

KARDYNAL

EXPERTS-COMPTABLES



# Investir dans l'immobilier

**10 CONSEILS POUR BIEN DÉMARRER**

Par **Jérémy Renchy**  
Expert-comptable

L'immobilier est  
un *El Dorado*, avec  
son mythe,  
ses trésors,  
ses désastres.

*10 conseils pour vous  
lancer dans la quête  
d'un futur radieux.*

---

Nous sommes des millions à nous intéresser à l'immobilier locatif. Vous savez comme moi que lorsque nous commençons, nous pouvons vite avoir les yeux qui brillent devant les formidables opportunités que peut nous procurer l'immobilier locatif. Cela semble si facile en écoutant les autres, les formateurs, ceux qui ont réussi. Pourquoi ne pourriez-vous pas faire partie de ceux-là ?

La théorie est plutôt simple, elle permet quasiment sans apport de récupérer du *cash-flow* et de se constituer un patrimoine. Vais-je vous dire que ce n'est pas simple et qu'on vous aurait menti ? Absolument pas ! Les conseils que l'on vous a donné sont certainement bons. Cet ouvrage a pour objectif de vous guider dans vos premiers pas d'investisseurs. Ceci afin que votre quête de l'El Dorado ne se transforme pas en cauchemar.



En tant qu'investisseur et professionnel de la gestion d'entreprise, j'ai pu expérimenter directement comme au travers de mes clients de nombreuses situations, des réussites et quelques désastres.

Ce livre blanc vous permettra de prendre conscience des prérequis nécessaires au lancement d'une aventure telle que l'investissement locatif. Il vous donnera les clés pour vos premiers pas. Il vous évitera quelques écueils et vous permettra de gagner du temps en profitant de l'expérience des autres, bonne comme mauvaise. On apprend autant de nos échecs que de nos réussites.

J'ai souhaité lister 10 conseils indispensables à connaître, méditer et appliquer avant de vous lancer. Prenez le temps de les comprendre et lancez-vous. Le monde très ouvert de l'immobilier vous attend !

## 01

## DÉTERMINEZ VOS OBJECTIFS

---

L'immobilier est un excellent moyen de répondre à vos objectifs personnels. Encore faut-il les connaître. La première étape avant de se lancer dans l'investissement immobilier est sans aucun doute de se concentrer sur vos propres objectifs. Vous voulez gagner de l'argent? Avoir du cash-flow ? Vous souhaitez constituer un patrimoine ? J'entends cela, mais pourquoi ? Quels sont les objectifs précis derrière ces volontés ?

Je vous aide un peu, en vous livrant les rêves de certains de mes clients #Inspiration.

- Arrêter de travailler dans 10, 15, 20 ans ;
- Assurer un complément de revenu immédiat ;
- Assurer un complément de revenu à la retraite ;
- Transmettre un patrimoine à mes enfants ;
- Prendre une année sabbatique pour faire un tour du monde dans 2 ans ;
- Augmenter mon train de vie, dépenser mes gains.

## 02

## VALIDEZ QUE VOUS AVEZ DU TEMPS

Se lancer dans l'immobilier locatif nécessite que vous y consacriez du temps, beaucoup de temps. Cela deviendra un de vos hobbies. Les néo investisseurs oublient souvent la dimension très large que prend cette aventure. Quelques exemples de tâches chronophages mais indispensables.

- Définir un projet : localisation, type de bien, type de locataire, structure juridique ;
- Effectuer des visites et trouver LA perle rare ;
- Trouver un financement en rédigeant un prévisionnel et en effectuant de nombreux rendez-vous bancaires ;
- Réaliser plusieurs études de marché ;
- Penser, puis suivre (faire ?) les travaux ;
- Trouver des locataires (CAF ?), facturer, encaisser, relancer;
- Se familiariser avec les règles d'urbanisme, de copropriété, les assurances, les normes, les droits des propriétaires et des locataires, la fiscalité, etc.



## 03

## N'ALLEZ PAS TROP VITE

Nous avons tous en tête les investissements dans des immeubles de rapport. Si le projet est alléchant, il peut être surdimensionné pour une première expérience.

Vous avez tout intérêt à vous lancer dans l'immobilier locatif avec un petit projet, un appartement par exemple. Vitesse et précipitation font rarement bon ménage. Ne pas voir trop gros pour un premier projet a beaucoup d'avantages.

- Cela permet de rassurer votre banque et d'obtenir un financement plus facilement ;
- Vous évitez de vous mettre en danger si le projet tourne mal (impayés, urbanisme, dégat...)
- Vous allez pouvoir accumuler de l'expérience, faire des erreurs et ne plus les commettre la fois suivante ;
- Un petit projet réussi vous ouvre les portes pour un futur projet de plus grande envergure ;
- L'expérience réussie ou non, vous permettra d'adapter vos objectifs, de poursuivre dans la lignée de ce qui a déjà été fait ou bien prendre un tournant.



# PROFITEZ DE L'EFFET DE LEVIER DE L'EMPRUNT

## 04

Emprunter est au coeur de la stratégie de l'investissement immobilier locatif. C'est l'emprunt qui vous permet de quintupler vos gains. Mieux qu'un grand discours, je vous propose une étude de cas

**Vous disposez de 100 000€ à investir.**

**Le calcul est aussi valable avec 50K€ ou 10K€**

### Option 1

Vous achetez cash un appartement, Vous le louez.

Investissement : 100 000€

Loyer perçu : 8000€/an\*

Cash flow : 6200€/an\*\*

Patrimoine à 20 ans : 121 000€\*\*\*

\* Rentabilité brute : 8%

\*\* Charges diverses : 150€/mois

\*\*\* Inflation de 1%/an

### Option 2

Vous achetez 5 appartements à 100 000€. Vous empruntez 400 000€ à la banque.

Investissement : 500 000€

Loyer perçu : 40 000€/an\*

Cash flow : 7 000€/an\*\*

Patrimoine à 20 ans : 605 000€\*\*\*

\* Rentabilité brute : 8%

\*\* Charges diverses : : 750€/mois + 2 000€/de crédit

\*\*\* Inflation de 1%/an

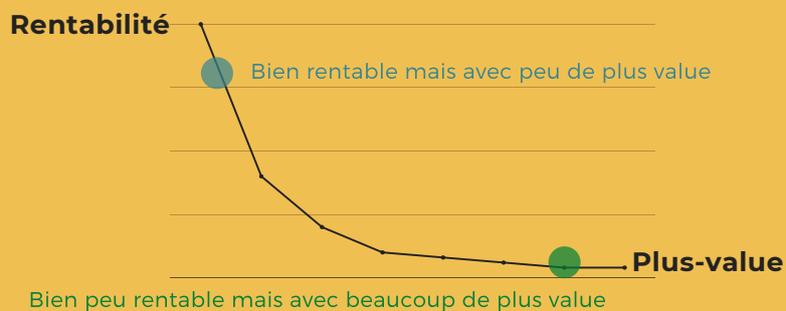
05

## CHOISISSEZ LA RENTABILITÉ PLUTÔT QUE LA PLUS-VALUE

Il existe une incompatibilité entre extrême rentabilité et extrême plus value à la revente. Vous devez donc faire un choix et place le curseur entre rentabilité et plus-value.

La **rentabilité** vous apporte du cash flow : le loyer est important au regard de l'investissement réalisé... mais votre investissement ne prend que peu de valeurs. C'est le cas dans les petites villes de région.

La **plus-value** vous permet d'assurer une revente à bon prix à moyen et long terme... mais la rentabilité est souvent faible dans la mesure où le prix d'achat est élevé. C'est le cas dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, etc.)



# N'HYPOTHÉQUEZ PAS VOS PROJETS PERSONNELS

06

Voyons ensemble mon meilleur conseil. Quoi de pire que de se retrouver bloqué dans vos projets personnels à cause d'un investissement immobilier locatif ? Votre endettement sur les projets d'investissements locatifs influence vos capacités d'endettement pour votre Résidence Principale.

## Les règles à retenir :

- Vos salaires sont pris en compte à 100%
- Vos loyers sont pris en compte à 70 %
- Le taux d'endettement doit être de 35%

## EXEMPLE

- Salaire de Madame : 3 000€/mois
  - Salaire de Monsieur : 2 500€/mois
  - Loyer LMNP : 1000€/mois retenu pour 700€
- TOTAL DES REVENUS : 6 200€
- Endettement possible : 2 170€/mois (35% 6,2K€)
- Emprunt pour LMNP : 1 000€/mois
- Endettement restant : 1170€/mois

**Emprunt possible sur 25 ans : 280 000€**

Dans notre exemple, le même couple, **sans investissement locatif pourrait emprunter 470K€** pour sa résidence principale.



07

## ETUDIEZ LE STATUT LMNP

Il reste des niches fiscales. Le statut LMNP en fait partie et vous avez tout intérêt à en profiter, notamment lorsque vous débutez dans l'immobilier.

### Deux avantages :

- Vous ne paierez pas (ou peu) d'impôts sur vos revenus locatifs (en optant pour le LMNP réel)
- Le calcul de la plus value sur la cession s'effectuera sur la base du cout d'achat initial (et non de la valeur nette comptable comme c'est le cas en SCI à l'IS)

### La location meublée n'est pas réservée aux étudiants ou à la courte durée

Vous avez peut être en tête une fausse image de location meublée : courte durée ou logements étudiants. Il existe une forte demande et très peu d'offres sur les logements meublés en longue durée notamment pour les mutations professionnelles et les personnes en instance de séparation.



## 08

## SCI IS OU SCI IR ?

---

Le débat existe depuis toujours, chaque dispositif présentant ses avantages et ses inconvénients. Ce que je retiendrai en quelques mots.

La **SCI à l'IR** à l'inconvénient de créer une imposition immédiate des revenus. Vous payez vos impôts tous les ans, au détriment de votre trésorerie sensée rembourser votre emprunt bancaire.

Au contraire, la **SCI à l'IS** vous permet de créer un déficit fiscal structurel sur une période de 20/25 ans et permettre de générer du *cash flow*. Ce n'est qu'au moment de la revente de l'immeuble que vous constaterez une plus value importante qu'il faudra sortir du cash pour votre fiscalité. Néanmoins, à ce moment-là, vous aurez du cash disponible : le fruit de la vente.

09

## VALIDEZ LE COÛT DE REVIENT ET LA RENTABILITÉ

Au-delà du choix du statut fiscal, la pire erreur que vous pourriez faire est de choisir le mauvais bien économiquement. Les chiffres n'ont pas d'état d'âme. Pour ne pas vous tromper, il est indispensable de calculer deux indicateurs : le coût de revient réel ainsi que la rentabilité.

### Le **coût de revient** :

- + Prix d'achat
- + Frais de notaire
- + Frais d'agence
- + Frais PPD / Hypothèque
- + Travaux
- + Meubles

### **Rentabilité brute** :

$(\text{Loyer annuel} / \text{coût de revient}) \times 100$

L'objectif est d'atteindre au minimum de 5% à 8% de rentabilité en fonction de la localisation géographique (on n'attend pas la même rentabilité à Paris qu'à Reims).

10

## FAÎTES UNE ÉTUDE DE MARCHÉ SÉRIEUSE

Le marché de l'immobilier locatif est immense. Avant de vous mettre en recherche d'un bien, il est indispensable de réaliser une étude de marché complète.

### **Vous avez le choix :**

- 35 000 communes en France
- Centre ville, banlieue, village
- Location longue durée / courte durée
- Déléguer la gestion / gérer vous même
- Indice de pression immobilière
- Location nue ou meublée
- Bail unique ou colocation
- Maison, appartement, immeuble

Pour un premier investissement, je recommande d'investir à proximité de chez soi, dans la mesure où vous connaissez le marché, vous pouvez rencontrer vos locataires et intervenir facilement en cas de problématique rencontrée : dégât des eaux par exemple.