RENTE IMMÉDIATE I ANTICIPATION DE LA RETRAITE I TRANSMISSION DE PATRIMOINE

Investir de manière rentable dans l'immobilier en France à la rentrée 2021

FRENCH MORNING

Investissement-locatif.com

MAUDITS FRANÇAIS

Pourquoi cette conférence ?

→ **Vous souhaitez développer des revenus passifs**

→ **Vous souhaitez développer un patrimoine**

→ **Vous vous posez des questions concernant votre retraite**

→ **Vous souhaitez préparer votre retour en France**

Qui suis-je ?

Manuel Ravier, entrepreneur

- Fondateur de **la société Investissement-Locatif.com**.
- 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.

@manuelravier Manuel R. Investissement locatif clé en main

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

Les plus communes

ERREURS

Vouloir faire **tout, tout seul !**

Se ruer sur le **NEUF (Pinel ou résidence gérée)**

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 **Neuf (résidences gérées / Pinel)**
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

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

SITUATION FAMILIALE
Pacsé(e)

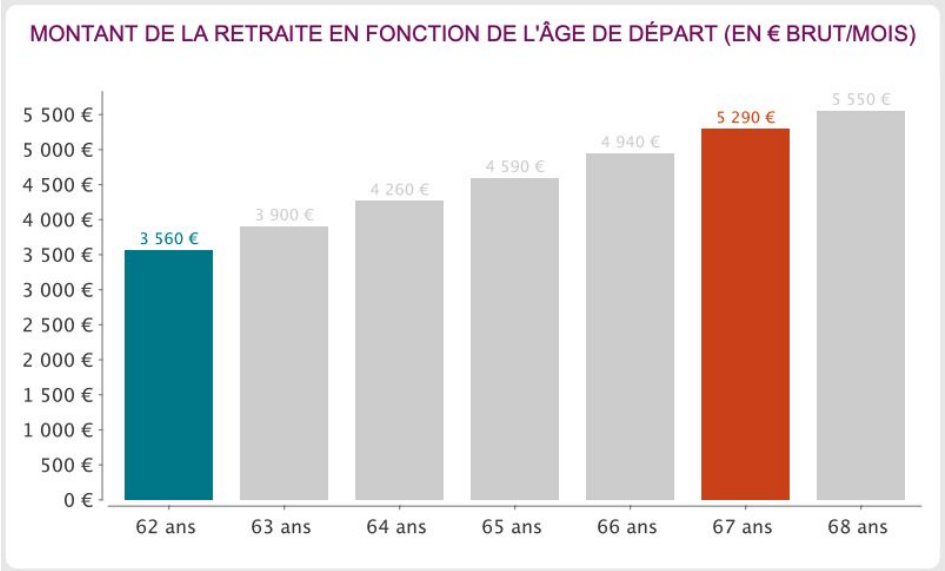
NOMBRE D'ENFANTS
2

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



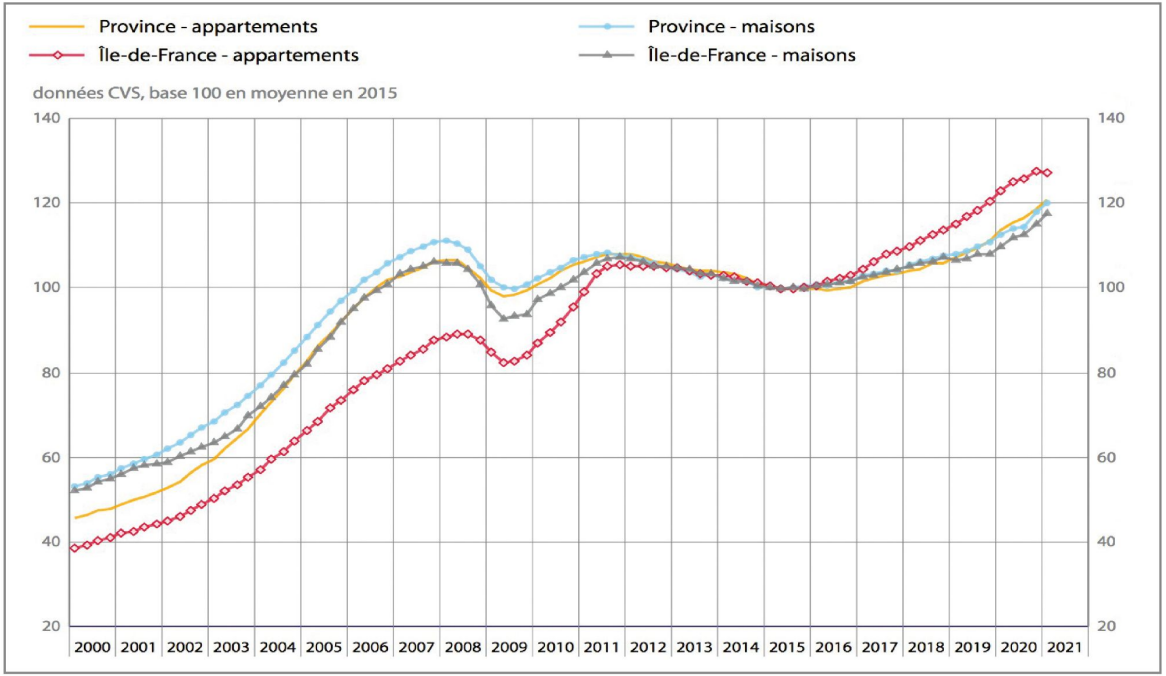
Investissement-locatif.com

Les

OPPORTUNITÉS

Evolution des prix

Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Champ : France métropolitaine. Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

Investissement-locatif.com

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 ?

Etude de cas :
500K€ en 7 ans

Qui sait épargner 490.000€ 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 »

Se financer

LE MAUVAIS CRÉDIT

Le crédit à la consommation avec des taux généralement très élevés. Vous dépensez de l'argent que vous n'avez pas pour financer quelque chose qui n'est pas un investissement.
À ÉVITER ABSOLUMENT.

LE BON CRÉDIT

C'est le crédit qui va vous permettre de financer des actifs qui seront rentables dans la durée et qui vont vous permettre de gagner de l'argent.
LE MEILLEUR OUTIL POUR DÉVELOPPER VOTRE PATRIMOINE.

L'ERREUR :
Emprunter sur des durées trop courtes.

Pourquoi utiliser le levier du crédit :

- Profiter des taux d'emprunt bas (en dessous de l'inflation).
- Durée d'emprunt plus longue → Profiter de mensualités moins élevées → Préserver votre capacité d'endettement.

Voir la vidéo pour en savoir plus

Fiscalité

Type de détention et imposition liée :

	LOCATION NUE	LOCATION MEUBLÉE
RÉGIME MICRO	30% d'abattement = 70% imposable (TMI + CSG)	50% d'abattement = 50% imposable (TMI + CSG)
RÉGIME RÉEL	**Revenus locatifs** - Dépenses d'améliorations - Dépenses de réparation et entretien - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...) **= Base imposable (TMI + CSG)**	**Revenus locatifs** - Dépenses d'améliorations - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...) - Déficit reportable 10 ans - Amortissements **= 0€ (TMI + CSG)**

Voir la vidéo pour en savoir plus

Fiscalité

Type de détention les plus intéressants

	LOCATION MEUBLÉE	SCI L'IS
RÉGIME MICRO	50% d'abattement = 50% imposable (TMI + CSG)	• Amortissement fiscal du bien immobilier • Déductibilité fiscale de charges • Fiscalité des entreprises, plus stable dans la durée • Montages complexes en groupe (holding)
RÉGIME RÉEL	**Revenus locatifs** - Dépenses d'améliorations - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...) - Déficit reportable 10 ans - Amortissements **= 0€ (TMI + CSG)**	

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

Investissement-locatif.com

Pourquoi Investissement Locatif ?

Investissement-locatif.com

Success story

45 Boulevard Sakakini, 13004 Marseille

T3 à basculer en T4 colocation trois chambres

Charge par mois : 190 €. **Taxe foncière :** 1 050 €

Coût du projet	**220 024 €**
Dont travaux et ameublement	60 000 €
Revenus locatifs CC	**15 600 €**
Rentabilité brute	**7,10%**

Emprunt avec un apport personnel de 10% sur 20 ans :

Loyers mensuels encaissés	**1 300 €**
Mensualités	**973 €**
Cashflow mensuel	**49,50 €**

Investissement-locatif.com

Success story

81 Boulevard d'Alsace, 59000 Lille

Appartement T2 de 32m2 avec salon/cuisine, une SDB et une chambre

Charge par mois : 75 €. **Taxe foncière :** 500 €

Coût du projet	**155 278 €**
Dont travaux et ameublement	27 500 €
Revenus locatifs CC	**9 300 €**
Rentabilité brute	**5,99%**

Emprunt avec un apport personnel de 10% sur 20 ans :

Loyers mensuels encaissés	**775 €**
Mensualités	**687 €**

Investissement-locatif.com

Pourquoi la situation est-t-elle une

OPPORTUNITÉ

L’état du marché

<u>3 points clés sur le marché actuel :</u>

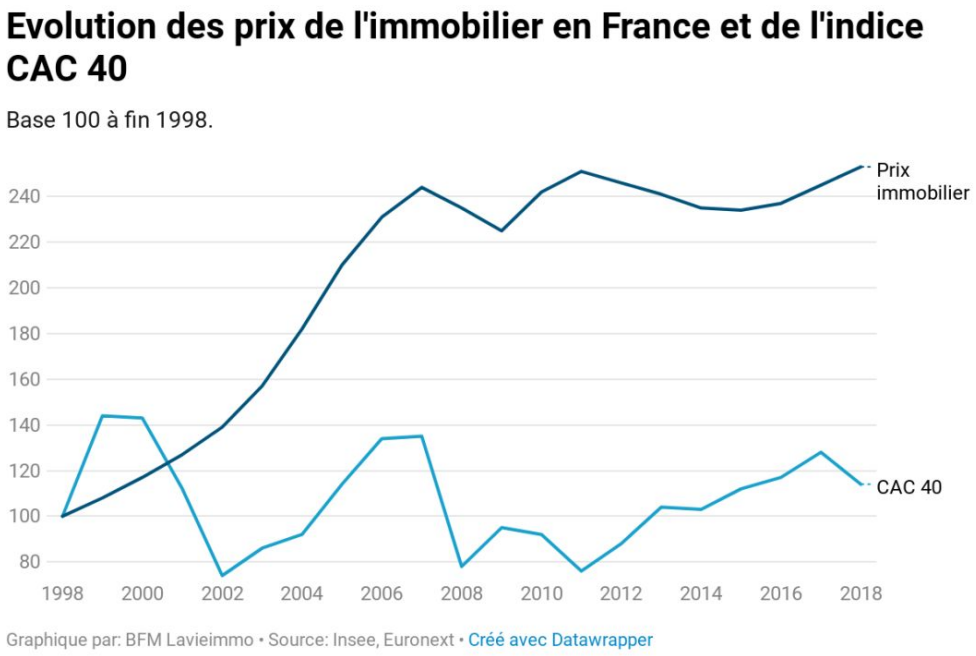
- Prix de l’immobilier
- Rentabilité des opérations
- Financement par les banques

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 30/08/2021	7 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
TAUX **EXCELLENT** mais rare	0,24 ↑	0,37 ↓	0,56 ↓	0,7 ↓	0,89 ↓
TAUX **TRÈS BON**	0,38 ↓	0,5 ↓	0,69 ↓	0,85 ↓	1,08 ↓
TAUX **BON***	0,52 =	0,65 ↓	0,85 ↓	1,04 ↓	1,28 =

Le retard ne se rattrape pas !



Témoignages

Investissement-locatif.com

Investissement-Locatif.com

Avis 169 • Excellent

4,6

Vincent Alagille

Région parisienne

« (...) L'accompagnement et le suivi du projet sont faits par une équipe dynamique, professionnelle et agréable. Les différents obstacles sont vites 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 déja loué !

Par quoi commencer ?

Scannez-moi

https://rdv.invst.lc/7sept-FM

Investissement-locatif.com

FRENCH MORNING

MAUDITS FRANÇAIS