

Comment investir durablement dans l'immobilier locatif

1. Quelle rentabilité viser ?
2. Mes exemples de projets
 1. Le dossier bancaire
 2. Comment enchaîner les projets?



ROBIN ELDIN

1. Quelle rentabilité viser ?

1. Quelle rentabilité choisir ?

 8 % ?

1. Quelle rentabilité choisir ?

8 % ?



10% ?

1. Quelle rentabilité choisir ?

8 % ?

10% ?

 15% ?

Pour 15 % vous allez acheter ça !

- Immeuble 3 lots :
- 80 m2 total = **60 K€**
- Travaux (création lots) = **60 K€**
- Durée des travaux
(démarches administratives) **1 AN** 😞

→ Valeur patrimoniale



1. Quelle rentabilité choisir ?

Sinon pour 8% il existe ça !

Prix 550 K€

- Grandes surfaces
- Valeur patrimoniale importante
- Qualité du bâtiment
- Bel emplacement, stationnements
- Entièrement loué, encaissements immédiats



Que souhaitez-vous ?

faire du gros cash flow

- Énergivore (Coloc/LCD)
- Turnover (petites surfaces)
- Locataires faibles revenus
- Villes petites tailles
- Travaux importants
- Démarches administratives longues

Développer un patrimoine durable

(Pas besoin de revenus complémentaires)

- Économie de temps
- Revente rapide (liquidité du bien)
- Locataires haut de gamme
- Valeur patrimoniale
- Sécurité

2. Mes exemples de projets

8,8 %

- + Emplacement
- + Division risque (4 lots)
- + Parkings/Garages/Caves
- + Agencements/Balcons
- + Locataires anciens
- + Bâtiment bon état
- Fiscalité loc nue, peu de travaux

Revenus locatifs 19 400€/AN

👉 **PRIX TOTAL : 220 000 €**

Cash - Flow = 3 600€



9,7%

- + Garages/Parkings/Caves
- + Jardins
- + Appartements F4 (x2)
- + Peu de travaux
- Emplacement moyen
- Agencements

Revenus locatifs 16 700 €/AN

👉 **PRIX TOTAL : 172 000€**

Cash - Flow = 4 760€



12,8%

- + Rentabilité
- + Structure béton
- + Parkings
- Petites surfaces
- Turnover
- Travaux importants
- Gestion des locataires

Revenus locatifs 45 000 €/AN

👉 **PRIX TOTAL : 350 000 €**

Cash - Flow = 15 000€



10 %

- + Emplacement
- + Régularité des locataires
- + Aucun frais à prévoir
- Petites surfaces

Revenus locatifs 23 000 €/AN

👉 **PRIX TOTAL = 230 000 €**

Cash - Flow = 3 200€



10,1 %

- + Garages/Parkings/Caves
- + Grandes surfaces
- + Valeur patrimoniale
- + Emplacement
- Durée des travaux

Revenus locatifs 43 560 €/AN

👉 **PRIX TOTAL = 430 000 €**

Cash - Flow = 9 300€



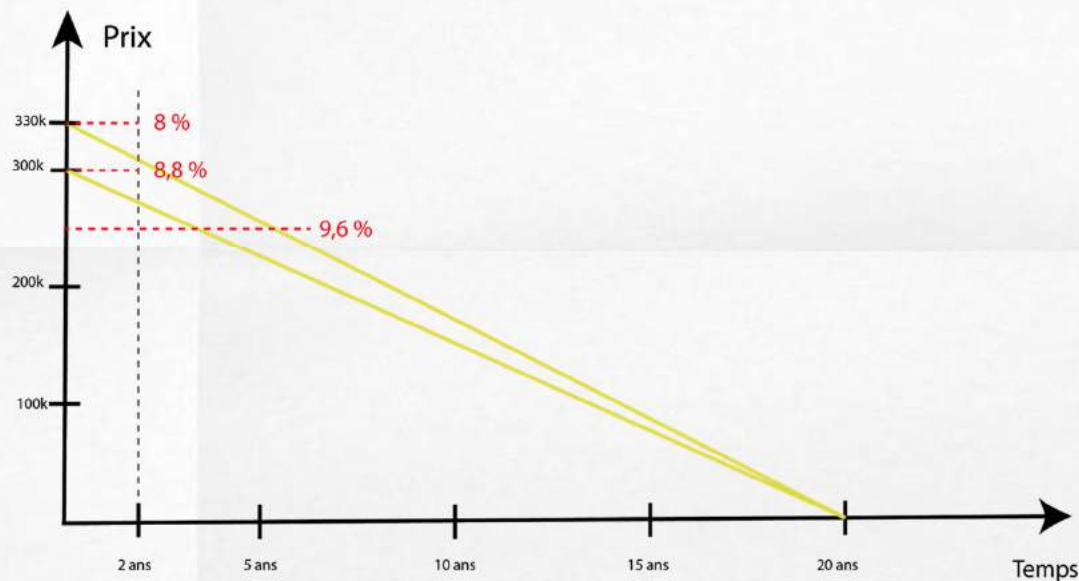
Le temps est votre meilleur ami

N'oubliez pas que à partir de 8%,
vous achetez de l'immobilier

GRATUITEMENT !

Différence rattrapable grâce :

- au temps
- au taux de crédit
- au marché haussier sur les longues périodes



CONFORTABLE ET DURABLE

Quelques avantages location nue longue durée:

- Stable dans le temps (lois, règles, fiscalité)
- Besoin primaire
- Peu de turnover (Travailleurs, familles...)
- Régularité des revenus (un bon point pour le banquier)
- Valeur patrimoniale intéressante (revente pour de la RP)
- Gestion passive, facilement déléguable
- Pas de changement de matériels cassés ou usagés...

On ne peut pas tout maîtriser
mais



- diminuer le risque
- optimiser la rentabilité



grâce aux CONNAISSANCES!



3. Le dossier bancaire

Le dossier bancaire

Partie 1 Le dossier :

- SYNTHÈSE : Identité, Situation professionnelle, financière et patrimoniale.
- Le Projet
- Les justificatifs personnels

Partie 2 : Le scoring bancaire

Partie 3 : Les rendez-vous

Aidez votre banquier
en présentant un dossier au top !



Partie 1 : Synthèse

PRESENTATION :

Mr Adresse.....
Né le à (DEPT)
Profession.....Contrat (CDI, CDD) depuis Montant du salaire :
téléphone :.....

Mme Adresse.....
Né le à (DEPT)
Profession.....Contrat (CDI, CDD) depuis Montant du salaire :
téléphone :.....

Mariés à le sous le régime de

2 Enfants à charges :
- né le
- né le

PATRIMOINE IMMOBILIER

Désignation	Valeur	Restant du	Revenus locatifs mensuels (hors charges)	Mensualités	Durée
Résidence principale	330 000,00 €	100 000,00 €		450,00 €	23 ans
Immeuble	200 000,00 €	160 000,00 €	1 800,00 €	900,00 €	20 ans
Appartement F2	50 000,00 €	40 000,00 €	500,00 €	250,00 €	19 ans
TOTAL	580 000,00 €	300 000,00 €	2 300,00 €		

TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER NET = 280 000€

PATRIMOINE FINANCIER

	Cep	Assurance vie	Livret A	PEA
MR	10 000,00 €	20 000,00 €	4 000,00 €	1 500,00 €
MME	10 000,00 €	20 000,00 €	4 000,00 €	1 500,00 €

TOTAL PATRIMOINE FINANCIER = 71 000€

Partie 2 : Le projet

Fiche business plan

Compromis

Photos

Devis travaux

Baux de locations

Comptes de gérance

Estimation des futurs loyers (agence)

Attestation de valeur du bien

Contrat d'assurance loyers impayés

Capture d'écran annonce LBC

Projets de statuts (si société)

Localisation	IMMEUBLE 13 Avenue Alsace Lorraine 33 000 BORDEAUX
--------------	--

Montant d'acquisition FAI	83 000 €	nombre de compteurs :
Frais de notaire	7 000 €	Eau :
Travaux	175 400 €	EDF :
Honoraires Projet Locatif	0 €	Gaz :
Total à financer	265 423 €	

Détail crédit immobilier	Montant à emprunter	Apport éventuel	durée	mensualités
	265 500 €	0 €	20 ans	1360 €

1/ Détail des lots et loyers annuels prévisionnels					
TYPE	SURFACE	NIVEAU	LOYERS (hors charges)	LOYERS APRÈS TRAVAUX (hors charges)	CHARGES
F4	100 m2	1		550	50
F4	100 m2	2		550	50
F4	100 m2	3		550	50
F4	100 m2	4		550	50
	m2				
	m2				
	m2				
	m2				
				2200	

Total des loyers annuels prévisionnels (hors charges) : 26 400 €

2/ Charges annuelles	
Taxe foncière (sans ordures ménagères)	4 000 €
Copropriété (côte-part budget prévisionnel)	0 €
Assurance Propriétaire Non Occupant	600 €
Gestion agence + garantie des loyers impayés	1400 €
Crédit immobilier	16320 €

Total des charges annuelles : 22 320 €

CASH-FLOW ESTIMATIF
Total des loyers annuels prévisionnels (hors charges) - Total des charges annuelles 4 080 €

Partie 3 : Justificatifs

Identité:

- Pièce d'identité
- Justificatif de domicile (-3 mois)
- Livret de famille
- Acte de mariage (et contrat)
- K-Bis des sociétés + statuts

Revenus :

- 3 derniers bulletins de salaires
- 2 derniers avis d'imposition (+2 dernières déclarations rev foncier ou bic)
- Comptes de gérance des 3 dernières années (si possible)
- Avis de vos droits en cours (CAF, Pôle emploi...)
- 3 derniers relevés de tous vos comptes
- Contrat de travail

Patrimoine / Epargne :

- Titres de propriétés (+estimation de valeur par agence)
- Taxes foncières
- Baux de locations actuel
- Tableaux d'amortissements de tous vos prêts
- Justificatifs de vos placements financiers (livrets, assurances vie...)
- Votre bail de location (si actuellement locataire)

Partie 4 : La balance ou scoring bancaire qu'est ce que c'est ?

Mettez toutes les chances de votre côté !

- 1 - Epargne (mini 1 an de loyers)
- 2 - Versements programmés (épargne)
- 3 - Pas de découverts, relevés de comptes
- 4 - Bonne présentation du projet et sécurisé
- 5 - Bonne présentation vestimentaire et bon mindset
- 6 - Pas de négociation abusive (client sympa), relation gagnant/gagnant, assurance PNO, produits divers...



FAUT-IL METTRE DE L'APPORT ?

OUI SI :

- 1 = Vous avez des sommes importantes en épargne (+ 100K€)
- 2 = Vous voulez réduire la durée du financement
- 3 = Vous souhaitez des revenus complémentaires (améliorer le cash-flow)
- 4 = Meilleure étude de vos futurs projets par la banque (% différentiel)
- 5 = Récupérable sans imposition personnelle en compte courant d'associés (SCI IS) et récupérable si différé d'amortissement
- 6 = Un dossier accepté rapidement vous permet d'acheter plus gros plus vite !

Partie 5 : Les rendez - vous

Demandes groupées de rendez vous (drive+papier)

Directeurs d'agences + Banque vendeur

Mais surtout 50% tient à votre situation et 50% à la personne en face de vous, il faut trouver LA bonne personne dans LA bonne banque !



4. Comment enchaîner les projets?

PROCESS ET MENTALITÉ D'INVESTISSEUR

- ✓ Ne pas chercher à économiser !
- ✓ Élargir son secteur de recherche et contacts agences
- ✓ Envoi groupé de mails détaillant votre recherche aux agences
- ✓ Entraîner son cerveau aux calcul de rentabilités rapidement via une annonce
- ✓ Ne pas se bloquer sur une rentabilité déjà obtenue
- ✓ Alertes sur les sites généralistes
- ✓ Contrôles réguliers sur les sites d'agences locales
- ✓ Plusieurs négociations en même temps (pour en avoir une bonne)
- ✓ Offre reçue = nouvelle recherche !

UTILISER AU MAXIMUM LES EFFETS DE LEVIERS

✓ **UTILISER LE TEMPS DES AUTRES** (Temps des artisans pour les travaux, temps des chasseurs immobiliers, courtiers...)

✓ **UTILISER L'ARGENT DES AUTRES** (Banques, Dossier sur Drive, respect du taux d'endettement différentiel)





4. Comment enchaîner les projets ?

Vous avez envie d'accélérer ?

POURQUOI ?

- Manque d'interlocuteurs adaptés aux investisseurs
- Éviter les erreurs de débutants
- Gagner du temps
- Bénéficier du réseau et de l'expérience de chaque conseiller

Solution d'investissement clé en main par des investisseurs confirmés sur tout le territoire français



- Recherche et négociation
- Courtage en travaux
- Financements
- Mise en place des locataires

Plus d'excuses !

- Manque d'argent
- Manque de temps (gestion locative + travaux) / trouver biens rentables
- Manque de connaissances / confiance

La meilleur façon d'apprendre
et ...

Merci à tous!

