



## Les meilleures stratégies pour investir et gagner de l'argent avec l'immobilier

Tout ce que vous devez savoir pour investir de façon rentable en  
Afrique, en France, aux USA et à Dubaï



# SOMMAIRE

03

Préambule

05

5 bonnes raisons d'investir  
dans l'immobilier locatif

08

Les stratégies d'investissement  
immobilier rentables que vous  
devez connaître

15

Les étapes de l'investissement  
immobilier

27

Investir dans l'immobilier à  
l'international

35

Notre expertise

40

Le mot de la fin

# PREAMBULE

Cher Investisseur,

Merci de l'intérêt que vous portez à Kovalys Connect.

Si vous tenez ce Livre Blanc entre les mains, cela veut dire que vous êtes prêt(e) à faire le premier pas vers l'indépendance financière en misant sur l'investissement immobilier.

Et vous aurez raison! De tout temps, l'immobilier a toujours été considéré comme un investissement sûr, tangible, rentable et transmissible sur plusieurs générations.

Pour s'en convaincre, il suffit de regarder des magnats du secteur comme Donald Trump aux Etats-Unis, Li Ka-Shing à Hong Kong ou Hugh Grosvenor au Royaume-Uni.

En outre, depuis la crise sanitaire, l'immobilier est plus que jamais une valeur refuge. Ainsi, les investissements immobiliers locatifs ont connu une hausse de 4.1% en un an et représentent 30.5% des achats immobiliers.

Dans ce contexte, il est tout à fait compréhensible que l'investissement immobilier locatif attire de plus en plus de personnes, notamment les jeunes actifs. Par exemple, en France, les jeunes de 18 à 34 ans font partie de la catégorie d'âge qui a le plus envie de se lancer dans l'investissement locatif.

Cependant, malgré cet engouement pour l'investissement immobilier, beaucoup hésitent encore à se lancer pour plusieurs raisons.

Certains manquent de visibilité sur l'investissement immobilier et trouvent des informations peu fiables et pas claires.

D'autres peuvent penser que l'investissement immobilier locatif est trop complexe ou qu'il faut des fonds importants pour commencer.

Enfin, d'autres peuvent aussi craindre les problèmes de gestion au quotidien comme les impayés, les rénovations à effectuer ou la recherche de locataires fiables.

Quels que soient vos freins, sachez que ce guide a été conçu spécialement pour vous. Il vous donnera toutes les stratégies gagnantes pour réussir vos projets d'investissement locatifs.

Et pour ceux qui veulent investir à l'international, ce guide vous donnera toutes les informations pour investir partout dans le monde, de la France à l'Afrique en passant par Dubaï.

Ainsi, vous aurez tous les éléments en votre possession pour investir sereinement dans l'immobilier locatif, quelle que soit votre mise de départ.

Car une fois que vous aurez toutes les connaissances nécessaires en main, vous aurez tout pouvoir pour changer votre destinée financière.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et de bons investissements dans l'immobilier locatif.

A votre succès dans vos futurs investissements immobiliers!

L'équipe Kovalys Connect



**5 BONNES RAISONS  
D'INVESTIR DANS  
L'IMMOBILIER  
LOCATIF**

# POURQUOI VOUS DEVEZ INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF EN 2022

La crise sanitaire a eu des conséquences néfastes sur de nombreux secteurs économiques. Cependant, malgré le ralentissement des transactions, le marché de l'immobilier locatif promet d'être relativement épargné en 2022.

Dans ce contexte, les prix de l'immobilier ont pu se maintenir pendant cette période troublée. Selon les Notaires de France, ils ont même connu une remontée notable depuis le second semestre 2020.

Par ailleurs, en raison de la politique d'assouplissement monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, les établissements bancaires proposent encore des taux compétitifs. Ceux-ci proposent des taux allant de 0,78% à 1,16% selon la durée du prêt (10 à 25 ans).

L'immobilier joue plus que jamais son rôle d'investissement refuge, face à l'effondrement des marchés financiers et de la rémunération des livrets d'épargne.

Dans cette perspective, l'investissement immobilier est encore extrêmement rentable en 2022. Pour mieux vous convaincre, voici 5 bonnes raisons d'investir dans l'immobilier locatif:

## 1. Un investisseur sûr et rentable

L'investissement immobilier est moins impacté par la conjoncture économique que les placements financiers. Ainsi, un bien immobilier se déprécie rarement avec le temps, sauf circonstances exceptionnelles (changement de l'environnement du bien ou la dégradation importante de l'immeuble bâti).

L'investissement immobilier vous permet également de profiter de l'effet de levier du crédit à bon escient. Votre emprunt pourra ainsi être remboursé partiellement ou totalement par les loyers encaissés. Ceci est d'autant plus intéressant que l'investissement locatif offre d'excellents rendements.

## 2. La garantie d'un patrimoine pérenne

Si vous croyez encore que vous avez besoin de revenus d'un niveau exceptionnel pour vous constituer un patrimoine immobilier, détrompez-vous. L'investissement immobilier locatif est l'un des moyens les plus intéressants pour se constituer un patrimoine durable, grâce à l'effet de levier du crédit et aux différents avantages fiscaux relatifs à la mise en location de biens immobiliers. Vous n'avez pas besoin de fournir un effort d'épargne conséquent pour avoir un beau patrimoine immobilier.

## 3. Un placement idéal pour préparer tranquillement votre retraite

Qui dit départ à la retraite dit baisse de revenus (entre 25 et 35%) et augmentation des dépenses de santé. Dans ce contexte, l'investissement immobilier est idéal pour obtenir un complément de revenus à la retraite.

## 4. Un investissement utile pour protéger votre famille

Solution de prévoyance alternative par excellence, l'investissement immobilier locatif permet de vous constituer un patrimoine tout en protégeant votre famille des aléas de la vie ou de la conjoncture économique: décès, invalidité, inflation...

## 5. Une solution de défiscalisation efficace

L'investissement immobilier vous permet de réaliser des économies substantielles grâce aux nombreux dispositifs de réduction d'impôt sur le revenu. Parmi ceux-ci, on peut citer:

- le **dispositif Pinel** qui vous permet d'obtenir une réduction d'impôt allant jusqu'à 21% sur une période de 12 ans si vous investissez dans un programme neuf
- le **dispositif Censi-Bouvard** vous permet de réaliser 11% d'économie sur le prix de revient d'un bien meublé en résidences services
- les **dispositifs Malraux** et **Monuments Historiques** permettent d'obtenir des déductions d'impôt et une exonération des droits de succession pour les travaux de rénovation.



LES STRATEGIES  
D'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
RENTABLES QUE  
VOUS DEVEZ  
CONNAÎTRE

# STRATEGIE N°1: LA LOCATION SIMPLE

La location simple est la stratégie d'investissement immobilier la plus ancienne. Elle consiste en l'achat d'un bien immobilier pour y mettre un seul locataire soit en location nue avec un bail d'un an, soit en location nue avec un bail de trois ans.

Le bien immobilier peut être un studio, un appartement de plusieurs pièces voire une maison.

Bien que cette stratégie ait fonctionné pour nos parents et nos grands-parents, elle ne permet pas d'avoir un rendement intéressant.

Cela s'explique notamment par les législations fiscales qui s'y appliquent et qui rendent ce système révolu.

Par ailleurs, la notion d'indépendance financière étant désormais accessible à tous, de nouvelles méthodes d'investissement plus rentables sont apparues.

Malgré tout, la location simple vous permet de débiter dans l'investissement immobilier en douceur, à votre rythme.



Si vous avez les connaissances nécessaires en immobilier, vous pourrez dégager du cash-flow avec cette stratégie. Ou du moins, avoir un bien immobilier qui s'auto-finance.

## Profil:

Convient à tout le monde

## Pré-requis:

- Etre éligible au crédit immobilier
- Se former pour s'assurer de la rentabilité de l'investissement



### Points forts:

- Gestion assez simple

### Points d'attention:

- Stratégie moins rentable
- Risque d'impayés plus important
- Attention au profil du locataire si vous achetez un bien déjà loué

## Tendances du marché

Le marché de la location simple est un marché mature sur lequel se trouvent la majorité des investisseurs. La demande locative est également forte sur cette stratégie car la plupart des personnes cherchant un logement aiment y vivre seules.



Stratégie d'investissement à la rentabilité moindre mais pérenne



Rendement entre 4 et 7% en fonction du type de logement et de la ville



Demande locative forte, notamment sur des marchés à forte tension immobilière

# STRATEGIE N°2: L'IMMEUBLE DE RAPPORT

L'investissement dans un immeuble de rapport consiste à investir dans un immeuble d'un seul bloc. L'immeuble sera ensuite divisé en plusieurs appartements qui seront proposés à la location.

Les loyers versés permettent au propriétaire de payer les mensualités de son emprunt, puis d'obtenir une rente lorsque l'emprunt immobilier est soldé.

Par définition, l'immeuble de rapport "rapporte" au constructeur ou à l'investisseur. Dans ce contexte, cet investissement est intéressant en termes de rendement et de cash-flow.

Investir dans un immeuble de rapport est avantageux par rapport à l'achat d'un ou de plusieurs appartements en copropriété. En effet, le prix au mètre carré à l'achat est nettement plus intéressant alors que la valeur locative des appartements demeure semblable à la tendance du marché.

Cette stratégie d'investissement s'adresse donc aux investisseurs ayant la rentabilité comme objectif principal.



## Profil:

Convient aux investisseurs voulant des cash-flows importants

## Pré-requis:

- Avoir des connaissances solides en immobilier pour bien choisir l'immeuble
- Maîtriser la législation fiscale pour maîtriser le rendement



### Points forts:

- Economie à l'achat car l'investisseur achète en "gros" donc le prix du mètre carré est plus intéressant
- Pas de copropriété
- Excellent rendement
- Dilution du risque d'impayés sur plusieurs locataires
- Gain de temps car vous achetez plusieurs appartements en une fois
- Moins de concurrence à l'achat

### Points d'attention:

- Plusieurs biens à mettre en location
- Gestion plus importante et chronophage
- Tous les travaux incombent à l'acquéreur, d'où le fait de bien choisir son immeuble et d'avoir une épargne de sécurité en cas d'imprévu
- Investissement peu liquide avec un temps de revente plus long

## Tendances du marché

Le marché des immeubles de rapport est un micro-marché plus propice aux bonnes affaires que le marché immobilier classique.



Stratégie dans laquelle les biens sont plus facilement négociables car ils sont peu liquides



Rendement très élevé oscillant en moyenne entre 8 et 13% selon les régions, mais il peut aller jusqu'à 20%



Frais de notaire et impôt foncier moins élevés. Frais de syndic également réduits.

# STRATEGIE N°3: LA COLOCATION

Selon l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, la colocation consiste à louer un espace de vie (appartement, maison) à plusieurs locataires, qui constitue leur résidence principale.

Chaque locataire dispose d'un espace privé (chambre, salle de bain...) et peut profiter d'espace communs (salon, cuisine, etc...).

La colocation est régie par un bail, qui peut être commun ou individuel. Dans tous les cas, ce dernier sera soumis au régime juridique dont relève l'habitation (ex: location meublée).

De plus en plus de personnes souhaitent vivre en colocation puisque cette dernière permet de mieux se loger et/ou pour beaucoup moins cher qu'une location individuelle.

Par ailleurs, la colocation est une solution pour de nombreuses personnes qui éprouvent un sentiment d'isolement ou de solitude. Elle va donc attirer de nombreux profils de tous âges: étudiants, salariés, apprentis et jeunes actifs, personnes venant de l'étranger...



## Profil:

- Personnes déterminées qui n'ont pas peur de gérer plusieurs locataires et des travaux de rénovation importants
- Investisseurs qui veulent dégager du cash-flow rapidement

## Pré-requis:

- Déterminer son niveau d'aversion au risque
- Maîtriser la stratégie de colocation et ses spécificités
- Calculer la rentabilité sans oublier de paramètres en anticipant la vacance locative
- Savoir sélectionner les bons profils de locataires



### Points forts:

- Un seul effort à faire pour trouver le bien et le financement en une seule fois
- Réduction du risque d'impayé
- Augmentation du cash flow en raison du nombre de locataires
- Adaptabilité à tout type de bien immobilier: appartement, maison, immeuble
- Défiscalisation possible selon la stratégie adoptée. Pour un bien ancien avec travaux, vous ne paierez pas d'impôt foncier pendant environ 4/5 ans

### Points d'attention:

- Multiplication des documents administratifs car il y a plusieurs locataires à gérer. Plusieurs solutions existent pour pallier ce point.

## Tendances du marché

La colocation est la tendance locative de l'avenir. Selon l'ANIL environ 10% du parc locatif est constitué de colocations..



Stratégie d'investissement avec déficit foncier possible. Cash flow de 350 à 900 euros selon le bien choisi.



Rendement de 10% net minimum selon le prix d'achat, le montant des travaux et le secteur choisi



Homogénéisation des profils pour garantir une bonne entente entre vos uturs locataires



# LES ETAPES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

# MAÎTRISEZ TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Pour réussir votre investissement immobilier et obtenir des rentabilités élevées, il faut que vous maîtrisiez l'ensemble de la chaîne de valeur de l'investissement immobilier.



La maîtrise totale de tous ces éléments est rare et requiert parfois le recours à des professionnels de l'immobilier. Pour cette raison, nous allons insister sur certains éléments de la chaîne de valeur qui posent certaines problématiques pour les investisseurs :

- l'étude de marché
- le financement
- les travaux
- l'aménagement et la décoration
- la mise en location
- la gestion

# L'ÉTUDE DE MARCHÉ

L'étude de marché consiste à regarder le prix moyen du mètre carré dans la ville où vous souhaitez acquérir votre bien. L'idéal pour un investisseur est d'acheter un bien à un prix inférieur à cette moyenne.

Grâce à l'étude de marché, vous pouvez analyser certains éléments qui rendront votre bien attractif pour vos futurs locataires. Il s'agit notamment de:

- la croissance démographique de la ville
- le dynamisme économique (sièges de grandes entreprises, bassins d'emplois, nombre de PME...)
- les moyens de transport pour savoir si la ville est bien desservie par ceux-ci
- la présence de structures éducatives et sociales: écoles, universités, hôpitaux, centres de recherche...
- la vie culturelle et de centres d'intérêt: magasins, centres commerciaux, théâtres...

L'étude de marché permet donc de réunir tous les éléments qui permettront de déterminer le niveau de demande locative dans la ville, ainsi que la rentabilité du prix de location.



Pour effectuer votre étude de marché, vous pouvez vous tourner vers quelques sites généralistes qui seront utiles:

- [meilleursagents.com](https://meilleursagents.com)
- [seloger.com](https://seloger.com)
- [leboncoin.com](https://leboncoin.com)

Pour avoir un aperçu des ventes de biens réalisées dans un secteur données, vous pouvez également consulter le site Internet de Notaires de France: [notaires.fr](https://notaires.fr)

# LA DEMANDE DE FINANCEMENT

Dans la chaîne de valeur de l'investissement immobilier, le financement est le nerf de la guerre. En effet, sans financement, votre projet immobilier ne pourra pas être concrétisé.

Dans ces conditions, obtenir un financement dépend essentiellement d'une seule personne: **VOUS!**

Voici les trois facteurs que vous devez absolument maîtriser pour obtenir votre financement à tous les coups:

- **votre profil:** votre profession (salarié ou entrepreneur), votre ancienneté, vos revenus
- **votre comportement bancaire:** profil fourmi ou cigale, incidents de paiement, découverts...
- **la cohérence de votre projet d'investissement avec votre profil.** Par exemple, si une personne gagne 2000€ par mois et présente un projet immobilier à 500 000€, ce projet sera totalement incohérent avec son profil. En revanche, si une personne a déjà effectué des investissements réussis avec des revenus locatifs importants, le projet sera cohérent.



Votre taux d'endettement est également une donnée importante à prendre en compte lors de votre demande de financement.

En France, le taux d'endettement est fixé à 35% de vos revenus. Ainsi, si vous gagnez 1000€ par mois, votre mensualité de crédit sera de 350€ maximum. Cette règle limite le montant maximal que vous pouvez emprunter auprès des banques.

**N.B.** Vos revenus locatifs entrent dans le calcul du taux d'endettement. Aussi, la règle des 35% est moins appliquée aux investisseurs aguerris. Ceux-ci peuvent trouver des financements qui vont au-delà des 35% requis, en fonction des banques.

# QUELQUES ASTUCES POUR OBTENIR VOTRE FINANCEMENT A TOUS LES COUPS

Comme nous l'avons vu plus tôt, l'obtention d'un financement peut être un véritable parcours du combattant pour tout investisseur en herbe. C'est pourquoi nous vous conseillons de vous concentrer sur trois astuces principales afin d'obtenir un financement de vos banquiers en toute circonstance:

- Ayez des revenus réguliers provenant de votre salaire ou de votre entreprise
- Evitez les découverts à tout prix
- Epargnez régulièrement une partie de vos revenus (entre 10 et 20%)
- Présentez un projet immobilier en accord avec votre profil
- N'hésitez pas à faire appel aux services d'un courtier en crédit immobilier pour vous accompagner dans votre demande de financement



# TRAVAUX & DIAGNOSTICS SUR L'ANCIEN

Les travaux constituent un avantage pour l'investisseur immobilier pour trois raisons:

- ils facilitent la négociation du prix d'achat
- ils représentent un avantage fiscal
- ils facilitent l'obtention du différé de remboursement de l'emprunt

Il est donc clair que tout immopreneur en herbe (personne qui gagne de l'argent grâce à l'immobilier) doit acheter dans l'ancien.

En effet, il sera plus facile pour lui de négocier les prix, de valoriser le bien en y effectuant des travaux et d'augmenter le loyer. Par ailleurs, il pourra obtenir une plus-value intéressante à la revente du bien.

Cependant, l'investisseur devra être particulièrement attentif à certains détails importants pour que son achat ne devienne pas un gouffre financier. Il devra notamment:

- Prendre le temps de bien visiter le logement.
- Faire attention aux plafonds pour vérifier l'absence de fuites d'eau.



- Regarder les parties communes. Si elles sont délabrées, cela peut indiquer que la copropriété est mal gérée. Dans ce cas, nous conseillons aux investisseurs débutants de ne pas acheter le bien.
- Regarder l'état de la façade. Si elle est en mauvais état, un ravalement sera à prévoir. Or ce type de travaux est particulièrement coûteux. Ce point devra être pris en compte dans la négociation du prix d'achat.
- Si vous achetez un immeuble de rapport, une vérification de la toiture est **INDISPENSABLE** car il s'agit d'un poste de dépenses important. En cas de doute, n'hésitez pas à faire appel aux services d'un couvreur pour un diagnostic.

# LA DECORATION & L'AMENAGEMENT

Avez-vous déjà visité un site d'annonces de location meublée?

Si tel est votre cas, vous avez dû remarquer que vous tombez souvent sur le même type d'appartement. Et ceux-ci passent souvent à la trappe car ils sont trop "standard".

En effet, tous ces appartements ont en commun d'avoir des murs blancs, une cuisine blanche ou noire et des meubles gris, blancs ou en bois de type "scandinave". Quelquefois vous pouvez même déceler un coup de peinture sur les murs, mais c'est rare...

Pour l'investisseur en herbe que vous êtes, vous ne devez pas tomber dans ces travers. Vous devez mettre votre bien en valeur grâce à la **décoration rentable**.

De quoi s'agit-il? La décoration rentable est une décoration coup de cœur qui vous permettra de:

- louer votre bien à un prix plus élevé, au-dessus de la moyenne du marché
- accroître les appels pour votre bien pour votre bien en location
- sélectionner les meilleurs profils de locataires
- éviter les turn-over car vos locataires auront envie de rester plus longtemps dans un logement qu'ils trouvent agréable et dans lequel ils se sentent bien



## Pré-requis:

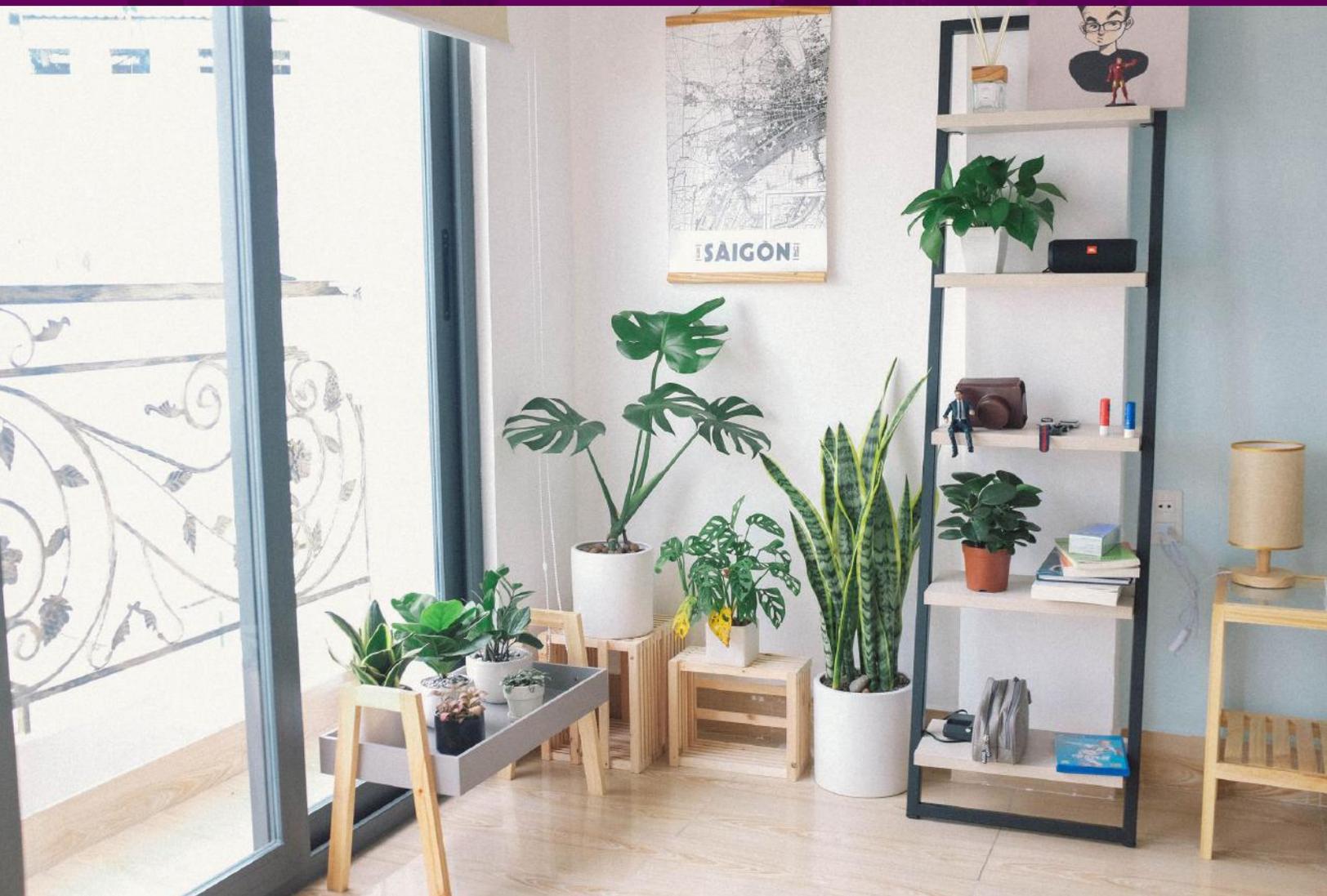
- Définir une stratégie et une étude de marché pour trouver son bien rentable
- Penser les espaces et les volumes dès la phase de travaux
- Avoir défini un concept d'aménagement dans toutes les pièces
- Choisir des matériaux durables qui résisteront aux effets du temps, pour les sols et la salle de bains
- Choisir des mobiliers solides et confortables: canapés, lits, tables...

# QUELQUES ASTUCES POUR METTRE VOTRE BIEN EN VALEUR

Pour mettre votre bien locatif en valeur, vous devez avoir un concept bien défini et penser l'espace avec cohérence. Vous pourrez ainsi définir la ligne directrice du projet et adopter une thématique particulière pour votre décoration: ambiance, vintage, contemporaine...

Voici les éléments qui vont faire la différence et créer l'effet "WOW":

- Harmoniser les couleurs
- Choisir les bons accessoires déco (tout se joue dans les détails)
- Faire attention aux éléments de démarcation: meubles sur mesure, peinture dynamique, papier peint, espaces de rangement...
- Jouer avec les textures et les matériaux
- Prendre en compte les sources de lumière (naturelle et artificielle)
- Soigner le shooting photo pour que votre annonce sorte du lot



# LE BAIL DE LOCATION

Avez-vous jeté votre dévolu sur un bien résidentiel? Dans ce cas, sachez que le législateur a instauré un contrat-type depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (Décret d'application n°2015-587 du 29 mai 2015).

Ce contrat-type s'applique à toutes les locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation qui constituent la résidence principale du locataire.

Il peut également être utilisé pour les garages, les jardins et autres locaux loués à titre accessoire au logement principal par le même bailleur.

## Avantages:

- ce contrat-type est simplifié et permet de garantir le relationnel propriétaire-locataire
- il précise les droits et obligations des parties, y compris la possibilité de faire évoluer le loyer en fonction des travaux réalisés pendant la durée de location.



## Points de vigilance:

- l'encadrement des loyers dans les zones tendues (agglomérations ayant une population égale ou supérieure à 50 000 habitants) est un frein à la rentabilité car le prix au mètre carré est fixé par décret
- le fait de ne pas provisionner des travaux autres que locatifs (remplacement d'équipements ou autres) peut biaiser la rentabilité escomptée.

# PREREQUIS POUR LE CONTRAT-TYPE DE BAIL

Une bonne location passe par différents paramètres à prendre en compte pour que la rentabilité soit toujours au rendez-vous.

Vous devez notamment prendre en compte les prérequis suivants en élaborant votre contrat de bail:

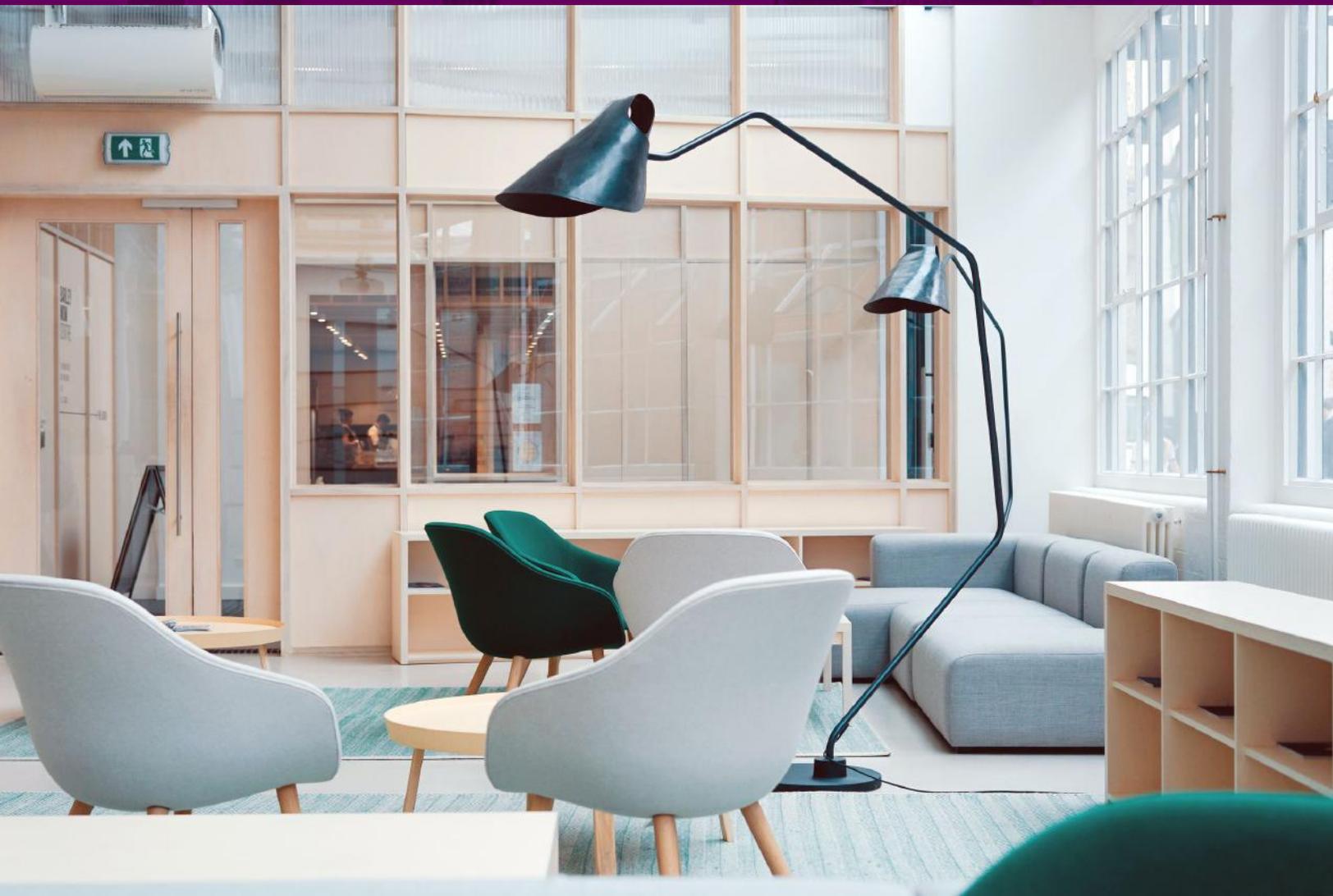
- 1) Fixer le loyer à la bonne valeur locative - il doit couvrir le montant de l'investissement si possible (prêt immobilier et charges fixes)
- 2) Sélectionner le bon candidat à la location, de préférence celui dont le montant des revenus nets imposables représente 2,70 fois le montant mensuel du loyer et des charges et qui saura entretenir votre bien sur la durée
- 3) Bien rédiger le contrat-type en y insérant des clauses particulières telles que le droit de visite annuel pour s'assurer du bon état du bien et une clause résolutoire pour mettre fin au bail en cas de manquement du locataire
- 4) Prévoir des annexes qui forment un tout indivisible avec le contrat de location proprement dit. Elles devront inclure la liste des charges et travaux locatifs récupérables ou refacturables, ainsi qu'un guide des réparations locatives mentionnant les équipements à entretenir (cheminée, chaudière, hotte...)
- 5) Souscrire à une assurance garantie loyers impayés ou VISALE (dispositif Action Logement) pour que les impayés et la dégradation des biens puissent être pris en charge. La garantie VISALE est gratuite pour le propriétaire et couvre les mensualités impayées dans la limite de 36 mois
- 6) Si votre candidat à la location a des conditions de ressources insuffisantes et n'est pas éligible à d'autres dispositifs, il est préférable de recourir à un garant personne physique (parent ou proche). Celui-ci se portera caution solidaire du paiement des loyers et charges sur toute la durée de location. Dans ce cas, il conviendra d'annexer au contrat de location la caution personnelle dûment renseignée sur le montant des loyers et charges pour lequel le garant prend cet engagement.

# FOCUS SUR LA LOCATION MEUBLEE

L'investisseur locatif sera toujours tenté en meublé. Il le fait à juste titre, car il pourra fixer un loyer plus élevé de 30% en moyenne par rapport à un logement nu.

En revanche, il est essentiel d'annexer au contrat de location un inventaire du mobilier et équipements mis à la disposition du locataire. Outre les travaux d'entretien autres que locatifs à financer, la rentabilité sera minorée par le remplacement des équipements mobiliers pour cause d'obsolescence.

L'avantage de la location meublée réside dans la durée du contrat qui est d'un an au lieu des 3 ans de la location d'un logement nu. Cette durée plus courte permet à l'investisseur de fixer le bon montant du loyer et d'avoir d'autres projets immobiliers comme la revente du bien à l'issue de l'échéance contractuelle.



# LA GESTION

Vous avez trouvé un locataire et signé un contrat de bail? Félicitations!

Il ne vous reste plus qu'à gérer votre bien et recueillir vos loyers tous les mois.

Cependant, certaines personnes n'ont pas le temps de gérer leurs biens immobiliers au quotidien.

Ou alors, vous n'êtes pas sur place pour gérer vos biens...

Certains peuvent aussi craindre de ne pas être assez expérimentés pour gérer un bien immobilier...

Quel que soit votre cas, sachez que vous pouvez sécuriser votre investissement en le confiant à un bon gestionnaire (administrateur de biens). Celui-ci saura vous représenter en toutes circonstances et agir en votre nom auprès de vos locataires.

L'avantage de la gestion déléguée est que vous aurez un relationnel privilégié avec un professionnel de l'immobilier. Celui-ci prendra en charge le quittancement, la régularisation annuelle des charges, la refacturation des travaux ainsi que le décompte à faire lors du remboursement du dépôt de garantie.



En outre, l'ensemble des honoraires de gestion et de location sont déductibles des impôts.

## **A qui m'adresser pour la gestion de mon bien immobilier?**

Si vous ne connaissez pas d'administrateur de bien, sachez que la plupart des grandes agences immobilières font également office de gestionnaires. Cependant, il faudra bien vous renseigner sur les modalités de la gestion déléguée ainsi que sur leurs honoraires avant de vous engager.



**INVESTIR DANS  
L'IMMOBILIER A  
L'INTERNATIONAL**

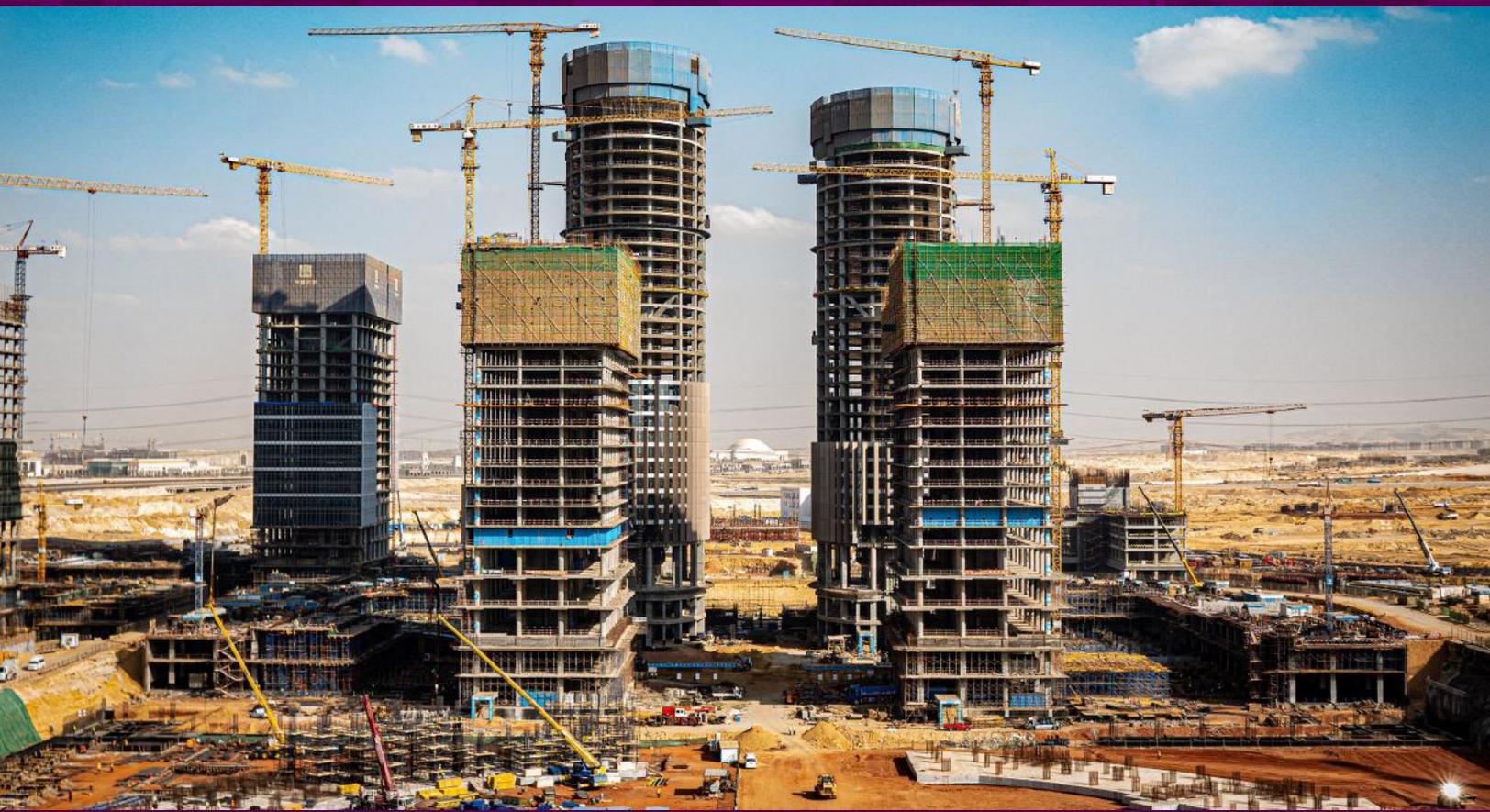
# POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER A L'INTERNATIONAL?

Vous rêvez de paysages exotiques? Vous avez déjà investi en France et voulez étendre votre empire immobilier au-delà des nos frontières?

Si vous avez un esprit aventureux et conquérant, investir à l'étranger vous conviendra parfaitement. C'est la parfaite formule pour préparer votre retraite car vous louerez des biens achetés à des prix beaucoup attractifs qu'en France.

Par ailleurs, le système fiscal de certains pays est beaucoup moins contraignant qu'en France; ce qui contribue à faciliter l'accès à la propriété. Cependant, il faut faire attention et s'informer davantage sur l'investissement immobilier dans le pays de votre choix avant de vous jeter à l'eau.

Dans ce guide, nous avons sélectionné trois marchés d'avenir pour tous les investisseurs immobiliers, qu'ils sont débutants ou confirmés. Il s'agit de Dubaï, des Etats-Unis et du marché immobilier africain.



# INVESTIR AUX ETATS-UNIS

Depuis la crise des subprime en 2008, les prix de l'immobilier aux Etats-Unis sont largement sous-évalués. Ainsi, de nombreuses opportunités s'offrent à vous!

Vous pouvez trouver de nombreux biens aux Etats-Unis à des prix abordables et à des rendements locatifs beaucoup intéressants qu'en France.

Il est fréquent d'y trouver des produits d'investissement présentant des rendements supérieurs à 10%. Ces biens se trouvent dans des zones où la demande locative est élevée et le prix du foncier relativement bas.

Nous attirons particulièrement votre attention sur deux villes en particulier: Cleveland et Detroit. Ce sont deux anciennes villes industrielles ayant connu la faillite. Aujourd'hui, elles sont en pleine renaissance et sont de nouveau attractives pour les classes moyennes.

Investir dans ces deux villes offre de nombreux avantages. Cependant, vous devrez naviguer à travers la législation fiscale américaine qui peut être compliquée pour un néophyte.

Dans ce contexte, nous vous conseillons de vous faire accompagner par un conseiller immobilier qui connaît bien le terrain pour vous orienter.



## Profil:

- Tous types de profils (investisseurs débutants et confirmés)
- Personnes ayant de l'épargne ou du cash disponible immédiatement (le prêt international sera compliqué à obtenir)

## Pré-requis:

- Avoir un passeport valide
- Pouvoir payer cash



### Points forts:

- Investissement clés en main, facile à gérer
- Investissement tout inclus: création de la société, gestion locative
- Pris d'achat très bas (à partir de 50 000€ pour une maison de 3 chambres)
- Forte demande locative
- Excellents rendements locatifs
- Taxe foncière peu élevée

### Points d'attention:

- Acheter un bien aux Etats-Unis ne vous donne pas le droit d'y vivre. Vous devrez demander un visa de résidence
- Il est nécessaire de connaître le marché immobilier local ainsi que la fiscalité propre à chaque Etat. C'est pourquoi nos partenaires sélectionnés vous guideront et vous conseilleront grâce à leur excellente connaissance du marché immobilier américain

## Tendances du marché

Le marché immobilier américain est un marché haussier qui reprend des couleurs après la crise des subprime. C'est le moment de se lancer!



Prix des maisons largement sous-évalué d'au moins 5%, voire jusqu'à 28% dans certaines zones comme Detroit



Rentabilité nette minimum de 12% et loyer moyen de 900\$ par mois. Rendement pouvant aller jusqu'à 14%



Taxe foncière peu élevée et investissement géré de A à Z par le gestionnaire

# INVESTIR A DUBAÏ

Deuxième économie des Emirats Arabes Unis, Dubaï attire des investisseurs de tous horizons depuis une vingtaine d'années.

Aujourd'hui, Dubaï est considérée comme un nouvel eldorado où tout est possible.

Actuellement, un investissement immobilier à Dubaï peut vous rapporter une rentabilité autour de 6 à 7% en moyenne. Cela représente le double de ce que vous pourrez obtenir dans une grande ville européenne comme Londres.

Par ailleurs, votre rentabilité dépendra également du type de bien dans lequel vous investissez, ainsi que son emplacement.

Ainsi, les appartements ont une rentabilité plus élevée (jusqu'à 12%) que les villas et les maisons de ville.

Cependant, malgré tous ces atouts, le marché immobilier de Dubaï peut attirer toutes sortes de personnes mal intentionnées.

C'est pourquoi nous vous conseillons de vous faire accompagner par un conseiller immobilier. Il vous fera gagner du temps et de l'argent tout en vous donnant accès aux meilleures opportunités d'investissement que Dubaï a à offrir.



## Profil:

- Tous types de profils (investisseurs débutants et confirmés)
- Accessibles aux personnes ayant un petit budget (achat possible à partir de 25 000€ en cash, le reste payé en autofinancement)
- Achat possible entre amis et jusqu'à 8 personnes par bien (uniquement en passant par Kovalys Connect)

## Pré-requis:

- Avoir un passeport valide
- Avoir les bons contacts



### Points forts:

- Simplicité administrative
- Sécurité de l'achat
- Forte rentabilité
- Plans de financement attractifs
- Forte attractivité
- Marché immobilier haussier
- Imposition zéro
- Visa de résidence possible pour les investisseurs dès 250 000€ investis

### Points d'attention:

- Il faut passer par un conseiller immobilier expérimenté pour éviter les arnaques et accéder aux meilleures opportunités du marché
- Les ventes s'effectuent très souvent par des agents. Impossible d'y accéder tout seul via Internet ou par d'autres moyens

## Tendances du marché

Le marché immobilier dubaïote est un marché haussier qui offre d'excellentes opportunités en termes de prix à l'achat et de plus-values. N'hésitez pas à y investir!



Prix des maisons en rapide croissance à l'achat (+30 à 75% en 10 ans)



Rentabilité nette minimum de 6% et ROI à partir de 6-7 ans selon le plan de financement



Taxe foncière inexistante et investissement géré de A à Z par le gestionnaire

# INVESTIR EN AFRIQUE

Si l'on vous propose d'investir dans l'immobilier en Afrique, quelle serait votre réaction?

Auriez-vous une réaction de rejet immédiate en vous disant que l'investissement en Occident est plus sûr et plus pérenne?

Et bien, vous avez tort!

Car l'Afrique regorge de nombreuses opportunités d'investissement immobilier qui sont encore largement sous-exploitées.

En effet, l'Afrique présente un marché immobilier encore largement sous-représenté. Le continent présente également de solides opportunités dans l'immobilier touristique dans des pays comme le Sénégal, la Côte d'Ivoire, le Nigéria, le Ghana et l'Angola.

Actuellement, il existe deux stratégies principales d'investissement en Afrique: l'achat de terrains ou de biens déjà bâtis.

Par ailleurs, l'immobilier offre des rentabilités qui feraient rêver n'importe quel investisseur: jusqu'à 6% à Abidjan, voire 13% à Antananarivo et Luanda!

Cependant, si vous êtes intéressés par un investissement immobilier en Afrique, nous vous recommandons de vous faire accompagner par un professionnel qui connaît le terrain.



## Profil:

- Tous types de profils (investisseurs débutants et confirmés)
- Idéal pour les petits budgets (terrains à partir de 4 500€)

## Pré-requis:

- Avoir un passeport valide
- Connaître les différents types de terrains (plus de difficultés sur les terrains villageois)
- Avoir les bons contacts pour investir



### Points forts:

- Marché haussier
- Forte demande locative
- Forte rentabilité
- Forte attractivité de certains pays, notamment la Côte d'Ivoire, le Sénégal et l'Afrique du Sud

### Points d'attention:

- Il faut être vigilant sur le choix de vos partenaires
- Il est également conseillé de venir voir les biens proposés sur place

## Tendances du marché

Le marché immobilier africain est un marché haussier. Cette tendance est amenée à durer en raison du déficit annuel de logements (environ 50 000 logements chaque année)



Prix de construction d'un immeuble: 122k€



Grandes disparités de rendement en fonction des quartiers



Faites attention aux quartiers dans lequel vous investissez



NOTRE EXPERTISE AU  
SERVICE DE VOS  
PROJETS  
IMMOBILIERS

# UN RESEAU D'ENTREPRENEURS AU SERVICE DE VOS PROJETS IMMOBILIERS

Fondé en 2014, Kovalys Connect est un réseau d'affaires unique qui a pour objectif d'encourager et de stimuler l'entrepreneuriat sous toutes ses formes.

Forts de notre réseau de 50 000 membres dans le monde entier, nous accompagnons les immopreneurs débutants et expérimentés dans tous leurs projets d'investissement immobilier en France et à l'international.

Notre offre de services end-to-end dédiée aux immopreneurs inclut:

- Un réseau d'experts internationaux pour vous accompagner sur tous les aspects de votre projet immobilier, de la recherche à la gestion de votre bien
- Des conventions dédiées aux dernières tendances en matière d'investissement immobilier dans le monde
- Des formations sur l'investissement immobilier réservées aux membres du réseau grâce à Kovalys University



# NOS EXPERTS A VOTRE SERVICE

**Sellya Doridot, spécialiste de l'investissement immobilier rentable. Investisseuse depuis 2015.**

Mon entreprise Lady Sellya Invest a une seule mission : aider celles et ceux qui le souhaitent à devenir des immopreneurs.

Un immopreneur est un investisseur immobilier qui considère son parc immobilier comme une entreprise. Il n'a pas des locataires mais plutôt des clients. Il achète un bien immobilier parce qu'il est rentable et lui permet de gagner de l'argent out de suite après acquisition.

Comment tout ceci a commencé ?

Dans mon ancienne vie, j'étais une fonctionnaire. Le ras-le-bol de cette vie m'a poussé à trouver une solution et l'investissement rentable en immobilier a été LA solution pour augmenter drastiquement mes revenus en m'appuyant sur mon CDI pour avoir des crédits immobiliers.

Aujourd'hui je suis propriétaire de 3 immeubles de rapport avec 21 appartements en location grâce à mon CDI et à l'argent des banques. Ces appartements me génèrent de l'argent tous les mois et m'ont permis de quitter le salariat.



## LE CONSEIL DE L'EXPERTE

Marre qu'on vous refuse des augmentations? Devenez immopreneur ou immopreneuse grâce à votre CDI. C'est accessible à tout le monde !

# NOS EXPERTS A VOTRE SERVICE

Laura Prudent, Investisseuse et rentière en immobilier. Spécialiste de la colocation meublée, avec 24 revenus locatifs à son actif.

Infirmière puéricultrice depuis plus de 11 ans, j'ai découvert les investissements immobiliers en 2017 suite à la lecture d'un livre offert par ma sœur.

Cela a été une vraie révélation pour moi : j'étais sur le point de m'endetter en rachetant les parts de ma résidence principale suite à une séparation. Une erreur que j'ai pu éviter de justesse !

À la place, je me suis formée et lancée dans l'investissement immobilier en colocation, et c'est ainsi que je suis devenue propriétaire de 4 biens en l'espace de 18 mois.

Aujourd'hui :

- ✓ J'ai remplacé mon salaire et triplé mes revenus grâce à l'investissement immobilier.
- ✓ J'ai quitté mon travail pour me consacrer à 200 % aux investissements immobiliers.
- ✓ Je génère un cashflow positif de milliers d'euros chaque mois, et je possède un patrimoine immobilier de plus d'1 million d'euros.



## LA PROMESSE DE L'EXPERTE

Je saurai vous guider et vous donner les clés pour investir sereinement et vivre de vos rentes immobilières, en moins de 2 ans !

# NOS EXPERTS A VOTRE SERVICE

**Jeanine HUET, Spécialiste de l'investissement immobilier aux Etats-Unis. Fondatrice de Florida Immo Conseils**

Agent immobilier en France pendant plusieurs années, elle ouvre un cabinet d'investissement aux USA en 2012. Il se transformera en 2021 en un cabinet spécialisé dans l'investissement à l'international en proposant notamment des investissements au Portugal, en Espagne et à Dubaï, en plus des USA.



**Faycel HAJOUNI, Spécialiste de l'investissement immobilier à Dubaï**

Installé à Dubaï depuis 8 ans, il vous accompagne à chaque étape de votre projet d'investissement dans ce pays.





LE MOT DE LA FIN

# CONCLUSION

Cher Investisseur,

Vous avez désormais toutes les cartes en main pour réaliser votre premier investissement immobilier locatif.

A travers ce guide, nous avons souhaité vous fournir les stratégies les plus rentables, ainsi que toutes les astuces que vous devez connaître pour réussir votre projet.

Quelle que soit votre situation aujourd'hui, nous vous encourageons à faire le premier pas car rien ne remplace l'action. Prenez le temps de travailler un peu plus vers votre objectif d'investissement chaque jour.

Et pour ceux qui sont décidés à se lancer dans cette belle aventure qu'est l'investissement immobilier, n'hésitez pas à contacter les experts de Kovalys Connect.

Notre réseau se tient à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans la réalisation de votre projet immobilier.

A très vite!

L'équipe Kovalys Connect



©2022. Tous droits réservés.

Toute autre utilisation, reproduction, diffusion, publication ou retransmission du contenu est strictement interdite sans l'autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur