



~~Devenir rentier immobilier en 3 mois~~
Réflexions d'un
autodidacte en immobilier



On ne va pas parler que de moi...

1. Gérez vos finances perso !
2. Focus sur l'immobilier
3. Un exemple de parcours

Gérez vos finances perso !

Occupez-vous de vos finances sinon ce sont elles qui s'occuperont de vous...





Les 3 piliers des finances personnelles

1. Gagner plus
2. Dépenser moins
3. Investir intelligemment

Il n'y a pas d'ordre d'importance ou chronologique (même investir peut se faire sans économies, ni héritage, ni ticket gagnant au Loto... Vous voyez comment ?) mais faire les 3 en même temps est bien plus efficace !

Pourquoi et comment épargner

Juste pour voir si on est d'accord avec Nicolas ;)

Pourquoi épargner ?

- Pour la **retraite** : on n'en aura pas, ou si peu
- Pour **profiter** de la vie : [espérance de vie en bonne santé 63-64 ans](#)
- Pour la **tranquillité d'esprit**
- Pour la tranquillité tout court : **travailler moins**, ou [pas du tout](#), ou plus librement (être free.lance)...
- Pour **aider** (de votre vivant ou non) : les siens, les pauvres, la planète, les animaux... Cf. l'[altruisme efficace](#).

Comment épargner ?

- En agissant sur les [3 piliers](#)
- “Pleine conscience” dans la gestion de vos finances
- En gardant en tête vos **objectifs**, aspirations et **contraintes** (temporelles notamment)
- En **diversifiant** : les risques, les secteurs, les sous-secteurs, les véhicules d'investissement, les niches fiscales, les régions du monde...
- En évitant au maximum les **biais** : [biais de confirmation d'hypothèse](#), [aversion à la perte](#)...



Conseils généraux

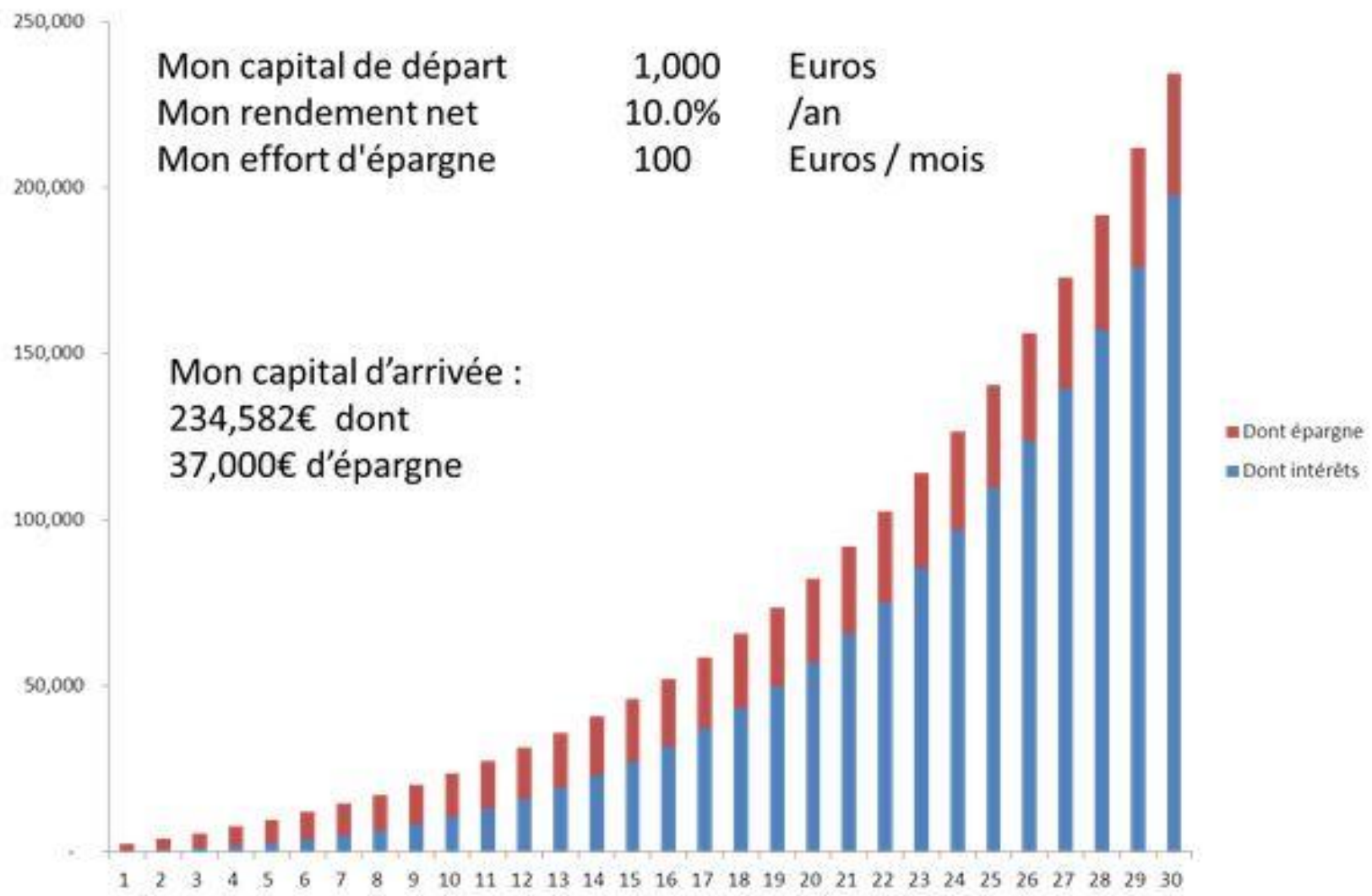
- **Comptez !!** 5 min. / mois pour gagner 10-100k€
- Payez-vous en premier
- Ne perdez pas d'argent inutilement : agios, amendes, doublons...
- Soyez **imaginatifs** pour gagner plus (en restant dans le cadre de la loi évidemment !)
- Commencez **le plus tôt possible** : les intérêts composés sont vos meilleurs alliés !
- Soyez **rigoureux**
- Les petites rivières font les grands fleuves



La magie des intérêts composés

Mon capital de départ 1,000 Euros
Mon rendement net 10.0% /an
Mon effort d'épargne 100 Euros / mois

Mon capital d'arrivée :
234,582€ dont
37,000€ d'épargne



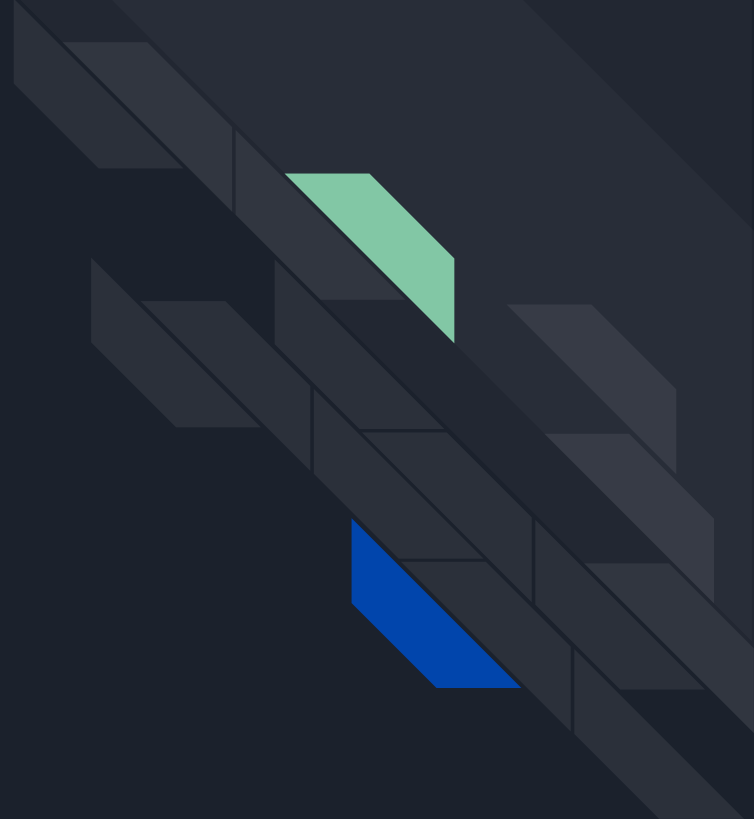
[Source](#)

Indépendance financière

- Mouvement FIRE : [MrMoneyMustache](#), [EarlyRetirementExtreme...](#)
- Frugalité + rendement = liberté en quelques années

		Saving Rate (%)									chokleong.com
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	
Return On Investment (%)	2	117,18	82,08	61,50	46,87	35,51	26,20	18,31	11,47	5,42	
	4	59,61	41,84	31,40	23,97	18,18	13,43	9,40	5,89	2,79	
	6	40,42	28,43	21,37	16,33	12,40	9,17	6,43	4,03	1,91	
	8	30,82	21,72	16,35	12,52	9,52	7,05	4,94	3,11	1,47	
	10	25,06	17,69	13,34	10,23	7,78	5,77	4,05	2,55	1,21	
	12	21,22	15,01	11,34	8,70	6,63	4,92	3,46	2,18	1,03	
	14	18,48	13,09	9,90	7,61	5,81	4,31	3,04	1,91	0,91	
	16	16,42	11,66	8,83	6,79	5,19	3,86	2,72	1,72	0,82	
	18	14,82	10,54	7,99	6,16	4,71	3,51	2,47	1,56	0,74	
	20	13,54	9,64	7,32	5,65	4,32	3,22	2,28	1,44	0,69	
		Number of Years to Financial Independence									


Focus sur l'immobilier





L'investissement en immobilier comparé à d'autres types d'investissements

- Possibilité d'emprunter :
 - Investir avec pas ou peu d'économies
 - Effet de **levier**
- Plutôt chronophage
- **Rendements élevés** (sans parler du rendement sur capitaux réellement investis !)
- Moins **volatil** que la bourse
- Peu liquide

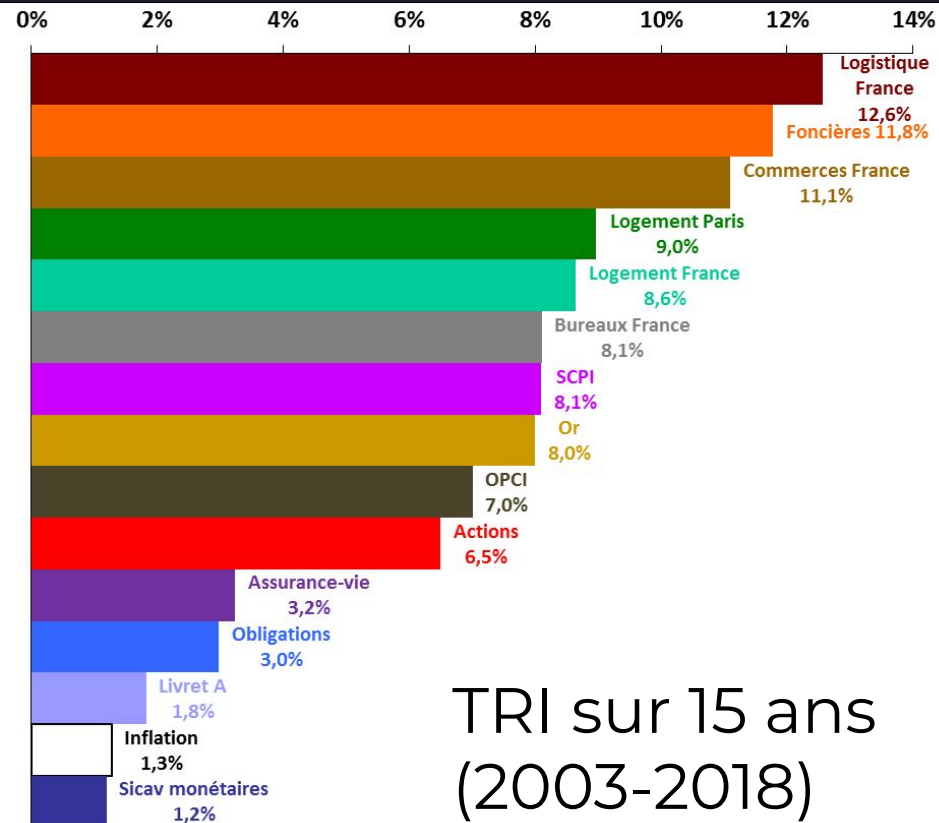


Un univers très vaste

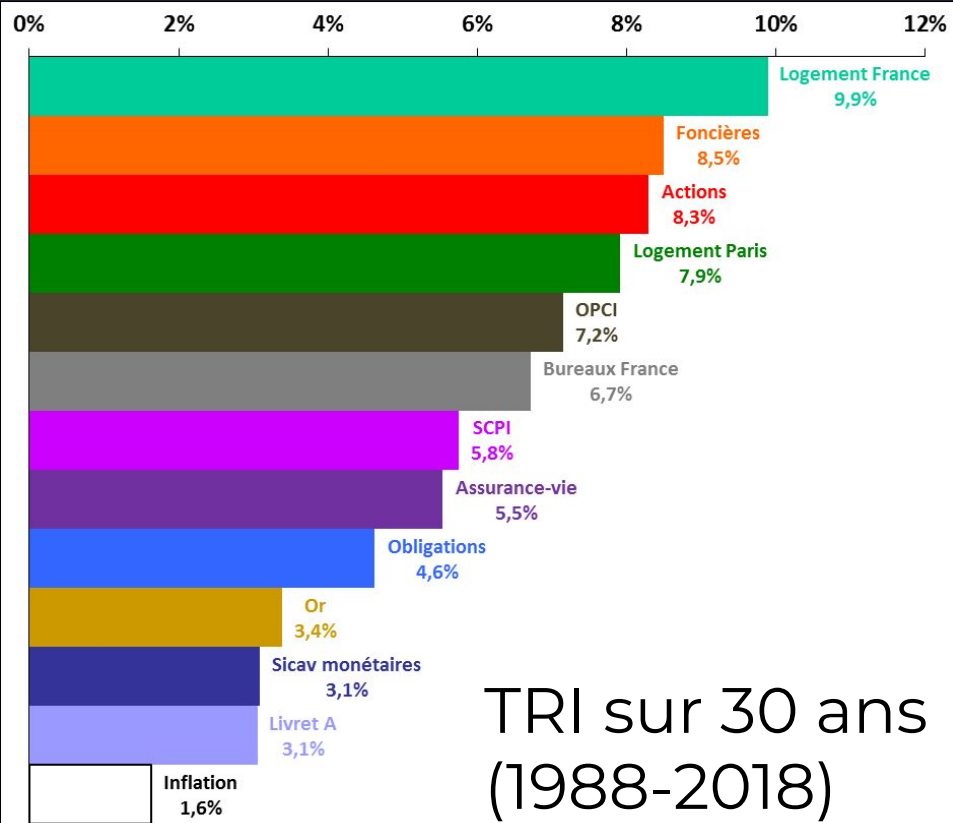
De quoi largement diversifier

- **Quel bien ?** Appartement, maison, immeuble, local, terrain, bateau, forêt, parking, pierre papier...
- **Quel emplacement ?** France ou étranger, métropole, ville moyenne, village, proche des transports ou d'un centre universitaire...
- **Quelle exploitation ?** Location longue durée (vide ou meublée), location courte durée, colocation, coliving, sous-location, bail commercial, achat-revente...
- **Avec qui ?** Agence immobilière ou direct propriétaire, seul ou associé (indivision, SCI, SARL, marchand de biens...)
- **Acquis comment ?** Vente classique, viager, enchères, SCPI, foncière...
- **Quel objectif ?** Rendement (cash-flow), patrimonial (plus-value), transmission, ~~dé~~ fiscalisation...

Taux de retour sur investissement



TRI sur 15 ans
(2003-2018)



TRI sur 30 ans
(1988-2018)

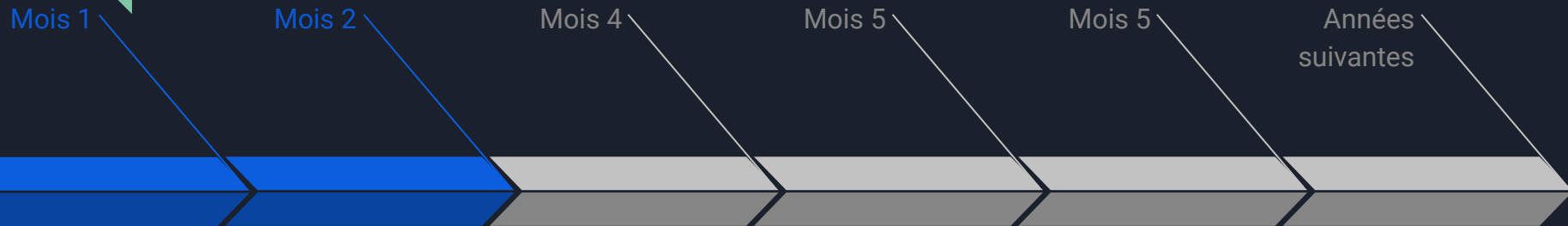


Spécificités françaises (à exploiter)

- Emprunt à **taux fixe** : une aubaine en cette période de taux très bas.
- **LM(N)P** : statut de loueur en meublé (non) professionnel :
 - Le beurre : comptabilité professionnelle lors de l'exploitation du bien, notamment avec amortissement et prise en compte de toutes les charges liées au bien.
 - L'argent du beurre : fiscalité particulière lors de la revente : les amortissements ne sont pas pris en compte dans le calcul de la plus-value. Ce n'est pas le cas en LMP mais d'autres avantages existent.

Un exemple étape par étape

(plus détaillé en annexe)



Chasse immobilière

Recherche active (alertes mail...), visites, analyse de rentabilité, offre et négociation du prix...

Financement

Solliciter plusieurs banques, comparer les conditions (taux, durée, caution, modularité, assurance emprunteur...)

Travaux

Plusieurs devis ont été faits au préalable. Suivi (ou réalisation !) des travaux...

Ameublement

Montage des meubles, mise en place des abonnements...

Mise en location

Annonces sur plusieurs plateformes, visites, sélection du locataire, rédaction et signature du bail et de l'état des lieux d'entrée...

Suivi

Comptabilité, modulation de l'emprunt, suivi de l'évolution de la conjoncture et de votre patrimoine pour décider d'un arbitrage...

Un exemple de parcours

Pas nécessairement un parcours
exemplaire... mais source d'inspiration !





Mon parcours

Vision “classique”	Vision “finances perso”
~10 ans d'études scientifiques : ENS, doctorat	Études d'abord gratuites (pas de prêt étudiant) puis payées (j'économise un max, ~80-90%)
~6 ans ingénieur de recherche chez EDF	Le salaire augmente mais les dépenses aussi. Donc pas de changement ? Si, car le CDI permet d'emprunter ! Une fois, deux fois... j'enchaîne les investissements immobiliers .
~1 an coach en finances personnelles	L'atteinte d'un premier niveau de liberté financière me permet de devenir freelance... et de profiter davantage de la vie !



Les réussites... et les échecs (financiers)

- J'ai toujours été **frugal**
- J'ai toujours aimé **optimiser**, en particulier mes finances
- Je tiens mes **comptes** depuis 2008
- J'ai toujours **économisé** une part élevée (50-90%) de mes revenus
- J'ai multiplié mes **sources de revenus**
- J'ai **perdu** en bourse
- Je n'ai ni eu de salaire mirobolant ni hérité ni gagné au Loto



Les réussites... et les échecs (immobiliers)

- Lors de mes 2 premiers achats (résidence principale) j'ai mis beaucoup d'apport personnel
- Suite à mon 1er achat j'ai augmenté mes mensualités d'emprunt
- Je me suis auto-formé : Youtube, podcasts, livres, sites internet...
N'excluez aucun média a priori, mais trouvez des contenus de qualité et croisez les infos
- J'ai négligé les **impôts** lors de ma 1ère mise en location (nue au lieu de meublée)
- J'ai négligé la puissance du différé
- Je me suis **associé** pour augmenter ma force de frappe
- J'ai mis les bouchées doubles quand il fallait (100 visites en 2019, l'immobilier est chronophage au départ et beaucoup moins ensuite)



Ressources

- [devenir-rentier](#) : meilleur forum francophone sur l'investissement (financier et immobilier)
- [Vidéo](#) de Vendeur de Vérité présentant des ressources en immobilier
- [Epargnant 3.0](#)
- Livres : [Père riche père pauvre](#), [The Millionaire Next Door](#), [Le Boulc'h](#)
- Pour vos longues soirées d'hiver : [le BOFIP](#) !
- Et évidemment : [avenuedesinvestisseurs](#) et [coach-budget.com](#) !

Immobilier étape par étape : annexe 1

- **Chasse** immobilière :
 - **Recherche** multi-plateformes et multicritères (alertes mail, agents, réseaux...).
 - Prise d'informations par **téléphone**.
 - **Visites** : vérifier que tout est en accord avec les informations préalablement transmises, prendre note de la facilité d'accès, regarder l'état du bien, évaluer le montant des travaux, sonder l'agent ou le vendeur...
 - L'étude de l'intérêt d'une opportunité se fait via une **analyse multicritère** : calculateur de rendement, recherche de l'historique du bien (date de mise en annonce initiale et évolution du prix), fourchettes de prix par immeuble / rue, bases de données des ventes récentes, étude de la ville, du quartier, de l'immeuble (lecture des PV d'AG, règlement de copropriété...) et du bien (diagnostics...), cadastre, PLU, service d'urbanisme de la mairie, demande locative...
- **Négociation** éventuelle du prix.
- Recherche et optimisation du **financement** :
 - Constitution du dossier bancaire.
 - Prises de contact avec des conseillers bancaires et/ou un courtier.
 - Optimisation : taux, durée, frais, assurance emprunteur, différé de remboursement, indemnités de remboursement anticipé, options (modulation des amplitudes notamment).
- **Optimisation fiscale** (pensée en amont du projet).
- Gestion des éventuels **travaux** :
 - Établissement d'au moins 2 devis par des artisans. Au moins 3 devis si les travaux dépassent 5% du prix du bien.
 - Analyse et négociation des devis.
 - Suivi des travaux (au moins une visite / réunion de chantier par semaine)

Immobilier étape par étape : annexe 2

- **Ameublement** et mise en place des abonnements :
 - Liste d'achat
 - Commandes
 - Réception des livraisons
 - Montage des meubles, fixation des éléments muraux
 - Mise en place des abonnements électricité (et gaz si nécessaire), internet, ménage.
- **Mise en location** :
 - Mise en place d'annonces sur plusieurs plateformes
 - Organisation des visites
 - Sélection du locataire (notamment vérification du dossier)
 - Rédaction du bail et de l'état des lieux d'entrée
 - Signature des documents et remise des clefs
- **Suivi du bien** :
 - Règlement des charges et abonnements
 - Comptabilité
 - Modulation de l'emprunt
 - Travaux
 - Suivi de l'évolution de la conjoncture (fiscalité, prix immobiliers, quartier...) et de votre patrimoine pour décider d'un changement de type de location ou d'un arbitrage