

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF INTELLIGENT

- JULIEN DELAGRANDE -



L'APPORT DU LIVRE

LES PRINCIPES POUR INVESTIR INTELLIGEMENT DANS L'IMMOBILIER LOCATIF

LES THÉMATIQUES

- La façon optimale d'investir
- Les concepts essentiels à connaître
- Des astuces et des pièges à éviter.
- Une méthode pas à pas pour investir
- L'étude de plusieurs stratégies d'investissement

LES CONCEPTS DE BASE

- Évaluer le rendement locatif grâce au rendement locatif « net-net »
- Considérer l'emplacement
- Comprendre les concepts propres au marché immobilier et à l'économie
- Rechercher un cashflow positif
- S'intéresser au rendement entrepreneurial
- Maîtriser les risques



LA STRATÉGIE

1. Choisir son marché
2. Connaître son marché et choisir le type de bien visé
3. Préparer le plan de financement



LA MISE EN PRATIQUE

1 – Trouver la bonne affaire

- Comparaison prix/m²- Vendeur pressé -
- Saisonnalité du marché – Réseau -
- Sources rendement entrepreneurial 'cachées'

2 – Effectuer la visite, prendre sa décision

- Repérage - Sources rendement entrepreneurial
- Rencontre avec le voisinage - Calcul cashflow
- Notaire - Identification défauts - Check-list

3 – Négocier la bonne affaire

- Potentiel de négociation - l'équivalent salaire
- Sérieux – Donner les raisons -
- Offre limitée dans le temps -

4 – Trouver les sources de rendement

- Travaux – Revenus/Charges – configuration -
- Optimisation exploitation – fiscalité -

5 – Optimiser la fiscalité de l'exploitation

1. Optimiser en fonction du type de bien
2. S'engouffrer dans les brèches
3. Préciser les contraintes qui en ressortent

6- Mettre le bien en location

Location direct/indirect (Frais vs Chronophage)

7- Choisir et gérer ses locataires

- Choix des locataires – Modèle de Bail –
- Gestion des impayés – Ne pas faire l'autruche
- Gestes commerciaux