



Plus **Riche** et Indépendant  
Quelques conseils et expérience pour l'être un peu plus chaque jour

## DEVENEZ PLUS LIBRE FINANCIEREMENT

Immobilier

Bourse

Projets

Internet

Liberté financière

Business

Dettes

Patrimoine

- L'indépendance financière
- Obtenir des sources de revenu supplémentaires
  - L'investissement immobilier locatif
  - Mon 1<sup>er</sup> investissement locatif
  - Mon 1<sup>er</sup> investissement locatif, la rénovation...
  - Mon 1<sup>er</sup> investissement locatif : quelques chiffres
  - Préparer son projet d'investissement locatif
  - Investir dans des actions à haut rendement et percevoir des dividendes
  - Exemple de mon portefeuille (PEA)
  - Investir progressivement
  - Investir le plus tôt possible
  - Outils d'investissement, PEA et Compte-titres
  - Investir dans des Fonds Communs de Placement
  - Investir dans l'économie des Pays Emergents
  - Créer des sources de revenus supplémentaires
  - L'outil essentiel pour se motiver
  - Générer des revenus à partir de sites Internet ou de blog
  - Les voies possibles...
  - Le site intemporel, *le revenu passif*
  - Le blog, *le revenu alternatif*
  - Création de business
  - Financer ses projets
- Investir dans ses « bonnes » dettes
- Gérer son budget annuellement
- Documents Supplémentaires
  - Réussir la visite d'un bien immobilier
  - Check-list chronologique d'un investissement immobilier locatif
  - Quelques liens relatifs à l'immobilier
  - 8 articles sur l'immobilier locatif
  - Mon système pour créer des revenus passifs à partir de revenus alternatifs
  - Mon plan d'investissement
- Pour aller un peu plus loin, à lire
- Merci...

# L'indépendance financière



Beaucoup en rêvent mais de quoi parle t'on exactement ?

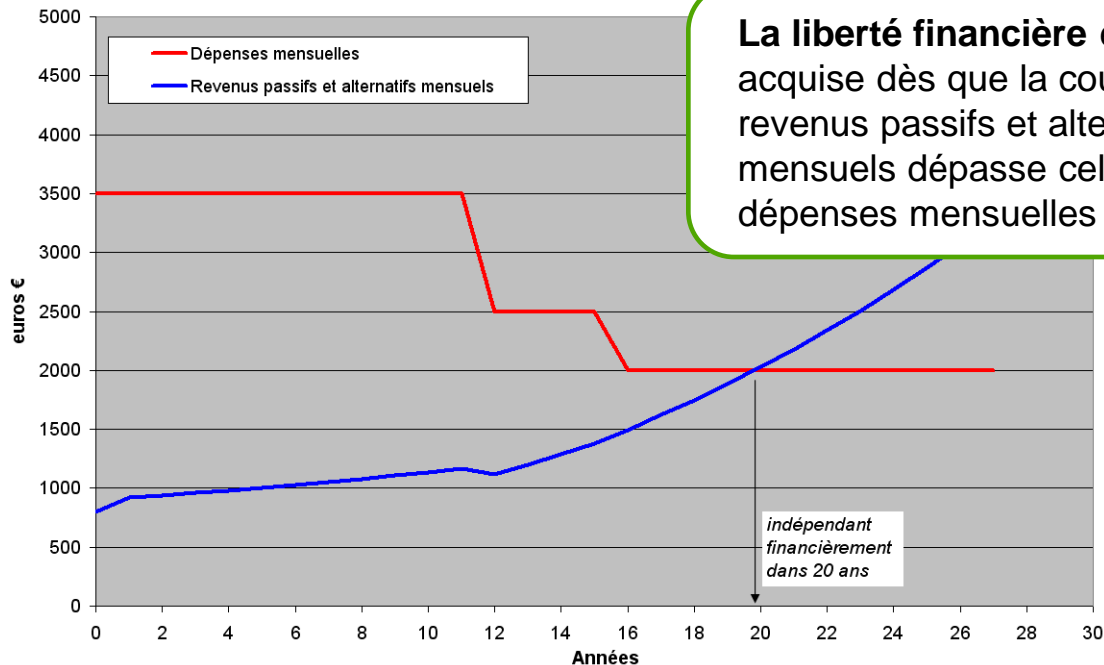
Attention, **indépendant financièrement ne veut pas dire « rentier » !**

Ca ne veut pas dire ne plus « travailler »

**MA définition de la liberté financière** est la suivante :

**« je serais indépendant financièrement le jour où mes revenus autres que mon salaire, couvriront l'ensemble de mes dépenses »**

Donc le jour où je n'aurai plus besoin de mon travail salarié pour subvenir à mes besoins (quotidiens mais aussi loisirs, etc...)



**La liberté financière** est acquise dès que la courbe des revenus passifs et alternatifs mensuels dépasse celle des dépenses mensuelles

indépendant financièrement dans 20 ans

Simulez votre situation !  
(et vos stratégies)

Dans combien d'années serez vous indépendant financièrement ?

Téléchargez ma feuille de calcul Excel [ici](#) !

# L'indépendance financière



Sur le principe, c'est donc très simple !

Il y a 2 leviers :

1. **Réduire ses dépenses**
2. **Développer ses revenus annexes**

En pratique, c'est un peu plus compliqué...

1. **Il est très difficile de réduire significativement ses dépenses rapidement** (les réduire de moitié ou plus...) sans changer radicalement de vie !

**Le remboursement de ses emprunts immobiliers** est généralement ce qui aura à terme le plus d'impact. En attendant, on peut au mieux les contrôler, faire quelques économies, c'est toujours bon à prendre, mais ce n'est pas le levier le plus efficace.

D'autant plus que l'objectif est de continuer à profiter de la vie et se faire plaisir autant que possible...

2. **Il faut donc créer de nouvelles sources de revenu et les faire croître !** Et là, **il n'y a pas de limites sur ce qu'il est possible de faire** : on est maître de sa réussite, par sa détermination, sa persévérance, ses compétences, sa créativité, etc...

***A vous de vous lancer !***

Et une fois que vous y aurez gouter, vous ne pourrez plus faire marche arrière !  
**Travailler pour soi décuple la motivation et l'enthousiasme.**

**Et si votre boulot vous plaît ?**

C'est mon cas... alors surtout gardez le !

Travaillez pour le plaisir,

**et faites en sorte que votre salaire ne soit plus vital, mais accessoire...**

**Voilà pourquoi je ne quitterai pas mon job...**

# Obtenir des sources de revenu supplémentaires

On peut distinguer **2 types de revenus supplémentaires**:

- ✓ **Les revenus passifs** qui ne demandent qu'un effort initial pour amorcer la pompe... (mais ça ce ne veut pas dire que cet effort de départ soit nécessairement faible...)
- ✓ **Les revenus alternatifs** qui demandent un travail et un investissement en temps régulier

*Le revenu passif est bien sûr l'aboutissement idéal, mais pour qu'il soit conséquent, le développement de revenus alternatifs sera d'une aide précieuse, notamment pour créer du capital à investir.*

**Quelques exemples** qui seront abordés dans les pages suivantes:

## Revenus passifs

Les loyers issus de l'immobilier locatif



Les dividendes perçus de l'achat d'actions de sociétés cotées en bourse



## Revenus alternatifs

Monétisation de sites Internet ou de blog



Bénéfices générés de la création d'une entreprise



# L'investissement immobilier locatif

Il existe de multiples manières **d'investir**  
**dans l'immobilier**, entre autres :



## ✓ L'investissement locatif dans l'ancien, loué vide ou meublé

C'est ce que j'ai choisi pour mon 1<sup>er</sup> investissement, un studio en centre ville **loué en meublé**. je vous donne les détails dans les pages suivantes

## ✓ L'investissement locatif dans le neuf

**Souvent assorti d'un dispositif défiscalisant**, Scellier dernièrement. Le ticket d'entrée est souvent plus élevé avec **des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à l'ancien** et surtout il faut être très méfiant sur l'endroit où l'on achète ! Il faut que la demande locative existe réellement...

## ✓ La location saisonnière

**Réservée aux lieux touristiques**, cette voie peut s'avérer très rentable, même en ne louant que quelques mois par an. Avec aussi la possibilité de mixer avec un mode de location plus standard, pour **minimiser les vacances locatives**, comme je l'ai fait cet été durant quelques semaines ([plus de détails ici](#))

## ✓ Investir dans des places de parking

Une bonne solution pour mettre un 1<sup>er</sup> pas dans l'investissement immobilier, **apprendre les démarches de l'investissement locatif, tout en minimisant les risques** (un montant bien moindre à investir) **et les contraintes**.

Je vous conseille [le guide Parking attitude](#), (que j'ai passé en revue [ici](#)) qui reprend **point par point les étapes pour réaliser ce type d'investissement**, avec exemple concret à l'appui (**Près de 10% de rendement** tout de même !)



## ✓ L'achat / revente

**Il ne s'agit pas ici de générer un revenu passif**, mais plutôt de faire une opération visant à **gagner rapidement du capital, en faisant une plus-value à la revente**, après travaux de rénovation et de mise en valeur généralement. Mais attention à **l'imposition des plus-values immobilières**, comme je le montrais [dans cette étude de cas](#). Généralement plus avantageux sur un lot d'appartements que sur un seul bien.

## ✓ La pierre papier, les SCPI

On n'investit pas ici dans un bien physique, mais dans **une sorte de fond Commun de Placement** composé de biens immobiliers (commerces, bureaux...) dont le cours varie (en fonction de prix de l'immobilier) et qui génère des intérêts (une part des loyers perçus).



Plus **Riche**  
et Indépendant

## Mon 1<sup>er</sup> investissement locatif

Voici mon studio !

**26 m<sup>2</sup>**

**Loué meublé**

**550€** + les charges  
(75€ eau et chauffage)

Rendement locatif  
net 2010 : **5,92 %**

Rendement locatif  
net 2010 : **6,30 %**



# Mon 1<sup>er</sup> investissement locatif, la rénovation...

Plus **Riche**  
et Indépendant

**AVANT**

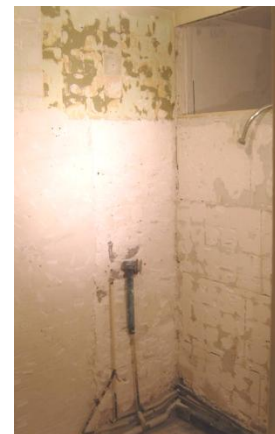
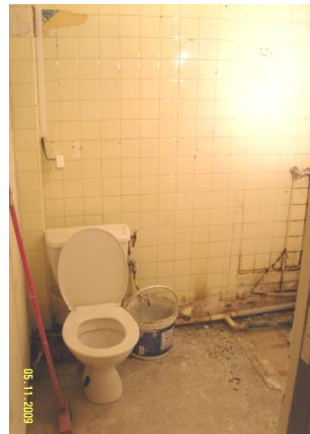


**8600€ de travaux**

**+ 1700€ d'équipement (cuisine, salle de bain..)**

**+ 2300€ de meublé**

**PENDANT...**



## Bilan financier annuel, rendement et autofinancement

### Coût du projet, part financée à crédit et apport personnel

Part financée à crédit	
Appartement	74 800 €
travaux	8 605 €
crédit logement	840 €
frais de dossier	230 €
<b>TOTAL CREDIT</b>	<b>84 475 €</b>
Apport personnel	
provision notaire	5 334 €
apport rénovation	1 700 €
apport meublé	2 293 €
<b>TOTAL apport personnel</b>	<b>9 327 €</b>
<b>Coût total du projet</b>	<b>93 802 €</b>

	2011 BILAN prévisionnel	2010 BILAN final
mensualité prêt principal	5 755,21 €	5 755,21 €
mensualité prêts CEL	508,92 €	508,92 €
ADI	144,96 €	144,96 €
charges	1 140,00 €	805,00 €
<i>cagnotte travaux</i>	120,00 €	360,00 €
assurance habitation	54,00 €	61,80 €
assurance loyer impayés		
impôts fonciers	310,00 €	300,00 €
Mise en location / gestion administrative		
travaux / réparations	0,00 €	21,00 €
meublé		
ADSL	394,80 €	394,80 €
EDF	200,00 €	198,88 €
divers		
<b>total dépenses</b>	<b>8 627,89 €</b>	<b>8 545,57 €</b>
Loyers	6 530,00 €	6 050,00 €
récupération charges (+ADSL +EDF)	1 594,80 €	1 430,77 €
<b>total revenus locatifs</b>	<b>8 124,80 €</b>	<b>7 480,77 €</b>
<b>Rendement net 2010</b>	<b>6,30%</b>	<b>5,69%</b>
Revenus-dépenses	-503,09 €	-1 064,80 €
déficit d'autofinancement / mois	-41,92 €	-88,73 €
<b>CAPITAL remboursé</b>	<b>3 102,00 €</b>	<b>2 989,91 €</b>
<b>gain</b>	<b>2 598,91 €</b>	<b>1 925,11 €</b>

Retrouvez d'autres **expériences** immobilières réussies dans le guide [passé en revue ici](#) !



Téléchargez ce tableau au format **Excel** [ici](#) et adaptez le à vos besoins

## Préparer son projet d'investissement locatif

Pour aller plus loin sur le thème de l'immobilier, vous trouverez plus loin un certain nombre de documents et d'articles supplémentaires :

### ✓ La check-list pour réussir la visite d'un bien immobilier

Pour savoir quoi regarder, les questions à poser et à se poser !

### ✓ La check-list de l'investissement immobilier locatif

Investir dans l'immobilier, la pierre, est une expérience qui va vous confronter à des sujets, des métiers, des interlocuteurs très variés. C'est un véritable projet de A à Z, de la recherche du bien dans lequel investir, à la négociation du crédit, en passant par la rénovation, puis la gestion de ses locataires, les interactions avec son syndic, etc. Pour réussir son investissement immobilier, plusieurs tâches sont à accomplir en parallèle avec différents intervenants, l'agent immobilier, le notaire, le banquier, l'entrepreneur, le locataire... C'est donc un exercice qui nécessite un peu de méthode.

Je vous propose donc une feuille de route **chronologique** pour avoir une meilleure visibilité sur l'ensemble du projet, avec les principales actions à mener et surtout leur enchaînement.

### ✓ Ressources et liens utiles

En lien avec un projet immobilier



### ✓ De nouveaux articles :

1. *Pensez au régime réel plutôt qu'au micro-foncier pour réduire vos impôts*
2. *12 points à négocier lors d'un investissement locatif*
3. *Comment réaliser un bon investissement immobilier locatif*
4. *Comment bien estimer le rendement locatif de son investissement immobilier ?*
5. *Les atouts de la location meublée*
6. *10 points pour réussir son investissement locatif*
7. *Obtenir un bien locatif mieux autofinancé*
8. *Investir dans l'immobilier avec ou sans apport personnel ?*

# Investir dans des actions à haut rendement et percevoir des dividendes



*Investir en bourse fait peur à beaucoup de monde ces dernières années, depuis fin 2007. On a essentiellement entendu parler de crack boursier, de crise financière, de crise de la dette...*

*Mais il existe de multiples manières de gagner (...ou de perdre) de l'argent en bourse (je vous renvoie notamment à [ce petit guide détaillant 6 approches différentes](#))*

**Et certaines approches sont nettement moins risquées que d'autres !**

*Notamment celles qui consistent à investir réellement dans les sociétés pour leur valeur ou pour obtenir une part de leur bénéfices, et ce avec une **vision long terme**.*

*Ce pour quoi la bourse a été créé, on achète des actions, des parts d'entreprises, pour les aider à se développer, parce que l'on croit en elles, et en retour on bénéficie d'une part de leur croissance.*

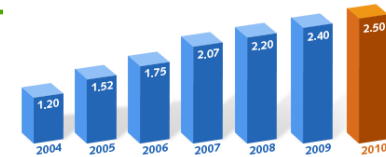
*Jouer l'évolution des cours de bourse, spéculer est dangereux pour tout le monde. Le trading est à réserver à certains initiés, qui souvent ne parlent que de leurs gains et oublient d'évoquer leurs pertes.*



## J'ai choisi d'investir selon une approche « rendement »

### Quel est le principe ?

Acheter des **actions de sociétés qui distribuent un dividende important** chaque année, en tout cas d'un montant important comparativement au cours de l'action. Par exemple acheter une action 100€, et récupérer chaque année 6€ en dividende, on a alors un rendement au moment de l'achat de 6%. Il est important de cibler des entreprises qui maintiennent un montant de dividende au moins constant, ou mieux qui l'augmente petit à petit chaque année. Sanofi est un parfait exemple de **société au dividende croissant**.



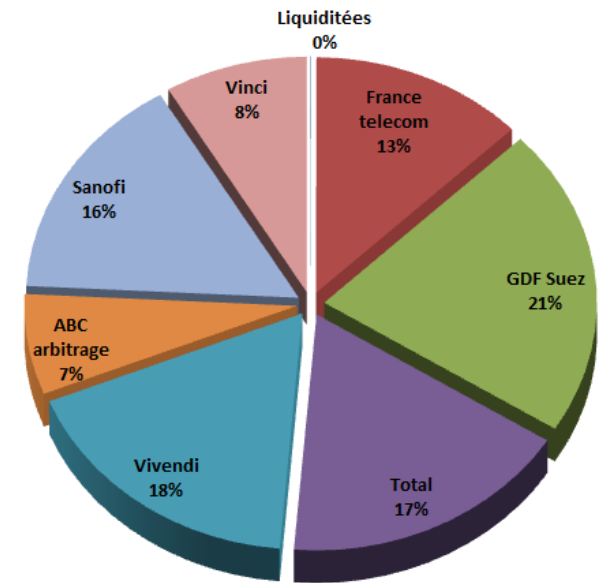
### Quels sont les intérêts que j'y vois ?

- **L'évolution du cours de l'action devient secondaire**, on ne spéculer pas sur une hausse du cours. Ce qui compte est de récupérer chaque année une part du bénéfice de la société sous forme de dividendes.
- **L'effet boule de neige**: Le ré-investissement des dividendes générera davantage de dividendes année après année et ce de manière exponentielle, c'est le pouvoir des intérêts composés (davantage de détails plus loin)

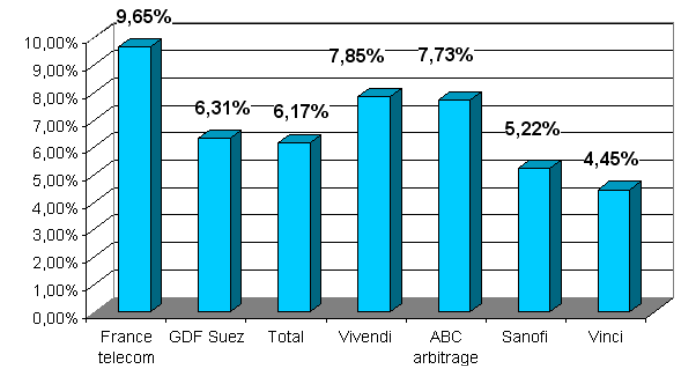
# Exemple de mon portefeuille (PEA) *(au 16/12/2011)*

✓ 7 titres différents dont 6 du CAC40, avec un rendement global proche de 7%

Titre	Nombre d'actions	Dividende 2010 (versé en 2011) (€)	Rendement (par rapport au prix d'achat moyen)	Total de dividendes à percevoir en 2012 (sur la base du dividende 2010)
France Telecom	91	1.4	9.65%	127.4 €
GDF Suez	91	1.5	6.31%	136.5 €
Total	40	2.28	6.17%	91.4 €
Vivendi	92	1.4	7.85%	128.8 €
ABC arbitrage	97	0.55	7.73%	53.35 €
Sanofi	25	2.5	5.22%	62.5 €
Vinci	23	1.67	4.45%	38.41 €
				<b>638.16 €</b>



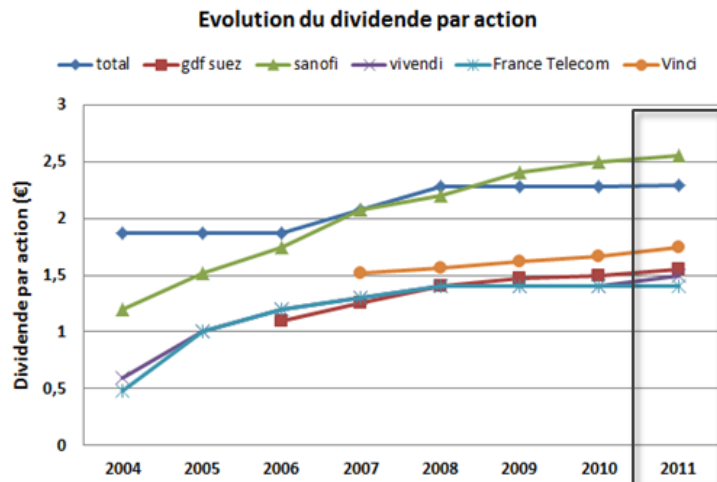
Répartition du portefeuille



Rendement des titres (dividendes 2010 / prix de revient moyen des actions achetées)

✓ Et un historique de versement de dividende qui rassure sur la pérennité du rendement

(notamment des dividendes croissants pour tous les titres depuis 2004)



# Investir progressivement

Pour le petit investisseur lambda il est impossible de prédire l'évolution des cours, **avoir le bon « Market Timing » est impossible!**

✓ **Il faut donc investir régulièrement de manière à lisser le prix de revient de vos actions.**

✓ Pour des montants d'investissement réguliers, vous achèterez moins d'actions quand les cours sont hauts et plus quand ils sont bas.



## Mes investissements de 2011 sur mon PEA en fonction de l'évolution du CAC40

(avec une dernière flèche manquante mi-décembre avec le réinvestissement de mes derniers dividendes de l'année!)



### Autres conseils :

- Toujours **conserver un peu de liquidités** pour profiter des opportunités d'achat

- **Investir davantage en période de crise**, et être plus méfiant en période euphorique

- Profiter de ces investissements progressifs, pour **ré-investir les dividendes perçus**

# Investir le plus tôt possible

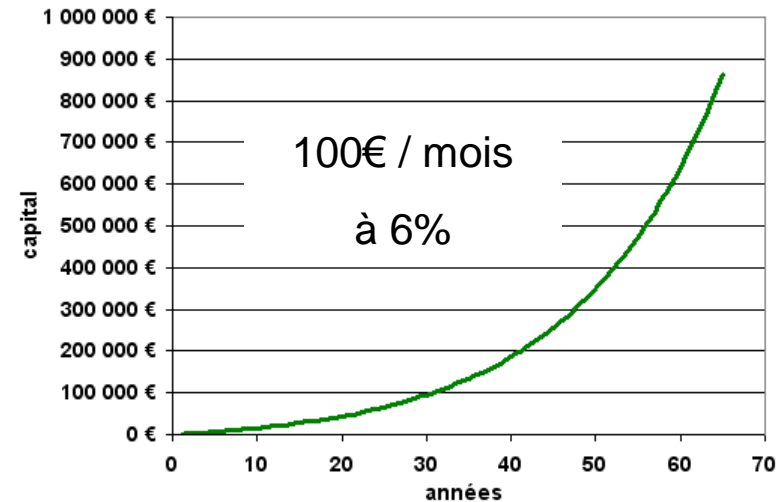
## Le temps est votre meilleur allié !

Investissez progressivement, mois après mois, année après année, ré-investissez les dividendes perçus, et vous profiterez alors du fameux **effet boule de neige !**

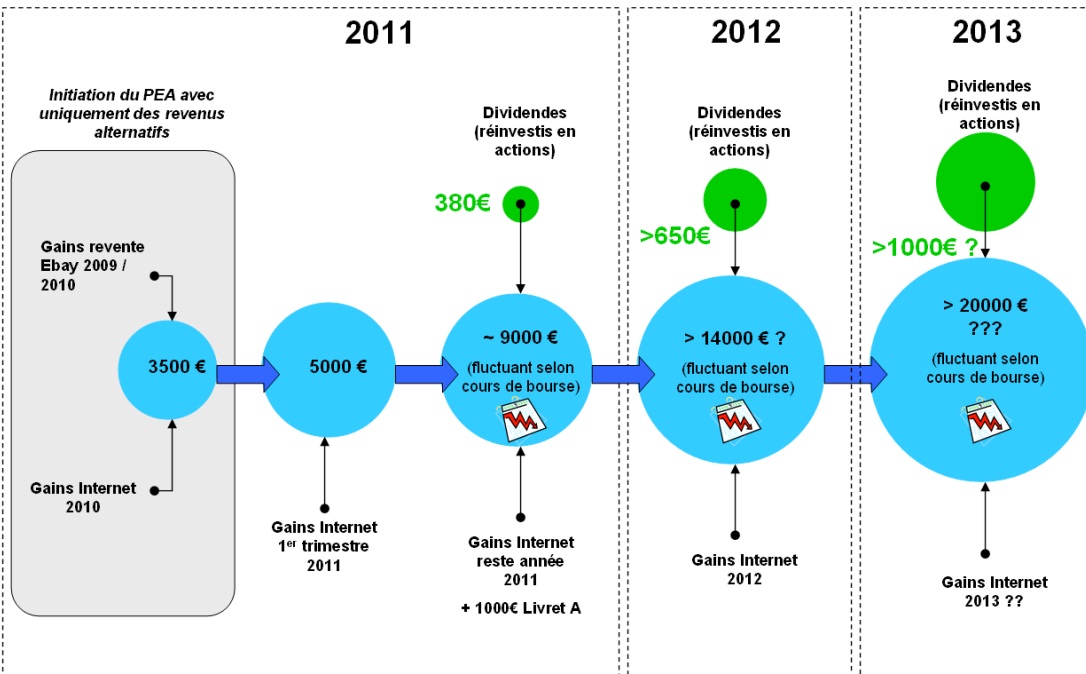
**De plus en plus de dividendes perçus**, plus de ré-investissement et plus d'actions achetées et donc encore plus de dividendes l'année suivante, etc...c'est l'effet boule de neige qui fait grossir le montant des **revenus passifs, les dividendes.**

Le puissance **des intérêts composés**, qui grossissent année après année, avec un **effet exponentiel** avec le temps, la **boule de neige grossit de plus en plus vite !**

*Exemple avec 100€ investi tous les mois, rémunérés à 6%*



*Exemple de la création de mon PEA et comment je le vois grossir dans les années à venir, notamment grâce à l'augmentation des dividendes perçus*



# Outils d'investissement, PEA et Compte-titres

J'ai fait le choix du PEA, mais le **Compte-titres** représente également une **bonne alternative** (selon la taille de son portefeuille et son profil fiscal)

Les principales caractéristiques :

## Le PEA

- ✓ 1 PEA par personne
- ✓ **Actions Françaises et Européennes**
- ✓ **Fiscalité**  
Au bout de 5 ans de détention du PEA, les plus-values ne sont plus imposées (seulement les prélèvements sociaux à 13,5%).  
Les **dividendes** annuels ne sont pas soumis à l'imposition immédiatement, ils ne le seront qu'indirectement dans les plus values globales du PEA à son terme.
- ✓ **Plafond de 132 000€**
- ✓ **Un retrait avant 8 ans entraîne le clôturé du PEA, après 8 ans, on ne peut plus alimenter le compte.**

## Le Comptes-titres

- ✓ **Possibilité de détenir plusieurs Comptes-Titres**
- ✓ **Actions Internationales et autres produit financiers**
- ✓ **Fiscalité**  
**Imposition des plus values** à hauteur de 19% plus les prélèvements sociaux à 13,5% soit **32,5%**.  
**Imposition des dividendes** : si l'on choisit l'option prélèvement forfaitaire libératoire, imposition à 19% (24% bientôt en 2012?) + les prélèvements sociaux à 13,5%.  
Mais si l'on choisit l'intégration à son impôt sur le revenu, un premier abattement de **40%** de ces revenus est appliqué. Intervient ensuite un second abattement de **1 525 €** pour une personne seule, **ou 3 050 €** pour un couple : **Pas de fiscalité** donc pour un couple **en dessous de 5083€ de dividendes perçus.**
- ✓ **Pas de plafond**
- ✓ **Retraits totalement libres**



**Comparer les offres des courtiers en ligne, afin de trouver celui qui propose les frais les plus faibles selon **votre profil d'investisseur.****

**J'ai choisi [BINCK](#), que je considère actuellement comme le **meilleur courtier pour mon profil**, des ordres inférieurs à 1000€, facturés seulement 2,5€.**

**([voir mon comparatif ici](#))**

# Investir dans des Fonds Communs de Placement

Une alternative à l'achat d'actions en direct est de **d'investir dans des Fonds Communs de Placement (FCP)**, et laisser la gestion à un professionnel de la finance.

Pour acheter ces Fonds, la meilleure option, pour des raisons fiscales notamment, est de le faire au travers **d'une Assurance Vie Multi-support**.

Choisi bien sûr **une assurance vie en ligne sans frais !**

J'ai choisi personnellement **Symphonie Vie de Fortuneo**. Il existe [des comparateurs d'assurance vie](#) comme celui-ci pour trouver celle adaptée à votre profil.

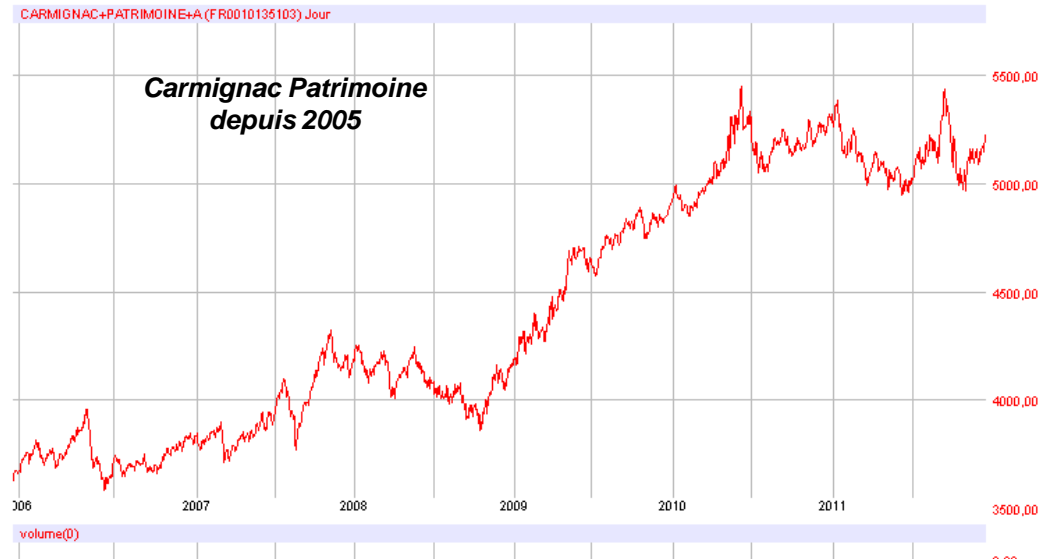
Prenez date avec une Assurance Vie rapidement, ce support d'investissement devient **avantageux fiscalement après 8 années de détention**.

Si l'Assurance Vie Fortuneo vous intéresse, en plus des **100€ offerts** par Fortuneo, je vous **offre 30€ en chèque cadeau Amazon**, voir mon offre [ici](#)

## Reste à bien choisir ses FCP !

L'un des intérêts que je vois dans ces Fonds est de pouvoir d'une part **investir dans des Fonds au contenu diversifié** (pas seulement des actions) qui arrivent à être performant en période de croissance tout en étant sécurisant en période de crise.

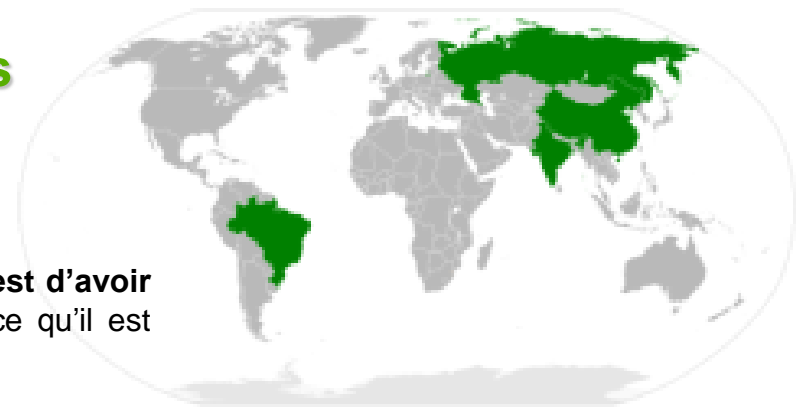
Mon Fond préféré de ce type est **Carmignac Patrimoine**, l'historique parle de lui-même...



Il existe des milliers de fonds, les meilleures assurances vie en ligne donne accès à quelques centaines.

Pour en savoir davantage, voici **2 sites d'analyse de fonds** : [Morningstar](#) et [Quantalys](#)

## Investir dans l'économie des Pays Emergents



L'autre intérêt de l'investissement en Fonds Communs de Placement **est d'avoir accès aux marchés internationaux où se trouve la croissance**, ce qu'il est parfois difficile et coûteux de faire par des achats d'actions en direct.

Je pense notamment à **la Chine, l'Inde, le Brésil**, l'Asie plus globalement...

**Attention, la volatilité et les risques sont importants**, il s'agit d'un investissement risqué à court / moyen terme. Mais **à long terme**, c'est pour moi un thème d'investissement incontournable.

Il existe des Fonds très focalisés, sur un pays spécifique, ou plus diversifiés pouvant acquérir des titres de sociétés de tous les pays, comme Magellan.

Mes investissements de ce type actuellement : **Magellan**

**Ma cible pour les années à venir :**  
**Le Brésil,**

avec 2 événements sportifs majeurs à venir : La Coupe de Monde de Football 2014 et les JO de 2016

### Quelques uns des FCP orientés « Marchés Emergents »:

Fond	Zone d'investissement
MAGELLAN C	Diversifié
CARMIGNAC EMERGENTS A	Diversifié
FEDERAL INDICIEL APAL P	Asie, Pacifique, Amérique Latine
HSBC GIF CHINESE EQ A EUR C	Chine
HSBC GIF BRAZIL EQUITY A EUR C	Brésil

# Créer des sources de revenus supplémentaires : l'outil essentiel pour se motiver

## **Vous souhaitez développer des sources de revenus supplémentaires ?**

Vous commencez à en gagner quelques euros tous les mois ?

## **Alors il vous faut absolument posséder un deuxième compte courant !**

Un compte courant annexe à celui sur lequel vous virez tous les mois votre salaire et que vous utilisez pour vos dépenses mensuelles.

L'objectif est **d'éviter de noyer vos revenus alternatifs au milieu de vos recettes et dépenses courantes**. Ca va clarifier vos comptes et vous aider à progresser.

## **Ce que ça va vous apporter ?**

D'une part, une **vision directe et claire sur ce que vous gagnez de façon alternative** et comment vous le dépensez, ou mieux **comment vous le ré-investissez !**

D'autre part, un **outil de motivation indispensable** pour vous enrichir un peu plus chaque jour et pour **maintenir votre persévérance !**

Au début vous gagnerez peu, quelques euros ou quelques dizaines d'euros, s'ils sont noyés dans le solde de votre compte courant standard, ça vous semblera ridicule, insignifiant, et vous serez tenté d'abandonner vos projets.

Mais si vous ouvrez un compte courant secondaire avec admettons 10€, **chaque euros gagné va être visible !**

Tracez la courbe de progression mois après mois, même en gagnant peu, vous aurez une belle pente croissante, très motivante ! Si vous gagnez 10€, vous aurez fait + 100 % !!! Bien plus gratifiant que 10€ sur un compte courant déjà alimenté à hauteur de 1000€ !

Personnellement j'ai ouvert un **second compte courant chez Fortuneo** (avec 100€ à l'ouverture), dès que j'ai commencé à gagner un peu d'argent sur Internet. J'ai mis en place **des virements automatiques pour toutes les sources de revenu** (AdSense, [Teliad](#),...)

Enfin, il ne faut pas se priver de ces retombées positives, parce **qu'ouvrir un autre compte courant est totalement gratuit** dans les banques en lignes avec tous les services associés, notamment la carte bancaire gratuite, le chéquier sur demande, etc...

**Aucune obligation d'y domicilier votre salaire !**

**Et heureusement parce ce n'est justement pas le but ici !**



Si vous souhaitez ouvrir un compte courant chez Fortuneo,

en plus des **75€ offerts** par Fortuneo,

je vous **offre 30€ en chèque cadeau Amazon**, voir mon offre [ici](#)

# Générer des revenus à partir de sites Internet ou de blog

## Les voies possibles...

### ✓ Le site Internet au contenu intemporel

Une fois l'effort de création du contenu passé, les revenus générés s'apparentent davantage à du **revenu passif**.

Peu de travail de mise à jour nécessaire

Site  
intemporel

Blog

Guest  
posting

### ✓ Le blog

Premier avertissement, faire sortir son blog de la masse demande **un travail important**, et une réelle **persévérance**. On ne crée pas un blog à succès, rentable, sans travail...

C'est donc bien un **revenu alternatif**, pas passif...

Je détaillerai plus loin, mais je pense que c'est **la voie la plus puissante** si l'audience est au rendez-vous !

Votre blog deviendra alors une vitrine, vous pourrez offrir de la visibilité à ceux qui en cherchent et ce service se monnaie...

### ✓ Le « Guest Posting »

**Ne nécessite pas de site personnel**, l'idée est d'écrire des articles pour les autres. Beaucoup de sites professionnels ont un blog qu'ils souhaitent faire vivre, ils sont donc à la recherche de contenu.

Si vous pouvez démontrer votre connaissance du domaine et votre capacité à écrire de bons articles, vous pourrez monnayer la prestation, quelques dizaines d'euros l'article.

Avoir d'abord un blog pour se faire connaître facilitera votre démarchage, mieux on pourrait venir vous faire des propositions d'écriture...

C'est bien sûr ici un **revenu alternatif**, pas passif...

# Générer des revenus à partir de sites Internet ou de blog

## Le site intemporel, le revenu passif



J'ai créé 2 sites de ce type, un premier sur les Lego dont je parlais [dans cet article](#), et un second dont je n'ai jamais parlé dans le blog, relatif au domaine des placements financiers. **Pour ces 2 sites j'ai suivi la démarche suivante de création et de monétisation**, avec actuellement **entre 50 et 100€ par mois** pour le second site, après 1 petite année, pour 1 heure de travail par mois.

### Création du site

- Trouver un **thème qui permet de créer du contenu personnel**, qui une fois créé ne nécessite pas de mise à jour régulière (éviter un site sur les produits high tech par exemple, très vite dépassés).
- **Interface de création, hébergement et nom de domaine**: la solution totalement gratuite Blogger peut très bien faire l'affaire, sinon envisagez Wordpress et un hébergement sous [1&1](#) (avec nom de domaine)
- Créer quelques dizaines de pages pour commencer

### Référence ment

- **Annuaire gratuits** pour commencer
- Liens entre vos autres sites
- **Echange de liens** avec autres sites de la même niche
- Commentaires dans blogs, forums...

*Puis laisser un peu de temps au référencement naturel, pour que Google vous connaisse....*

### Google AdSense

- Installer des **encarts de pub Google AdSense**, 3 maximum par page
- Tester les versions texte et illustré, j'ai une préférence pour le texte...moins intrusive et plus rentable
- Intégrer ces bloc AdSense au mieux, sous le titre des pages notamment.

### Vente de liens

- **S'inscrire sur des sites de vente de liens**, entre autre [Teliad](#) qui fonctionne bien pour moi.
- **Démarcher directement des sites professionnels** qui gravitent autour de votre thème : leur proposer des liens intégrés dans les textes, avec les mots clefs de leur choix, ou des liens en colonne de droite vers toutes les pages du site. *Plus de conseils dans les pages suivantes.*

### Articles sponsorisés

- S'inscrire sur des sites proposant la **rédaction d'articles sponsorisés**, type Buzzea ou Ebuzzing
- Ou comme pour les liens, ne pas hésiter à démarcher directement !

Certains **thèmes sont plus concurrentiels**, et les clics AdSense sont en conséquence **plus rémunérateurs** ! Plus de 2€ le clic parfois ! C'est le cas pour les finances (banque en ligne, etc...)

Pour aller plus loin, un **très bon guide testé ici...**



# Générer des revenus à partir de sites Internet ou de blog

## Le blog, le revenu alternatif



Avec [www.plus-riche-et-independant.com](http://www.plus-riche-et-independant.com) il m'aura fallu persévérer 1 an pour atteindre 100€ de revenu par mois, avec 5 000 visites mensuelles en fin de première année, soit un total 500€ de revenu annuels en 2010.

Mais 10 fois plus en 2011, avec près de 5000€ de revenus ! Pour 13 000 visites mensuelles fin 2011... Et pour 2012 ?

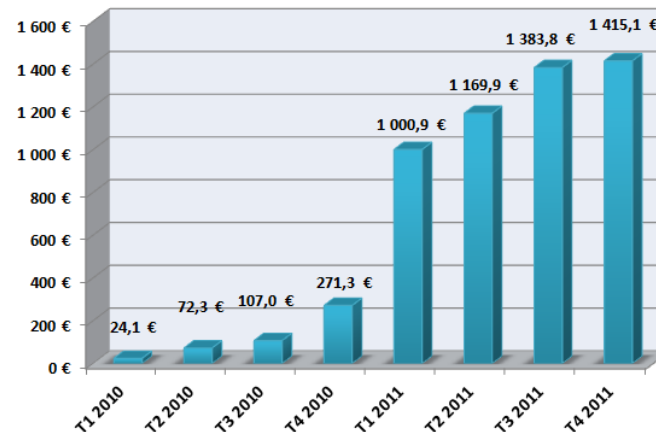
Un blog est très chronophage durant les premiers mois, on m'avait dit : *Quand tu auras atteint le seuil des 10 000 visites mensuelles, tu pourras lever le pied, ton blog continuera à croître avec nettement moins d'efforts...*

Et ça s'est révélé vrai !

En partant de la même démarche qu'un site Internet, je pense qu'il est possible d'aller beaucoup plus loin avec un blog, notamment en créant un vrai lien de confiance avec les visiteurs, et en les fidélisant. Et c'est d'ailleurs pour gagner et conserver cette crédibilité, que je ne veux pas monétiser mon blog au moyen d'articles sponsorisés, je ne parle que de ce que je connais ou que j'ai testé.

De façon générale, une fois l'audience significative, vous devenez intéressant pour de nombreuses sociétés qui souhaitent se faire connaître, attirer chez eux des visiteurs, et pour cela ils sont prêts à vous rémunérer.

J'ai été étonné du nombre de propositions que j'ai pu recevoir, ce qui m'a convaincu de commencer à démarcher en direct des entreprises via leur site Internet pour leur proposer un « partenariat », un peu de visibilité ou de liens (*backlinks*) en échange de la rémunération de ce service, et le taux de conversion est bien meilleur qu'on pourrait le penser...



Revenus trimestriels du blog sur 2 ans

# Générer des revenus à partir de sites Internet ou de blog

## Le blog, le revenu alternatif



Quelques conseils tirés de mon expérience pour gagner de l'argent, **maintenant et plus tard**, avec votre blog:

### ✓ Qui démarcher en direct ?

Une façon de repérer les sociétés qui pourraient être sensible à votre démarche est de regarder **celles qui utilisent Google Adwords**, c'est-à-dire celles dont le lien apparaît sur les pub Adsense visibles sur votre blog.

Vous pouvez aussi regarder les bannières de pub ou **les liens déjà affichés sur d'autres sites** ou blog de votre niche.

Une autre source de noms de sociétés Internet, **Twitter** ! Votre blog grossissant, pas mal de sites professionnels s'abonneront à votre compte Twitter, de quoi se faire une belle liste de sites à contacter en privé !

### ✓ S'allier et partager avec d'autres bloggeurs

Vous avez réussi à conclure un contrat commercial avec une société? N'hésitez pas à transférer les coordonnées de votre contact à quelques amis bloggeurs, qui pourront peut-être aussi négocier un partenariat.

Ainsi, vous avez toutes les chances d'être informé d'autres bon plans à l'avenir...

### ✓ Pouvoir faire une offre plus globale

Lors d'une proposition faite à une société ou lors de la négociation d'un contrat n'hésitez pas à **faire une offre incluant d'autres sites**, si vous en avez plusieurs: une offre de prix pour le blog, avec en cadeau un lien supplémentaire sur un second petit site Internet par exemple...

### ✓ Développer une newsletter

Bien que peu adepte des abonnements aux newsletter et donc un peu sceptique à l'origine, proposer une newsletter et recueillir en retour une liste d'adresses emails est en effet un passage obligé, très puissant.

Ca reste le meilleur moyen de faire revenir vos visiteurs sur votre blog, les fidéliser, renforcer le lien de confiance, si bien sûr ça ne s'apparente pas à du spam et à une démarche purement commerciale !

[Aweber](#) est l'outil de gestion de newsletter le plus réputé, à juste titre !

### ✓ Donnez avant d'espérer recevoir

Si l'on veut faire de son blog un moyen de générer de l'argent, autrement que par de la publicité, il faut avant tout déjà fournir de la valeur aux lecteurs. Le reste viendra sûrement un jour.

Bien que l'on lise partout que le meilleur moyen de gagner de l'argent avec son blog, soit de vendre son produit, je pense que ça ne marche réellement que pour une minorité ayant déjà une base fidèle de lecteurs de longue date.

Et non je n'ai rien à vous vendre...☺

### ✓ Un tremplin pour lancer un business

Avoir développé durant des années un blog, avoir des visiteurs nombreux et fidèles, une liste fournie d'adresses emails, est déjà un atout considérable pour faire connaître et lancer un petit business.

C'est notamment un moyen gratuit et efficace de faire une première **étude de marché**, gratuitement, via un sondage sur le blog !

Et vos premiers clients ont toutes les chances de faire parti de vos fidèles lecteurs....

# Création de business

Il s'agit bien souvent de la voie royale pour s'enrichir, la difficulté étant d'abord de trouver l'idée d'entreprise...quelques pistes :

## ✓ Copier les idées des autres

Peu de sociétés proposent des produits ou des services totalement novateurs, bien souvent, on retrouve le même concept, mais **exécuté de manière différente**. **S'inspirer d'une idée qui fonctionne bien** et ajouter sa touche personnelle, le petit plus qui fera que vous vous démarquerez de la concurrence.

## ✓ Et notamment copier les business existants dans les pays étrangers

Il est notamment assez facile d'aller explorer sur Internet les concepts de service en ligne qui fonctionnent bien dans d'autres pays, aux Etats-Unis plus particulièrement, puis d'adapter l'idée en France

## ✓ Exploiter l'une de vos compétences ou un savoir faire particulier

On a probablement tous un savoir faire particulier ou une compétence qui pourrait **apporter de la valeur à quelqu'un d'autre**. Et cette valeur peut se monnayer. C'est ce constat qui m'a fait démarrer un service de conception et de réalisation de pièces mécaniques pour astronome amateurs, comme [j'en parle notamment ici](#).

## ✓ La mobilité et les smartphones...

Je veux parler ici d'un thème qui m'intéresse de plus en plus, **les applications sur smartphone**. J'ai notamment été séduit par le projet iMobilis dont j'ai parlé [dans cet article](#), et j'ai depuis en tête d'autres projets relatifs à ce thème. Comment faire développer une application ? **Faire appel à la sous-traitance**, en particuliers des programmeurs freelance que l'on peut trouver sur codeur.com par exemple.

## ✓ Un guide pour vous aider à trouver une idée...

Vous pouvez aussi jeter un œil sur l'ebook de Mickael du blog Esprit Riche, [Comment Trouver son idée de business](#), des idées et des techniques pour trouver...





Plus **Riche**  
et Indépendant

## Financer ses projets

Une fois l'idée de business trouvée, il reste la question du financement et pour cela il existe de multiples solutions:

- ✓ **L'apport personnel**
- ✓ **Le prêt familial**
- ✓ **Le prêt bancaire**
- ✓ **Le prêt entre particuliers :**
  - ✓ *Le microcrédit (<http://www.adie.org>, ...)*
  - ✓ *Prêt d'union*
- ✓ **Trouver des partenaires, lancer son projet à plusieurs**

- ✓ **Le don des autres : KKBB**

Notamment au travers du site [KissKissBankBank](#) qui permet de réaliser ses projets en collectant des fonds auprès de son entourage et du public. On fixe un **objectif de collecte de fonds**, un nombre de jours pour atteindre votre objectif. Reste ensuite à faire adhérer les personnes à son projet....

- ✓ **Faire payer en amont le développement d'un produit que les gens souhaitent avoir**

Notamment au moyen d'un site Internet, obtenir le soutien d'un certain nombre de personnes prêtes à payer en avance pour obtenir un produit qu'il reste à développer.



# Investir dans ses « bonnes » dettes

*Etre plus libre financièrement, c'est aussi avoir moins de dépenses : et le plus gros poste de dépense est bien souvent le remboursement du prêt immobilier de sa résidence principale.*



## Le remboursement accéléré de son prêt immobilier est aussi un investissement très rentable !

En réduisant la durée de votre prêt de quelques années, **vous pouvez ainsi économiser des milliers d'euros en coût de crédit.** Plus les années en moins durant lesquelles vous ne paierez plus  **votre assurance de prêt (ADI)**, quelques centaines d'euro par an.

## Etude de cas

Exemple d'un prêt de **150 000€ sur 20 ans** négocié à un taux fixe de 4,2% + 0,36% d'Assurance Décès Invalidité (ADI).

**La mensualité de remboursement** dans ce cas est de **970€.**

Le coût total du crédit est de 82 700€, dont **540€ d'assurance de prêt (ADI) par an.**

Si ce prêt est remboursé à ce rythme durant les 2 premières années, le capital amorti sera alors de 10 000€, il restera donc 140 000€ à rembourser sur 18 ans.

### 2 hypothèses :

1 \_ Rien ne change au bout de 2 ans, pas de hausse de la mensualité : Le coût du crédit des 140 000€ remboursés sur 18 ans sera alors de 59 800€ + l'ADI

2 \_ Les mensualités sont modulées à la hausse, en « investissant » **120€ de plus par mois :**

**La durée du crédit est alors réduite de 3 années,** il ne restera plus que 15 ans de remboursement.

Et en conséquence, le coût du crédit des 140 000€ remboursés sur 15 ans sera alors de seulement 48 900€ + l'ADI

Le gain sur 15 ans est de (59 800€ - 48 900€) + 3 ans d'ADI (3 x 540€), soit au total un peu plus de 12 500€ !

**12 500€ de gains pour un investissement mensuel de 120€ sur 15 ans.**

## Comment gagner autrement 12 500€ en investissant 120€ par mois sur 15 ans ?

Pour que la somme cumulée des intérêts sur 15 ans soit égale à 12 500€, il faut pouvoir dénicher **un placement assurant un rendement annuel de 5,55% net d'impôts !**

Et si possible assurant le même niveau de sécurité pour votre argent que le capital amorti...pas simple !



[Trouvez votre assurance de prêt la moins chère !](#)

Votre banque ne peut plus désormais vous imposer la sienne !

# Gérer son budget annuellement

- ✓ Identifier sa capacité d'épargne et d'investissement annuelle
- ✓ Planifier ses projets et visualiser l'impact sur son budget
- ✓ Anticiper les risques de découvert
- ✓ Pour un effort minimal



Je n'ai **jamais suivi mon budget de façon mensuelle** mais **toujours de façon plus globale, sur une année complète**

Comme beaucoup de personnes, **je n'ai quasiment aucun mois identique** : Impôts, vacances, révisions automobiles, 13ème mois primes, etc...

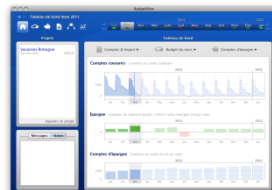
Ca n'a **pas de sens pour moi** de me dire « **tous les mois, j'épargne 10% de mes revenus** ». Je préfère me projeter sur une année, avec **un objectif annuel d'épargne ou d'investissement** et ça présente de nombreux avantages :

- **Estimer rapidement sa capacité d'épargne (d'investissement) annuelle prévisionnelle dès le début d'année. Puis utiliser ce chiffre :**
  - **Le comparer à ses objectifs et agir en conséquence le plus tôt possible.** Si la prévision de sa capacité d'épargne en fin d'année est nulle, il est plus facile de prendre les mesures qui s'imposent dès le mois de janvier...
  - **Le voir comme une source de motivation** : la mise à jour régulière de ce budget prévisionnel est une sorte de feuille de route, en visualisant instantanément comment évolue l'estimation de sa capacité d'épargne par rapport à ses objectifs.
- **Planifier ses projets et visualiser l'impact sur son budget** : une fois la feuille de calcul mise en place sur un an, il devient possible de simuler n'importe quelle dépense ou recette, un projet à l'impact ponctuel ou récurrent tous les mois.
- **Anticiper les risques de découvert**

**Le descriptif complet de ma méthode** disponible au travers de slides Powerpoint [ici](#)

**Plus qu'un simple budget**, c'est surtout pour moi un **outil très efficace pour planifier, anticiper et optimiser**, comme pour rejoindre le point de la page précédente, décider ou non d'augmenter la mensualité de mes prêts immobiliers et si oui de combien.

Totalement dans le même esprit, **le logiciel BudgetView**, [testé dans cet article](#)



**BudgetView**  
Votre budget en un coup d'oeil !

**Idéal pour ceux qui sont réticents à utiliser Excel...**

## DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES





Plus **Riche**  
et Indépendant

# Réussir la visite d'un bien immobilier

**Réussir un investissement locatif, c'est avant tout, faire le bon choix du bien immobilier à acheter.**

C'est l'étape du projet qui déterminera en grande partie le succès de son investissement.

Il sera toujours difficile par la suite de rattraper un handicap majeur à l'achat (un logement qui se loue mal, des charges trop lourdes, peu de possibilité de d'amélioration, etc...). ça impactera forcément le rendement.

**Et pour bien choisir, il faut donc réussir ses visites !**

Il faut savoir **quoi regarder, savoir quelles questions il faut poser et qu'il faut aussi se poser à soit même !**

C'est tout l'intérêt **d'avoir une check-list des points à étudier** à l'occasion de chaque visite.

**Comme celle proposée sur la page suivante !**



Bien sûr pour certains biens (voir la plupart...), **vous saurez dès les premières secondes que ce n'est pas la peine de perdre votre temps à poser toutes les questions**, que jamais vous n'achèterez cet appartement, que jamais vous voudriez y loger un locataire.

Pour les autres, **cette check-list vous permettra au moins de rentrer chez vous avec beaucoup d'informations**. Il vous restera ensuite peut-être l'étape la plus difficile, **analyser tout ça !** Faire ressortir les plus gros points négatifs et réfléchir s'il est possible de s'en affranchir facilement, ou à moindre coût.

*Par exemple, on a affaire un grand F1 de 30m<sup>2</sup>, n'y aurait 'il pas moyen de créer une petite chambre, de le transformer en un F2, et ainsi se donner accès à une gamme de loyer supérieure pour la même surface habitable acquise.*

**Téléchargez aussi la check-list sous forme de tableau Excel [ici](#) !**

## Le logement visité

- Adresse
- Type de bien (studio, F2...)
- À quel étage
- Au sein d'une copropriété ?
- Si oui, combien d'appartements et combien de propriétaires différents ?
- Année de construction du bâtiment

## La vente

- Particulier ou professionnel ?
- Si vente effectuée via une agence immobilière, qui est le vendeur ?
- Pourquoi souhaite t'il vendre ? Est-il pressé ?
- Quand avait il acheté le bien ?
- Bien en vente depuis combien de temps ?
- Diagnostic de Performance Energétique : classement et recommandations émises
- Autres diagnostics (amiante...)

## Spécificités du logement

- Surface (m<sup>2</sup> Carrez plus de 1,80 m)
- Surface (m<sup>2</sup> au sol)
- Hauteur sous plafond (aspect légal et possibilité installation d'une mezzanine ?)
- L'orientation et la luminosité
- Double vitrage ?
- Etat des murs et sols
- Le chauffage : quel type (électrique, gaz...) ? Commun ou individuel ?
- L'eau ? Commune ou individuelle
- Conformité de l'électricité (diagnostic, état du tableau électrique), état des prises
- Isolation phonique (par rapport aux autres appartements et par rapport à l'extérieur)
- Traces d'humidité sur les murs
- Condensation sur les fenêtres ? Traces de moisissures ? Bonne ventilation ? Présence d'une VMC ?
- Équipements existants : âge et état (cuisine aménagée, chauffe eau électrique...)
- Etat de la robinetterie, de la plomberie
- Emplacements et raccordements pour machines à laver
- Raccordement téléphonique ? En service ?
- Raccordement TV ou câble ?
- Type de serrure sur la porte d'entrée ?
- Est-ce que le portable a du réseau ?
- Y a-t-il des espaces pour rangement ?
- Planéité du sol ? Ragraéage nécessaire si pose d'un parquet flottant ?
- Présence d'un balcon ?
- Fait-il chaud l'été ? (sous les combles...)

## L'aspect financier

- Prix de vente
- Informations sur la marge de négociation (net vendeur et éventuellement honoraires agence)
- Loyer précédemment demandé
- Charges de copropriétés
- Montant de la taxe foncière
- Comparatif du prix de vente avec autres biens en vente dans la ville ou le quartier
- Montant des travaux envisagés avant mise en location

## Les parties annexes et communes

- Parking privé, garage ?
- Sinon possibilité de parking aisé ? Gratuit ou payant ?
- Y a-t-il des dépendances (cave...)
- Etat des parties communes (intérieures et extérieures)
- Sécurité à l'entrée de l'immeuble: digicode, interphone ?
- Présence d'un ascenseur ? (est-il conforme ?)
- Escalier : quel est sa largeur ? L'aménagement du logement est-il facile via l'escalier ?

## Sentiment général

- Vous sentez-vous bien dans le logement ? Dans le quartier ?
- Points positifs
- Points négatifs

## Le syndic

- Syndic bénévole ou professionnel ?
- Dernier procès verbal de l'assemblée générale du syndic de copropriété
- Travaux déjà votés
- Travaux envisagés (ravalement...)
- Date du dernier ravalement

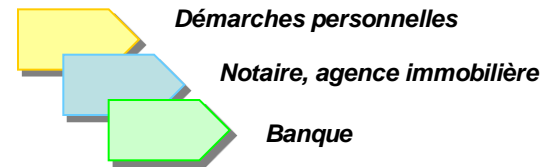
## Les évolutions possibles

- Le potentiel : aménagement, mise en valeur (faire apparaître une poutre ou un mur en pierre...), création d'une cuisine américaine...
- Possibilité de modification du nombre de pièce, transformer F1 en F2 avec petite chambre ?
- Les cloisons sont-elles des murs porteurs ?
- Quel est l'ampleur des travaux de rénovation ou de modifications ?

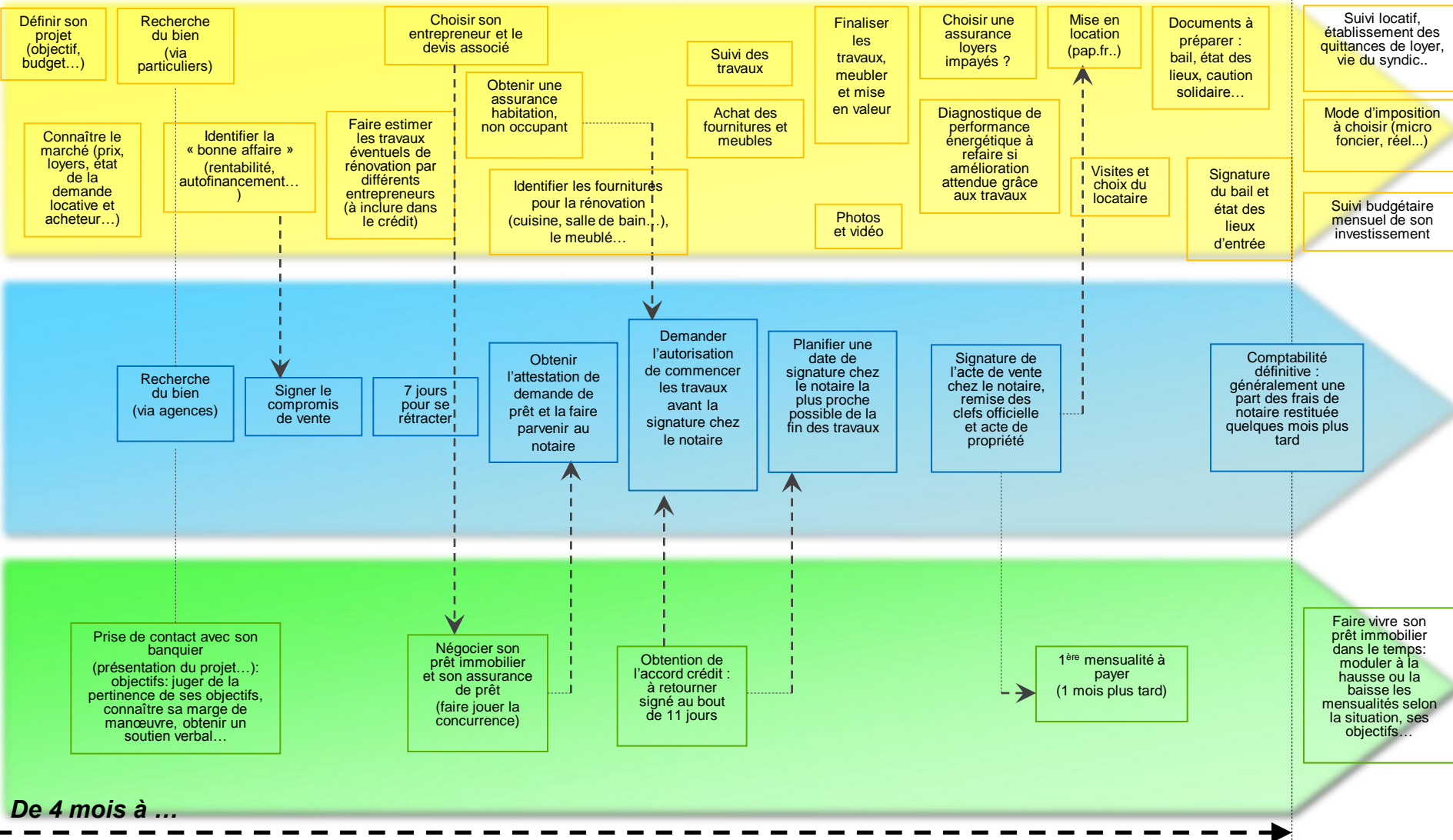
## L'environnement

- Services à proximité ? Commerces, transports, écoles...
- La vue (dégagée...)
- Y a-t-il du Vis-à-vis ?
- Nuisances sonores extérieure (fenêtres sur rue...)
- Le voisinage dans la copropriété: Quel type d'appartement et d'occupants (étudiants, familles...)
- Evolution de l'environnement selon l'heure (le jour, la nuit...)

# Check-list chronologique d'un investissement immobilier locatif



Cas considéré : appartement ancien avec travaux, acheté à crédit, loué meublé et géré en direct



# Quelques liens relatifs à l'immobilier



Plus **Riche**  
et Indépendant

## Définir son projet / se documenter



- [L'évolution du marché immobilier](#) : (Courbes de Friggit / évolution sur le long terme...)

- [Quels sont les prix au m<sup>2</sup> par ville, par rue !](#)
- [Connaître l'évolution des loyers](#)
- [Suivre l'évolution du prix d'un bien en vente](#)



- [S'informer sur les taux d'intérêts pratiqués](#)

- A lire :

- [Doubler son salaire avec l'immobilier](#)
- [L'investissement locatif](#)
- [Comment je suis devenue rentière en 4 ans](#)

## Rechercher un bien à acheter

- Sites d'annonces:
  - [Seloger.com](#)
  - [De particulier à particulier](#)
  - [Le bon coin](#)

## Assurances



- [Trouver l'assurance habitation la moins chère](#)
- [Identifier l'assurance de prêt la moins chère](#)
- [Assurance loyers impayés](#)

## Le financement



- [Calculettes](#) (simulation de crédit, de frais de notaires, d'amortissement...)
- Courtiers pour faire jouer la concurrence:
  - [MeilleursTaux.com](#)
  - [CAFPI](#)

## Mise en location

- [Les documents essentiels au bailleur](#) (contrat de location, état de lieux, caution solidaire...)



- [Logiciel de gestion locative immobilière](#)
- [Diagnostics immobiliers \(performance énergétique\)](#)
- Les sites d'annonces:
  - [Pap.fr](#)
  - [Le bon coin](#)

## Travaux, rénovation et aménagement

- [Brico dépôt](#) ou [Bricoman](#) pour de nombreuses fournitures bas coût
- Equipements et aménagement



- [Ikea](#), et [l'application](#) pour designer sa cuisine
- [Lapeyre](#) (salle de bain)

- [Rue du Commerce](#) : de tout pour équiper un meublé

- Home staging : [exemples de rénovation d'Elise Franck](#)

- A lire :

- [Les petits espaces](#)
- [Les petites surfaces](#)

## Ressources diverses

- [Investir dans les places de parking](#)



- Imposition des revenus fonciers: [formulaires annexes à télécharger](#)
- Blogs avec articles relatifs à l'immobilier:

- [Priximmo](#)
- [Immobilier danger](#)
- [Business attitude](#)
- [Capital story](#)
- [Zerodette](#)

## Pensez au régime réel plutôt qu'au micro-foncier pour réduire vos impôts



La solution classique pour déclarer les revenus de ses investissements immobiliers locatifs est d'utiliser le **régime micro-foncier**. C'est très simple, tout est prévu dans le formulaire de déclaration de revenu 2042, pas besoin de formulaire annexe.

La règle appliquée est un **abattement de 30% sur les recettes locatives brutes**, 30% qui sont supposés couvrir tous les frais rencontrés.

Cette solution doit être réservée à ceux ayant très peu de charges à déduire, notamment aucuns travaux de rénovation ou aucun intérêt d'emprunt. C'est particulièrement bien adapté à ceux dont le bien locatif est totalement payé.

Mais pour tous les autres, en particulier ceux qui se lancent ou qui viennent de se lancer dans l'investissement immobilier locatif, il est bien plus avantageux de **se tourner vers une déclaration au régime réel**, c'est-à-dire une déclaration de tous ses frais réels, les principales charges déductibles étant les suivantes :

- \_ les intérêts d'emprunt
- \_ les frais de travaux (réparation, amélioration...)
- \_ les frais administratifs et de gestion (syndic...)
- \_ les provisions pour charges
- \_ les primes d'assurance (habitation, loyers impayés...)
- \_ la taxe foncière
- \_ et même une somme forfaitaire de 20€ par bien locatif

Il y a toutefois quelques contraintes : tenir un minimum de comptabilité, les recettes et les différents postes de dépense, remplir un formulaire annexe, le 2044 et devoir s'engager sur le régime réel pour au moins 3 années consécutives.

Deux types de charges sont généralement celles qui ont le plus d'impact sur la réduction d'impôts : les travaux de rénovation et les intérêts d'emprunt.

Pour les travaux, c'est souvent ponctuel, par exemple suite à l'achat du bien et la volonté de le remettre en état avant de louer.

Par contre, presque tout le monde peut bénéficier durant de nombreuses années de **la déduction des intérêts d'emprunt**.

### Petite étude de cas :

Supposons un appartement dont le loyer demandé est de 550€ charges comprises. Les recettes annuelles sont donc de 6600€.

Dans le cas du micro-foncier et de son abattement de 30%, il resterait 6600€ - 30% x 6600€ = 4620€ de revenus fonciers imposables.

Qu'en est-il pour le régime réel ?

Entre les frais d'assurances, les charges de copropriété, la taxe d'habitation, il y a déjà au moins 1000€ à déduire.

Mais surtout si ce bien a été financé par un crédit de 80000€, sur 20 ans à un taux de 3,6%, il y a pour les 3 premières années, respectivement, environ 2800€, 2700€ et 2600€ d'intérêts d'emprunt à déduire.

Ainsi, les revenus imposables des 3 premières années ne seraient que de 2800€, 2900€ et 3000€ ! Bien moins que dans le cas du micro-foncier.

Et pour ce scénario, cet avantage reste valable au moins les 15 premières années de la durée du prêt.

### Cas particulier de la location meublée, avec le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Avec ce statut, les revenus locatifs doivent être déclarés en tant que **Bénéfices Industriels et Commerciaux**. (BIC)

Comme pour la location vide, il y a ensuite possibilité de choisir une déclaration de type micro-BIC ou au réel. (Pour le réel, le formulaire 2044 doit alors être remplacé par le 2031)

**Le micro-BIC** est plus avantageux que le micro-foncier avec un **abattement de 50%** au lieu de 30% sur les revenus brut.

Avec les chiffres de mon étude de cas précédente, le réel resterait avantageux par rapport au micro-BIC durant les 6 premières années.

Quelque soit votre mode de location, vide ou meublé, si vous utilisez l'effet de levier du crédit pour financer votre investissement locatif, il est donc probable que vous puissiez fortement minimiser vos impôts en choisissant la déclaration au réel.

Voir même, dans certains cas, aller jusqu'à annuler les impôts foncier et réduire **vos impôts sur le revenu** en réalisant **du déficit foncier**, c'est-à-dire avoir plus de charges à déduire que de revenus locatifs ! C'est par exemple le cas lors de travaux assez lourds de rénovation.

Faites donc le bon choix avant de déclarer !



## 12 points à négocier lors d'un investissement locatif



Investir dans l'immobilier, la pierre, est une expérience qui nous confronte à des sujets, des métiers, des interlocuteurs très variés, le vendeur, éventuellement l'agent immobilier, le notaire, le banquier, les assureurs, les artisans...

Beaucoup d'interactions donc dans les mois qui précèdent la mise en location, et par conséquent aussi **beaucoup d'occasions d'optimiser financièrement chaque étape et de négocier !**

Dans l'ordre le plus chronologique possible, voici 12 points sur lesquels il y a matière à négociation :

- **Le prix de vente du bien** : Sûrement l'élément le plus déterminant, un bon investissement locatif se fait avant tout à l'achat ! Essayer de trouver les failles du vendeur, un prêt relai qui court, un défaut du bien (quelque chose de corrigeable à l'avenir comme un appartement qui nécessite un bon rafraîchissement, mais qui permet de se mettre en position de force). Le diagnostic de performance énergétique à présent obligatoire à la vente peut être un nouveau levier à utiliser, si le bien se révèle énergivore.
- **La commission de l'agent immobilier** : un pourcentage assez variable, 4 à 8 % du prix de vente selon les agences. Tout est possible, il ne faut hésiter à demander, surtout en période de ralentissement de l'immobilier.
- **Les frais de notaire** : Première chose en général automatique, bien vérifier que la commission de l'agent immobilier n'est pas prise en compte dans le calcul. Mais, souvent oublié, il y a aussi la possibilité de déduire la

valeur du meublé restant et en particulier la cuisine équipée ! de quoi gagner quelques pourcent de quelques centaines à quelques milliers d'euros ! Enfin si vous êtes un important apporteur d'affaire au notaire, négocier la commission du notaire est toujours envisageable...

- **Le taux d'intérêt du prêt** : C'est un point important pour l'autofinancement éventuel de l'investissement, il faut essayer de minimiser la mensualité. Négocier ce point est plus facile dans le cadre d'une négociation plus globale avec les points suivants 5, 6, 7 et 8 : l'objectif est d'obtenir le meilleur au global, quitte à faire des concessions sur des points plus mineurs, mais ce qui laisse un peu plus de marge au banquier. Par exemple, souscrire une assurance habitation (non occupant) au sein de la même banque, voir même ouvrir un autre produit type assurance vie.
- **Le taux de l'assurance de prêt** : il est à présent possible de faire jouer la concurrence, la banque ne peut plus imposer son assureur.
- **Les frais de dossier bancaire** : peuvent souvent être réduits sans trop d'effort, et plus rarement même totalement annulés.
- **Les frais de remboursement anticipé** : il vaut mieux s'assurer que l'on pourra revendre si besoin son bien sans devoir payer trop d'indemnités à la banque. Ils s'élèvent habituellement à 3% du capital restant, mais ils peuvent être facilement ramenés à 1.5%.

- **La flexibilité du prêt** : sur une période aussi longue qu'un crédit immobilier, il est important d'avoir quelques leviers pour pouvoir optimiser son placement. Il faut s'assurer de souscrire un prêt qui offre la possibilité de moduler à la hausse ou à la baisse ses mensualités, voir même en repousser un certain nombre.
- **L'assurance habitation (non occupant)** : comparer les différentes offres des assureurs.
- **L'assurance loyers impayés** : idem, il faut faire jouer la concurrence si vous souhaitez souscrire ce type d'assurance
- **Les travaux de rénovation sous-traités** : c'est clairement un poste sur lequel il peut y avoir de gros écart de tarifs (mais aussi de qualité de la prestation !). Faire faire au moins 3 devis par des entrepreneurs différents.
- **L'équipement ou le meublé** : s'il s'agit de meubler un appartement de A à Z pour une location meublée par exemple, il ne faut pas hésiter à demander un petit geste commercial lors de vos achats en magasin.

Beaucoup d'autres sources d'économies seront à surveiller dès que vous allez ensuite entrer dans la période de gestion locative en elle-même : tout ce qui tourne autour du locataire, de la gestion administrative du bien, de la copropriété et du syndic, de la fiscalité...



Plus **Riche**  
et Indépendant

# Comment réaliser un bon investissement immobilier locatif

Un projet d'investissement locatif est une opération qui se réfléchit, sous peine de devenir très vite un gouffre financier ; certains l'ont découvert à leurs frais, en particulier ceux qui ont avant tout recherché la défiscalisation au travers des programmes Robien voir Scellier, en achetant des biens sur papier, sans la moindre visite, parfois très loin de chez eux.

Un bon investissement locatif se fait avant tout à l'achat ! Toutes les caractéristiques du bien acheté détermineront par la suite le niveau de rentabilité. Un mauvais choix initial ne peut pas être compensé par la suite.

## Quels sont les critères indispensables à la réussite de votre investissement immobilier ?

Le plus important probablement, **acheter un bien qui se louera facilement**. Sans locataire, non seulement l'investissement a une rentabilité nulle, mais pire, vous allez vous retrouver dans une situation financière très difficile avec des mensualités à rembourser sans loyer en retour. Et au-delà de louer facilement, qui se loue bien sans avoir à faire de concessions sur le montant du loyer espéré. Pour cela quelques points importants :

**Le choix de la ville** : s'assurer qu'il y a une demande locative forte, ou du moins réelle, que la concurrence n'est pas trop nombreuse, qu'il n'y a pas trop de programmes de constructions d'immeubles neufs en cours. Regardez les flux d'habitants des dernières années, la population a-t-elle tendance à croître ou pas ? y-a-t-il une population étudiante ?

**La localisation du logement** : même au sein d'une ville dynamique, l'emplacement de votre futur placement locatif est un point critique. S'il s'agit d'une ville en banlieue parisienne, choisir

de préférence des biens à proximité de la gare, ou au contraire plein centre ville pour les commerces.

**Se sentir bien dans le logement** : il faut juger si on serait prêt à y vivre soi-même ; si c'est le cas, on peut espérer que ce sera également vrai pour la majorité des candidats locataires. Eviter les trop petites surfaces, la luminosité et le calme sont aussi 2 critères importants. De plus même si c'est l'intérieur de l'appartement qui fera que le locataire signe ou pas, il faut éviter que l'extérieur ne le fasse fuir, l'immeuble et les parties communes doivent donc être dans un état au moins convenable.

**Un logement qui puisse être mis en valeur à moindre frais**. Même si l'appartement n'est pas celui de vos rêves au moment de l'achat, ça peut devenir un très bon choix, sous réserves de quelques transformations ou décoration. Les petits défauts corrigibles ne sont donc pas un problème, ce sont même des atouts dans la négociation du prix de vente.

Ensuite, **investir dans un bien près de chez soi**. C'est non seulement la meilleure façon de bien connaître la région et son marché immobilier, mais aussi, ça permet d'avoir au moins régulièrement une vue sur son bien, sur la copropriété, être alerté en cas de dérive de l'entretien par exemple. Ça permet aussi surtout de pouvoir gérer son bien directement sans agence immobilière intermédiaire. Un peu d'effort personnel qui sera récompensé par une rentabilité de son investissement bien meilleure.

**Viser l'achat d'un bien locatif adapté à la demande** : studio ou F1 dans des villes étudiantes, F2 ou F3 en centre ville pour des

couples avec éventuellement un enfant. Attention, la rotation des locataires dans les studios est plus fréquente et il y a risque de vacance locative durant l'été avec les étudiants.

**Acheter dans une petite copropriété aux faibles charges**, avec notamment si possible un syndic bénévole. Des charges de copropriété non récupérables auprès du locataire peuvent très vite impacter la rentabilité si elles sont trop lourdes.

**Bien sûr acheter au bon prix**. Pas n'importe quoi comme expliqué ci-dessus, mais le prix d'achat va lui aussi déterminer en grande partie la rentabilité et l'éventuel autofinancement. Si le bien est trop cher, les loyers ne couvriront que très partiellement les mensualités, il faudra alors ajouter beaucoup d'argent de votre poche tous les mois. Un bien à rénover est généralement vendu moins cher. Et l'idéal est d'arriver à le valoriser à moins frais, à la fois pour en obtenir un bon loyer, mais aussi une éventuelle plus value en cas de revente.

L'ensemble de ces recommandations doit aussi permettre d'assurer ses arrières, c'est-à-dire pouvoir revendre le bien rapidement et sans perdre d'argent en cas de besoin, même si ce n'est pas l'objectif premier de l'investissement locatif.



# Comment bien estimer le rendement locatif de son investissement immobilier



Lorsqu'on se lance dans un projet d'investissement locatif, il est primordial de savoir comment évaluer la rentabilité réelle d'un bien que l'on pourrait convoiter. Et ainsi estimer à quel point cet investissement pourra s'autofinancer.

## Le rendement brut

C'est le plus simple à calculer, c'est aussi la première étape. C'est en général celui annoncé par les agents immobiliers désireux de vous prouver que l'appartement qu'il vous fait visiter est « idéal pour un investisseur »...Mais attention, on est loin du compte !

Il suffit de diviser la somme des loyers perçus sur une année complète, par le coût total de l'acquisition. (y compris les frais de notaire, d'agence, de travaux, etc...et c'est là qu'il peut déjà y avoir beaucoup d'écart selon ce que l'on prend en compte !)

Par exemple, si un appartement vous revient à 80000€, prêt à louer, et que vos loyers seront de 500€, le rendement brut sera de  $(500 \times 12) / 80000 = 7,5\%$

## Le rendement net

Mais ce chiffre est bien supérieur à ce que vous allez réellement gagner. Il faut à présent prendre en compte les frais de gestion locative.

Il faut par exemple retrancher de vos revenus annuels théoriques ( $500 \times 12 = 6000€$  dans l'exemple), les frais de copropriété non récupérables auprès du locataire, la taxe foncière, les assurances habitation non occupant et éventuellement loyers impayés, les frais de changement de locataire (géré en direct par petite annonce ou par une agence immobilière), les vacances locatives...

Le montant de ces frais est à estimer au cas par cas, pour chaque bien visité, selon les informations que vous pourrez obtenir, mais aussi selon votre meilleur jugement.

Avec une hypothèse d'1 mois de vacance locative à 500€, on peut vite arriver à 1000€ de frais dans mon exemple.

Le rendement net serait alors de  $(6000 - 1000) / 80000 = 6,25\%$

## Le rendement net net

Mais il reste encore un point critique à ne pas négliger, votre future imposition sur vos revenus fonciers.

L'estimation de l'impôt dépend de chacun et notamment de sa TMI, Tranche Marginale d'Imposition. De plus l'impôt va dépendre de votre façon de le déclarer, en micro-foncier avec un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus bruts, ou au régime réel, en déduisant tous les frais (notamment les intérêts d'emprunt), si vous estimez que vos frais dépassent 30% (souvent vrai lors des premières années de location, surtout si vous avez effectué des travaux de rénovation, également déductibles)

En location meublée, le régime micro-BIC offre un abattement de 50% plus avantageux.

Si on prend le cas spécifique d'une déclaration en micro-foncier pour un propriétaire ayant une TMI à 30%, pour l'exemple utilisé :

Les revenus fonciers imposables seront pour 11 mois de loyer (hypothèse 1 mois de vacance locative) de  $5500€ - 30\% \times 5500€ = 3850€$

L'imposition sera alors de  $30\% \times 3850€ = 1155€$

Ainsi le revenu net net (après impôt) sera de  $(6000 \text{ (revenus théoriques)} - 1000 \text{ (frais divers y compris la vacance locative anticipée)} - 1155€) / 80000 = 4,8\%$

## L'autofinancement

En clair, cela signifie que vous allez réellement gagner chaque année avec ce bien locatif, 4,8% de 80000€, soit 3840€ (et non les 6000€ théoriques...).

Ce qui représente 320€ de gain mensuel.

Il ne vous reste plus qu'à comparer avec les mensualités du prêt immobilier que vous envisagez de contracter pour cet investissement.

Votre achat ne sera autofinancé que si les mensualités sont inférieures ou égales à 320€, assurance de prêt comprise !

Ce qui dans le cas présent ne sera vrai que si votre apport personnel s'élève environ à 30000€ sur les 80000€ totaux.

Si vous empruntez 100% du coût total de l'acquisition, vous devrez tous les mois ajouter un peu de votre poche pour boucler le financement.

Ce calcul de rentabilité est donc essentiel pour juger dans quelle proportion votre investissement sera financé par vos locataires successifs. Un rendement net après impôt le plus élevé possible vous rapprochera de l'autofinancement.



Bien que pas forcément adapté à tout type de bien immobilier et tout type de ville, louer en meublé est une solution qui présente de nombreux avantages par rapport à une location nue, plus classique. Un investissement de ce type bien pensé et exécuté offre souvent une rentabilité locative bien meilleure.

Avant d'envisager une location meublée, il faut d'abord d'assurer que la demande existe réellement dans sa ville. Les petites surfaces de type studio ou F2, dans des villes étudiantes ou accueillantes de nombreux jeunes actifs, ont toutes les chances de trouver preneur en meublé.

La définition d'une location meublée est un logement dans lequel le locataire peut s'installer immédiatement, apportant avec lui ses seules affaires personnelles. Légalement, l'équipement imposé est assez limité, de quoi pourvoir dormir, manger....Mais il faut partir du principe que louer un appartement est une opération commerciale, que ses locataires seront des clients et qu'ils doivent être satisfaits du service proposé. C'est avec cet état d'esprit que la location meublée apportera un vrai plus à votre placement immobilier.

Il est donc important de meubler, voir de décorer, convenablement le logement, et ainsi donner une valeur ajoutée à votre investissement.

### **Les principaux avantages de la location meublée**

Proposer une solution meublée, et donc des prestations supplémentaires, par rapport à un bien loué vide, permet de prétendre à un loyer

supérieur. Et il sera d'autant plus facile de convaincre les potentiels locataires de payer plus, si le bien leur donne envie d'y vivre. Le fait de meubler son appartement est aussi l'opportunité de le mettre réellement en valeur, de masquer un petit défaut, de le bonifier, et ainsi augmenter les chances d'obtenir un véritable effet coup de cœur chez les candidats.

Généralement, l'offre en location meublée est bien inférieure à l'offre en location nue. C'est donc une façon de sortir du lot, de se distinguer de la concurrence au sein des petites annonces, de louer éventuellement plus rapidement, et ainsi réduire le risque de vacance locative, qui ampute toujours sévèrement la rentabilité.

Davantage de rotation de locataire : souvent perçu comme un inconvénient, on peut le voir aussi de façon positive : pourvoir garder un œil plus régulièrement sur son investissement, maintenir le tout dans un état impeccable après chaque départ de locataire, et aussi permettre des réévaluations de loyer plus fréquentes.

La fiscalité: des impôts fonciers allégés, avec le statut LMNP, de location meublée non professionnelle. Au lieu du classique micro-foncier et son abattement de 30%, ce statut permet d'obtenir un abattement de 50% actuellement sur les recettes, au travers du régime micro-BIC.

Mais pour encore aller plus loin, considérée en tant qu'activité Industrielle et Commerciale, la location meublée offre une solution encore plus radicale pour réduire ses impôts fonciers, l'amortissement du logement et du mobilier. Il faut passer par un comptable et faire valider auprès

des services fiscaux ; en pratique, ça signifie par exemple que si un bien ayant une valeur de 90000€ est amorti sur 30 ans, il est alors possible de déduire 3000 € par an de ses revenus fonciers. Enfin, disposer d'un logement meublé donne aussi plus facilement la possibilité de proposer des locations saisonnières, pendant l'été notamment. Peut-être faudra-t'il simplement investir un peu en linge de maison, mais tout le reste du mobilier nécessaire est déjà présent. La location saisonnière, de plus en plus pratiquée, est une solution très efficace pour parer aux vacances locatives estivales, et ainsi augmenter la rentabilité de son investissement.

Il y a comme toujours des inconvénients qu'il faut aussi considérer avant de faire son choix, l'investissement de départ dans le meublé, le travail de gestion locative plus important (plus de rotation de locataire, plus d'entretien, de réparations...). Mais tous ces atouts méritent au moins de se poser la question, louer vide ou meublé ?

Essayez, vous pourrez toujours revenir à de la location nue si l'expérience est décevante !



Plus **Riche**  
et Indépendant

# 10 points pour réussir son investissement locatif



Réussir son investissement immobilier signifie ici acheter un bien immobilier qui vous rapportera de l'argent chaque année (sous forme de remboursement de capital ou de rente), et ce en ajoutant un minimum de liquidités, idéalement même aucune. Les locataires financeront la grande majorité de l'achat et des frais.

Mais ça signifie également réaliser un investissement qui ne sera pas une source récurrente de tracasseries, financières, administratives ou juridiques.

Pour cela il est bon de s'assurer des points suivants :

**1\_ Ne jamais acheter sur un coup de tête**, en se laissant séduire par les arguments d'un agent immobilier et ne jamais céder à un coup de cœur, à n'importe quel prix ! Peut-être faudra t'il être rigoureux dans la décision! il faut être prêt à faire des calculs et des estimations soi-même, en n'oubliant aucun frais : les différents rentabilités, brute mais surtout net, voir net après impôts. Même si on n'a pas toutes les infos, on peut faire des scénarios, pessimistes et optimistes ; ça donnera une fourchette. Puis l'autofinancement, en estimant le montant des mensualités à venir. Ne rien signer sans savoir dans quoi on s'engage financièrement. C'est le meilleur moyen de sentir si le prix de vente est correct ou pas, s'il doit être négocié ou s'il faut continuer à chercher une meilleure opportunité.

**2\_ Au delà des calculs, prendre un maximum d'informations** avant de s'engager sur un compromis de vente. S'intéresser au quartier, se renseigner au sein de la copropriété, travaux en cours, problèmes de voisinage, possibilités de

stationnement, passer à différents moments la journée...Il faut se renseigner comme si on achetait pour y vivre soi-même.

**3\_ Etre prêt à être persévérant**, capable de rester à l'affût des opportunités sur la durée. Opportunités qui riment souvent avec travaux, la meilleure façon de ne pas en avoir peur (puis d'en tirer profit !) est d'identifier un entrepreneur sérieux sur lequel on pourra s'appuyer en toute confiance.

**4\_ Etre prêt à s'investir personnellement dans son projet**, puis dans la gestion locative. Il faut un minimum de temps et d'envie surtout. On achète de la pierre, du concret, et des interactions avec des personnes physiques. Ce n'est pas qu'une simple ligne sur un livre de comptes. Il faudra s'investir dans tout, les travaux, la vie du syndic, la gestion des locataires...Acheter un bien près de chez soi est le meilleur moyen de garder un œil régulièrement sur son investissement.

**5\_ S'assurer de la demande locative**, dans la ville et pour le type de bien convoité. Rien de pire que de rencontrer des difficultés récurrentes à louer. Un investissement locatif sans stress est avant tout celui qui se loue facilement.

**6\_ Fuir les biens plombés par les charges de copropriété**. Ces charges ne baisseront jamais et amputeront pour toujours la rentabilité. Idéalement, il faudrait également éviter les charges collectives comme l'eau ou le chauffage. Il est préférable de n'avoir que des charges spécifiques à votre bien, payables par le locataire, qui paye strictement ce qu'il consomme.

**7\_ Bien négocier son prêt immobilier** en s'assurant surtout de sa flexibilité : difficile de prévoir ce qui va se passer sur les 15 ou 20 ans à

venir, l'essentiel est de pouvoir s'adapter et c'est pourquoi il est critique de pouvoir moduler ses mensualités à la hausse ou la baisse, éventuellement les stopper plusieurs mois. Négocier aussi des pénalités de remboursement anticipé les plus faibles possibles en cas de revente prématurée.

**8\_ Bien comprendre la fiscalité relative à l'investissement immobilier** dans le but de faire le bon choix lors de sa déclaration et réduire autant que possible ses impôts fonciers. Par exemple en optant pour une déclaration au réel plutôt qu'en micro-foncier. Sur la durée de l'investissement, il est critique d'optimiser sa fiscalité qui peut au final peser lourd dans la rentabilité.

**9\_ Etre en mesure de supporter 1 ou 2 mois de vacance locative**, ou une dépense importante imprévue, sans déstabiliser son budget. Il ne faut s'attendre naïvement à percevoir tous les mois une somme fixe, de manière certaine, sans incident de parcours. Même si sur la durée, l'investissement peut être très rentable, il faut être prêt à faire face à des déséquilibres budgétaires occasionnels.

**10\_ Ne pas trop s'attacher à son bien**...il est fait avant tout pour être loué et vous rapporter de l'argent. Même s'il est toujours difficile de supporter les premières traces sur les murs blancs fraîchement repeints.



Plus **Riche**  
et Indépendant

## Obtenir un bien mieux autofinancé



L'autofinancement d'un investissement immobilier se fait avant tout à l'achat. Des erreurs telles qu'un prix d'achat trop élevé ou un appartement difficile à louer seront difficilement rattrapables par la suite.

Ceci dit, il existe un certain nombre de leviers une fois la gestion locative commencée, pour tendre vers une situation entièrement autofinancée, c'est-à-dire avoir des dépenses totalement couvertes par les loyers.

Le principe de base étant bien connu, davantage de revenus et moins de frais, à appliquer à son placement immobilier.

### **Comment générer davantage de revenus locatifs :**

Quelquesoit la montant du loyer, avant tout, il faut louer le plus possible, éviter les vacances locatives. Pour compenser 1 mois de loyer non perçu, il faudrait augmenter le loyer de 9% sur les 11 autres mois... Il faut donc être réactif à chaque départ de locataire, trouver des alternatives comme la location saisonnière l'été en cas de location destinée à des étudiants, etc...

Revaloriser le loyer : soit de façon automatique à chaque date anniversaire du bail, sur la base de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee. Soit plus significativement, à l'occasion d'un changement de locataire et donc de la rédaction d'un nouveau bail. Des travaux de rénovation ou un passage en location meublée sont 2 solutions qui permettent de justifier une hausse de loyer.

Penser à bien refacturer au locataire toutes les charges récupérables (définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987).

Faire travailler les dépôts de garanti des locataires. Les offres promotionnelles sur les

différents livrets d'épargne sont de bonnes opportunités pour ces liquidités qui ne seront placées qu'un temps limité.

Et ne pas hésiter à prélever une part de ce dépôt de garanti en cas d'état des lieux de sortie faisant apparaître de réelles dégradations.

### **Comment réduire les frais de son bien locatif :**

Il y a tout d'abord les points liés à la gestion locative :

Assurer la gestion locative seul, sans agence immobilière jouant le rôle d'intermédiaire entre vous, le bailleur, et les locataires. On évite ainsi notamment les honoraires de changement de locataire.

Et gérer seul en utilisant essentiellement des outils gratuits, notamment des sites de gestion locative comme Rentila.com qui donne accès à l'ensemble des documents nécessaires, contrat de bail, quittance de loyer..., mais aussi des sites comme leboncoin.fr pour publier ses petites annonces de mise en location gratuitement.

Influencer le syndic et/ou les autres copropriétaires à réduire les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire. Par exemple, privilégier un syndic bénévole pour supprimer les frais de gérance.

Réduire ses frais d'assurance habitation non occupant en faisant jouer la concurrence.

Reconsidérer la question de la nécessité de souscrire une assurance loyers impayés, qui réduit de quelques pourcents les loyers perçus.

Assurer autant que possible soi-même les petits travaux de réparation ou d'entretien.

Puis les solutions relatives au crédit immobilier et à la fiscalité, en général celles ayant le plus d'impact sur la réduction des dépenses.

Envisager un rachat de crédit ou une renégociation de son crédit, à un taux d'intérêt plus faible. Idem pour l'assurance de prêt qu'il est à présent possible de faire reprendre par un autre organisme bancaire ou d'assurance.

Baisser ses mensualités de remboursement, en augmentant bien sûr en contre partie la durée du crédit. Il est en général possible de le faire dès que la première année du prêt est écoulée.

Etudier la fiscalité immobilière et choisir l'option la moins couteuse : pour une location nue, le choix existe entre le micro-foncier avec abattement de 30% sur les revenus fonciers et le régime réel, dans lequel on peut déduire l'ensemble de ses frais, notamment les travaux de rénovation. Si ces frais dépassent 30% des revenus, il faut choisir le régime réel. La même question se pose avec une location meublée, si ce n'est que dans ce type de mode de location, l'abattement est de 50%. De plus en meublé, il faut savoir qu'il est possible de réduire très significativement ses impôts en amortissant le logement et les meubles sur quelques dizaines d'années.

En utilisant une combinaison de tous ces points, il doit être possible de réduire l'écart entre les recettes locatives et les dépenses (remboursement de crédit, impôts et frais) et ainsi obtenir un investissement entièrement financé par ses locataires.

# Investir dans l'immobilier avec ou sans apport personnel ?



C'est une question délicate qui n'a pas de réponse unique, tout dépend de l'investissement locatif envisagé mais également de sa situation personnelle.

## La situation la plus évidente :

Il s'agit de celle dans laquelle on envisage d'acheter un bien immobilier, pour lequel la valeur locative, les loyers versés par les locataires, couvrirait totalement les mensualités d'un crédit à 100%, sans le moindre apport, ainsi que si possible les autres frais divers (notamment les impôts fonciers).

Soit parce que les loyers espérés sont élevés, soit parce que le montant de l'acquisition du bien est faible, soit les deux...

On est donc dans une situation de parfait autofinancement.

S'il y a possibilité de se mettre dans une telle situation, le choix est simple, il faut acheter sans le moindre apport et profiter à fond de l'effet de levier du crédit.

Autrement dit, utiliser pleinement l'argent des autres pour bâtir son patrimoine immobilier.

Avec un apport nul initial (sauf éventuellement les frais de notaire), et un apport supplémentaire également nul durant les années de remboursement du crédit, on se retrouve, une fois le prêt terminé, en possession d'un capital

immobilier équivalent à la valeur du bien locatif. Soit une performance pour ce placement quasiment infini...

## Si l'investissement locatif n'est pas autofinancé :

Si maintenant pour un loyer donné et un prix d'achat donné, on constate que le financement 100% à crédit du bien ne permettra pas d'être autofinancé, il y a un optimum à trouver.

Cette situation signifie que pour un apport nul, il faudra tous les mois pendant la durée du crédit, par exemple 20 ans, compenser la différence entre les dépenses (mensualités du prêt, frais, impôts...) et les recettes (loyers).

Un levier qui peut permettre de se remettre en situation de parfait autofinancement et ainsi rester sur un apport nul, est d'allonger la durée du crédit. Mais l'effet de passer de 20 à 25 ans par exemple reste malgré tout limité.

De plus attention à ne pas partir sur une durée initiale trop longue, d'une part, les taux d'intérêts sont plus élevés, le crédit coûte plus cher, mais surtout en cas de problème, la marge de manœuvre pour baisser sa mensualité en augmentant la durée du crédit sera très limitée.

Mais une fois la durée du crédit fixée, s'il on est toujours en défaut d'autofinancement, on peut alors se poser la question d'ajouter de l'apport

personnel.

D'un point de vue performance du placement, il est intéressant de simuler différents cas, différents niveaux d'apport personnel, il y a un optimum à trouver qui dépend du niveau d'autofinancement. L'idée générale est de viser un apport au départ qui permette d'éviter d'avoir à ajouter de l'argent tous les mois. Mais il devient contre productif de mettre davantage d'apport.

Plus globalement, indépendamment du fait que l'on souhaite optimiser le rendement de cet investissement immobilier, on peut souhaiter se mettre en position de parfait autofinancement de manière à faciliter le lancement de plusieurs investissements similaires en parallèle, à la fois pour sécuriser ses finances, mais aussi pour rassurer et convaincre son banquier !

Enfin, quel que soit son souhait ou sa situation, avoir la possibilité de proposer un minimum d'apport personnel, est aussi un élément de négociation pour l'obtention d'un prêt, un moyen d'obtenir éventuellement un taux d'intérêt plus avantageux notamment.

# Indépendance financière

## Mon système pour créer des revenus passifs à partir de revenus alternatifs

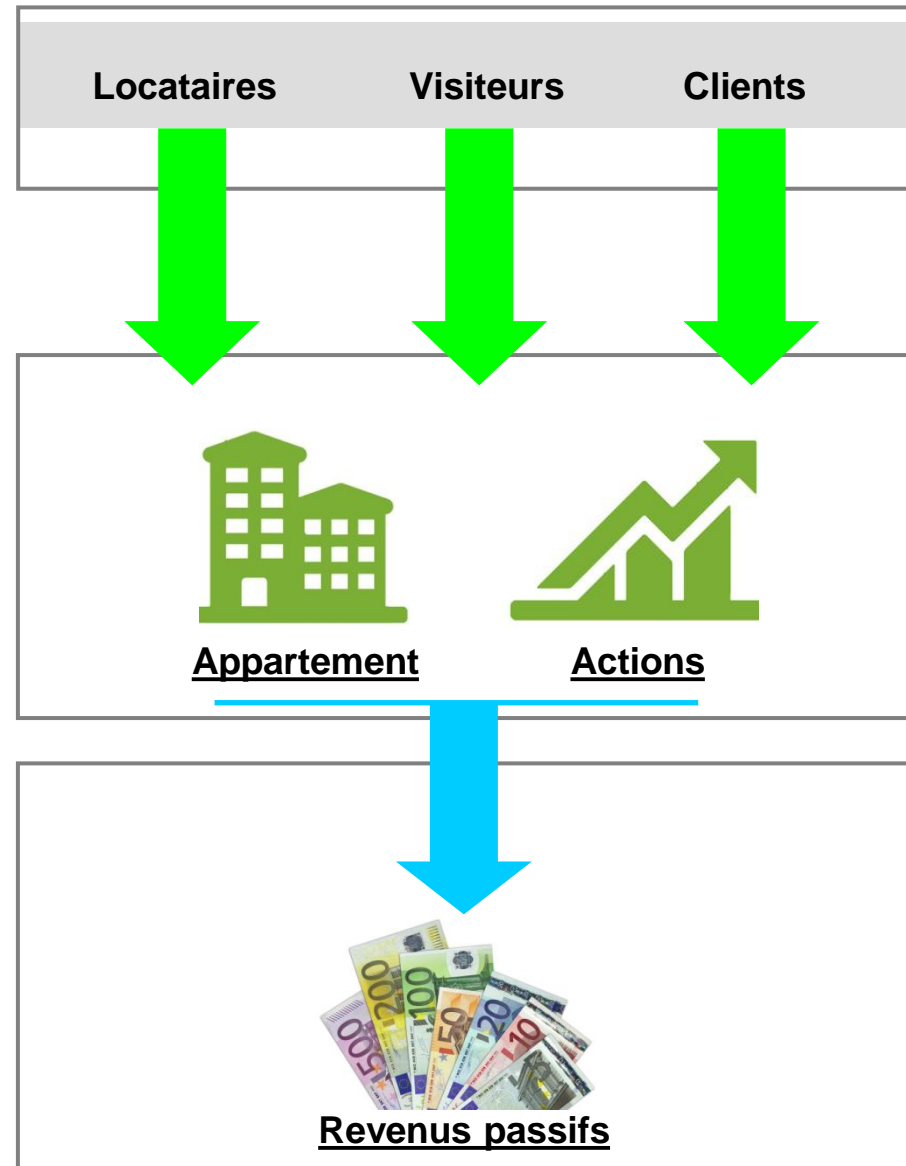
J'ai évoqué dans les pages précédentes plusieurs de mes investissements, notamment,

- **L'immobilier locatif**, avec un rendement net 2011 de 6,30%.
- La **bourse**, avec des investissements dans **des actions à haut rendements**
- **De la création de sources de revenu supplémentaires**, via Internet notamment.

Tous ces investissements et ces activités sont intimement liés, et s'inscrivent dans un cadre plus global qui vise à **générer du capital et des revenus passifs**, indépendamment de mes revenus salariés.

**Comment des locataires, des clients et des visiteurs me payent jour après jour un appartement et des actions.**

**Comment ces personnes me financent de l'immobilier et des parts de société, 2 actifs qui seront et sont déjà sources de revenus passifs.**



# Indépendance financière



Plus **Riche**  
et Indépendant

Mon système pour créer des revenus passifs à partir de revenus alternatifs (chiffres de 2011)

Locataires



**Investissement locatif**  
**Studio meublé**

8400€  
apport  
personnel



Visiteurs



**Blog**



Clients



**Business**



**Actions haut rendement**



**+ 3000 €**

capital immobilier

**- 1000 €** liquidités  
(défaut autofinancement)

**+ 5000 €** liquidités



**rendement 7%**

**+ 650 €** dividendes en 2012



Capital immobilier



**Revenus passifs** (loyers)



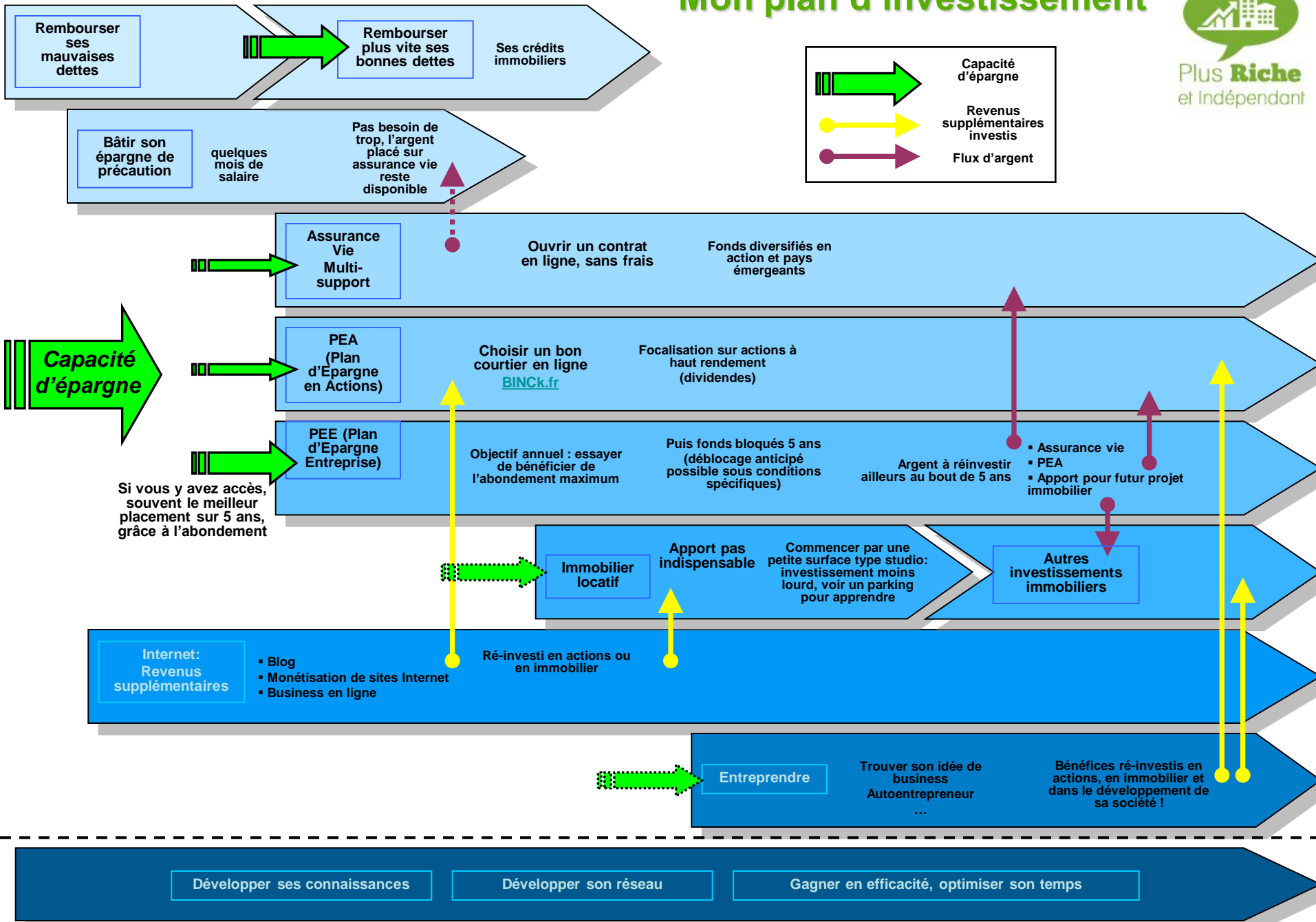
Capital financier



**Revenus passifs**  
dividendes)



# Mon plan d'investissement

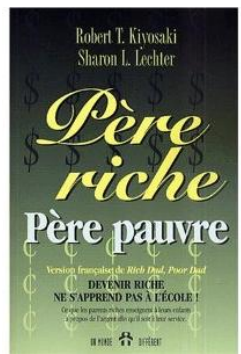
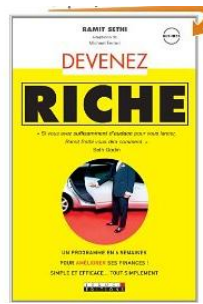
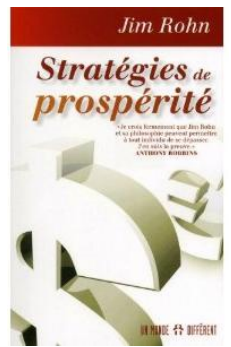




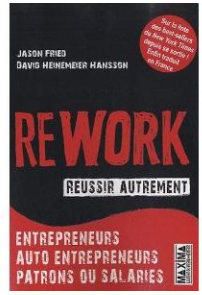
# Pour aller un peu plus loin, à lire ...

Plus **Riche**  
et Indépendant

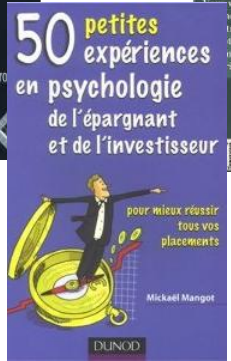
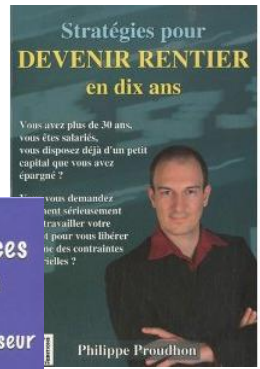
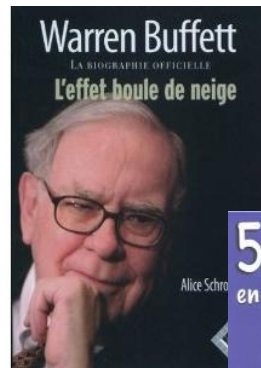
## Enrichissement



## Business et Internet



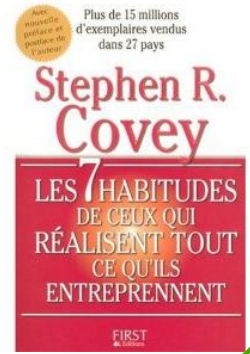
## Bourse



## Immobilier



## Développement personnel



Merci d'avoir pris le temps de me lire, j'espère que vous aurez trouvé dans ce guide quelques réponses à vos questions et surtout quelques pistes d'enrichissement pour plus d'indépendance financière !

A très bientôt !

Olivier

Vous pouvez me retrouver sur [le blog](#)

Me contacter : ***olivier@plus-riche-et-independant.com***

*Ou me suivre également sur*

The Facebook logo, consisting of the word "facebook" in white lowercase letters on a dark blue rectangular background.

et

The Twitter logo, consisting of the word "twitter" in a light blue, rounded, lowercase font with a white outline, set against a white rectangular background.