

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Les 7 étapes incontournables  
pour investir en toute sécurité  
et avec de la rentabilité

par **Amal Castel**

Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)

# Sommaire

Préface .....	<b>p.3</b>
Qui suis-je ? .....	<b>p.7</b>
<b>1.</b> Le mindset .....	<b>p.9</b>
<b>2.</b> La prospection stratégique .....	<b>p.12</b>
<b>3.</b> La visite vigilante .....	<b>p.14</b>
<b>4.</b> La négociation .....	<b>p.16</b>
<b>5.</b> Le notaire .....	<b>p.18</b>
<b>6.</b> Le financement bancaire .....	<b>p.20</b>
<b>7.</b> Optimisation de la fiscalité .....	<b>p.23</b>
Conclusion .....	<b>p.25</b>



# Préface



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)



**L'immobilier est considéré comme une véritable valeur refuge.** Très souvent, on nous inculque de devenir propriétaire de sa résidence principale, afin d'avoir un toit au-dessus de la tête entièrement payée une fois arrivé à la retraite.

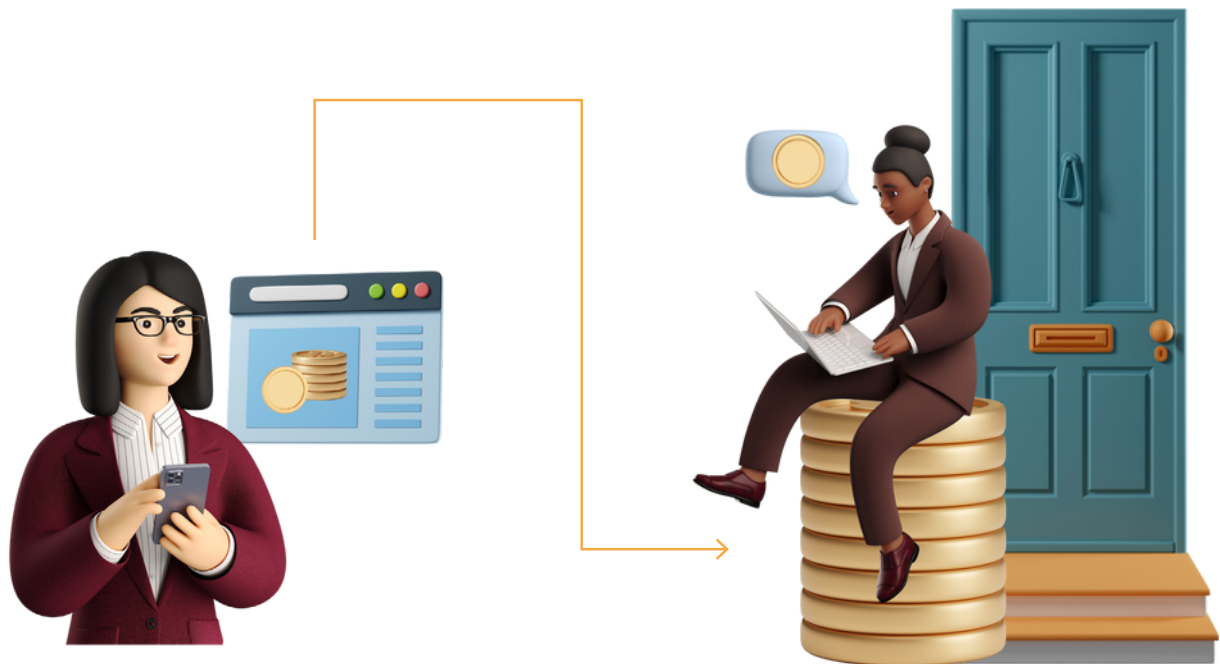
Et justement, les réformes successives de notre système de retraite nous incitent, au regard des mesures de moins en moins favorables qui sont prises par les différents gouvernements successifs, à **prendre de plus en plus des mesures de précaution et à anticiper cette perte de revenus à venir.**



Par ailleurs, vous êtes nombreux à vous intéresser, comme je l'ai fait, à **l'effet de levier de l'investissement immobilier**.

Cet effet de levier signifie tout simplement que vous allez **contracter une dette** (un crédit immobilier) auprès d'un établissement bancaire qui sera **remboursée par un tiers, à savoir votre locataire**, qui paiera cette dette ainsi que les charges et impôts relatifs à l'investissement immobilier réalisé, **si tant est que votre investissement immobilier soit rentable**.

Entre programmes de défiscalisation du type Pinel avec une rentabilité faible, vendeurs de formation qui affirment qu'il est possible de devenir indépendant financièrement en quelques semaines, sans avoir besoin de revenus, ni épargne,... **quelle source d'information fiable choisir ?**



Toute personne qui cherche à se renseigner sur le sujet se retrouve à un moment donné confronté à une **multitude de sources d'informations, souvent gratuites, tout aussi souvent incertaines, non sourcées et non actualisées**.

Par le biais de cet ebook, l'objectif est de **vous mettre à profit mon expérience de terrain en tant qu'investisseuse immobilière, cumulé avec mon expérience professionnelle en tant qu'ancienne avocate au barreau de Paris**, désormais juriste spécialiste de la réglementation immobilière.

Et force est de constater que **l'investissement immobilier se professionnalise de plus en plus** : qu'il s'agisse de la recherche de biens, des points de vigilance à avoir lors d'une visite, des questions à poser lorsque l'on souhaite faire réduire un prix, la manière de détecter la bonne affaire... ou encore, plus techniquement, de la manière d'anticiper sa fiscalité, ou encore des règles de droit applicables dans la gestion de sa relation avec



un locataire, ... L'investissement immobilier s'apparente aujourd'hui à un **véritable métier**, nécessitant des outils de professionnalisation et un minimum d'accompagnement pour celles et **ceux qui veulent acquérir un patrimoine à la fois sécurisé et rentable, et ce sur du long terme.**



Mon objectif est qu'à la fin de cet ebook, vous ayez les **points clés indispensables pour vous permettre d'investir en vous-même et en votre avenir**, et utiliser l'investissement immobilier comme un levier pour assurer votre future retraite, des compléments de revenus, une transmission de patrimoine, voire même une **indépendance financière.**



Pour ce faire, nous aborderons les axes suivants :

- **L'état d'esprit** d'un investisseur
- **La prospection** stratégique
- **La visite vigilante**
- **La négociation** professionnelle
- **Le pilotage** efficace du notaire
- L'anticipation **du financement**
- L'optimisation de **sa fiscalité**
- Les outils de **professionnalisation**



# Qui suis-je ?



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)

Comme évoqué précédemment, j'ai exercé **la profession d'avocat au barreau de Paris et je suis désormais juriste spécialiste de la réglementation immobilière**. En parallèle de mon emploi, je suis également **investisseuse immobilière** avec l'acquisition de **plus de 30 appartements** (dont 5 situés sur Paris intra-muros) me permettant d'ores et déjà d'avoir une **retraite assurée**.

Par cette expérience, je suis intervenue en tant que **conférencière à un certain nombre d'évènements dédiés à l'investissement immobilier**, et ce en particulier sur les aspects juridiques et fiscaux. Par la suite, j'ai ainsi créé mon propre groupe Facebook « Immodroit » (composé de **+ de 37 000 membres**) et je propose une newsletter à **près de 13 000 abonnés**. Enfin je suis également présente une chaîne YouTube dans laquelle je suis suivie (à l'heure où j'écris cet ebook) par plus de **6 000 investisseurs actifs**.

Tout ça n'est que la partie émergée de l'iceberg car à la suite de mes études, je me suis retrouvée à des moments où soit mon emploi du temps professionnelle ne me laissait aucune possibilité de me dégager du temps pour effectuer des visites, soit mon salaire (lors de mon changement de carrière) était devenu trop faible pour envisager sereinement une retraite décente. **L'investissement immobilier était devenu une nécessité pour assurer mon avenir**.

C'est au fur et à mesure de mes achats immobiliers que j'ai pu définir un plan d'action permettant de définir **les 7 étapes nécessaires à la mise en place d'investissements immobiliers à la fois sécurisés et rentables**.





# 1

## Le mindset



# Le mindset, qu'est-ce que c'est ?

Le mindset est un terme anglophone qui désigne **l'état d'esprit**. Si vous lisez cet ebook, c'est que vous avez un intérêt certain, ou pour le moins un minimum de curiosité, pour l'investissement immobilier.

## Quel mindset vous faut-il ?

Il me semble nécessaire pour moi d'être au clair sur l'état d'esprit de l'investisseur immobilier qui veut **se construire sur du long terme**. J'aimerais également affirmer clairement que devenir rentier en seulement quelques semaines, sans revenu, sans épargne, sans stabilité professionnelle minimale est difficile, et n'est à mon sens, **pas souhaitable pour faire les choses sereinement et encore une fois sur du long terme**.

Aussi cet ebook ne vous conviendra pas si vous y recherchez des « **trucs et astuces** » afin de devenir multimillionnaire de l'immobilier de manière très rapide et sans le moindre effort.

En revanche, sans croire aux paillettes et aux possibilités d'enrichissement quasi spontanée, il est cependant nécessaire pour pouvoir se lancer sérieusement d'être **dénué de nombreuses pensées limitantes**, telles que :

- Pour investir dans l'immobilier, il est **nécessaire d'avoir fait des études** ;
- **Les banques ne prêtent pour l'acquisition de plusieurs biens qu'aux riches**, aux hauts revenus, aux héritiers, aux personnes qui ont reçu des donations ;
- Il est donc **nécessaire d'avoir un apport important** pour le financement bancaire ;
- Les personnes qui arrivent à investir dans l'immobilier sont celles qui ont **déjà dès le départ un super bon réseau immobilier** ;
- Pour investir, il faut forcément **attendre le bon moment, les bons taux, les bons prix**.

Or dans la réalité, l'investissement immobilier consiste à : se créer ses opportunités d'investissement, **avoir donc l'état d'esprit pour se créer son propre avenir**.



Et le risque, c'est de respecter les schémas classiques, à savoir :

- Acheter sa résidence principale pour être **tranquille « plus tard »** ;
- **Attendre le meilleur moment** pour faire un investissement ;
- Finalement, **ne rien faire par manque de temps, y penser en fin de carrière**, pour booster sa retraite et avoir de quoi transmettre un peu plus aux enfants.

Enfin, il est à préciser qu'investir dans l'immobilier de manière rentable peut consister :

- **Soit à rechercher la rentabilité immédiate**, et donc ce que l'on appelle le cash-flow positif (c'est-à-dire la trésorerie résiduelle après que le locataire ait payé son loyer, et que le crédit, les charges afférentes au bien, et les impôts, aient été retirés) ;
- Soit à rechercher un bien présentant **une rentabilité plus faible, mais une plus-value.**



# 2

## La prospection stratégique



# La prospection, qu'est-ce que c'est ?

La phase de prospection correspond à la **phase de recherche d'un bien immobilier**, qui devra nécessairement être un bien rentable ou présentant un potentiel de plus-value à la revente.

## Comment prospecter ?

Il conviendra de respecter quelques principes pour se lancer en toute sécurité et avec réalisme, et ainsi trouver un bien qui correspond :

- À **vos possibilités financières** ;
- Au **risque que vous êtes prêt à prendre** pour investir dans un emplacement où vous êtes capable de pouvoir louer (il faut donc déterminer s'il est mieux pour vous d'investir près de chez vous, ou alors sur un secteur plus éloigné qui nécessitera de déléguer) ;
- Et en fonction de votre objectif, soit à un bien rentable donc situé **sous le prix du marché**, soit à un bien présentant un **fort potentiel de plus-value**.

Trouver la bonne affaire va ainsi consister à privilégier le **développement d'une recherche sur des biens où la concurrence sera réduite**. Ce sera le cas :

- Sur des **biens off-market** (visites en avant-première grâce au réseau qu'on aura pu développer à force de faire des visites) ;
- Sur des biens résultant de **liquidations judiciaires** (pas que pour les entreprises) ;
- Sur des biens **avec d'importants travaux**, que vous pouvez repérer par mots-clés sur les principaux moteurs de recherche dédiés à l'immobilier (LeBonCoin, SeLoger). Entre autres exemples...

Ne pas savoir s'orienter sur la bonne affaire peut **vous stopper littéralement dans le process du multi-investissement**, qu'il sera plus compliqué de faire rétablir (il est en effet difficile de se retirer d'une mauvaise affaire). Il convient ainsi de faire attention :

- Aux investissements présentant un **cash-flow très intéressant en théorie**, mais qui sont sur des secteurs où **la vacance locative risque d'être élevée** ;
- **Aux travaux, aux anomalies liées au bien** (humidité, points d'eau à revoir, ...).



# 3

## La visite vigilante



# Comment effectuer une visite vigilante ?

Investir de manière sécurisée et rentable nécessite d'effectuer ses visites de manière vigilante aussi bien **avant, pendant, et après la visite.**

Une checklist (non exhaustive) d'une visite vigilante serait :

- La visite de **l'environnement extérieur** du bien ;
- Le contrôle de la **façade** ;
- Le contrôle des **parties communes** ;
- Le contrôle de la **toiture** ;
- Le contrôle de **l'intérieur du bien, du sol au plafond** ;
- De rédiger un **compte-rendu de visite pris sous la forme de vidéo** ;
- De **venir avec quelqu'un du métier des travaux** lorsque cela est possible.

Il convient de prendre un **maximum de renseignements.** Et ce pour optimiser en anticipant la potentielle négociation.

Attention aux visites « Disneyworld » : **un défaut de vigilance aboutit à passer à côté de tous les éléments de vigilance importants et investir dans un bien non rentable.**

Ne pas être professionnel peut vous faire rater de bonnes occasions ou au contraire foncer dans les mauvaises.

Il convient également d'être **attentif à ne pas exprimer ses émotions** : rien de pire, cela pourrait gâcher votre négociation.



# 4

## La négociation



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)



# L'art de la négociation

La négociation est l'art de **créer une connexion afin d'atteindre son objectif**.  
Il s'agit d'une forme de manipulation.

Si on a un problème avec ça, on aura un problème pour investir.

Il faut savoir négocier sur les éléments suivants :

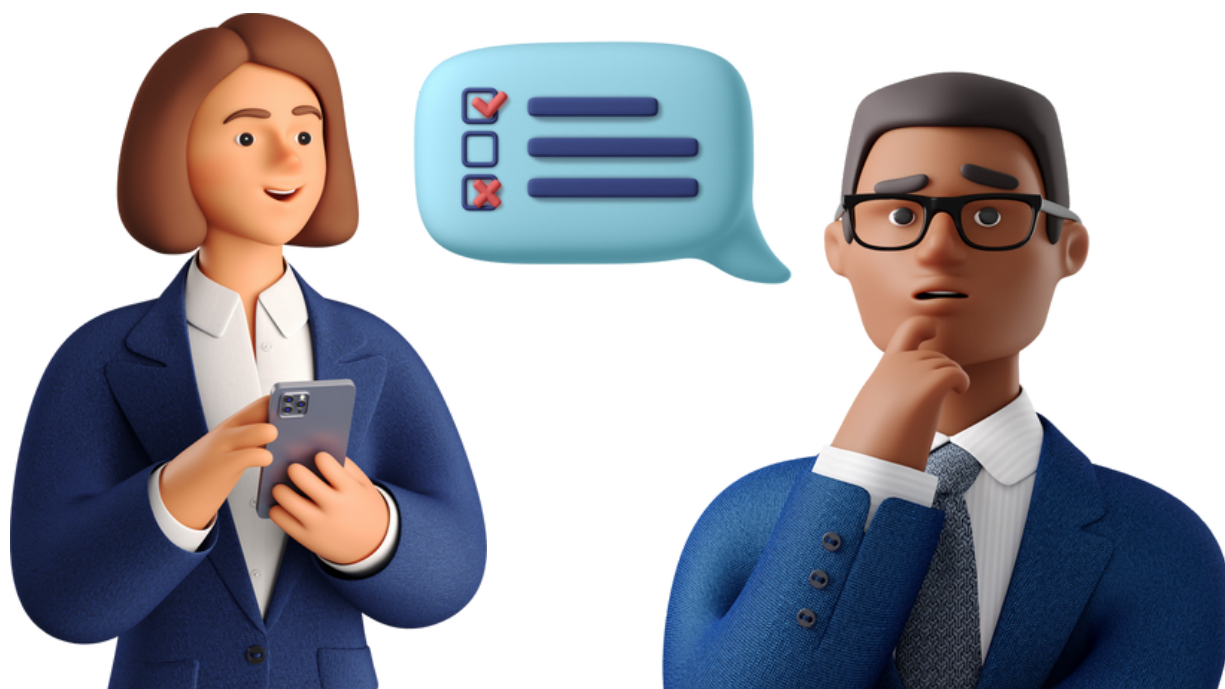
- **Prix du bien ;**
- **Prix des travaux délais ;**
- **Conditions bancaires.**

Il s'agit de se créer la bonne affaire et la sécuriser dès l'achat.

Une fois que le bien négocié et signé l'acte authentique, tout est figé et personne ne peut revenir là-dessus.

Dès le départ, **c'est la négociation qui crée ou contribue à optimiser la bonne affaire**. C'est un point essentiel à maîtriser parfaitement pour vous lancer dans l'immobilier.

Une négociation n'est pas compliquée à mener si tant est qu'il puisse y avoir un minimum de pratique : **il faut maîtriser les règles du jeu**.



# 5

## Le notaire



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)

# Quel est le rôle du notaire ?

Le notaire est un officier du ministère public qui s'occupe de la **rédaction d'un avant-contrat et de l'acte définitif de vente.**

Le notaire **engage sa responsabilité** dans le cadre d'une transaction immobilière en qualité de rédacteur d'acte.

Il constitue le dossier de vente pour **l'enregistrer auprès du service des impôts et des cadastres.**

Souvent, l'on pense que le fait même de passer par un notaire est en soit un gage de sécurité juridique. **Or, la confiance ne doit jamais exclure le contrôle.**

## Les points de vigilance

Certains points de vigilance sont ainsi nécessaires pour tout investisseur. En voici quelques illustrations :

– **La mise en place de la condition suspensive de prêt**, qui doit être rédigée de telle manière à ce que l'on puisse s'en retirer facilement. En effet, s'il est plus facile pour vous d'obtenir un refus de prêt sur un emprunt sur 25 ans, il s'agit d'indiquer dans cette clause de condition suspensive de prêt que **vous recherchez un financement bancaire sur cette période.**

– **L'exploitation d'un bien en colocation ou location courte durée nécessite une étude détaillée du règlement de copropriété**, et d'avoir une réponse fiable à ce sujet (autrement dit une clause expresse dans l'acte authentique permet de clarifier l'interprétation du règlement de copropriété si besoin).



# 6

## Le financement bancaire



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)

Le financement bancaire permet d'actionner un véritable effet de levier, c'est-à-dire un mécanisme par lequel **une personne contracte une dette qui sera payée par un tiers (en l'occurrence ce tiers est le locataire).**

Le financement bancaire s'anticipe dès le départ, directement par le biais d'un organisme bancaire ou d'un courtier.

Les conditions d'octroi bancaires peuvent fluctuer en raison du contexte et/ou du marché économique. C'est notamment le cas **depuis le début de l'année 2022 avec les nouvelles réglementations bancaires** suite aux recommandations faites par Haut Conseil à la Stabilité Financière en 2019. Ce dernier a préconisé le **non dépassement du taux d'endettement à hauteur de 33 % pour réduire l'endettement grandissant des français.**

Les banques appliquent désormais ces recommandations comme des règles depuis janvier 2022 et ont **largement restreint l'octroi des prêts immobiliers**, il est important d'anticiper cette question et de se préparer.

Dans ce nouveau contexte, il est de plus en plus difficile (mais pas impossible) de trouver des banques qui permettent de **bénéficier d'un taux d'endettement investissement par compensation de revenus**, qui permet de compenser les crédits immobiliers contractés (pour une résidence principale, ou encore un ou plusieurs investissements immobiliers) par les revenus locatifs encaissés, pondérés généralement à hauteur de 70 %.

Ce calcul est **beaucoup plus avantageux qu'un taux d'endettement classique, qui ne permet justement pas de comptabiliser les revenus locatifs encaissés dans le calcul.**

La meilleure manière de le faire est donc de **consulter et de présenter un dossier administratif structuré** dont l'ensemble des pièces sera scanné, afin de faciliter la tâche de son interlocuteur :

- **Bulletins de paie des 3 derniers mois ou 3 derniers bilans ;**
- **Avis d'imposition** des 2 dernières années ;
- **Pièce d'identité** et justificatifs de domicile ;
- **3 à 6 derniers relevés de compte ;**
- **Tableau d'amortissement** des crédits immobiliers déjà contractés
- **Valorisation des biens acquis.**

Il convient de **connaître les règles du jeu de votre interlocuteur.** Est-ce le niveau de salaire, d'épargne, la tenue de compte, qui vont l'intéresser ? Il vaut mieux mettre toutes ses chances de son côté, **en adoptant le comportement du « bon père de famille ».**



Il conviendra aussi et surtout de **savoir négocier certains éléments d'optimisation** :

- **Taux d'emprunt** (même si cela n'est pas indispensable, puisque les intérêts d'emprunt sont déductibles alors qu'ils sont payés par le locataire).
- **Différé**
- Possibilité de se faire **financer les frais de notaire**
- **Possibilité d'obtenir un second prêt à la suite** (notamment pour les investisseurs qui souhaitent enchaîner : cela vous permet d'ores et déjà de savoir si cette banque pourra vous suivre et sous quelles conditions)



# 7

## Optimisation de la fiscalité



# La fiscalité, un élément clé de l'investissement immobilier

Il ne sert à rien de faire de l'investissement immobilier pour empocher des loyers qui  **finalement vont aller dans la poche de l'administration fiscale.**

Il existe différents régimes de fiscalité, selon :

- Que l'on loue **en nu ou en meublé** ;
- Que l'investissement est réalisé **en nom propre ou par le biais d'une société** (régime foncier, LMNP, SCI etc.).

Il convient de **maîtriser la fiscalité pour éviter de ne pas profiter de son cash-flow** ou pire de **se ruiner** à cause de ses investissements. Un mauvais choix fiscal peut en effet être dévastateur.

À titre d'illustration, faire de la location courte durée va amener à encaisser des loyers importants qui ne pourront **pas suffisamment être réduits par des déficits en nom propre.**

Si on investit en nom propre et non pas en société, **l'imposition est énorme.** Or, investir en fonction de la fiscalité, dans la recherche constante du « 0 » impôt, n'est pas la bonne solution.

Il faut envisager la fiscalité **en fonction des possibilités de location sur le terrain, et également de vos objectifs.**

## Exemples

Si vous avez des enfants, une **société familiale** pourrait alors être **plus adéquate.**

Si vous voulez faire de l'achat revente, une **SCI à l'IS** ne sera **pas la solution la plus adaptée du fait de la réintégration des amortissements.**





# Conclusion



Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)



## On le voit, **l'investissement immobilier se professionnalise de plus en plus...**

des outils sont d'ailleurs nécessaires pour se lancer ou continuer à investir : outils de recherche, comparatif des prix de l'immobilier, règles juridiques et fiscales à connaître, gestion de son locataire, ...



Plus que jamais, en cette période de crise, **vous devez investir dans des valeurs sûres comme l'immobilier pour vous assurer des sources de revenus complémentaires et préparer votre avenir.**

Les risques que vous prendrez si vous vous lancez sans être bien informé...

- Investir dans une **mauvaise affaire** ;
- Tomber sur de **mauvais locataires** ;
- Acheter un logement et **ne trouver personne pour le louer** ;
- **Rater une négociation** et donc acheter un bien beaucoup plus cher que le prix auquel vous auriez pu l'obtenir ;
- Ne pas connaître toutes les règles liées au durcissement de l'octroi d'un emprunt et **se voir systématiquement refuser son dossier** ;
- Faire un mauvais choix fiscal et **ruiner sa rentabilité** ;
- Ne pas avoir les bons **outils de professionnalisation**.





Besoin d'un accompagnement ?

**Prenez rendez-vous  
dès maintenant**

[amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)



**ACADEMIEPSR.COM**

Besoin d'un accompagnement ? Prenez rendez-vous : [amalcastel.com/appel](https://amalcastel.com/appel)