

**MES 68 COMMANDEMENTS POUR
VIVRE DE
L'IMMOBILIER**

**IL N'Y A PAS QUE LES RICHES
QUI PEUVENT INVESTIR !**

Allison Jungling

**MES 68 COMMANDEMENTS POUR
VIVRE DE
L'IMMOBILIER**

**IL N'Y A PAS QUE LES RICHES
QUI PEUVENT INVESTIR !**

MAXIMA

Conception graphique de la couverture : Studio Dunod
Mise en pages : Lemuri-Concept

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^{er} 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, 2023

Maxima est une marque de Dunod Éditeur
11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1157-3

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.

Sommaire

Préface	9
Introduction	11
Mon histoire...	13
Les principes de l'immobilier	41
1. Tes envies tu écouteras	43
2. Ta passion tu suivras	45
3. Les autres tu n'écouteras pas	47
4. En toi tu croiras	49
5. De la motivation tu auras	51
6. Ton pourquoi tu trouveras	55
7. Tes croyances limitantes tu élimineras	57
8. L'argent tu aimeras	61
9. À te former tu n'hésiteras pas	63
10. Des livres tu liras	65
11. Ta peur tu dépasseras	67
12. Financièrement tu t'éduqueras	69
13. Un contrat tu auras	71
14. Des économies tu feras	73
15. Dans cette aventure tu te lanceras	77
16. Tes concurrents tu observeras	79
17. Le marché tu étudieras	81
18. Ta stratégie d'emplacement tu choisiras	85

19. Tes investissements tu chercheras	87
20. Les mètres carrés de ton bien tu choisiras	91
21. Le rendement locatif tu calculeras	95
22. Des visites tu feras	97
23. De l'acheteur fantôme tu te méfieras	99
24. Des offres tu feras	101
25. Des notes tu prendras	105
26. Avec tes pairs tu échangeras	107
27. Tes objectifs tu visualiseras	109
28. À la moyenne tu ne te compareras pas	111
29. Tes excuses tu oublieras	115
30. Positif en toutes circonstances tu resteras	117
31. Faire appel (ou non) à un courtier tu feras	119
32. Ton banquier tu chériras	121
33. Ton projet tu défendras	123
34. Tes locataires tu choisiras	125
35. Le coup de cœur tu créeras	129
36. Des plans tu dessineras	133
37. Ce stylo tu leur vendras	135
38. Tes loyers tu détermineras	137
39. Des travaux tu feras	139
40. Des associés tu trouveras (ou pas)	143
41. Ton montage tu choisiras	145
42. Rien tu ne lâcheras	147
43. Ton crédit sur le maximum d'années tu feras	149
44. À 110 % tu emprunteras	153
45. Un seul type de crédit tu signeras	155
46. Un matelas de sécurité tu te constitueras	157
47. Le cash-flow tu connaîtras	159

48. De l'effet levier tu profiteras	161
49. Comme Saint-Thomas tu seras	163
50. Dans l'immobilier quatre fois tu gagneras	165
51. À acheter une résidence principale tu penseras	167
52. À ton mode de location tu réfléchiras	169
53. De mes anecdotes tu apprendras	171
54. Ton chiffre d'affaires et ton bénéfice tu différencieras	177
55. Estimer ton bien tu sauras	179
56. De perdre ton temps tu arrêteras	183
57. Ta journée tu planifieras	185
58. Mes erreurs tu éviteras	187
59. Ton taux horaire tu calculeras	191
60. De la crise tu ne t'occuperas pas	195
61. Des faux pas tu te remettras	197
62. Ton compte tu rempliras	201
63. Ton salaire tu égaleras	203
64. De la « rat race » tu sortiras	205
65. De la liberté tu profiteras	207
66. En grand tu verras	209
67. De la gratitude tu auras	211
68. La vie est belle et ça tu le comprendras	213
Remerciements	215
Bonus	217

Préface

On est la moyenne des cinq personnes que l'on côtoie le plus...

Jim Rohn, entrepreneur

En avril 2019 sortait mon premier livre. Je contactais alors plusieurs personnes triées sur le volet pour me faire connaître en leur offrant un exemplaire afin d'avoir leur retour et de bénéficier au passage d'un « petit coup de pub » pour savoir si celui-ci leur avait plu. Allison faisait partie de cette shortlist.

Je me souviendrais longtemps de notre premier échange téléphonique. Nous avons parlé pendant cinq minutes du livre et de tout le reste pendant deux heures : immobilier, stratégies, techniques d'investissements et divers retours d'expériences. Bref, j'ai trouvé en elle une grande passionnée et surtout une femme avec une logique d'investissement impressionnante. J'étais complètement bluffé ! Par la suite, elle est devenue l'une de mes « références » immobilières... Pourtant, je côtoie beaucoup de monde dans ce domaine, mais à mes yeux elle a *le truc* en plus.

Toi qui tiens ce livre dans les mains, repense à la citation que j'ai indiquée dès le début de cette préface et n'oublie pas : applique cette règle au maximum de tes possibilités. Allison est dans mon cercle. C'est une chance pour moi mais aussi pour elle ! On ne se doit rien l'un l'autre, c'est justement cela qui nous lie. Quand on se consulte, on attend des réponses franches et sans arrière-pensées. Avec elle, je peux vous dire que c'est le cas, « ça punch » !

Si je te parle de mon expérience personnelle, ce n'est pas dans le but de te raconter ma vie, mais pour que tu puisses en retirer plusieurs leçons qu'Allison développe dans son ouvrage. La première est que tu ne peux t'intéresser à l'immobilier uniquement pour son aspect financier, tu ne dureras que si tu y trouves de la passion, le réflexe d'investir... Dans ce cas, les affaires viendront à toi et non le contraire. La deuxième leçon à retenir : lis sur tous les sujets (immobilier, développement personnel, placements financiers, biographies d'entrepreneurs), c'est ce qui te permettra d'avoir les bons réflexes le moment venu.

Enfin, une dernière leçon : entoure-toi des bonnes personnes, ceux qui ont un mindset positif, qui ont déjà investi et réussi. Apprends d'eux.

Allison est l'exemple criant qu'en appliquant tous ces conseils et bien d'autres encore on peut aller très loin dans l'entrepreneuriat. Tout le bien que je peux donc te souhaiter est de passer à l'action pour construire ton patrimoine, ta vie et surtout ton indépendance.

Au travers de la lecture qui va suivre (attention je vais spoiler !), je peux te garantir que, de façon proactive, tu pourras enfin savoir pourquoi Allison a écrit ce livre, comment et pourquoi elle a réussi à en arriver là, quels ont été les éléments déclencheurs de sa vie d'investisseuse, quel état d'esprit il faut adopter pour réussir dans ce domaine (voire dans tous les domaines), comment elle trouve, rénove, décore et exploite ces biens... Bref, pour moi c'est le guide parfait pour te guider dans ton parcours d'investisseur.

Enfin, peut-être qu'en plus de tous ces sujets tu vas (comme moi) essayer de savoir jusqu'où ira Allison... Alors, rendez-vous dans 10 ans !

Petit message pour Allison: «Tu m'as donné carte blanche pour l'écriture de cette préface, tu as même poussé le bouchon en me demandant de l'envoyer directement chez l'éditeur pour ne pas la lire avant. Au début, je n'ai pas compris pourquoi tu m'avais confié cet honneur, d'autres personnes plus connues auraient pu le faire... Mais quand je vois ce que j'ai écrit et ce que je sais de toi, je sais pourquoi tu l'as fait. Merci.»

Adrien Giraud, entrepreneur et investisseur immobilier

Introduction

Vivre de l'immobilier en démarrant de zéro, tu y crois? Ou, comme la majorité des Français, tu es persuadé que l'immobilier n'est fait que pour les riches? Eh bien, je suis la preuve que tu peux démarrer de rien, investir et vivre de tes rentes quelques mois plus tard.

En effet, ce livre va te dévoiler une vie de liberté financière qui a été accessible pour moi et qui peut également l'être pour toi. Il suffit d'en avoir l'envie et surtout d'en être convaincu. La vie est trop courte pour ne vivre les choses qu'à moitié.

Vivre à fond, en faisant un travail qui te passionne, qui te rapporte et surtout qui te laisse du temps pour profiter de tous les plaisirs de la vie.

Il y a des gens qui disent qu'ils peuvent; d'autres qu'ils ne peuvent pas.

En général, ils ont tous raison.

Henry Ford, fondateur de Ford

Cet ouvrage est né de l'envie de partager les informations que j'aurais souhaité connaître lorsque j'ai commencé à investir dans l'immobilier. Ainsi, j'ai écrit ces lignes en me demandant quel aurait été le contenu idéal si on me l'avait offert il y a dix ans, quelles informations auraient été cruciales dans mes prises de décisions et m'auraient fait gagner un temps considérable...

Une bible de la base de l'investissement immobilier, mais également de toutes les astuces que l'on n'apprend pas dans les centaines de livres que j'ai lus, ni dans toutes les recherches que j'ai pu faire durant ces années. Des astuces que l'on ne peut connaître que par la pratique.

Cet ouvrage n'est peut-être pas parfait, mais il est vrai. Il y a certainement des explications qui pourraient être formulées différemment, mais j'ai fait le choix de l'écrire moi-même. Chaque mot a été scrupuleusement choisi par rapport au message que je souhaitais faire passer.

À mes débuts, j'ai perdu énormément de temps et commis des erreurs que je souhaite partager afin que cela serve à n'importe qui. Comme le dit parfaitement bien l'écrivain Aldous Huxley: «l'expérience ce n'est pas ce qui arrive à quelqu'un, c'est ce que quelqu'un fait avec ce qui lui arrive».

Je souhaite donc partager mon expérience dans l'investissement immobilier pour que toi, lecteur, tu puisses bénéficier de tout ce que j'aurais aimé connaître avant de me lancer.

Tu retrouveras un grand nombre de citations dans cet ouvrage, qui ont été importantes dans mon évolution, qui m'ont parfois même motivée lorsque je n'avais pas le moral. Lis-les, relis-les et prends le temps de comprendre tout leur sens, elles t'aideront à avancer!

J'ai aussi créé un compte Instagram qui regroupe une grande communauté de personnes passionnées d'immobilier où tu pourras partager avec nous ton expérience: *@Allisonjungling*. J'y partage tous mes investissements ainsi que mon quotidien.



Tu peux également te joindre à notre groupe Facebook: *Allison Jungling – Le livre*.



Enfin, avant de commencer la lecture de cet ouvrage, si tu en as l'envie, n'hésite pas à prendre une photo de toi avec le livre, identifie-moi avec le tag *@AllisonJungling* sur Instagram, j'en serais ravie et, par la même occasion, tu pourras discuter avec des personnes ayant investi dans l'immobilier ou souhaitant le faire, tout comme toi.

Mon histoire...

Enfant, j'adorais jouer aux Sims, au Monopoly et j'avais régulièrement des mots de mes professeurs sur mon carnet parce que je dessinais des plans de maison en classe. Forcée d'avouer que j'étais meilleure pour dessiner des plans de cuisine sur ma feuille que pour répondre correctement aux contrôles surprises, mes notes n'étaient pas fameuses.

Malgré des preuves évidentes, je me suis tout de même lancée dans une branche sociale. Va savoir pourquoi!

Ah si, je me souviens...

À la fin du collège, vers 15 ou 16 ans, on m'a posé cette fameuse question: «Qu'est-ce que tu veux faire dans la vie?». À ce moment-là, je n'en avais vraiment aucune idée. Je ne savais même pas si j'avais une passion ou si l'on pouvait en vivre. Jamais aucun prof ne m'avait dit: «Allison, trouve ta passion tu trouveras ton travail». J'avais plutôt entendu: «Trouve un travail et avec l'argent que tu gagneras tu pourras exercer ta passion».

Face à la conseillère d'orientation qui attendait visiblement une réponse de ma part, je lui ai simplement répondu que j'aimais bien les enfants. «D'accord, tu pourras faire des études d'aide puéricultrice». Fin de la conversation.

Je me suis retrouvée en BEP sanitaire et social ou je tombais dans les pommes à chaque stage tellement je ne supportais pas les prises de sang. Autant te dire que le choix de mon orientation n'était clairement pas le bon.

La force du destin

En 2008, à 20 ans, après avoir obtenu mon fameux bac SPVL (service de proximité et de vie locale) – j'avoue ne pas avoir réellement compris de quoi il s'agissait! – je ne savais toujours pas quoi faire. À vrai dire, ma projection s'était arrêtée à l'obtention du bac, on ne m'avait jamais vraiment demandé ce que je voulais faire après. Comme tous les jeunes qui ne savent pas quoi faire, je me suis retrouvée sur les bancs de la fac. Fac de psycho. Deux mois passèrent avec constamment en tête les paroles de mon père qui me disait que cela ne servait à rien de, je cite, «user son froc sur les bancs de l'école», si je ne savais pas pour quelle raison je le faisais. Et là, force est de constater que c'était exactement ce que j'étais en train de faire: «user mon froc», rien de plus.

J'ai donc expliqué à ma mère que si je restais à la fac, je risquais de perdre une année ou même plusieurs, pour rien. Comme le destin fait parfois bien les choses...

Nous sommes début décembre 2008. Dans le centre-ville de Metz, avec ma mère, je croise une ancienne camarade de classe. Nous échangeons quelques mots sur nos études respectives et je lui explique ma situation. Elle me dit : « Peut-être que tu pourrais faire un BTS, il y a la société COTEM qui se trouve dans la rue à côté, ce sont eux qui ont trouvé un contrat professionnel à mon ami pour qu'il puisse faire un BTS en alternance. »

Ni une, ni deux, je me trouve dans leur bureau. C'est le directeur, Monsieur C.I., un homme imposant d'une cinquantaine d'années avec beaucoup de charisme, qui me reçoit. Il me demande de revenir une heure plus tard ; quarante-cinq minutes après, je suis déjà là pour lui prouver ma motivation. Il m'installe dans une salle, me donne une feuille à remplir. Nom, prénom, parcours et quelques questions du genre : « Une cliente vient pour acheter un pull noir, il ne vous reste que des pulls marrons, comment faites-vous pour lui en vendre un ? » J'y réponds assez facilement.

Une fois fini, je me rends à l'accueil. Il me fait signe de loin de le rejoindre dans son bureau, je m'assois, lui tends ma feuille, il la lit, me fait remarquer une ou deux fautes. Je lui dis la vérité, oui, l'orthographe n'est pas mon fort, mais je suis plus motivée que jamais et s'il me trouve une entreprise pour que je puisse faire un BTS, je ne le décevrai pas, il sourit. Son téléphone sonne, il prend l'appel et je comprends qu'une entreprise le contacte car ils sont à la recherche d'une secrétaire de direction en contrat professionnel. Il raccroche.

« Je peux le faire moi ! » Il me regarde, mais ne comprend pas. « Ils ont besoin d'une secrétaire, je veux bien le faire. » Il rit. « Au vu des fautes que tu fais, je ne suis pas sûr que ce soit la meilleure des choses. » Il n'avait pas tort mais j'insiste, je ne veux pas perdre une année, je suis prête à tout. « Tu viens sans rendez-vous deux mois après les inscriptions scolaires et maintenant tu veux être secrétaire alors que, au vu de tes réponses sur cette feuille et de ta personnalité, ce n'est pas du tout ce qu'il te faut. » Je confirme, il a raison. Il rit encore. Moi je ne riais pas, je voulais une solution. Mon avenir était flou et je voulais y voir plus clair.

Il me posa encore quelques questions et, finalement, il faut croire que mes réponses l'ont satisfait car il me proposa une solution que je n'aurais pas pu imaginer. « Je vais t'embaucher moi. Après tout, je place des étudiants en alternance dans des entreprises depuis cinq ans, mais moi-même je n'en ai jamais pris aucun. » Mon profil lui avait plu au point

qu'il souhaitait m'embaucher. Mon poste consisterait à rechercher les entreprises pour les élèves en alternance dans la même école que moi et à définir laquelle correspondait le mieux à chaque élève. Évidemment, j'acceptais.

Je ne comprenais pas pourquoi il m'avait choisie, moi, alors qu'il rencontrait des centaines d'élèves différents chaque année. Il dut lire cette interrogation dans mes yeux car il m'expliqua : « Tu sais Allison, Charles de Gaulle disait : "le plus difficile ce n'est pas de sortir de Polytechnique, c'est de sortir de l'ordinaire!" »

Deux jours par semaine donc, je suivais des cours en BTS NRC (négociation et relations client) et, trois jours par semaine, j'étais en entreprise. Je gagnais un peu plus de 500 €/mois et j'aimais ce que je faisais. J'ai ainsi appris énormément de choses durant ces quelques mois où je suis restée travailler pour Monsieur C.I., autant professionnellement que personnellement.

Cependant, je connus aussi quelques désillusions. Le premier choc fut notamment lorsque je me suis rendu compte que la vie professionnelle était en réalité faite de manipulations et de mensonges. J'ai compris qu'il fallait être malin pour vendre des contrats et qu'il ne fallait pas forcément dire toute la vérité. J'ai eu du mal à me faire à cette réalité, pourtant Monsieur C.I. me répétait chaque jour : « C'est plaisant de prendre de l'argent à quelqu'un et encore plus aux cons. » Mes principes et mon éducation n'étaient pas en accord. J'écoutais, j'acquiesçais, mais ça s'arrêtait là.

Ce n'était pas du tout ma façon de penser mais cette période a au moins eu le mérite de me faire prendre conscience que la vie ce n'est pas forcément « tout beau, tout rose » et que nous ne vivions pas dans un monde de Bisounours. J'avais pris ma première claque.

Excusez ces termes, mais c'est exactement ce que j'ai ressenti. J'ai grandi dans une famille où certes les valeurs du travail et de l'argent prennent une place non négligeable, mais j'ai surtout grandi dans un environnement où l'honnêteté et la fiabilité étaient les maîtres-mots. Alors tu comprends bien que me retrouver dans cette société qui n'avait ni la conscience professionnelle, ni l'éthique que je recherchais, a clairement chamboulé mon esprit.

Quelques mois plus tard, je donnais ma démission. Ce qui ne m'a pas empêché de passer mon BTS et... de le rater. Oui, j'avoue, j'ai loupé mon BTS, de 0,5 point, pour avoir triché!

Le jour de l'examen, j'étais pourtant au top, tout était ficelé. La partie professionnelle comptait pour la moitié des points, j'étais calée, mon dossier était béton, tout aussi fourni que les dossiers que je donne à la banque aujourd'hui. Bref, j'étais sûre de moi et j'avais hâte de passer devant le jury. Quelques minutes avant mon passage, j'échange avec une camarade, l'une des meilleures de la classe. Elle me demande si j'ai bien pensé à mettre les remerciements à la fin de mon PowerPoint. J'avais oublié... J'ai alors la magnifique idée de lui demander si elle veut bien que je copie sa page, ce qu'elle accepte immédiatement.

C'est à moi, je sens bien que ma présentation fait l'unanimité dans la salle, les sourires et les regards du jury me le prouvent. J'arrive à la dernière étape, les remerciements, et là je vois leurs sourires s'éteindre et leurs regards mi-interrogatifs, mi-énervés. Je me retourne et en regardant la projection de mon PowerPoint sur le mur, je me rends compte que lorsque j'ai fait un copié-collé des remerciements de la présentation de ma camarade, dans la précipitation j'ai également collé le nom de sa société de menuiserie que j'ai totalement oublié de modifier. J'essaye de rattraper le coup en leur disant toute la vérité, mais c'est trop tard et le jury doute de l'intégralité de mon travail.

J'ai donc raté mon BTS de 0,5 point. Crois-moi, c'est la seule et unique fois où j'ai triché dans ma vie. J'ai pleuré toutes les larmes de mon corps au vu des résultats. Même si, avouons-le, ce n'était pas si grave que ça avec le recul.

De cette histoire, j'en ai retenu deux choses. La première est qu'il ne faut jamais tricher que ce soit professionnellement ou personnellement – même si cela peut sembler évident. La seconde est que certaines choses qui peuvent parfois nous sembler essentielles ne le sont pas forcément, tout dépend de la façon de voir la situation. Si je n'avais pas mis cette dernière page et que j'avais simplement dit à l'oral que je remerciais la société de m'avoir accueilli, je l'aurais eu mon BTS!

Et puis, finalement, ce n'est qu'un diplôme et il n'y a aucune étude pour obtenir le diplôme de rentier, ne l'oublions pas.

Une maison de rêve

Me voici donc vendeuse, touchant 1 700 €/mois dans une boutique de vêtements à Luxembourg-Ville, comptant chaque minute me séparant du week-end et me demandant chaque jour ce que je fais là. Les journées