

RENTE IMMÉDIATE | ANTICIPATION DE LA RETRAITE | TRANSMISSION DE PATRIMOINE

Comment générer des revenus supplémentaires et sécuriser votre avenir grâce à l'immobilier en France ?



Investissement-locatif
.com



Qui suis-je ?

Manuel Ravier, entrepreneur

- Diplômé en droit immobilier et droit des affaires
- Investisseur immobilier (+ de 70 lots – bureaux, immeubles, appartements (valeur estimée à + de 15M €).
- Conférencier, spécialiste dans les domaines du financement et à la fiscalité immobilière.
- Co-fondateur de la société Investissement Locatif.



[@manuelravier](https://www.instagram.com/@manuelravier)



[Manuel R.](https://www.linkedin.com/in/Manuel.R.)



[Investissement locatif clé en main](https://www.youtube.com/Investissement%20locatif%20cl%C3%A9%20en%20main)



Qui sommes-nous ?



Investissement Locatif en 5 chiffres



2012

Création
d'Investissement
Locatif



+120

Collaborateurs



+150M€

Investis



500

Opérations
par an



20

Implantations
régionales

Faîtes-vous partie de ceux qui

Sentent l'urgence de se préparer
à **futur incertain**

Ont envie de transformer une partie
de leur épargne en **actif rentable dès maintenant**

Souhaitent s'enrichir **sans alourdir leur impôts**

Souhaitent préparer **leur retour en France**

Les signes de l'impréparation

Vivre exclusivement sur **le fruit de son travail**
= zéro actif

Laisser gonfler **son compte courant**
= attention danger

Laisser **son épargne dormir** sur des placements qui ronronnent
= opportunité d'enrichissement gâchée

Quels sont les

RISQUES

Les amortisseurs sociaux **agonisent**

Les banques centrales **impriment des billets massivement**

La crise sanitaire rend **l'avenir économique flou**

Le salariat vit **une mutation historique**

Les amortisseurs sociaux français **agonisent**
La retraite est **sérieusement menacée**

Les banques centrales **impriment des billets massivement**
L'inflation est une **éventualité probable**

La crise sanitaire rend **l'avenir économique flou**
Quel investissement résistera sur le long terme ?

Le salariat vit **une mutation historique**
Quel avenir pour nos enfants ?

<p>En partant à</p> <p>68 ANS</p> <p>AU 01/10/2054</p>	<p>Avec</p> <p>172</p> <p>TRIMESTRES</p>	<p>Vous pourriez avoir droit à</p> <p>5 550€</p> <p>BRUT/MOIS</p>
---	---	--

SITUATION FAMILIALE

Pacsé(e)

NOMBRE D'ENFANTS

2

SITUATION ACTUELLE

En activité

ACTIVITÉ ACTUELLE

Salarié(e) du secteur privé

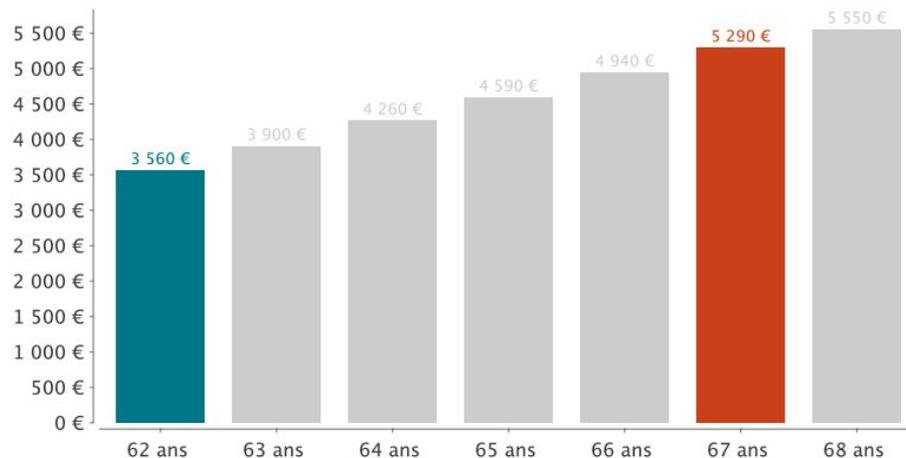
TAUX D'ACTIVITÉ ACTUEL

Temps plein : 100%

REVENUS MENSUELS ACTUELS

10 000 € net mensuels sur 12 mois

MONTANT DE LA RETRAITE EN FONCTION DE L'ÂGE DE DÉPART (EN € BRUT/MOIS)



Ce qui vous

BLOQUE

Penser que sa situation actuelle est **éternelle**

Se dire qu'on a **le temps d'y penser...** un jour

Croire que l'on n'est **pas finançable** ou que c'est risqué

Prioriser sa **résidence principale**

Penser que sa situation actuelle est **éternelle**
Le calculateur de l'état fait **froid dans le dos !**

Se dire qu'on a **le temps d'y penser...** un jour
Un jour, est synonyme de jamais. Le bon plan **c'est maintenant !**

Croire que l'on n'est **pas finançable** ou que c'est risqué
Acheter cash c'est se priver **du levier d'enrichissement n°1**

Prioriser sa **résidence principale**
Savez-vous vraiment **ce qu'aime le banquier ?**

Les plus communes

ERREURS

Vouloir faire tout, tout seul !

Se ruer sur le PINEL

Attendre l'affaire du siècle !

Générer un cashflow négatif

Vouloir faire tout, tout seul !
L'investissement en temps et les risques sont importants

Se ruer sur le **PINEL**
Selon nous, une fausse bonne idée

Attendre l'affaire du siècle !
Dans 5 ans, ils regretteront les bonnes affaires de maintenant

Générer un cashflow négatif
Ils cherchaient un investissement, ils ont acheté une dette !

La meilleure

SOLUTION

LA DETTE

**LA DETTE
= LEVIER**

Etude de cas : 340K€ en 7 ans

Prix FAI : 480.000€ (450.000€ + 30.000€ de frais d'agence)

Avec travaux et notaire : 560.000€

→ Aujourd'hui, il vaut **900.000€**

Évolution du prix de l'immobilier dans le 11ème arrondissement de Paris :

	2 ans	5 ans	10 ans
	+ 8.3%	+ 30.4%	+ 34.9%

Qui sait épargner 340K€ en 7 ans avec son travail ?

**« C'est 3 mois de travail pour lancer
cette fusée qui va encore m'enrichir
dans les années qui viennent »**



Dans notre
système...

Dans notre
système...



C'est la banque qui finance,

Dans notre
système...



C'est la banque qui finance,



C'est le locataire qui rembourse,

Dans notre
système...



C'est la banque qui finance,



C'est le locataire qui rembourse,



**et c'est Investissement Locatif
qui s'occupe de tout le reste.**



La bonne séquence pour réussir





Comment doubler la valeur ?

AVANT

APRÈS



Pourquoi Investissement Locatif ?



Pourquoi la situation est-t-elle une

OPPORTUNITÉ

L'état du marché

3 points clés sur le marché actuel :

- Prix de l'immobilier
- Rentabilité des opérations
- Financement par les banques

L'état du marché

Les états qui ont des dettes élevées ont 3 possibilités pour rembourser :

1) Avoir de la croissance et une économie à la fête.



2) Augmenter les impôts, sans faire fuir les contributeurs.



3) Faire en sorte que cette dette empruntée à taux fixe... devienne moins lourde à rembourser. On parle de dévaluation de la monnaie et d'inflation.

“Réinvestissement de la monnaie dans des actifs ayant des rendements élevés... private equity, infrastructures et immobilier” **Patrick Artus**

L'état du marché

- **Peur** : Moins de concurrence
- **Négociation** : Des marges de négociation pouvant être plus élevées
- **Crédit** : Taux au plus bas et des personnes exclues donc les solvables sont favorisés

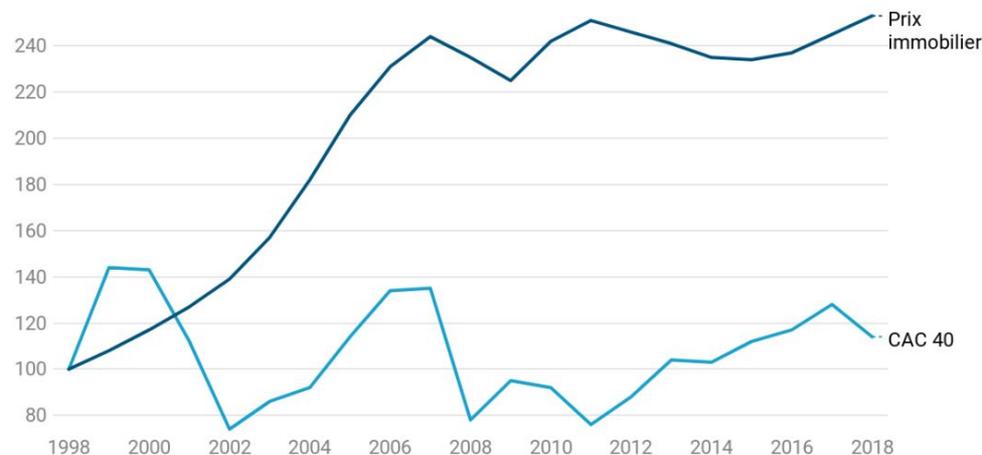
Mise à jour le 15/03/2021	7 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
 TAUX EXCELLENT mais rare	0,3 =	0,37 ↓	0,53 ↓	0,75 ↑	0,97 =
 TAUX TRÈS BON	0,41 ↓	0,52 =	0,75 ↑	0,88 =	1,15 =
 TAUX BON*	0,6 =	0,65 =	0,88 =	1,07 ↑	1,3 =



Le retard ne se rattrape pas !

Evolution des prix de l'immobilier en France et de l'indice CAC 40

Base 100 à fin 1998.



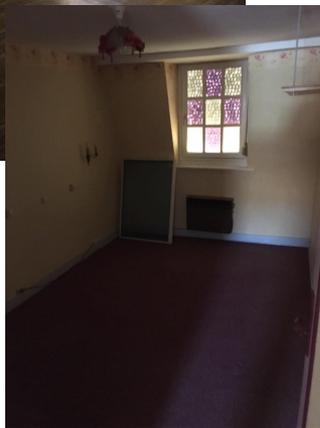
Graphique par: BFM Lavieimmo • Source: Insee, Euronext • Créé avec Datawrapper

Ils sont passés à l'action

Lille - Division - 124m2

- **Budget total** : 352.790€
- **Revenus locatifs CC** : 27.600€
- **Rentabilité brute** : 7,82%

Ils sont passés à l'action



Ils sont passés à l'action

Marseille - T3 à réaménager - 38m2

- **Budget total** : 129.614€
- **Revenus locatifs CC** : 8.760€
- **Rentabilité brute** : 6,76%

Ils sont passés à l'action



Ils sont passés à l'action

Région parisienne - F2 à réaménager - 27m2

- **Budget total** : 134.492€
- **Revenus locatifs CC** : 8.850€
- **Rentabilité brute** : 6,58%

Ils sont passés à l'action



Témoignages



Investissement- Locatif.com

Avis 169 • Excellent



Vincent Alagille
Région parisienne

« (...) L'accompagnement et le suivi du projet sont faits par une équipe dynamique, professionnelle et agréable. Les différents obstacles sont vite effacés grâce à l'efficacité des différents intervenants. C'en est déroutant de simplicité d'investir avec Investissement Locatif! JE RECOMMANDE VIVEMENT.

★★★★★ Parfait 5/5



Actualisé il y a 2 jours

Très bonne expérience

J'ai fait confiance à Investissement-Locatif pour mon investissement sur Lille. N'étant pas souvent sur place, leur accompagnement m'a beaucoup aidé à choisir le bien et à gérer toute l'avancée du projet. Leur équipe d'architecte a réalisé un très beau travail, me donnant presque envie de vivre dans mon appartement ! Quelques retard dans les travaux à cause du confinement, mais sinon rien à redire.



✓ Sur invitation

Il y a 4 jours

Une gestion parfaite à distance

J'ai sollicité Investissement Locatif, lorsque je n'étais pas en France pour pouvoir leur déléguer la recherche, l'achat et l'amménagement d'un bien locatif en France. A distance, c'est très compliqué, voir impossible. Ainsi, je me suis fait accompagné par Investissement Locatif et ses équipes entièrement à distance. Ils ont tous été sympathiques, compétents et sérieux tout au long du projet. Une mention spéciale à l'architecte qui a réalisé un super travail. Enfin, mon bien est d'ores et déjà loué !



Par quoi commencer ?



Scannez-moi

<https://rdv.invst.lc/6avril>

