

TOUT LE MONDE MÉRITE UNE BONNE RETRAITE

Préparez vous-même votre retraite
car l'État ne le fera pas pour vous !



Lohengrin Le Ret

WWW.PROFESSION-INVESTISSEUR.COM

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

QUI SUIS-JE POUR VOUS PARLER D'IMMOBILIER?

**POURQUOI L'IMMOBILIER A CHANGÉ MA VIE (ET
CELLE DE MES PROCHES)**

**COMMENT DÉBUTER DANS L'IMMOBILIER (MÊME
SANS ARGENT EN POCHE)**

**LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE RÉUSSIR DANS
L'IMMOBILIER**

CONCLUSION

LEXIQUE

IMPORTANT

Pour rappel, ce guide vous a été offert gracieusement.

Vous pouvez donc le donner à qui bon vous semble, mais il est formellement interdit de le vendre.

Nous précisons également qu'il raconte une expérience et des pensées personnelles.

L'auteur n'est en aucun cas conseiller en gestion de patrimoine, notaire, expert-comptable, juriste ou avocat.

Il vous est donc **FORTEMENT CONSEILLÉ** de vous former, informer, lire et/ou rencontrer des experts des différents domaines évoqués précédemment si vous souhaitez vous lancer dans des investissements de type boursier ou immobilier, mais surtout les réussir.

Pour vous faciliter la compréhension de certains termes techniques, les mots soulignés dans ce guide sont expliqués dans le lexique à la fin.

INTRODUCTION

L'immobilier est, aujourd'hui, l'un des piliers les plus fiables et rentables pour gagner de l'argent de façon simple et rapide (et non pas au bout de 25 ans quand votre crédit sera terminé). Toutes les personnes les plus riches de ce monde ont investi au moins une fois dans l'immobilier.

Sur le long terme, le prix de l'immobilier connaît une progression régulière dans tous les pays, et ce malgré les différentes crises économiques qu'a connu le monde, et même les plus grosses (1974 ou 2008 par exemple).

Et pour preuve, demandez donc à des personnes âgées qui ont acheté de l'immobilier avant la fameuse crise de 1974, le prix d'achat de leur bien et le prix actuel si elles venaient à le vendre aujourd'hui. Vous risquez d'être surpris de l'écart. Mais je vous entends déjà me dire "oui mais l'immobilier, c'est réservé aux riches".

Détrompez-vous !!!

C'est en achetant des biens immobiliers que l'on devient riche, que l'on améliore sa future pension de retraite ou même mieux, que l'on obtient cette dernière plus tôt qu'à l'âge prévu par l'état, et non l'inverse.

Il est assez simple de devenir riche grâce à l'immobilier, même en partant de zéro, c'est à dire avec peu ou pas d'argent sur votre compte en banque.

Ce ne sont pas les exemples qui manquent. À commencer par le célèbre acteur Arnold Schwarzenegger. Il a gagné, certes, beaucoup d'argent grâce à sa carrière cinématographique et désormais politique, mais les premiers pas vers la richesse de ce grand acteur sont issus de l'immobilier, lorsqu'il s'est installé aux États-Unis à l'âge de 21 ans, alors qu'il n'avait que très peu d'argent en poche. Il avait tout de suite compris l'importance et le pouvoir de l'immobilier.

L'effet de levier, c'est à dire, utiliser l'endettement pour augmenter sa capacité d'investissement, n'a également plus de secret pour lui.

Evidemment, je ne vous dis pas que vous allez acheter un château de suite grâce à ce fameux "effet de levier", mais allez-y étape par étape et vous allez vous enrichir. Rome ne s'est pas construit en un jour ☺

Je vous souhaite une bonne lecture et je l'espère, de nombreux investissements immobiliers RENTABLES IMMEDIATEMENT pour vous et vos proches.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

QUI SUIS-JE POUR VOUS PARLER D'IMMOBILIER?

"L'art de la réussite consiste à savoir s'entourer des meilleurs "

J.F. Kennedy (35 ème président des Etats-Unis d'Amérique)

Je me présente, je m'appelle Lohengrin Le Ret, je suis le créateur du site www.profession-investisseur.com sur lequel vous trouverez des conseils en investissement immobilier, boursier mais également en fiscalité, comptabilité et entrepreneuriat.

Je suis né en février 1986.

Vous vous demandez sûrement, et c'est tout à fait logique :

"Qui es-tu pour vouloir me donner des conseils en investissement ?"

Je vais volontiers vous répondre. J'ai fait des études d'expertise comptable, j'ai travaillé trois ans pour un expert comptable et je suis actuellement, et depuis mai 2011, comptable-taxateur pour un notaire (je ne le serai peut-être plus le jour où vous lirez ces lignes). Le comptable-taxateur est celui qui prépare la facture que

vous devez régler au notaire lorsque vous prenez conseil auprès de lui ou si vous achetez un bien immobilier.

Sans prétention aucune, je pense donc déjà en connaître plus que certains d'entre vous en terme de fiscalité et des processus pour investir dans la pierre.

Mais ce petit résumé de mon parcours n'explique en rien les raisons pour lesquelles mes conseils vont faire de vos investissements des investissements rentables. Si vous suivez les conseils de ceux qui ont réussi, il n'y a aucun doute, vous réussirez aussi. Contrairement à votre période scolaire, vous pouvez désormais copier sur les bons élèves alors profitez-en ☺.

Comme le raconte Napoléon Hill dans son livre « Réfléchissez et devenez riche », sachez que vous êtes la moyenne des cinq personnes que vous côtoyez le plus souvent. Par exemple, si vous avez cinq frères, parents ou amis très proches, qui aiment le football, vous allez vous aussi, avec le temps, apprécier ce sport. Même chose pour les fêtards, si vous passez votre temps avec eux, vous allez en devenir un.

Effectivement, si vous écoutez vos deux parents et vos trois oncles qui vous répètent, à longueur d'année, que l'immobilier est un monde réservé aux riches et que vous n'arriverez jamais à acheter, ne serait-ce qu'un seul appartement, même votre résidence principale, alors oui, vous ne franchirez pas le pas et vous resterez dans la spirale du « METRO BOULOT DODO » et votre vie ne progressera que selon le bon vouloir de votre patron qui vous augmentera quand il en aura envie.

Je ne prétends aucunement être un excellent élève en matière d'investissement, mais j'ai de fructueux résultats (particulièrement en immobilier) suite aux conseils reçus d'excellents investisseurs, que je côtoie de plus en plus souvent, ce qui m'a permis de changer mon point de vue sur le développement personnel.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

En effet, je m'intéresse énormément à l'indépendance financière depuis début 2014.

L'indépendance financière consiste à avoir des revenus passifs (autres que salaires) qui tombent tous les mois, sans que vous n'échangiez votre temps pour cela, et ces derniers doivent couvrir vos besoins.

Vous n'êtes donc plus obligés de vous lever le matin pour faire un job dans lequel vous ne trouvez aucun épanouissement (et je sais que vous êtes nombreux dans ce cas là) pour pouvoir payer vos factures et vous loger. Ces revenus passifs peuvent provenir de la bourse, de l'entreprenariat et de l'immobilier entre autres.

C'est pourquoi j'ai voulu rencontrer, en 2014, des experts dans le domaine des investissements rentables, capables de créer des revenus passifs pour gagner, moi aussi, mon indépendance financière.

Ces rencontres m'ont coûté une certaine somme, mais je ne regrette absolument pas l'investissement puisque, j'ai désormais des appartements et des boxes qui me rapportent de l'argent même en dormant.

Oui, vous avez bien lu « MÊME EN DORMANT »

C'est la magie de l'effet de levier ! Gagner de l'argent grâce aux autres et surtout, avec l'argent des autres. Et presque sans rien faire.

L'investissement dans l'immobilier n'est pas sans effort mais il reste beaucoup moins fatigant que votre job. Aujourd'hui, je suis encore salarié mais mon objectif est de ne plus avoir besoin d'aller travailler, avec des collègues que je n'apprécie pas, de faire un travail parfois ingrat et surtout de ne plus avoir de réveil.

Et cet objectif a une date : 18 Février 2026 (jour de mes 40 ans). Je précise que ceci est une date butoir. Je compte bien y arriver avant et j'y mettrai tous les moyens pour.

Ce guide peut donc vous intéresser si :

- vous ne vous voyez pas travailler jusqu'à 65 ans sous les ordres d'un patron exécrationnable ou si votre job ne vous plaît pas.
- vous en avez déjà assez alors que vous n'êtes qu'étudiant et que vous appréhendez l'idée d'être sous les ordres d'un patron qui ressemble à vos professeurs.
- vous voulez prendre plus de vacances que les autres, et les prendre dans des endroits magiques et luxueux grâce au « cash flow » dégagé de vos investissements boursiers, immobiliers ou dividendes.
- vous souhaitez réduire votre temps de travail pour profiter de vos enfants tout en gardant le même revenu puisque les bénéfices de vos appartements couvriront la perte de votre salaire.
- vous souhaitez tout simplement avoir plus de temps libre pour faire plus de choses, comme du sport ou du bénévolat pour une association.
- vous souhaitez avoir et profiter d'une pension retraite plus importante que celle promise par l'État après avoir travaillé 30, 40, ou 50 ans.

Pour revenir sur le dernier point, je pense que (ce n'est que mon point de vue et il est partagé par de nombreuses personnes), dans l'état actuel des choses et malgré les changements successifs des partis politiques, nous n'aurons probablement plus de retraite dans les années à venir.

Les caisses de l'État sont vides et le « papy boom » qui arrive ne va pas arranger les choses. Les pensions de retraite vont être encore plus importantes et vont amoindrir davantage les caisses de l'État.

C'est sans doute la raison pour laquelle, il n'y aura plus de retraite en France et nous allons devoir assurer nos vieux jours à l'instar du système de retraite majoritairement utilisé aux Etats-Unis, à savoir

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

le système de capitalisation qui consiste à mettre de côté de l'argent tous les mois et le placer dans des fonds de pension.

Mais ce système a ses limites puisque de nombreux retraités vivent si longtemps, qu'ils n'ont pas épargné assez pour couvrir les frais leur permettant de vivre sereinement au quotidien, ce qui les entraînent dans une mode de vie et une pauvreté triste à voir pour des personnes âgées.

D'où le titre de ce guide :

« TOUT LE MONDE MÉRITE UNE BONNE RETRAITE »

Et vous aussi !!!

J'espère, à travers cette petite présentation, vous avoir convaincu qu'il est important pour vous, de prendre vos finances en main car l'état ne le fera pas pour vous.

Et pour ceux qui me disent « oui mais qui dit gagner plus, dit payer plus d'impôts », sachez qu'avec l'immobilier, ce n'est pas toujours vrai. De part mes études et mon métier, je vous garantis que ce n'est pas toujours le cas.

Je ne vous parle pas des programmes de défiscalisation qui sont, pour moi, de très mauvaises affaires si vous souhaitez multiplier les achats immobiliers, dans la mesure où vous allez effectivement faire une économie d'impôt, mais en parallèle, vous allez quasiment obligatoirement devoir faire un « effort d'épargne », pour combler la différence entre loyer et crédit, qui sera souvent supérieur ou égal à l'économie d'impôt.

Loyer qui est d'ailleurs fixé et plafonné par l'État et qui est très inférieur à un appartement identique acheté classiquement dans de l'ancien.

Avec ce genre d'investissement, si vous avez peu ou pas d'apport, il est fort probable que votre banque ne vous accorde pas plus de deux crédits immobiliers car elle vous considèrera comme « mauvais investisseur ».

Aux yeux d'un banquier, un bon investisseur est celui qui n'a pas besoin de faire d'effort d'épargne sur un crédit. Je le répète et vous le garantis, vous pouvez investir en immobilier sans apport. Je l'ai moi-même effectué. Et même si vous en avez, pourquoi l'utiliser si la banque vous le prête ?

Voilà pourquoi il est important de vous entourer des bons élèves évoqués un peu plus haut et de les copier pour éviter le genre d'erreur type défiscalisation. Alors si je vous ai convaincu et que je vous parais être l'un de ces bons élèves, lisez la suite 😊.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

POURQUOI L'IMMOBILIER A CHANGÉ MA VIE (ET CELLE DE MES PROCHES)

« Derrière un homme qui a réussi, il y a toujours un homme qui a agi »

Pablo Picasso

L'immobilier, c'est comme une drogue. Une fois qu'on y a goûté, on ne peut plus s'en passer. Pour ma part, j'y ai pris goût un peu par hasard en 2009.

Pourquoi je dis « par hasard » ?

La raison est simple. Un jour de février 2009, alors que je me trouvais à mon travail, mon père m'a téléphoné pour me dire qu'il m'avait trouvé un appartement. Ma première impression a été de me dire qu'il m'avait trouvé une location afin de me voir quitter son propre appartement. Mais l'intention de mon père était de me voir devenir propriétaire et non locataire.

Je me suis dit ensuite :

« Génial, je vais devenir propriétaire mais il veut quand même me mettre à la porte de chez lui ».

C'était sans compter l'amour de mes parents qui ne voulaient en aucun cas me voir partir, mais simplement que j'investisse dans la pierre, qui est un placement bien plus rentable que le livret A, PEL ou LDD. En effet, l'idée était de l'acheter pour le mettre en location. Voilà comment je suis parti dans cette aventure un peu par hasard.

Aussi, je sais très bien que ce sont les chiffres d'un investissement qui vous intéressent. Alors voici les miens.

Sans préciser le prix d'acquisition, ainsi que celui des frais de notaire, le montant du loyer perçu, une fois mon locataire trouvé, était de 780 euros, alors que ma mensualité de crédit était de 835 euros.

NE PARTEZ PAS, NE PARTEZ PAS !!!

Je sais ce que vous pensez,

« Tu nous parles et promets des investissements rentables IMMÉDIATEMENT et non à la fin du crédit, et le tien comporte un déficit financier mensuel de 55 euros »

Je suis d'accord avec vous mais vivant à l'époque encore chez mes parents, cet investissement ne me coûtait que 55 euros par mois, plus les impôts fonciers qui étaient d'environ 500 euros par an pendant les trois années durant lesquelles j'ai mis mon appartement en location, soit un coût mensuel total à 55 euros + 41,66 euros (500/12).

Encore nourri, logé et blanchi chez mes parents, cet investissement était pour moi très rentable puisqu'en parallèle, le capital restant dû à la banque se réduisait tous les mois, et que le prix de mon achat en 2009 était bien inférieur au prix du marché.

Je pense d'ailleurs que tous les parents devraient adopter la même stratégie pour leurs enfants déjà salariés et encore logés chez eux car ils leur feraient faire un investissement ultra rentable pour eux, sans trop impacter leurs finances. Prenez mon exemple, cet appartement me coûtait, financièrement et fiscalement, un peu moins de 100 euros par mois, alors qu'en parallèle, je remboursais une partie du capital de mon emprunt qui était, au début, aux alentours de 400 euros par mois. Je m'enrichissais sans le savoir d'environ 300 euros par mois.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

Par la suite, j'ai pris une décision qui allait me faire économiser environ 8 000 euros. En effet, en 2012, le temps était venu pour moi de voler de mes propres ailes. J'ai alors récupéré mon appartement pour en faire ma résidence principale. Il faut savoir qu'en France, lorsque vous vendez votre résidence principale, vous êtes exonéré sur la plus-value immobilière réalisée.

Lorsque j'ai revendu ce bien en novembre 2014, j'ai évité de payer 8 000 euros de plus-value immobilière que j'aurais dû régler si mon appartement était resté en résidence locative.

Suite à cette vente, je me suis retrouvé avec une très belle somme en poche (prix de vente moins capital restant dû) qui m'a permis d'acheter la voiture dont je rêvais depuis sept ans. Je tairais les chiffres puisque je ne veux pas paraître trop prétentieux et parce que l'argent est souvent tabou et je ne veux froisser personne.

Cette vente m'a également permis de rencontrer les fameux bons élèves évoqués précédemment dans ce guide, puisqu'il était hors de question pour moi de placer cet argent dans des livrets d'épargne avec des taux d'intérêts catastrophiques que nous proposent les banques ces derniers temps.

Je me suis alors inscrit à des séminaires et « afterwork » pour les rencontrer, et j'ai compris que vivre de l'immobilier était possible, assez simple et accessible à tous, tout en faisant attention à l'aspect fiscal. Effectivement, un mauvais investissement ou une mauvaise stratégie de location peut rendre votre affaire déficitaire une fois les impôts payés.

Suite à leurs conseils, j'ai pris la décision d'envisager ma retraite en vivant de mes rentes le plus vite possible. Certains le font, alors pourquoi pas moi ! Je suis donc passé à l'action pour acheter entre janvier 2015 et avril 2016 six appartements et deux boxes.

Je précise pour cela, que je n'ai pas utilisé l'argent qui me restait de la vente de ma résidence principale. J'ai, à mon tour, utilisé le fameux « effet de levier » puisque ce sont les banques qui m'ont

accordé des crédits pour payer tous les frais concernant l'acquisition (les prix d'acquisition, les frais de notaire et différents travaux).

Voilà pourquoi et comment l'immobilier a changé ma vie et mon état d'esprit ainsi que ceux de mes proches puisque, étant très famille, j'ai décidé de faire certains investissements, à travers une SCI, avec mes deux frères comme associés.

De source sûre et suite à une conversation avec le banquier qui nous a accordé les crédits, j'aurais pu faire seul ces investissements. Pour être totalement honnête avec vous, mes frères ne croyaient pas au projet car ils pensaient impossible pour eux d'obtenir des crédits aussi importants.

Mais il y a un proverbe bien connu qui dit :

« L'UNION FAIT LA FORCE »

En effet, si vous avez peur de vous lancer dans l'immobilier, vous associer avec des proches ou amis vous permettra d'obtenir des crédits plus importants puisque la banque pourra obtenir, en contrepartie, plus de garantie. De plus, vous associer avec des personnes ayant des qualités que vous ne possédez pas peut également être très intéressant.

En ce qui me concerne, l'association avec mes frères est complémentaire puisque l'un d'eux est dans le bâtiment, l'autre dans la gestion et moi-même dans la comptabilité-fiscalité.

Ce proverbe est valable dans tout type de business, y compris si vous investissez dans l'immobilier. Être plusieurs est également avantageux puisque vous pouvez contracter des crédits plus importants, pour acheter des biens plus grands (par exemple un immeuble de rapport) et dans lesquels il y a moins de concurrents investisseurs lors des achats. Et vous unir n'est pas uniquement valable avec vos associés. Vous allez forcément devoir vous créer un réseau pour avancer dans le bon sens.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

Prenons l'exemple de la comptabilité, il y a de fortes chances que vous fassiez appel à un expert comptable, sauf si vous voulez perdre un temps fou à apprendre ce métier et faire vos déclarations fiscales vous-même. Il en va de même pour la partie juridique. Un avocat et un notaire feront bien mieux les choses que vous.

Comme nous l'entendons souvent, le temps c'est de l'argent, alors ne le gaspillez pas à essayer de faire des choses que d'autres font mieux que vous.

Je veux d'ailleurs vous faire comprendre que beaucoup de mes conseils ont pour but de vous aider (dans la limite de mes compétences et connaissances) car vous ne pouvez pas tout savoir, tout comprendre, tout faire. Que ce soit vous comme moi, nous n'avons ni le temps, ni les capacités de tout connaître. Savoir s'entourer est donc essentiel, voir primordial.

En discutant de cela avec vos proches, vous allez forcément rencontrer des personnes qui pourront vous aider dans vos investissements. Vous avez tous croisé un jour quelqu'un qui travaille dans le bâtiment et qui pourrait vous avoir des matériaux à prix coûtant si vous êtes amenés à faire des travaux dans vos biens immobiliers.

Cette petite histoire vous a plu ?

Si vous souhaitez en faire de même, je vous propose de continuer la lecture et de rentrer dans le vif du sujet.

COMMENT DÉBUTER DANS L'IMMOBILIER (MÊME SANS ARGENT EN POCHE)

"Sans persévérance, vous échouerez avant d'avoir commencé"

Napoleon Hill

Débuter dans l'immobilier sans argent sur votre compte en banque, vous avez désormais compris que cela est possible. Si vous en doutez encore, faites comme moi en vous rendant à des évènements pour rencontrer des personnes ayant franchi le pas. L'apprentissage et l'éducation ne s'arrêtent pas après l'école, bien au contraire.

Ce que je peux déjà vous dire, c'est que certaines banques ne vous prêteront pas les frais de notaire. C'est leur politique de fonctionnement. Donc si votre compte en banque est à 0, vous risquez d'ores et déjà d'être bloqué. Même si vous pouvez, par ailleurs, faire un emprunt à la consommation pour régler les émoluments du notaire. Mais sachez que leurs taux sont beaucoup plus élevés qu'un emprunt immobilier contracté auprès d'une banque, ce qui rendra votre bénéfice moins important.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

Ne perdez pas de temps avec ces banques, prenez rendez-vous avec d'autres ou demandez à quelqu'un de le faire pour vous. Les courtiers en prêt immobilier sont là pour ça, moyennant rémunération. Ces derniers obtiendront d'ailleurs généralement de meilleurs taux que vous, si vous faites les démarches vous-même.

Et si vous obtenez plusieurs refus de prêt pour le premier bien que vous avez trouvé, peut-être que votre bien est trop grand ou trop cher. Mais avec de la persévérance, beaucoup d'investisseurs arrivent à trouver des crédits, même après de multiples refus.

Ne vous découragez pas et commencez plus petit, par exemple avec un parking ou un box, qui font partie intégrante de l'immobilier et pour lesquels vous obtiendrez des rentabilités souvent à deux chiffres sans trop de difficultés.

Une fois la machine lancée, les plus grands investissements viendront au fur et à mesure car le banquier vous fera plus confiance et vous considèrera comme un « bon investisseur ».

Imaginez que vous gagnez 1 000 euros de salaire mensuel, que vous investissiez dans un parking qui vous rapporte 50 euros net par mois, déductions faites des impôts et des charges, la banque sera plus à même de vous prêter de l'argent si vous lui faites une seconde demande pour un petit appartement car elle s'apercevra que vous savez investir dans l'immobilier de manière rentable IMMÉDIATEMENT, et que votre capacité d'emprunt aura légèrement augmenté suite au premier investissement.

Je sais que je me répète mais je veux vous persuader que cela est possible.

MÊME POUR VOUS !!!

Prenez votre destin en mains, ayez confiance en vous, et lancez vous à votre tour.

Dans l'immobilier, il existe de multiples façons de réussir son investissement et c'est ce que nous allons voir dans le prochain chapitre.

LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE REUSSIR DANS L'IMMOBILIER

"Si vous attendez pour agir, tout ce que vous gagnerez avec le temps, c'est de l'âge"

Brian Tracy

Lorsque l'on est novice en immobilier, on a tendance à croire qu'il suffit d'acheter un appartement et de le louer sans rien mettre dedans. Une chose très importante à savoir dans un premier temps, surtout si les impôts vous font peur et vous empêchent de passer à l'action, c'est que meubler un appartement vous permettra de le louer plus cher, mais surtout de pouvoir déduire certaines charges comme celle de « l'amortissement des murs ». Chose interdite en location nue.

Cette notion comptable réduira de manière conséquente vos bases imposables, et vous paierez donc moins d'impôts (voire pas du tout) sur les revenus dégagés de cet appartement.

Exemple :

Pour un bien acheté 100 000 euros, l'administration fiscale considèrera que le prix des murs de ce bien vaut environ 80 % de ce montant, soit 80 000 euros. Les 20 000 euros restant étant pour la terre.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

Pour faire simple et sans rentrer dans des détails trop complexes, vous pourrez ainsi déduire, pendant 30 ans, « approximativement » 2666,66 euros de votre base imposable (80 000 euros / 30 ans).

J'ai écrit « approximativement » puisque normalement, l'administration fiscale et les experts comptables éclatent, en plusieurs parties et sur des durées différentes, les éléments qui constituent votre bien (le toit, la façade, le gros œuvre etc...) et le montant n'est en réalité pas précisément 2666,66 euros mais il en est très proche.

Comme je vous l'ai dit au début de ce guide, n'hésitez pas à demander des précisions à un expert comptable si vous souhaitez connaître très exactement ce mode de calcul.

La location meublée est un moyen parmi d'autres pour augmenter la rentabilité d'un investissement immobilier. Sachez que louer en meublé permet d'obtenir une rentabilité, en moyenne, supérieure de 20% que pour une location nue.

La location en courte durée (ou location saisonnière) en est un qui vous permet **d'exploser littéralement votre rentabilité** mais qui demande plus d'efforts logistiques de votre part (même si la délégation totale est possible). Vous avez sans aucun doute entendu parler du phénomène « AIRBNB ».

Acheter un bien nécessitant beaucoup de travaux permet également d'acheter à un prix bien inférieur à celui du marché et donc réaliser des rentabilités supérieures à 10% (hors région parisienne en tout cas). Mais attention, je vous rappelle que ne pas tenir compte suffisamment de la fiscalité peut rendre un investissement déficitaire.

C'est pourquoi investir à travers une société du type SCI (société civile immobilière), SAS (société à actions simplifiées) ou SARL (société à responsabilité limitée), peut devenir intéressant fiscalement pour vous si vous optez pour l'option « impôt sur les sociétés ».

Je précise que cela ne sera pas toujours le cas, mais une fois de plus, être entouré de conseillers qui vous feront éviter tout type d'erreur, vous permettra de gagner des milliers d'euros.

Vous pouvez également acheter un grand appartement, diviser celui-ci en deux, trois, ou plus, puis louer toutes ces divisions et avoir des résultats excellents. Cette stratégie demande de nombreuses vérifications juridiques, comme par exemple sur le règlement de copropriété, afin de savoir si votre projet est réalisable. Votre notaire vous expliquera cela mieux que moi.

La colocation est également un moyen d'exploitation de votre appartement qui vous permettra de dégager un « cash flow » important.

Vous voyez que les exemples sont nombreux. Il faut juste les connaître, tout en se renseignant bien sur la fiscalité pour ne pas plomber vos résultats. Soyez vigilants car la législation fiscale ne cesse d'évoluer, par conséquent, tenez vous constamment informé de ces changements.

CONCLUSION

Contrairement à l'idée reçue, l'immobilier n'est donc pas réservé qu'aux riches. Et j'espère, à travers ce petit guide, vous avoir convaincu. Continuez à me suivre sur le site, où je vous inviterai à consulter d'autres contenus gratuits pour votre apprentissage.

Ensuite, essayez et vous verrez, on y prend goût très vite.

Le succès, c'est de tomber sept fois et se relever huit.

Si vous êtes encore réticent, investissez à plusieurs pour diminuer vos craintes qui se lèveront avec le temps et les investissements, car n'oubliez pas que :

« L'UNION FAIT LA FORCE »

Vous, tout comme vos proches, vous méritez d'avoir une bonne retraite.

Bonne, grande et joyeuse vie d'investisseur à vous tous et encore merci de me suivre et d'être aller au bout de ce guide.

LOHENGRIN LE RET

LEXIQUE

Effet de levier = c'est la capacité à utiliser l'endettement (l'argent des autres) pour pouvoir investir dans le but de dégager un profit.

Indépendance financière = ne plus être obligé d'échanger son temps contre de l'argent comme on le fait au travail, grâce à des revenus passifs qui couvrent vos frais de la vie quotidienne.

Cash flow = terme anglais signifiant « flux de trésorerie » qui représente la différence entre les entrées et les sorties d'argent.

Effort d'épargne = c'est le fait de rajouter de l'argent pour compenser une perte. (exemple: vous achetez un bien immobilier qui vous coûte 500 euros par mois et votre loyer est de 400 euros, votre effort d'épargne sera de 100)

Afterwork = mot anglais signifiant littéralement « après le travail ». Ce sont des rendez vous, souvent dans des bars, réunissant des personnes qui sortent de leurs travaux et qui ont un but précis et commun. Dans mon cas, c'était pour parler de l'immobilier.

SCI = initiales de Société Civile Immobilière = c'est un groupement de personnes qui s'associent dans une société afin d'acheter un bien immobilier.

Amortissement = c'est la constatation comptable et annuelle de la perte de valeur d'un actif, subie du fait de l'usure, du temps et l'obsolescence.

TOUT LE MONDE A LE DROIT A UNE BONNE RETRAITE

Papy boom = le papy boom désigne le grand nombre de départs en retraite dans les années à venir, consécutive à l'augmentation importante du taux de natalité survenue après la seconde guerre mondiale.