

RÉUSSIR SES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

**ET DOUBLER
SON PATRIMOINE IMMOBILIER
CHAQUE ANNÉE**

Aymeric Dutrey

RÉUSSIR SES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

**ET DOUBLER
SON PATRIMOINE IMMOBILIER
CHAQUE ANNÉE**

MAXIMA

Éditorial : Guillaume Clapeau
Fabrication : Maud Gilles
Conception graphique de la couverture : Studio Dunod
Mise en pages : Lemuri-Concept

NOUS NOUS ENGAGEONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT :



Nos livres sont imprimés sur des papiers certifiés pour réduire notre impact sur l'environnement.



Le format de nos ouvrages est pensé afin d'optimiser l'utilisation du papier.



Depuis plus de 30 ans, nous imprimons 70% de nos livres en France et 25% en Europe et nous mettons tout en œuvre pour augmenter cet engagement auprès des imprimeurs français.



Nous limitons l'utilisation du plastique sur nos ouvrages (film sur les couvertures et les livres).

© Maxima, 2023
Maxima est une marque de Dunod Éditeur
11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1174-0

À Amal
À Lina et Mattis

*« Ce n'est pas l'impossible qui pourrait demain nous désespérer,
mais l'idée lancinante du possible que l'on n'a pas osé atteindre. »*

Jean Monnet (1888-1979), haut fonctionnaire français

Sommaire

Introduction	13
1 Investir, c'est quoi exactement ?	15
2 Les débuts	19
3 Le temps de la réflexion	23
4 Apprendre, lire, se développer	25
5 Faire et faire faire	29
6 Débuter dans l'investissement immobilier	33
7 Une stratégie pour investir et (ré)investir	37
8 La prise de valeur du bien	41
9 Le marché	45
10 La recherche de biens	49
Recherche hors marché	49
Recherche chez le notaire	50
Recherche <i>via</i> les registres en ligne	51
Partager une offre cohérente et efficace	52
11 L'effet cumulé ou l'intérêt composé	55
12 L'audace	63
13 Le rapport au travail	67
14 La frugalité	73
15 La chance	77
16 Réussir	79

17 Habitudes et rituels	85
18 L'effet de levier	87
19 La résilience	93
20 Financer ses investissements	97
Formaliser sa situation patrimoniale	98
Revoir les conditions des prêts existants	99
Investir par le biais d'une entité juridique dédiée	99
Solliciter une banque privée	101
Acheter à plusieurs	103
Solliciter une banque étrangère	104
Regrouper ses crédits et procéder à un allongement de la durée	105
21 Surmonter les impayés	109
22 Le régime juridique et fiscal	113
Achat en direct – location en bail non meublé	115
Achat en direct – location en bail meublé <i>via</i> le statut de LMNP (loueur en meublé non professionnel)	116
Achat <i>via</i> une SCI imposée à l'IR	116
Achat <i>via</i> une SCI imposée à l'IS	117
Achat <i>via</i> une SCI imposée à l'IR détenue par une société holding imposée à l'IS	118
23 À contre-courant	121
24 Le risque	123
Les impayés	126
Les retards de paiement	128
Les travaux	128
La vacance locative	129
25 Crise économique	131
26 Croissance organique	139
Mettre un loyer aux enchères	139
Dissocier le logement de l'emplacement parking ou autre (cave, jardin...)	140

Réduire l'ensemble des charges et tout passer en individuel	141
Optimiser ce qui peut l'être	141
27 Les travaux selon la loi de Murphy	143
28 La rénovation énergétique	147
29 Optimiser les rénovations et la fiscalité	155
Profil Bleu	158
Profil Jaune	159
Profil Violet	160
Profil Rose	161
30 Ajuster sa stratégie d'investisseur	167
31 La défiscalisation	169
32 Une feuille de route	177
33 Indépendances	179
Première étape: définir vos besoins	179
Seconde étape: définir une échelle de temps pour atteindre cet objectif	180
34 Synergies	183
35 L'océan bleu	185
36 Pour aller plus loin	189
Maintenir une gestion efficace	189
Augmenter vos revenus en continu	190
Réduire vos charges	191
Suivre une stratégie	193
37 L'argent	195
L'argent en France	197
Notre comportement est-il influencé par l'argent?	198
L'argent est-il toujours un facteur d'émancipation?	199
Quel est le rendement réel du travail en tant que salarié?	200
Le rapport à l'argent et le rapport aux autres	202
Quel lien avec l'immobilier?	202

38 Investir avec peu de moyens	205
Que faire dans ce cas ?	205
Séparez-vous du reste	205
Passez par une banque en ligne pour vos dépenses courantes	206
Fixez-vous un objectif d'épargne sur une échelle de temps	206
Fixez-vous un objectif d'acquisition et commencez les recherches	207
Commencez les visites	207
Impliquez votre premier cercle	208
Appliquez le montage adapté à votre profil et à vos objectifs	208
Saisissez l'opportunité	209
Préparez votre rendez-vous avec la banque comme un entretien professionnel	209
Mesurez votre progression	211
Montez en puissance	211
Refinancez dès que possible	212
Conclusion	213
Remerciements	215
Bibliographie	217
Outils	219

Introduction

La vie offre-t-elle une alternative au temps qui passe ?

Bon ou mauvais, en période de guerre ou de paix, que vous soyez heureux, épanouis ou dépressifs, actifs ou attentistes, le temps passe sur la vie avec une force absolue. L'investissement consiste à utiliser le temps comme levier puissant, démultiplicateur.

Même si elles paraissent insignifiantes, certaines actions récurrentes peuvent changer le cours d'une vie par un mécanisme de réaction en chaîne. Un effet boule de neige dont les répercussions deviennent exponentielles au fil du temps.

En l'espace de quatre ans, je suis passé de salarié avec peu d'économies et une source de revenus unique à investisseur autonome avec 32 sources de revenus indépendantes et un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

L'investissement immobilier, au même titre que l'investissement sur soi, m'a permis de rendre possible cette réalité. Il y a désormais une véritable asymétrie entre mon temps passé à travailler et le revenu généré issu de mon travail. L'échange de son temps contre de l'argent est un piège qu'on peut contourner.

Dans ce livre, je donne des exemples concrets basés sur des faits réels qui se sont produits de 2011 à 2022. Je partage les méthodes qui m'ont permis de réaliser (non sans effort) mes projets immobiliers, mais aussi mes appréhensions, les difficultés, les erreurs à éviter. J'y décris également les montages fiscaux, juridiques et financiers indispensables à la réussite de chaque projet.

Il existe un proverbe qui dit : « Si vous voulez continuer de gagner ce que vous gagnez, continuez de faire ce que vous faites. » Autrement dit, ne faites rien et il ne se passera rien. Ce livre n'est pas un guide vers l'indépendance financière mais plutôt un partage de mes expériences en tant que salarié et investisseur immobilier.

La première partie expose l'ensemble des méthodes concrètes pour commencer à investir dans l'immobilier locatif dans les meilleures conditions. Sur la base de faits réels récents, je partage ici comment :

- ▶ effectuer une recherche efficace,
- ▶ identifier un bien à haut rendement,
- ▶ trouver les données pertinentes du marché immobilier local,
- ▶ mettre toutes les chances de son côté pour réussir ses premiers investissements.

Dans la seconde partie de ce livre, je m'adresse aux investisseurs initiés qui cherchent à poursuivre leurs investissements. Je réponds également aux questions que l'on me pose le plus souvent :

- ▶ comment financer ses investissements même en étant au-delà de 33% d'endettement,
- ▶ comment ajuster au mieux les montages fiscaux, comptables et juridiques en fonction des objectifs recherchés,
- ▶ comment utiliser au mieux tous les moyens disponibles en tant qu'investisseur et gagner en efficacité au fil des acquisitions,
- ▶ comment faire face aux impayés,
- ▶ faut-il acheter un bien avec un avantage fiscal,
- ▶ comment rendre ses investissements « scalables »,
- ▶ comment ajuster sa stratégie aux enjeux de la transition énergétique,
- ▶ comment gérer les travaux de rénovation ou d'embellissement.

La troisième partie aborde une réflexion plus large portant sur notre rapport contradictoire à l'immobilier en France, en le rapprochant de notre rapport à la propriété, à l'argent, au temps et aux autres.

Enfin, je vous partage les principaux outils dont je me suis servi et qui continuent de me servir aujourd'hui – les modèles de statuts, les calculs de rendement, le calcul des impôts fonciers – en espérant qu'ils pourront vous aider dans vos démarches.

Cet ouvrage s'adresse donc à celles et ceux qui souhaitent, grâce à l'investissement immobilier locatif, ne plus dépendre de leur emploi ou de leur entreprise.

1

Investir, c'est quoi exactement ?

Investir est une philosophie, un exercice continu, un chemin sans fin sur lequel j'encourage chacun à s'aventurer. Je suis plus à l'aise de décrire ce verbe d'action par ce qu'il n'est pas, plutôt que par ce qu'il est :

- ▶ investir n'est pas espérer,
- ▶ investir n'est pas deviner,
- ▶ investir n'est pas profiter,
- ▶ investir n'est pas spéculer,
- ▶ investir n'est pas racketter,
- ▶ investir n'est pas s'obstiner,
- ▶ investir n'est pas (toujours) de tout repos.

Investir, littéralement, signifie placer de l'argent. Ma vision de l'investissement consiste à s'impliquer dans la réussite d'un projet. Parier sur un projet, une hypothèse, une probabilité ou une tendance en espérant en tirer profit à court ou moyen terme correspond plus à de la spéculation qu'à de l'investissement à mon sens. Investir revient à mes yeux à s'investir dans un projet pour s'assurer de la réussite de celui-ci avant d'espérer en tirer profit à moyen ou long terme.

Mon parcours

Trentenaire, marié depuis sept ans à une femme merveilleuse, j'ai deux enfants, une fille de 22 mois et un petit garçon de 10 jours au premier jour de l'écriture de ce livre. J'ai grandi en Normandie jusqu'à ma majorité. Mes études m'ont fait voyager en Asie, en Amérique et en Europe du Nord. J'en parle ici parce que ce fut une étape importante pour moi. J'étais quelqu'un avant de partir vivre à l'étranger, je suis revenu en étant

quelqu'un d'autre. Comme si j'y avais laissé un bout de moi. J'aime l'idée qu'on puisse passer d'une version à l'autre de soi-même en fonction de nos passages de vie. Et selon moi, il en va de même pour l'investissement.

Sur le plan professionnel, je suis cadre en région parisienne depuis une dizaine d'années. Je travaille pour un fournisseur de la grande distribution.

Mon travail consiste à encadrer, former et faire évoluer mon équipe de 15 commerciaux, ainsi qu'à développer le chiffre d'affaires de mes marchés (droguerie-parfumerie et hygiène) sur ma zone géographique.

À ce jour, je suis surtout un investisseur épanoui, libre et heureux. Je décrirai dans les prochains chapitres les étapes importantes de ce parcours long, semé d'embûches, décourageant parfois, mais tellement libérateur.

Imaginez-vous une minute libre de toute contrainte, libre de vivre sans échéance imposée par autrui, libre de vous coucher et de vous lever quand vous le souhaitez.

À titre d'exemple, Jeff Bezos – le fondateur d'Amazon, une inspiration quotidienne pour moi – se réveille le matin sans alarme. Il s'endort le soir non pour «être en forme le lendemain» pour une réunion mais simplement parce qu'il a envie d'aller dormir.

Mais reprenons.

Imaginez gagner votre vie le jour, la nuit.

Imaginez-vous serein de voir le temps passer.

Imaginez des années de salaire déjà versées sur vos comptes.

Imaginez-vous à l'autre bout de la planète pendant une saison.

Imaginez gagner votre vie en courant, en dormant, en vacances.

Imaginez-vous libre de votre temps, ou plutôt libre de passer ce temps comme bon vous semble :

- ▶ aux côtés de ceux qui comptent pour vous,
- ▶ là où vous vous sentez bien, utile, nécessaire,
- ▶ à faire valoir une cause qui vous tient à cœur,
- ▶ à l'exercice d'une passion qui vous rend heureux.

Tout cela vous facilite-t-il le parcours ? Non.

Est-ce faisable ? Clairement.

Ce parcours est-il à la portée de n'importe qui ? Oui et non.

L'essentiel viendra de vous et de votre capacité non pas à investir mais à *vous* investir dans vos projets en commençant par vous-même avec beaucoup de discipline et d'abnégation.

Investir, c'est quoi exactement ?

J'y reviendrai dans le détail mais j'ai dû lire, relire, étudier, confronter une bonne trentaine de livres avant de lancer mon premier projet, l'achat d'un petit immeuble de rapport. Les revenus que dégagent cet immeuble prennent à ce jour totalement en charge l'acquisition d'un appartement et la crèche de ma fille chaque mois.

2

Les débuts

« On est vieux trop vite et ambitieux trop tard. »

Gordon Livingston

En septembre 2011, diplômé d'une école de commerce, je travaille en tant que commercial terrain pour un fournisseur de la grande distribution (qui est toujours mon employeur aujourd'hui).

En bref, j'ai assez peu de frais :

- ▶ 1 000 € de loyer,
- ▶ 40 € de forfait téléphonique,
- ▶ environ 100 € de charges courantes.

Mon salaire annuel est de 37 000 € bruts, j'ai peu d'épargne, environ 3 000 €.

J'arrive par hasard dans le monde de la grande distribution et sans que je sache me l'expliquer, je m'y suis senti comme un poisson dans l'eau. À ce stade, je suis locataire d'un grand studio à Courbevoie, à deux pas de La Défense. Avant ça, j'étais en colocation dans ce même quartier. Jeune diplômé, je me disais qu'il serait bon de rester à proximité du premier centre d'affaires européen.

En janvier 2012, tout va bien pour moi. Je gagne correctement ma vie. Je suis totalement autonome depuis l'âge de 23 ans et j'arrive en vitesse de croisière dans mon job. Mais j'en veux davantage.

Passée ma période d'essai, je multiplie les visites pour acheter le plus vite possible ma résidence principale. Je suis convaincu à cette époque qu'il est dans mon intérêt de le faire le plus tôt possible.

Un jour, je repère un appartement sur Internet, visiblement en étage élevé. Je demande à le visiter au plus vite.

L'agent immobilier m'explique qu'il s'agit d'une des plus grandes copropriétés de Puteaux; le genre de copropriété qui implique généralement des charges importantes (ascenseur, chauffage, eau chaude collective, gardiens d'immeuble présents en permanence...). Mauvais départ.

Nous arrivons au 13^e étage. Ce doit être un des ascenseurs les plus lents dont j'ai fait l'expérience. Ça aussi, je le retrouverai dans les charges. Décidément, l'affaire est mal engagée.

Nous entrons dans l'appartement, le propriétaire est absent (ce qui est bien mieux pour se projeter en tant que futur occupant). Je devine néanmoins quelques-unes de ses passions en remarquant les livres de l'entrée: *La Passion du train, L'Histoire du train, Un train: comment ça marche?*

Il est d'ailleurs tellement passionné qu'il a pris l'initiative de percer des trous au bas de chaque mur pour permettre à son train miniature de passer de pièce en pièce. Les murs sont par ailleurs irréguliers et en mauvais état.

Tout y est ou presque pour faire fuir n'importe quel acheteur. L'appartement a néanmoins deux qualités immuables:

- ▶ l'emplacement est parfait: à la fois au calme et à proximité immédiate du centre de Puteaux, avec une place de parking en sous-sol,
- ▶ la vue est à couper le souffle: imaginez-vous au 13^e étage avec une vue dégagée sur La Défense, depuis l'Arche jusqu'à Neuilly-sur-Seine. Sublime.

L'appartement peut également être totalement réagencé en tombant des cloisons, notamment pour ouvrir la cuisine. Je décide alors de faire une offre agressive en tenant compte des travaux de rénovation nécessaires.

L'offre est validée.

J'achète donc un deux-pièces:

- ▶ dans lequel tout est à refaire,
- ▶ situé à Puteaux,
- ▶ avec une vue dégagée magnifique,
- ▶ au prix de 258 000 € frais d'agence inclus (affiché initialement au prix de 270 000 €).

Je décroche un accord de prêt ferme et je signe avec la banque HSBC qui offre les meilleures conditions (pour l'anecdote, 4,5% sur 20 ans à l'époque et une assurance de prêt au taux de 0,3%).

Une fois le compromis puis l'acte authentique signés fin 2012, me voici propriétaire d'un petit appartement qui ne ressemble à rien.

Je pose des congés. J'épargne comme je peux (c'est-à-dire pas beaucoup) et je demande de l'aide à mon père et à mon grand-père, notamment pour les travaux de plomberie et d'électricité avec lesquels je ne suis pas à l'aise.

Le temps passe puis je refais la salle de bain, la pièce principale, je tombe une cloison pour ouvrir la cuisine sur le salon. Je rattrape également les murs qui n'étaient ni droits ni lisses.

Si ça semble facile et rapide, je me souviens encore de ces douleurs aux mains qui ne m'ont pas quitté avant plusieurs semaines à force d'enduire puis de poncer ces murs.

L'appartement se transforme et devient un grand deux-pièces avec une vue imprenable de jour comme de nuit, quelle que soit la météo.

Je me surprends à admirer la vue pendant de longues minutes en essayant de prévoir le temps qu'il fera le lendemain.

L'appartement est confortable, bien situé et rénové. Il a certainement pris de la valeur mais il ne s'agit pas d'un investissement, simplement d'un logement pour vivre. J'y reviendrai mais la résidence principale est un investissement qui n'offre pas de rendement récurrent dans le sens où, à moins d'y faire de la colocation occasionnelle ou permanente, elle ne dégage pas de revenu.

Le 2 décembre 2013 exactement, je rencontre celle qui deviendra mon épouse trois ans plus tard. Elle est la meilleure partie de moi et la plus belle personne que je connaisse.

À ce stade, même si je suis très heureux, ma situation financière ne me suffit pas et je suis certain que je peux considérablement l'améliorer.

Je comprendrai plus tard que la résidence principale ne peut pas être considérée comme un actif. Mon parcours d'investisseur débutant commence donc par une erreur, car cet achat ampute une bonne partie de ma capacité d'emprunt. Heureusement, les erreurs se corrigent et sont souvent riches d'enseignements.