



Je réussis mon
**INVESTISSEMENT
LOCATIF**
Créez votre rente immobilière

GUIDE DES PROJETS DES MEMBRES

Michael Ferrari



Au programme

Présentation de la formation	2
Présentation de Michael	3
Projets des membres	4
La colocation de Mathieu à Orléans.....	5
La location meublée de Fabien à Dijon	12
L'immeuble de rapport de Mickaël à Libourne	19
Le studio meublé de Maude et son mari à Caen	24
La location courte durée de Pierre à Nantes	31
La colocation de Vincent à Marseille	39
L'immeuble de rapport de Sylvia.....	47
La location meublée de Julien à Villejuif	51
La colocation de Yann à Perpignan	56
La location courte durée de Julie à Nantes.....	62



Présentation de la formation

« Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif » est une formation en ligne pour apprendre à générer des revenus alternatifs et passifs avec l'immobilier. Il s'agit de vous accompagner pas à pas dans la réalisation de votre premier investissement locatif (le plus important de tous !).

Cette formation a pour but de vous faire comprendre absolument tout sur l'investissement immobilier et savoir identifier une bonne affaire, calculer la rentabilité et vous entourer de partenaires compétents.

De la même façon qu'il faut apprendre à conduire pour être un bon conducteur, il faut apprendre à investir pour réussir ses investissements. « Je réussis mon premier investissement locatif », c'est le code de la route de l'immobilier!



Présentation de Michael



Michael Ferrari

Parti de zéro, issu d'une famille surendettée, Michaël a construit sa liberté financière pas à pas.

En 2007, il crée le blog Esprit Riche, dans lequel il partage ses idées en toute transparence à travers plus de 1 200 articles et plus de 400 vidéos sur sa chaîne YouTube.

Avec sa communauté de plus 100 000 personnes Michaël aborde avec simplicité et franchise ses investissements immobiliers et partage ses conseils. Entrepreneur et investisseur, sa passion est d'accompagner les personnes qui veulent suivre le même chemin en partageant des conseils pratiques et d'actualité.

Aujourd'hui, Michaël possède plus de 40 lots dans l'immobilier, un portefeuille boursier générant plus de 1 500 €/mois de dividendes et plusieurs sociétés. Pourtant, ce jeune père mène une vie simple et bien loin du bling-bling. Ce qui lui tient à cœur, c'est de transmettre à sa famille son goût pour les voyages et la liberté.

[Pour en savoir plus sur Michael, consultez cette interview réalisée par le Figaro](#)



Je réussis mon
**INVESTISSEMENT
LOCATIF**
Créez votre rente immobilière

Projets des membres



La colocation de Mathieu à Orléans

Mathieu possède un appartement à Orléans qu'il loue en colocation à trois étudiants.

Son opération est intéressante car Mathieu a défini avec précision le type d'investissement qu'il souhaitait avant de chercher le bien. Il a trouvé son bien en une seule visite et s'est lancé malgré les mises en réserve de son entourage.

Son investissement lui rapporte aujourd'hui 1 305 € de loyer tous les mois avec un cashflow net mensuel de 350 €.

Voici comment Mathieu a réalisé son investissement locatif dans une colocation.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Je me suis d'abord posé la question du type d'investissement je voulais faire en fonction de la rentabilité, du temps que je peux consacrer tout en gardant un œil sur la partie fiscalité. J'ai donc commencé à rechercher un bien dans le but de faire une colocation à trois. Trois me paraissait un bon compromis par rapport au bien auquel je pouvais prétendre pour rapport à mon budget.

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

C'est un appartement de 69m² à Orléans dans le quartier Cigogne. Un quartier entre le centre-ville et les universités idéalement placé pour cibler des étudiants.

Et la copropriété, comment est-elle ?

Elle est grande, il y a 7 grands immeubles en tout. Il y a beaucoup de place de parking pour se garer. C'est une copropriété gérée par une agence, je n'ai pas eu à faire à elle pour le moment.

C'était dur de le trouver ?

Non, j'ai passé environ 2 à 3 mois à rechercher le bien sur les sites d'annonces immobilières comme leboncoin ou seloger en me basant sur le prix affiché, la localisation, les photos, etc... J'ai effectué une seule visite pendant cette période de recherche mais je n'ai pas eu le temps de visiter d'autres bien : c'était une trop belle opportunité pour ne pas la saisir.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Oui, le prix affiché était de 78 000€ et je l'ai négocié à 73 000€.

Dans quel état était l'appartement ?



L'appartement n'était pas très attirant : vieux papier peint aux murs, moquette dans les WC, sols en mauvais état, électricité d'origine (1965).

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Je l'ai choisi pour le très bon emplacement pour le projet que je voulais réaliser, pour les travaux à réaliser et enfin pour le prix car la plupart des biens identiques sont au moins à 10/15 000€ plus cher.

As-tu hésité ?

Etonnement pas tellement, tout s'est fait assez naturellement. La formation complète de Michael m'a énormément mis en confiance sur la façon d'aborder le projet.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Le fait d'avoir réalisé une étude complète du projet : étude de marché, calcul de rentabilité, cash-flow positif à la fin du projet

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat : 73 000€

Frais de notaire : 6 600€

Travaux : 33 000€

Meubles : 4 400€

Commission courtier : 1 000€

Soit un investissement total de 117 000€.

Je rembourse environ 600€ par mois pour le crédit.

J'ai 3 locataires qui ont un loyer de 435€ chacun charges comprises soit 1 305€ de loyer au total par mois.

En remboursant le loyer et en retirant les charges, le cashflow net est de 350€ par mois.

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Financement à 110% avec acquisition, frais de notaire et travaux + un financement des meubles via un prêt « projet » (prêt proposé par ma banque lors des investissements immobiliers)

Comment s'est passée la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Je suis passé par un courtier : meilleurstaux.com

Combien de temps ça t'as pris ?

2 mois en tout. J'ai passé une dizaine d'heure en totalité pour le financement.

C'était dur de trouver un financement ?

Non, le courtier m'a vraiment permis de ne presque pas gérer la partie financement.



As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui, malgré le mauvais visuel de l'appartement au moment de l'acquisition, l'appartement est sain et je n'ai pas eu de grosses mauvaises surprises pendant la phase des travaux.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Pendant la recherche du financement : j'ai eu un accord de prêt sous réserve qu'un organisme de garantie accepte mon dossier, mais étant jeune et n'ayant pas assez d'épargne de leur point de vue, ils ont refusé mon dossier et nous avons dû faire un avenant au compromis de vente. Encore une fois le courtier m'a bien aidé face à l'agent immobilier qui voulait au terme du compromis récupérer les 10% (il me semble) de la valeur de l'appartement parce que je n'avais pas 3 refus de 3 établissements différents. Heureusement, le courtier m'a défendu car la loi stipule 1 refus pour mettre fin au compromis, nous avons signé un avenant d'un mois au compromis de vente et j'ai pu trouver un financement en passant par l'hypothèque du bien en caution.

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Je suis très fier ! Venant d'une famille modeste, ma famille a émis quelques réserves au début de ce projet. Pourtant ce projet est maintenant concret et les loyers tombent tous les mois maintenant.

Je suis heureux de l'avoir réalisé car ce n'est pas si compliqué que ça à faire.

J'ai maintenant envie de continuer à investir dans l'immobilier mais en me diversifiant un peu. J'aimerais bien investir dans un petit immeuble ou une maison que je transformerais en immeuble.

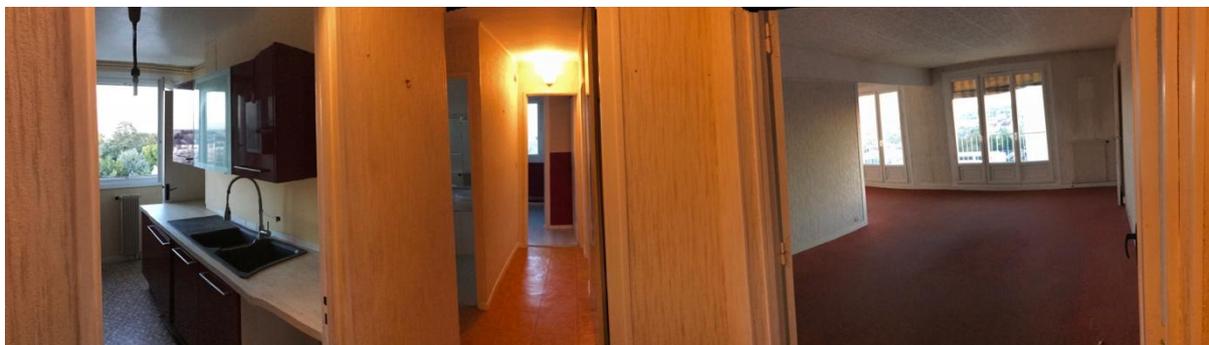
Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

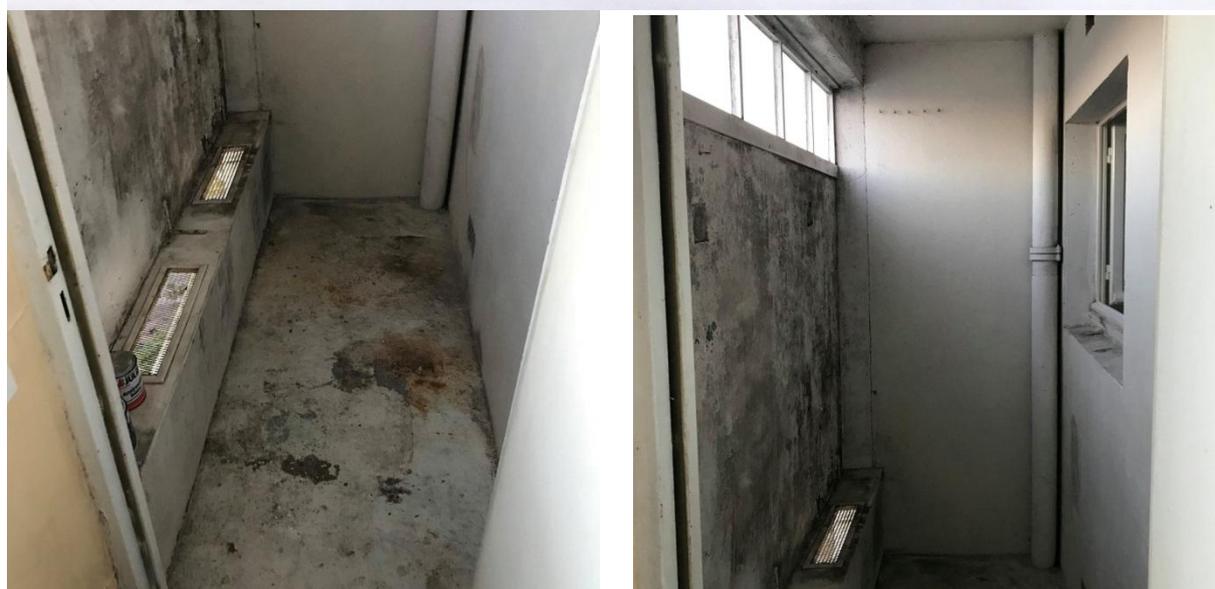
Enormément de chose ! Comment réaliser son premier investissement de A à Z, toutes les étapes ont été expliqués pour ne pas commettre d'erreur et faire de bons choix.

Je m'en suis rendu compte à partir du moment où j'ai commencé à parler de mon projet lorsqu'il a été achevé : beaucoup de personnes me demandent maintenant des conseils sur l'investissement immobilier ou l'acquisition de résidence principale alors que je n'ai réalisé qu'une seule opération. C'est très gratifiant !



AVANT

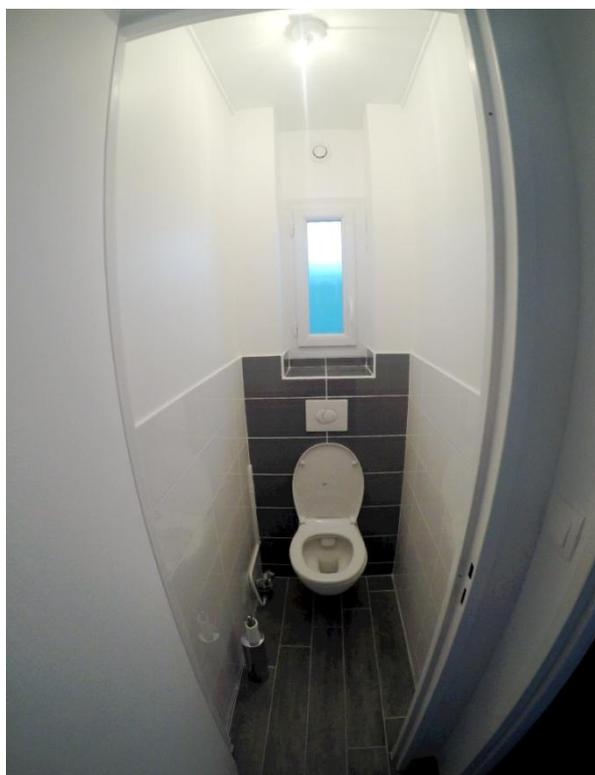






APRÈS







La location meublée de Fabien à Dijon

Fabien possède un appartement à Dijon qu'il loue actuellement en location meublée.

Son opération est intéressante car Fabien a entièrement aménagé un appartement à partir d'un plateau nu. Une de ses particularités est qu'il a investi loin de chez lui et a donc dû monter tout un réseau pour l'aider. Aussi, il a réussi à obtenir un **financement total** tout en étant lui et sa femme sans emploi.

Son investissement lui rapporte aujourd'hui 650 € de loyer tous les mois avec un cashflow net mensuel d'environ 100 €.

Voici comment Fabien a réalisé son investissement locatif dans une location meublée.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

J'ai tout d'abord recherché un chasseur immobilier, j'en ai trouvé un mais qui s'est avéré par la suite un agent immobilier « classique » ne répondant finalement pas à mes besoins. J'ai ensuite repéré un bien en premier lieu alléchant, vu sur LeBonCoin et géré par une agence immobilière. J'ai pris contact, ai visité le bien qui finalement ne correspondait pas car trop cher au vu des travaux à engager. J'ai bien accroché avec l'agent immobilier, et quelques semaines après, je reprends contact avec lui notamment par rapport à un point à éclaircir sur le bien que j'avais visité. Avant de raccrocher, je lui demande si il n'avait pas d'autres biens dans le même style (bien pourri, tout à refaire....). Il me répond qu'il vient justement de rentrer un bien quelques heures auparavant (nous sommes un mardi soir). Il me décrit le bien, l'emplacement, le prix....Je saute dessus et demande à le visiter. Il me dit de faire vite car c'est le dernier d'un lot de 6, les 5 autres ayant été vendus en moins d'une semaine. Le mercredi, mes parents vont le visiter (j'habite Toulouse, le bien en question à Dijon) me font un topo horrible (parfait c'est exactement ce que je recherchais lol) mais super emplacement, et tout à faire (ils me prennent pour un taré, comment tu vas faire....). Je décide donc de le « réserver », je fais 700 km en voiture, je prends un rdv chez un courtier le vendredi à 17h, et visite du bien le samedi à 10h pour signature du compromis le même jour à 14h.

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

Il s'agit d'un plateau nu de 46 m², dont 7m² de future loggia, en plein centre de Dijon, à deux pas de la Gare.



Et la copropriété, comment est-elle ?

La copropriété se compose de 29 lots dont 6 futurs appartements. De plus, nous avons un statut « spécial » avec une gestion un peu en marge des autres biens car nous avons une entrée indépendante, pas d'ascenseur...donc charges réduites par rapport aux autres appartements de la copropriété (environ 40-45 euros/mois de charge, ce qui est bien)

C'était dur de le trouver ?

J'avais vu ce bien un mois avant, avais appelé mais il était déjà « vendu ». Un vrai coup de chance. J'ai posé la question juste avant de raccrocher, et je suis arrivé à la faveur de 2 désistements : la première fois, une personne n'est pas venu signer chez le notaire le jour même de la signature et n'a plus donné signe de vie, le second un refus de prêt. Un vrai coup de chance et je n'ai pas hésité une seule seconde ! Donc pas difficile à trouver, il est arrivé un peu tout seul.

J'ai démarré mes recherches en novembre, et je l'ai trouvé fin janvier, ce qui est relativement rapide je pense.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Absolument pas. Le vendeur était catégorique. Au prix affiché, c'était un super prix. Effectivement, j'ai payé frais d'agence inclus, 45 000 euros pour 46 m². C'était à ce prix sinon il me passait sous le nez. J'ai dit oui sans hésiter.

Dans quel état était l'appartement ?

Ahahahahah, bonne question. Pour faire très simple, il s'agissait d'un plateau nu, issu d'une division par lot d'un ancien local commercial depuis longtemps inoccupé. Donc l'immeuble en parfait état, le reste, je préfère joindre des photos qui parlent d'elles même. En deux mots, une base très solide, des murs solides et sains, le reste, rien puisqu'il n'y avait rien.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

- Son emplacement était pour moi excellent. Un quartier en devenir, très proche de l'hyper-centre. Le défi qu'il représentait. J'ai voulu appliquer la formation et je me suis dit : des travaux ok, alors tant qu'à faire autant apprendre sur un bien à faire entièrement ! J'ai tout appris ! Placo, plomberie, électricité, aménagement (j'ai pensé moi-même l'appartement, ses pièces, son implantation....) Un vrai bonheur et un projet énorme que je suis fier d'avoir accompli aujourd'hui.
- Son prix : imbattable pour réaliser ma « première » vraie bonne opération (j'ai un autre appartement acheté il y a 8 ans mais je n'avais pas toutes ces connaissances)

As-tu hésité ?

Absolument pas. J'avais cette idée en tête d'investir, j'ai vu ce bien, j'ai foncé (avec la peur, mais j'ai foncé)



Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

J'avais déjà un appartement, loué sans interruption depuis 8 ans. Et la qualité de ce bien est largement en dessous de ce que je pouvais proposer avec un bien tout neuf. Je savais que j'allais le louer sans problème, ce qui m'a conforté. Je connais bien la ville (je suis originaire de Dijon), je connais donc son marché (au moins par rapport à ce que je souhaitais faire, c'est à dire du meublé).

Quels sont les chiffres de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat : 45 000 euros FAI + frais de notaire

Travaux : 32 000 euros

Aménagement : 3 500 euros

En tout, j'en ai pour 8 7000 euros.

Rendement brut (hors frais d'achat) : 17,61%

Rendement brut (frais de notaire inclus) : 16,27%

Rendement brut (frais d'achat inclus) : 8,04 %

Loyer : 650 euros CC (45 euros de charges)

Je dégage environ 100 euros / mois de cashflow

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Financement total : Appartement, frais de notaire, travaux et même les meubles y sont passés)

Comment s'est passé la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

J'avais une situation pour le moins très défavorable. Nous revenions d'une mission de 2 années en Chine (pour mon travail, je travaillais sur une chaine d'assemblage d'hélicoptères à Harbin). Ma femme et ma fille m'ont accompagné, ma compagne ne travaillait donc pas. A notre retour, mon contrat s'est terminé, nous « pointions » donc tous les deux à Pole Emploi...

J'ai contacté ma banque mais je n'ai pas perdu de temps et j'ai contacté un courtier que l'on m'avait conseillé. A part un peu d'épargne, nous avons le « parfait » profil d'un bon refus de banque !

Combien de temps ça t'as pris ?

J'ai pris rdv avant d'aller visiter moi-même le bien pour prendre la température. Après un coup de téléphone quand même car j'ai fait 1 400 km AR, je voulais quand même une petite lueur d'espoir venant du courtier. En ce qui concerne le délai, cela m'a pris 3 semaines entre la recherche de la banque et l'accord de principe.

C'était dur de trouver un financement ?

Comme je te le précisais précédemment, j'avais une situation « assez défavorable » pour trouver un financement. Pas de panique cependant, en bon



professionnel, j'ai établi un super Powerpoint dévoilant l'ensemble de mon projet, chiffres à l'appui, atouts du bien, ma vision court et moyen terme...J'ai eu la chance d'avoir un courtier qui a le bon carnet d'adresse qui a su m'aiguiller vers la bonne banque et les bons conseillers. Donc au final, aussi surprenant que cela puisse paraître, ça n'a pas été compliqué de trouver un financement, même en étant tous les deux en « recherche d'emploi ».

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Le financement. Je n'ai pas eu besoin de batailler et de défendre corps et âme, mon projet les a semble-t-il séduits car ils m'ont suivi.

Du point de vue technique, quasiment aucune mauvaise surprise, donc je dirais une bonne surprise dans sa globalité !

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Erreurs sans gravité dues à une mauvaise coordination des travaux (j'apprends !) Sinon je touche du bois, rien de significatif au vu de l'ampleur des travaux et du timing que je m'étais fixé.

Je signalais le 31 mars avec un objectif de location au 1^{er} septembre. Pari tenu, il est loué depuis le 3 septembre !

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Une immense satisfaction d'un point de vue technique. Je me suis amusé à dessiner un appartement entier, à travailler l'espace de vie, j'ai beaucoup échangé avec les différents artisans que j'ai côtoyé, j'en ai rencontré de très bons (des mauvais aussi). J'ai beaucoup appris notamment sur le fait que rien n'est impossible devant les banquiers. Du sérieux, de la rigueur dans le projet que l'on monte, il faut montrer du concret, des chiffres. Comme disait Stéphane Mahé dans sa présentation, il s'agit pour beaucoup d'une question d'humain. Si nous savons nous entourer, si vous montez un projet sérieux et viable, ça fonctionne !

N'hésite pas à indiquer toute autre information propre à ton investissement !

J'ai surtout voulu réaliser un investissement qui soit viable dans le temps, et qui ait un potentiel évolutif (location courte durée sera envisagée plus tard).

Un conseil, lancez-vous ! Depuis cet investissement, j'ai décidé de repenser complètement mon premier appartement pour le rendre rentable et ultra compétitif !

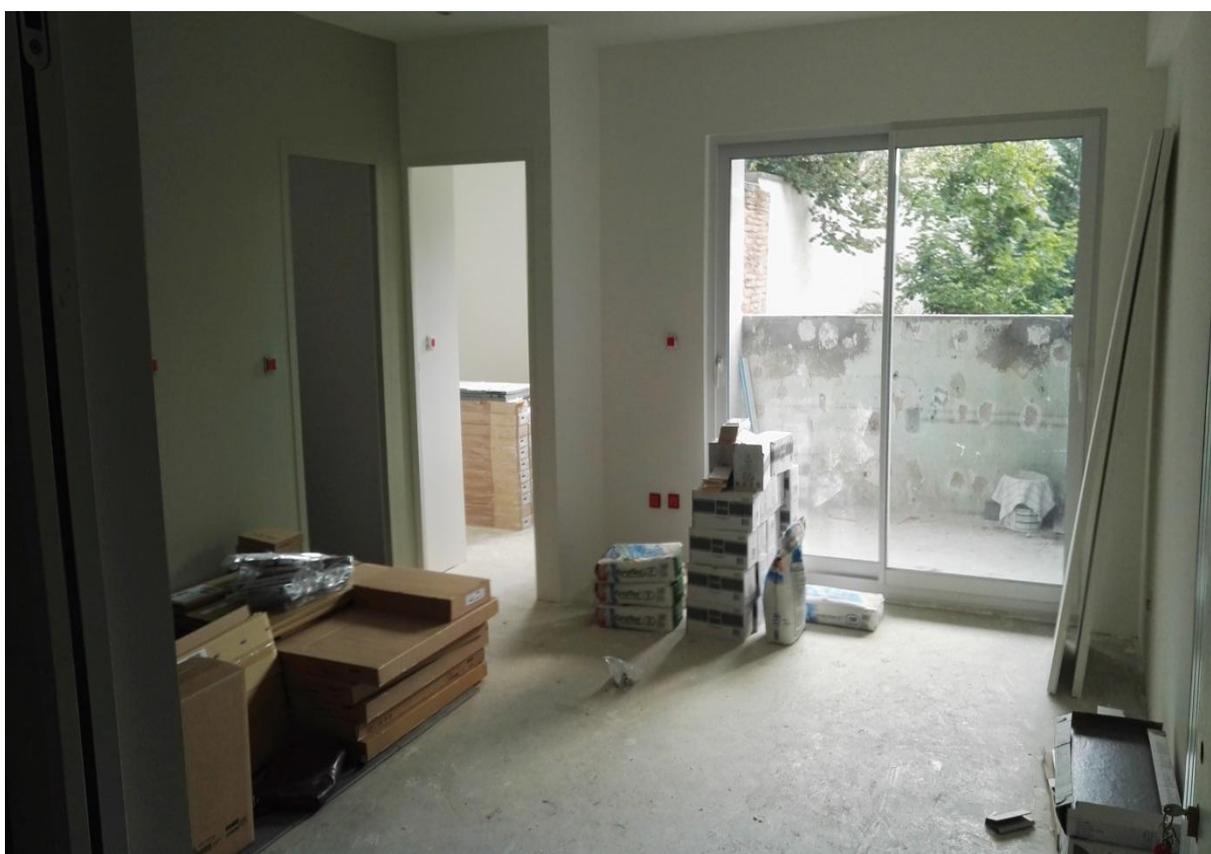


AVANT





APRÈS







L'immeuble de rapport de Mickaël à Libourne

Mickaël possède un immeuble de rapport à Libourne qu'il loue en location meublée.

Son opération est intéressante car Mickaël s'est directement lancé dans un immeuble pour réaliser son premier investissement locatif. Il a utilisé son réseau pour monter son projet et a transformé un T4 en T2 afin de créer un appartement de plus dans son immeuble. Une bonne manière de booster la rentabilité !

Voici comment Mickaël a réalisé son investissement locatif dans un immeuble de rapport.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

J'ai fait comme beaucoup de personnes je suis allé consulter le site le bon coin.

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

Il s'agit d'un immeuble de rapport (c'est ce que je ciblais) composé à la base d'un T4 et d'un T2 plus un garage dans le centre-ville de LIBOURNE 33.

Et la copropriété, comment est-elle ?

L'avantage c'est que la copropriété c'est moi-même.

C'était dur de le trouver ?

Non, j'avais une idée précise en tête et j'ai ciblé quelques annonces.

L'as-tu négocié ?

Si oui de combien ? Oui je l'ai négocié de 10.000 euros.

Dans quel état était l'appartement ?

Les 2 appartements étaient en très bon état dans l'ensemble.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Je l'ai choisi car la configuration des lieux permettait de séparer facilement le t4 en 2 pour faire deux T2.

As-tu hésité ?

Non je n'ai pas hésité.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Je venais de faire une plus-value sur une vente d'un appartement en région parisienne. J'étais en pleine confiance et en discutant avec un ami, ce dernier m'a



conseillé de regarder les immeubles de rapport, lui-même propriétaire d'un immeuble.

Quels sont les chiffres de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat 181.000 euros plus les frais de notaire environ 10.000 euros. J'ai dépensé 10.000 euros pour les travaux que mon père a effectués. La rentabilité est d'environ 6.5%.

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

J'ai financé les frais de notaire et les travaux avec mon épargne et j'ai emprunté le reste.

Comment s'est passée la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Je suis allé voir un courtier et il m'a dit que ce n'était pas possible. J'avais 26 ans à l'époque et aucune expérience. En revanche ma banque de l'époque m'a fait confiance. Mes comptes étaient nickels.

Combien de temps ça t'as pris ?

Très peu de temps, le directeur de la banque a accepté de suite mon dossier. Tout s'est passé dans un délai classique.

C'était dur de trouver un financement ?

Non car j'ai su présenter le projet de manière efficace, enfin je pense...ils ont compris que les loyers seraient supérieurs aux mensualités du crédit.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui, le fait de trouver des locataires très rapidement du fait que mes appartements sont très propres. C'est très plaisant et rassurant.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Non rien de bien méchant, je touche du bois !

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Je suis très fier de l'avoir réalisé aussi tôt. Je n'avais que 26 ans. Et ça m'a conforté dans l'idée que l'immobilier est fait pour moi et qu'il s'agit de mon avenir. J'ai engrangé beaucoup de confiance. Je ne compte pas m'arrêter là !



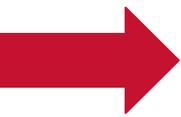
AVANT





APRÈS





En savoir plus : <http://mf-formations.com/Video>



Le studio meublé de Maude et son mari à Caen

Maude et son mari possèdent un studio à Caen qu'ils louent actuellement en location meublée à un étudiant.

Leur opération est intéressante car ils n'ont pas baissé les bras quand peu d'annonces correspondaient à leur projet et ont fini par trouver un bien qui leur correspond totalement. Ils ont aussi réussi à négocier plus de 10 000 € sur le prix d'achat à l'aide d'une page d'argumentaire.

Leur investissement ne leur rapporte pas de cashflow aujourd'hui mais il s'autofinance avec un loyer de 530 € et une mensualité de crédit de 358 €.

Voici comment Maude et son mari ont réalisé leur investissement locatif dans une location meublée.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Nous avons vu l'annonce de ce bien sur le bon coin, annonce passée par un agent immobilier avec qui nous avons pris contact pour plus de renseignements et visiter...

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...).

Il s'agit d'un studio de 31m², situé dans un immeuble des années 90, rive droite à Caen mais très bien situé (proximité d'un grand parc, arrêt de tram, polyclinique etc...). Nous avons été séduits par sa luminosité (alors qu'il ne faisait pas beau !), son espace de vie confortable (31m² dont 25 pour la pièce principale). Caen dispose de beaucoup de bâtiments des années 60-70 donc avec des charges très très élevées. Ici, c'est un bâtiment des années 90, avec des charges très raisonnable (600€ / an).

Et la copropriété, comment est-elle ?

Copropriété bien entretenue, financièrement saine. Le seul hic était un nettoyage de façade qui était prévu... Nous avons négocié en connaissance de cause.

C'était dur de le trouver ?

Oui assez. Car beaucoup de vieux bâtiments très gourmands en charge. Ou alors mal situé. Car Caen est desservi par 2 lignes de tram du Nord au Sud. Rien de transverse, ce qui limite les quartiers intéressants pour notre cible étudiante... Il y a eu une petite période de découragement mais finalement nous sommes tombés sur cette annonce... et sur un vendeur prêt à vendre !



L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Oui, nous l'avons négocié. Il était annoncé à 72 000 € (a priori mis avant à 79 000 €). Nous l'avons finalement acheté 61 000 € FAI (sans notaire). Nous avons argumenté sur le prix au m² du quartier (rive droite est moins côté à Caen que la rive gauche), sur le ravalement à venir, sur l'absence de volet... Nous avons fourni une page A4 d'argumentaire à notre agent immobilier avec une proposition initiale à 58 000 €. Nous nous étions fixé une limite à 65 000 €. L'agent est revenu avec une contreproposition à 61 000 €. Nous n'espérions pas autant ! Nous avons appris après coup que le vendeur était retraitée, l'avait acheté neuf sur plan à l'époque (donc prêt remboursé largement) ne voulait plus gérer de biens en location et n'avait pas trouvé de locataire en 1 an donc décidé de vendre. Quand on dit qu'il faut trouver le bon vendeur, prêt à vendre, nous l'avons bien vérifié !

Dans quel état était l'appartement ?

Son état était très correct, pas de gros travaux nécessaires mais une grosse remise au gout du jour. Kitchenette avec évier métallique et plaque de cuisson combiné, le grand classique ^^ . Salle de bain sans rangement, tapissé en jaune pas très sexy et pas fonctionnel. Tout le reste de l'appartement était peint en blanc. Sol lino des années 90. Une bonne base pour faire quelque chose de propre !

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Pour nous lancer ! Les chiffres ne sont pas aussi bons que nous aimerions, c'est une opération blanche. Mais il avait beaucoup d'atout : le bâtiment des années 90, charges correctes, très belle luminosité, beau volume, vue dégagée sur un grand parc, proximité du tram qui dessert tous les campus, la gare et le centre-ville. Dans un bon quartier pour le côté rive droite de Caen. Bref beaucoup de potentiel, il faut se lancer !

As-tu hésité ?

Non. Nous avons fait une proposition assez basse, nous nous étions fixés une limite. L'agent est revenu avec une contre-proposition dans nos prix donc on a foncé... Par contre on a beaucoup hésité sur la durée de l'emprunt... 20, 25 ans ?

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancée ?

La pression au travail qui me demande de travailler plus (pour gagner pareil ^^) alors que je souhaite être présente pour ma famille et mes enfants. La conscience que la retraite n'est pas un concept qui nous sera accordé, à moins de tenir jusqu'à 70 ans sur une chaise au bureau ! Marre de compter mes congés qu'il me reste et entendre mes enfants me réclamer sans que je puisse être plus présente. Cette impression constante de subir ma vie. Je veux en être maître, choisir ce que je fais, pourquoi je le fais. Arrêter de courir pour au final ne rien faire. C'est donc notre premier investissement mais il est clair dans notre tête que nous avons appris avec celui-ci, commencé petit et gagné petit. Mais pour mieux retenir des leçons et voir plus gros, continuer d'investir pour retrouver notre liberté et prendre en main notre vie ! (Fallait pas me lancer ^^). L'appartement avait du potentiel, des



éléments séduisant, des charges correctes, bien situé par rapport aux transports... Alors on se lance !

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat 61 000 € FAI

Notaire 5 400€ estimation

Travaux 2 307€

Ameublement (meuble, fourniture artisan, déco) 7 200€

Emprunt 68 235€

Mensualité 358€

Loyer 530

Charges 600€

Taxe Foncière 608€

Rentabilité brute 7.51%

Cashflow 0€ considérant 1 mois de vacance locative par an. On espère améliorer légèrement le cashflow en augmentant la durée de l'emprunt de 2-3 ans, mais conservant notre taux. On passerait de 20 ans à 22-23 ans et également revoir les assurances de l'emprunt qui sont assez élevées. On revoit notre copie dès que le locataire est en place (là nous sommes dans le rush pour que tout soit prêt à temps ^^).

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Nous avons fait le choix de demander l'emprunt de l'appartement + travaux (un peu frileux, mon mari étant en recherche d'emploi nous avons peur d'un refus de la banque...) Au final le banquier a préféré nous financer les frais de notaire. Encore une fois, on apprend ! On fera mieux la prochaine fois !

Comment s'est passé la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Nous avons rencontré la banque près de chez nous, demander sur le site meilleur taux et contacter un courtier. Au final c'est la banque près de chez nous qui nous a fait la meilleure offre et surtout nous lui avons expliqué notre projet d'investissement, la situation de mon mari. Notre conseiller nous a affirmé nous suivre sur d'autres projets sans problème si l'opération est aussi saine que celle-ci. Donc une bonne chose. A côté de cela, nous avons eu d'autres problèmes car sa notion de report d'échéance le temps des travaux n'est pas du tout la nôtre (on a failli braquer notre banquier qui n'a pas apprécié qu'on lui dise que de nous proposer le report des 3 mensualités demandées sur la totalité des autres mensualités ce n'est pas vraiment ce que l'on appel à un report de mensualité ! Nous, nous demandions sur la durée. Chose qu'ils ne proposent pas selon lui... bref. Nous n'avons pas pris son « report » du coup !)

Combien de temps ça t'as pris ?

15 jours le temps d'avoir le retour du courtier et de la banque...



C'était dur de trouver un financement ?

Non. Notre situation est bonne pour les banques car nous disposons d'une réserve d'épargne suite à la vente de notre appartement (Nous avons changé de région et sommes redevenus locataires). Je pense que cela a beaucoup rassuré les banques vu que mon mari est en recherche d'emploi...

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui nous pensions devoir changer le chauffe-eau et au final il est en bon état ! Une dépense de moins ^^ De même, nous ne devons pas changer les WC mais les nettoyer car très encrassé. Mais l'artisan qui refaisait le sol et les a déposés a malencontreusement cassé le réservoir. Il nous a proposé en dédommagement de nous rembourser l'achat d'un neuf. La salle de bain a du coup un coup de jeune complet !

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Le nettoyage de façade de l'immeuble s'est transformé en ravalement complet et changement de l'entrée... Une des prises électriques étaient complètement HS, il a fallu faire un repiquage sur une à proximité pour conserver le point d'alimentation.

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ? Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

Une bonne mise en pratique de ce que nous avons appris lors de la formation ! La sensation de commencer à prendre en main son avenir... Une sorte de lueur au bout du tunnel qui nous permet de mieux accepter les contraintes de nos emplois (enfin de mon emploi pour le moment et la contrainte de recherche d'emploi pour mon mari). L'envie de mettre les bouchées doubles pour que nos investissements soient 100% payant !

Et surtout que nous avons passé un temps dingue à choisir tel carrelage, telle faïence etc... Nous n'avons pas voulu acheter immédiatement les matériaux car pas de place pour stocker. Et au final beaucoup de chose était sur commande ! On s'est retrouvé limité dans nos choix avec ce qu'il y avait en stock, nous n'avons pas suffisamment préparé en amont, en lisant la petite ligne « sur commande ». Mais tout s'est bien passé et le rendu est celui que nous attendions !



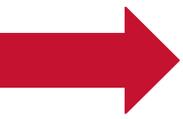
AVANT





APRÈS







La location courte durée de Pierre à Nantes

Pierre possède un appartement à Nantes qu'il loue en courte durée.

Son opération est intéressante car Pierre a mis en place une location courte durée loin de chez lui. Il a utilisé son réseau pour trouver l'appartement et a obtenu un financement à 130% incluant les frais de chasseur immobilier.

Son investissement lui rapporte aujourd'hui en moyenne 1 200 € de loyer tous les mois avec un cashflow net mensuel de 300 €.

Voici comment Pierre a réalisé son investissement locatif dans une location courte durée.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Nous sommes passés par un chasseur immobilier étant donné que nous résidons à plusieurs centaines de kilomètres de notre lieu d'investissement. Ce chasseur nous a été recommandé par d'autres investisseurs via un groupe Facebook. Autre raison qui nous a fait faire appel à un chasseur : il connaît le marché local bien mieux que nous !

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

L'appartement est un T2 de 38m² en RDC proche de la gare SNCF de Nantes (5 min à pied). Il y a également un arrêt de tramway devant l'immeuble qui dessert la gare et l'hypercentre en moins de 5 minutes.

Et la copropriété, comment est-elle ?

C'est une petite copropriété tranquille (8 lots) dont pas mal de travaux ont été engagés ces 5 dernières années pour redonner du cachet à l'immeuble (réfection de la couverture, ravalement de façade arrière, rénovation des parties communes). Nous sommes donc arrivés au bon moment. Peu de frais de gros travaux à prévoir sur les prochaines années.

C'était dur de le trouver ?

Non dans la mesure où le chasseur immobilier a fait la majeure partie du travail. Le premier bien qu'il nous a présenté a été le bon. Entre le début des recherches et l'acceptation de notre offre, il s'est passé un mois environ.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Nous l'avons négocié à 65 500 € pour un prix affiché de 69 000 €. Le gain sur le prix est assez faible mais c'était déjà une bonne affaire de base (décotée de 30% par rapport au prix du marché de l'époque)



Dans quel état était l'appartement ?

L'appartement était « dans son jus » hormis les peintures qui avaient été refaites juste avant la mise en vente du bien. Les gros postes de travaux ont été l'électricité et la salle de bain où tout a été refait (création d'une douche à l'italienne, agrandissement de la salle de bain pour sortir les WC qui étaient juste devant le sabot de douche).

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Notre choix s'est porté sur cet appartement car il était assez simple de se projeter sur l'agencement final. Aussi les chiffres (rentabilité, cashflow) sont venus valider le fait que c'était une bonne affaire !

L'emplacement a également été un facteur important car l'appartement est proche de la gare et facilement accessible par les transports. Autre point positif, plusieurs programmes neufs sont en cours dans la rue ce qui petit à petit améliore le quartier.

As-tu hésité ?

Bien sûr, on se pose toujours pleins de questions, surtout quand c'est le premier investissement. On a peur de mal faire, de se planter. Mais les perspectives de rentabilité ont eu raison de nous et nous ont finalement convaincu d'y aller.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Ce projet était un premier projet avec un montant global plutôt petit (env. 100 k€) ce qui reste raisonnable quand on commence. Il est certain que le risque d'erreur existe toujours mais les montants engagés ne sont pas démesurés. Cela permet de mettre le pied à l'étrier tout en évitant de se mettre trop de pression.

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (Prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat (FAI) : 65 500 €

Frais de notaire : 5 400 €

Frais de chasseur : 1 500 €

Travaux : 20 000 €

Mobilier : 5 000 €

Le bien est loué en location courte durée depuis 2 mois. Le CA mensuel est pour le moment de 1 200 € environ et devrait atteindre les 1 700 € d'ici quelques mois, une fois la vitesse de croisière atteinte.

Rentabilité nette nette actuelle : 10.5% (13% à terme)

Cashflow net net mensuel actuel : 300 € (500/600 € à terme)

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Nous avons demandé (et obtenu) un financement à 130% (prix d'acquisition + notaire + travaux + frais de chasseur). Seule la partie concernant le mobilier n'a pas pu être empruntée.



Comment s'est passé la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Nous avons démarché les banques nous-même. Au total une quinzaine d'agences rencontrées, non pas à cause d'un dossier difficile mais une réelle volonté de notre part de jauger le marché du crédit dans son ensemble afin d'obtenir le financement le plus adapté.

Pour les prochains investissements, nous ciblerons d'abord la banque qui nous a suivie pour ce premier investissement et avec laquelle nous souhaitons construire une relation de confiance durable. Aussi, nous ferons très certainement appel à un courtier en complément pour déléguer cette phase de prospection si besoin est.

Combien de temps ça t'as pris ?

Pour le financement, tout a été bouclé en 45 jours (démarchage, montage du dossier, réception de l'offre de prêt).

C'était dur de trouver un financement ?

Aucune difficulté sur ce sujet, si ce n'est le fait qu'il faille éduquer une majeure partie des interlocuteurs en banque vis-à-vis de l'investissement locatif.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Plus qu'une bonne surprise, nous avons été ravis de constater qu'une location courte durée peut très bien fonctionner quand on n'est pas sur place. C'était notre crainte au début. D'où l'importance d'accepter de déléguer certaines actions comme toute la logistique inhérente à la location courte durée.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Pas de grosses déconvenues, juste quelques mauvaises surprises comme le budget des travaux qui a pris +25%, la nécessité de sortir un peu d'apport pour financer ce surplus ainsi que le mobilier.

Autre chose, le fait de faire un avenant au compromis 2 mois après la signature de ce dernier afin de corriger des irrégularités dans la copropriété au niveau de l'attribution des lots. Heureusement, cela n'a pas eu d'impact d'un point de vue financier. Seule la signature de l'acte authentique a été repoussée.

Ça fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

De la fierté concernant tout le travail accompli. Ce n'est pas si compliqué que cela mais il faut savoir être patient et faire les choses les unes après les autres. Aussi, on ressent beaucoup de satisfaction quand on perçoit les premiers revenus locatifs.

Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

Cet investissement nous a principalement appris 3 choses :

- Se former est indispensable si l'on veut investir efficacement dans l'immobilier
- Faire preuve d'adaptabilité face aux aléas (toujours présents en immobilier), toujours prévoir un plan B en cas de problème(s)



- Etre patient : il y a souvent beaucoup de « temps morts » jusqu'à la mise en exploitation d'un bien, ce qui peut générer de l'impatience et de la frustration. Il est essentiel de prendre le temps, de ne pas précipiter les choses au risque de faire des erreurs

De manière générale, le premier investissement ne peut être parfait. Il y a toujours des choses à améliorer dont on se rend compte après coup. L'important est de corriger le tir pour les prochaines fois.

N'hésite pas à indiquer toute autre information propre à ton investissement !

A la base, nous comptions louer notre bien en location meublée classique. Et finalement nous avons préféré partir sur de la location courte durée une fois le bien meublé au vu des prestations offertes dans le logement et de son emplacement (proche gare).



AVANT

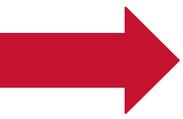






APRÈS







La colocation de Vincent à Marseille

Comme de nombreux membres, Vincent n'en est pas à son premier investissement. Nous avons d'ailleurs fait une vidéo ensemble sur sa [première opération ici](#).

La dernière opération de Vincent est un appartement à Marseille qu'il loue en colocation à 4 étudiants.

Son opération est intéressante car Vincent a trouvé un bien où il pouvait diviser une pièce en deux afin de créer une quatrième chambre pour sa colocation. Aussi, il a investi loin de chez lui dans une ville qu'il ne connaissait pas et a ainsi dû créer tout un réseau pour l'aider.

Son investissement lui rapporte 1 650 € de loyer tous les mois.

Voici comment Vincent a réalisé son investissement locatif dans une colocation.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Habitant la région parisienne, j'ai fait appel à un chasseur immobilier sur Marseille. Il m'a trouvé un appartement situé au 138 Boulevard National 13003 Marseille, quartier populaire en devenir, proche université, proche gare saint Charles (5min à pied) d'une superficie de 74 m² carrez.

Initialement il était composé de 2 chambres, d'un séjour/salle à manger et d'une cuisine.

Après travaux nous avons réussi à créer 4 chambres (suppression du séjour rendue possible par l'environnement et la proximité des universités) + salle à manger et création d'une chambre « Suite » équipée d'un WC et d'une douche.

Et la copropriété, comment est-elle ?

Copropriété impeccable, bien entretenue, façade nickel. Rien à signaler.

C'était dur de le trouver ?

Non, à vrai dire, c'est une opportunité qui s'est présentée 1 mois après avoir mis en colocation notre 1er appartement, mon chasseur immobilier m'a contacté en me disant « hey Vincent, j'ai une superbe occasion pour toi idéale pour une colocation de 3 personnes ».... Après étude du marché on a réalisé la 4^{ème} chambre :-)

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Achat direct vendeur, pas de frais d'agence.

Je n'ai pas négocié directement le bien car il y a eu un concours de circonstances en m'a faveur, le vendeur été pressé (une succession suite à un décès...) et le prix annoncé été basé sur une surface carrez de 64m² (le vendeur été persuadé de



cette surface) qui après passage du métreur a été réévaluée à 74m2...(le compromis avait déjà été signé !)

Dans quel état était l'appartement ?

Un seul mot pour définir l'appartement, hormis le séjour, une RUINE.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

L'appartement était sain, les fondations aussi, il y avait tout à refaire mais tant qu'il n'y a pas d'arrêté de péril... fort potentiel locatif, je connais bien le quartier ayant déjà un appartement au 224 boulevard National, à 150 mètres de celui-là... Quartier populaire en devenir, et appartement proche de toutes commodités. Le risque locatif été maîtrisé et même absent, la seule crainte été de proposer un appartement sans séjour... décision que je ne regrette pas car en contrepartie les chambres sont toutes très bien équipées avec des TV indépendantes.

As-tu hésité ?

Oui mais pas sur l'appartement, uniquement sur le fait d'avoir le financement à peine après 1 mois d'activité sur notre premier appartement.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Le risque était présent mais mesuré grâce aux différentes études de faisabilité et à l'environnement maîtrisé, j'ai aussi une relation de confiance avec mon équipe (chasseur, entrepreneur, décoratrice) qui m'a suivi dans mes décisions (personne ne croyait en la 4^{ème} chambre il a fallu insister « rires ») !

Quels sont les chiffres de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Frais d'achat	
Prix d'achat du logement	70 000 €
Frais notaire	6 700 €
Commission agent	0 €
Travaux de réfection / décoratrice / chasseur / meubles	57 000 €
Garantie (Hypothèque, crédit logement...)	2 200 €
Total frais d'achat	65 900 €
Total investissement frais inclus	135 900 €
Prix au m² frais inclus	1 836 €
Rapport loyer / prix d'achat	
Rapport Loyer / Prix d'achat (> 200 = Ok) (entre 150 et 200 = Bon) (< 150 = Très Bon)	43
Rapport Loyer / Prix d'achat frais inclus	83
Rendement locatif brut	



RENDEMENT BRUT (frais d'achat inclus)

14,44%

Extrait du calculateur fourni avec la formation

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Au départ je voulais un financement total et ne réaliser aucun apport.

Comment s'est passé la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Difficile, je suis passé par un courtier qui n'a finalement pas réussi à avoir le financement. Après 3 mois j'ai finalement pris les devants et suis allé « taper » aux portes des banques personnellement.

Combien de temps ça t'as pris ?

Environ 5 mois.

C'était dur de trouver un financement ?

Les 3 mois avec le courtier ont été difficiles.... Puis ça s'est amélioré quand j'ai pris les choses en mains.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui, l'idée de la 4^{ème} chambre est arrivée pendant la première phase des travaux. Aussi, la revalorisation de la surface de 64 à 74m².

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Oui, la banque qui m'a demandé 18 000 € d'apport, soit toutes mes économies....(bouh) !

J'ai finalement rusé en allant faire un **prêt consommation** dans une autre banque sur 10 ans du montant de l'apport (le cashflow resté très intéressant même avec cette mensualité en plus).... Je ferais mieux au prochain investissement je vise vraiment 0 apport....je ne suis pas encore tombé sur le bon banquier.

Comment as-tu déterminé le montant des loyers ?

Pour fixer les loyers, j'ai réalisé une étude de marché pour être confronté :

- au **prix des chambres** sur Marseille
- l'**état** des chambres, les prestations fournis (rapport Qualité/prix)
- les **zones** très demandées et moins demandées
- le **type de bien** et la zone recherché par les potentiels locataires (c'est un travail de fond, je me suis inscrit sur tous les groupes FB de colocation et d'étudiants sur Marseille et j'ai observé les demandes des membres...)

Quels sont les loyers attendus ?

Sur mon premier appartement j'attendais **350 euros de loyer par chambre** (estimation basse pour sécuriser mes calculs de renta...) j'ai finalement loué **380 euros** par chambre pendant 1 année et au départ des colocataires après 1 an j'ai reloué **400 euros** par chambre en moins de 3 semaines.



Je suis donc partie sur les mêmes tarifs sur le 2^{ème} appartement sauf pour la chambre « suite » que je loue 450 euros.... Avec du recul j'aurais pu la louer plus cher au vu des prestations incluses, au minimum 500 euros car **cette chambre a été louée en 1 visite** et a été très demandée par la suite...au départ du locataire je réajusterai ce prix.

Soit un total de 1 650 € de loyers par mois !

Ils sont loués ?

Les 4 chambres ont été louées en moins de 4 semaines entre la publication des annonces et l'entrée des 4 colocataires (la période de mise en location a été propice, Août, rentrée scolaire début septembre)

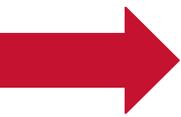
Ça fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Génial, j'ai hâte de faire le prochain, c'est devenu une addiction.



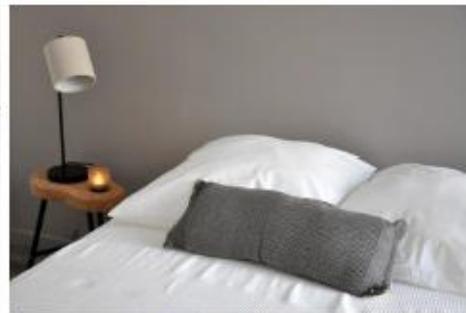
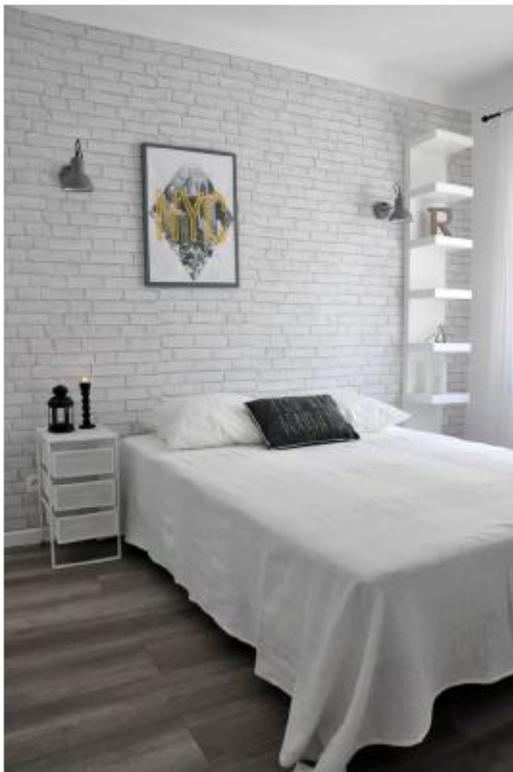
AVANT

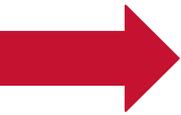






APRÈS







L'immeuble de rapport de Sylvia

Sylvia possède un immeuble de rapport qu'elle loue actuellement en location nue.

Son opération est intéressante car comme Mickaël à Libourne, Sylvia a réalisé son premier investissement locatif au travers d'un immeuble de rapport. Une de ses particularités est d'ailleurs que l'immeuble était vendu entièrement loué.

Son investissement lui rapporte aujourd'hui 1 280 € de loyer tous les mois avec un cashflow net mensuel de 197€.

Voici comment Sylvia a réalisé son investissement locatif dans un immeuble de rapport.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Suite à la formation « Je réussis mon 1^{er} investissement locatif », je regardais souvent les annonces sur les sites :

- Leboncoin
- Seloger

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

C'est un immeuble de rapport comprenant 3 appartements, 3 celliers, une cour et un garage.

Appart 1 : 75m² Appart 2 : 40 m² Appart 3 : 33m².

Et la copropriété, comment est-elle ?

Il n'y a pas de copropriété donc pas de charges.

C'était dur de le trouver ?

Finalement pas si dur, car entre le moment où on a décidé de chercher un immeuble qui dégagerait du cashflow positif et le moment où on l'a trouvé, il s'est écoulé 6 mois.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Oui. Affiché 115 000 €, négocié à 103 000 €

Dans quel état était l'appartement ?

Il s'agissait d'un immeuble entièrement loué en bon état. Toiture très moyen état.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Il dégagait du cashflow positif, on pouvait profiter du déficit foncier en faisant la toiture.

Il est à 1h35 de chez nous.



As-tu hésité ?

Oui, car il est resté longtemps sur le marché.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancée ?

On s'est lancé grâce à la formation « Je réussis mon 1^{er} investissement locatif »

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix : 103 000 euros (frais d'agence inclus)

Travaux : 25 000 euros

Emprunt : 138 000 euros (prix+ travaux+ frais de notaire) sur 20 ans, taux à 1,65%
mensualités: 686€

Loyer : 1280 euros (location meublée)

Charges : Non

Dépenses Totales : 18€/ mois

- Assurance PNO : 18€/mois

- Assurance loyers impayés : Pas encore en place

Rentabilité net après impôt régime réel de Déficit foncier : 7%

Cash-flow positif : 197 € par mois

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Prix+ travaux+ frais de notaire

Comment s'est passé la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)?

Courtier + banque principale => notre banque offrait de meilleurs conditions

Combien de temps ça t'as pris ?

1 mois

C'était dur de trouver un financement ?

Non, notre banque nous a une nouvelle fois fait confiance.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui, il n'est pas loin de là où habite mon beau-père.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

C'est tout nouveau, nous sommes propriétaires depuis moins d'un mois. On espère qu'il n'y aura pas de mauvaises surprises.

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Ça montre qu'aucun rêve n'est trop grand !

Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

J'ai appris que Michael Ferrari avait raison, et c'est pour cela qu'on s'est inscrit avec mon conjoint à la formation sur la Bourse.



AVANT





APRÈS

Etant tous loués, on fera bientôt les travaux pour la toiture





La location meublée de Julien à Villejuif

Julien possède un studio qu'il loue en location meublée.

Son opération est intéressante car Julien a transformé sa résidence principale en investissement locatif. Il est redevenu locataire pour mettre en location sa résidence principale et dégager ainsi du cashflow tous les mois.

Son investissement lui rapporte aujourd'hui 800 € de loyer tous les mois avec un cashflow mensuel de 224€ avant impôts.

Voici comment Julien a réalisé son investissement locatif dans une location meublée.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

C'est un bien que j'ai acheté en tant que résidence principale pour y vivre. Je l'ai trouvé via seloger.com. J'y ai vécu pendant 1 an et aujourd'hui je suis redevenu locataire pour louer cet appartement.

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

Il se trouve à Villejuif, il fait 33m² au rez de chaussé avec la particularité de n'avoir aucun étage, un peu comme une maison. La cuisine fait toujours son effet ! Proche du métro, des commerces et d'écoles réputées. L'appartement attire des jeunes couples et des étudiants. Un métro sera prolongé dans quelques années et permettra d'avoir à proximité 2 possibilités de transports pour Paris.

Le quartier fait partie d'un plan de renouvellement et va évoluer énormément. Orange y installe 1000 employés d'ici 2019.

Et la copropriété, comment est-elle ?

La résidence est petite, calme et fonctionne bien. Il n'y a que très peu de propriétaires, certains possèdent la plupart des appartements. Point négatif les charges sont élevées.

C'était dur de le trouver ?

Non, le bien est resté longtemps à la vente, il fallait juste saisir l'occasion.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Oui, j'ai baissé le prix de 2 000€. Ce n'est pas grand chose et avec le recul j'aurais dû insister pour baisser plus. A l'époque c'était pour y habiter. Je pensais à la location ou la revente mais pas aussi tôt. Ceci dit, l'opération reste bonne.



Dans quel état était l'appartement ?

Bon état. J'ai tout de même effectué quelques petites améliorations pour améliorer l'existant. Notamment pour avoir un lave-linge, un lave-vaisselle et pleins de rangements.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

Pour sa proximité avec le métro les commerces et les écoles. Je savais que le jour venu ce serait un atout pour louer.

As-tu hésité ?

Non, mon projet était clair. Le timing s'est modifié en cours de route mais l'idée principale était là.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancée ?

Je voulais utiliser ma capacité d'endettement pour faire travailler cet argent. L'immobilier était la meilleure façon de construire un patrimoine, créer un revenu annexe et durable dans le temps.

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

L'appartement a coûté 138 000€, 11 000€ de frais de notaire. Le loyer est de 800€, la mensualité de 288€, les charges sont de 150€, 58€ de frais de gestion, 70€ de taxe foncière, 10€ d'assurance.

800€ de revenus pour 576€ de dépenses. 224€ de cashflow avant impôts.

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

J'ai obtenu un prêt pour l'appartement sans inclure le reste.

Comment s'est passée la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Je suis allé voir plusieurs banques et la banque dans laquelle j'étais m'a fait la meilleure proposition.

Combien de temps ça t'as pris ?

J'avais l'accord de prêt avant même d'avoir signé un compromis. Donc tout s'est passé très vite. Forcément quelques petites anecdotes, ma conseillère bancaire est partie en vacances sans avoir envoyé les papiers alors que le notaire et le vendeur les attendaient. Finalement il y a toujours une solution.

C'était dur de trouver un financement ?

Vraiment pas.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Quelques mois après l'achat, le quartier a été choisi parmi 200 quartiers prioritaires en France. Il va donc bénéficier d'un vaste réaménagement et de l'arrivée d'Orange à quelques pas de l'appartement.



As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Aucune, j'étais bien préparé. Il y a des obstacles mais on trouve une solution.

Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Du bien ! Je suis ravi de louer cet appartement à un jeune couple. Je suis content de leur fournir un logement propre. Les commentaires reçus sont tous élogieux sur l'agencement de l'appartement.

J'ai surtout la sensation d'avancer avec cette source de revenus supplémentaire. La bourse et cet appartement me permettent d'y voir plus clair.

Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

J'ai surtout appris que la patience est importante. J'ai fait une offre un peu trop rapidement, j'aurais pu prendre le temps de négocier.

J'ai beaucoup calculé, le cashflow, les impôts, ... au final j'ai perdu du temps. J'aurais dû me lancer plus tôt.

J'ai encore beaucoup à découvrir. J'attends la déclaration d'impôt pour vivre une nouvelle aventure :))

N'hésite pas à indiquer toute autre information propre à ton investissement !

Je loue en meublé et je me suis réellement rendu compte de la cible des locataires potentiels en testant le marché.

J'ai mis une annonce sur Airbnb et Leboncoin. J'ai rencontré des agences de gestion pour du meublé à l'année et pour du saisonnier. Même si avec Airbnb je pouvais avoir des mois d'été bien remplis, le reste de l'année était plus compliqué. Avec du meublé à l'année je m'assurais d'avoir un revenu stable toute l'année. La gestion via Airbnb est très chère lorsqu'on sort de Paris intra-muros.

C'est pour cela que je vise surtout des jeunes couples et des étudiants.



APRÈS







La colocation de Yann à Perpignan

Yann possède un appartement à Perpignan qu'il loue en colocation à trois étudiants.

Son opération est intéressante car Yann a négocié autour de son bien à tous les niveaux, ce qui lui permet d'avoisiner les 10% de rentabilité.

Son investissement lui rapporte 1 200 € de loyer tous les mois.

Voici comment Yann a réalisé son investissement locatif dans une colocation.

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

J'ai utilisé le bon coin pour faire ma recherche, le hasard a voulu que lorsque j'étais en train de visiter un des biens, l'agent immobilier m'a proposé de visiter un appartement qu'elle n'avait pas encore mis en vente, je n'ai pas hésité et j'ai donc accepté d'aller le voir... coup de foudre

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

Il se situe au ventre ville de Perpignan à côté de la citadelle, et à 200 mètres de l'université.

Il fait 93m², avec 3 chambres (2 lits simple et un lit double)

Et la copropriété, comment est-elle ?

Tout le reste de l'immeuble appartient au même propriétaire investisseur qui a juste vendu un appartement pour faire baisser son taux d'endettement.

C'était dur de le trouver ?

Non, entre le début de mes recherches et l'offre d'achat 2 semaines.

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

J'ai négocié 10 000€ accepté sans difficultés

Dans quel état était l'appartement ?

En bon état, mis à part la salle de bain qui était vieillotte, l'ancien propriétaire avait repeint en blanc pour la vente.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

L'emplacement, je visais une colocation, et à 200mètres de l'université je n'ai pas hésité



As-tu hésité ?

Non, même si le quartier qui se trouve un peu plus au nord n'est pas recommandé, j'ai fait mes recherches, j'ai prospecté plusieurs jours pour voir l'ambiance dans ce quartier précis, et j'ai su que c'était une bonne affaire.

Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Un de mes meilleurs amis possédait 2 appartements (6 aujourd'hui), il a laissé un livre trainé sur sa table de chevet, Père riche/ père pauvre, et là j'ai su

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

104 000€ (90 000€ l'appartement, 7 000€ l'agent et 7 000€ le notaire),

Le loyer attendu est de 1 200€ (400€ par chambre)

J'ai obtenu 1,60% de taux,

J'avoisine les 10% de rentabilités.

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Frais de notaire inclus, la banque a refusé les travaux, ma banquière principale bien que compétente était un peu à la traîne pour ce genre de crédit.

Comment s'est passée la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

Je suis d'abord passé par un courtier qui m'a obtenu 1,70, je suis ensuite allé voir ma banque en leur disant que j'avais obtenu 1,65 chez un concurrent, ils m'ont alors accordé 1,60 sans trop de difficulté.

Combien de temps ça t'as pris ?

Tout compris 3 mois

C'était dur de trouver un financement ?

Non c'était même le plus simple, une fois qu'on sait ce qu'il faut faire et dire, on passe à l'action et on attend les résultats sans trop de stress.

Au départ la banque m'avait même refusé quasiment 15 000€ sur le crédit (frais d'agence + Notaire), j'ai simplement écrit un mail leur expliquant par A + B pourquoi ce n'était pas dans leur intérêt de me refuser ce financement et moins de 24h après, ils sont revenus sur leur position.

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

La simplicité de la chose, et surtout je me suis prouvé à moi même que je pouvais le faire et ça n'a pas de prix, en fait cela m'a radicalement changé.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Des mauvaises surprises non, mais j'ai fait des erreurs, notamment la négociation, j'ai négocié pour négocier et pas en fonction de ce que je voyais.

J'ai aussi sous-estimé les travaux de la salle de bain et le mobilier donc ça fait un trou dans ma tirelire



Ca fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Je me demande pourquoi je ne l'ai pas fait plus tôt.

Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

Qu'avec une bonne formation et en ignorant l'opinion des gens qui ne possèdent rien mais qui pour ton bien essaient de te faire renoncer à ton projet, je peux aller bien plus loin que ceux à quoi je m'attendais



AVANT





APRÈS







La location courte durée de Julie à Nantes

Julie possède un appartement à Nantes qu'elle loue en location courte durée.

Son opération est intéressante car Julie a su utiliser le groupe Facebook afin de créer un réseau autour d'elle pour l'aider à construire une opération rentable.

Voici comment Julie a réalisé son investissement locatif dans une location courte durée

Comment tu t'y es pris pour trouver ce bien ?

Après des mois de recherches infructueuses, j'ai fini par me faire aider par un chasseur d'appartement qui m'a été recommandé grâce au groupe sur Facebook.

C'est quoi comme appartement ? (Emplacement, superficie...)

C'est un appartement situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété de 58 m². Il dispose de 2 chambres, d'une cuisine fermée, d'un salon fermé, d'une salle de douche, des WC séparés. Il dispose d'une cave fermée en sous-sol et d'une place de parking extérieure mais sécurisée.

Et la copropriété, comment est-elle ?

La copropriété est petite il y a que 4 étages. Elle est calme et bien entretenue

C'était dur de le trouver ?

Oui avant de signer mon contrat avec le chasseur d'appartement

L'as-tu négocié ? Si oui de combien ?

Non pas de négociation faite par moi, il avait été négocié par le chasseur en amont -5000 euros

Dans quel état était l'appartement ?

Très sale, il sentait l'urine, l'ancien propriétaire était sous tutelle, il vivait enfermé, les volets fermés. Il était meublé de brique et de broc.

Pourquoi l'as-tu choisi ?

J'ai regardé la superficie et l'emplacement le rapport qualité prix et je l'ai imaginé propre et refait à neuf. Le prix a été déterminant.

As-tu hésité ?

Non quand j'ai visité cet appartement je savais tout de suite que je signerai, après des mois de visites infructueuses j'avais commencé à baisser les bras. Cette visite m'a redonné espoir et j'ai tout de suite vu le potentiel de ce projet, une voix intérieure m'a dit fonce, j'ai signé le compromis de vente sans que mon mari l'ai visité avant. Il a découvert le bien le jour de la signature chez le notaire.



Qu'est-ce qui a fait que tu t'es lancé ?

Le rapport qualité prix, la bonne réputation du chasseur d'appartement, et la solidité de ses arguments.

Quels sont les chiffres complets de ton projet ? (Prix d'achat, loyer, dépenses, rentabilité...)

Prix d'achat : 81 000 €

Frais d'agence : 5 000 €

Frais de notaires : 7 000 €

Travaux : 20 000 €

Equipements : 5 000 €

Qu'as-tu demandé comme financement ? (Frais de notaire, travaux ?)

Un financement à 110% (travaux + frais de notaire+ frais d'agence, zéro apport)

Comment s'est passée la recherche du financement ? (Courtier, en direct...)

En direct avec ma banque, j'avais acheté un studio en Pinel en 2015 avant de faire la formation et du coup j'avais déjà négocié le crédit pour ce bien.

Combien de temps ça t'as pris ?

Rapidement 1 seul rendez-vous à la banque

C'était dur de trouver un financement ?

Non nous sommes mariés avec 2 CDI et pas de résidence principale

As-tu eu de bonnes surprises sur ce projet ?

Oui le sérieux des artisans, et franchement le rendu a été une bonne surprise, beaucoup plus beau que ce que je m'étais imaginé. Je suis ravie du résultat.

As-tu eu de mauvaises surprises sur ce projet ?

Oui un dégât des eaux dans la cave juste après la signature chez le notaire, les charges de copropriété au-dessus de ce que je pensais + les travaux votés l'assemblée qui a eu lieu 1 semaine après la signature chez le notaire (refaire la peinture dans les parties communes) ; les coûts liés à l'aménagement des lieux. Je pensais que les travaux resteraient dans le budget et que je pourrais m'arranger avec l'artisan pour faire financer les meubles finalement la fourchette travaux a été dépassée et il a fallu financer les équipements de notre poche. C'est une dépense qui a impacté notre budget personnel, nous avons dû prendre dans nos économies ce qui n'étaient pas du tout prévu.

J'avais également minimisé le temps que cela prenait pour terminer le projet, j'ai eu des moments d'angoisse et de doutes, heureusement qu'il y a le groupe Facebook pour nous soutenir les uns les autres.

Ça fait quoi d'avoir fait cet investissement avec le recul ?

Je suis fière de moi.



Qu'est-ce que tu as appris en réalisant ce projet ?

J'ai appris beaucoup : communiquer avec les artisans, apprendre à aménager un bien, s'organiser et rédiger des annonces sur les nombreux sites de location courte durée, faire toutes les démarches administratives à la mairie, au tribunal de greffe, EDF, internet, bref il y a eu tellement de démarche et de papier que je ne vais pas tout citer.



AVANT







APRÈS







[Abonnez-vous à la chaîne YouTube en cliquant ici](#) afin de profiter de tous les conseils pour réussir votre investissement locatif et continuer à suivre les aventures des membres de la formation.

[Téléchargez ici le guide gratuit : les 10 conseils pour investir dans l'immobilier locatif](#)

Vous y apprendrez :

- ✓ le seul et UNIQUE critère qui compte quand on réalise un investissement
- ✓ la vérification qu'il ne faut surtout pas oublier de faire avant de signer quoi que ce soit
- ✓ comment calculer la rentabilité (exemples à l'appui)
- ✓ comment faire payer la banque