

Éric Hecker

# **SE LANCER DANS L'IMMOBILIER LOCATIF AVEC SUCCÈS**

**60 FICHES PRATIQUES  
POUR ÉVITER LES ERREURS**

**MAXIMA**

Conception graphique de la couverture : Studio Dunod

Mise en pages : Nord Compo

Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1<sup>er</sup> juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée.

Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du

droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Maxima, 2022

Maxima est une marque de Dunod Éditeur

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1120-7

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

*Avertissement : aucune des informations fournies dans ce livre ne constitue une incitation à vendre ou acheter quoi que ce soit, ni à effectuer quelque opération immobilière que ce soit, à des fins privées ou pour le compte d'un tiers. L'auteur rappelle que le marché immobilier est, de tout temps, soumis à des cycles de hausse et de baisse qui peuvent modifier sensiblement les taux de rentabilité de tout investissement, voire occasionner des pertes.*



# Sommaire

Introduction	1
Comment lire ce livre ?	5

## **PARTIE 1 – RÉUSSIR SON ACHAT**

### *Contexte, fondamentaux, recherche de bien*

1 Est-il trop tard pour investir ?	9
2 Évaluer un bien dans la durée	11
3 Le mouton à cinq pattes n'existe pas	13
4 Les petits achats comptant qui font du bien	16
5 La rentabilité ne fait pas tout	22
6 Automatiser son processus d'achat	24
7 Boîte à outils : calculer son endettement et son budget	26
8 Évaluer son taux d'endettement	30
9 Décoder les intentions du vendeur	32
10 Distinguer « reste à vivre » et « reste à épargner »	35
11 Les sentiments et l'immobilier ne font pas bon ménage	38
12 Acheter à deux, c'est mieux ?	41
13 Dénicher les perles rares	43
14 Dix produits d'investissement à ne jamais acheter	45
15 Les cent quartiers où ne pas investir	52

16 Investir en temps de « boom »	59
17 Ne pas rater sa contre-visite	63
18 Rester positif	66
19 La mallette en liquide	69
20 Comprendre le langage des agents immobiliers	72
21 Les acronymes de l'immobilier à connaître	76
22 Comment vivre de ses investissements ?	79
23 Combien d'années pour dégager une rente ?	83
24 Élargir ses critères de recherche pour se démarquer	86
25 Optimiser son profil pour son banquier	90
26 Garder ses transactions confidentielles	94
27 Quelles sont les villes moyennes à fort potentiel ?	97
28 Comprendre la dynamique des villes	104
29 Trouver les biens qui cochent les bonnes cases	108
30 Acheter sa résidence principale en PSLA	110
31 Surmonter ses blocages et franchir le pas	114
32 Arrêter ses recherches au bon moment	119
33 Deux astuces pour faire parler la rentabilité	121
34 Sept règles pour un investissement en loi Pinel rentable	125
35 L'investissement en Pinel outre-mer	132
36 Acheter aux enchères, une bonne affaire ?	138
37 <i>Crowdfunding</i> et pierre papier, ce qu'il faut savoir	140
38 Maîtriser la date de signature chez le notaire	143
39 Les astuces pour reporter une vente	151

## **PARTIE 2 – GÉRER SON PATRIMOINE**

### *Gestion, stratégie, développement patrimonial*

40	Savoir faire des arbitrages	157
41	Les bons réflexes après la signature	160
42	Maîtriser ses dépenses récurrentes	162
43	Éviter les dépenses inutiles	165
44	La bonne attitude en période de crise	167
45	Ne pas demander à autrui de décider pour soi	174
46	Développer le bon <i>mindset</i> pour s'enrichir	179
47	Investir à bonne proportion de ses revenus	182
48	S'endetter plus pour gagner plus	185
49	Devenir rentier à vie en une seule opération immobilière	190
50	Les biens de culbute	193
51	Calculer la rentabilité globale d'une opération immobilière	198
52	Tester le marché pour vendre plus cher	200
53	Passer au tout numérique	204
54	Les photos, nos alliées	208
55	Les loyers impayés : comment s'en prémunir ?	211
56	Proposer un logement décent	217
57	Le Bon Coin : savoir l'utiliser à bon escient	221
58	Optimiser sa fiscalité	224
59	Assurer sa gestion locative	230
60	Savoir faire face à l'imprévu	234
	Conclusion	239





## Introduction

# L'avenir appartient à ceux qui se lèvent tôt...

Cette citation, je l'ai toujours détestée.

Se lever tôt, c'est vraiment mon pire cauchemar... Pour quoi faire, aller bosser ? Ou pire, aller courir ?

Jamais je n'ai compris en quoi se lever tôt pouvait amener la prospérité.

Enfant, j'observais ces gens qui travaillaient de nuit pour gagner plus et qui dormaient le matin. Je voyais aussi ces personnes travailler le dimanche pour gagner double... Et alors moi aussi je voulais travailler la nuit et les dimanches pour gagner mieux ma vie.

Pendant mes études, j'ai cependant remarqué que ceux qui se levaient tôt étaient certes très courageux, mais pas riches. Je pensais aux aide ménagères, infirmiers, boulangers, ouvriers dans les usines... qui travaillaient énormément pour pas tant que ça. Je me questionnais : « Pourquoi tout le monde dit de se lever tôt pour que l'avenir nous appartienne, alors que ceux qui le font sont fatigués par leur travail ? »

Et puis, j'ai eu une intuition. Cette citation devait être le fruit du lobbying des gens riches qui ne se lèvent pas tôt et ne travaillent pas de nuit ou les dimanches, pour qu'eux, au contraire, puissent continuer à gagner leur vie sans le moindre effort. Cette intuition s'est d'ailleurs

confirmée plus tard, lorsque j'ai découvert pour la première fois cette citation de Warren Buffett : « Si vous ne gagnez pas d'argent pendant que vous dormez, vous travaillerez jusqu'à la fin de votre vie. »

En devenant adulte, j'ai enfin compris que ceux qui réussissaient vraiment ne se focalisaient pas sur la fonction qu'ils exerçaient et leurs horaires de travail, car **ils gagnaient également de l'argent en dormant**. Et ceux qui gagnent de l'argent en dormant, ceux-là sont des êtres libres. Alors, pourquoi pas moi ? Moi aussi je voulais devenir un homme libre : avoir une belle carrière, travailler avec des gens sympathiques, mais surtout sans avoir à me lever le matin.

Pour parvenir à mes fins, j'ai compris qu'il me faudrait un miracle... car toute la société répète sans cesse les mêmes « règles » : prendre un petit-déjeuner, se lever tôt, aller à l'école, bien écouter, trouver un travail, etc. Mais si cela suffisait à prospérer, ça se saurait !

Ce miracle a eu lieu il y a dix ans, lorsque j'ai découvert l'investissement immobilier locatif. Je me suis ainsi lancé dans cette aventure en achetant des biens immobiliers qui me plaisaient (principalement des appartements, mais aussi des parkings ou des immeubles de rapport) financés par les banques, tandis que je me contentais d'un apport minimum. Je rembourse les mensualités de crédit grâce aux loyers que je perçois et j'arrive même à payer mes charges et à dégager un complément de revenus avec l'excédent de loyer par rapport à la mensualité de crédit.

Aujourd'hui, il n'existe pas d'autres méthodes aussi simples pour s'enrichir passivement avec un niveau de risque modéré. Si vous achetez dans un secteur prisé, vous pourrez toujours revendre ou louer votre bien, rendant cet investissement solide.

Mais si l'investissement est accessible au plus grand nombre, il vous faudra tout de même un certain nombre de connaissances et de conseils pour réussir. Ce sont les détails et les expériences que je vais vous partager ici qui feront toute la différence.

Et concernant cette citation que j'ai toujours détestée, j'ai enfin compris pourquoi. D'une part, parce qu'elle est complètement désuète : on l'utilisait au XIX<sup>e</sup> siècle, quand l'électricité n'existait pas encore, pour signifier que les heures passées à dormir alors qu'il faisait jour étaient définitivement perdues. D'autre part, parce qu'elle est incomplète.

En y ajoutant quatre mots, elle prend tout son sens et décrit à merveille la raison d'être de l'investissement immobilier locatif : « L'avenir appartient à ceux **qui ont des locataires** qui se lèvent tôt. »

Bonne lecture !



# Comment lire ce livre ?

Mon premier livre, *Votre Immobilier Gagnant* (Maxima, 2020), est un guide complet à lire étape par étape. Pour ce nouvel ouvrage tout aussi fourni, j'ai souhaité aborder l'investissement dans l'immobilier sous une forme différente.

L'idée est de vous distiller mes conseils et astuces sous la forme de fiches pratiques auxquelles vous pourrez vous référer rapidement en cas de besoin. Elles sont facilement identifiables et regroupées en deux parties :

- réussir son achat ;
- développer son patrimoine.

Vous pourrez ainsi lire cet ouvrage comme bon vous semble, dans l'ordre ou à l'envers, d'un bloc ou au fil de l'eau, en fonction des fiches qui vous intéressent.

J'espère que ce livre deviendra le meilleur ami que vous devez avoir à vos côtés pour réussir vos investissements.



Partie 1

# RÉUSSIR SON ACHAT

*Contexte, fondamentaux,  
recherche de bien*





# 1

## Est-il trop tard pour investir ?

Dans les années 2010, lors de mes premiers achats, une personne sur 10 seulement achetait pour investir. Depuis, la part d'investisseurs n'a fait qu'augmenter et les investisseurs locatifs représentent désormais près de la moitié des transactions, voire la quasi-totalité sur les petites surfaces !

Les investisseurs, comme vous et moi, sont nombreux à avoir senti le bon filon. Et quand un premier investissement se passe bien, il n'y a aucune raison d'arrêter. Les multipropriétaires sont de plus en plus nombreux alors qu'auparavant les personnes étaient plus prudentes et se contentaient d'un seul bien.

Mais une question se pose : la flambée du nombre d'investisseurs vous est-elle positive ou négative ? Est-il maintenant trop tard pour réaliser de bonnes affaires ? La réponse est bien évidemment non.

Bien au contraire, l'engouement de la population pour l'investissement immobilier locatif est très bénéfique, elle pousse sans cesse les prix vers le haut et contribue à rendre le marché dynamique. Avant, les investisseurs étaient considérés comme des marginaux... Ils achetaient des biens peu attrayants (atypiques dans le mauvais sens du terme), auxquels seulement une infime partie des acheteurs s'intéressaient afin de les mettre en location.

Désormais les choses ont changé :

- les biens vendus loués, qui subissaient anciennement une décote importante à l'achat, ne sont plus décotés. De nombreux acheteurs profitent du confort d'un bien vendu loué pour se rassurer sur leur capacité à le louer et rassurer leur banquier sur la valeur locative réelle du bien ;
- la rentabilité locative des biens est davantage prise en compte dans le prix des transactions – un bien très rentable mais peu attrayant se vendra à un meilleur prix ;
- même les biens destinés à l'investissement immobilier locatif peuvent se revendre facilement car la part d'investisseurs a augmenté. De manière générale, le marché est nettement plus liquide, poussant les prix vers le haut.

Ne voyez donc pas l'essor de l'immobilier locatif d'un mauvais œil. Même s'il y a de plus en plus de biens destinés à l'investissement immobilier locatif et qu'ils sont de plus en plus chers, c'est une bonne chose. Vous allez pouvoir surfer sur la vague, à condition de :

- ne pas investir dans des secteurs peu dynamiques où la demande locative est trop faible (privilégiez toujours l'emplacement et le dynamisme d'un secteur pour avoir un bien qui plaît au plus grand nombre) ;
- ne pas acheter trop cher, dans des secteurs où les prix ont déjà beaucoup augmenté (par exemple, certains quartiers de Paris, Lyon et Bordeaux sont aujourd'hui inaccessibles pour de l'immobilier locatif).

Aussi est-il bon de garder à l'esprit qu'un marché qui augmente trop vite par rapport à d'autres est possiblement une bulle financière qui risque d'éclater pour retrouver un niveau raisonnable.

## 2

# Évaluer un bien dans la durée

Une question que je me pose toujours avant d'acheter un bien immobilier et qui m'a permis de réaliser des placements sûrs et de belles plus-values : **comment sera mon investissement dans cinq ans ?**

Il ne s'agit pas de savoir lire l'avenir, mais juste d'avoir un coup d'avance. Cinq ans, en immobilier, c'est du temps court. Pourtant, pour la plupart de vos investissements, il est possible que vous souhaitiez revendre cinq ans après votre achat.

Dès lors que vous serez en possession des connaissances générales nécessaires à la réalisation d'un investissement, essayez de vous projeter.

Connaissances générales	Question à vous poser quant à son évolution
Emplacement	Évolution démographique du quartier et des quartiers limitrophes
Prix au m <sup>2</sup>	Évolution du prix au m <sup>2</sup>
Loyer escompté	Facilité à louer ce bien
<i>Cash-flow</i>	Évolution de ce <i>cash-flow</i> , de ma situation
Qualité du bien	Évolution du bien d'ici cinq ans, travaux à prévoir

Si vous souhaitez réaliser un très bon investissement, identifiez dès à présent des secteurs qui seront recherchés dans cinq ans. Par secteur, j'entends « ville » dans un premier temps et « quartier » dans un second temps.

**Mon conseil**

Un investissement locatif dure en moyenne cinq ans. Ainsi, en plus de vous projeter sur le long terme (par exemple sur la durée de votre crédit), projetez-vous aussi à moyen terme. Si vous pensez que dans cinq ans votre bien sera plus attractif qu'il ne l'est aujourd'hui, c'est déjà un bon investissement.