

Sommaire du livre

365 Conseils pour investir dans l'immobilier

© Olivier Morel

© 365 CONSEILS

SOMMAIRE

Information	
Introduction	18
• Pourquoi et comment lire ce livre ?	18
• Il n'y a pas d'astuces et tout se mérite	19
• Ayez un carnet, et enrichissez votre expérience	19
Partie 1 : Démarrer dans l'immobilier	21
<i>Pourquoi l'immobilier</i>	21
• Quelques règles simples pour démarrer	21
• Déterminer son budget et sa capacité de financement	22
• Oser faire le premier pas	22
• Se payer en premier	23
• Il n'y a pas de bon moment pour acheter de l'immobilier	23
• Comprendre l'effet de levier	24
• On s'enrichit avec l'argent des autres	25
• Construire des actifs durables	25
• Du vocabulaire immobilier à apprendre	26
• Le bon moment pour investir	26
• L'immobilier est un business de gestion d'hommes	26
• Savoir ce que l'on veut en tant qu'investisseur	27
• Information, information, information	27
• Qu'éviter pour son premier investissement ?	27
• L'immobilier est une industrie de services	28
• Surveiller les amateurs	29
• L'immobilier est local et cyclique	29
• Il faut acheter sa résidence principale	30
• Il ne faut pas acheter sa résidence principale	30
• Les bonnes questions à se poser pour choisir selon sa situation	31
• Le projet parfait n'existe pas	31
• L'investissement parfait n'existe pas	32
<i>L'état d'esprit de l'investisseur</i>	33
• Ne pas confondre vitesse et précipitation	33
• Être prêt à essayer de nombreux échecs et refus	34
• Voir des opportunités partout	34
• Investisseur = entrepreneur	35
• Cernez bien votre profil immobilier	35
• Construire un capital avant de démarrer	37
• Se concentrer sur les résultats	37
• Ne regardez jamais en arrière	37
• Connaître l'historique des prix de l'immobilier	38
• Avoir une stratégie de création de valeur pour chaque bien immobilier	38
• Suivre rigoureusement son budget	39

• S'organiser et tout archiver	39
• Ne jamais montrer ses émotions	40
• Connaître ses points faibles	40
• Être frugal	41
• Ne rien lâcher	41
• Investir lorsqu'on est jeune	42
• Aller à des événements immobilier	42
<i>Les règles d'or</i>	43
• L'emplacement	43
• Prendre son temps	43
• Se former	44
• Savoir déléguer	44
• Avoir une bonne équipe	45
• Travailler avec des professionnels en qui l'on a confiance	45
• Devenir l'expert d'un marché local	46
• Savoir dire non	46
• Ne pas écouter la foule	46
• Traiter les autres avec respect	47
• Éviter le crédit à la consommation	47
• Vendre avant d'acheter et éviter le crédit relais	48
• Restez intègres	48
• Être indépendant des formations et conseils, et se faire son expérience	49
• Être tenace	49
• Viser le long terme	49
• Chaque Euro compte	50
<i>Réussir dans l'immobilier grâce aux femmes</i>	50
• 4 femmes investisseuses à suivre	50
• Réussir son 1er achat quand on est une femme	51
• Comment démarrer en immobilier ?	51
• Les qualités des femmes qui permettent de réussir dans l'immobilier	52
• Une touche féminine pour optimiser la location saisonnière	53
Partie 2 : Passer à l'action	56
<i>Trouver un marché</i>	56
• Vérifier la demande locative	56
• Investir à côté de chez soi	57
• Ne pas se limiter à investir près de chez soi	57
• Acheter là où sont les riches	58
• Spécialisation, spécialisation, spécialisation	58
<i>Chercher un bien</i>	59
• Comment choisir la ville de son investissement immobilier ?	59
• Chercher sur internet	59
• Chercher avec son réseau	60
• Chercher avec une agence	60
• Comparer les services des agences immobilières	61
• Choisir la semi-exclusivité avec une agence immobilière	61

• Chercher avec un chasseur immobilier	62
• Pourquoi faire appel à un chasseur « clé en main » ?	62
• A quoi faire attention lorsqu'on travaille avec un chasseur clé en main ?	63
• Y aller avec ses tripes	64
• Recueillir des informations là où vous ne le pensiez pas	64
• Avoir des alertes immobilières	65
• Comment trouver de bonnes affaires ?	65
• Ne pas avoir peur de perdre son temps	66
• Soyez enthousiastes, pas surexcités	67
• En immobilier commercial, soyez attentif au marché	67
• En immobilier commercial, soyez encore plus attentif à l'emplacement	68
• Comment déterminer le meilleur emplacement géographique pour votre investissement immobilier ?	68
• Cibler des zones qui sont appelées à grandir	69
• Il faut faire des affaires immobilières dans des endroits où la croissance arrive	70
• Adopter une approche "test and learn"	70
• Les particuliers ne sont généralement pas les moins chers	71
• Suivre les constructions de logements neufs	71
• Considérer un achat neuf	72
• Suivre l'offre de logements sociaux	72
• Où acheter pour un investissement locatif auto-financé	73
• Comment trouver le nom du propriétaire d'un appartement vide ?	73
• Le succès en immobilier dépend du nombre	74
<i>Visiter des biens</i>	74
• Les caractéristiques du bien	74
• Réussir son premier contact	75
• La check-list de visite	76
• Porter de l'attention aux détails	77
• Se protéger des vices cachés	78
• Connaitre la vraie date de mise en vente	78
• N'essayez pas de deviner	79
• Scruter les photos de l'annonce pour connaître la vraie ancienneté	79
• Rester concentré	79
• Éloigner les propriétaires	80
• Visiter avec une boussole et un laser de mesure	80
<i>Se décider pour un bien</i>	81
• Écouter la voix de l'autre sexe	81
• Adopter la psychologie de l'investisseur à succès	82
• Un conseil simple pour votre 1er achat	82
• Cas d'achat de maison ou de terrain, consultez toujours le cadastre	83
• Acheter du haut de gamme	83
• Acheter ce que l'on aime vraiment	83
• Faire des due-diligences	84
• Ce n'est pas grave d'acheter plus cher	85
• La première offre d'achat est la bonne	85
<i>Faire son business plan et s'organiser</i>	86

• En investissement locatif, chercher le cash-flow	86
• Être réaliste sur les charges	87
• N'oubliez pas l'imposition	87
• Calculer la rentabilité à chaque étape	88
• Avoir des stratégies et des règles	88
• Ayez en tête votre salaire horaire dans l'immobilier	89
• Acheter à plusieurs pour viser plus gros	89
• Bien choisir son niveau de financement	90
<i>Négocier et bien acheter</i>	90
• Bien acheter	91
• La plus-value se fait à l'achat	91
• La check-list de l'achat (généraliste)	91
• Comprendre l'état d'esprit et la situation de son vendeur	92
• Évaluer la marge de négociation	93
• Connaitre le marché local	93
• Recompter les mètres carrés	94
• Écrire l'obtention du prêt comme critère de résiliation de la vente	94
<i>Le meilleur des techniques de négociations</i>	95
• Négociation : savoir être sans pitié	95
• Préparer ses arguments	95
• Poser des questions	96
• La négociation est un art, pas une science	96
• Être solide émotionnellement	97
• Visiter rapidement et se décider vite	97
• Visiter avec une simulation de prêt d'une banque ou d'un courtier	98
• Appuyez-vous sur votre budget	98
• En négociation, laissez des silences	98
• Ne jamais dire que l'on débute sa recherche	99
• Connaitre la date de mise en vente	99
• Une bonne période pour négocier encore un peu	99
• Se focaliser sur le prix, et non le % à négocier	100
• Négocier en face à face, c'est mieux	100
• Avoir des arguments de négociation clairs	101
• Respecter les propriétaires	101
• Négocier toujours en argumentant	102
• Les questions à se poser pour réussir sa négociation	102
• Visitez avec un artisan, pour établir un contre-devis	103
• Ne pas avoir peur de faire une offre agressive	103
• N'acceptez pas la demande d'un petit geste	103
• En situation de vente, vendez le futur	104
<i>Vendre son bien</i>	104
• Comment fixer un prix de vente juste ?	105
• Le compromis et la promesse de vente de sont pas équivalents	105
• Penser au timing saisonnier	106
<i>Les outils indispensables</i>	106
• Les outils juridiques	106

• Les outils pour la gestion	107
• Les outils pour les travaux	107
• L'outil pour les assurances	108
• L'outil pour l'étape notaire	108
• Le suivi du marché locatif	108
• Le suivi des prix immobilier	109
• Les outils pour organiser ses recherches	109
• Vos outils maisons à utiliser	109
• Adresse email dédiée	110
• Outils innovants de recherche	110
• Outils pour demander un crédit	111
• L'outil pour étudier l'historique d'une annonce et son ancienneté	111
• Les outils maisons de relation aux locataires	111
• Outil d'alertes immobilières	112
• Analyse de rendements locatifs	112
• Les logiciels de gestion locative	112
• Pour valoriser son bien	113
• 10 livres immobiliers à conseiller	113
<i>5 conseils pour choisir une formation en immobilier</i>	<i>119</i>
• Un prix justifié	119
• Vérifiez que le montant justifie la valeur.	119
• Vérifiez la qualité pédagogique	120
• Vérifiez que le formateur est bien investisseur	120
• Vous retrouvez-vous dans le parcours du formateur ?	120
• Les 20 meilleurs sites pour se former sur l'immobilier et investir	121
Partie 3 : Les règles du jeu immobilier	124
<i>La fiscalité</i>	<i>124</i>
• Attention aux montages alambiqués	124
• Éviter l'IFI, en faisant de la gestion immobilière son activité principale	124
• Des frais à déduire auxquels vous n'avez pas pensé	125
• Des frais à amortir, auxquels vous n'avez pas pensé	125
• Considérer l'achat PINEL	126
• Se méfier des trop fortes incitations fiscales	126
• S'installer temporairement dans le bien qui va être revendu	127
• Créer une SARL immobilière familiale	127
• Sachez investir dans un comptable pour la location en meublé	128
• La liste complète des charges déductibles des revenus fonciers	129
• Gérez votre imposition	130
<i>Le notaire</i>	<i>131</i>
• Comment bien choisir son notaire ?	131
• Comprendre les frais de notaire	131
• Comment réduire vos frais de notaire ?	132
• Calculer les frais de notaire dans l'ancien	133
• Le notaire est aussi agent immobilier	134
<i>Le financement</i>	<i>134</i>

• Rendre ses comptes bancaires « sexy »	135
• Assainir et préparer ses finances	136
• Bien choisir son banquier	136
• Les courtiers	137
• Avoir plusieurs banques en parallèle	137
• Comprendre le calcul différentiel dans un crédit immobilier	138
• Demander au banquier de réaliser une simulation avec calcul différentiel	139
• 3 stratégies de financement créatives	139
• Tous les aspects du prêt sont négociables	140
• Utiliser la modulation de prêt	141
• Avoir une trésorerie de secours	142
• Faire face à un refus	142
• Que dire à son banquier ?	143
• Ne pas écouter les mythes	143
• Comment décrocher un prêt sans CDI	144
• Comment obtenir un prêt immobilier lorsque l'on est non-résident ?	145
• Négocier les assurances de prêts	146
• Attention au coût de l'assurance emprunteur	146
• Quelle est la meilleure banque ?	147
• Imaginer des paiements décalés	147
<i>Investir en SCI</i>	148
• Connaître les contraintes de la SCI	148
• Ne pas mélanger SCI et location meublée	149
• 5 raisons pour créer une SCI	149
• Comment rédiger les statuts de sa SCI ?	150
• SCI à l'IR, ou à l'IS, la grande question : choisir l'IR	151
• SCI à l'IR, ou à l'IS, la grande question : choisir l'IS	152
• Étude de cas 1 de création de SCI	152
• Étude de cas 2 de création de SCI	153
<i>Apprendre de l'expérience et des galères d'autres investisseurs</i>	154
• Travaux infinis dans la copropriété	154
• Le Top 3 des postes les plus chers en copropriétés	154
• Le délai pour obtenir un prêt immobilier	155
• Apprendre des 2 plus grosses galères de Sébastien D.	155
• Un artisan qui ne vient plus sur le chantier et qui a rompu la confiance	156
• Des locataires envahissants	157
• Un cambriolage dans un appartement	157
• Se méfier des recommandations et des arnaques	158
• Se méfier des rentabilités dopées	158
• Litige de copropriété autour de la location saisonnière	158
• Punaises de lit dans un appartement	159
• Abus du Syndic	159
• L'agence immobilière qui gère le saisonnier ne fait que peu d'efforts et ne valorise pas mon appartement	160
• Clôture du dossier de prêt au mois d'août	160
• Des nuisibles dans les combles	160

• Coupure d'électricité inexpliquée	161
• Fuite d'eau chez le voisin du dessus	161
• La chaudière qui lâche	162
• Ne pas réussir à trouver un bon locataire	162
• L'entrepreneur a dépriorisé le chantier	162
<i>Attirer les bons locataires</i>	163
• Louer plus vite que les autres	163
• Avoir un type de locataires cibles	164
• Prendre soin de ses locataires	164
• Faire du haut de gamme	165
• Trouver un locataire à distance	165
• Écouter les besoins de ses clients	166
• Toujours faire de la haute qualité	166
• Nouveau locataire : les éléments à ne pas manquer	167
• Comment éviter un mauvais locataire ?	168
• Que faire dans le cas d'un locataire qui ne paye pas ?	169
• Comment éviter les loyers impayés ?	170
• Connaître les détails de la procédure d'expulsion	170
• Se sécuriser	171
<i>21 Conseils home staging pour bien louer ou vendre un bien immobilier</i>	171
• Détachez-vous de votre logement	171
• La nécessité de désencombrer	172
• Créer un appartement plus lumineux	172
• On n'a jamais deux fois l'occasion de faire première bonne impression	173
• Privilégiez les couleurs neutres	174
• Donner un bel aperçu de votre maison	174
• Remplacez tout ce qui ne pas neuf ou en bon état	175
• Investissez dans des œuvres d'art, peu coûteuses	175
• Rajeunissez vos luminaires	175
• Votre entrée est un morceau de couloir	176
• Les poignées des meubles et des portes, le détail final	176
• Choisissez les bons accessoires	177
• Pas de grands meubles	177
• L'espace de stockage fait vendre	178
• Donnez l'impression de mouvement dans les chambres	178
• Les animaux ne sont pas de la visite	178
• L'électroménager doit être récent	179
• Les toilettes ne sont pas un placard	179
• Valoriser sa cave	179
• Conclure une visite	180
• Offrez une nuit ou une soirée	180
<i>Réussir Les travaux</i>	181
• Rénover soi-même, quand est-ce possible ?	181
• Toujours demander 3 devis	181
• Visiter les chantiers avant de choisir un artisan	182
• Ne pas faire de travaux non-déclarés	183

• Créer une bonne relation avec les artisans	184
• Montrer le devis le plus cher au vendeur du bien, puis négocier plus	184
• Construire une bonne équipe travaux	185
• Privilégier la qualité des matériaux et produits	185
• Évaluer les travaux rapidement	186
• Évaluer les travaux précisément	186
• Comment organiser les rdv avec les artisans, avant d'être propriétaire ?	187
• Fidéliser les artisans	187
• Les diagnostics immobiliers obligatoires	188
• Le bon revêtement pour le sol	189
Partie 4 : Les différents types d'investissement	191
<i>Miscellanées</i>	191
• Pourquoi investir à Paris et en région parisienne ?	191
• Que faut-il savoir pour investir à Paris et en région parisienne ?	192
• A Paris, investir dans un local commercial pour faire du Airbnb toute l'année	192
• Comment choisir son local commercial à transformer en studio pour Airbnb ?	193
• Investir dans un taudis	193
• Travailler avec des locaux	194
• Pour bien louer ou vendre, travailler avec un agent de confiance	194
• Acheter un bien locatif déjà occupé	195
• Plus il y a d'ennuis, plus la récompense sera grande	196
• Les conseils de Nathan Birch	196
• Investir dans un terrain agricole ?	197
• Investir dans une colocation	198
• Acheter un mobil-home	199
• Investir dans des hôtels	199
• Investir en Angleterre ?	200
• Acheter au Portugal	200
• Les conseils de Tim Hendricks, investisseur particulier américain	201
• Manolo Ruiz, investisseur ayant fait fortune en Espagne	202
• N'oubliez pas que l'immobilier est cyclique	202
<i>La location meublée</i>	203
• Modèle d'annonce meublé	203
• Rédiger une annonce qui fait cliquer	204
• Les avantages de la location meublée	205
• Les inconvénients de la location meublée	205
• Comment meubler un studio meublé ?	205
<i>La location nue</i>	206
• Modèle d'annonce location nue	206
• Les avantages de la location nue	207
• Les inconvénients de la location nue	208
<i>La location saisonnière</i>	208
• Être lucide sur les difficultés de la location saisonnière	208
• Rédiger une annonce qui fait cliquer	209
• Modèle d'annonce saisonnier	210

• Les avantages de la location saisonnière	210
• Les inconvénients de la location saisonnière	211
• Différencier son bien de la concurrence	211
• Proposer une cuisine fonctionnelle et une salle de bain propre	212
• Gérer la diffusion de son annonce	212
• Automatiser sa gestion	213
• Gâter ses locataires	213
• Transformer un bien atypique en studio pour location saisonnière	214
• Déléguer la gestion efficacement	214
<i>L'achat-revente</i>	215
• Apprendre de l'expérience d'une opération achat-revente	215
• Premier conseil : l'emplacement	216
• Deuxième conseil : bien acheter	216
• Troisième conseil : ne pas sous-estimer le prix des travaux	217
• « Buy and Hold »	217
• Ne pas vendre	217
<i>Les parkings et garages</i>	218
• Achetez autre chose que des appartements	218
• Qu'est-ce qu'une bonne affaire pour un parking ?	218
• Sur quels critères choisir son parking ?	219
• Comment trouver les bons parkings à vendre ?	220
<i>Les immeubles</i>	221
• Acheter un immeuble pour la sécurité...	221
• Utiliser l'immeuble de rapport loué avec travaux futurs comme une arme anti-fiscalité !	222
• Acheter un immeuble pour mettre un pied dans l'investissement locatif et ... vivre dedans !	223
• Mixer commercial et habitation pour diversifier et booster le rendement locatif de l'opération.	223
• Immeubles de rapport : les points essentiels et... « exotiques » à vérifier	224
<i>Les foncières cotées</i>	226
• Pourquoi investir dans des foncières cotées ?	226
• Comment investir dans des foncières cotées ?	226
<i>Investir en viager</i>	227
• Pourquoi acheter en viager ?	227
• Acheter en viager, pour choisir l'emplacement sans se préoccuper de la demande locative	228
• Avez-vous le profil pour investir en viager ?	228
• Quelle forme de viager choisir ?	229
• Comment bien choisir son viager ?	230
• Les 3 erreurs à éviter en viager	231
• L'ultime conseil du Viager	231
<i>Investir en SCPI</i>	232
• Pourquoi la SCPI est une bonne solution	232
• Les inconvénients d'un investissement en direct, en comparaison de l'investissement SCPI	233
• La check-list SCPI	235
• Le rendement	236
• La cohérence collecte/investissements	236
• Des questions plus subjectives, pour orienter son investissement	237

• Le financement des parts de SCPI	237
• Retours d'expérience sur l'investissement en SCPI	237
Annexes	241
<i>Listes des investisseurs contributeurs</i>	241
<i>Autres sources ou livres consultés</i>	243