



Plan d'action 2021 pour investir dans l'immobilier



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

Pourquoi cette conférence ?

- **Vous souhaitez développer des revenus passifs**
- **Vous souhaitez développer un patrimoine**
- **Vous vous posez des questions concernant votre retraite**

<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

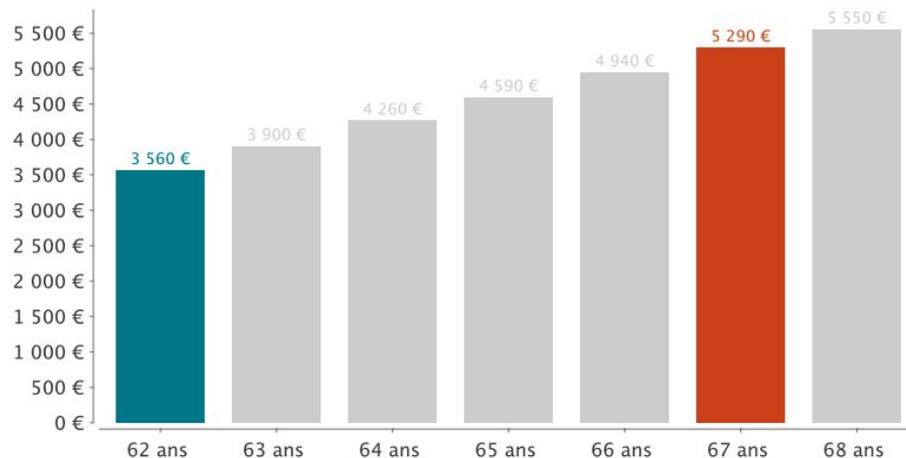
TAUX D'ACTIVITÉ ACTUEL

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)



Restez bien jusqu'au bout...

CADEAU BONUS 



État du marché post confinement



L'immobilier c'est fini... en plus ça baisse !



IMMOBILIER : BAISSÉ DES PRIX EN 2020, DE -15 JUSQU'À -30% ?

CRISE IMMOBILIÈRE



De combien vont baisser les prix de l'immobilier en 2020 ? -10 et -15%. La bulle immobilière portant sur les loge

À Paris, les prix de l'immobilier vont commencer à baisser en fin d'année

PRIX Par Jorge Carasso | Mis à jour le 26/11/20 à 21:02 | Publié le 26/11/20



FINANCEMENT INVESTIR

Baisse des prix de l'immobilier : le krach en 2020-2021 ?

ARGENT & PLACEMENTS · IMMOBILIER

Un krach immobilier en vue ?

Après une année 2019 record, le marché immobilier français avait

IMMOBILIER : LA BAISSÉ DES PRIX A COMMENCÉ

par PAOLO GAROSCIO | 09/11/2020 | 6965 | 16



IMMOBILIER

“L'immobilier risque de boire la tasse en 2021 et 2022, en France !”

IMMOBILIER

+ SUIVRE

Un sacré coup de frein sur les prix immobiliers à Paris se prépare

ACTUALITÉ Par Guillaume Errard | Mis à jour le 02/11/20 à 06:00 | Publié le 02/11/20 à 06:00

Immobilier: bientôt un krach comme il y a 30 ans?

Un coup d'œil dans le rétroviseur des années 1990 rappelle à quel

Le Krach immobilier arrive Vendez !

Rétrospective 2020...

Volume de transactions record :
1.059.000 et forte hausse du prix au
m²

fin
2019

Certaines banques commencent à
resserrer les conditions d'octroi
du crédit

fin
2020

2019

Recommandations du HCSF
(durcissement des conditions
d'octroi de crédit immo.)

début
2020

Assouplissement des conditions
d'octroi de prêt et augmentation
des prix de l'immobilier

Evolution des prix

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

La stabilisation des prix se confirme

	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2020	1 mois	Indice en points
● Paris	32,6	32,6	2,0	0	162,0
● Top 10 grandes villes	27,2	28,1	2,5	0,1	131,1
● Top 50 grandes villes	13,8	19,2	2,2	0,1	114,2
● Zones rurales	-8,5	2,4	0,6	0,2	88,0
● France	6,9	10,9	1,9	0,2	107,6

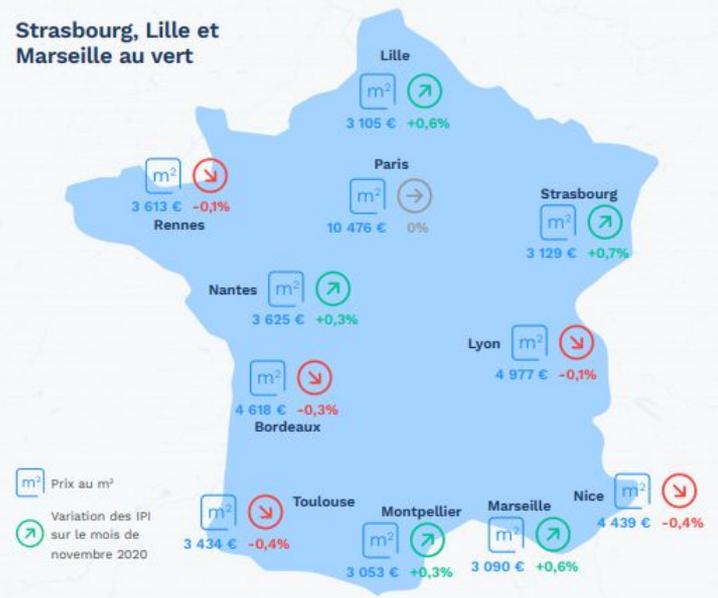
Source : IPI Meilleurs Agents



Baromètre national des prix de l'immobilier | N°130 | dec. 2020

Évolution des prix immobiliers en France au 1^{er} décembre 2020

Strasbourg, Lille et Marseille au vert



Le marché immobilier résiste



des vendeurs et acheteurs
sont sereins face à l'avenir*



des Français pensent que
l'immobilier reste
l'investissement le plus sûr



seulement des projets de vente
ont été abandonnés suite au
second confinement



seulement de ventes
non réalisées par rapport
à novembre 2019

La confiance des ménages dans la pierre résiste

Parmi les principales incertitudes quant à l'évolution du marché à partir de janvier 2021, Meilleurs Agents soulignait le mois dernier son inquiétude quant à la confiance des ménages. Pour l'instant, le moral des porteurs de projet est au beau fixe : **71%* des vendeurs et des acheteurs déclarent rester positifs et sereins face à l'avenir malgré le contexte sanitaire et économique actuel.** La perspective de production

Bilan : alors que le nombre de promesses de vente signées pendant le premier confinement s'était effondré de près de 75%, il n'a reculé que de 10% en novembre. C'est donc moins de 10 000 ventes qui ont fait défaut durant le mois écoulé, contre 180 000 lors du 1er confinement.



Perspectives 2021



Situation économique

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**



Les opportunités



Les opportunités

- **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 11/01/2021

	7 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
 TAUX EXCELLENT mais rare	0,3 ↓	0,4 ↓	0,58 =	0,78 =	0,97 =
 TAUX TRÈS BON	0,7 =	0,54 ↓	0,7 ↓	0,93 ↓	1,23 ↓
 TAUX BON*	0,8 =	0,8 ↓	0,97 ↓	1,1 ↓	1,4 ↓

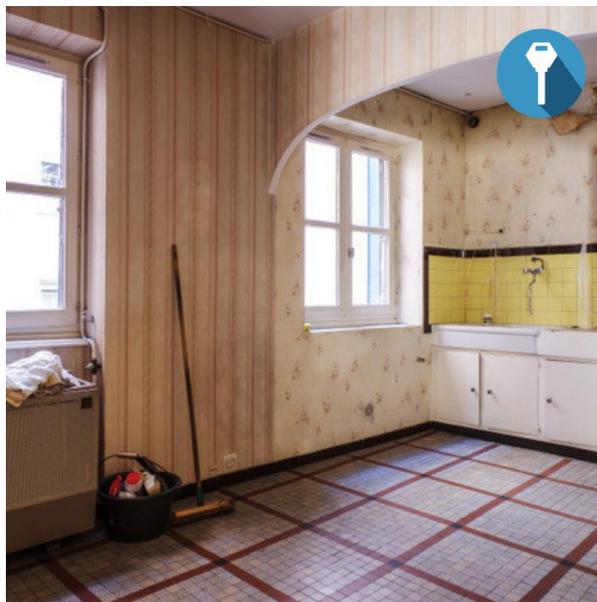
Chaque semaine, les taux des établissements bancaires sont mis à jour. Taux hors assurance. * Bon : meilleur que les taux moyens constatés.



La méthode 2021



Trouver le bien



1. Un bien décoté à rénover

Acheter moins cher

Redistribuer

Respecter des paliers

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



Se financer

Différé

Effet de levier

Taux d'emprunt

FINANCE SAINE

- Apport personnel
- Frais imprévus (travaux copropriété)

RÉSIDENCE PRINCIPALE

- Ne pas bloquer son endettement
- Acheter que des produits rentables

CHOIX DE LA BANQUE

- Le + grand client dans la plus petite des banques
- Décision en agence

MULTI BANQUES

- Quand ça s'arrête recommencer ailleurs

Rénover et meubler

Rénover

Moins d'impôts

Moins frais d'entretien

Charges utiles

Meubler

Niche / Marché

Moins de vacance locative

Locataires de qualité

La fiscalité

Type de détention et imposition liée :

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)**

Voir la vidéo
pour en savoir plus



La fiscalité

Type de détention les plus intéressants



LOCATION MEUBLÉE

SCI L'IS

RÉGIME
MICRO

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

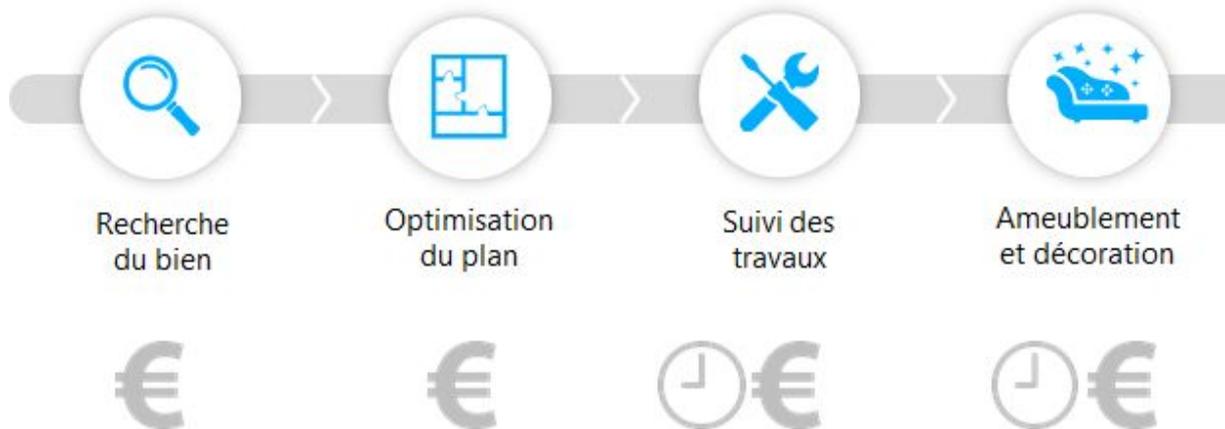
RÉGIME
RÉEL

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)

La méthode 2021



Notre méthode

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



Notre méthode

AVANT



APRÈS



Pourquoi Investissement Locatif ?

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

Pourquoi Investissement Locatif ?

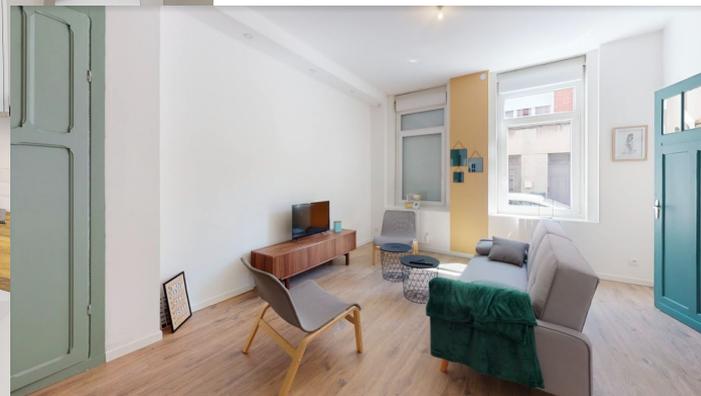
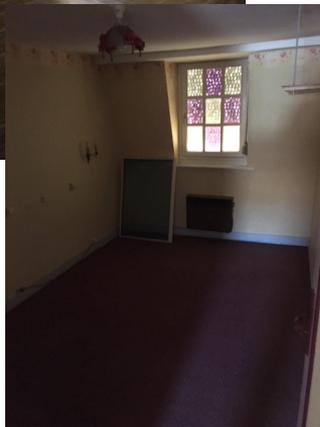


Ils sont passés à l'action

Lille - Division - 124m2

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

Ils sont passés à l'action

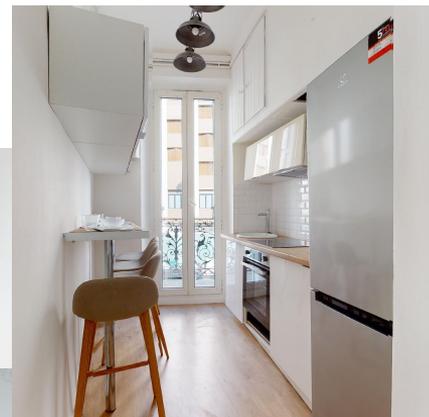


Ils sont passés à l'action

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

Melun - 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 !

Entretien stratégique offert

Investissement-locatif
.com



Scannez-moi



[@manuelravier](#)



[Manuel R.](#)



[Investissement locatif clé en main](#)

<https://rdv.invst.lc/19janv2021>

