



AU NOM DE L'IMMO

EBOOK OFFERT

"Réussir ton investissement immobilier de A à Z"

De l'achat à la mise en location, crée-toi un revenu passif solide.

Cet eBook est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion ou mise en ligne sans autorisation est interdite. Chaque fichier est identifié à son acheteur.

1 – Définir ses ambitions

Avant d'investir, il est essentiel de poser des bases solides.

- Pourquoi veux-tu investir ?
- Est-ce pour générer un revenu complémentaire, préparer ta retraite, construire un patrimoine, ou vivre de tes loyers ?

Pose-toi les bonnes questions :

- | | |
|--|---|
| ☐ Quel est ton budget ? | ☐ Quelle est ta capacité d'endettement ? |
| ☐ Combien de temps peux-tu consacrer à la gestion ? | ☐ Es-tu prêt à déléguer ? |

Définir un objectif clair te permettra de choisir la bonne stratégie : achat-revente, location nue, meublée, colocation, courte durée... La vision guide l'action.



2 – La fiscalité

La fiscalité est un levier puissant, souvent sous-estimé.

Une bonne stratégie fiscale peut faire toute la différence sur tes revenus nets.

Il existe plusieurs régimes selon le type de location :

Location nue

Micro-foncier ou réel pour la location nue.

Location meublée

Micro-BIC ou réel simplifié pour la location meublée.

LMNP

LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), très avantageux pour amortir ton bien.

Optimiser ta fiscalité, c'est comprendre les règles et choisir le régime qui te permet de réduire tes impôts tout en augmentant ta rentabilité.

3 – Comprendre les régimes fiscaux

Voici les régimes les plus utilisés par les investisseurs :

Micro-BIC

Abattement de 50 % sur les loyers. Simple, mais pas toujours optimal.

Régime réel en LMNP

Permet d'amortir le bien, les travaux, le mobilier, et souvent de ne payer aucun impôt pendant 10 à 15 ans.

Micro-foncier

Pour les revenus locatifs inférieurs à 15 000 €, abattement de 30 %.

Régime réel foncier

Plus complexe, mais permet de déduire charges, intérêts, travaux...

Le bon choix dépend du montant des loyers, des charges, et de ta stratégie long terme. Un comptable spécialisé en immobilier peut t'aider à structurer ton plan.

4 – Recherche de bien

Voici quelques critères essentiels lors de ta recherche :



Emplacement stratégique

proche des commodités, transports, zones dynamiques.



Typologie rentable

studios, T2 ou colocations selon la demande locale.



Rentabilité brute cible

vise au minimum 15 % pour de la location courte durée ou 10% pour du meublé.



Potentiel de valorisation

possibilité d'aménagement, création de surface ou division.

Utilise des outils comme Leboncoin, Bien'ici, Castorus, ou MeilleursAgents pour comparer les biens et les tendances du marché.

5 – La négociation

Tout se négocie :

- le prix,
- les frais d'agence,
- les conditions du compromis.

Voici quelques conseils :

- Apporte des éléments concrets pour justifier ton offre (travaux à prévoir, prix du marché, vacance locative).
- Reste courtois mais ferme : une offre bien argumentée a plus de chances d'être acceptée.
- Prévois toujours une marge de négociation dans ton budget.

Une bonne affaire se fait à l'achat, pas à la revente. Une décote de 10 % peut représenter plusieurs années de cash-flow positif.

6 – Le partenaire financier

Ton partenaire bancaire est clé. Compare plusieurs établissements :

- Taux d'intérêt
- Durée d'emprunt (sur 20 à 25 ans pour maximiser le cash-flow)
- Apport demandé (certains montages permettent d'acheter sans apport)
- Assurance emprunteur

Prépare un dossier solide avec :

- Un plan de financement
- Des simulations de cash-flow
- Ton projet expliqué avec clarté

Pense aussi aux courtiers : ils peuvent négocier pour toi et t'ouvrir des portes.





7 – La location nue

C'est le type de location le plus classique.

Avantages :

- Moins de gestion, moins de rotation.
- Baux de 3 ans (ou 6 ans si SCI à l'IS).
- Moins de mobilier à acheter.

Inconvénients :

- Fiscalité souvent moins avantageuse (revenus fonciers).
- Moins de rentabilité qu'une location meublée ou courte durée.

C'est une bonne option pour les investisseurs prudents ou pour viser un locataire long terme stable.

8 – La location meublée

Plus rentable que la location nue, la location meublée te permet :



Louer plus cher

jusqu'à 20-30 % de plus



Bénéficier du régime LMNP

au réel pour amortir ton bien



Baux plus courts

1 an, ou 9 mois pour étudiants

Il faut fournir un minimum légal d'équipements (lit, table, vaisselle...). Cela demande un peu plus d'investissement initial, mais cela paie rapidement.



9 – Colocation et location courte durée

La colocation :

- Rentabilité boostée (plusieurs loyers pour un seul bien)
- Fiscalité LMNP possible
- Nécessite une gestion un peu plus soutenue, mais très rentable en ville étudiante

La location courte durée (Airbnb, Booking) :

- Revenus élevés si bien situé
- Idéal pour les zones touristiques ou professionnelles
- Fiscalité LMNP également
- Requiert une gestion rigoureuse (ménage, check-in/out, annonces...)



10 – La mise en location et la délégation

Tu peux gérer toi-même ton bien, ou le déléguer à une agence ou conciergerie spécialisée.

Avantages :

Zéro stress

tout est géré (quittances, impayés, ménage, accueil, maintenance...)

Tu te concentres sur l'investissement

pas sur l'opérationnel

Idéal pour développer ton parc immobilier

rapidement

Pour la LCD, les plateformes comme Airbnb, Booking, Abritel te permettent de maximiser ta visibilité. Combine-les avec un channel manager et une conciergerie pour un revenu passif réellement automatisé.





Tu veux te lancer dans
l'investissement immobilier
mais tu ne sais pas par où
commencer ?

Tu as peur de faire des erreurs coûteuses ?

Tu manques de temps pour chercher toutes les informations ?

Notre série d'Ebook est
faite pour toi !

Ce que tu vas obtenir :

01

Les Fondamentaux de l'Investissement Immobilier

- Comprendre les bases indispensables
- Apprendre à analyser un bien et un marché
- Savoir monter un dossier solide

02

Formation E-books

- Modules clairs et progressifs
- Cas pratiques et exercices pour appliquer

03

Accompagnement personnalisé (formule Premium ou VIP)

- Coaching individuel avec un expert (en visio ou en présentiel avec la formule VIP)
- Analyse et conseils adaptés à ton projet
- Suivi sur 2 études pour te garantir un succès durable
- Mise en relation avec des entreprises partenaires

Pourquoi choisir la série complète ?

- **Gagne du temps** : tout est organisé, pas besoin de chercher ailleurs
- **Évite les erreurs** : bénéficie d'un savoir concret et éprouvé
- **Maximise tes chances** : un coach dédié te guide à chaque étape

Retour sur investissement : un investissement formateur qui peut multiplier tes gains



Tarifs et formules

E-book seul

prix promotionnel 29,90 € au lieu de 39,90 €

=> Guide complet des bases

Série complète d' E-books + bonus

prix promotionnel 239,00 € au lieu de 299,00 €

Prêt à passer à l'action ?

Ne laisse pas tes rêves d'investissement immobilier en suspens.

Commande tes eBooks sur www.aunomdelimmo.fr