



# Comment investir dans l'immobilier en 2022 ?

DÉVELOPPER SON PATRIMOINE - AUGMENTER SES REVENUS - PRÉPARER SA RETRAITE



# Qui sommes-nous



Co-fondateurs  
d'Investissement-locatif.com



Serial-investisseurs



Experts immo. / fiscalité





10

Années d'existence, depuis 2012



+150

Collaborateurs



+250M€

Investis



500

Opérations par an



20

Implantations régionales

L'ENTREPRISE





# OÙ SOMMES-NOUS

Notre équipe de terrain est au plus  
proche de vos projets immobiliers.



## OBJECTIFS DE CETTE CONFÉRENCE

**Vous permettre de :**

1. Bénéficier de revenus complémentaires
2. Préparer la retraite
3. Se mettre à l'abri et mettre à l'abri ses proches

**Exploiter tout son potentiel financier.**

# LA RETRAITE

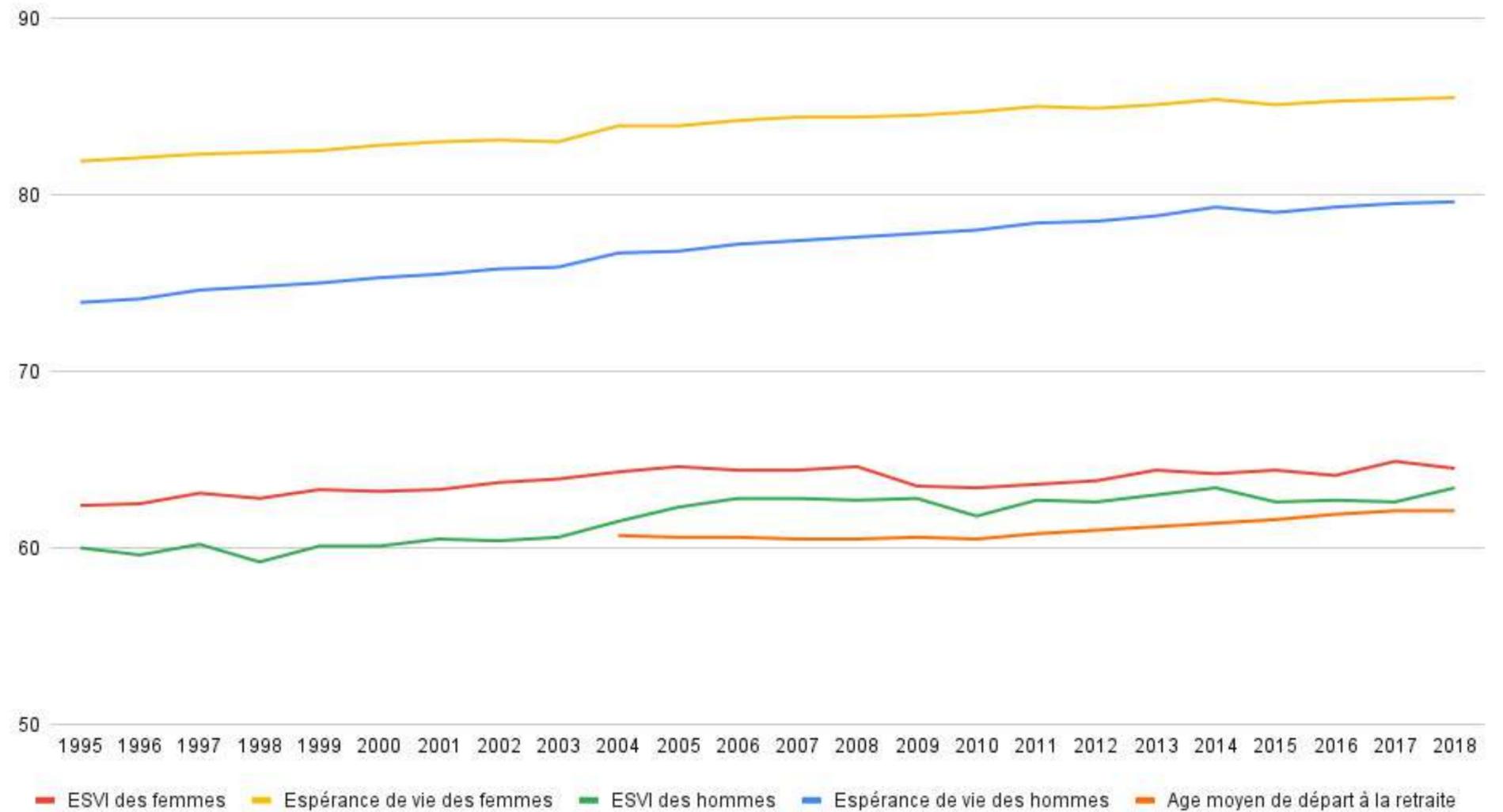
- Un système de retraite principalement par capitalisation ;
- Un départ de plus en plus tardif ;
- Des incitations fortes à travailler jusqu'à 70 ans ;

# POURQUOI INVESTIR EN FRANCE ET PAS AILLEURS ?

- Vouloir investir pour avoir un pied à terre en France
- Fiscalité avantageuse

# LA RETRAITE

Evolution de l'espérance de vie et de l'âge de départ à la retraite





## LES SIGNES DE L'IMPRÉPARATION

Se reposer **uniquement** sur son activité = subir un cycle baissier futur

Reporter **systematiquement** son projet de placement = j'investirai plus tard

Laisser son épargne dormir sur des placements qui ronronnent = subir de plein fouet l'inflation



La  
martingale.

COMMENT J'AI RÉALISÉ  
UN PLACEMENT  
SÉCURISÉ, AVEC UN  
RENDEMENT ANNUEL  
DE 44%...

A modern dining room interior featuring a light wood dining table with four teal chairs. The table is set with plates and glasses. In the background, there is a teal tufted sofa and two pendant lights hanging from the ceiling. The floor is made of dark wood.

40.000 € INVESTIS  
FIN 2014

490K€  
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%

Plus-value 340.000€ + 150.000€ amortissement crédit.

**Qui sait épargner 490.000€ en 7 ans avec son travail ?**

COMBIEN VOUS ARRIVEZ  
À ÉPARGNER CHAQUE  
ANNÉE ?  
AVEC OU SANS EFFORTS ?



UTILISER L'EFFET DE  
LEVIER DE LA  
BANQUE



RÉNOVER LES BIENS



CHOISIR LES BONS  
PRODUITS EN 2022

LE PLAN  
D'ACTION  
POUR 2022



# 1- S'ENRICHIR GRÂCE À LA BANQUE

# FINANCEMENT : PARTICULARITÉS DES EXPATRIÉS

- S'adresser à des banques en particulier
- Taux d'intérêt plus élevés
- Plus d'apport personnel

# LE CRÉDIT



## 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





## AVEC OU SANS EFFET DE LEVIER ?

### SANS EFFET DE LEVIER



Pour un bien avec un taux de rentabilité 6%  
sans apport

6% de rentabilité

### AVEC EFFET DE LEVIER



Pour un bien avec un taux de rentabilité 6%  
avec 30% d'apport

$$6\% \times 3 \\ =$$

18% de rentabilité

## SANS EFFET DE LEVIER

Apport : 150.000 €

Emprunt : 0 €

Valeur immo. détenue 150.000 €

Rendement locatif de 6%  
Loyers annuel encaissés : 9.000 €

ROI :  $10.000\text{€} / 150.000\text{€} =$  6% par an

## AVEC EFFET DE LEVIER

Apport : 150.000 €

Emprunt : 300.000 €

Valeur immo. détenue : 450.000 €

Rendement locatif de 6%  
Loyers annuels encaissés : 27.000 €

ROI :  $30.000\text{€} / 150.000\text{€} =$  18% par an



## QUE NÉGOCIER EN PREMIER

- La quotité : maximiser le montant financé
- Le différé : pendant les travaux
- Les taux du crédit
- L'assurance emprunteur

# LE CRÉDIT À TAUX FIXE VOUS PROTÈGE DE L'INFLATION !

ÉCONOMIE · ÉTATS-UNIS

Partage

## Aux Etats-Unis, l'inflation atteint 5,4 % sur un an

Hors énergie et alimentation, les prix ont crû de 4 % en septembre, comme en août. Cette hausse se réfère de moins en moins au creux de la pandémie de Covid-19 et semble plus persistante qu'escompté.





## 2- L'OPPORTUNITÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN RÉNOVÉ

## ANCIEN VS NEUF

### ANCIEN



- Acheter à un prix décoté
- Défisicaliser les travaux de rénovation
- Charges plus faibles
- Plus-value immobilière plus importante
- Emplacement prisé



- Travaux de rénovation indispensables
- Performances énergétiques faibles

### NEUF

- Frais de notaire plus faibles
- Meilleures performances énergétiques

- Prix d'achat plus élevé
- Offre limitée par rapport à l'ancien
- Délai de livraison long
- Rendement plus faible
- Emplacement moins prisé

# CRÉER DE LA VALEUR AVEC LES TRAVAUX

Rénovation totale du bien : Optimisation des plans, suivi des travaux, aménagement, décoration





## Rénover et meubler

Rénover

Moins d'impôts

Moins frais d'entretien

Charges utiles

Meubler

Niche / Marché

Moins de vacance locative

Locataires de qualité



## Où sont les bonnes affaires ?

---

- **Le réseau**
- **La réactivité face aux annonces immobilières**

# LE MATCH : PETITE VILLE OU GRANDE VILLE



## AVANTAGES

- Rentabilité intéressante
- Ticket d'entrée accessible

## INCONVÉNIENTS

- Taxe foncière élevée
- Risque de vacances locatives
- Beaucoup de surface à entretenir
- Difficulté à la revente



## AVANTAGES

- Attractivité
- Liquidité extrêmement forte du marché
- Taxe foncière faible
- Plus values intéressantes

## INCONVÉNIENTS

- Rendements locatifs moins élevés
- Ticket d'entrée peu accessible

A photograph of a modern apartment interior. In the foreground, there is a grey armchair with a green cushion and a small round wooden table with a wire base. In the background, there is a bedroom with a bed covered in a patterned duvet and green cabinets. The room has light wood flooring and white walls.

## TYPOLOGIE DE BIEN : AVANTAGES DE CHACUN

### Petites surfaces :

- Budget plus bas
- Très demandé

### Colocations :

- L'ensemble du logement sera loué plus cher
- Diviser le risque en plusieurs loyers

### Immeubles de rapport :

- Une seule fois les démarches => plusieurs logements
- Mono-propriété = + de liberté
- Pas de frais de syndic

A photograph of a modern apartment interior. In the foreground, there is a grey armchair with a green cushion and a small round wooden table with a wire base. In the background, there is a bedroom with a bed covered in a patterned duvet and green cabinets. The room has light wood flooring and white walls.

## TYPOLOGIE DE BIEN : INCONVÉNIENTS DE CHACUN

### Petites surfaces :

- Fort turn-over
- Prix au m<sup>2</sup> élevé

### Colocation :

- Turn-over fréquent
- Plus d'administratif

### Immeuble de rapport :

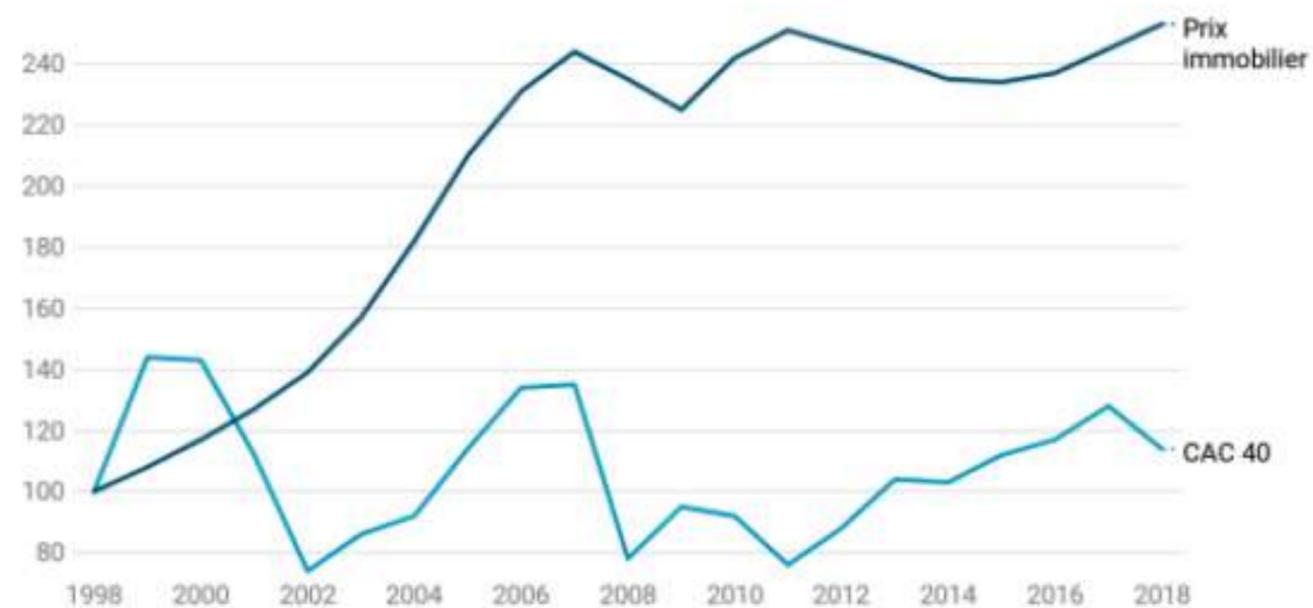
- Pas facile à dénicher
- Investissement financier conséquent
- Seul à tout gérer



# 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 L'Immobilier • Source: Insee, Euronext • Créé avec Datawrapper

# PROJETS DE 4 À 9% DE RENTA :

EXEMPLE D'UN PROJET À  
7,10 % DE  
RENTABILITÉ

## 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	<b>220 024 €</b>
Dont travaux et ameublement	60 000 €

---

Revenus locatifs CC	<b>15 600 €</b>
---------------------	-----------------

---

Rentabilité brute	<b>7,10%</b>
-------------------	--------------

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

---

Loyers mensuels encaissés	<b>1 300 €</b>
---------------------------	----------------

---

Mensualités	<b>973 €</b>
-------------	--------------

---

Cashflow mensuel	<b>49,50 €</b>
------------------	----------------

# OBJECTIF : RENDEMENT

T4 de 69.7m<sup>2</sup>  
100 rue Roger Salengro - Lille

236 784 €	Budget total dont 30 000€ de travaux
1 425 €	Revenus locatifs par mois
821 €	Mensualités sur 20 ans avec 30% apport
529 €	Cashflow positif mensuel
7,22%	de rentabilité brute

# OBJECTIF : PATRIMONIAL

T2 de 57m2  
9 Rue Nathalie Lemel - Rennes

- 224 531 € Budget total dont 15 000€ de travaux
- 701 € Revenus locatifs par mois
- 779 € Mensualités sur 20 ans avec 15% apport
- 3,75% de rentabilité brute

# 3- QUELLE FISCALITÉ ?



# LE CADRE JURIDIQUE

Convention fiscale du 19 juin 2008 Fiscalité France - Royaume Uni

Convention fiscale du 31 août 1994 Fiscalité France - Etats-Unis

Convention fiscale du 15 janvier 2015 Fiscalité France - Singapour

...

- Art 6, §1 "Les revenus provenant de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricoles ou forestières) situés dans un Etat contractant sont imposables dans cet Etat."
- Article 6, §3 "Les dispositions du paragraphe 1 s'appliquent aux revenus provenant de l'exploitation directe, de la location ou de l'affermage, ainsi que de toute autre forme d'exploitation des biens immobiliers."

# FISCALITÉ

RÉGIME  
MICRO

RÉGIME  
RÉEL

## LOCATION NUE

30% d'abattement  
= 70% imposable (TMI + CSG)

### Revenus locatifs

- Dépenses d'améliorations
  - Dépenses de réparation et entretien
  - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...)
- = **Base imposable (TMI + CSG)**

## LOCATION MEUBLÉE

50% d'abattement  
= 50% imposable (TMI + CSG)

### Revenus locatifs

- Dépenses d'améliorations
  - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...)
  - Déficit reportable 10 ans
  - Amortissements
- = **0€ (TMI + CSG)**

# FISCALITÉ

RÉGIME  
MICRO

RÉGIME  
RÉEL



LOCATION MEUBLÉE

SCI L'IS

50% d'abattement  
= 50% imposable (TMI + CSG)

### Revenus locatifs

- Dépenses d'améliorations
  - Frais liés (intérêts, taxe foncière, frais de compta ...)
  - Déficit reportable 10 ans
  - Amortissements
- = 0€ (TMI + CSG)**

- Amortissement fiscal du bien immobilier
- Déductibilité fiscale de charges
- Fiscalité des entreprises, plus stable dans la durée
- Montages complexes en groupe (holding)



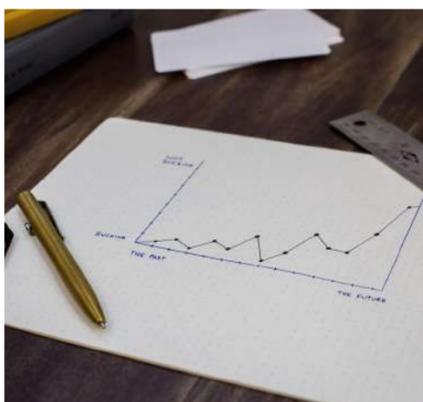
1 - L'EFFET DE LEVIER BANCAIRE,  
CE QUI CHANGE TOUT



2 - INVESTIR DANS L'ANCIEN AVEC  
TRAVAUX



3 - CHOISIR LE BON RÉGIME  
FISCAL



4 - DÉTENIR DANS LA DURÉE :  
TEMPS = ENRICHISSEMENT

EN MATIÈRE  
D'IMMOBILIER,  
LES FACTEURS  
IMPORTANTES  
SONT :

# GESTION À DISTANCE COMPLIQUÉE

- Préférable de déléguer :  
Recherche, financement, travaux, mise en location et gestion locative

# La chaîne de valeur



NOTRE MÉTHODE





SANS



- Recherches fastidieuses
- Doutes
- Travaux à suivre
- Consacrer du temps pour le projet
- Recherches de bons prestataires

Source de stress &  
temps important à consacrer au projet

AVEC



- Accès aux meilleures opportunités du marché
- Conseils et accompagnement
- Travaux suivis par nos équipes
- Economie de temps : nous gérons tout
- Aide au financement, équipe interne experte dans chaque étapes du process

Tranquillité d'esprit &  
Assurance d'un projet à la hauteur de  
vos espérances

# Investissement- Locatif.com

Avis 234 • 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.



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'aménagement d'un bien locatif en France. A distance, c'est très compliqué, voir impossible. Ainsi, je me suis fait accompagner 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 !



AVIS CLIENTS



PRENEZ RDV AVEC UN CONSEILLER  
EN INVESTISSEMENT POUR LANCER  
VOTRE PROJET

