

BÂTIR SA FORTUNE AVEC L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT

ÉDITION 2024



INVESTIR DANS IMMEUBLES DE RAPPORT
RENTABLES N'IMPORTE OÙ EN FRANCE

INDÉPENDANCE FINANCIÈRE

PAR ETIENNE BROIS

ETIENNE BROIS – INVESTISSEUR & ENTREPRENEUR

Etienne BROIS est conseiller en gestion de patrimoine sur Brive-la-Gaillarde et aide ses clients à bâtir leur fortune en investissant dans l'immobilier (entre autres). Il est également formateur et intervient régulièrement lors de séminaires immobiliers devant plusieurs milliers de personnes.

Ex-ingénieur à l'international (Hong-Kong & Australie) dans le domaine de l'eau, il aide maintenant ses clients à construire leur avenir financier en mettant en place une stratégie rapide et efficace pour préparer leur retraite.

Etienne est également investisseur immobilier depuis de nombreuses années à titre personnel et dispose d'un patrimoine de plusieurs immeubles de rapport d'habitations et de locaux commerciaux. En effet, les immeubles de rapport sont sa spécialité depuis qu'il a commencé à investir dans l'immobilier.

En 2023, il fait paraître le livre « **Indépendance Financière - Gagner son indépendance financière et protéger son patrimoine : les 12 règles d'or** » publié chez les éditions **EYROLLES** (Voir dernières pages). Son livre est maintenant devenu un best-seller et reste incontournable dans le domaine de la gestion de patrimoine.

S'il partage toutes ses connaissances avec vous aujourd'hui, c'est qu'il a à cœur de transmettre son savoir à un maximum de personnes afin qu'elles aussi puissent se libérer le plus vite possible pour savourer la vie autrement.

Alors attention, bâtir sa fortune, pour lui, ce n'est pas être simplement être riche, mais c'est également devenir libre et indépendant pour vivre une meilleure vie, protéger les siens et surtout grandir humainement.

« La liberté n'est pas négociable »

Etienne BROIS



L'immobilier est l'un des investissements les plus rentables.

Suivant une analyse réalisée par la FNAIM, rien que pour l'année 2021, le nombre de ventes réalisées en France a atteint un nouveau record avec 1,2 millions de transactions. Néanmoins, il faut savoir que tous les projets immobiliers ne se valent pas et il existe aussi des fausses bonnes solutions. Cet ouvrage va vous donner les clefs pour bâtir votre fortune avec l'immobilier. En voici le sommaire :

1. LES PROBLÈMES DES INVESTISSEURS ET LES FAUSSES BONNES SOLUTIONS
2. 3 STRATÉGIES INCONTOURNABLES POUR BÂTIR SA FORTUNE
3. POURQUOI CHOISIR D'INVESTIR DANS DES PETITES VILLES ?
4. QU'EST-CE QUE L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ?
5. LES 7 RAISONS DE CHOISIR LES IMMEUBLES BÂTIR SA FORTUNE
6. L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ET L'AUTOFINANCEMENT
7. RÉDUIRE LA FISCALITÉ GRÂCE À LA SCI À L'IS
8. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER : LES 9 ERREURS À ÉVITER

Suivant la dernière enquête patrimoine réalisée par l'INSEE, les investisseurs qui possèdent plus de 10 locatifs sont très minoritaires (0,17% des ménages). Mais savez-vous que n'importe quel investisseur peut bâtir une véritable fortune avec l'immobilier. Dans ce guide, nous allons voir ensemble **comment développer son patrimoine immobilier de manière efficace et faire partie de ces 0,17%**.

STATISTIQUES DES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

Source : Enquête patrimoine 2010 - INSEE





CHAPITRE 1

LES PROBLÈMES DES INVESTISSEURS & LES FAUSSES BONNES SOLUTIONS

LES 4 FREINS DE L'INVESTISSEUR IMMOBILIER

Le rêve d'investir dans l'immobilier se heurte souvent à une réalité moins idyllique, caractérisée par quatre principaux obstacles qui peuvent décourager même les investisseurs les plus enthousiastes.

DES PRIX DE L'IMMOBILIER ÉLEVÉ DANS LES GRANDES VILLES

Le premier obstacle est le coût prohibitif de l'immobilier dans les grandes villes françaises. Avec des prix qui atteignent des sommets inaccessibles pour la majorité, accumuler un patrimoine dans des métropoles comme Paris devient un défi insurmontable pour beaucoup. Ce phénomène pousse les prix à des niveaux qui dépassent souvent la capacité d'endettement des investisseurs, rendant les acquisitions peu judicieuses ou carrément irréalisables.

RENDEMENT FAIBLE ET CASH-FLOW NÉGATIF

Le deuxième frein est lié aux rendements souvent trop faibles et aux cash-flows négatifs qui en découlent, particulièrement dans ces zones surévaluées. L'investissement immobilier, censé être une source de revenus passifs, se transforme alors en fardeau financier, les loyers perçus ne couvrant pas toujours les charges et les remboursements de prêts, entraînant un déséquilibre financier pour l'investisseur.

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ÉLEVÉE

Le troisième obstacle est la fiscalité élevée sur les revenus locatifs, qui peut atteindre jusqu'à 62% en incluant les prélèvements sociaux. Cette imposition sévère réduit considérablement la rentabilité nette des investissements, et peut même absorber la totalité du cash-flow généré, laissant peu de marge pour la croissance du patrimoine ou même pour la couverture des dépenses courantes liées aux biens immobiliers.

FINANCEMENT PLUS DIFFICILE À OBTENIR

Enfin, le quatrième frein est la complexité et les conditions restrictives du financement d'immobilier locatif. Les banques, devenues plus frileuses, imposent des conditions d'octroi de crédit de plus en plus strictes. Le ratio d'endettement, le profil de l'investisseur et la rentabilité prévue du projet sont scrutés à la loupe, limitant ainsi l'accès au crédit pour de nombreux projets qui pourraient autrement être viables.

PROBLÈME N°1

**PRIX DE L'IMMOBILIER
TROP CHER**

PROBLÈME N°2

**RENDEMENT ET CASH-FLOW
TROP FAIBLE**

PROBLÈME N°3

**FISCALITÉ IMMOBILIÈRE
TROP ÉLEVÉE**

PROBLÈME N°4

**FINANCEMENT BANCAIRE
TROP DIFFICILE À OBTENIR**

Ces barrières dressées sur le chemin de l'investisseur immobilier ne sont toutefois pas insurmontables. Des stratégies comme l'investissement en province, où les prix sont plus bas et les rendements potentiels plus élevés, ou l'optimisation fiscale via des structures comme les SCI à l'IS, peuvent aider à contourner ces obstacles et à rendre l'investissement immobilier à nouveau attrayant et profitable.

LES FAUSSES BONNES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Dans le domaine de l'investissement immobilier, deux stratégies sont souvent prônées pour leur potentiel de rendement élevé ou d'économies fiscales : l'investissement en location de courte durée, comme via Airbnb, et l'investissement en immobilier neuf pour bénéficier de dispositifs de défiscalisation. Cependant, ces options présentent des complexités et des risques qui peuvent en réalité compromettre la construction d'un patrimoine durable.

1. L'INVESTISSEMENT EN LOCATION DE COURTE DURÉE

AVANTAGES :

Rendements élevés : La location courte durée peut offrir des rendements nettement supérieurs à ceux de la location traditionnelle, en raison de tarifs journaliers plus élevés.

Flexibilité : Les propriétaires peuvent utiliser leur bien pour un usage personnel entre les locations, offrant une adaptabilité appréciable.

INCONVÉNIENTS :

Réglementations strictes : De nombreuses villes imposent des restrictions sévères qui limitent le nombre de jours par an pendant lesquels un logement peut être loué, réduisant ainsi les revenus potentiels.

Gestion intensive : La location de courte durée exige une gestion continue, incluant la commercialisation fréquente, le nettoyage entre les locataires et la gestion des réservations, ce qui peut être épuisant et coûteux.

Fiscalité élevée : Les revenus sont souvent taxés à des niveaux supérieurs à ceux de la location traditionnelle, sans compter les cotisations sociales.

Vulnérabilité aux fluctuations touristiques : Les revenus peuvent varier considérablement avec les saisons ou en fonction des événements mondiaux, comme une pandémie, ce qui rend les flux de trésorerie incertains. **Il s'agit avant tout d'une activité hôtelière !**



<p>COURTE DURÉE – AIRBNB LOCATION SAISONNIÈRE</p>	❖ ACTIVITÉ HOTELIÈRE	❌
	❖ BEAUCOUP DE TURN-OVER	
	❖ CONSOMMATEUR DE TEMPS	
	❖ RÉGLEMENTATION SE DURCIT	
	❖ UNE FISCALITÉ TRÈS ÉLEVÉE	

2. L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE DÉFISCALISATION

AVANTAGES :

Incitations fiscales : Les dispositifs tels que la loi Pinel offrent des réductions d'impôt attractives, qui peuvent initialement sembler bénéfiques pour réduire les charges fiscales.

Neuf et peu d'entretien : Les propriétés achetées sont neuves, ce qui peut minimiser les coûts de maintenance à court terme.

INCONVÉNIENTS :

Surcoût : Les biens neufs sont souvent vendus à un prix premium, soit 30 à 40% plus cher que le marché local, ce qui peut annuler les avantages fiscaux à travers une valorisation moindre à la revente.

Localisation parfois peu optimale : Les programmes de défiscalisation sont souvent situés dans des zones où la demande locative n'est pas garantie, augmentant le risque de vacance locative.

Durée de l'engagement : Les avantages fiscaux sont conditionnés par des engagements de location de longue durée (jusqu'à 12 ans), ce qui réduit la flexibilité de l'investisseur.

Re-fiscalisation : Une fois la période de défiscalisation terminée, les biens sont sujet à une fiscalité pleine, ce qui peut significativement réduire la rentabilité nette sur le long terme.

Cash-flow négatif et taux d'endettement : hors avantage fiscal, les cash-flow immobilier des locatifs neufs sont le plus souvent négatifs, ce qui fait grimper le taux d'endettement de l'investisseur de manière importante, limitant ainsi le nombre de projets immobiliers potentiels (perte de chance).



**DÉFISCALISATION
DANS LE NEUF**

- ❖ IMMO NEUF CHER
- ❖ CASH-FLOW NÉGATIF
- ❖ REFISCALISATION APRÈS
- ❖ TAUX ENDETTEMENT GRIMPE
- ❖ PEU RENTABLE À LONG TERME



DES STRATÉGIES SOUVENT BLOQUANTES ET PEU ADAPTÉES

Ces deux stratégies, bien qu'attrayantes sur le papier pour leurs promesses de haut rendement et d'avantages fiscaux, comportent des risques et des inconvénients qui peuvent en réalité nuire à la constitution d'un patrimoine immobilier solide et pérenne. **La location de courte durée** exige une gestion active et est très sensible aux changements de réglementation et aux cycles économiques.

De son côté, **l'immobilier neuf en défiscalisation** peut se révéler moins rentable que prévu en raison de coûts initiaux élevés et d'une localisation parfois défavorable.

Pour les investisseurs cherchant à **bâtir une fortune durable via l'immobilier**, il pourrait être plus judicieux de considérer des approches plus traditionnelles, telles que **l'investissement locatif à long terme** dans des zones à forte demande ou l'achat et la rénovation de biens sous-évalués. Ces méthodes offrent souvent une meilleure maîtrise des risques et une rentabilité plus stable sur le long terme, éléments clés pour une accumulation de patrimoine réussie et sécurisée.





CHAPITRE 2

3 STRATÉGIES INCONTURNABLES POUR BÂTIR SA FORTUNE AVEC L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT

4 STRATÉGIES INCONTOURNABLES POUR BÂTIR SA FORTUNE

Face aux multiples défis rencontrés par les investisseurs immobiliers, notamment l'augmentation des prix dans les grandes villes, les faibles rendements, une fiscalité élevée, et des financements plus complexes, il est essentiel de trouver des stratégies d'investissement efficaces qui évitent les pièges des solutions moins rentables et chronophages, telles que les investissements en location courte durée ou dans des biens hautement fiscalisés.

Heureusement, il existe des alternatives judicieuses qui permettent d'investir de manière plus efficace et plus tranquille. Ces stratégies optimisent non seulement le rendement et la gestion des biens, mais minimisent également l'impact fiscal, favorisant ainsi une croissance durable du patrimoine immobilier. Voici **quatre approches stratégiques** qui adressent ces enjeux tout en offrant une gestion simplifiée et une rentabilité améliorée. L'objectif, **bâtir sa fortune efficacement**.



1. OPTIMISER SON TEMPS ET SA TRANQUILLITÉ

La location à l'année se distingue comme une stratégie optimale pour les investisseurs cherchant à maximiser à la fois leur temps et leur tranquillité. En optant pour cette approche, les propriétaires bénéficient d'une gestion simplifiée due à la réduction des interactions fréquentes et des obligations de gestion quotidienne typiques des locations de courte durée. Les contrats de bail à long terme assurent une source de revenu stable et prévisible, diminuant ainsi les périodes de vacances et les efforts associés à la recherche fréquente de nouveaux locataires. De plus, la nature prolongée des engagements locatifs favorise des **relations locatives stables**, réduisant les risques de litiges et les coûts de maintenance urgente. En somme, **la location à l'année libère l'investisseur des contraintes opérationnelles** constantes, lui permettant de se concentrer sur la croissance de son portefeuille ou d'investir son temps dans d'autres activités lucratives ou personnelles.

2. INVESTIR DANS DES PETITES VILLES DE PROVINCES

Investir dans des petites villes de province offre une solution efficace aux défis liés à l'investissement immobilier dans les grandes métropoles, notamment le coût élevé de l'immobilier et les faibles rendements. **Les petites villes offrent des prix d'achat plus abordables**, ce qui se traduit par des taux de rendement plus élevés et un cash-flow positif plus accessible.

De plus, la concurrence y est généralement moins intense, ce qui permet de négocier de meilleurs prix et conditions. Cette stratégie favorise une gestion plus sereine, avec un risque locatif moindre dû à la demande stable pour des logements abordables.

3. INVESTIR DANS DES IMMEUBLES DE RAPPORT OU LOTS MIXTES

L'acquisition d'immeubles de rapport ou de lots mixtes est une stratégie qui cible l'optimisation du rendement par l'économie d'échelle. Ces propriétés permettent de diversifier les sources de revenus sous un même toit, réduisant ainsi les risques liés à la vacance locative.

En outre, acheter en gros peut souvent **aboutir à des prix d'achat au mètre carré inférieurs, augmentant la rentabilité**. Cette approche peut également simplifier la gestion des biens, car plusieurs unités locatives sont centralisées en un seul emplacement, rendant les opérations de maintenance et de gestion plus efficaces et moins coûteuses.

4. INVESTIR VIA UNE SCI À L'IS

Utiliser une Société Civile Immobilière (SCI) à l'Impôt sur les Sociétés (IS) pour gérer des investissements immobiliers offre d'importantes économies fiscales et une gestion financière optimisée.

Cette structure juridique permet de séparer les biens immobiliers du patrimoine personnel des investisseurs, protégeant ainsi leurs actifs personnels en cas de problèmes financiers. La SCI à l'IS bénéficie d'un taux d'imposition plus bas que celui de l'impôt sur le revenu personnel, et **permet une gestion flexible des bénéfices**, qui peuvent être réinvestis ou distribués sous forme de dividendes selon les besoins de liquidité des associés, optimisant ainsi la charge fiscale globale.



CHAPITRE 3

POURQUOI CHOISIR
LES PETITES VILLES DE
PROVINCE POUR
INVESTIR ?

INVESTIR DANS LES PETITES VILLES DE PROVINCE

Investir dans l'immobilier dans les petites villes de province est souvent perçu comme moins prestigieux que les placements dans les grandes métropoles.

Cependant, cette stratégie d'investissement offre de nombreux avantages substantiels qui peuvent s'avérer bien plus rentables à long terme.

Ce chapitre explore les raisons pour lesquelles les petites villes de province constituent un terrain fertile pour les investisseurs immobiliers avisés.

Coûts d'acquisition plus bas : Les petites villes de province offrent généralement des prix d'achat beaucoup plus abordables comparés aux grandes villes. Cette accessibilité permet aux investisseurs d'acquérir des propriétés plus grandes ou plusieurs unités pour le même budget qu'un seul petit appartement dans une métropole. Le faible coût d'entrée rend l'investissement accessible à un plus large éventail d'investisseurs et diminue le niveau d'endettement nécessaire.

Rendements potentiellement plus élevés : Malgré des loyers nominalement plus bas que dans les grandes villes, le rapport entre le coût d'achat et les revenus locatifs dans les petites villes est souvent beaucoup plus favorable. Cela se traduit par des taux de rendement plus élevés, offrant une meilleure rentabilité sur l'investissement initial.

Moindre concurrence : Les petites villes sont généralement moins ciblées par les grands investisseurs institutionnels, ce qui réduit la concurrence pour l'achat de biens immobiliers. Cette situation permet aux investisseurs individuels de mieux négocier les prix d'achat et de trouver des opportunités de marché sous-évaluées.

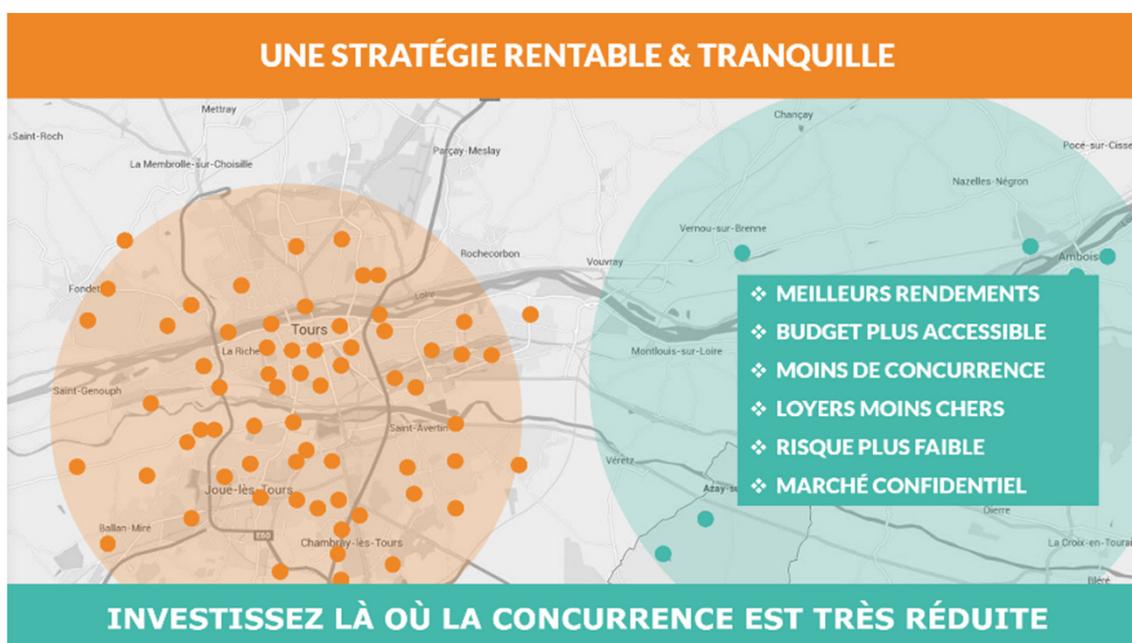
Gestion plus « tranquille » et moins coûteuse : La gestion des propriétés en province peut être plus simple et moins onéreuse. Les coûts de maintenance, de rénovation et de gestion sont souvent inférieurs, ce qui contribue à maximiser le cash-flow net.

Diversification de son parc immobilier : Investir dans les petites villes permet de diversifier géographiquement un portefeuille d'investissements immobiliers. Cette diversification peut protéger contre les fluctuations économiques localisées et répartir les risques liés à des événements spécifiques à une région.

Demande locative stable : Contrairement à une idée reçue, la demande locative dans les petites villes peut être stable et continue, soutenue par une population locale ayant des besoins de logement permanents. De plus, certaines petites villes connaissent une croissance démographique grâce à leur attractivité en termes de coût de la vie et de qualité de vie, boostant ainsi la demande locative.

POURQUOI CHOISIR LES PETITES VILLES PLUTÔT QUE LES GRANDES PÉTROPOLES ?

Investir dans les petites villes de province ne doit pas être vu comme un plan B dans la stratégie immobilière, mais plutôt comme une approche judicieuse qui peut offrir de meilleurs rendements, une gestion simplifiée, et une entrée sur le marché plus accessible. Les investisseurs qui choisissent de se tourner vers ces marchés souvent négligés peuvent non seulement obtenir une meilleure rentabilité, mais aussi contribuer au développement local en revitalisant et en valorisant les biens immobiliers dans ces communautés.



En somme, les petites villes offrent une opportunité pour les investisseurs prêts à explorer au-delà des options traditionnelles et à tirer parti des multiples avantages que ces marchés peuvent offrir. Cela requiert certes une bonne compréhension du marché local et une stratégie d'investissement adaptée, mais les récompenses peuvent largement surpasser celles des grandes métropoles saturées.

L'INDICE DE TRANQUILLITÉ, UN PARAMÈTRE MÉCONNU

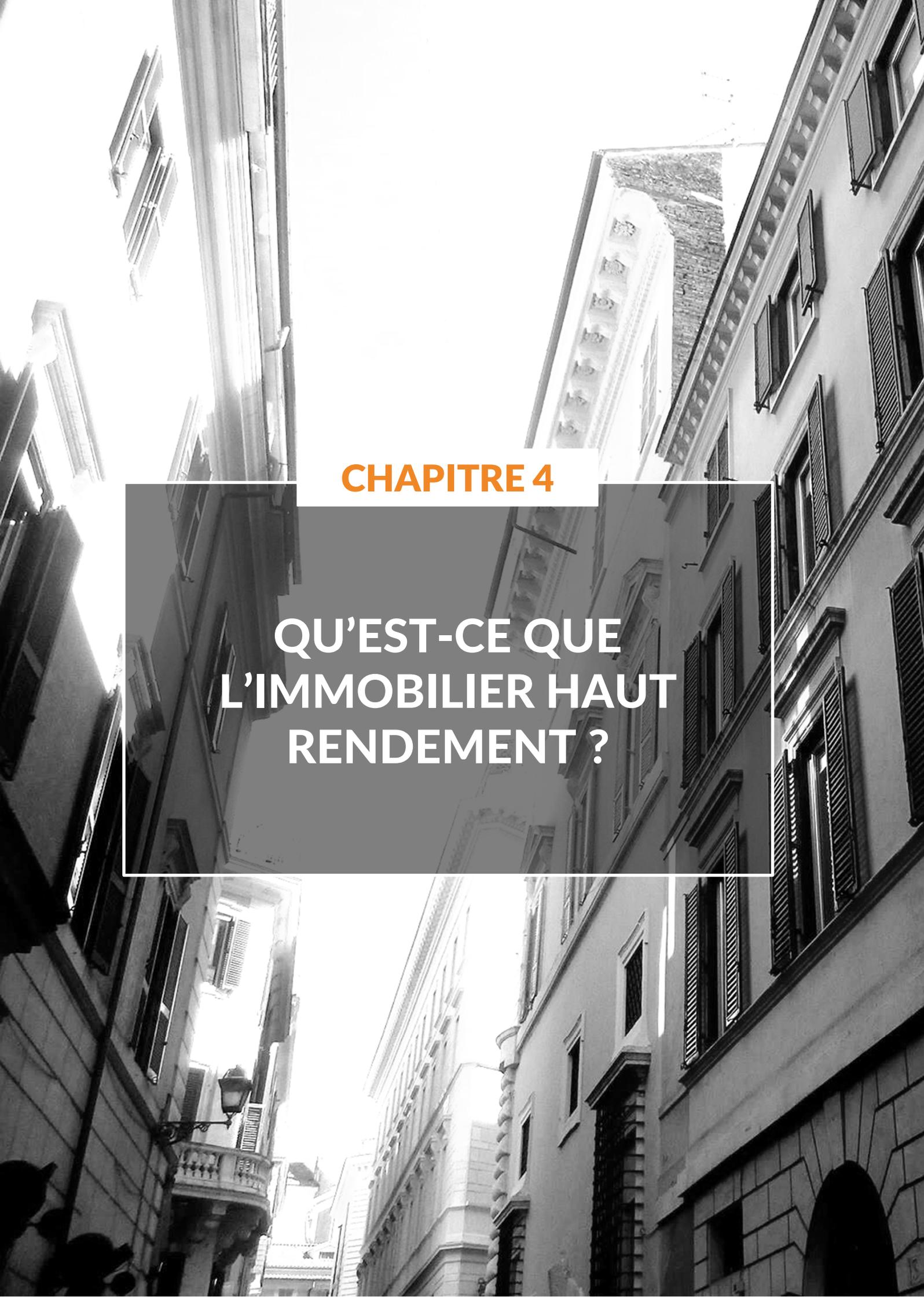
L'indice de tranquillité dans l'investissement immobilier reflète la facilité et la simplicité de gestion d'un bien locatif, permettant aux investisseurs de se concentrer sur l'expansion de leur portefeuille sans être accaparés par les tâches quotidiennes. Ce concept est particulièrement pertinent lorsqu'on compare les investissements en location de longue durée avec ceux en courte durée, comme Airbnb.

Les locations de longue durée à l'année offrent un niveau élevé de tranquillité car elles nécessitent moins de gestion active : les contrats sont généralement pluriannuels, et les interactions quotidiennes avec les locataires sont minimisées. En revanche, la location de courte durée demande une gestion continue, des communications fréquentes pour les réservations, l'accueil des locataires, et le maintien du logement entre chaque location.

Ainsi, un indice de tranquillité élevé signifie **moins de stress et de gestion active**, permettant à l'investisseur de multiplier les projets immobiliers ou de se consacrer à d'autres activités, sans que cela n'affecte significativement son emploi du temps ou ses ressources. En résumé, cet indice aide à mesurer l'efficacité d'un investissement immobilier en termes de temps et d'effort requis pour sa gestion.



En effet, **le temps est votre ressource la plus précieuse**, il n'est donc pas question de quitter votre entreprise pour vous lancer dans une nouvelle activité hôtelière, très gourmande en temps et en ressources financières.



CHAPITRE 4

QU'EST-CE QUE
L'IMMOBILIER HAUT
RENDEMENT ?

LE CONCEPT DE L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT

Le temps est un paramètre clef en immobilier. Afin de développer son patrimoine immobilier le plus rapidement possible, il convient d'être le plus efficace possible. En effet, obtenir des revenus alternatifs suffisants, il est important de dépasser au minimum 10 locatifs comme nous l'avons vu, mais **tous les biens immobiliers ne se valent pas pour bâtir sa fortune efficacement.**

L'immobilier locatif regroupe plusieurs types d'investissements à savoir, les appartements anciens, les appartements neufs, les maisons neuves ou anciennes, les parkings et garages, les bureaux et locaux professionnels, les locaux commerciaux, la pierre papier (SCPI, OPCI, SCI, SCS), les immeubles anciens et d'autres véhicules immobiliers.



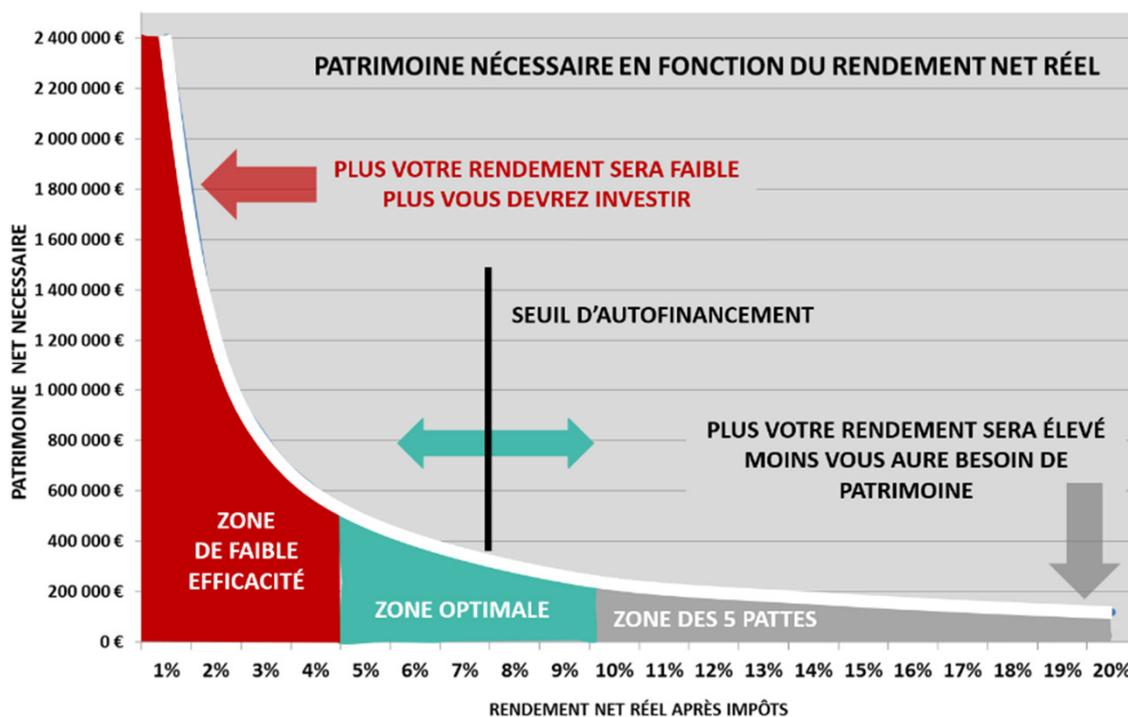
Comme le montrent les vignettes ci-dessus, les rendements varient en fonction de plusieurs paramètres : le type de bien, la localisation du bien et le risque de l'investissement immobilier. Mais l'un des paramètres clefs reste le rendement.

POURQUOI LE RENDEMENT EST UN PARAMÈTRE CLEF !

Le rendement brut d'un bien est calculé comme suit :

$$\text{Rendement brut} = \text{Revenus bruts annuels} / \text{Prix du bien}$$

Le rendement moyen de tous vos biens immobiliers va impacter directement les revenus que pourra générer votre patrimoine. Un patrimoine de 1 million d'euros pourra générer 100 000€ par an à 10% mais seulement 40 000€ par an à 4%. Le graphique ci-dessous permet de matérialiser le patrimoine nécessaire en fonction du rendement réel de vos investissements.



L'objectif est donc d'obtenir le rendement le plus élevé possible en s'assurant de dépasser le seuil d'autofinancement en général entre 7 et 8%.

Néanmoins, les investissements sur les appartements anciens ou neufs, les maisons neuves, la pierre papier ou les bureaux ne permettront pas, en règle générale, de dépasser ce seuil fatidique. En dessous de cette limite, l'épargne nécessaire chaque mois risque de vous coûter cher sur le long terme.

LE CONCEPT DE L'IMMOBILIER À HAUT RENDEMENT

 APARTEMENTS ANCIENS RENDEMENT 2 à 7%	 APARTEMENTS NEUFS RENDEMENT 2 à 5%	 MAISONS NEUVES RENDEMENT 3 à 6%	 PARKINGS & GARAGES RENDEMENT 8 à 15%
 BUREAUX & LOCAUX PROFESSIONNELS RENDEMENT 5 à 12%	 LOCAUX COMMERCIAUX RENDEMENT 7 à 15%	 PIERRE PAPIER SCPI, OPCV, SCI, SCS... RENDEMENT 2 à 5%	 IMMEUBLES ANCIENS RENDEMENT 7 à 12%

Il est donc préférable de miser sur les rendements les plus élevés. La première option pour y parvenir est d'investir dans des parkings et des garages.

Attention toutefois, il s'agit d'un marché très étroit ou il existe peu d'offres. Il s'agit donc d'un marché de spécialiste, très localisé et pour devenir rentier avec ce système, il faudra trouver un grand nombre de garages.

Même si les rendements sont élevés, il s'agit d'un marché de connaisseurs pour ceux qui souhaitent acquérir des lots importants.

En revanche, **le fonctionnement est assez simple** et investir dans des garages semble être une excellente idée pour un premier projet locatif, si la bonne stratégie est mise en place.



Pour des rendements élevés, les locaux commerciaux représentent également une autre solution, avec un rendement de 7 à 15 %. Néanmoins il s'agit également d'un marché plus spécifique qui est réservé aux vrais spécialistes.

Investir sans connaissances préalables augmente le risque, d'autant qu'une vacance locative peut coûter cher si le local n'est pas adapté au marché. Il est donc important de maîtriser au maximum ces risques, de réaliser une diversification géographique et d'investir dans différentes typologies de locaux (professionnels, commerces, etc...). Par ailleurs, les formations sur ce type de business sont rares et il faut donc de la pratique.

QU'EST-CE QUE L'IMMOBILIER À HAUT RENDEMENT ?



PROBLÈMES DES LOCAUX PRO :

1. MARCHÉ DE CONNAISSEURS
2. RISQUES ÉLEVÉS DE VACANCES
3. VACANCES PLUS LONGUES
4. PLUS TECHNIQUE



PROBLÈMES DES GARAGES :

1. MARCHÉ TRÈS ÉTROIT
2. MARCHÉ LOCAL
3. UN GRAND NOMBRE DE GARAGES EST NÉCESSAIRE



AVANTAGES DES IMMEUBLES :

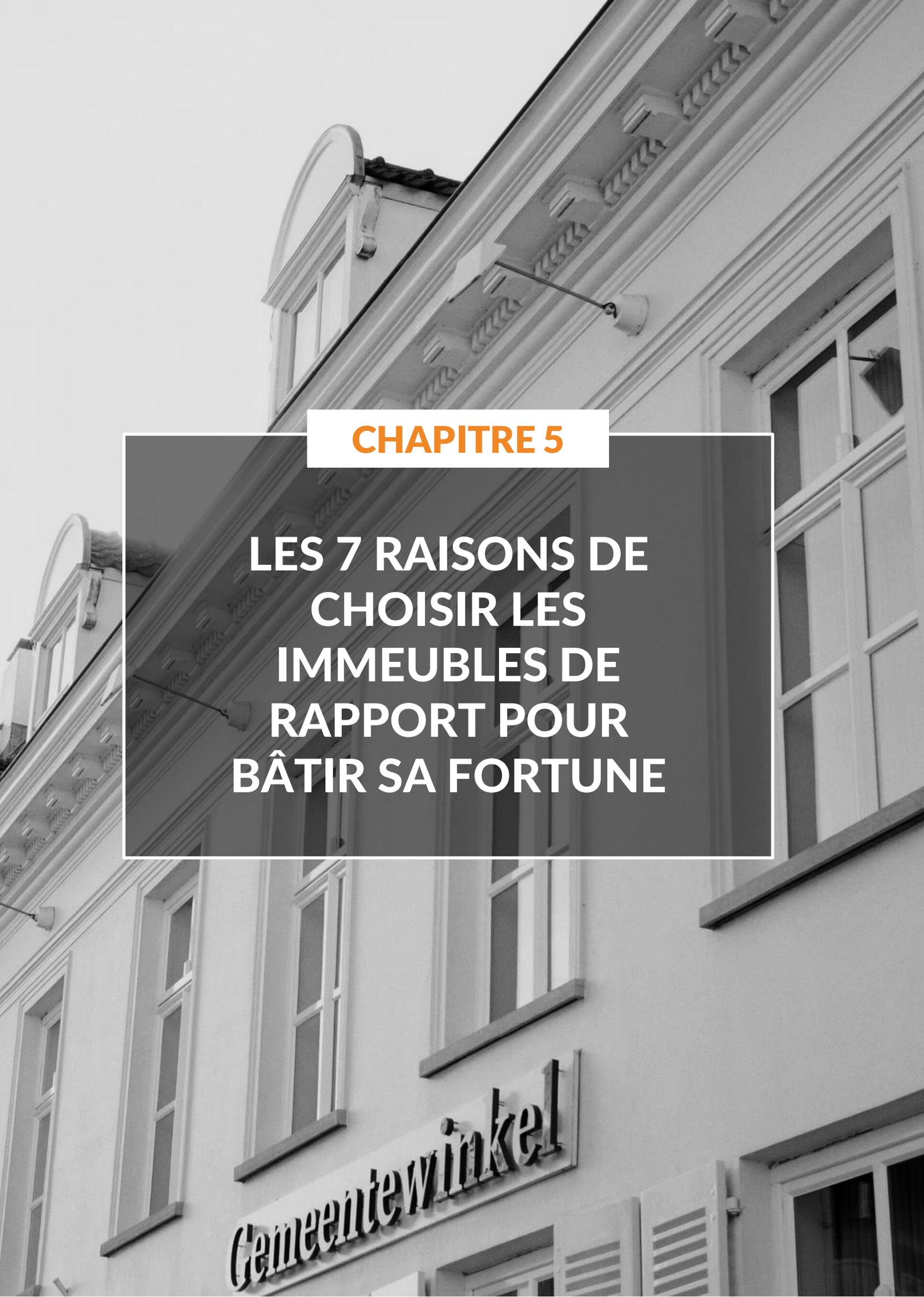
1. MARCHÉ PLUS LARGE
2. LOCATION PLUS FACILE

Pour bâtir sa fortune immobilière, **les immeubles de rapport constituent donc la meilleure option** étant donné que le marché est beaucoup plus profond. Les immeubles abondent sur le marché et la location en est assez simple dans l'ensemble.

En effet, il s'agit le plus souvent d'appartements de types T2 ou T3. Il se peut aussi qu'ils soient composés de studios, auquel cas la rentabilité sera meilleure, mais au prix de plus de turn-overs.

Investir dans des immeubles de rapport est également plus reproductible et facile à mettre en place. En effet, cette technique d'investissement peut-être développée à grande échelle pour générer suffisamment de cash-flow et ne nécessite pas de temps lorsque la gestion est confiée à une agence.

Bref, un investissement qui peut **vous permettre de bâtir votre fortune avec quelques projets seulement.**

A black and white photograph of a classical building facade. The building features ornate architectural details, including a decorative cornice with a repeating pattern of small, square motifs. Several windows with white frames and shutters are visible. At the bottom of the image, a sign reads "Gemeentewinkel" in a stylized, lowercase font. A semi-transparent dark grey rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

CHAPITRE 5

LES 7 RAISONS DE CHOISIR LES IMMEUBLES DE RAPPORT POUR BÂTIR SA FORTUNE

1. LA PYRAMIDE DES ACQUÉREURS

La première raison pour laquelle il est intéressant d'investir dans des immeubles de rapport est la confidentialité du marché. En effet ce marché est peu connu.

Si on réalise aujourd'hui une pyramide des acquéreurs, le marché est constitué principalement par les acheteurs de résidences principales qui ne vont pas regarder le rendement du projet. Comme ils n'ont pas le profil d'investisseurs, la localisation, la façade, l'apparence, le jardin ou la cuisine sont les plus importants pour eux durant l'acquisition. La décision d'achat se fait souvent par coup de cœur et d'après la capacité d'emprunt, sans suivre une logique de rendement.

Il existe ensuite le marché des petits logements comprenant les studios, les T2 ou les T3. Pour l'achat d'un appartement isolé, il va falloir faire face à une concurrence plus élevée, car il y a plus d'acquéreurs comme ceux qui veulent y habiter et ceux qui souhaitent faire du locatif.

Ceux qui investissent dans les immeubles sont nettement plus rares étant donné qu'il s'agit d'un investissement et à des prix plus importants. La concurrence y est moindre, les acheteurs potentiels sont plus rares et les négociations sont donc plus faciles à mener.

Il s'agit d'un **marché plus confidentiel**, fait d'artisans, de commerçants, de cadres supérieurs ou de professions libérales, qui représentent l'essentiel des acheteurs. Par ailleurs, il ne faut pas oublier qu'il est toujours plus facile de négocier lorsque les acquéreurs sont plus rares.

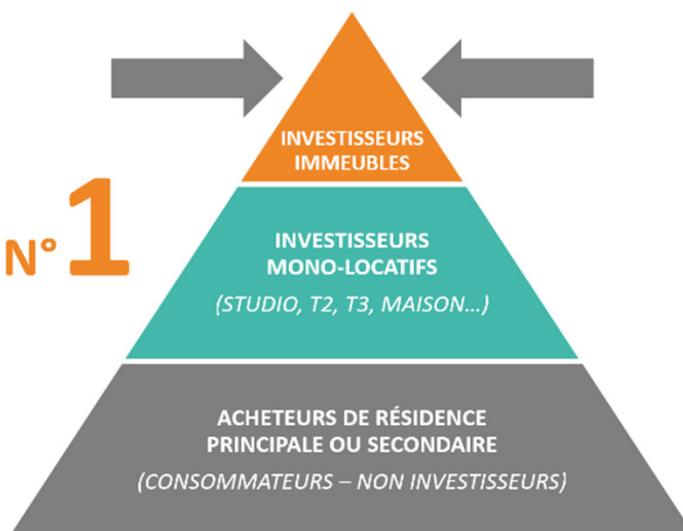
LES 7 RAISONS DE CHOISIR LES IMMEUBLES DE RAPPORT

MARCHÉ CONFIDENTIEL

- *Peu d'acheteurs potentiels*
- *Peu de concurrence*
- *Pas de débutants ou presque*
- *Négociation plus facile*

N°1

PYRAMIDE DES ACQUÉREURS



2- UN PRIX D'ACQUISITION PLUS FAIBLE (PRIX DE GROS)

Le deuxième critère qui pousse à investir dans les immeubles de rapport est le prix d'acquisition qui est nettement plus faible. Hormis le fait que les marges de négociation soient plus élevées, l'avantage considérable dans ce système est l'achat en gros. Le coût au m² est ainsi plus abordable, si le prix pour un studio est de 3 000 €/m² et un appartement de 2 500 €/m², pour l'achat d'un immeuble complet le tarif revient à 1 500 – 2 000 €/m².

Nous sommes par conséquent en présence d'une décote d'environ 20 à 30 %, ce qui est intéressant. D'autre part, l'effet coup de cœur est quasi absent de l'équation, ce qui exclut tout achat émotionnel et impulsif. La décision d'achat repose entièrement sur le rendement et le cash-flow, c'est donc une décision pragmatique et analytique avant tout.

PRIX DE GROS

- Prix au m² plus faible
- Absence d'achat coup de cœur (primo-accédants)
- Pas de débutants ou presque
- Dépend du rendement

**DÉCOTE MINIMUM POUR LES
IMMEUBLES : 20 À 30%**

N°2



**Exemple : studio 3 000€/m²
Appartement 2 000€/m²
Immeuble 1 500 €/m²**

3- UN SEUL PROJET AU LIEU DE PLUSIEURS

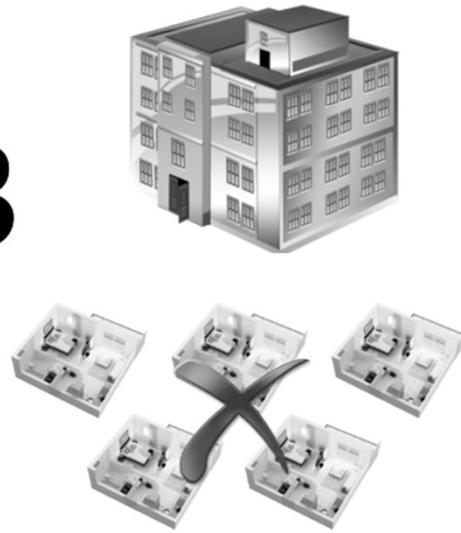
En choisissant d'investir dans un immeuble de rapport de 10 lots par exemple, vous gérez un seul projet au même endroit au lieu d'investir sur 10 logements dans 10 copropriétés différentes. L'effort à fournir pour la gestion est donc moindre, mais cela permet surtout de demander un seul financement.

Avec seulement 3 immeubles de 10 lots (500 000€ environ) et un rendement brut de 8%, **il est possible de devenir rentier**. Avec 120 000€ de revenus bruts et environ 70 000€ de revenus nets après impôts, charges et remboursement du prêt, les 3 projets permettent à un investisseur d'être libre, dans la mesure où son train de vie est raisonnable.

1 SEUL PROJET AU LIEU DE PLUSIEURS

- 1 projet d'immeuble au lieu 5 ou 6 projets d'apparts
- Revenus importants
- Vous êtes rentier en 2 ou 3 projets seulement

N°3



4- DES FRAIS PLUS FAIBLES

Chaque investissement réalisé génère des frais, mais dans l'acquisition des immeubles, les coûts sont nettement plus faibles. Les frais de notaire sont dégressifs. Pour un montant de 50000 €, il faut compter 9,8 % du montant pour ses honoraires. Pour un projet de 500000 €, la proportion des frais est de 6,5 %. Il en est de même pour les frais d'agences ou les frais de montage. Dans les deux cas, les coûts seront divisés par 2.

FRAIS PLUS FAIBLES

FRAIS DE NOTAIRE
DÉGRESSIFS

FRAIS D'AGENCE
DÉGRESSIFS



N°4

FRAIS DE NOTAIRE

50 000 € → FRAIS DE NOTAIRE = **9,83%** (4 917 €)

200 000 € → FRAIS DE NOTAIRE = **7,09%** (14 188 €)

500 000 € → FRAIS DE NOTAIRE = **6,55%** (32 728 €)

FRAIS D'AGENCE

50 000 € → FRAIS D'AGENCE = **10,0%** (5 000 €)

200 000 € → FRAIS D'AGENCE = **6,00%** (12 000 €)

500 000 € → FRAIS D'AGENCE = **4,00%** (20 000 €)

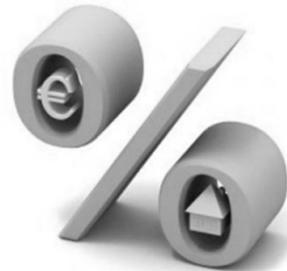
5- RENDEMENT PLUS ÉLEVÉ

De moindres frais permettent par ailleurs d'avoir plus de rendement, ce qui implique que nous aurons un meilleur cash-flow et nous serons en mesure de rembourser les mensualités plus facilement.

RENDEMENT PLUS ÉLEVÉ

*Prix de gros + frais maîtrisés
=
Meilleur rendement*

N°5



6- UNE GESTION PLUS EFFICACE

La gestion d'un immeuble est considérablement facilitée. Nous ne sommes pas dans des copropriétés par exemple où il faudra participer à plusieurs réunions avec des personnes aux intérêts souvent divergents.

L'investissement dans un immeuble offre également la capacité de mutualiser les risques. Comme nous disposons de plusieurs appartements, si l'un est vide, les autres feront tout simplement la balance. Si les rendements sont élevés, nous pouvons nous permettre parfois d'avoir un logement inoccupé.

Une mixité commerce et habitation est également une possibilité intéressante dans un immeuble. Il est par exemple avantageux d'avoir 5 ou 6 appartements avec en bas un commerce ; cela permet de diversifier les typologies d'immobilier (habitation, commercial, professionnel) qui ont des cycles très différents.

Contrairement aux autres locations, dans ce domaine, tout est centralisé dans un même endroit. Nul besoin de courir d'un habitat à un autre, la proximité peut être un atout en plus, si vous souhaitez gérer votre immeuble vous-même.

Dans le cas où l'immeuble est loin de chez vous, la gestion peut toujours être confiée à une agence.

**GESTION PLUS
EFFICACE**

*PAS DE COPRO
MUTUALISATION
DES RISQUES
MIXITÉ COMMERCE &
HABITATION
LISSAGE DES VACANCES
LOCATIVES
MÊME ENDROIT*



7- OBJECTIFS ATTEINTS PLUS RAPIDEMENT

Pour terminer, en investissant dans un immeuble, les objectifs sont atteints plus rapidement. En effet, nous ne sommes pas obligés de partir sur 7 ou 8 projets différents pour bâtir sa fortune. S'il fallait acquérir une multitude d'appartements, l'énergie à dépenser pour ces 8 projets serait considérable.

Il y a donc moins de temps et d'énergie à dépenser et les choses se font plus rapidement. Nous avons au final une meilleure efficacité, plus de rentabilité et moins de risques à gérer. Si votre objectif est de devenir rentier en l'espace de 15 ans, c'est certainement l'investissement le plus adapté.

**OBJECTIFS ATTEINTS
PLUS RAPIDEMENT**

*PLUS DE PROJETS
PLUS RAPIDEMENT
MOINS D'EFFORT
PLUS DE RENDEMENT
MOINS DE RISQUES
PLUS RENTABLE
PLUS D'EFFICACITÉ*

**BÂTIR SA FORTUNE
DEVIENT POSSIBLE !**



RÉCAPITULATIF

Pour récapituler, vous trouverez ci-dessous les 7 bonnes raisons d'investir dans des immeubles de rapport ou les lots mixtes.

PRIX DE GROS AU M² ✓

PEU DE CONCURRENCE (ACHAT) ✓

PAS DE COPRO ✓

MEILLEUR RENDEMENT ✓

STRATÉGIE PLUS RAPIDE ✓

MUTUALISATION ✓

DEVENIR RENTIER ✓

CHAPITRE 6

L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ET L'AUTOFINANCEMENT



LES 3 TYPES D'AUTOFINANCEMENT

Trois types d'autofinancement sont possibles avec l'immobilier.

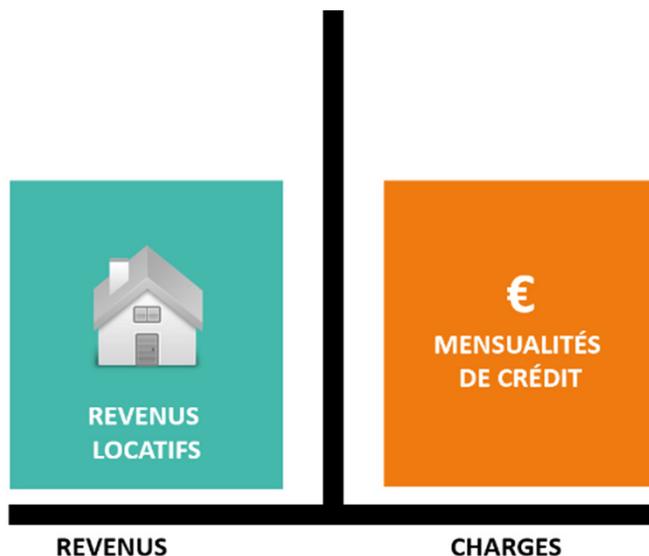
Le plus courant est l'**autofinancement simple** où les loyers couvrent uniquement les mensualités de crédit, mais pas les charges, ni la fiscalité de l'investisseur.

1

AUTOFINANCEMENT SIMPLE

LES LOYERS PAYENT :

1. 100% DES MENSUALITÉS



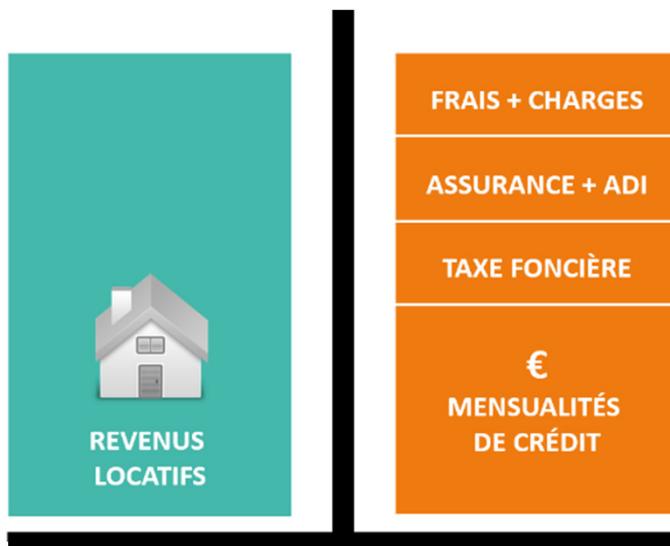
Il existe également l'**autofinancement hors impôt** où les loyers servent à couvrir les mensualités de crédit, les frais et charges du bien, la taxe foncière, les assurances des murs et l'ADI (Assurance Décès Invalidité).

2

AUTOFINANCEMENT HORS IMPÔTS

LES LOYERS PAYENT :

1. 100% DES MENSUALITÉS +
2. 100% DES FRAIS & CHARGES +
3. 100% DE LA TAXE FONCIÈRE +
4. 100% DES ASSURANCES



L'autofinancement total après impôt, plus rare, est très avantageux pour les investisseurs. Dans ce cas, les loyers perçus couvrent la totalité des charges, des mensualités, des assurances et couvrent également la fiscalité foncière personnelle de l'investisseur. Ce type d'autofinancement est plus rare, car il correspond à un rendement brut supérieur à 8% (SCI à l'IS) et 12% (location nue) pour un emprunt à 4% sur 20 ans.

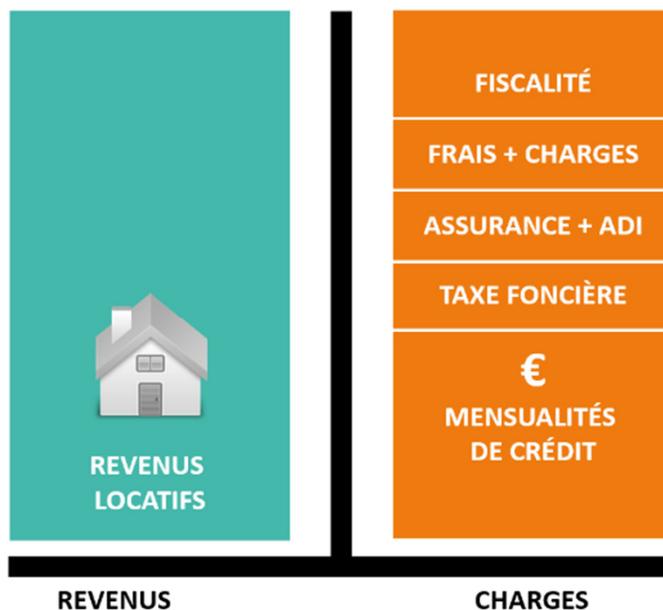
Afin de réduire la partie fiscalité, il existe une autre solution avec les immeubles de rapport. En effet il est possible **d'encapsuler les revenus dans une SCI à l'IS** pour réduire la base imposable au minimum. L'amortissement du bien peut en effet réduire considérablement cette base imposable.

3

AUTOFINANCEMENT TOTAL APRÈS IMPÔTS

LES LOYERS PAYENT :

1. 100% DES MENSUALITÉS +
2. 100% DES FRAIS & CHARGES +
3. 100% DE LA TAXE FONCIÈRE +
4. 100% DES ASSURANCES +
5. 100% DES IMPÔTS FONCIERS



/!\ Note importante :

Attention, la recherche d'un rendement trop élevé revient parfois, dans certaines régions, à chercher le fameux **mouton à 5 pattes**. Il est donc important de trouver le bon équilibre entre rendement et qualité du bien locatif.



A black and white photograph of a hand moving a chess king piece on a reflective board. The king piece is being lifted by the hand, and its reflection is visible on the surface below. The background is a soft, out-of-focus grey.

CHAPITRE 7

**RÉDUIRE LA FISCALITÉ
& AUGMENTER LE
CASH-FLOW GRÂCE À
LA SCI À L'IS**

LA SCI À L'IS, L'OUTIL ULTIME D'OPTIMISATION FISCALE

L'investissement immobilier à travers une Société Civile Immobilière (SCI) soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS), comparé aux régimes fonciers à l'Impôt sur le Revenu (IR) et au régime du Bénéfice Industriel et Commercial (BIC) pour le meublé, offre plusieurs avantages distinctifs qui peuvent séduire les investisseurs cherchant à optimiser leur stratégie fiscale et leur structure de gestion.

Voici les principaux avantages de choisir une SCI à l'IS pour vos investissements immobiliers :

Taux d'imposition plus bas : La SCI à l'IS bénéficie de taux d'imposition sur les sociétés qui peuvent être inférieurs aux taux marginaux d'imposition sur le revenu des particuliers. Cela est particulièrement avantageux pour les investisseurs se trouvant dans les tranches d'imposition élevées.

Impôt sur les dividendes plus faible : Les bénéfices distribués sous forme de dividendes sont taxés à un taux forfaitaire (Flat tax) de 30%, incluant les prélèvements sociaux ce qui peut s'avérer avantageux par rapport à l'imposition des revenus fonciers ou BIC qui peut atteindre des taux marginaux plus élevés.

L'amortissement réduit la fiscalité : Dans une SCI à l'IS, les actifs comme les bâtiments sont sujet à amortissement, ce qui signifie que leur coût d'achat est réparti sur la durée de vie utile estimée de l'actif. L'amortissement réduit directement le bénéfice imposable de la SCI. Chaque année, la charge d'amortissement est déduite des revenus locatifs perçus, diminuant ainsi le bénéfice net avant impôt. Cela signifie que la SCI paie moins d'impôt sur les sociétés grâce à cette charge comptable qui abaisse l'assiette fiscale.

L'amortissement dans une SCI à l'IS est un outil fiscal puissant qui aide à minimiser l'impôt dû tout en améliorant la gestion des flux de trésorerie. Cette pratique comptable et fiscale permet aux investisseurs de mieux contrôler leur exposition fiscale et de soutenir la croissance et la durabilité financière de leurs investissements immobiliers.

Séparation entre patrimoine personnel et professionnel : La SCI à l'IS permet une séparation claire entre les biens personnels des associés et les actifs de la société, protégeant les premiers en cas de difficultés financières ou légales liées aux biens immobiliers.

Flexibilité dans la distribution des profits : Les associés de la SCI à l'IS peuvent choisir de réinvestir les bénéfices dans la société ou de les distribuer sous forme de dividendes, offrant une grande flexibilité dans la gestion des flux de trésorerie et la planification fiscale.

Capacité d'endettement boostée : Les dettes contractées par la SCI ne pèsent pas directement sur l'endettement personnel des associés, ce qui peut faciliter l'accès à de nouveaux financements sans impacter la capacité d'emprunt des individus.

Attractivité auprès des Banques : Les banques peuvent percevoir une SCI à l'IS comme une entité plus stable et professionnelle, ce qui peut potentiellement faciliter l'obtention de prêts à des conditions plus favorables.

Zéro fiscalité personnelle : Dans le paragraphe suivant, je vais également vous expliquer comment il est possible de réduire à zéro votre imposition personnelle aussi longtemps que vous le souhaitez.

COMPARAISON AVEC LES RÉGIMES FONCIERS À L'IR ET MEUBLÉ BIC

Régime foncier à l'IR : Ce régime est souvent moins flexible en termes de planification fiscale. L'imposition est basée sur le revenu personnel, et peut donc être plus élevée pour les contribuables dans les tranches supérieures à 30%, 41 ou 45%. De plus, le financement des biens impacte directement le taux d'endettement personnel des investisseurs ce qui limite l'utilisation de ce régime pour bâtir une fortune immobilière.

Meublé BIC (LMNP) : Bien que permettant des amortissements qui réduisent l'assiette imposable, ce régime nécessite une gestion plus active et peut entraîner des fluctuations plus importantes des revenus locatifs en raison de la nature souvent saisonnière des locations meublées.

Lors des premières années, la location meublée BIC est plus intéressante que le régime foncier classique, mais plus le temps passe et plus l'avantage se réduit. La fiscalité personnelle risque alors d'augmenter rapidement et **ne peut plus être contrôlée comme c'est le cas en SCI à l'IS.**

SCI À L'IS : RÉDUIRE SA FISCALITÉ PERSONNELLE À ZÉRO

L'investissement via une SCI à l'IS présente des avantages significatifs en termes de fiscalité, de gestion, et de financement, comparé aux régimes fonciers à l'IR et au meublé BIC. Ces avantages en font une structure particulièrement adaptée pour les investisseurs qui souhaitent minimiser leur exposition fiscale, optimiser leur gestion patrimoniale, et faciliter leur accès au crédit, tout en protégeant leur patrimoine personnel.

Voici pourquoi et comment une SCI à l'IS peut réduire la fiscalité personnelle à zéro aussi longtemps que l'investisseur le souhaite.

Séparation des revenus : La SCI à l'IS est une entité légale distincte qui possède et gère les biens immobiliers, ce qui signifie que tous les revenus générés par ces propriétés sont considérés comme des revenus de la société, et non des revenus personnels des associés. Cela crée une séparation claire entre les revenus d'entreprise et les revenus personnels. Si l'investisseur ne prend aucun revenu, il n'aura donc aucune fiscalité personnelle supplémentaire.

Imposition au niveau de la société : Les bénéfices réalisés par la SCI sont imposés à l'IS au lieu de l'impôt sur le revenu personnel. Le taux d'imposition pour les sociétés peut être substantiellement plus bas que le taux marginal d'impôt sur le revenu pour les tranches supérieures. De plus, les bénéfices peuvent être réinvestis dans l'entreprise sans imposition supplémentaire au niveau personnel.

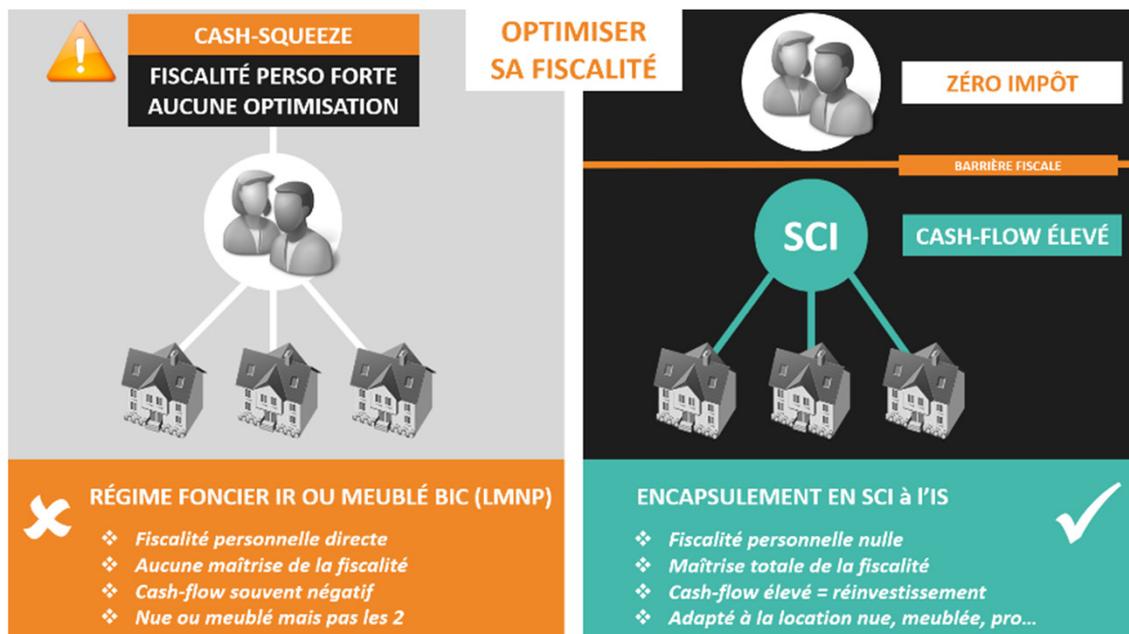
Distribution discrétionnaire des dividendes : L'un des avantages majeurs de la SCI à l'IS réside dans la flexibilité de la distribution des bénéfices :

Réinvestissement des bénéfices : Les bénéfices peuvent être conservés et réinvestis dans la société pour financer l'acquisition de nouveaux biens, des rénovations, ou pour améliorer les propriétés existantes, sans impôt supplémentaire au niveau des associés.

Distribution de dividendes : Les associés peuvent choisir de ne pas distribuer les bénéfices sous forme de dividendes. Tant que les bénéfices restent dans la société, les associés ne paient aucun impôt personnel sur ces montants.

Optimisation des retraits : Lorsque les associés décident de retirer des fonds sous forme de dividendes, ceux-ci sont taxés à un taux forfaitaire (la "flat tax") qui inclut l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Cependant, en contrôlant le montant et le timing de ces distributions, les associés peuvent efficacement minimiser leur charge fiscale personnelle, adaptant les retraits à leurs besoins financiers et à leur situation fiscale globale.

Conséquences de la non-distribution : En choisissant de ne pas distribuer les bénéfices, la SCI à l'IS permet aux associés de différer indéfiniment l'imposition personnelle sur ces revenus. Cela peut être particulièrement avantageux pour ceux qui cherchent à accroître leur patrimoine immobilier tout en minimisant l'impact fiscal durant leur période d'accumulation d'actifs.



La SCI à l'IS se présente donc comme un véhicule d'investissement puissant pour ceux qui cherchent à maximiser leur investissement immobilier tout en minimisant leur fiscalité personnelle.

En exploitant la structure de la SCI à l'IS, les investisseurs peuvent potentiellement réduire leur fiscalité personnelle à zéro aussi longtemps qu'ils le souhaitent, en contrôlant la distribution des bénéfices et en réinvestissant les gains au sein de la société. **La SCI à l'IS est donc le statut idéal pour bâtir sa fortune avec l'immobilier**, et les 3 autres stratégies immobilières à haut rendement s'adaptent parfaitement à cette stratégie fiscale puissante.

A black and white photograph of a Parisian rooftop. In the foreground, a tiled roof is visible with a chimney. A utility pole stands in the middle ground. In the background, the Eiffel Tower rises above the city skyline under a hazy sky.

CHAPITRE 8

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER : LES 9 ERREURS À ÉVITER

1- NE REGARDER QUE LE RENDEMENT



L'erreur la plus courante en investissant dans un immeuble est de **ne regarder que le rendement**. Lors de l'acquisition, miser sa décision d'achat uniquement sur le rendement brut ou net n'est pas une bonne idée, car la qualité du bien tient aussi une place primordiale et d'autres paramètres sont aussi à considérer. Un projet présentant des travaux lourds fait grimper les coûts du projet et baisser le rendement, mais en revanche, un bien rénové réduit toujours le risque de turnover locatif. Un logement rénové et mis aux goûts du jour augmente l'effet coup de cœur et se loue toujours très bien même dans les plus petites villes.

2- NE PAS PRÉPARER SON PROJET



La non-préparation d'un projet est liée à la première erreur, où l'on ne se réfère qu'à la rentabilité sans se préoccuper d'évaluer les travaux à réaliser, de vérifier que l'habitat est bien conforme en matière de propreté ou de confort.

Il est en effet nécessaire d'**estimer toutes les rénovations à faire afin d'être prêt financièrement** lors du démarrage de votre projet. Souvent la rénovation permet également d'augmenter les loyers au fur et à mesure du temps. Une liste de ce qui reste à faire sur le court et le long terme est donc la bienvenue.

3- INVESTIR SUR DE PETITS LOGEMENTS



La troisième erreur habituelle est d'investir sur de trop petits logements. Malgré la présence des studios et des studettes, aujourd'hui, les mœurs ont changé et les étudiants préfèrent être en colocation dans de grandes maisons avec plus d'espace. Pour les villes étudiantes, **ce type d'investissement est donc à éviter dans la mesure du possible**.

Si dans un immeuble vous avez de petits logements, l'astuce est de rénover ces logements en priorité pour qu'ils se louent bien.

4- NE PAS RÉNOVER SES LOGEMENTS



L'erreur la plus répandue dans l'immobilier est la non-rénovation des logements. Dans les zones urbaines moins denses ou les zones rurales, nombreux sont les immeubles qui sont dans un état d'abandon, mais qui sont pourtant de bonne facture et sain. Une bonne rénovation va leur redonner vie rapidement. Aujourd'hui, tout le monde regarde les émissions de décoration comme celles proposées par Valérie Damidot ou bien Stéphane Plaza. Les critères de location ont énormément changé depuis les années 2000, on est donc dans une phase où les appartements doivent être un minimum moderne.

Ainsi, **sans rénovation, le risque de non-location sera élevé.** Beaucoup vendent leurs immeubles lorsqu'ils ne veulent pas mettre un sou dedans. Ils sont fortement fiscalisés (car ils n'investissent plus) et au final, le logement ne se loue pas correctement.

5- SOUS-ESTIMER LES TRAVAUX ET LES CHARGES



La cinquième erreur dans l'immobilier à haut rendement est de sous-estimer les travaux et les charges, y compris les impôts. Nombreux sont ceux, en effet, qui entrent dans le domaine, tout feu tout flamme, et qui n'ont pas prévu de calculer la fiscalité. Résultat, ils n'ont pas conscience qu'ils paient des impôts sur un capital qui est emprisonné dans l'immobilier et au bout d'un moment, ils devront sortir de l'argent de leur poche.

Le cash-flow net d'un projet est donc un paramètre important à prendre en considération et pas simplement sur la première année.

Ce sont souvent d'importants coûts réservés aux propriétaires comme la réparation d'un ascenseur ou le remplacement d'une toiture. Pour faire face à la fiscalité, des options comme la SCI à l'IS ou une holding sont recommandées.

Néanmoins, il faut accepter un fait : les revenus de l'immobilier seront toujours assujettis à la fiscalité. Reste à choisir le régime fiscal le plus adapté à votre situation spécifique et à vos objectifs personnels.

6- LE MANQUE DE LIQUIDITÉ



La sixième erreur dans l'immobilier est de manquer de liquidité. En sous-estimant les travaux, les charges et la fiscalité, au final on risque d'être dans l'incapacité de rembourser la banque parce qu'on dépense plus que ce que l'on gagne.

Les conséquences peuvent être difficiles, à un moment donné, ce qui peut conduire à la revente de votre bien immobilier. Avant d'investir, il est donc important de surveiller votre niveau de liquidité afin de ne pas vous retrouver dans une situation de **cash-squeeze**.

7- NE PAS INVESTIR EN SCI À L'IS



Comme nous l'avons vu dans ce guide, investir via un encapsulement en SCI à l'IS devient obligatoire si vous souhaitez bâtir votre fortune avec l'immobilier.

En plus de réduire votre fiscalité personnelle à zéro et augmenter votre cash-flow de manière significative, l'investissement via une SCI à l'IS va vous permettre d'enchaîner beaucoup plus facilement les projets immobiliers et ne plus être bloqué par les règles relatives au taux d'endettement du HSCF.

Sans SCI ou SC à l'IS, pas de financement illimité et **sans financement illimité, il est quasi impossible de bâtir sa fortune** avec l'immobilier sans être bloqué.

8- MAL PRÉPARER SON FINANCEMENT



Mal préparer son financement pour un investissement immobilier peut s'avérer être **une erreur coûteuse avec des répercussions à long terme**. Sans une planification adéquate et le bon statut juridique (SCI ou SC à l'IS), un investisseur risque de se retrouver bloquer dans ses futurs projets. Sa capacité à obtenir des financements futurs vont donc dépendre de son scoring personnel, de la présentation de son dossier de financement et bien entendu du statut juridique qu'il choisira pour ses opérations. En somme, une préparation insuffisante du financement peut non seulement augmenter les dépenses immédiates mais aussi compromettre sa capacité à investir sur le long terme.

9- NE RIEN FAIRE



Ne rien faire, ou choisir de ne pas investir dans l'immobilier, peut effectivement se révéler **être la pire décision pour ceux qui cherchent à bâtir leur fortune.**

L'immobilier a historiquement prouvé être un des moyens les plus sûrs et les plus efficaces d'accroître le patrimoine à long terme. L'immobilier est souvent considéré comme une protection contre l'inflation, car les valeurs immobilières et les loyers ont tendance à augmenter avec l'inflation. Ne pas investir peut laisser un individu **plus vulnérable à la perte de pouvoir d'achat** au fil du temps.

En résumé, éviter l'investissement immobilier peut signifier passer à côté de multiples avantages financiers et de sécurité économique. L'investissement immobilier n'est pas sans risques, mais avec une stratégie prudente et bien bâtie, il peut jouer un rôle crucial dans la construction et la préservation de votre richesse à long terme.

En plus de bâtir votre fortune, l'immobilier va vous permettre de **générer des revenus alternatifs à vie indexé sur l'inflation**, ce qui est la sécurité ultime.

ERREUR #1



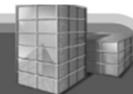
NE REGARDER
QUE LE RENDEMENT

ERREUR #2



MAL PRÉPARER SON
PROJET IMMO

ERREUR #3



TROP DE PETITS
LOGEMENTS

ERREUR #4



NE PAS RÉNOVER
LES LOGEMENTS

ERREUR #5



SOUS ESTIMER LES
TRAVAUX & CHARGES

ERREUR #6



MANQUER DE
LIQUIDITÉS

ERREUR #7



NE PAS INVESTIR
EN SCI À L'IS

ERREUR #8



MAL PRÉPARER SON
FINANCEMENT

ERREUR #9



NE RIEN FAIRE

BÂTIR SA FORTUNE AVEC L'IMMOBILIER - CONCLUSION

En conclusion, les stratégies d'investissement immobilier discutées, notamment l'investissement dans des petites villes de province, l'acquisition d'immeubles de rapport ou de lots mixtes, et l'utilisation d'une Société Civile Immobilière (SCI) à l'Impôt sur les Sociétés (IS), représentent des approches incontournables pour les investisseurs désirant bâtir une fortune solide tout en maintenant une grande sérénité. Ces stratégies offrent des avantages distincts qui peuvent non seulement optimiser les rendements et minimiser la fiscalité, mais également simplifier la gestion quotidienne des biens.

En intégrant ces stratégies simples dans leur planification d'investissement, les investisseurs peuvent accroître leur patrimoine de manière efficace et durable, tout en réduisant les tracas et les stress associés à la gestion de biens immobiliers.

Cela leur permet de se concentrer sur l'expansion de leur portefeuille ou sur d'autres intérêts personnels ou professionnels, tout en bénéficiant d'un revenu passif stable et d'une croissance continue de leur investissement. Ces approches stratégiques offrent donc une route moins turbulente vers la réussite financière dans l'immobilier, soulignant pourquoi **elles sont essentielles pour toute personne souhaitant bâtir une fortune immobilière significative.**

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE ET FISCALE ULTIME POUR BÂTIR SA FORTUNE



INVESTIR VIA UNE
SCI à l'IS - HOLDING



INVESTIR EN PROVINCE
ET PETITES VILLES



INVESTIR DANS DES
IMMEUBLES OU LOTS



RÉDUIRE
LA FISCALITÉ
À QUASI ZÉRO



RÉINVESTIR +
FACILEMENT
FINANCEMENT



AUGMENTER
RENDEMENT
ET CASH-FLOW



RÉDUIRE LES
RISQUES
IMMOBILIERS



SÉRÉNITÉ
SOVERAINETÉ
TRANQUILLITÉ

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFOS

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus sur nos formations et nos services, nous serons ravis de vous aider à atteindre vos objectifs.

éditeur : **WESTSIDER FINANCE**

Marque : Indépendance Financière

Auteur : Etienne BROIS

Adresse : 87 rue des prés Lafont - 19130 VOUTEZAC

Téléphone : 05 55 23 24 29

E-Mail : publication@independancefinanciere.fr

Site internet : www.independancefinanciere.fr

Formations : formation.independancefinanciere.fr

Restons en contact

Suivez-nous sur les médias sociaux

YOUTUBE : <https://youtube.com/user/independancefi>

FACEBOOK : <https://facebook.com/ebrois>

LINKEDIN : <https://www.linkedin.com/in/etienne-brois-42738047/>



A très vite !

Etienne BROIS

BÂTIR & PROTÉGER SA FORTUNE

DÉCOUVREZ NOS MÉTHODES COMPLÈTES

Formations 100% en ligne avec accompagnement personnalisé



GESTION DE PATRIMOINE

MÉTHODE D'INVESTISSEMENT GLOBALE POUR
CRÉER, ET PROTÉGER VOTRE PATRIMOINE

[CLIQUEZ ICI POUR EN SAVOIR PLUS](#)

<https://formation.independancefinanciere.fr/patrimoine/>



IMMOBILIER HAUT RENDEMENT

BÂTIR SA FORTUNE AVEC L'IMMOBILIER HAUT
RENDEMENT & L'OPTIMISER AVEC UNE SCI

[CLIQUEZ ICI POUR EN SAVOIR PLUS](#)

<https://formation.independancefinanciere.fr/immohr/>

CODE PROMO -50% : PATRIMOINE2025

(Valable sur le prix hors promo. Attention durée limitée)

INDÉPENDANCE  FINANCIÈRE

PAR ETIENNE BROIS

escale
DESIGN

Conception graphique
www.escale-design.fr

INDÉPENDANCE FINANCIÈRE

PAR ETIENNE BROIS

Conception graphique
www.escala-design.fr

escala
DESIGN

ONS STRATÉGIQUES Q

RENDEMENT

BÂTIR SA FORTUNE

AVEC L'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT

ENT



PRIORITÉ EF

ÉN ISÉE

RFAIT >> I QUI VOUS