



mon-investissement-immobilier.ch

DAVID CROISIER

PETIT GUIDE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

LES 10 PLUS GROSSES ERREURS À ÉVITER!

www.mon-investissement-immobilier.ch



Immobilier, comment investir quand on n'est pas spécialiste ou que l'on ne souhaite pas s'en occuper ?

L'immobilier c'est proposer un toit, du travail à ceux qui le construisent et détenir quelque chose qui ne bouge pas, qui ne peut être ni volé, copié ou encore falsifié. C'est du concret et bien réel !

L'immobilier c'est du solide, c'est la pierre et c'est un des seuls domaines qui a fait autant de fortune familiale et le seul domaine de l'investissement qui met tout le monde d'accord.

En ce qui concerne les investissements immobiliers, il faut savoir ce que l'on veut : court-terme ou long-terme être très impliqué ou non ?

- Court-terme il faut bien choisir ses partenaires faire la due diligence sur ceux-ci et le projet en détails, connaître l'historique et demander des garanties
- Pour le long-terme il faut bien choisir l'objet, les partenaires, tâcher de s'assurer diverses sources de revenus (plusieurs locataires si possible) avec un revenu qui doit suffire à couvrir les frais fixes, même en période de stress. En dehors de ces périodes, les revenus réguliers sont l'atout majeur sur lequel on peut compter. Il faut également être prêt à vivre les aléas du marché immobilier, par rapport au prix du bien, tout en sachant que le temps joue en notre faveur.

L'immobilier est un domaine où il n'est pas possible de faire seul, il y a toujours des partenaires avec lesquels il faut composer. Au minimum, il y aura le vendeur, le(s) locataire(s), les banques et souvent beaucoup d'autres. En ce qui concerne les autres, pour en nommer quelques-uns, il y a les courtiers, les agences immobilières, les notaires, avocats, les fiduciaires, les architectes, les constructeurs et tous les corps de métiers en lien avec la construction, ainsi que les concurrents et autres acheteurs qui souhaitent acquérir le même bien.

Les 3 moyens d'investir dans l'immobilier :

1. Le faire soi-même
2. Au travers de fonds immobiliers
3. Partenariats (club deals)

*“Acheter des biens immobiliers est non seulement le meilleur moyen, le moyen le plus rapide, le moyen le plus sûr, mais le seul moyen de devenir riche.”
Marshall Field*





I

Le faire soi-même

Acheter un/des appartements soi-même

Voici une liste non exhaustive de ce qu'il VOUS faudra faire :

1. Trouver un bien
2. Négocier son prix
3. Trouver une hypothèque
4. Conclure l'affaire, réussir à acheter le bien
5. Trouver les locataires
6. Préparer le bien pour l'arrivée de locataires
7. Gérer la propriété
8. Rénover l'objet
9. Gérer les locataires
10. Entretien et réparer la propriété

Et le plus difficile dans tout cela est clairement trouver le bon bien !

Il fait savoir que la règle est souvent : Si le bien est facile à trouver, c'est qu'il n'est probablement pas optimal (Il a souvent été évalué par beaucoup d'autres avant vous qui n'ont pas souhaité aller de l'avant). Le plus il y a de potentiels acheteurs qui s'intéressent à l'objet, le plus de chance il aura de générer de la valeur pour celui qui l'achète (au bon prix).

“Les biens immobiliers ne peuvent pas être perdus ou volés, ni emportés. Acheté avec bon sens, payé en totalité et géré avec un soin raisonnable, il s'agit de l'investissement le plus sûr au monde.” Franklin D. Roosevelt





2

Investir au travers de fonds immobiliers

C'est beaucoup plus simple, c'est comme acheter des parts d'un fond « standard » mais celui-ci investit dans l'immobilier plutôt qu'en actions cotées. On n'investit pas directement dans l'immobilier de cette manière, on détient les parts d'une structure qui détient généralement plusieurs biens. C'est souvent bien diversifié, mais il n'y a pas toujours la transparence sur la totalité des objets détenus. La politique d'investissement peut aussi changer sans que l'on puisse y faire grand-chose. Ce qui veut dire que l'on n'a que très peu de contrôle et que l'on est donc une toute petite partie d'un grand tout. La quantité de part détenue représentant souvent le nombre de voix que l'on a lors de votes.

C'est normalement assez liquide, ce qui peut clairement être un avantage, mais cela implique également qu'il y a plus de changement de valorisation. Et, il y a souvent un *agio*, c'est-à-dire que le fonds a une valorisation qui est plus élevée que la valeur des biens immobiliers qu'il détient. Ceci peut clairement avoir un impact parfois important sur la rentabilité attendue.

Les fonds sont des structures assez lourdes ce qui impliquent passablement de coûts inerrants à leur fonctionnement qui impactent négativement et de manière assez importante les rendements.

Les revenus de certains fonds sont exonérés d'impôts pour l'investisseurs ceci pour éviter une double taxation (déjà effectuée au niveau du fond) qui pénaliserait davantage ce type de structure.





3

Partenariats (Club Deals)

C'est là que vous pouvez soit créer un partenariat ou être un partenaire investisseur avec des professionnels du domaine qui connaissent le métier et le pratique eux-mêmes.

1. Devenir un partenaire actif, créer un partenariat et faire tout ou partie du travail avec un professionnel ou devenir professionnel soi-même et lever des fonds afin d'y arriver
2. Financement de promotion : Investir votre argent avec un promoteur et devenir un partenaire passif qui facilite la réalisation de projet, de par la mise à disposition de fonds. Vous recevez une participation aux bénéfices fixée d'avance et n'avez aucune responsabilité opérationnelle. Des sécurités sont mises en place afin de protéger au mieux vos intérêts en cas de souci. Ceci se fait pour la période de réalisation de la promotion et c'est de courte durée souvent entre 12 et 24 mois. C'est simple direct, vous choisissez le projet, investissez et percevez les rendements prédéfinis ainsi que le capital en retour



Petit Guide pour Investir dans l'Immobilier

une fois le projet terminé.

C'est un type de solution qui vous est proposée par Mon-Investissement-Immobilier.ch

3. Co-propriétaire : Ceci implique l'acquisition et la conservation d'un bien pour en percevoir les rendements jusqu'au moment où il est décidé de le vendre. C'est un partenariat avec partage des profits et des revenus prédéfinis. Le but est de participer pleinement au marché immobilier sur la longueur avec les avantages d'être co-investisseur sans être dans l'opérationnel. Cet investissement offre l'avantage de proposer des revenus réguliers, découlant des revenus locatifs générés par le bien détenu. Et en plus comme on est co-propriétaire, on participe également à toute plus-value que l'objet pourrait générer dans le futur. Ce type d'investissement est pour le plus long-terme il permet de co-détenir des biens immobiliers de rendement que l'on choisit et dans lesquels on souhaite investir.

Ce type de solution est également proposée par Mon-Investissement-Immobilier.ch

ATTENTION le bien immobilier qui vous appartient et dans lequel vous vivez n'est PAS un investissement immobilier, c'est un passif et non un actif dans votre bilan personnel.

“L'investissement immobilier, même à très petite échelle, reste un moyen éprouvé de construire le flux de trésorerie et la richesse d'un individu.”

Robert Kiyosaki





Voilà un tour d’horizon des différentes manières d’investir dans l’immobilier et il faut bien faire la distinction, nous parlons d’investissement, votre maison, appartement ou autre objet que vous avez acheté pour y vivre ne peut être considéré comme tel. En effet, il ne vous génère aucun revenu, tout au plus il vous diminue le coût d’un loyer et sur le plus long-terme peut potentiellement vous générer une plus-value, mais à l’heure actuelle, c’est un coût mensuel et une dette, pas un actif qui vous génère des revenus réguliers.

Les investissements immobiliers proposés et discutés ici fournissent un revenu et sont clairement un actif qui apparaît comme tel dans votre bilan personnel.

Maintenant, quel que soit la solution pour laquelle vous optez pour investir dans l’immobilier, sachez que c’est un métier et qu’il y a des erreurs à éviter !

Voici les 10 PLUS GROSSES ERREURS à éviter lorsque l’on investit dans l’immobilier :

- I. Ne pas investir – Celle-ci est peut-être la plus grosse des erreurs que vous pouvez faire. Si l’on se base sur l’historique et le fait que c’est l’un des marchés les plus résilients, contrôlé et important (même si l’on sait que les performances passées ne sont pas un indicateur des performances futures).



2. Ne pas connaître son marché – Clairement là, c'est un «no-go» même les professionnels ne s'y risquent pas !
3. Acheter un seul bien – c'est énormément de travail pour un seul bien et le risque est concentré sur un seul locataire. Ce qui rend ceci plutôt risqué
4. Utiliser trop de dette – C'est également un risque car si l'on n'arrive pas à payer ses intérêts, la banque a vite fait de retourner contre nous. Avoir une bonne couverture des intérêts par la propriété ainsi que de garder un coussin devrait permettre de limiter ce genre de risque.
5. Acheter trop cher ou trop bon marché – Trop cher on ne s'en sort pas, les rendements couvrent péniblement les traites. Et trop bon marché, il y a probablement quelque chose qui ne va pas et cela pourrait coûter très cher plus tard.
6. Ne pas utiliser un courtier (pro) – Celui-ci connaît bien le marché et peut vous renseigner, conseiller. Il est aussi un bon médiateur entre vous et le vendeur. Il pourra raisonner le vendeur si son prix est trop élevé et son but sera de faciliter la transaction au mieux.
7. Ne pas regarder assez de biens – Il faut absolument faire son shopping, sélection le bon bien, prend du temps. Le fait d'en voir beaucoup permet de connaître le marché, voir les bons biens, ceux qui partent vites ou restent longtemps en vente. C'est le seul/meilleur moyen de comprendre le marché et de se faire une bonne idée de ce que l'on souhaite et pour quel prix.
8. Se fixer sur un lieu ou une seule région – Il faut savoir s'adapter un peu, anticiper les nouvelles opportunités. Même s'il n'est pas forcément recommandé d'aller trop loin sur des marchés que l'on ne maîtrise pas. S'ouvrir à d'autres périphéries, quartiers ou région que l'on connaît peut faire énormément de sens.
9. Le financement – Il faut avoir une bonne idée de ce que l'on peut emprunter, avoir demandé déjà à plusieurs institutions, afin de pouvoir s'assurer qu'une fois que l'objet est trouvé il est possible d'agir rapidement et en connaissance de cause.
10. Ne pas acheter durant tous les cycles – Pour investir dans l'immobilier, on ne peut pas uniquement acheter au plus bas. Il y a des opportunités dans tous les niveaux du cycle. Il faut par contre toujours s'assurer que les dettes ne soient pas excessives et les rendements soient suffisants pour pouvoir passer au travers des cycles économiques.

Et beaucoup d'erreurs peuvent être évitées en choisissant bien vos partenaires. Mon-Investissement-Immobilier.ch est là pour vous soutenir tout au long du processus !





Bonus:

La chose la plus importante pour la majorité des investissements et notamment en immobilier :

Comme le dit Warren Buffet :

Règle N°1 : Ne jamais perdre d'argent
Règle N°2 : Ne jamais oublier la règle N°1.

En terme plus généraux d'investissements :

Investissez d'abord en vous, c'est le meilleur des investissements, se

former, se développer, apprendre. Car personne ne peut vous le voler, et vous pouvez en faire ce que vous voulez et notamment générer d'énormes revenus!

Et pour finir, un proverbe chinois :

" Le meilleur moment pour planter un arbre était il y a 20 ans. Le deuxième meilleur moment est maintenant."

Maintenant il ne vous reste plus qu'à commencer...

"90% de tous les millionnaires le deviennent en possédant des biens immobiliers. Plus d'argent a été gagné dans l'immobilier que dans tous les investissements industriels combinés. Le jeune homme sage ou salarié d'aujourd'hui investit son argent dans l'immobilier..."

Andrew Carnegie

