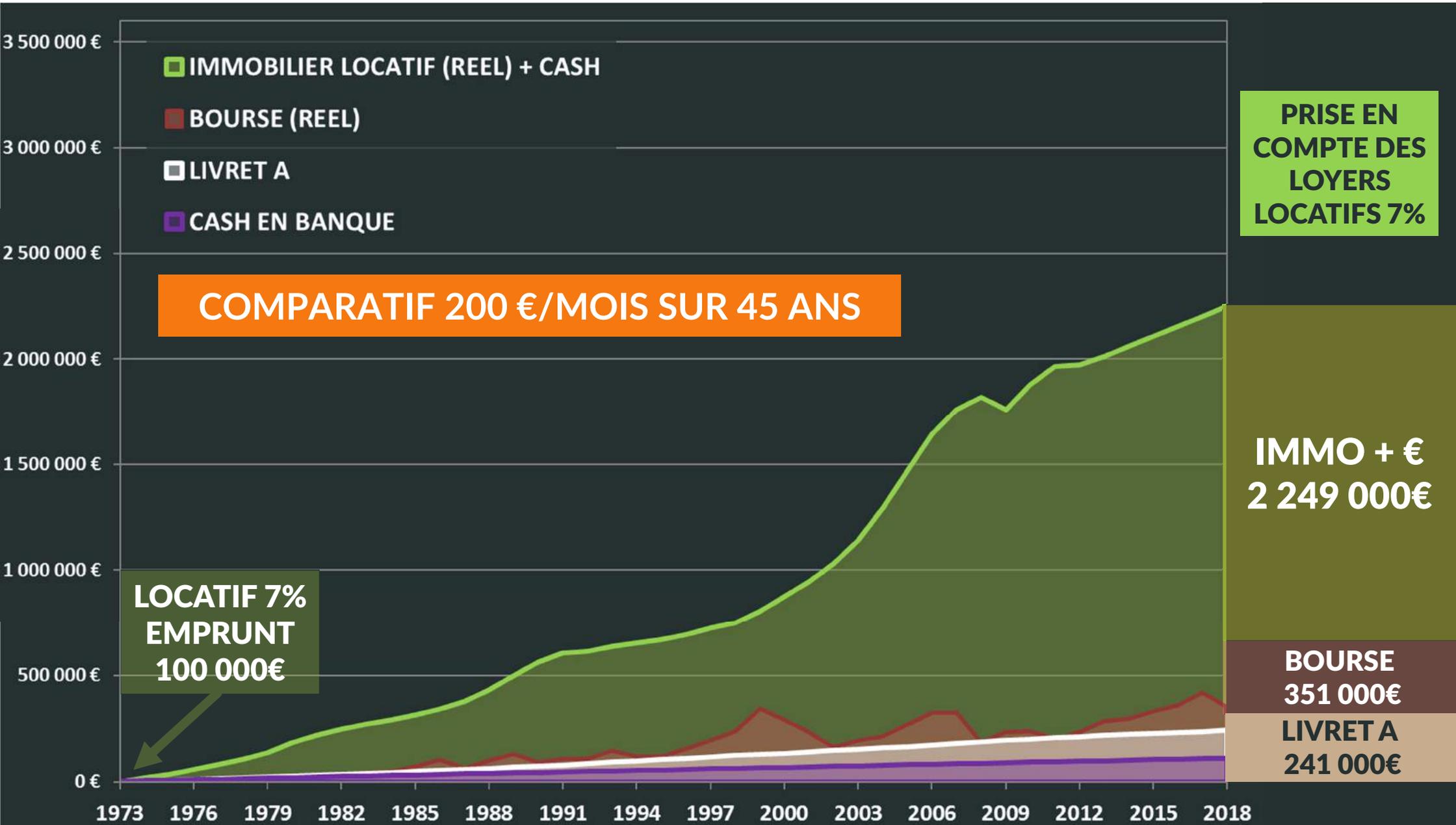
LIVRET A
241 000€

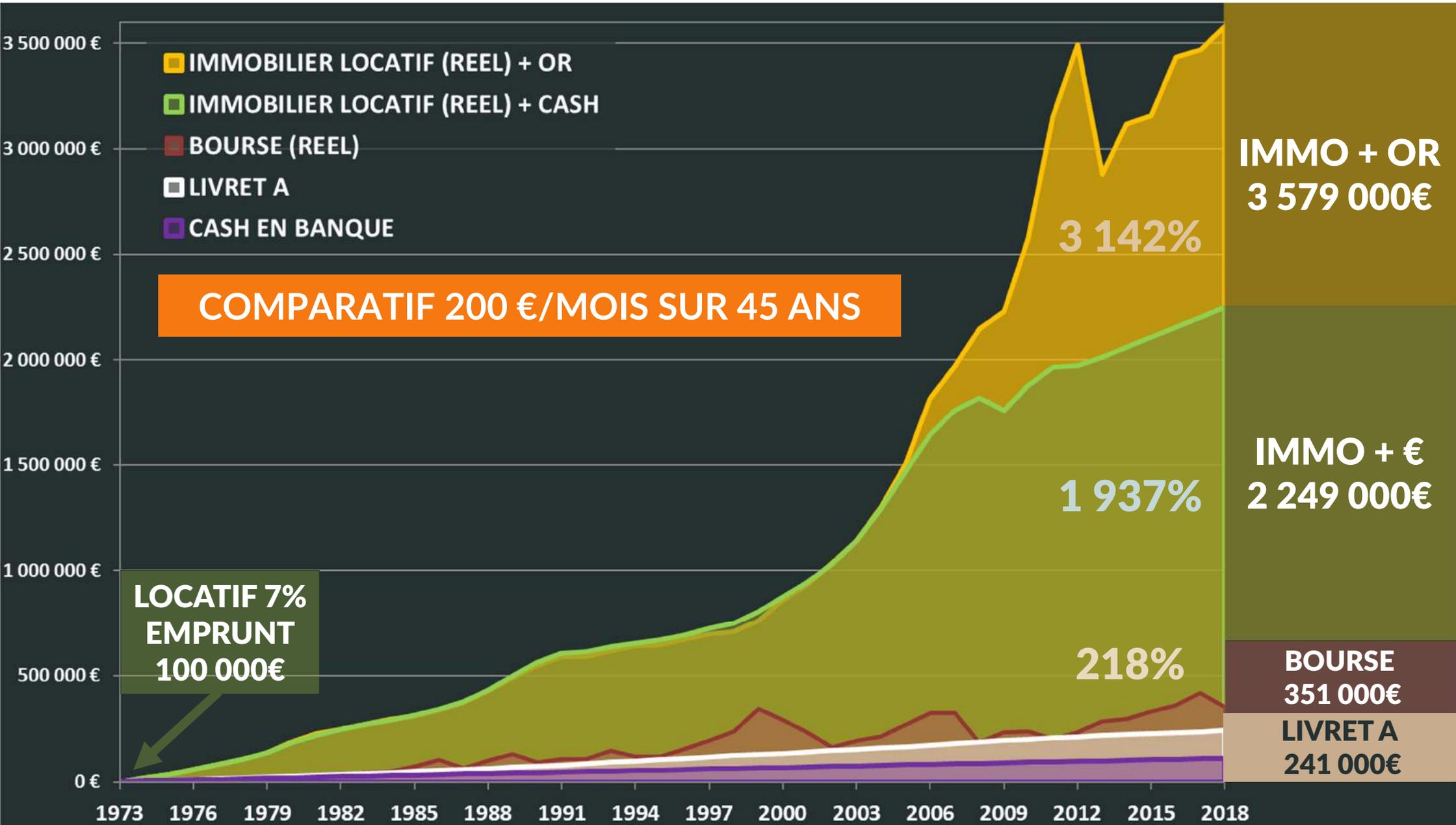
CASH €
241 000€

0 € 100 000 € 200 000 € 300 000 € 400 000 € 500 000 € 600 000 € 700 000 € 800 000 €

1973 1976 1979 1982 1985 1988 1991 1994 1997 2000 2003 2006 2009 2012 2015 2018







BILAN 2019 - 200 €/mois

IMMOBILIER + OR PHYSIQUE

PATRIMOINE IMMOBILIER NET



1 328 000€

CAPITAL OR PHYSIQUE



2 251 000€

RENTES NETTES PERMANENTES



3 720€/mois

RÉSULTAT SUR 45 ANS

*Emprunt initial : 100 000€ (1973)
Investissement : 200€/mois
Coût investissement sur 45 ans : 110 400€*

ANALYSE DES 8 PRINCIPAUX ACTIFS COMME VECTEUR DE MON PROJET

	FISCALITE	INFLATION	DETTE	EFFET DE LEVIER	REVENUS RÉELS	VALIDÉ
COMPTES BANCAIRES & LIVRETS	0%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON	NON	
FONDS EUROS - ASSURANCE-VIE	25%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON	NON	
ACTIONS - PEA - SICAV - FCP - PEE - PERP	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON	TRÈS FAIBLES	
AUTRES PLACEMENTS EN €	17-30%	PERTE DE VALEUR	OUI	NON	NON	
IMMOBILIER LOCATIF	0-62%	GAIN	NON	OUI	IMPORTANT	
OR & ARGENT	0-36%	GAIN	NON	NON	NON	



- LES 5 FACTEURS CLEFS DE SUCCÈS -

SEUL L'IMMOBILIER PASSE CES 5 TESTS



FISCALITÉ



INFLATION



DETTE



LEVIER



**RENDEMENT
RÉEL**

2 PLANS À VOTRE DISPOSITION

PLAN ZÉRO



TRAVAIL – ÉPARGNE

CAPITAL FONDANT

PLAN A



IMMOBILIER

CAPITAL PRODUCTIF

LES 2 PLANS À VOTRE DISPOSITION

PLAN ZÉRO

98% DES FRANÇAIS

**PERTE EN
CAPITAL**

TRAVAIL – ÉPARGNE

CAPITAL FONDANT

PLAN A

3,5% DES FRANÇAIS ONT
2 LOCATIFS OU PLUS

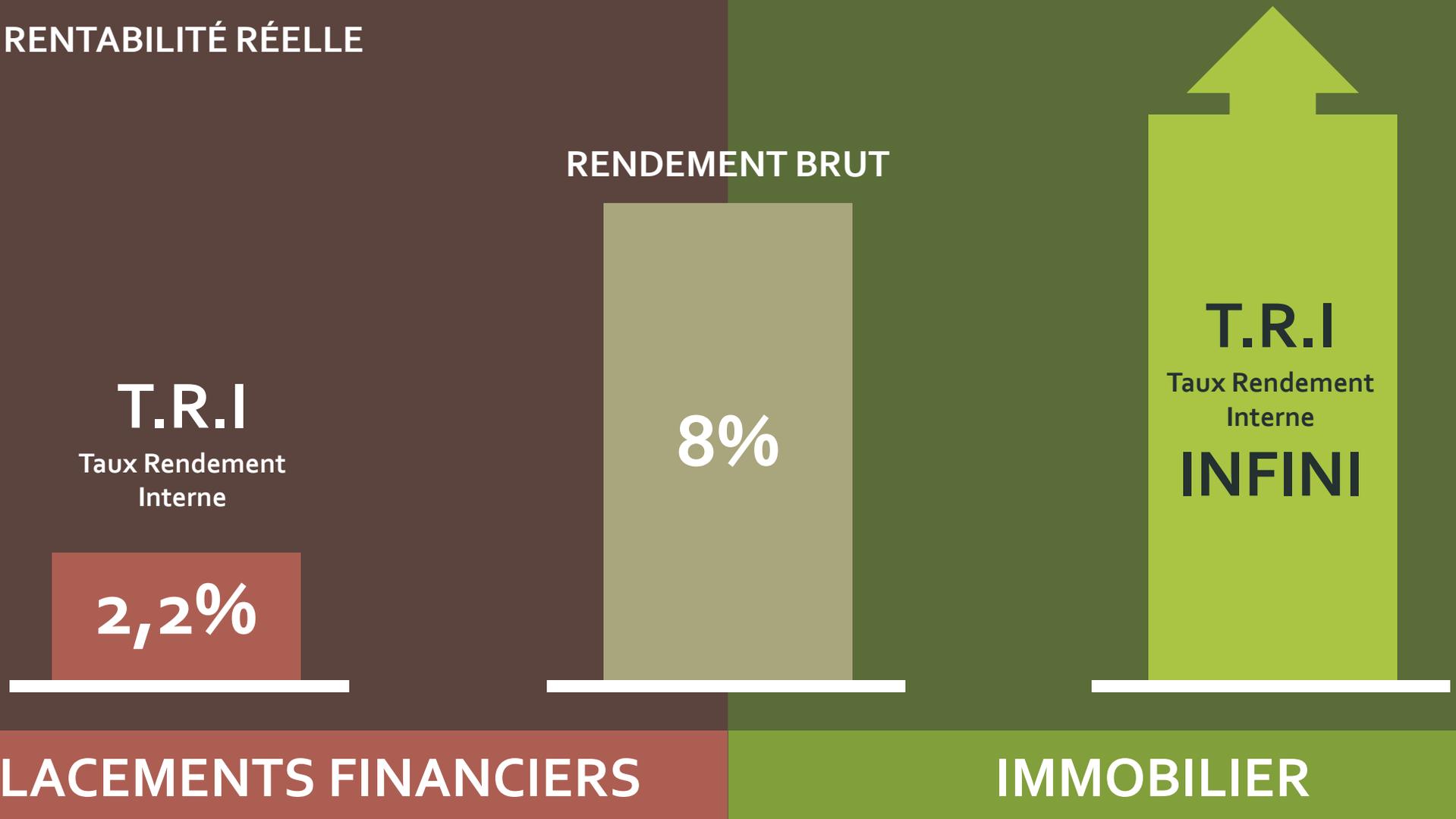
**GÉNÈRE DU
CASH-FLOW**

IMMOBILIER

CAPITAL PRODUCTIF

L'ILLUSION DU RENDEMENT - COMPARATIF

TRI = RENTABILITÉ RÉELLE



PLACEMENTS FINANCIERS

IMMOBILIER

- ❖ La retraite pose un problème mathématique
- ❖ Le plan zéro est un bon début mais pas une solution
- ❖ L'inflation et fiscalité disqualifie 95% des placements
- ❖ L'euro stock mal la valeur sur le long terme
- ❖ L'effet de levier est capital = capital productif
- ❖ Le temps favorise l'immobilier naturellement
- ❖ L'immobilier est idéal pour des Revenus alternatifs

- ❖ Placer n'est pas un investissement !
- ❖ Ne dépensez pas plus d'énergie pour contrer l'inflation
- ❖ Utilisez l'inflation à votre avantage
- ❖ Un plan alternatif avec l'immobilier est central
- ❖ Il permettra de générer des revenus permanents
- ❖ Trouver des placements alternatifs pour l'épargne LT
- ❖ Mettre un plan anticrise pour passer au travers

PLACER EST UNE PREMIÈRE ÉTAPE, PAS UN BUT FINAL !

SOUVENEZ-VOUS BIEN !

ATTENTION DANGER !



**LE PIRE DES SOLUTIONS
C'EST DE NE RIEN FAIRE !**



LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMOBILIER - CAPITAL DURABLE -



CAPITAL DURABLE

UN PLAN B POUR SÉCURISER VOTRE AVENIR

ANALYSE

DÉVELOPPER ✓

OPTIMISER

PROTÉGER



PLAN A - COMMENT DÉVELOPPER VOTRE IMMOBILIER

#1 CONCURRENCE : ALLEZ LÀ OÙ PERSONNE NE VA

TOURS : 3 082€/m²

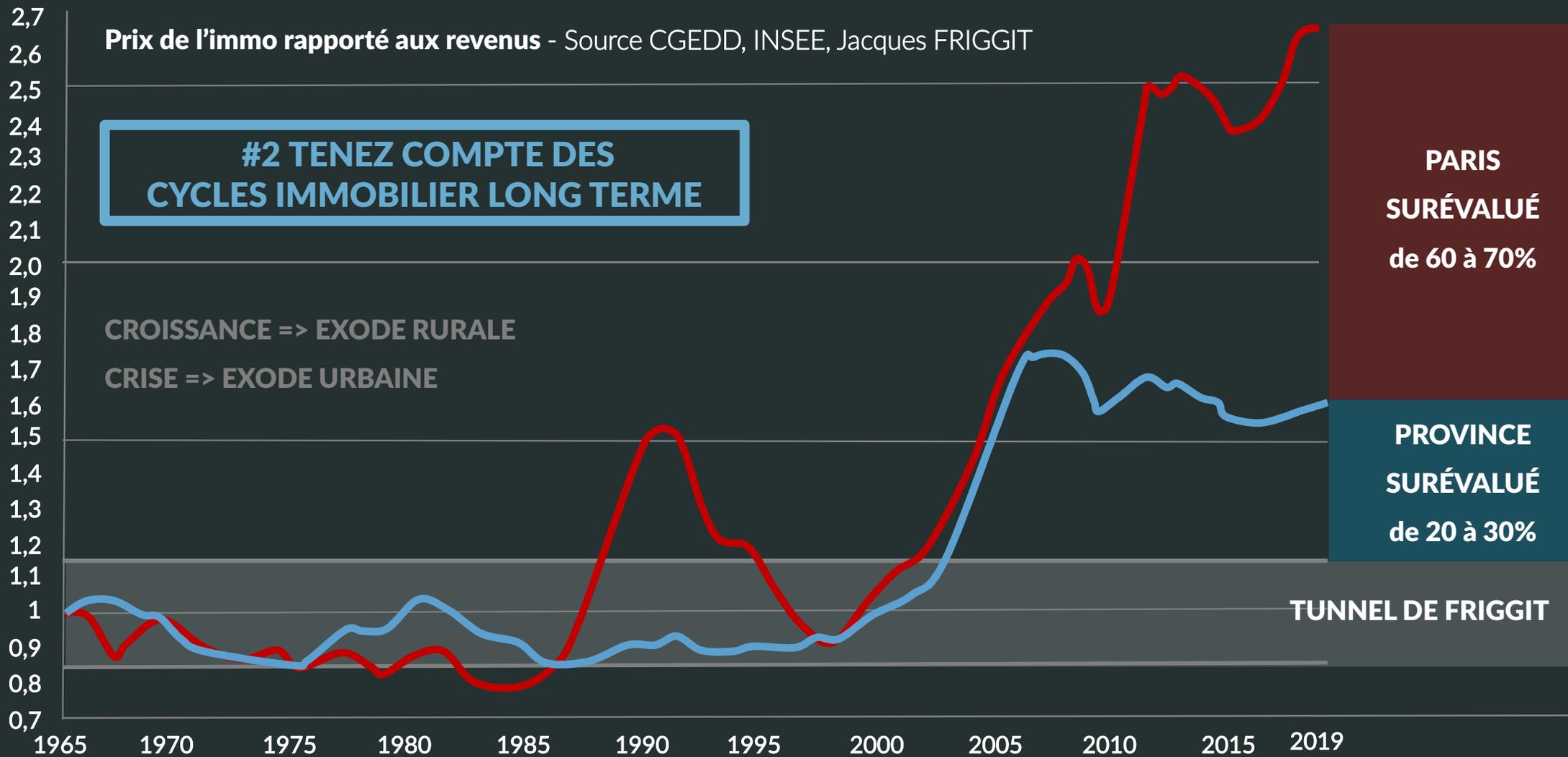
LOYERS : 10,4€/m²

ATHÉE SUR CHER : 1 761€/m²

LOYERS : 7,4€/m²

Source : meilleursagents.com

PLAN A - DÉVELOPPER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER



PLAN A - COMMENT DÉVELOPPER VOTRE IMMOBILIER

#3 PRÉFÉREZ DES GROS PROJETS : IMMEUBLES DE RAPPORT

- ✓ PRIX DE GROS
- ✓ MOINS DE CONCURRENCE À L'ACHAT
- ✓ PAS DE COPRO : SOUVERAIN A 100%
- ✓ MEILLEURS RENDEMENTS
- ✓ STRATÉGIE PLUS EFFICACE & RAPIDE
- ✓ MUTUALISATION = MOINS DE RISQUES
- ✓ REVENUS SUFFISANTS AVEC MOINS D'EFFORTS
- ✓ OPTIMISATION PLUS FACILE (SCI HOLDING)



IMMEUBLES

MON CAHIER DES CHARGES POUR L'IMMOBILIER

#1 PEU CONSOMMATEUR EN TEMPS

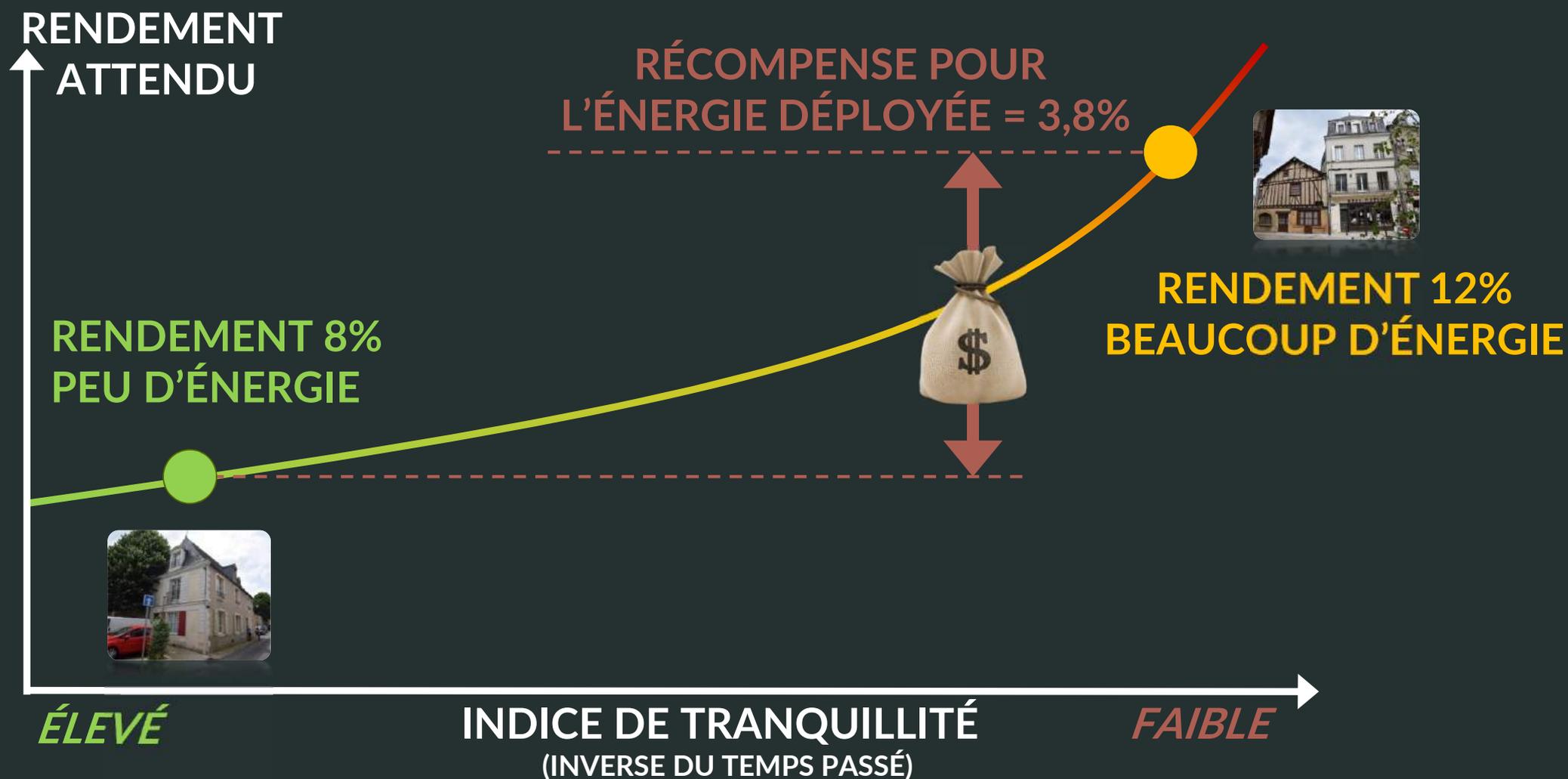
#2 EFFICACE EN TERME DE CRÉATION DE PATRIMOINE

#3 STRATÉGIE APPLICABLE EN 15 À 20 ANS

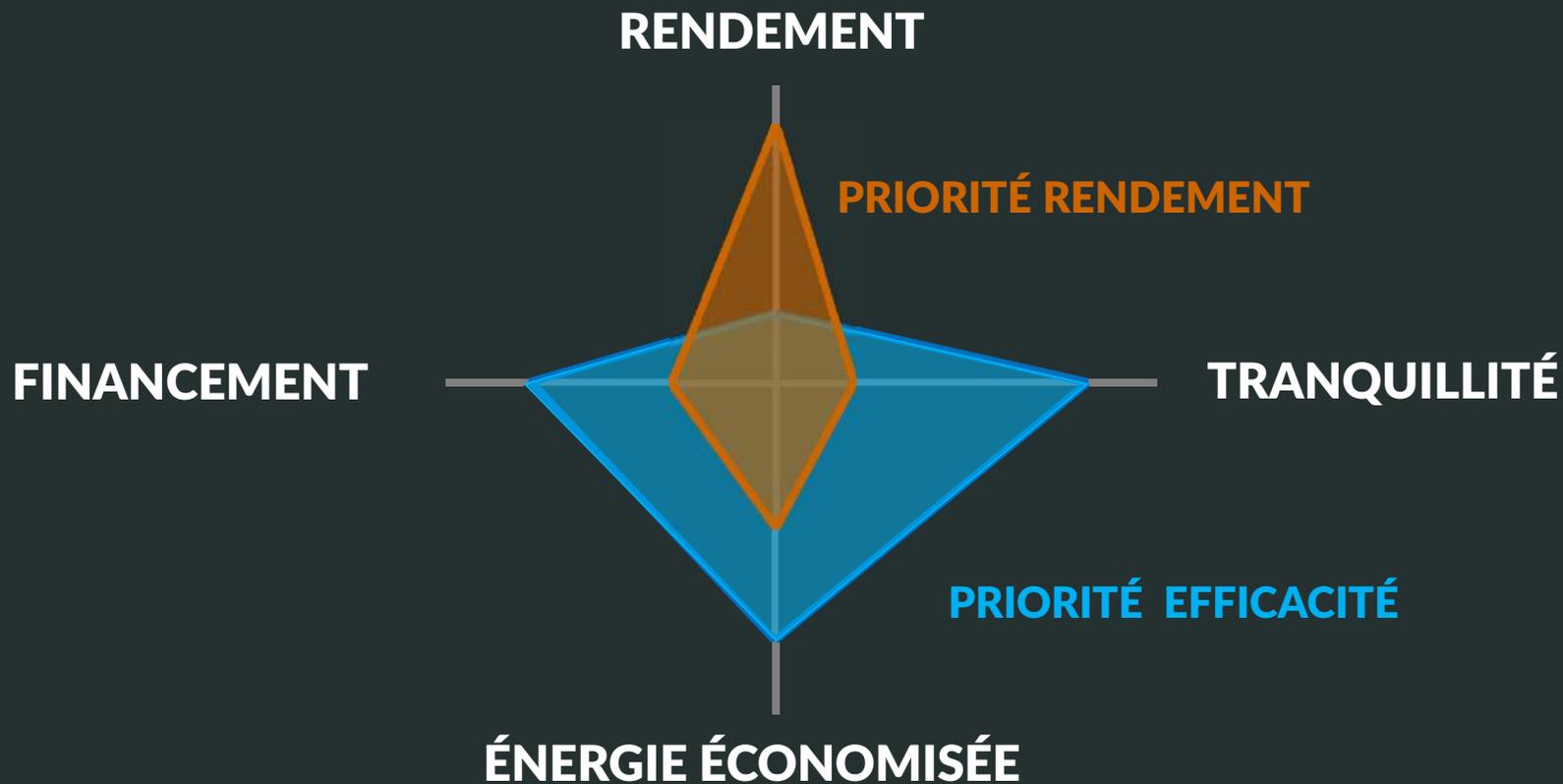
#4 UN CASH-FLOW NEUTRE OU POSITIF

#5 UN CONTRÔLE TOTAL DE MON PATRIMOINE

RENDEMENT ATTENDU ET INDICE DE TRANQUILLITÉ



2 VISIONS STRATÉGIQUES QUI S'AFFRONTENT !



LE PROJET « **PARFAIT** » EST CELUI QUI VOUS CORRESPOND LE PLUS !



LES PLUS GROS FREINS POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

1. INCERTITUDE SUR LE FINANCEMENT (TAUX D'ENDETTEMENT...)
2. PEUR DES LOYERS IMPAYÉS
3. PEUR DES DÉGRADATIONS
4. MANQUE DE CONNAISSANCES
5. MANQUE DE TEMPS



LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

1. OPTIMISER LE FINANCEMENT - NE PAS ÊTRE BLOQUÉ PAR LES BANQUES

COMMENT ÉVITER LES REFUS BANCAIRE ?

1. LIMITER LES PROJETS AVEC GROS TRAVAUX
2. APPORTER DU CASH SI NÉCESSAIRE (FRAIS)
3. NE PAS ÊTRE TROP GOURMAND EN TERME DE MONTANT
4. AVOIR UNE ÉPARGNE FINANCIÈRE ABONDANTE
5. ÉVITER LES CRÉDITS CONSO ET AVOIR UNE BONNE GESTION
6. BIEN PRÉSENTER SON PROJET DE FINANCEMENT
7. INSPIRER CONFIANCE

SYNTHÈSE



SYNTHÈSE DU PROJET IMMOBILIER

Nous avons choisi de réaliser ce document afin de mettre en avant les qualités de ce projet immobilier, la pertinence financière du montage et également nos propositions pour sécuriser votre source de revenus futurs avec cet immeuble de rapport.

I. DONNÉES FINANCIÈRES & DE SITUATION

L'objectif de cette section est de vérifier la pertinence financière de ce projet et de vous assurer des revenus complémentaires tout en construisant un patrimoine immobilier qui vous permettra de transmettre dans de bonnes conditions.

Voici toutes les données financières du projet d'immeuble situé à THOUARS (79)

HISTORIQUE & SITUATION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE

Cet immeuble est situé dans le centre historique de Thouars, place saint Médard, juste en face de l'église Saint Médard qui a été entièrement restaurée (voir photo ci dessous).



SITUATION LOCATIVE

SITUATION LOCATIVE DES 4 APPARTEMENTS ET DU COMMERCIAL

L'immeuble est composé de 4 appartements actuellement vides (2 Type 2 et 2 Type 3) et d'un local commercial loué à une brocante. Les 4 appartements nécessitent des travaux légers de remise en état (fenêtres, sols, peinture, salles de bains et cuisines). Aucun travaux de gros œuvre n'est à prévoir.

Pour la phase travaux, une durée de 4 à 6 mois sera nécessaire. La toiture sera également changée complètement.

Les appartements sont spacieux et des tests avec annonces fictives ont été réalisés pour valider l'étude de marché sur Thouars centre.

DESCRIPTION & PHOTOS DE L'IMMEUBLE



LOCALISATION



PHOTO 4 - Localisation de l'immeuble par rapport au centre historique de Thouars



PHOTOS ACTUELLES



PHOTO 9 - Appartement Type 3 au 1^{er} étage avec cuisine à gauche



PHOTO 10 - Appartement Type 3 au 3^{ème} étage (salle à manger à droite)

LE DOSSIER DE FINANCEMENT IDÉAL

II. ANALYSE DU PROJET D'INVESTISSEMENT

CARTOGRAPHIE DES POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES

POINTS FORTS DE L'IMMEUBLE

- L'immeuble est idéalement situé dans le centre de Thouars (Commerces, etc...)
- Le bâtiment est sain au niveau structure
- Les appartements sont de bonne taille et possèdent des atouts en terme de déco
- Les appartements sont en bon état général malgré le fait qu'ils soient « véterustes »
- Le prix de l'immeuble est nettement en dessous de sa valeur intrinsèque (sécurité importante de BRP)
- La gestion locative pourra être assurée par l'agence **AUGU IMMOBILIER** qui est un excellent gestionnaire
- La mairie a prévu dès le mois de mars de donner des subventions pour la réalisation des travaux
- Le rendement de l'immeuble est excellent après rénovation, environ **3,3% BRUTS**, rendement qui ne tient pas compte des subventions à hauteur de **35% des travaux**

POINTS À AMÉLIORER SUR L'IMMEUBLE

- Les 4 appartements doivent être rénovés de manière moderne (voir ci-dessous) car ils sont actuellement « véterustes »
- Le local commercial est loué très peu cher, il y a donc du potentiel de revalorisation en cas de changement de locataire.
- La toiture doit être réparée intégralement car elle fuit. La charpente est en bon état.
- Il n'existe pas d'autres points négatifs sur cet immeuble

FINANCEMENT DU PROJET		
Apport personnel	2,00%	Type de garantie bancaire
Taux d'intérêt (hors assurance IJZ)	Amortissable	Étendue des frais de garantie
Taux de subv.	20 ans	
Durée d'amortiss.	227 000 €	
Montant total emprunt		
MONTANT TOTAL DES MENSUALITÉS		1 159 € /mois

CASH-FLOW		
Taux hypothécaire brut	1,00%	Taux de rendement moyen (2 à 3%)
Rendement location nette sans fiscalité	2,00%	Taux de location annuelle des locaux
Frais de gestion locative (à TTC)	6,00%	
Garanties logem (Empyca + indemnité) (à TTC)		TOTAL LOCHERS BRUTS MENSUELS
Assurance incendie des locaux	250 €	1 990 € /mois
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT
Autres frais annuels		3,3%
Total annuel des frais de copropriété & autres charges	1 000 €	RENDEMENT NET DE CHARGES
		2,9%
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	208 € /mois	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS
		2,5%
		AUTOFINANCEMENT NET
		OUI
		AUTOFINANCEMENT NET 100%
		OUI
REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES		1 422 € /mois

BILAN N°1 (EXCITR THOUARS)		BILAN N°2 (BOURG TERRE)	
Charges de simulation IPT	20 ans	Charges de simulation IPT	44 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE		BENEFICE NET A LA REVENTE	
Valeur de simulation à la fin de la période	181 625 €	Valeur de simulation à la fin de la période	381 764 €
Valeur de l'immeuble dans la SCI dans 20 ans	315 136 €	Valeur de l'immeuble dans la SCI dans 20 ans	479 215 €
Plus-value de la vente de l'immeuble dans 20 ans	73 524 €	Plus-value de la vente de l'immeuble dans 20 ans	113 581 €
Capital de départ investi dans la SCI (hors apport)	200 393 €	Capital de départ investi dans la SCI (hors apport)	150 744 €
Montant net de l'apport dans 20 ans **	273 824 €	Montant net de l'apport dans 20 ans **	1 232 524 €
Coût de liquidation de la SCI en 3 mois **	113 902 €	Coût de liquidation de la SCI en 3 mois **	309 214 €
Montant net opérationnel après 20 ans (hors IPT)	261 314 €	Montant net opérationnel après 20 ans (hors IPT)	862 774 €
Rendement net moyen annuel	1,86%	Rendement net moyen annuel	30,96%
EFFORT D'ÉPARGNE/REVENU		EFFORT D'ÉPARGNE/REVENU	
Apport mensuel minimum	263 € /mois	Apport mensuel minimum	263 € /mois
Apport mensuel moyen	469 € /mois	Apport mensuel moyen sur la période	1 389 € /mois

Vous trouverez le tableau de la simulation financière et fiscale en annexe de ce document. Cette simulation a été réalisée en tenant compte de plusieurs scénarios :

- Achat en direct via une SCI avec une fiscalité soumise à l'impôt sur le revenu (IR)
- Achat via une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

L'étude que nous avons réalisé montre qu'une acquisition en SCI à FIS (impôt sur les sociétés) reste le mode de détention le plus adapté à votre situation personnelle, compte tenu de votre tranche marginale d'imposition (TMI) et de votre situation familiale (séparation de biens).

Cette même étude montre également qu'en SCI à FIS, vous n'avez aucun apport à effectuer tout au long de la phase d'investissement et que la sortie en cas de revente reste très favorable par rapport à un achat en direct.

CONSTITUTION ET GESTION DE SCI

Nous vous avons transmis le dossier de constitution de la SCI et (Expert-comptable sur Angers) avec qui nous travaillons depuis de nombreuses années, pourra assurer la gestion de cette SCI sur le long terme.

Note importante : une clause de remploi a été ajoutée dans les statuts de la SCI en constitution afin d'éviter tout litige futur avec votre épouse. Cette clause vous protège contre l'utilisation de deniers

GESTION LOCATIVE

La gestion locative est un point clé de votre projet immobilier. La réactivité et l'efficacité sont cruciales pour que votre projet soit un bon investissement. Nous avons identifié l'agence de gestion locative la plus performante du secteur de Thouars. Nous prendrons rendez-vous dès que possible afin de faire les présentations.

Je reste bien entendu à votre entière disposition pour affiner cette étude et pour répondre à vos questions. Je reste également à la disposition de tous les intervenants à ce dossier, Courtiers, Banquiers, Experts, etc..., afin de répondre aux éventuelles questions sur ce projet.

Etienne BROIS

PHOTOS APRÈS

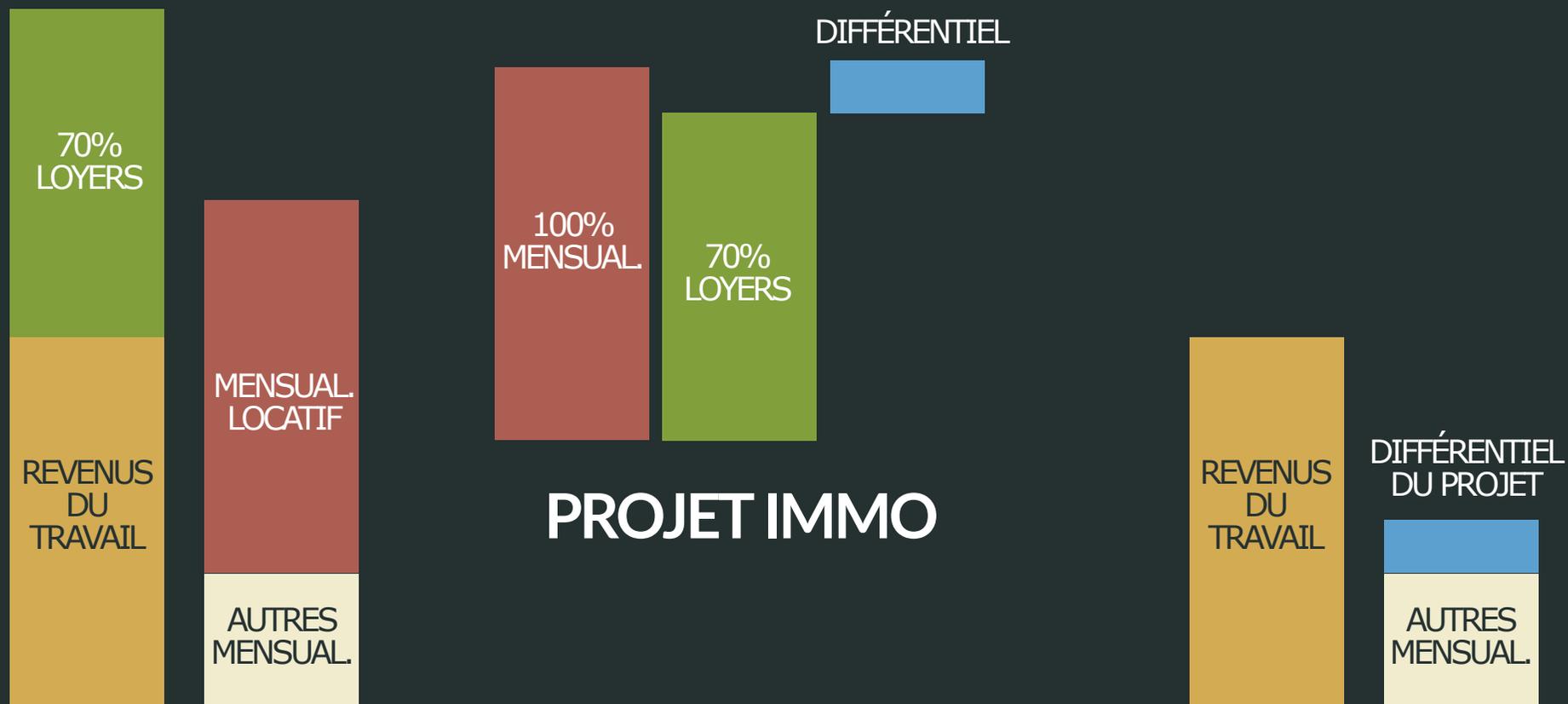


LES PLUS & MOINS

SIMULATION FISCALE

EXPLICATION MONTAGE

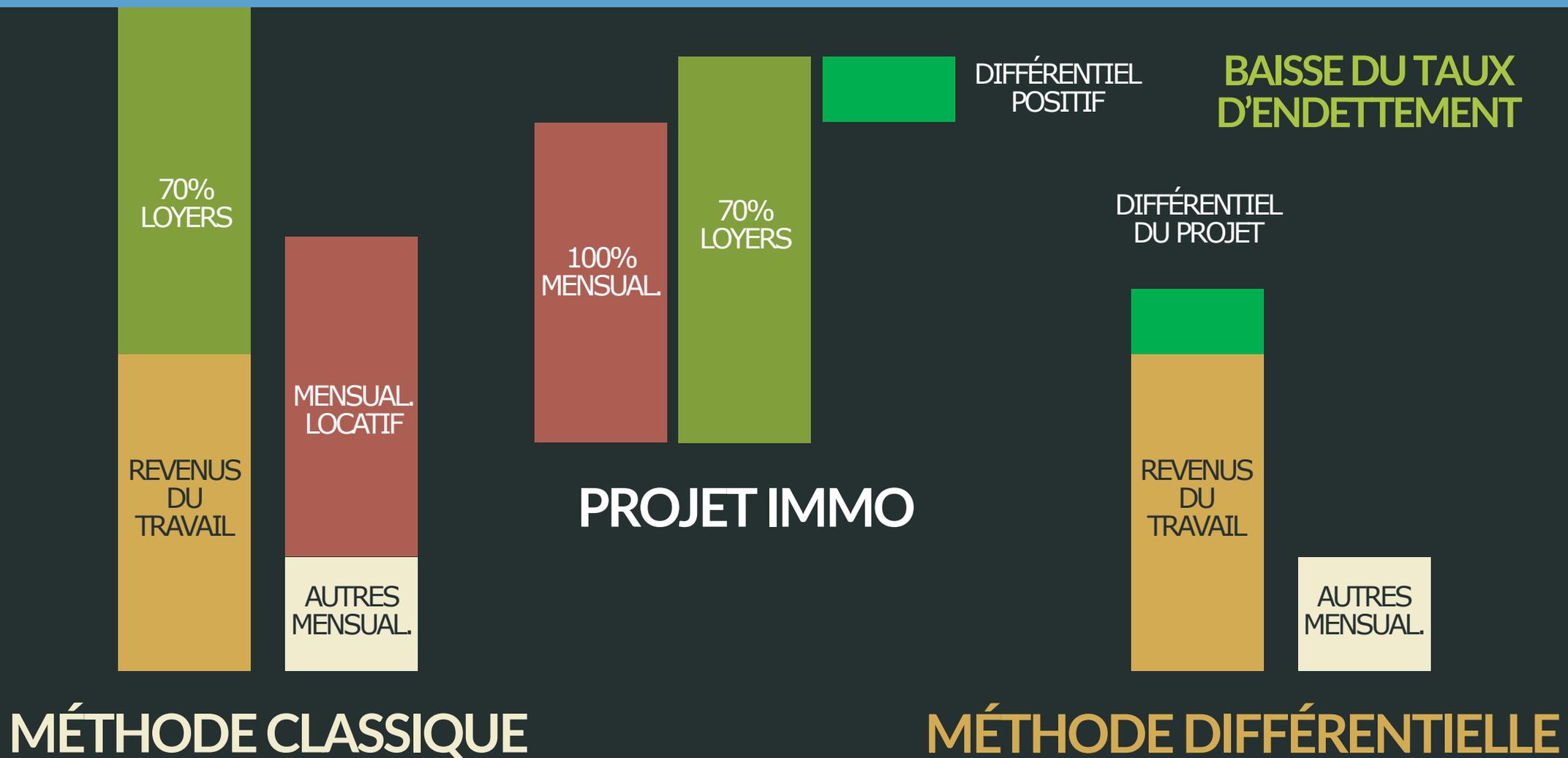
LE TAUX D'ENDETTEMENT – LE FAUX FREIN



MÉTHODE CLASSIQUE

MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE

LE TAUX D'ENDETTEMENT – LE FAUX FREIN



LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

LES 5 CRITÈRES POUR INVESTIR N'IMPORTE OÙ EN FRANCE



CRITÈRE 1 : SE DÉMARQUER AVEC UNE DÉCO RÉUSSIE ET MODERNE

CRITÈRE 2 : ÉLIMINER TOUTES LES SOURCES DE NUISSANCE POUR LES LOCATAIRES

CRITÈRE 3 : RÉNOVATION SOIGNÉE & BONS MATÉRIAUX (FINI LE « CHEAP »)

CRITÈRE 4 : CHOISIR DES BIENS DE BONNE QUALITÉ SANS PROBLÈMES RÉDIBITOIRES

CRITÈRE 5 : BATTRE LA CONCURRENCE EN TERME DE PRESTATION & PRIX

**AUGMENTEZ LA
QUALITÉ DE VOS BIENS**



AVANT



APRÈS

**AUGMENTEZ LA
QUALITÉ DE VOS BIENS**



AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS

**AUGMENTEZ
LA QUALITÉ
DE VOS BIENS**



LA RÉNOVATION & LA DÉCO
CLEF DE VOUTE DE VOTRE
STRATÉGIE IMMO

LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

OPTIMISEZ LA GESTION LOCATIVE

DIALOGUE

BIENVEILLANCE

CONFIANCE

SUIVI

- ❖ FAIRE UN BON FILTRAGE TÉLÉPHONIQUE DÈS LE DÉPART
- ❖ GARDER UNE BONNE COMMUNICATION
- ❖ METTRE LE LOCATAIRE À CONTRIBUTION POUR LES VISITES
- ❖ RÉGLER TOUS LES PROBLÈMES DÈS QU'ILS SURVIENNENT
- ❖ PROPOSER UN GEL DES LOYERS SI BON PAIEMENT
- ❖ FAIRE UN CADEAU À L'ENTRÉE & CHAQUE ANNÉE
- ❖ ÉVITEZ L'EXCÈS DE ZÈLE POUR LES ÉTATS DES LIEUX DE SORTIE
- ❖ PARTEZ DU PRINCIPE QUE VOS LOCATAIRES SONT BIENVEILLANTS
- ❖ RESTEZ À L'ÉCOUTE PERMANENTE & SOYEZ BIENVEILLANT...

LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

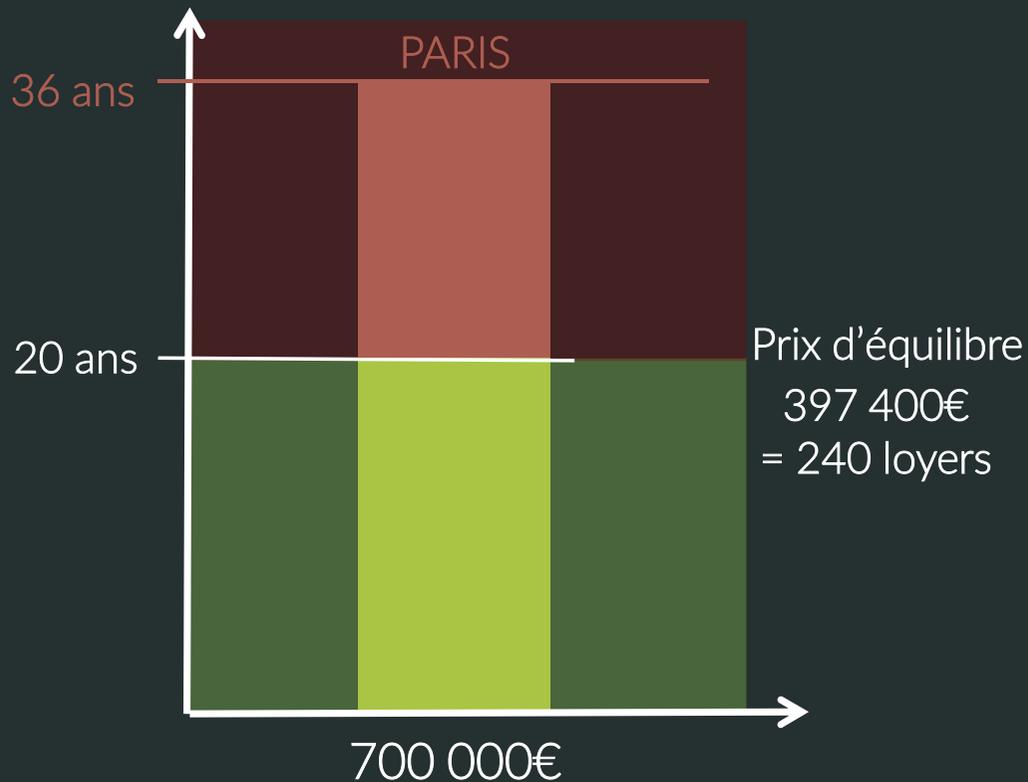
5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

ARBITRAGE - FAUT-IL - VENDRE OU CONSERVER ?

Prix du bien en nombre
de loyers annuels



Loyers : 1 656€ bruts/mois

Valeur du bien = 700 000€

Valeur = $700\,000 / 1\,656 = 423$ mois

Valeur = 36 ans de loyers bruts

Fiscalité à 47,2% (30%+17,2%)

Il faudrait **68 ANS DE LOYERS**

VENDRE

= **TOUCHER 68 ANS DE LOYERS**

ARBITRAGE – L'ACHAT À SOI-MÊME VIA UNE SCI

INVESTISSEUR

PRIX ACHAT : 200 000€
CAPITAL RESTANT DÛ : 67 900€
TAUX 4,5%
1 265€/mois

Plus-value
100 000€

Coût acquisition
200 000€

IMMEUBLE EN DIRECT

RACHAT 300k€ à crédit
TAUX 1,3%
1 420€/mois

Libération de cash et
matérialisation des
plus-values

220 800€ net libéré

CASH POUR RÉINVESTIR OU PROFITER

INVESTISSEUR

ENFANTS OU
ASSOCIÉS

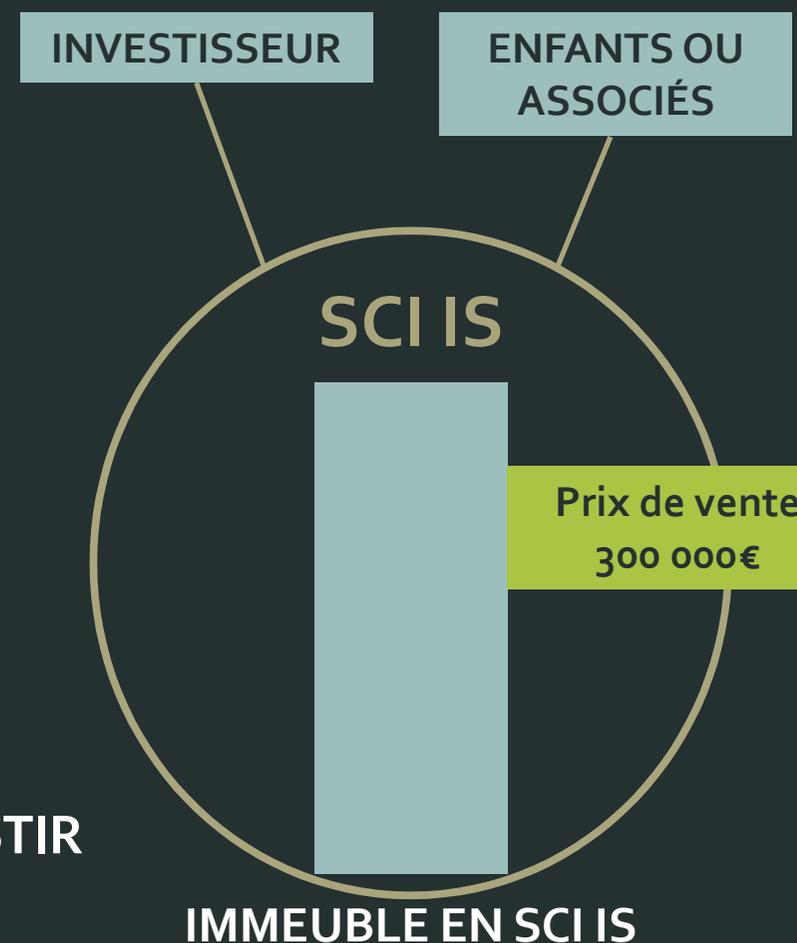
SCI IS

Prix de vente
300 000€

IMMEUBLE EN SCI IS

ARBITRAGE – LES AVANTAGES DE L'ACHAT A SOI-MÊME VIA UNE SCI

- ❖ CONSERVATION DU BIEN
- ❖ **ENCAPSULEMENT À L'IS (BIEN SI TRÈS FISCALISÉ)**
- ❖ INTÉGRATION LES ENFANTS
- ❖ **AVANTAGE DE TAUX PLUS BAS**
- ❖ LIBÉRATION DE CASH POUR PROFITER OU RÉINVESTIR
- ❖ **LES BANQUES AIMENT BIEN (CASH À PLACER)**



LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)

COMMENT PROTÉGER VOTRE PARC IMMOBILIER DES TURBULENCES

SI LA MONNAIE PERD DE SA VALEUR
ALORS LES DETTES ÉGALEMENT !

- #1 – CONSTITUEZ UNE ÉPARGNE SOLIDE À L'ÉPREUVE DES CRISES MONÉTAIRES**
- #2 – VENDEZ LES BIENS SURÉVALUÉS**
- #3 – PRIVILÉGIEZ LES PETITES VILLES & LES LOYERS ACCEPTABLES**
- #4 – ACHETEZ DE L'OR ET DES ACTIFS TANGIBLES – 10% DE L'ENCOURS (DETTE)**
- #5 – FAITES UNE RÉSERVE DE 2 OU 3 ANS DE LOYERS EN CAS DE CRISE BANCAIRE**
- #6 – NE REMBOURSEZ PAS VOS CRÉDITS IMMÉDIATEMENT**
- #7 – CONVERTISEZ VOTRE ÉPARGNE FINANCIÈRE EN ACTIFS TANGIBLES...**

LES 6 ENJEUX POUR DEVENIR RENTIER AVEC L'IMMO

1

OPTIMISER LE FINANCEMENT

NE PAS ÊTRE BLOQUÉ
PAR LA BANQUE &
ENCHAÎNER LES
PROJETS

2

AUGMENTER LA QUALITÉ DU BIEN

OPTER POUR UNE
DÉCO RÉUSSIE ET LE
FAIRE SAVOIR

4

ARBITRER & LIBÉRER DU CASH

GÉRER SES BIENS,
REVENDEUR, REFINANCER
LIBÉRER DU CASH
RÉINVESTIR

6

AUGMENTER LE CASH-FLOW

ADOPTER UNE APPROCHE
FINANCIÈRE PRUDENTE,
OPTIMISER
LA FISCA (SCI)

3

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE

GÉREZ LES PROBLÈMES
DE GESTION & ASSUREZ
VOTRE CASH-FLOW

5

PROTÉGER SON PARC IMMOBILIER

EN PÉRIODE DE CRISE
(NIVEAU 3 À 5)



ROBIN ELDIN



XAVIER PRETERIT

IMMOBILIER LOCATIF