



Le kit pour réussir son investissement locatif en France, depuis l'étranger

L'investissement clé en main

FRENCH
MORNING

MAUDITS
FRANÇAIS

Investissement-locatif
.com

Qui suis-je ?



Diplômé en droit des affaires et de l'IAE de Paris, **entrepreneur** et **investisseur** français.

Début de ma carrière dans l'immobilier en 2012.
Investisseur et propriétaire **de + de 60 lots** – bureaux, immeubles, appartements (valeur estimée à + de 12M€).

Conférencier, j'interviens régulièrement pour **partager mon expérience** du marché immobilier français **et transmettre les bonnes pratiques** à appliquer notamment dans les domaines du financement et à la fiscalité.

Co-fondateur et associé de la société Investissement Locatif (investissement locatif clé en main).

Qui sommes-nous ?



Investissement Locatif en 5 chiffres



2012

Création
d'Investissement
Locatif



+ 100

Collaborateurs



+150M€

Investis



500

Opérations
par an



20

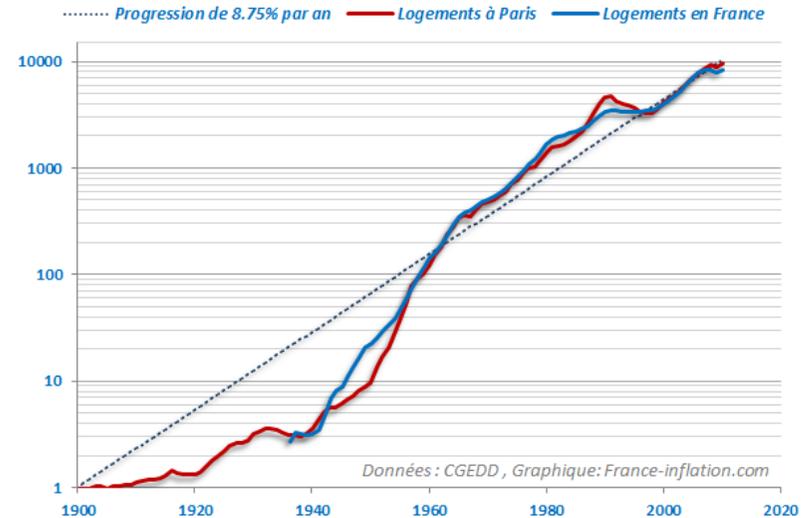
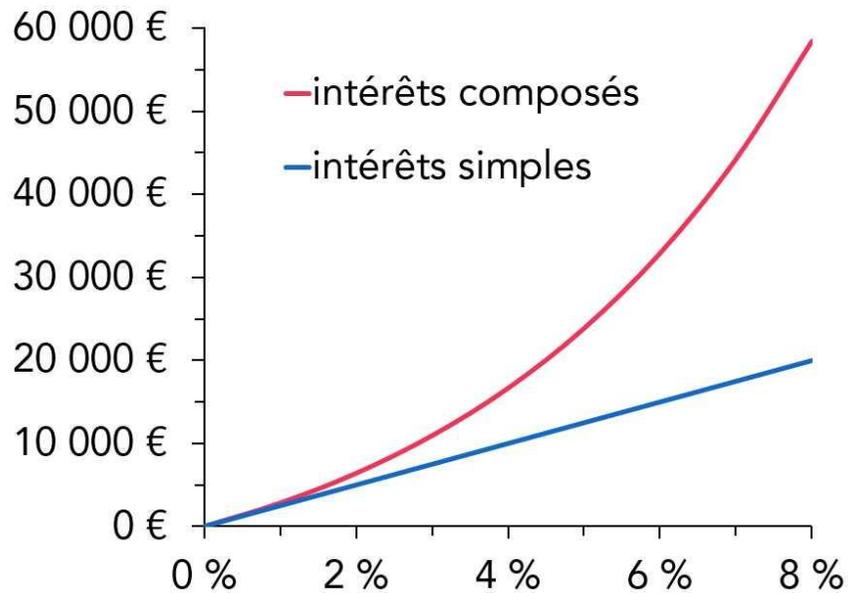
Implantations
régionales



• 1 •

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?

Pourquoi investir dans l'immobilier ?



Récapitulatif des marchés > CAC 40

INDEXEURO: PX1

+ Suivre

4 441,90 -16,26 (0,36 %) ↓

20 mai à 10:23 UTC+2 · Clause de non-responsabilité

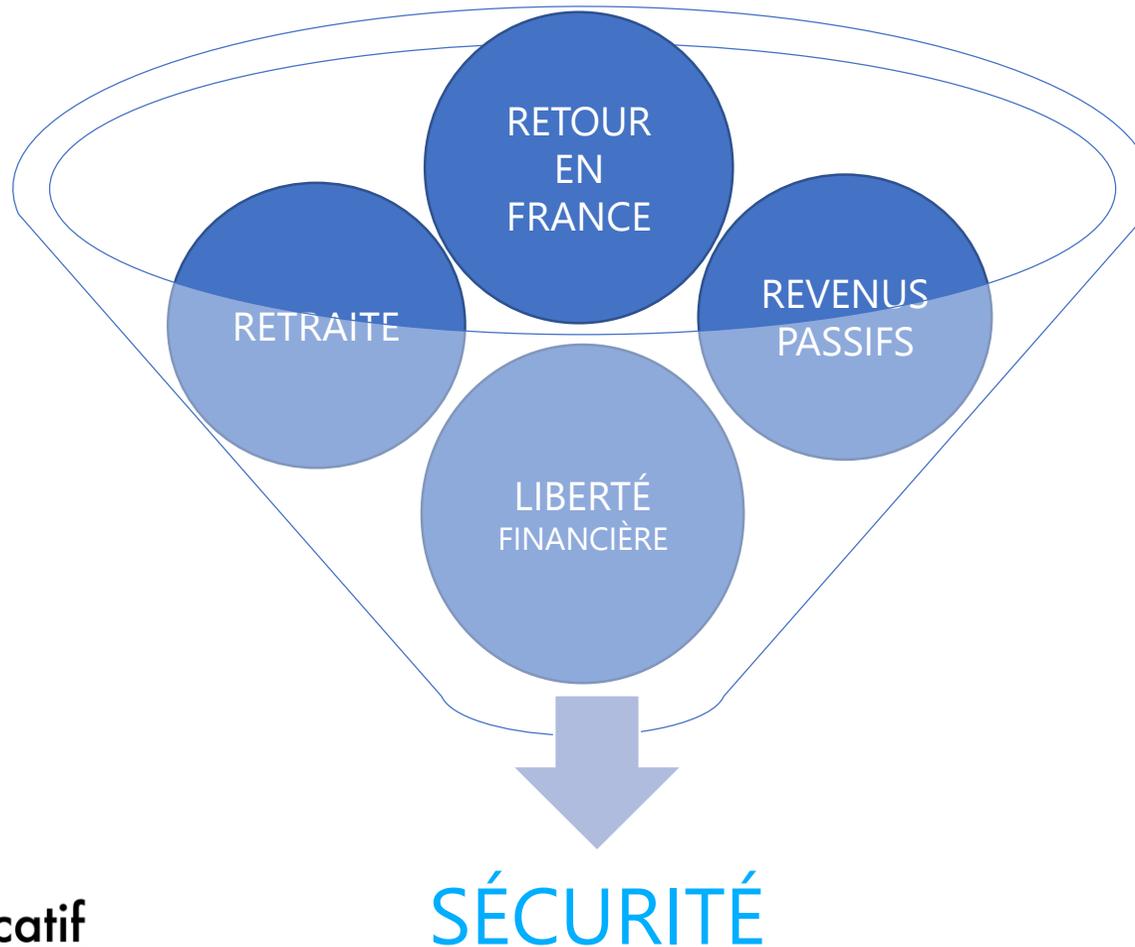
1 jour 5 jours 1 mois 6 mois YTD 1 an 5 ans Max.



BOURSE – ACTIONS – ASSURANCE VIE – IMMOBILIER – BITCOIN ...

Bourse	Immobilier
60 K € Actions	60 K € Apport 140 K € Emprunt
60 K € investis	200 K € investis
Rendement brut : 6% de 60 K € → 3.600€ Rendement : 6% Rendement net : + 4.2%	Rendement : 6% de 200 K € → 12 K € Charges : 2.000€ Rendement net : + 16.66% Fiscalité optimisée

Pourquoi investir en immobilier ?





• 2 • LE FINANCEMENT : LES 3 ASTUCES

Comment 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



Comment se financer ?

LES BANQUES QUI NE PRETENT PAS AUX NON-RÉSIDENTS

Aucune banque en ligne (Boursorama, ING Direct, Hello Bank...) ne prête aux non-résidents. Même chose pour les banques suivantes :

- La Banque Postale
- Crédit du Nord (pas d'offre spécifique)

LES BANQUES QUI PRETENT AUX NON-RÉSIDENTS

- Crédit Agricole
- BNP Paribas
- Le Crédit Lyonnais
- La BRED
- La Caisse d'Épargne (seulement pour les contrats français)
- Crédit Mutuel
- Société Générale

Courtiers spécialisés pour les résidents étranger

Comment se financer ?

A quel taux faut-il s'attendre en tant que non-résidents ?

Les taux avec assurance :

15 ans est de 1,7%

20 ans : 1,85%

25 ans : 2,25%

Les taux d'assurance :

Un excellent taux d'assurance de prêt pour les non-résidents ne dépasse pas 0,15%.

Très avantageux : entre 0,15 et 0,20%

Correct : entre 0,20 et 0,30%

D'une banque à l'autre le taux est très variable.

Apport

Les banques demandent un apport entre **25 et 30% du prix du bien**.

Certaines banques prêtent seulement aux investisseurs en nom propre et non en SCI.

Comment se financer ?

Exemple financier

Investissement	200 K €
Apport	60 K €
Montant emprunté	140 K €
Loyers perçus	1 000 €
Mensualités du crédit	706 € / mois
Cashflow	294 €



• 3 • LA FISCALITÉ : LE CHOIX DU RÉGIME FISCAL

Régime fiscal

Type de détention les plus intéressants



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)**

SCI L'IS

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

RÉGIME
MICRO

RÉGIME
RÉEL

Régime fiscal

Fiscalité des non résidents

Pas de revenus en France

~~LMNP~~ → LMP : LMP sauf si revenus locatifs inférieurs à 23.000€

CSG

Ca dépend...

Les non-résidents affiliés à un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (+Suisse) sont exonérés de CSG-CRDS.

Preuve d'adhésion par tout moyen.

Les autres => Oui CSG CRDS

IFI

Sur patrimoine situé en France uniquement. *Calcul au 1er janvier.*



•4• LES PIEGES DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Évitez les pièges de l'immobilier

INVESTIR EN DÉFISCALISATION

ACHAT RÉSIDENCE PRINCIPALE

S'ARRÊTER AU 1^{er} REFUS DE BANQUE

METTRE TOUTE SON ÉPARGNE

CRÉDIT TROP COURT

CASH FLOW NÉGATIF



• 5 • LA DÉLÉGATION : LES AVANTAGES

La méthode pour un investissement rentable

1 / Gagner de l'argent
dès l'achat
TROUVER

2 / Le levier du crédit
FINANCER

3 / Créer de la valeur
RÉNOVER

4 / Marketing du bien
LOUER





Quoi chercher ?

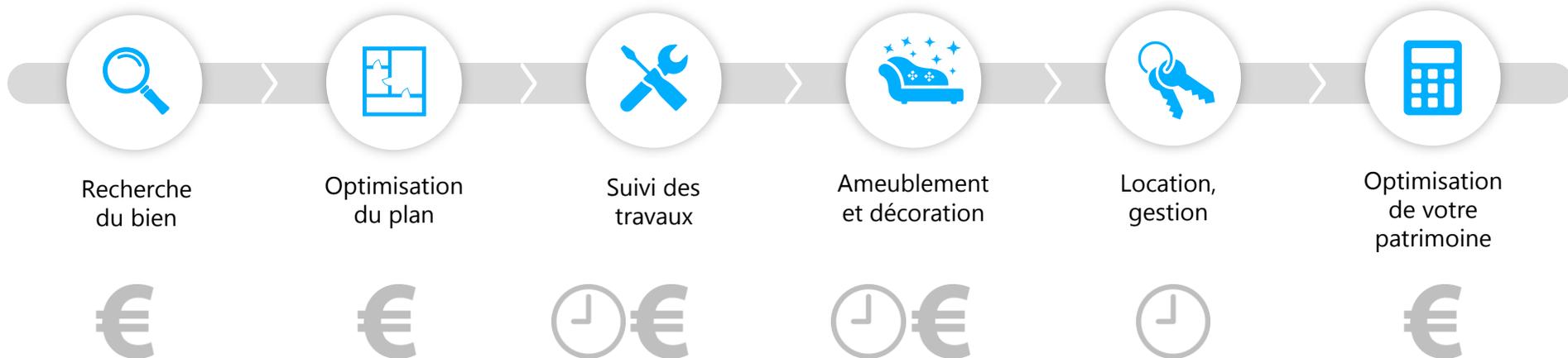
Un bien décoté à rénover

Gagner de l'argent dès l'achat

Créer de la valeur avec les travaux

Optimiser la surface par palier

La méthode pour un investissement rentable



Pourquoi nous faire confiance ?

Les bénéfices pour vous



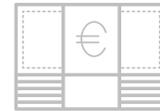
Gain de temps



Accompagnement
d'experts



Pas de
déplacement
nécessaire



Rentabilité
optimisée



Projets adaptés
à vos besoins



Compatible
LMNP
et achat en
société

Client expatrié UK

Studio idéalement situé au 5e étage sur cour à remettre à neuf

3^{ème} arrondissement Paris - Patrimonial

Budget total : 269.000€

Apport : 30%

Revenus	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Revenus locatifs charges comprises / mois :	850 €	950 €
Revenus locatifs charges comprises / an :	10 200 €	11 400 €
Rappel coût projet total :	269 006 €	
Rentabilité brute :	3.79 %	4.24 %
Rentabilité brute moyenne :	4.01 %	

Client expatrié US

Immeuble de 302 m² pour la constitution de colocations et studios

Banlieue Lilloise - Rentabilité

Budget total : 597.970€

Apport : 30%

Revenus	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Revenus locatifs charges comprises / mois :	4 100 €	4 600 €
Revenus locatifs charges comprises / an :	49 200 €	55 200 €
Rappel coût projet total :	597 969 €	
Rentabilité brute :	8.23 %	9.23 %
Rentabilité brute moyenne :	8.73 %	

Témoignages



**Investissement-
Locatif.com**

Noté Excellent



Benoit CARTHERY

Région parisienne



Vincent Alagille

Région parisienne



Gaby Taverny

Région parisienne

« Je souhaite partager ici mon expérience avec la société investissement-locatif.com, pour rassurer les gens qui ne connaissent pas le concept que j'appelle : « ils s'occupent de tout, tu t'occupes de rien 😊 ». Enfin presque rien, tu vas demander le crédit à ta banque 🏠(...) J'ai hâte de lancer un nouveau projet avec eux.

★★★★★ Parfait 5/5

« (...) 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

« (...) J'ai été séduit par les services proposés par Investissement-locatif.com.(...) Les délais d'exécution annoncés dès le début du projet ont été respectés, fait qui est à souligner. La prestation a été clairement à la hauteur de mes attentes. L'écoute des différents intervenants tout au long du processus a joué un rôle important. La communication est la clé. En route pour le second projet ...!!!

★★★★★ Parfait 5/5

Prenez un RDV pour lancer votre projet



Scannez le QR code

NOTRE SURPRISE

<http://social.investissement-locatif.com/WebinaireFM>



Scannez le QR code



Vidéo Expert comptable

<https://www.youtube.com/watch?v=3-82O5zPew0&>



Scannez le QR code

