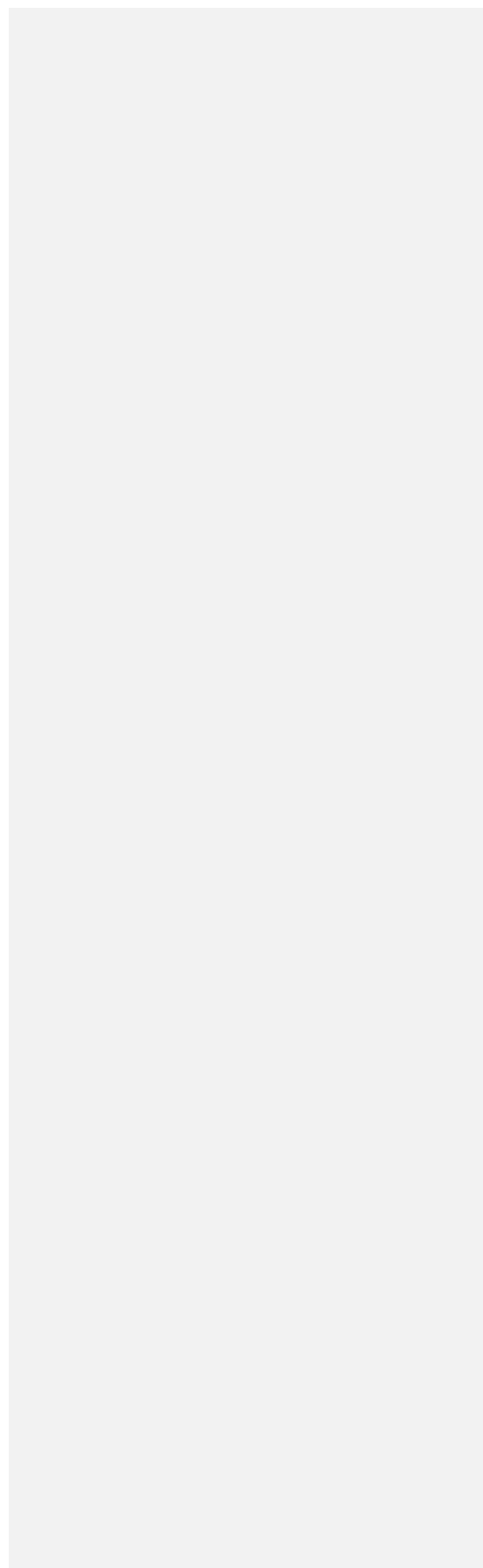


L'INVESTISSEMENT LOCATIF RENTABLE DEPUIS L'ETRANGER

Guide spécial expatriés

Gagnez un rendement élevé allant jusqu'à plus de 10% de rentabilité brute par an grâce à l'investissement immobilier locatif



SOMMAIRE

Préambule

Pourquoi investir en France depuis l'étranger quand on est expatrié ?

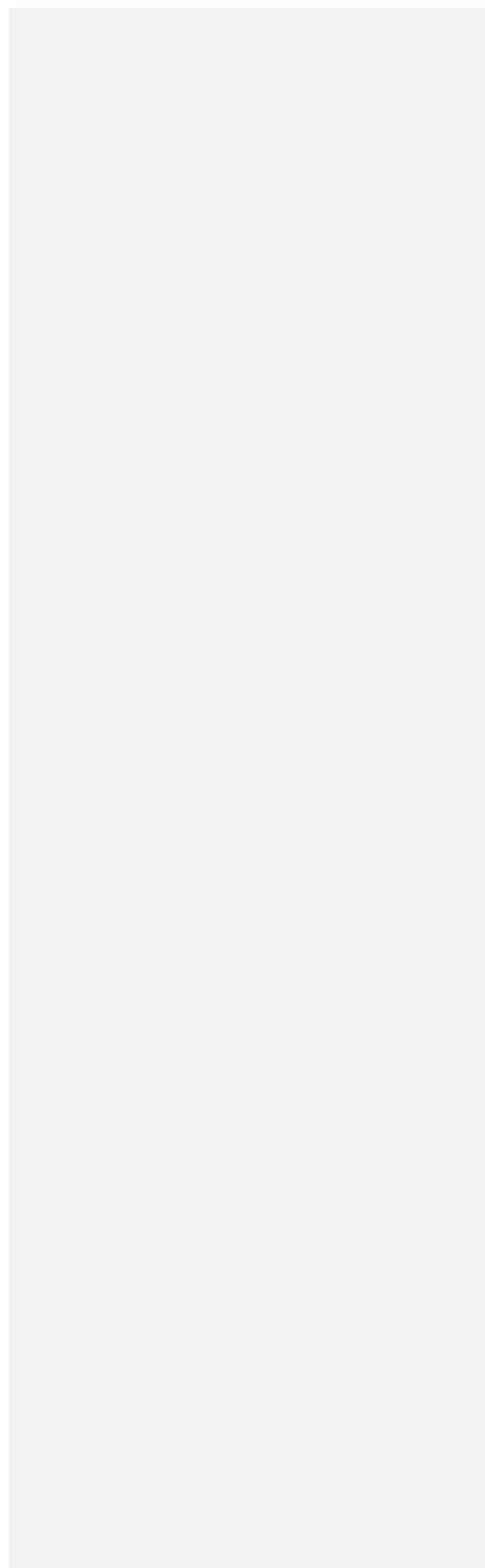
Le marché immobilier parisien

Mes méthodes d'investissement privilégiées pour les expatriés

Mon processus d'investissement immobilier

Notre expertise au service des expatriés

Conclusion



PREAMBULE

« Faire 6,60% de rentabilité, c'est confortable en période de crise. »

Anthony R., client Investissement Locatif - voir le témoignage vidéo sur le [site](#)

Commenté [EA1]: Lien vers la vidéo

Cher Investisseur expatrié,

Merci de l'intérêt que vous portez à Investissement-locatif.com.

Si vous tenez cet ebook entre les mains, cela indique que vous êtes conscient(e) que l'investissement immobilier est un moyen fabuleux pour vous constituer ou développer un patrimoine. Il vous permet également de créer une source de revenus passifs qui ne proviennent pas directement de votre travail. Vous pourrez ainsi gagner de l'argent sans vous fatiguer !

Mais l'immobilier représente bien plus que cela si vous êtes un expatrié.

En effet, si vous travaillez à l'étranger, l'investissement immobilier est un excellent moyen pour préparer votre retraite ou transmettre un patrimoine à vos héritiers. Il vous permet également d'être plus proches de vos racines en réinvestissant en France après une vie de dur labeur à l'étranger.

En effet, à l'image de tous les Français, l'investissement immobilier est au cœur des préoccupations des expatriés, qu'ils soient des salariés ou des entrepreneurs. 59% des Français privilégient l'investissement immobilier, devant les livrets d'épargne (11%), l'assurance-vie (9%) et la Bourse (6%).

Cependant, vous pouvez ne pas savoir par où commencer...

Vous n'avez pas le temps d'effectuer toutes les recherches nécessaires pour réaliser votre investissement immobilier...

Vous avez peur de tomber sur des arnaques...

Quelle que soit votre situation, sachez que ce guide vous donnera toutes les informations dont vous aurez besoin pour obtenir un investissement immobilier rentable. Il vous donnera toutes les informations dont vous aurez besoin pour réussir à gagner des revenus passifs réguliers, avec de hauts rendements, grâce à l'investissement immobilier.

Bien que l'investissement immobilier vous permette d'avoir des revenus élevés rapidement, il est surtout synonyme de liberté. Mais pour moi, l'investissement immobilier est même devenu une véritable passion. A ce stade, il est temps que je partage mon histoire avec vous. Et si nous faisons plus ample connaissance ?

Une activité née de ma passion pour l'investissement immobilier locatif

Je m'appelle Mickael Zonta. Je suis le président d'Investissement Locatif, société spécialisée dans le conseil en investissement immobilier locatif et clé en main.

Avant d'exercer cette activité, j'ai suivi une formation en finance à l'EDHEC Business School, avant de travailler en tant que cadre au sein de grands groupes français. J'ai ainsi exercé au sein de Schneider Electric dans le département Achats et de CA-CIB, la filiale Banque de Financement et d'Investissement du groupe Crédit Agricole.

J'étais banquier d'affaires depuis deux ans lorsque j'ai décidé de quitter la banque pour créer ma première société dans l'immobilier. Ma passion pour ce secteur et mes connaissances financières m'ont permis de proposer des projets toujours plus rentables à mes clients.

Mon activité spécifique de conseil en investissement locatif a commencé en 2012, presque par hasard. A cette époque, je dirigeais une agence immobilière spécialisée dans la location meublée de petites surfaces à Paris. De nombreux clients, propriétaires et locataires, me faisaient toujours la demande suivante :

« Je voudrais investir dans l'immobilier, mais les prix sont élevés. Je voudrais faire une bonne affaire, pouvez-vous m'aider ? »

Et là, j'ai eu un DECLIC. Je venais de trouver ma vocation !

J'ai donc commencé à chercher « des bonnes affaires » pour mon premier client, un professeur de finance qui possédait déjà plusieurs biens immobiliers en province. Mes recherches ont abouti sur un appartement de 40m² pour lequel j'ai proposé une restructuration complète.

Avec mon équipe, nous avons découpé cet appartement en un studio de 15m² et un T2 de 25m². Notre objectif était de bénéficier d'une rentabilité supérieure à celle que le marché parisien offrait à cette époque. Nous voulions ensuite répliquer cette manœuvre sur 2 puis 3 projets, et ainsi de suite.

Suite à cette opération réussie, de nombreux clients me demandaient sans cesse comment faire découvrir mes services à leurs amis. C'est ainsi que j'ai lancé le site Internet www.investissement-locatif.com en 2014. Ce site a pour objectif de vous faire partager mes conseils et ma passion pour l'immobilier. Vous pourrez aussi découvrir mon expertise et les opérations que mes équipes sont capables de gérer de A à Z.

Le succès a été immédiat !

A ce jour, mon groupe est présent dans plusieurs grandes agglomérations de France : Paris et toute l'Île-de-France, Lyon et sa région, Marseille, Lille et sa région, Bordeaux, Nantes, Rennes, Toulouse, Rouen, Metz, Nancy, Reims, Saint-Etienne, Grenoble, Montpellier et Orléans.

Mon objectif : aider les expatriés à réussir leur investissement immobilier locatif en France

Vous êtes un expatrié et vous voulez vous lancer dans l'investissement immobilier locatif ? Dans ce cas, ce guide sera votre plus fidèle allié. Vous aurez toutes les clés en main pour réussir votre investissement sur le marché immobilier français. Vous obtiendrez également des rentabilités qui défient toute concurrence. Je vous souhaite une bonne lecture pour réaliser de bons investissements pour votre retraite et votre famille.

A votre succès dans vos futurs investissements immobiliers,

(Signature)

POURQUOI INVESTIR EN FRANCE DEPUIS L'ETRANGER QUAND ON EST EXPATRIE ?

Un investissement sûr et rentable pour les expatriés

Au moment de réaliser un investissement immobilier, beaucoup d'investisseurs se tournent vers leur pays d'origine. Les Français ne font pas exception à cette règle.

En effet, les investisseurs veulent se rapprocher de leurs racines et passer leurs vieux jours sur leur terre d'origine. En ce sens, investir dans la pierre porte une immense symbolique, tout particulièrement dans la culture française. Pour le Français moyen, l'immobilier représente la solidité, la sécurité financière, la confiance, la résistance au temps et surtout la transmission patrimoniale.

Dans ce contexte, il est facile de comprendre pourquoi l'investissement immobilier locatif est privilégié par les expatriés français. Cependant, investir dans l'immobilier en France peut s'avérer complexe lorsqu'on est un expatrié.

Les complexités de l'investissement immobilier locatif pour les expatriés

Le principal problème vient du fait de ne pas être sur place. En conséquence, les visites d'appartements, les travaux et la gestion des biens immobiliers sont difficiles à mener à distance. L'éloignement ne facilite pas non plus l'obtention d'un financement lorsque l'on réside à l'étranger. Enfin, l'ignorance sur les évolutions du marché immobilier peut aussi être problématique pour des personnes qui se sont absentes de la France depuis un bon moment.

Pour toutes ces raisons, il est particulièrement recommandé aux expatriés d'être accompagnés. Mes équipes se tiennent à votre disposition pour vous accompagner sur votre projet. Elles vous guideront pas à pas pour vous aider à réaliser des investissements immobiliers locatifs rentables, en fonction de vos objectifs et de votre

situation. N'hésitez pas à contacter Investissement Locatif si vous souhaitez plus d'informations sur les prestations proposées.

LE MARCHE IMMOBILIER PARISIEN

Comme indiqué plus haut, les expatriés peuvent ne pas être au courant des dernières évolutions du marché immobilier français en raison de leur éloignement. Dans ce contexte, je vais vous présenter le marché immobilier parisien à titre d'exemple.

Lorsque j'ai commencé à intervenir sur le marché en 2011, l'immobilier parisien était sinistré. Ainsi, en 2011, le volume de transactions a été tellement faible que 3.000 agences ont fermé sur les 30.000 agences immobilières existantes en France.

A l'étranger, la situation n'était guère meilleure puisque les États-Unis ont été fortement touchés par la crise des *subprime* en 2008. Certains experts ont même analysé le faible volume de transactions comme les prémices d'une forte baisse.

Mais qu'en est-il en 2021 ? A l'heure où j'écris cet ebook, le marché immobilier a repris des couleurs en Espagne, aux États-Unis, en Angleterre, en Allemagne (notamment à Berlin) et en France. Les chiffres ne cessent de croître depuis de nombreuses années et s'accroissent tout particulièrement en 2018-2019. Cependant, il convient de noter que le marché immobilier de Paris est à part comparé au reste de la France.

Ville la plus chère de France, la demande y est soutenue du fait de son attractivité économique et touristique. En effet, Paris est présentée comme la plus belle ville du monde et fait rêver le monde entier. Un grand nombre d'étrangers fortunés aiment passer du temps dans notre capitale. Certains investisseurs avertis et très riches pensent même que posséder un bien à Paris est chic et agréable, à l'égal d'une belle voiture de luxe.

Si vous avez déjà habité dans des quartiers chics de la capitale, vous savez que les appartements des immeubles ne sont pas toujours habités. Parfois, des immeubles entiers sont vides une grande partie de l'année dans certains quartiers. Ainsi, lorsque je suis arrivé à Paris, j'ai habité dans un immeuble chic du 16ème arrondissement. Il s'agissait d'une petite copropriété située rue des Sablons, à proximité immédiate de la place de Mexico. Mes voisins étaient discrets et certains n'étaient là que quelques semaines par an. D'autres encore partageaient leur temps entre l'étranger, la Côte d'Azur et les stations de ski. Tous ces facteurs liés au mode de vie des riches Parisiens entraînent ainsi les prix à la hausse.

L'offre du marché immobilier parisien est continue. Pour un investisseur, ceci est intéressant car vous bénéficierez d'une demande élevée et continue. La demande y est soutenue pour tout type d'investissement locatif : location longue durée, location à nu, location en meublé ou location courte durée à destination des touristes. Vous voulez avoir plus d'informations sur le rendement possible par quartier ? Cliquez sur le lien ci-dessous pour découvrir la carte des réalisations de mes équipes à Paris.

→ Cliquez ici pour découvrir la carte de nos réalisations à Paris ←

Commenté [EA2]: Lien vers carte

Pour mes clients expatriés, mes équipes se tiennent à votre disposition pour tous vos projets d'investissement immobilier locatif, aussi à Paris qu'en province. Bien que les expatriés privilégient souvent Paris, les métropoles de province offrent de belles perspectives en matière de rentabilité.

N'hésitez pas à contacter Investissement-locatif.com si vous voulez en savoir plus sur les marchés immobiliers et les perspectives d'investissement dans les villes suivantes : Lyon, Bordeaux, Marseille, Rennes, Nantes et Toulouse.

MES METHODES D'INVESTISSEMENT PRIVILEGIEES POUR LES EXPATRIES

Il existe une multitude de façons de présenter votre bien immobilier sur le marché. Je me concentrerai sur les trois principales méthodes employées par mon agence : la location courte durée, la location longue durée en meublé et la colocation.

Méthode #1 : La location courte durée

La location courte durée vous permet de mettre votre logement en location sur des périodes très courtes, allant d'une nuit à quelques semaines. Ce serait par exemple le principe des logements AirBnB, méthode par laquelle vous accueillez des touristes de passage dans la ville où est situé votre bien.

La location courte durée est un choix intéressant car son rendement est plus élevé qu'une location longue durée. Cependant, elle peut aussi comporter son lot de complications. C'est pourquoi elle doit être parfaitement maîtrisée pour être rentable.

Il est nécessaire de porter une attention particulière aux points suivants dans la location courte durée :

Une méthode de location interdite par la Mairie de Paris

La location courte durée est interdite par la Mairie de Paris, qui fait la chasse aux bailleurs de location courte durée. En 2015, la Ville de Paris a ainsi infligé plusieurs amendes à plusieurs propriétaires de ce type de bien immobilier. Elle a également mis en place une cellule spécifique destinée à identifier les bailleurs en faute sur les sites de courte durée. La location courte durée est le plus souvent interdite sur les règlements de copropriété, car les visiteurs sont susceptibles de causer des nuisances.

Une méthode d'investissement gourmande en frais

Elle coûte cher en check in/check out, en frais de nettoyage et en frais de gestion si vous passez par une société spécialisée. Si vous le faites vous-même, cela vous consommera du temps car les visiteurs sont bien souvent en retard (avion ou taxi). Au final, ce temps passé pourrait être mieux investi ailleurs.

Un risque de chute de la rentabilité de votre bien

Les périodes de vacances locatives font chuter la rentabilité du bien. C'est d'autant plus vrai qu'énormément de bailleurs se sont référencés sur AirBnB ces 2 dernières années, faisant chuter les prix.

Des restrictions sur la durée de location dans certaines communes

Dans certaines communes, il existe une durée totale pour la location de votre résidence principale (ou d'une partie de celle-ci). Une durée à ne pas dépasser par an (120 jours par année civile), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Des locataires peu enclins à prendre soin de votre bien immobilier

Dans la location courte durée, le changement fréquent de locataires use plus vite votre bien. Les locataires qui considèrent votre bien comme un hôtel ont tendance à être moins soigneux avec celui-ci.

CONSEIL N°1

La rentabilité locative peut être très importante à condition de parfaitement maîtriser les différents paramètres et d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier.
Si vous vous lancez dans la location courte durée, faites bien vos calculs.

Méthode #2 : La location meublée longue durée

Avec la location classique, vous aurez des locataires désireux de passer une ou plusieurs années dans votre bien. Je conseille à mes clients de s'orienter vers la location meublée plutôt que la location nue. Voici la liste des raisons qui nous font dire que la location meublée longue durée est souvent le meilleur compromis :

Vous avez plus de flexibilité dans vos relations avec vos locataires

• Vous pouvez donner congé, donc récupérer votre bien chaque année en prévenant votre locataire 3 mois avant la date d'échéance du bail. Vous bénéficiez donc d'une plus grande flexibilité par rapport à la location d'un logement vide (possibilité de récupérer votre bien tous les 3 ans avec préavis 6 mois avant l'échéance des 3 ans). Ceci est un atout, et le sera encore plus en cas de problème avec un locataire malhonnête, ce qui est la hantise de tout bailleur.

Vous pouvez fixer un loyer plus élevé

Le fait que le logement soit meublé entraîne une prime au loyer. Vous pourrez donc louer plus cher. Vous pourrez également contourner l'encadrement des loyers, de manière légale en proposant un bien qui justifie un complément de loyer. Vous pouvez décorer le bien pour déclencher l'effet coup de cœur.

Vous bénéficiez d'une fiscalité plus avantageuse

La fiscalité est plus avantageuse (régime micro-BIC et régime réel). Vous pouvez opter pour le régime micro-BIC si vos revenus locatifs de locations en meublé sont inférieurs à 72 600 €. Vous ne serez imposé que sur la moitié des revenus locatifs bruts perçus.

Vous pourrez également choisir le régime du LMNP réel. Celui-ci vous permettra d'amortir le bien, les travaux, les meubles et les honoraires grâce à la déclaration au réel. Ainsi, vous ne paierez pas d'impôt sur vos revenus locatifs pendant dix ans environ. Je reviendrai plus en détail sur l'imposition des revenus locatifs en « location meublée ».

Méthode #3 : La colocation

Quand on parle de colocation, on pense souvent à des biens pensés pour des étudiants, eux-mêmes volontaires à promouvoir leur logement auprès de leur école, si celui-ci est fonctionnel et proche des universités. La colocation a de plus en plus le vent en poupe, aussi bien chez les locataires que les investisseurs. L'investissement locatif en colocation est une activité rentable qui permet d'acquérir un bien immobilier afin de le louer et d'augmenter sa rentabilité.

La colocation possède de nombreux avantages, autant pour les colocataires que pour les propriétaires-bailleurs.

Avantages pour les colocataires	Avantages pour les propriétaires-bailleurs
<ul style="list-style-type: none">• Partage des frais de loyer et des autres charges entre les locataires (charges collectives, taxe d'habitation...)• Espace plus grand à la disposition des locataires	<ul style="list-style-type: none">• Rendement locatif en hausse et rentabilité élevée car le prix au m² est plus élevé pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces (en général, l'inverse se produit)• Moins d'impayés grâce à la clause de solidarité• Plus de facilité à trouver des locataires grâce au bouche-à-oreille entre étudiants• Locataires facilement remplacés car les étudiants sont toujours à la recherche d'un logement• Optimisation fiscale conséquente selon le régime fiscal choisi (ex : LMNP)

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour vous aider à choisir la méthode d'investissement qui vous convient, en fonction de votre situation et de votre budget. N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez avoir des conseils personnalisés.

NOTRE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Lorsque mon équipe présente d'anciens projets réalisés à des clients existants ou potentiels, l'une des premières questions qu'ils nous posent est la suivante : « comment arrivez-vous à faire de si hautes rentabilités ? »

La réponse à cette question est très simple :

« Nous maîtrisons toute la chaîne de valeur »

(Reprendre le schéma de la chaîne de valeur)

En maîtrisant la chaîne de valeur à savoir, l'achat, l'optimisation du plan, la rénovation et la mise en location, nous pouvons aisément proposer l'angle le plus rentable pour tous nos projets. En général, la réunion de ces différentes expertises est rare. Nous avons la chance de disposer d'équipes spécialisées dans chaque domaine, au sein de notre groupe.

Je vous propose à présent de découvrir notre processus d'investissement en détaillant les différents éléments de la chaîne de valeur.

Élément #1 : Le conseil personnalisé

Pour trouver des biens, nous intervenons en tant que chasseurs immobiliers. Cette chasse est peu accessible aux particuliers. Nos « concurrents de chasse » sont en général des marchands de biens immobiliers. Ils les achètent pour eux-mêmes, les rénovent puis les revendent avec une plus-value.

Ces personnes ont les mêmes sources que nous et les mêmes méthodes : ventes aux enchères, successions, relationnel avec des agents immobiliers, suivi du marché jour après jour. Un réseau important et une connaissance pointue du marché nous permettent de dénicher les meilleures affaires.

Notre conseil : la tentation est grande d'acheter un bien étiqueté « bonne affaire » par un agent immobilier. Cependant, n'oubliez jamais qu'un agent immobilier, qu'il travaille pour un grand réseau ou une petite agence, est là pour vendre. Il représente le vendeur qui lui a confié le mandat de vente et cherchera à avoir le meilleur deal pour ce dernier.

Élément #2 : L'achat

L'emplacement du bien immobilier a un impact sur sa rentabilité

De nos jours, l'achat d'un bien immobilier implique que l'on achète un emplacement et des mètres carrés. L'aménagement et la décoration ont pour but de bonifier votre bien.

Cependant, certaines dépenses peuvent réellement affecter votre portefeuille si elles ne sont pas prises en compte. Ainsi, vous devez vous assurer de l'excellent état de la toiture, des façades et de la chaudière.

En cas de doute sur l'état de ces éléments, il faut absolument que vous revisitez le bien avec un expert. Celui-ci vous donnera son avis et la marche à suivre selon l'estimation de l'état des éléments examinés.

Attention ! La commune peut vous obliger à ravalier votre façade ou à l'entretenir à vos frais, si elle estime qu'elle ne correspond pas à l'image de la ville sur le plan esthétique.

De plus, avant de vous lancer dans un investissement locatif, il faut que vous vous renseigniez sur le quartier et notamment sur les lieux à éviter. Prenez le temps de faire une analyse approfondie des rues où vous souhaitez investir à plusieurs reprises.

D'un jour de la semaine à un autre, un quartier peut connaître des changements drastiques, Vous pouvez rencontrer des déconvenues : boîtes de nuits, travaux... Pour cela, il faut que vous visitiez le quartier en semaine et le week-end à des horaires différents.

Si vous n'êtes pas certain qu'une vraie demande locative existe dans le quartier que vous visez, nous vous conseillons de créer une « fausse » annonce en ligne sur des sites comme seloger.fr ou leboncoin.fr. Vous constatez une forte demande dès les premières heures qui suivent votre publication ? Cela signifie que le quartier visé est le bon.

Prenons un exemple avec la ville de Paris. La première chose à comprendre, c'est que la situation du bien (quartier, ville) déterminera le rendement locatif. Ainsi, si vous choisissez d'investir dans le 6ème arrondissement de Paris, le rendement locatif sera très faible. Pour quelle raison ? Parce que le prix d'achat au mètre carré sera beaucoup plus élevé que le loyer standard. Certes, les loyers sont plus élevés dans le 6ème que dans le 18^{ème} arrondissement. Cependant, l'écart du loyer n'est pas suffisant pour corriger l'écart du prix d'acquisition.

Malgré tout, certains investisseurs choisissent les quartiers les plus chics car ils privilégient la valeur patrimoniale du bien à son rendement locatif pur. C'est donc un choix personnel que vous devrez faire. L'essentiel est de bien savoir ce que vous attendez de votre projet d'achat en tant qu'investisseur.

Si vous avez un objectif purement financier, je vous conseille de vous orienter vers des quartiers en devenir, plutôt populaires, comme les arrondissements du 18ème, 19ème et 20ème à Paris. Ces arrondissements recèlent de quartiers ayant évolué favorablement depuis une dizaine d'années.

En revanche, je vous déconseille d'acheter dans les quartiers où la sécurité n'est pas garantie (exemple : la Goutte d'Or dans le 18^{ème} arrondissement, ou certains quartiers du 20^{ème} arrondissement).

L'analyse du quartier dans lequel vous voulez investir passe également par la proximité des transports et des commerces.

Les transports

Selon le type de locataires à qui vous vous adressez, la problématique des transports est capitale. Vous louerez plus facilement à un étudiant ou à un jeune actif si le métro est à moins de 10 minutes à pied. En revanche, si vous visez une famille ou une clientèle de cadres, un parking à proximité ou une place de parking dans l'immeuble sera un plus. Renseignez-vous sur les transports en commun à proximité. Ils constitueront un atout à mettre en avant dans la description de votre annonce.

Les commerces

La vie de quartier, et notamment les commerces à proximité joueront un rôle crucial dans le choix du locataire. Aimerez-vous louer un appartement à 20 minutes du

magasin le plus proche ? Non. Vos futurs locataires non plus ! Un supermarché à moins de 10 minutes à pied est un minimum. Tout commerce de qualité de type brasserie, traiteur, caviste est un plus puisqu'ils attireront une clientèle sélective et haut de gamme.

CONSEIL N°2

Soyez réaliste dans vos objectifs de rendement locatif. En 2020, une rentabilité brute entre 3% et 4% au centre de Paris est excellente. Cette même rentabilité dans le 20ème est plus classique.

Le financement de votre achat immobilier

Le financement est le passage obligé de votre achat immobilier. Dans ce guide, je vous donnerai les thématiques principales sur le financement que vous devez maîtriser. Si votre projet est déjà dessiné, je vous conseille de vous renseigner auprès d'une agence spécialisée en investissement immobilier qui vous aidera dans vos démarches. Vous pouvez aussi prendre rendez-vous directement avec votre conseiller bancaire qui pourra vous orienter sur vos possibilités de financement.

En premier lieu, je vais vous présenter la notion incontournable en matière d'investissement immobilier : le crédit bancaire. En effet, sans ce crédit prêté par la banque, il n'y aurait pas ou peu d'investisseurs en immobilier. C'est pourquoi vous devez voir la banque comme un allié, car sans elle, vous ne pouvez pas réaliser vos projets immobiliers.

Avant tout, il convient de faire un rappel sur le principe du crédit.

La banque vous prête une somme d'argent afin d'acheter un bien. Elle va se rémunérer grâce au taux d'intérêt annuel. Par exemple, si la banque vous prête 100 000 € sur 20 ans à 3%, cela ne signifie pas que vous allez lui rembourser 103 000 €.

Pour simplifier, si vous empruntez 100 000 € à 3%, la première année vous rembourserez à la banque 6660 € dont 3000 d'intérêts. La deuxième année, vous devrez toujours 100 000 – (6660 – 3000), soit 96 340 euros. À la fin de votre crédit, au bout de 20 ans, vous aurez donc payé 33 104 € d'intérêts.

Une notion très importante est que la banque est un établissement financier axé sur la gestion de ses risques. Pour elle, tout investissement est bon tant que son risque est minime. D'une manière générale, pour qu'une banque vous accorde un prêt, vous devez éviter les crédits à la consommation (les voyages, les biens électroménagers ou les voitures). Non seulement ils vont fausser votre gestion financière, mais ils vont aussi renvoyer une image de mauvais gestionnaire auprès de la banque.

L'autre élément qui rendra la banque plus encline à accepter votre prêt est un dossier soigné et complet. Trop d'investisseurs font l'erreur d'arriver en rendez-vous avec un dossier incomplet, ce qui vous rend votre projet d'investissement peu crédible.

Votre dossier doit comporter les éléments suivants :

- Tous les documents qui concernent l'achat du bien, y compris les devis des travaux le cas échéant
- Votre contrat de travail
- Vos trois dernières fiches de paie
- Vos trois derniers relevés bancaires, sans découvert durant cette période
- Des fonds placés sur des livrets d'épargne ou autres placements pour prouver votre capacité d'épargne au banquier (10 à 20% de votre salaire doit être déposé sur un autre compte type Livret A ou PEL)
- Votre pièce d'identité, etc.

Ces documents vont permettre au banquier d'évaluer votre situation financière et de montrer votre sérieux dans votre démarche d'investissement. Un dossier complet et bien présenté vous permettra d'être en haut de la pile.

N.B. En tant qu'expatrié, vous devez tenir compte de votre situation personnelle lorsque vous demandez un financement auprès d'une banque en France. Pour celle-ci, votre éloignement est un facteur de risque supplémentaire et vous devez en être conscient(e). Ainsi, le travailleur détaché sous contrat français est perçu comme étant moins risqué qu'un entrepreneur résidant à l'étranger.

Vous avez des questions sur le financement de votre projet ? Vous voulez monter un dossier de financement « en béton » ? N'hésitez pas à contacter les équipes d'Investissement-locatif.com

CONSEIL N°3

Les vraies bonnes affaires sont rares, peu accessibles aux non professionnels et partent en quelques heures. Assurez-vous de votre financement pour être en mesure de réagir rapidement.

Elément #3 : La rénovation

Les meilleures affaires sont le plus souvent des biens à rénover, avec beaucoup de travaux. Cela s'explique facilement. Les propriétaires veulent vendre rapidement, pour cause de divorce ou de succession. C'est souvent le cas quand un logement a été occupé par une personne âgée qui n'a pas réalisé de travaux depuis plus de 10 ans. Les propriétaires n'ont ni le temps ni l'envie de se lancer dans des travaux coûteux et préfèrent vendre en l'état, avec une décote importante. Les acheteurs qui visitent le bien ne maîtrisent pas l'aspect de la rénovation. C'est pourquoi ils sont (parfois à juste titre) effrayés par le montant des travaux.

C'est ce type de bien que mes équipes choisissent le plus souvent pour nos clients. Le fait que le bien soit vieillot, sale, mal agencé n'est pas un problème pour un vrai investisseur... s'il est sain. Bien entendu, il faut avoir de l'expérience en matière de rénovation pour savoir dans quoi vous vous lancez, et ce qu'il est possible de faire en améliorant le plan existant.

Par exemple, il nous est arrivé récemment de refuser un bien à 5 000€/m2 pourtant bien situé (proche de place de Clichy). La décote était très importante mais la structure

même du plancher présentait un état de dégradation important. Refaire complètement un plancher est toujours possible, mais le coût aurait gommé l'avantage du prix faible. Sans compter que dans ce type de cas le problème ne se limite en général pas à l'appartement, et peut s'étendre à tout l'immeuble. Dans certains cas extrêmes, le prix peut être équivalent à votre achat en travaux sur les parties communes et la structure. Pour un bien sain, nous intervenons d'abord pour redéfinir un plan optimisé.

L'optimisation du plan

Il s'agit d'évaluer un bien immobilier pour imaginer ce qu'il est possible de faire, en fonction des murs qui sont porteurs et de ceux qui ne le sont pas. Plusieurs options s'offrent aux investisseurs en fonction du bien :

- La transformation d'un studio en T2
- La division d'un appartement en deux appartements
- L'optimisation des espaces pour une colocation
- L'amélioration du plan d'un studio...

Par exemple, un T2 de 25m2 optimisé semblera plus grand qu'un autre appartement mal agencé de 35m2. De ce fait, un bien immobilier optimisé vous permettra de fixer des loyers plus élevés et d'avoir une meilleure rentabilité.

CONSEIL N°4

Un plan optimisé ne s'improvise pas. Votre entrepreneur aura besoin d'un plan d'architecte afin d'avoir les meilleurs résultats. Ne négligez pas cette étape car elle conditionne le futur de votre bien, et par extension, de son rendement locatif.

Les travaux

Une fois le projet arrêté et le plan défini, vous devrez chiffrer vos travaux à des entreprises. Vous avez certainement entendu dans votre entourage des personnes qui se sont lancées dans des travaux interminables, dont le résultat n'était pas au rendez-vous. Surtout, les travaux se sont avérés bien plus coûteux que prévu. Le choix d'une entreprise de travaux sérieuse ne s'improvise pas.

Dans un premier temps, fiez-vous aux dernières réalisations de l'entrepreneur que vous évaluez. Ne lésinez pas sur la qualité et choisissez une entreprise qui a de l'expérience dans les chantiers de rénovation. Fuyez à tout prix l'artisan qui fait de petites réparations et qui casse les prix, car il est attiré par le montant élevé du chantier.

La qualité a toujours un prix, et la rénovation complète d'un appartement nécessite une équipe complète, formée aux différents métiers (plomberie, électricité, menuiserie, maçonnerie...). Ce qui peut sembler une petite économie peut vous coûter très cher par la suite.

CONSEIL N°5

Il n'y a pas de mystère, le prix est bien souvent lié à la qualité. Choisissez une entreprise fiable avec des références sûres. La rentabilité directe de votre appartement est en jeu. Devoir refaire des travaux serait préjudiciable pour votre projet. Optez pour une rénovation bien faite au premier coup !

Elément #4 : La décoration

L'ameublement

En matière d'ameublement, on constate deux types d'investisseurs : celui qui sous-investit, et celui qui surinvestit.

Le premier se dit que l'achat du bien et les travaux ont déjà coûté beaucoup de fonds. Cela s'explique peut-être parce qu'il n'a pas évalué son budget correctement dans son cahier des charges. Ou alors, il a fait l'erreur de réaliser des petites économies au moment des travaux.

Dans les deux cas, il choisit des meubles bas de gamme pour meubler son bien. Ce choix n'est pas judicieux à double titre. En premier lieu, ces meubles bas de gamme se repèrent au premier coup d'œil, et empêchent l'effet coup de cœur. Ensuite, ces meubles vieillissent mal. Il convient de se poser la question : dans quel état seront-ils lors de la prochaine location ? Les remplacer coûtera de l'argent et les laisser obligera à baisser le loyer afin de rester compétitif.

À l'inverse, nous avons rencontré des investisseurs qui font exactement ce qu'ils feraient chez eux en oubliant qu'il s'agit d'un investissement locatif. Cela est inutile sauf si louez un bien luxueux.

Le Home Staging

Pour un locataire, choisir un appartement plutôt qu'un autre est souvent une question de ressenti. Encore une fois, nous sommes souvent en présence de deux types d'erreurs.

La première est celle du propriétaire qui ne met aucune décoration. Le bien est meublé « au minimum pour rentrer dans la catégorie meublée » en accord avec la liste légale. Avec quelques accessoires de plus, il aurait pu avoir plus de demandes tout en bénéficiant d'un loyer plus élevé. L'autre erreur est celle du propriétaire qui décore le bien comme pour y vivre.

L'équilibre est difficile à trouver entre un bien pas assez décoré et un bien trop décoré. Il faut rester neutre pour qu'un maximum de personnes l'apprécient et puissent se projeter. En somme, laissez suffisamment de place pour que le locataire apporte sa touche finale.

Découvrez sur notre site dans l'onglet « nos réalisations » des exemples d'investissements locatifs réussis ayant provoqué le coup de cœur. Tous ces biens ont été loués sans aucune vacance locative, sur la tranche haute du marché.

CONSEIL N°6 La décoration déclenche l'intention d'appel, puis le coup de cœur lors de la visite. Faites une bonne première impression !

Elément #5 : La location et la gestion

La mise en location

La mise en location est un art en soi. Elle implique de trouver le bon locataire qui prendra soin de votre logement, paiera son loyer en temps et en heure et sera

respectueux du voisinage. Sachez qu'un appartement en très bon état et bien entretenu attirera, en général, des locataires soigneux.

« Vous n'aurez jamais une deuxième chance de faire une bonne première impression. » (David Swanson)

Vous trouverez ci-dessous les différentes étapes de la mise en location.

1. Louez votre bien immobilier au bon prix

N'hésitez pas à fixer un loyer sur la tranche haute parce que le bien le justifie. Les meilleurs locataires acceptent de payer une prime pour un appartement parfaitement optimisé, bien décoré et entretenu. En revanche, ils n'acceptent pas de payer plus que le prix du marché pour ce type de bien. Pourquoi ? Parce que les personnes ayant les meilleurs dossiers ont le choix. En louant à un prix hors du marché, vous vous exposez à des dossiers « sensibles » et un jour ou l'autre, vous vous retrouverez dans une situation délicate.

2. Demandez les documents appropriés

Une personne sans revenus ou avec des faibles revenus n'est pas forcément un mauvais candidat. C'est notamment le cas d'un étudiant avec dont les parents sont garants. Essayez de comprendre la logique du dossier, ce que mon équipe appelle « la petite histoire ». Soyez certains que le garant aura les moyens de payer le loyer de la personne qu'il garantit en cas de défaut. Calculez par exemple son salaire diminué de son loyer personnel, ainsi que son « reste à vivre ».

3. Assurez-vous d'être en accord avec les dernières lois en vigueur

Pour cela, n'hésitez pas à utiliser des modèles de baux professionnels, pour être protégé en cas de conflit.

4. Faites un état des lieux détaillé des meubles et de chaque pièce

Vous pouvez par exemple des états des lieux avec photos que vous pourrez utiliser comme preuve en cas de contestation future.

La gestion

Vous avez réussi à mettre votre bien en location ? Félicitations ! Si vous avez suivi toutes les étapes pour en arriver là, vous avez la satisfaction d'avoir un investissement locatif rentable. Selon le financement, vous vous enrichissez donc tous les mois, soit en remboursement de crédit, soit en revenus immédiats.

En revanche, si vous n'êtes pas sur place, ce type de gestion est très compliqué, voire impossible. Je vous invite donc à vous rapprocher de professionnels compétents et aguerris comme Investissement Locatif qui vous accompagneront à toutes les étapes de votre investissement. Nous mettrons notre expertise à votre disposition pour la recherche d'appartements, l'achat, l'optimisation des plans, la rénovation, l'ameublement ou encore la mise en location.

Par ailleurs, sachez que les petites erreurs tout au long de votre projet d'investissement peuvent vous coûter cher. C'est pourquoi il faut être très attentif au

choix du quartier, aux caractéristiques du bien immobilier et au choix de l'entreprise pour les travaux. Tous ces éléments seront déterminants pour la réussite de votre projet d'investissement.

NOTRE EXPERTISE AU SERVICE DES EXPATRIES

Mes équipes interviennent pour mes clients expatriés par l'intermédiaire de mes deux sociétés spécialisées :

- ⇒ MRZ s'occupe de la recherche du bien immobilier et de sa mise en location. Elle vous propose également des services de gestion locative qualitatifs.
- ⇒ 2M CONSEIL prend en charge toutes les problématiques liées à l'investissement locatif, au conseil en travaux de rénovation, à l'aménagement, à l'ameublement et à la décoration.

L'expertise de mes équipes sur le marché immobilier parisien et des métropoles de province est donc complète. C'est grâce à différentes compétences qu'elles sont en mesure de gérer au mieux chaque étape de votre projet d'investissement locatif. Mes équipes seront entièrement mobilisées pour que celui-ci soit un succès et que votre rentabilité soit élevée.

CONCLUSION

Vous avez maintenant toutes les cartes en main pour réussir votre futur investissement locatif ! Dans ce guide, j'ai souhaité vous donner des conseils concrets pour comprendre la logique d'un investissement locatif réussi. Certains des secrets que je viens de partager avec vous vont vous permettre d'obtenir des rendements élevés.

Vous constaterez que ma méthode obéit à une logique simple : acheter un bien au prix le plus attractif et proposer une prestation haut de gamme. Ainsi, vous pourrez proposer des loyers sur la moyenne supérieure du marché et obtenir un rendement locatif élevé.

Pour compléter les astuces de cet ebook, je vous encourage à lire mon livre *Vive l'immobilier et Vive la rente*. Vous y trouverez de manière plus approfondie toutes les thématiques abordées dans ce guide. Je vous donne également toutes les astuces qui m'ont permis de développer un patrimoine immobilier conséquent. Vous trouverez ce livre sur [Amazon](#).

Commenté [EA3]: Lien affilié vers Amazon

En tant que travailleur expatrié, il y a de fortes chances que vous n'ayez pas le temps de gérer votre investissement vous-même. Dans ce cas, n'hésitez pas à contacter les équipes d'Investissement Locatif. Nous vous renseignerons sur la faisabilité de votre projet et nous vous présenterons nos méthodes de travail. Nous vous

accompagnerons également à chaque étape de votre projet en maîtrisant les risques au mieux.

Avant tout, n'oubliez jamais que rien ne remplace l'action. Alors, n'ayez pas peur de prendre votre destin en main. Faites le premier pas vers votre indépendance financière et contactez mes équipes dès aujourd'hui !

A bientôt j'espère !

Mickael Zonta

Président 2M CONSEIL

contact@investissement-locatif.com

www.investissement-locatif.com

+33 (0)1 84 17 67 60

« La première règle de la réussite, ne jamais remettre au lendemain l'exécution d'un travail. » Emmeline Raymond (citation à mettre à côté du livre)