



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

LA MÉTHODE **PREQ** POUR DÉBUSQUER ET  
CHOISIR LES MEILLEURS PROJETS IMMOBILIERS

par **INDEPENDANCE FINANCIÈRE.fr**

## OBJECTIFS DE LA FORMATION CHASSEUR D'IHR

Comprendre et utiliser la méthode **PREQ** pour débusquer et choisir les meilleurs projets locatifs :

**P** comme Préparation – (Module 1)

**R** comme Rendement – (Module 2)

**E** comme Emplacement – (Module 3)

**Q** comme Qualité – (Module 4)

## MODULE 1

# COMMENT PRÉPARER ET CIBLER VOS PROJETS IMMOBILIERS LOCATIFS ?



- PARTIE 1 – LE SCORING BANCAIRE DE L'INVESTISSEUR
- PARTIE 2 - SITUATION PERSONNELLE DE L'INVESTISSEUR
- PARTIE 3 - CIBLEZ DES PROJETS ADAPTÉS A VOTRE PROFIL D'INVESTISSEUR
- PARTIE 4 : COMMENT ÉTABLIR VOS OBJECTIFS EN TERME DE REVENUS
- PARTIE 5 : CONCLUSION / QUEL EST LE BUDGET DE VOTRE PREMIER PROJET

Objectif de ce module : mieux se connaître pour mieux investir et financer ses projets

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©



## PARTIE 1 : LE SCORING BANCAIRE DE L'INVESTISSEUR

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## PARTIE 1 : LE SCORING BANCAIRE DE L'INVESTISSEUR



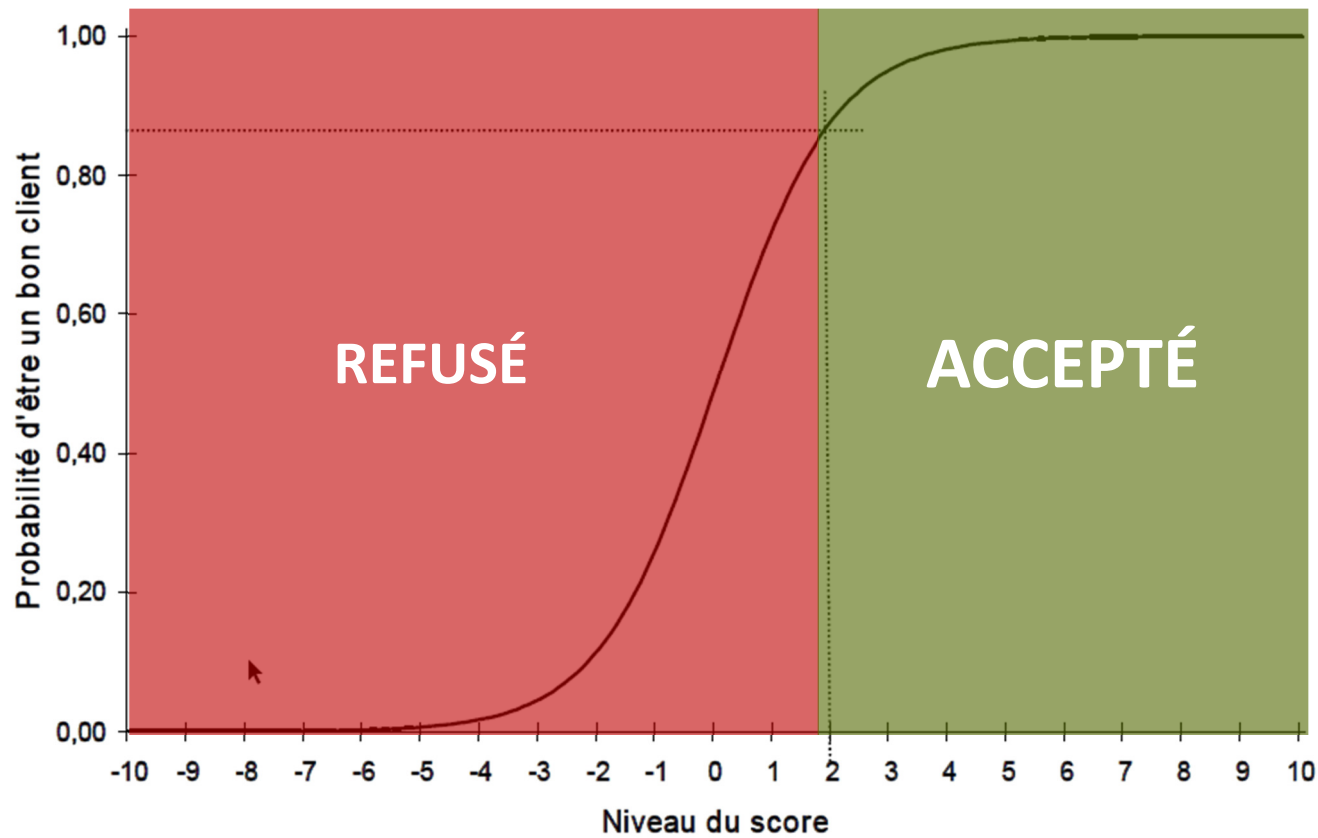
### OBJECTIF DU SCORING BANCAIRE

1. Evaluer le risque de défaut du client (probabilité)
2. Evaluer si le client est rentable pour la banque
3. Evaluer le risque de voir partir le client de la banque

EN FONCTION DU SCORING, LE CRÉDIT EST ACCORDÉ ~~OU REFUSÉ~~

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## UTILISATION DU SCORING PAR LA BANQUE



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## PARTIE 1 : LE SCORING BANCAIRE DE L'INVESTISSEUR

### SCORING LIÉ À L'INVESTISSEUR

- Âge
- Situation familiale
- Nombre d'enfants
- Catégorie socioprofessionnelle
- Situation de logement
- Revenus et charges
- Ancienneté dans l'entreprise
- Situation professionnelle
- Incidents de paiement
- Épargne disponible

- Capacité d'épargne
- Taux d'endettement
- Actif net (Actifs moins passifs)

### SCORING LIÉ AU PROJET IMMOBILIER

- Respect des ratios bancaires (taille, TE, cash-flow...)
- Apport suffisant
- Type de bien
- Cohérence du projet
- Montant du projet
- Différentiel à charge du projet

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## PARTIE 1 : LE SCORING BANCAIRE DE L'INVESTISSEUR

### SCORING LIÉ À L'INVESTISSEUR

- Age
- Situation familiale
- Nombre d'enfants
- Catégorie socioprofessionnelle
- Situation de logement
- Revenus et charges
- Ancienneté dans l'entreprise
- Situation professionnelle
- Incidents de paiement
- Epargne disponible

- Capacité d'épargne
- Taux d'endettement
- Actif net (Actifs moins passifs)
- Apport du projet

### LES ÉLÉMENTS LIÉS A L'INVESTISSEUR



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©



## PARTIE 2 : LA SITUATION DE L'INVESTISSEUR ET L'IMPACT SUR SON SCORING BANCAIRE

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

www.immobilier-haut-rendement.fr



CHASSEUR IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## PROFIL DE SITUATION FINANCIERE PERSONNELLE

### OBJECTIFS PERONNELS

(Indiquez vous objectifs prioritaires par ordre croissant - 1 étant le plus important)

Créer / accroître votre patrimoine  
 Préparer votre retraite  
 Optimiser votre fiscalité

Protéger votre famille  
 Transmettre votre patrimoine

INVESTISSEUR N°1

INVESTISSEUR N°2

### SITUATION FAMILIALE

Identité  
sse

Nom  
Prénom  
Nom de jeune fille  
Né(e) le  
à  
Nationalité  
Adresse

Identique à l'investisseur 1

## PROFIL INVESTISSEUR (à télécharger)

Les éléments importants  
qui impactent votre  
« scoring bancaire »

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## ÂGE

Votre âge ou tranche d'âge peut bénéficier de bonus/malus

	tranches	1	2	3	4
AGE DU CLIENT	<i>borne basse</i>	<b>18 ans</b>	<b>24 ans</b>	<b>34 ans</b>	<b>54 ans</b>
	<i>borne haute</i>	<b>24 ans</b>	<b>34 ans</b>	<b>54 ans</b>	<i>infinie</i>
	<i>score</i>	<b>0</b>	<b>4,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>

**Exemple de score par tranche d'âge : les 24-34 ans sont les mieux notés**

*Note : le pays de naissance a aussi un impact*

## SITUATION FAMILIALE

### ETAT MATRIMONIAL & NOMBRE D'ENFANTS

SITUATION MATRIMONIALE & NOMBRE D'ENFANTS		
Enfants	mariés	autres
0	10	8
1 ou 2	20	5
3 ou 4	16	0
5 ou +	10	0

*Les couples mariés avec enfants sont les mieux notés*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## PROFESSION & STABILITÉ DANS L'EMPLOI

catégorie socioprofessionnelle et stabilité

	0 à 4 ans	4 à 10 ans	plus de 10 ans
Fonctionnaires, retraités	18	30	30
industrie, gros commerçants, professions libérales, cadre supérieurs, employés de bureau	15	22	25
Artisans, petits commerçants, exploitants agricoles, cadres moyens	5	12	17
Employés de commerce, ouvriers, CDD, intérim, autres	0	5	10

*Les professions stables dans le temps sont privilégiées*

## SITUATION DU LOGEMENT

	1	2	3
tranches			
Situation dans le logement	propriétaire	locataire	logé gratuitement
score	10	2	0

*Les propriétaires de résidence principale ont un avantage*

*NOTE : L'ancienneté à l'adresse et aussi un critère de stabilité*

## REVENUS & CHARGES

### REVENUS PRIS EN COMPTE

- Retraites
- Salaires
- Dividendes récurrents

### REVENUS EXCLUS

- Chômage, RSA...
- Primes
- CAF et prestations sociales
- Revenus non récurrents

### CHARGES PRISES EN COMPTE

- Remboursements des crédits (tous)
- Pensions alimentaires
- Loyers
- Autres charges récurrentes

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## CALCUL DU RESTE A VIVRE

Il s'agit d'une soupape de sécurité ou d'un ballon d'oxygène, qui doit vous permettre de pallier à une dépense imprévue, mais aussi de vivre sans mettre tout votre argent dans le remboursement de votre nouveau crédit.

$$\text{RESTE A VIVRE} = \text{TOTAL DES REVENUS} - \text{TOTAL DES CHARGES}$$

Personne seule	<i>borne basse</i>	0 €	800 €	1 000 €	1 700 €
	<i>borne haute</i>	800 €	1 000 €	1 700 €	1 700 €+
	<i>score</i>	0	5	12	20
Couple sans enfant	<i>borne basse</i>	0 €	1 000 €	1 200 €	2 500 €
	<i>borne haute</i>	1 000 €	1 200 €	2 500 €	2 500 €+
	<i>score</i>	0	5	12	20

*Ajouter 300 à 400€ par enfant ou personne à charge*



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## INCIDENT DE PAIEMENT & BALANCE BANCAIRE

<b>NOMBRE D'INCIDENT</b>	<b>0</b>	<b>1+</b>
<i>score</i>	<b>29,5</b>	<b>0</b>

*Le moindre incident de paiement est catastrophique pour votre scoring bancaire parce que les probabilités que cela arrive à nouveau sont très fortes !!! **ATTENTION DONC !***

*L'étude de la balance bancaire permet d'analyser votre train de vie*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## EPARGNE DISPONIBLE

MOIS DE REVENUS	borne basse	0	3 mois	6 mois	18 mois	18 mois
	borne haute	3 mois	6 mois	18 mois	18 mois+	18 mois+
	score	0	7	15	25	25

*L'épargne disponible est souvent calculée en nombre de mois de revenus.  
En effet, un investisseur qui dépense 20 000 € par mois en train de vie,  
est plus à risque qu'un investisseur qui dépense seulement 1 000 €*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## APPORT POUR LE PROJET

<i>borne basse</i>	<b>0 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>160 000 €</b>
<i>borne haute</i>	<b>5 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>160 000 €</b>	<b>160 000 € +</b>
<i>score</i>	<b>0</b>	<b>1,3</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>

*Contrairement à ce qu'on pense, le montant de l'apport  
a un effet limité sur le scoring bancaire*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## MONTANT DU PRÊT DEMANDÉ

<i>borne basse</i>	0 €	20 000 €	60 000 €	220 000 €
<i>borne haute</i>	20 000 €	60 000 €	220 000 €	220 000 € +
<i>score</i>	17	2,9	3,5	0

*Plus le montant du prêt est faible (exemple travaux) moins il y a de risque et plus facilement le prêt est accordé*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## DURÉE DU PRÊT DEMANDÉ

<i>borne basse</i>	<b>1 ans</b>	<b>7 ans</b>	<b>14 ans</b>	<b>24 ans</b>
<i>borne haute</i>	<b>7 ans</b>	<b>14 ans</b>	<b>24 ans</b>	<b>24 ans +</b>
<i>score</i>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

*Un bonus pour les emprunts de 14 ans et moins*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## REVENUS ANNUELS DU MÉNAGE

<i>borne basse</i>	<b>5 400 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>35 000 €</b>
<i>borne haute</i>	<b>14 000 €</b>	<b>35 000 €</b>	<b>35 000 € +</b>
<i>score</i>	<b>0</b>	<b>2,6</b>	<b>4</b>

*Les revenus trop faibles sont plus à risque donc pénalisés*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## EPARGNE DISPONIBLE / ACTIF NET

<i>borne basse</i>	<b>0 €</b>	<b>50 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>200 000 €</b>
<i>borne haute</i>	<b>50 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €+</b>
<i>score</i>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>

*Si votre actif net est important (actifs moins passifs), alors il sera plus sûr pour la banque de vous prêter de l'argent. La banque peut aussi hypothéquer le bien nouvellement acquis ou un autre bien pour couvrir le nouveau prêt*

*Si la banque ne couvre pas son prêt avec une garantie, elle ne vous prêtera pas !*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## RATIO IMPORTANT : TAUX D'ENDETTEMENT

<i>borne basse</i>	<b>0</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
<i>borne haute</i>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>30% +</b>
<i>score</i>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

*Plus le taux d'endettement est faible moins il y a de risques et plus facilement le prêt est accordé*



## RATIO IMPORTANT : TAUX D'ENDETTEMENT *(2 méthodes)*

**CERTAINES BANQUES CALCULENT LE TAUX D'ENDETTEMENT DIFFÉREMMENT. ON PARLE ALORS DE DIFFÉRENTIEL À CHARGE**

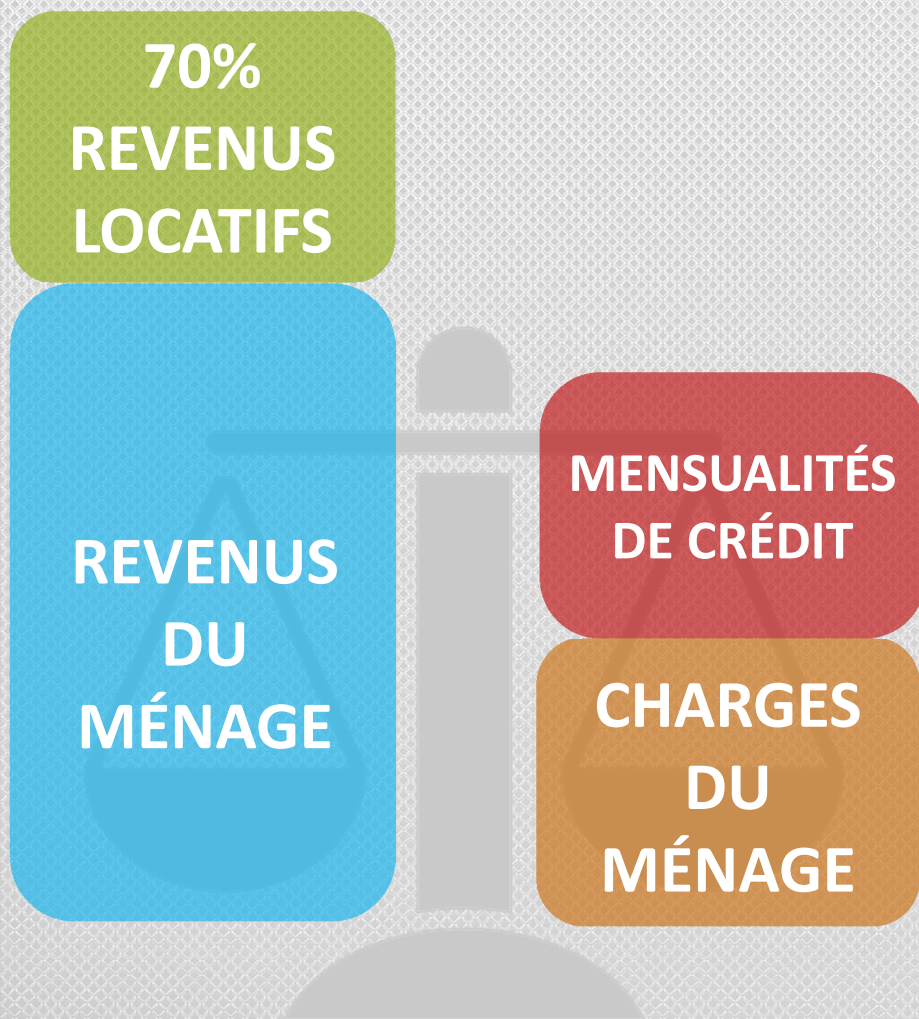
### **MÉTHODE N°1 : MÉTHODE CLASSIQUE** *(sommés des revenus et charges)*

*La banque calcul le taux d'endettement en ajoutant tous les revenus d'un côté (+ 70% des loyers) et en ajoutant toutes les charges de l'autre (+ 100% des mensualités)*

### **MÉTHODE N°2 : MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE**

*Au lieu de faire le total des revenus et des charges incluant le nouveau crédit, elles calculent le différentiel à charge de chaque projet et l'ajoute aux charges.*

# TAUX D'ENDETTEMENT – MÉTHODE CLASSIQUE



AVEC LA MÉTHODE CLASSIQUE

TAUX ENDETTEMENT =

**TOTAL CHARGES / TOTAL REVENUS**

# TAUX D'ENDETTEMENT – MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE

AVEC LA MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE

TAUX D'ENDETTEMENT =

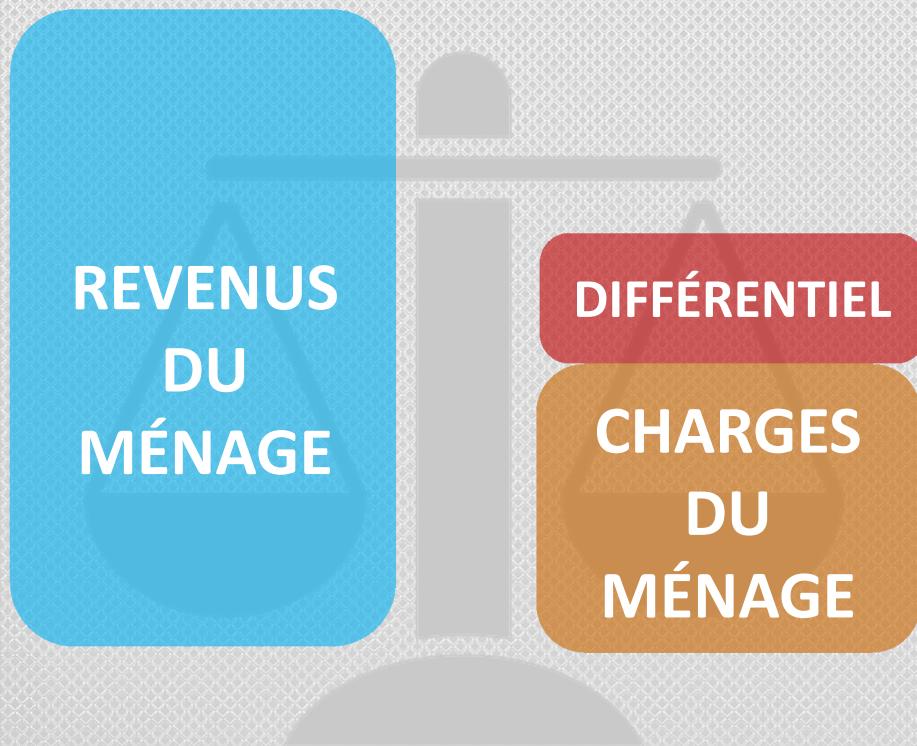
**CHARGES + DIFFÉRENTIEL\* / REVENUS**

*\*différentiel =*

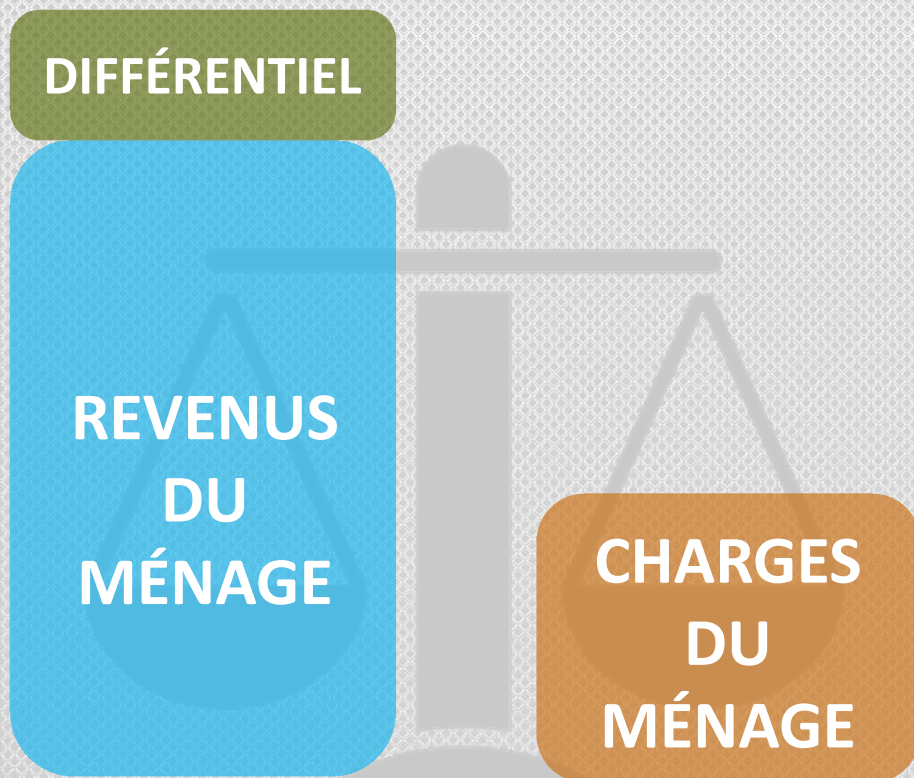
*(100% mensualités – 70% des revenus locatifs)*

***Note : le taux d'endettement de 33%  
n'est pas valable pour le locatif***

***Cette méthode est la plus favorable aux investisseurs surtout pour des projets multiples***



# TAUX D'ENDETTEMENT – MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE



AVEC LA MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE

TAUX ENDETTEMENT =

**CHARGES + DIFFÉRENTIEL\* / REVENUS**

*\*différentiel =  
(100% mensualités – 70% des revenus locatifs)*

**SI LE PROJET EST TRÈS RENTABLE (REVENUS LOCATIFS = 1,43 x MENSUALITÉS)  
LE DIFFÉRENTIEL EST UN CASH-FLOW POSITIF POUR LA BANQUE !!!**

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## RATIO IMPORTANT : TAUX D'ENDETTEMENT *(2 méthodes)*

**CERTAINES BANQUES CALCULENT LE TAUX D'ENDETTEMENT DIFFÉREMMENT. ON PARLE ALORS DE DIFFÉRENTIEL À CHARGE**

**MÉTHODE N°1 : MÉTHODE CLASSIQUE** *(sommés des revenus et charges)*

*La banque calcule le taux d'endettement en ajoutant tous les revenus d'un côté (+ 70% des loyers) et en ajoutant toutes les charges de l'autre (+ 100% des mensualités)*

**MÉTHODE N°2 : MÉTHODE DIFFÉRENTIELLE**

**LA PLUS FAVORABLE**

*Au lieu de faire le total des revenus et des charges incluant le nouveau crédit, elles calculent le différentiel à charge de chaque projet.*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

Scoring-exemple.xls [Mode de compatibilité] - Microsoft Excel utilisation non

Fichier Accueil Insertion Mise en page Formules Données Révision Affichage Développeur Compléments Antidote SpreadsheetConverter v5

Calibri 11 A<sup>+</sup> A<sup>-</sup> Renvoyer à la ligne automatiquement Standard Mise en forme conditionnelle

Q18 fx

1 Note importante : ceci est un exemple de scoring bancaire, ces informations donnent uniquement des ordres de grandeurs pour aider l'investisseur immobilier.

2 **SCORING BANCAIRE** **CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©**

TRANCHES		1	2	3	4	VOTRE SCORE		
AGE DU CLIENT	borne basse	18 ans	24 ans	34 ans	54 ans		score à remplir <b>5</b>	
	borne haute	24 ans	34 ans	54 ans	75 ans			
	score	0	5	2	1	<table border="1"> <tr><td>Bon score</td></tr> <tr><td>Score moyen</td></tr> <tr><td>Mauvais score</td></tr> </table>		Bon score
Bon score								
Score moyen								
Mauvais score								
<b>SITUATION MATRIMONIALE &amp; NOMBRE D'ENFANTS</b>								
Enfants		mariés	autres	score à remplir				
0		10	8	20				
1 ou 2		20	5					
3 ou 4		16	0					
5 ou +		10	0					
<b>PROFESSION &amp; STABILITE DANS L'EMPLOI</b>								
		0 à 4 ans	4 à 10 ans	plus de 10 ans	score à remplir			
Fonctionnaires, retraités		18	28	28	28			
Industrie, gros commerçants, professions libérales, cadre supérieurs, employés de bureau		15	22	25				
Artisans, petits commerçants, exploitants agricoles, cadres moyens		5	12	17				
Employés de commerce, ouvriers, CDD, intérim, autres		0	5	10				
<b>SITUATION DU LOGEMENT</b>								
TRANCHES		1	2	3	score à remplir			
		propriétaire	locataire	logé gratuit.	10			
score		10	2	0				
<b>RESTE A VIVRE</b>								
TRANCHES		1	2	3	4	score à remplir <b>5</b>		
borne basse		0 €	800 €	1 000 €	1 700 €			
borne haute		800 €	1 000 €	1 700 €	1 700 €+			
PERSONNE SEULE		0	5	12	20			

## SCORING BANCAIRE (à télécharger)

**ATTENTION, C'EST UN EXEMPLE DE SCORING, PAS UNE VÉRITÉ !**

**CHAQUE BANQUE A SON PROPRE SYSTEME DE SCORING TRÈS SOUVENT SECRET**

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## PARTIE 2 : COMMENT AMÉLIORER VOS CHANCES DE FINANCEMENT

**CONSEILS N°1 :** Investissez dans l'immobilier locatif **avant votre résidence principale**

**CONSEILS N°2 :** N'achetez pas votre résidence principale au maximum des **33% en taux d'endettement**

**CONSEILS N°3 :** **Évitez** à tout prix **les crédits conso**, ils vous bloquent

**CONSEILS N°4 :** **Contrôlez votre consommation** et **épargnez** de manière régulière

**CONSEILS N°5 :** Vous pouvez emprunter **même avec peu de cash** et/ou un CDD

**Maîtres mots = « SOLVABILITÉ » et « STABILITÉ »**

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

### FICHE ACTION N°2 - PREPARER SON FINANCEMENT

L'objectif de cette fiche est de tout mettre en place pour préparer votre financement, améliorer votre scoring bancaire et vous permettre de financer votre projet locatif dans les meilleures conditions.

#### CONSEIL N°1 - Investissez dans l'immobilier locatif avant votre résidence principale

Les jeunes couples sans enfants ont souvent tendances à acheter trop vite, sans avoir une stabilité financière et professionnelle suffisante. Résultat, ils achètent et revendent beaucoup et accumulent les frais (notaire, taxe foncière, travaux...etc) et prennent le risque de subir une baisse du marché immobilier. Investissez d'abord dans l'immobilier locatif et ensuite sur une résidence principale lorsque vous êtes dans une situation professionnelle et familiale stable.

#### CONSEIL N°2 - N'achetez pas votre résidence principale au maximum des 33% en taux d'endettement.

Quel intérêt de calculer votre budget d'achat en fonction de ce que vous donne la banque. La résidence principale est un passif, elle ne vous rapportera jamais rien, sauf à votre départ dans une maison de retraite. Plus vous minimiserez les dépenses pour elle, plus vous serez en capacité d'investir et de vous constituer des revenus immobiliers alternatifs.

#### CONSEIL N°3 - Evitez à tout prix les crédits consommation

Les crédits consommation sont là pour vous piéger et ils vous bloquent de 2 manières :

- Ils vous mangent toute votre trésorerie
- Ils bloquent vos financements auprès des banques

Si vous n'avez pas les moyens de vous payer une voiture neuve cash, ne l'achetez pas ! Simple, efficace ! Toutes les autres excuses sont vaines.

#### CONSEIL N°4 - Contrôlez votre consommation et épargnez de manière régulière

## FICHE ACTION N°1 (à télécharger)

### PRÉPARER SON FINANCEMENT



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

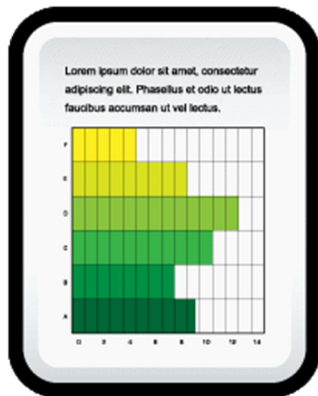


## PARTIE 3 : COMMENT CIBLER LES PROJETS ADAPTÉS À VOTRE PROFIL D'INVESTISSEUR

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR

### 1. VOTRE AVERSION AU RISQUE



REMP LISSEZ LE  
QUESTIONNAIRE  
DE RISQUE



ETES-VOUS RISQUOPHILE OU RISQUOPHOBE ?

## QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR

### 1. VOTRE AVERSION AU RISQUE

#### 3 PROFILS D'INVESTISSEUR

- PRUDENT
- EQUILIBRÉ
- DYNAMIQUE



**C'EST VOTRE CAPACITÉ À RÉSISTER À UN STRESS (PERTE, PROBLÈME, ETC...)**

## **QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR**

### **2. LA PEUR DE SE TROMPER**

**SI VOUS AVEZ PEUR DE VOUS TROMPER, TROUVEZ LES MEILLEURS PROFESSIONNELS OU LES PROJETS LES MOINS RISQUÉS**

**ATTENTION LA PHASE D'APPRENTISSAGE SEMBLE LONGUE  
MAIS SI L'IMMOBILISME NE VOUS BLOQUE PAS,  
VOUS APPRENDREZ TRÈS VITE EN AGISSANT**

**ÊTES-VOUS PRÊT À VOUS TROMPER ?**

## **QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR**

### **3. VOTRE EXPOSITION FINANCIÈRE AU RISQUE**

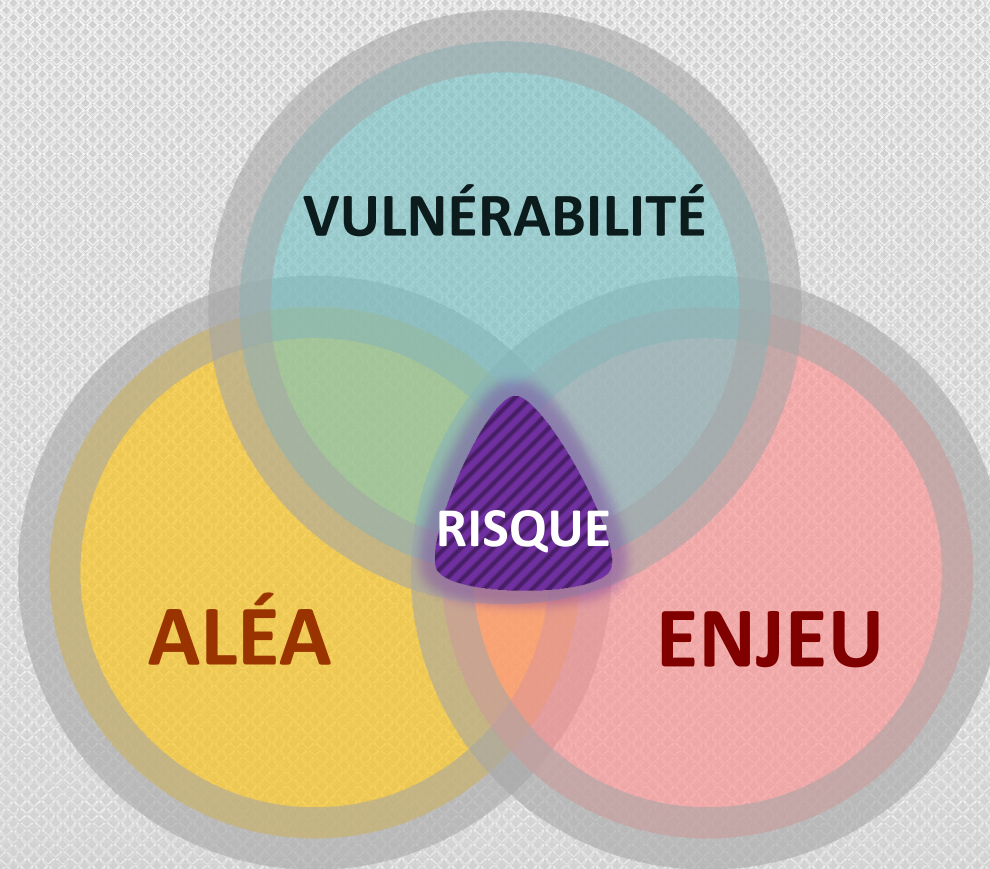


**CETTE EXPOSITION EST TRÈS DIFFICILE À ÉVALUER  
EN L'ABSENCE D'EXPÉRIENCE CONCRÈTE.**

**LE RISQUE N'EST PAS TOUJOURS LÀ OÙ ON LE CROIT**

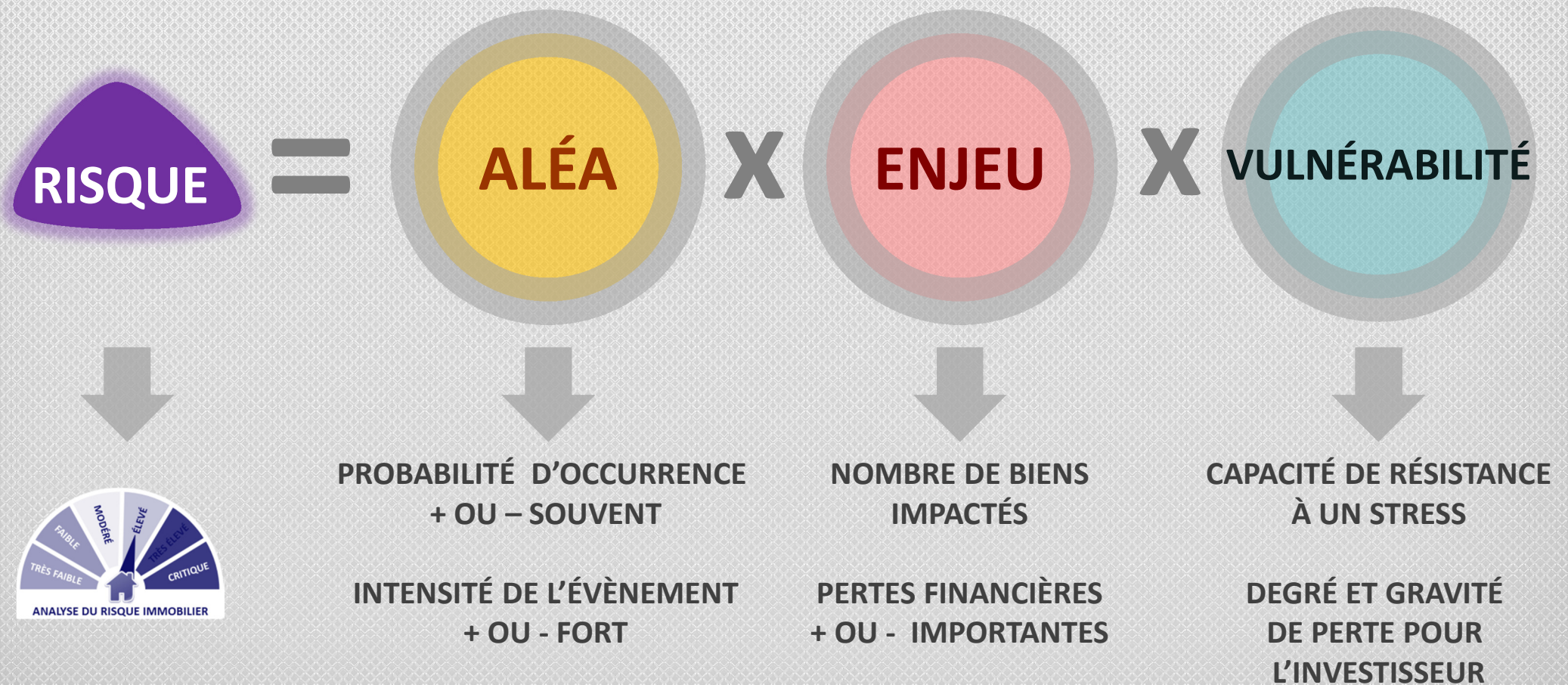
# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU RISQUE FINANCIER



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU RISQUE FINANCIER



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©



**IMPAYÉ DE  
LOYER**



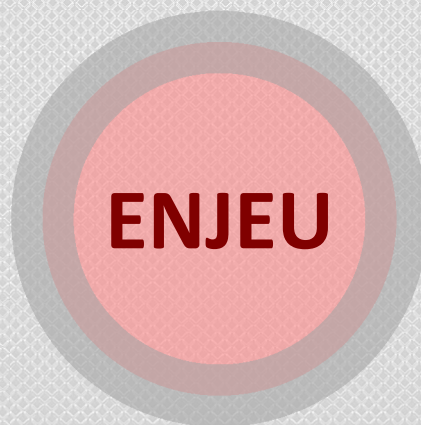
**PERTE  
FINANCIÈRE**



**IMPACT SUR  
VOTRE TRÉSO**



**ALÉA**



**ENJEU**



**VULNÉRABILITÉ**



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©



Mr & Mme MARTIN

450 € PAR MOIS  
PENDANT 8 MOIS

3 600 € AU TOTAL

EPARGNE SUFFISANTE  
+ BAISSÉ DE LA FISCALITÉ ↘

IMPAYÉ DE  
LOYER

PERTE  
FINANCIÈRE

IMPACT SUR  
VOTRE TRÉSO

ALÉA

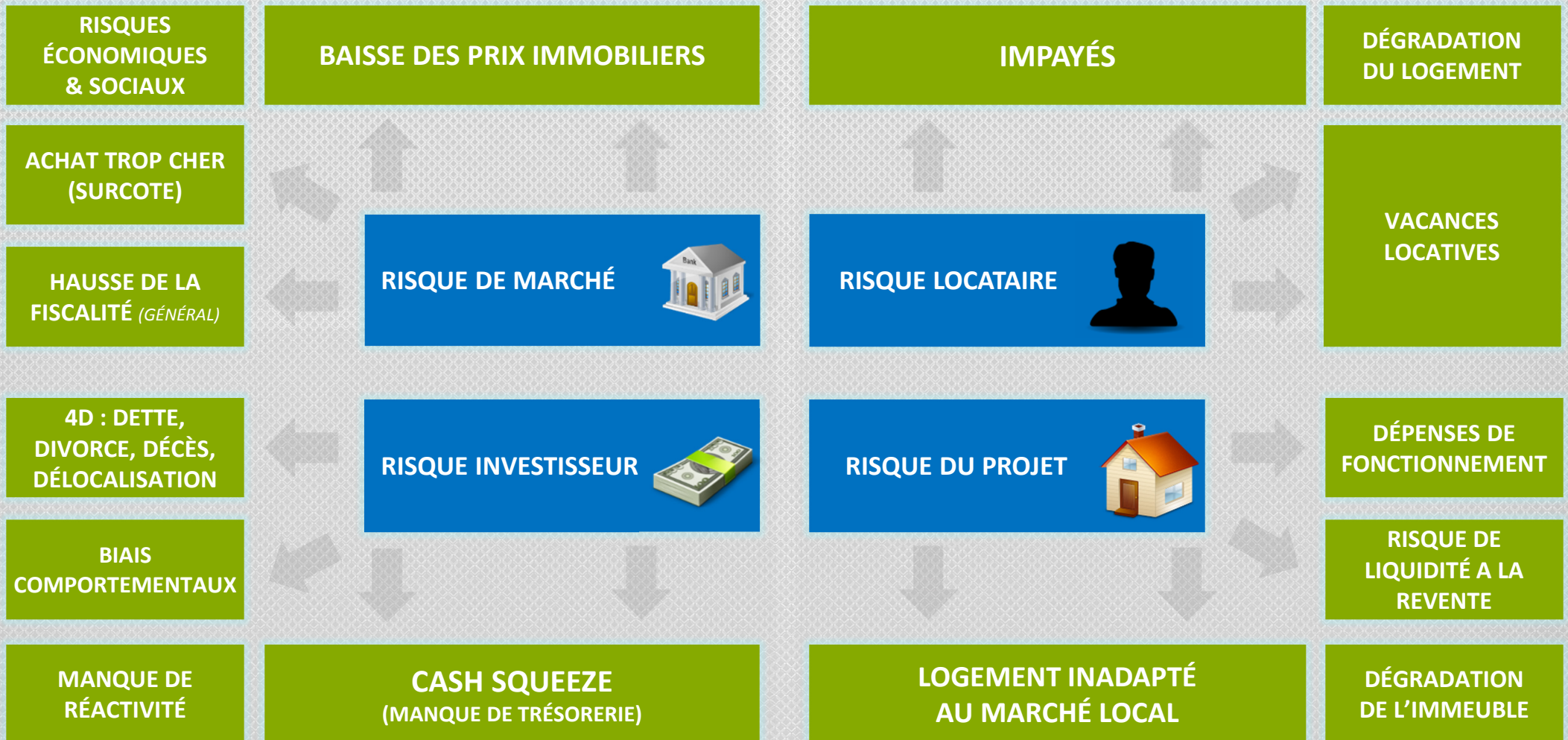
ENJEU

VULNÉRABILITÉ

**RISQUE FAIBLE**



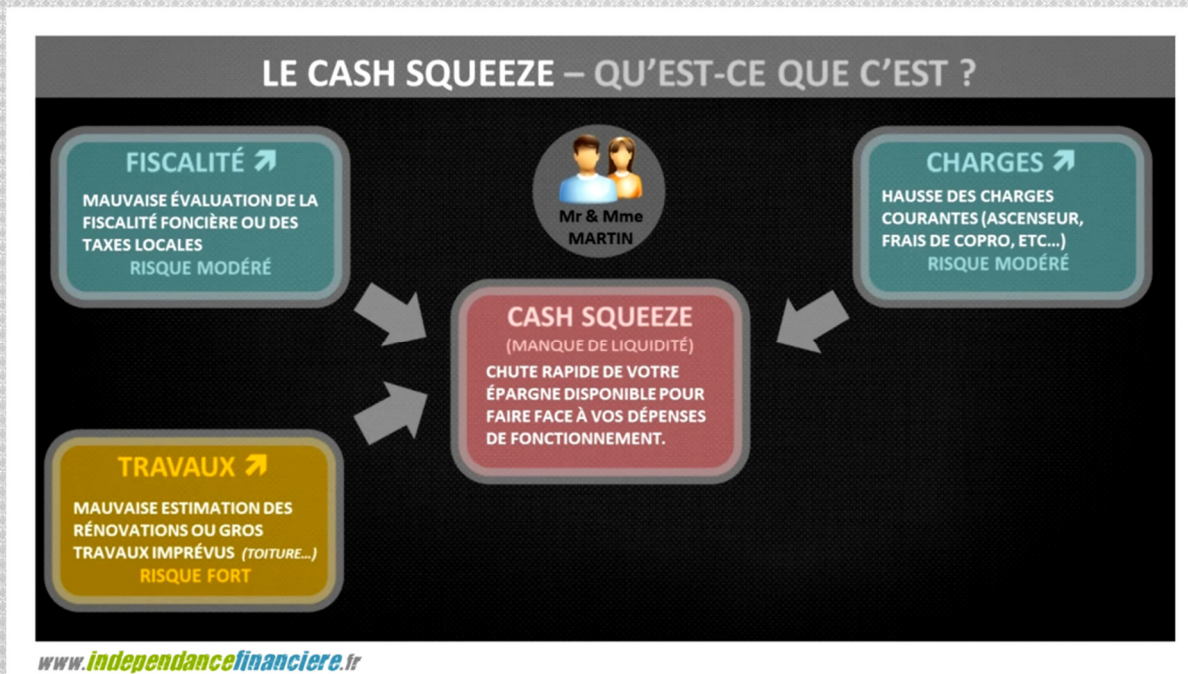
# TOUTES LES SOURCES DE RISQUE FINANCIER DANS L'IMMOBILIER



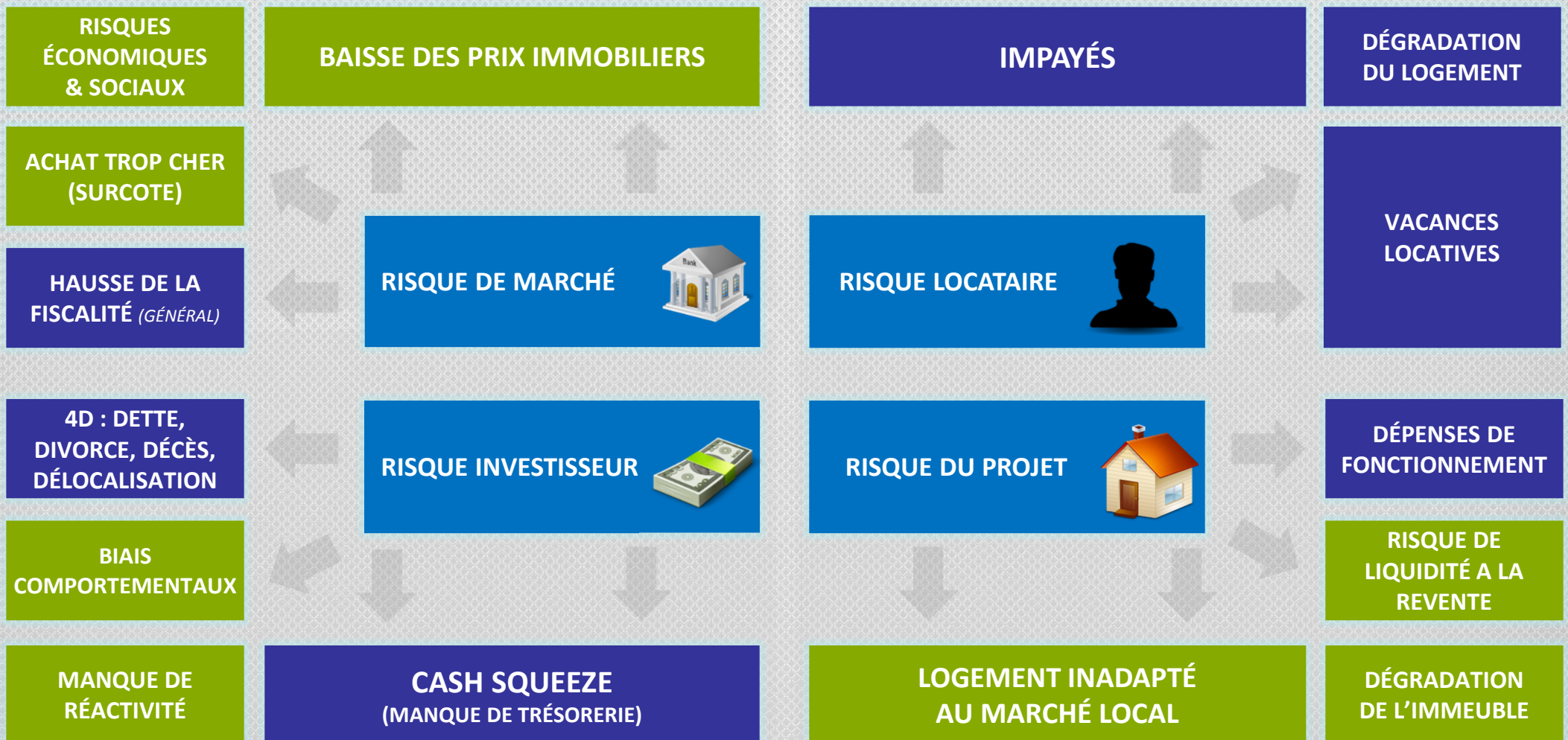
# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## FORMATION GESTION & ANALYSE DES RISQUES LOCATIFS

*(à télécharger)*



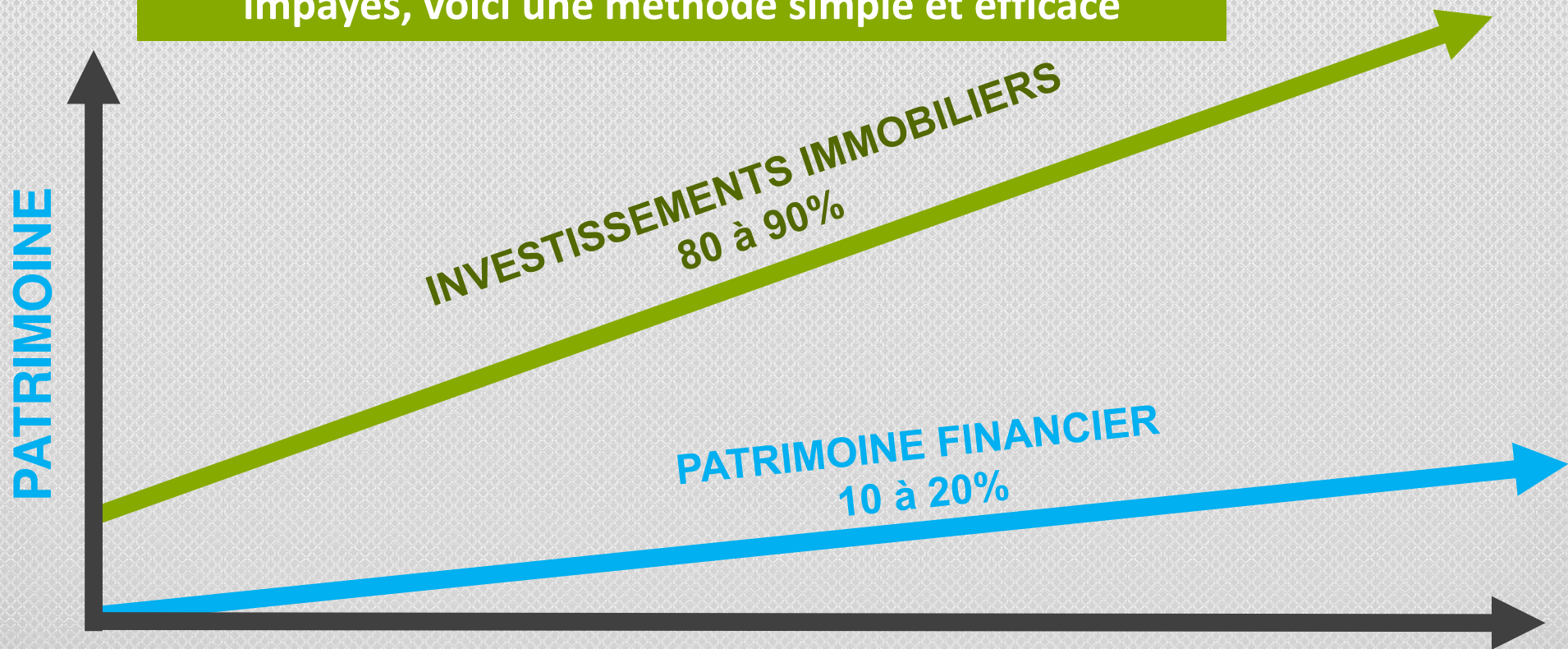
# TOUTES LES SOURCES DE RISQUE FINANCIER DANS L'IMMOBILIER



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

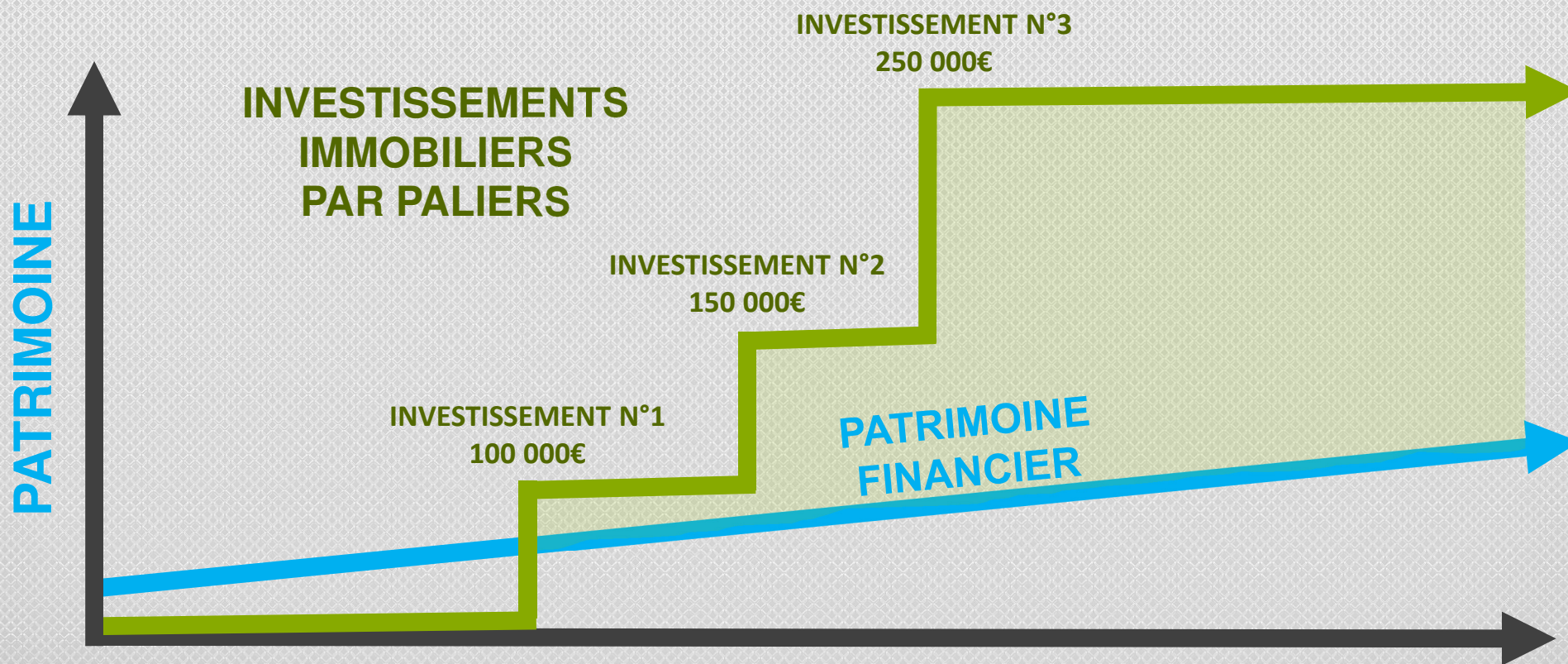
COMMENT GÉRER LE RISQUE FINANCIER SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS

Pour couvrir 40 % des risques dont le cash squeeze et impayés, voici une méthode simple et efficace



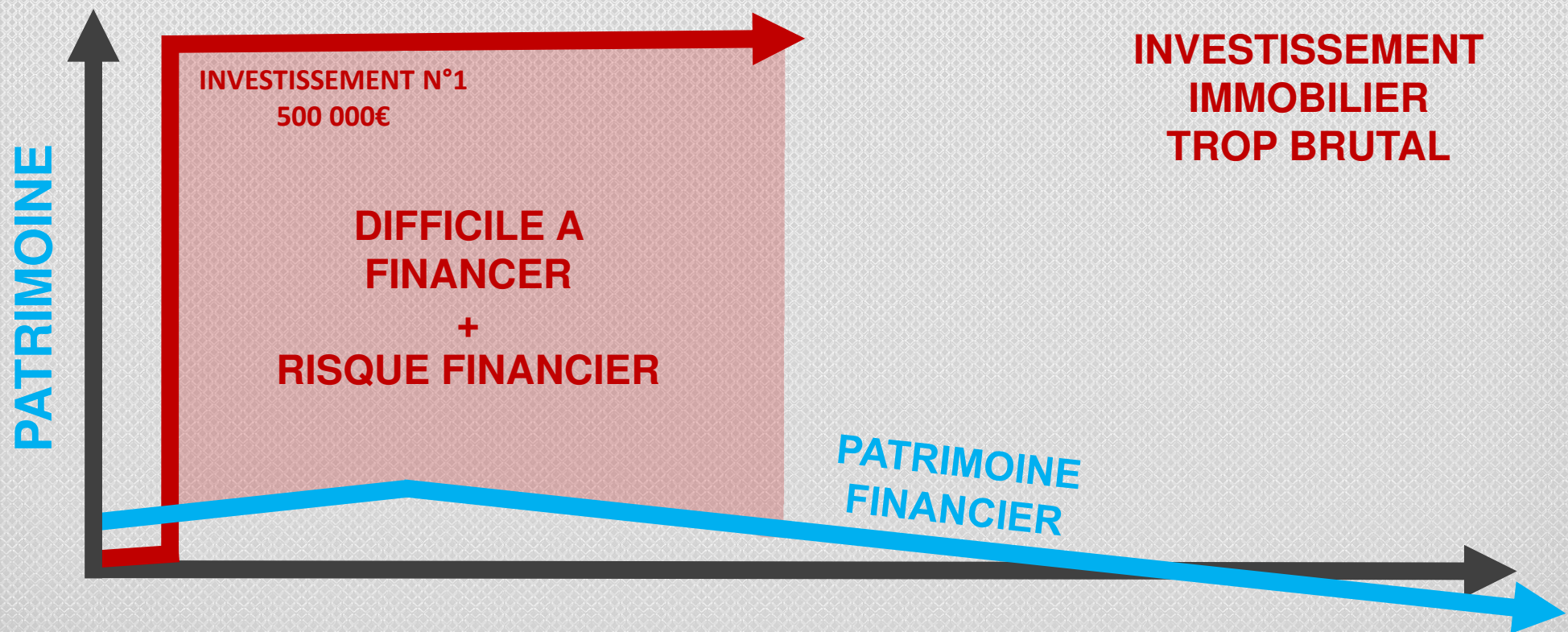
# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

COMMENT GÉRER LE RISQUE FINANCIER SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

COMMENT GÉRER LE RISQUE FINANCIER SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

**RATIO IMPORTANT : TAILLE RELATIVE DU PROJET**

**UN EMPRUNT NE DOIT PAS DÉPASSER EN MONTANT**

C'est rédhibitoire

**6 FOIS**

C'est rédhibitoire

**LES REVENUS ANNUELS D'UN MÉNAGE**

*Au-delà de ce chiffre, le projet est considéré comme trop dangereux. Attention ce chiffre est calculé projet par projet, vous pouvez avoir des emprunts au-delà de 6 fois si vous réalisez plusieurs projets immobiliers espacés dans le temps.*



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## SYNTHÈSE N°2 : COMMENT AMÉLIORER VOS CHANCES DE RÉUSSIR VOTRE PROJET D'INVESTISSEMENT ?

**CONSEIL N°1 :** Améliorer son **scoring bancaire** en permanence en phase de constitution

**CONSEIL N°2 :** Réaliser des **projets rentables** en premier et sans défiscalisation

*Ex : 8 à 10% de rendement brut*

**CONSEIL N°3 :** Réaliser des projets **aux montants progressifs**

*Ex : 100 000€, puis 150 000€, puis 200 000€...*

**CONSEIL N°4 :** **Eviter les projets avec travaux** si peu de cash ou peu de patrimoine

**CONSEIL N°5 :** Continuer à **épargner** et à **entretenir votre immobilier**

**CONSEIL N°6 :** Conserver de **bonnes relations avec votre banquier**

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

### FICHE DE SYNTHÈSE N°2 - AMÉLIORER VOS CHANCES DE RÉUSSITE

L'objectif de cette fiche est de tout mettre en place pour que vos projets immobiliers soient des réussites et que vous preniez les risques maximums.

#### CONSEIL N°1 – Améliorez votre scoring bancaire en permanence en phase de constitution

Certains éléments de votre scoring bancaire ne sont modifiables mais d'autres influencent beaucoup les banques et restent entièrement sous votre contrôle. Préservez votre scoring bancaire pendant la phase de constitution vous permet de rester finançable et d'utiliser le levier du crédit régulièrement.

#### CONSEIL N°2 - Réaliser des projets rentables en premier et sans défiscalisation

Privilégiez les projets rentables et oubliez la défiscalisation dans le neuf par exemple (Scellier, Duflot etc...) dans un premier temps car elle vous pénalise si vous êtes juste du point de vue financier. Par la suite, vous pourrez aller sur des projets plus « PRESTIGE » et moins rentable, car votre assise financière sera plus forte.

#### CONSEIL N°3 - Réaliser des projets aux montants progressifs

Rien de mieux pour obtenir des refus bancaires que de commencer par des projets immobiliers surdimensionnés ! En réalité, pour rassurer les banques, l'idéal est de commencer petit (100 à 150K) et de progressivement grossir en taille dans le temps. La confiance vient avec le temps et si vous prouvez que vous êtes un bon gestionnaire, alors la banque vous suivra de plus en plus facilement. Patience donc !

#### CONSEIL N°4 - Éviter les projets avec travaux si peu de cash ou peu de patrimoine

Si vous n'avez pas beaucoup de cash, pas ou peu d'actifs à mettre comme garantie auprès de la banque (pas de résidence principale à moitié payée par exemple), alors évitez de vous lancer dans des projets nécessitant des montants importants de travaux ! Vous êtes quasi sûr de ne pas avoir le crédit. Seule solution si vous aimez les travaux, vous pouvez les faire vous-même ou les financer en cash ! Préférez des projets simple sans gros travaux, surtout si vous êtes dans cette situation.

## FICHE DE SYNTHÈSE N°2

# AMÉLIORER VOS CHANCES DE RÉUSSITE

*(à télécharger)*

## QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR

### 4. Quel type de projet vous convient le plus ?



*Attention, le risque dépend aussi de l'objet d'investissement,  
des caractéristiques du projet immobilier*



## PROJET RÉNOVÉ & LOUÉ ENTIÈREMENT

**TRAVAUX À RÉALISER : AUCUN**

**APPARTEMENTS OU LOCAUX  
TOUS LOUÉS**

**RIEN À FAIRE**

**RENDEMENT ATTENDU : 7 à 8%**

**ÉNERGIE NÉCESSAIRE : FAIBLE**

**EXPÉRIENCE NÉCESSAIRE : FAIBLE**

**RISQUE : TRES FAIBLE**



## PROJET À AMÉLIORER (DÉCORATION & TRAVAUX LÉGERS)

**TRAVAUX À RÉALISER :**

1. CUISINES & SALLES DE BAINS
2. SOLS
3. DÉCORATION

**APPARTEMENTS SOUVENT  
LOUÉS**

**RENDEMENT ATTENDU : 9 à 10%**

**ÉNERGIE NÉCESSAIRE : FAIBLE**

**EXPÉRIENCE NÉCESSAIRE : MOYENNE**

**RISQUE : FAIBLE**



## PROJET À RÉNOVER ENTIÈREMENT NON LOUÉ

**TRAVAUX À RÉALISER :**

1. GROS ŒUVRES
2. ELECTRICITÉ
3. PLOMBERIE
4. HUISSERIES
5. CUISINES & SALLES DE BAINS
6. SOLS
7. DÉCORATION

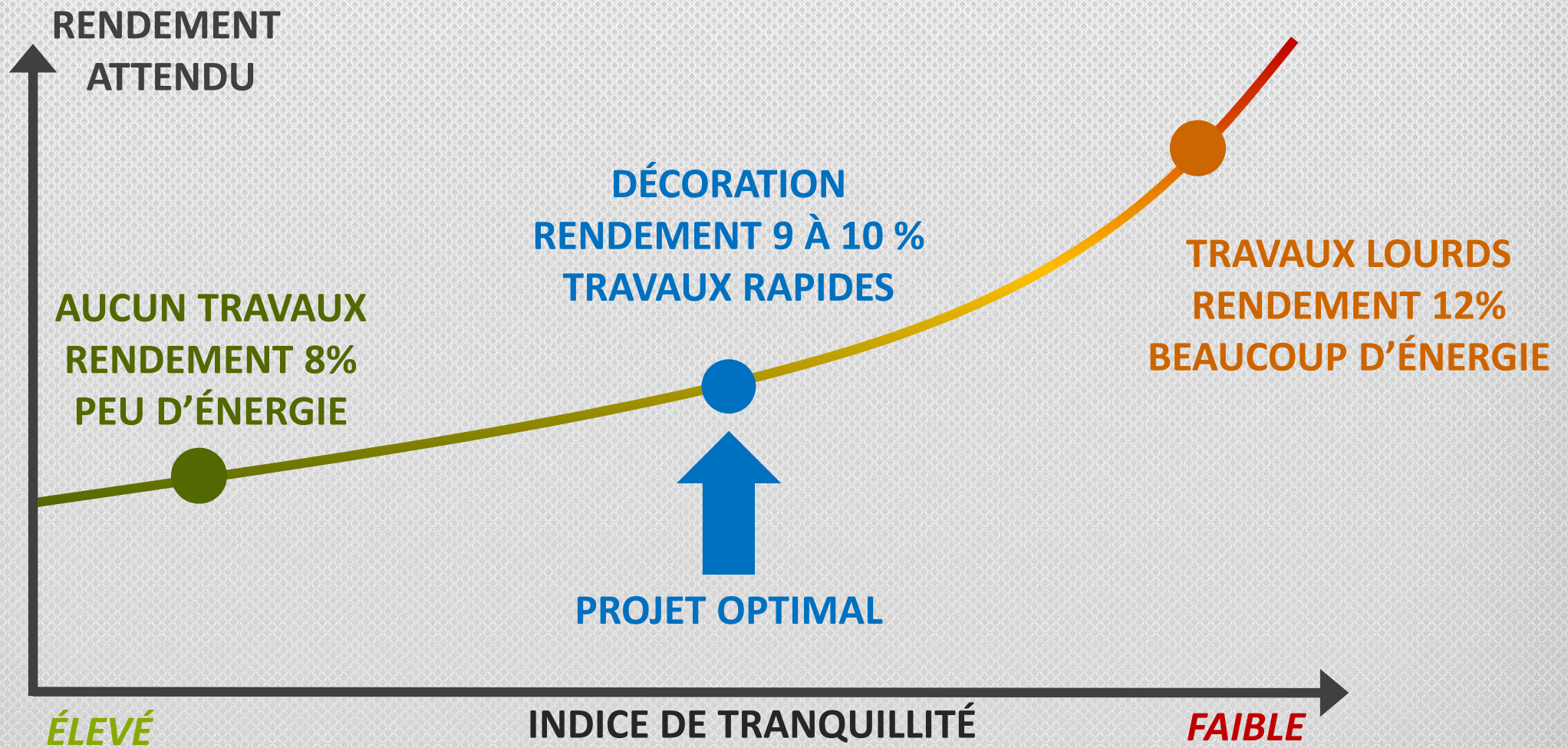
**RENDEMENT ATTENDU : 12% ET +**

**ÉNERGIE NÉCESSAIRE : ÉLEVÉE**

**EXPÉRIENCE NÉCESSAIRE : ÉLEVÉE**

**RISQUE : ÉLEVÉ**

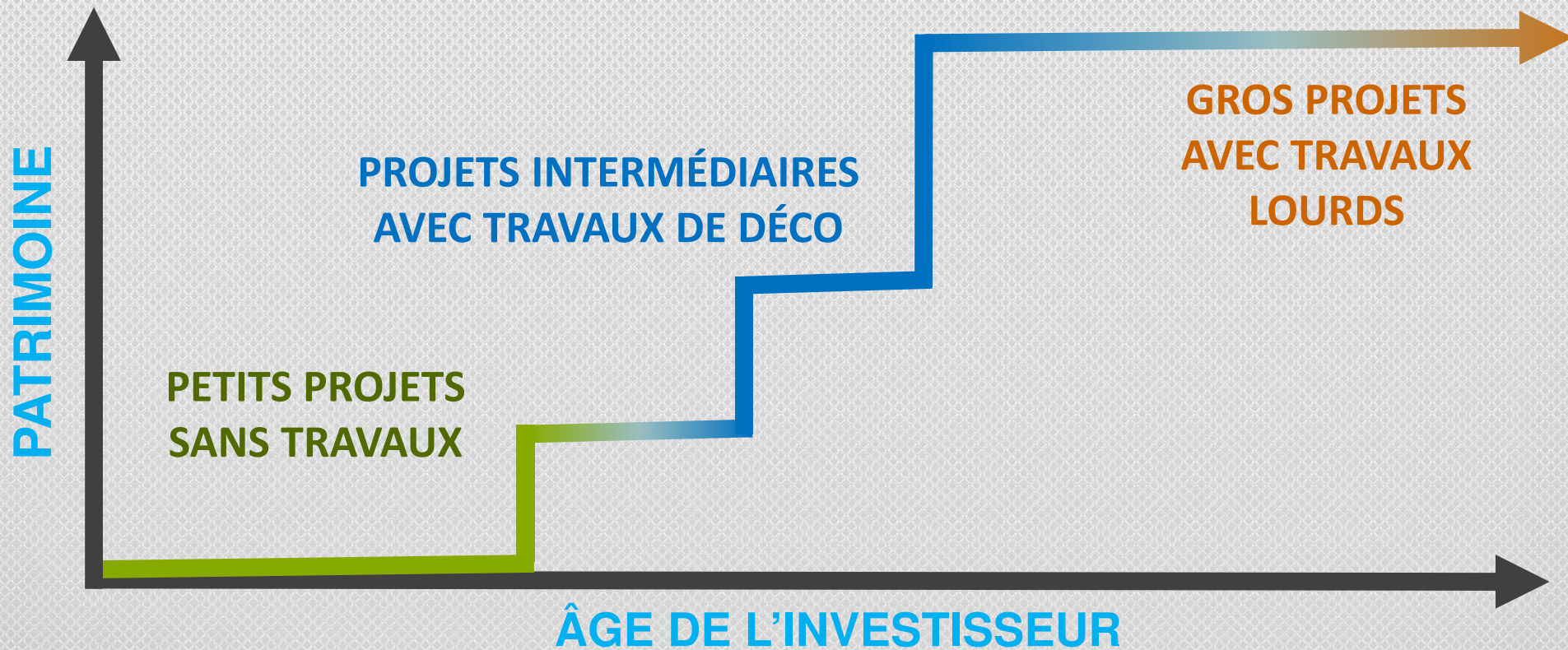
# RENDEMENT ATTENDU ET INDICE DE TRANQUILLITÉ



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

L'IMPORTANCE DE L'ÂGE DE L'INVESTISSEUR

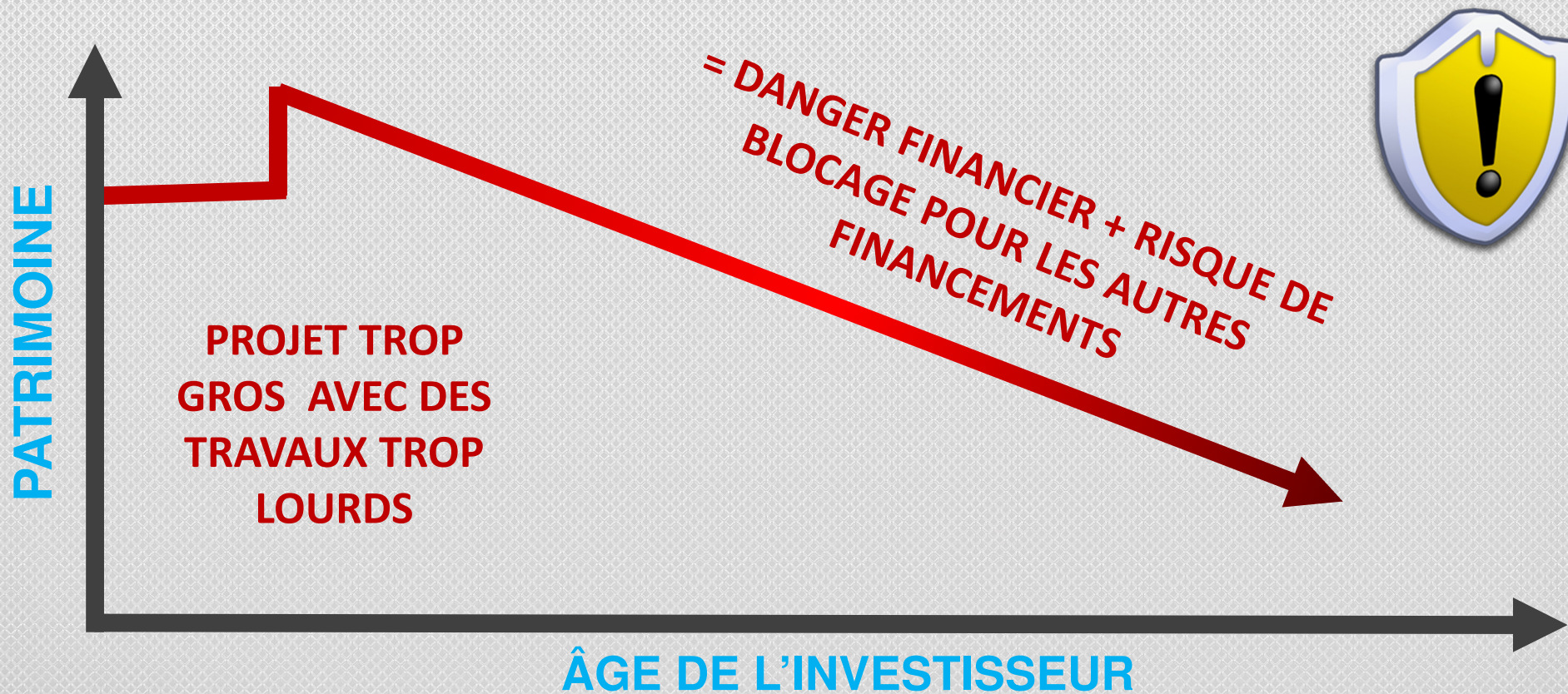
PROGRESSION IDÉALE DES INVESTISSEMENTS



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

L'IMPORTANCE DE L'ÂGE DE L'INVESTISSEUR

PROGRESSION TRÈS RISQUÉE



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

## QUEL EST VOTRE PROFIL INVESTISSEUR

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?





# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?



PLUS VOUS FEREZ DE VISITES, PLUS VOUS APPRENDREZ  
ET PLUS VOUS ACCUMULEREZ DE L'EXPÉRIENCE



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?

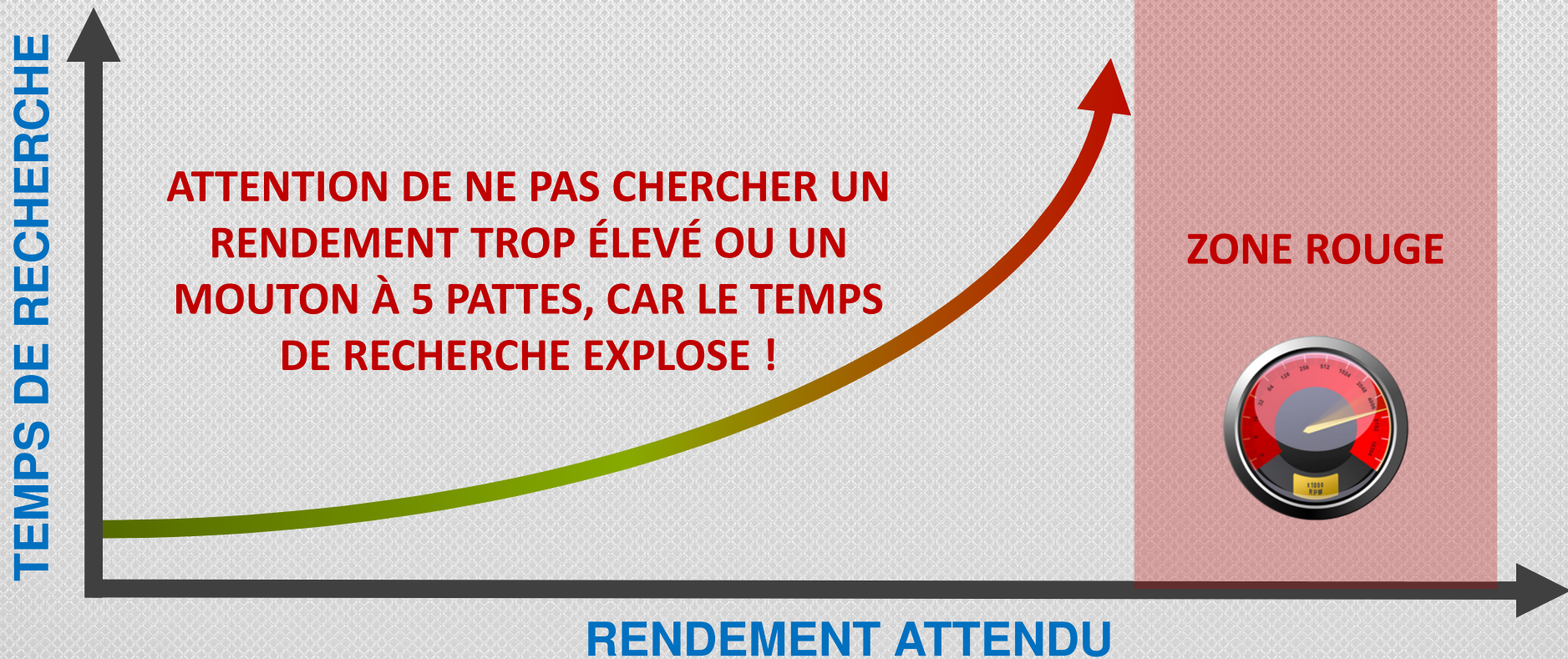


PLUS VOUS ACCUMULEREZ DE L'EXPÉRIENCE  
MOINS LES PROJETS SERONT CHRONOPHAGES



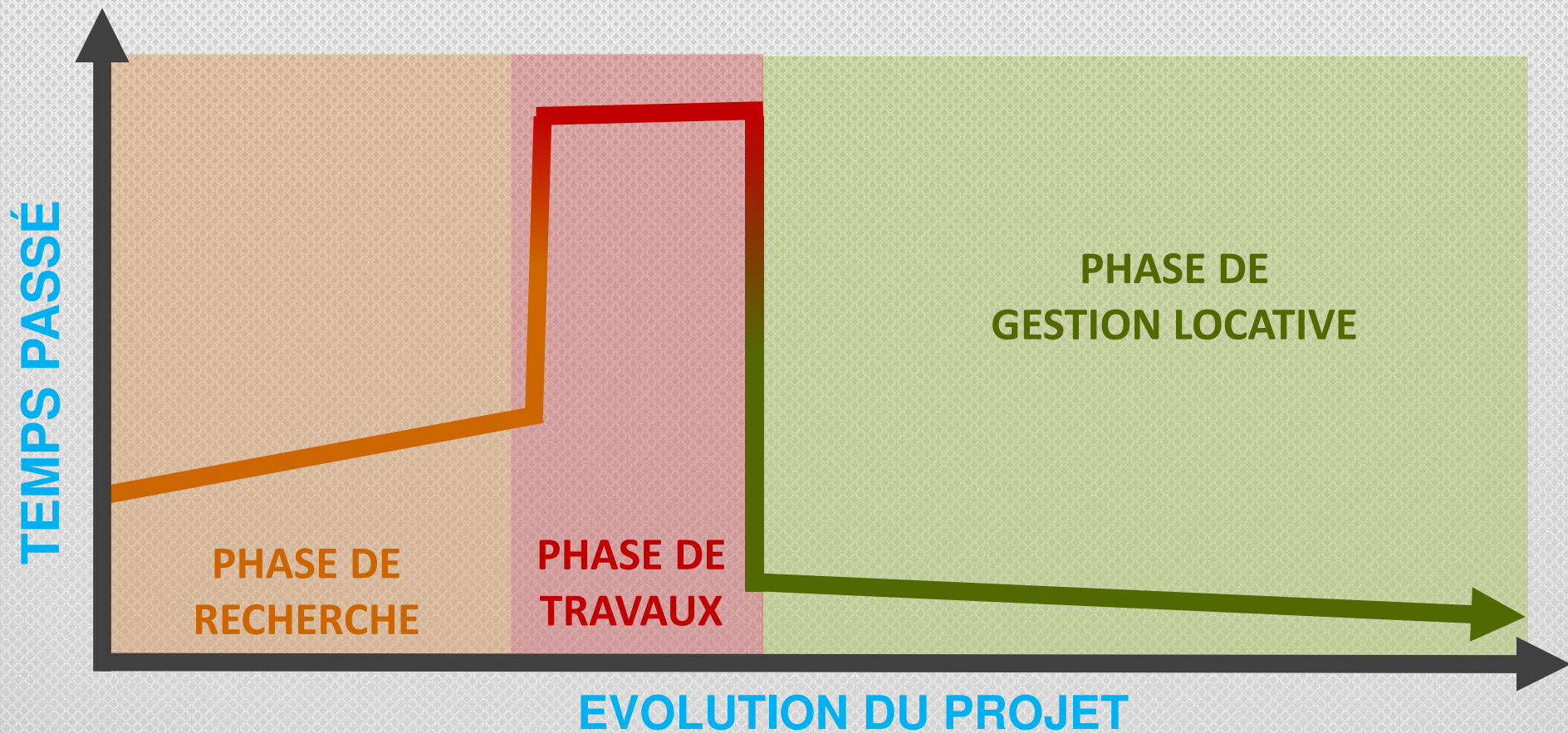
# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?



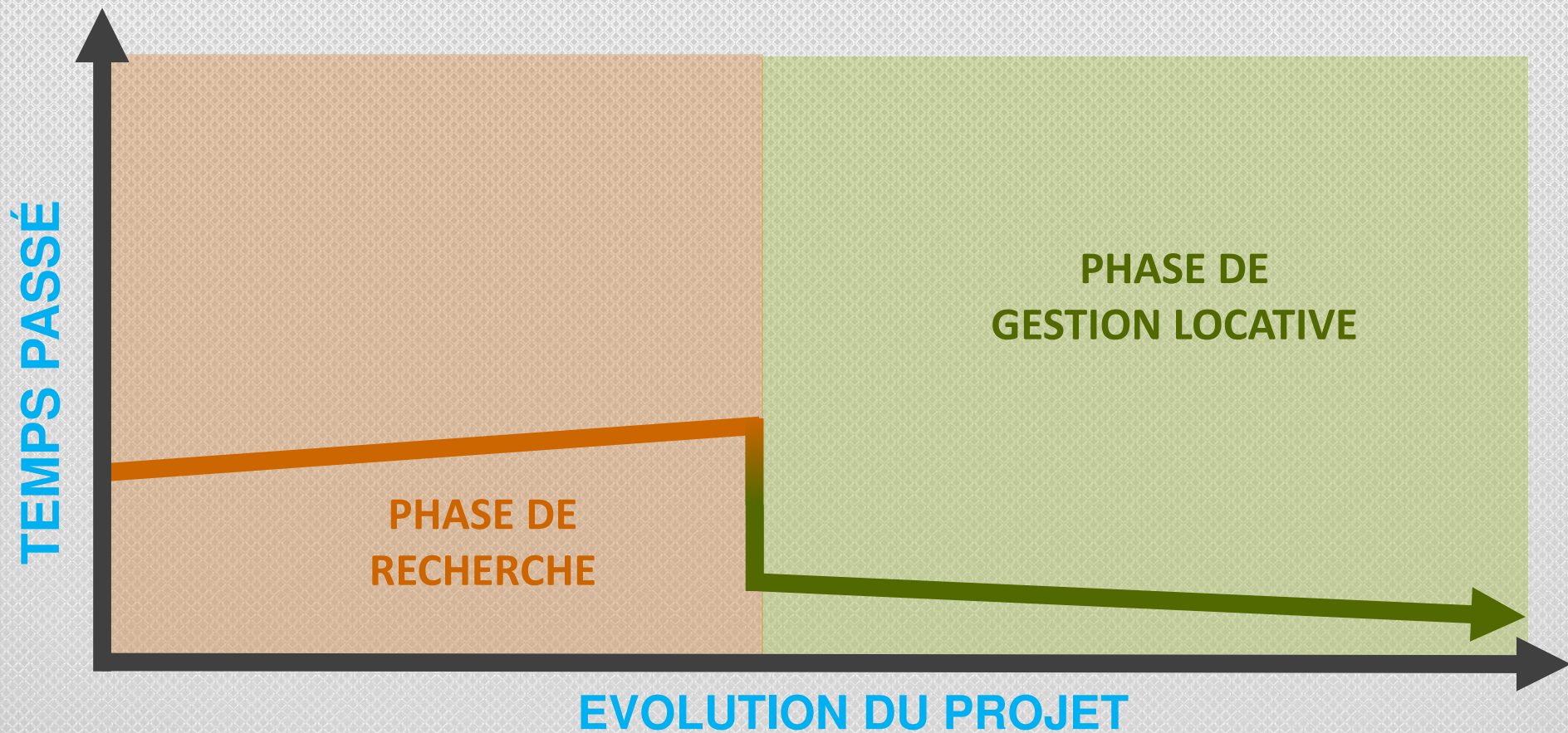
# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?



# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©

5. DE COMBIEN DE TEMPS DISPOSEZ VOUS POUR VOTRE PROJET ?



## CONCENTREZ VOS EFFORTS – LOI DE PARETO

### SYNTHÈSE

- 1. Visitez le plus de biens possible (après sélection)***
- 2. Plus vous aurez de l'expérience, moins vous passerez de temps***
- 3. Plus vous chercherez un rendement important, plus vous devrez y consacrer du temps***
- 4. La phase travaux est la plus consommatrice en temps***
- 5. Si vous n'avez pas de temps, évitez les biens avec travaux***

## CONCENTREZ VOS EFFORTS – LOI DE PARETO

**1 PROJET**

— *Annonces étudiées*

— *Annonces à fort potentiel (4%)*

— *Annonces intéressantes (20%)*

*100% des annonces*

**SCANNER À OPPORTUNITÉ  
(MODULE 3)**

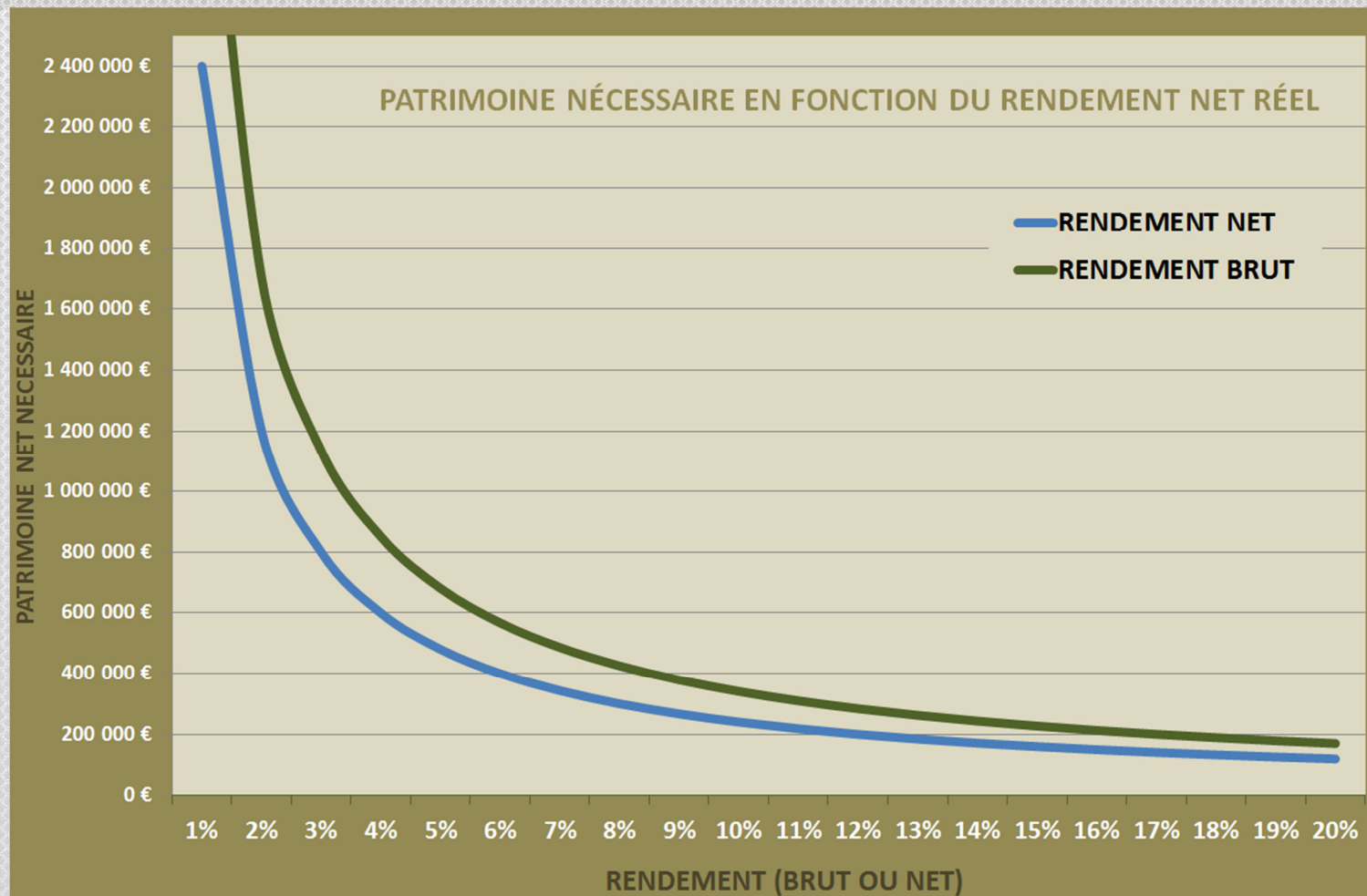
**CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT©**



## **PARTIE 4 : COMMENT ÉTABLIR VOS OBJECTIFS EN TERME DE REVENUS IMMOBILIERS**

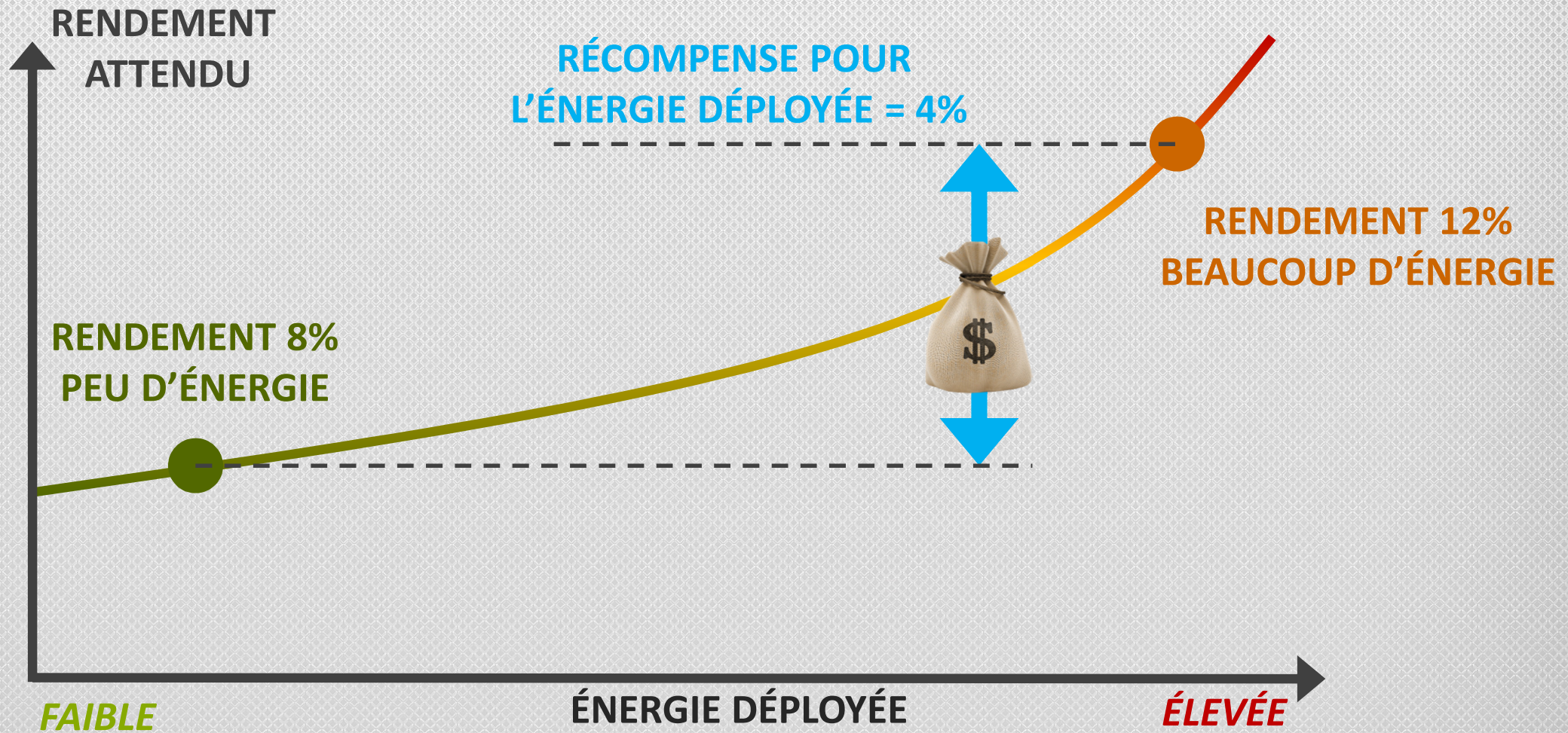


# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©



UTILISATION DU TABLEUR PATRIMOINE *(à télécharger)*

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©



**CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©**



**PARTIE 5 : CONCLUSION / QUEL EST LE BUDGET  
DE VOTRE PREMIER PROJET IMMO ?**

# CHASSEUR D'IMMOBILIER HAUT RENDEMENT ©

## COMMENT DÉTERMINER VOTRE BUDGET D'INVESTISSEMENT MAXIMUM ?

**ETAPE 1 :** combien de revenus nets annuels est-ce que je souhaite ?

**ETAPE 2 :** Quel est mon profil de risque ? (type de projet à privilégier)

**ETAPE 3 :** En fonction du risque et des rendements dans ma zone d'investissement, quel est le rendement que je suis en droit d'attendre ?

**ETAPE 4 :** A partir du rendement et des objectifs de revenu, calculer le patrimoine nécessaire pour atteindre l'objectif de revenu en respectant le profil de risque ?

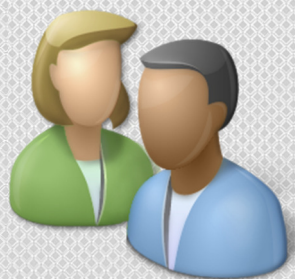
**ETAPE 5 :** Calculer le budget maximum du premier projet ? (salaire annuel \* 6)  
combien de projets dois-je réaliser pour atteindre mon patrimoine souhaité ?

**ETAPE 6 :** Est-ce que mon scoring bancaire me permet de financer mon projet n°1 ?

# EXERCICE PRÉPARATION DE PROJET

## EXEMPLE D'UN PROJET IMMOBILIER

- Jeune couple,
- sans enfant,
- 30 ans,
- Revenus 15K€/an chacun,
- Région d'Avignon, rendement moyen 7%, rendement max 12%
- TMI = 14%



**OBJECTIF : 20 000 € NET PAR AN DANS 20 ANS**

# EXERCICE PRÉPARATION DE PROJET

## EXEMPLE D'UN PROJET IMMOBILIER

Jeune couple, sans enfant, 30 ans, Revenus 15K€/an chacun,  
Région d'Avignon, TMI = 14%      OBJECTIF : 20 000 € net par an dans 20 ans

ETAPE 1 : Revenu net annuel souhaité = 20 000 €/an

ETAPE 2 : Analyse du profil de risque = Prudent

ETAPE 3 : **Projet sans travaux et loué** = rendement compris entre 8 et 9% brut

ETAPE 4 : Patrimoine nécessaire = 316 000 € (voir le calculateur excel)

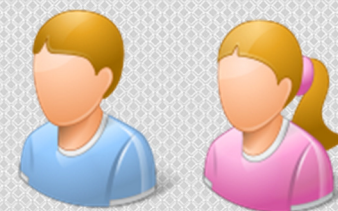
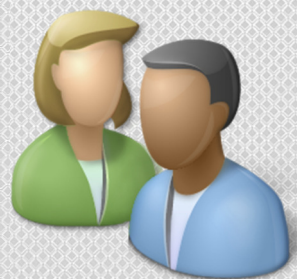
ETAPE 5 : Budget maximum pour le projet = 30 000 x 6 = 180 000 € - **BUDGET CHOISI : 150K€**

ETAPE 6 : Scoring bancaire OK - **Premier projet à 150K€ sans travaux**

# EXERCICE PRÉPARATION DE PROJET

## EXEMPLE D'UN PROJET IMMOBILIER

- Couple de cadres,
- 2 enfants,
- 40 ans,
- Revenus 30K€/an chacun, 60K total
- Région de Reims, rendement moyen 6%, rendement max 10%
- TMI = 30%



**OBJECTIF : 40 000 € NET PAR AN DANS 20 ANS**

# EXERCICE PRÉPARATION DE PROJET

## EXEMPLE D'UN PROJET IMMOBILIER

Cadres, 2 enfants, 40 ans, Revenus 60K€/an chacun,  
Région de Reims, TMI = 30%      OBJECTIF : 40 000 € net par an dans 20 ans

ETAPE 1 : Revenu net annuel souhaité = 40 000 €/an

ETAPE 2 : Analyse du profil de risque = Dynamique (risqué)

ETAPE 3 : Projet avec travaux = rendement compris entre 10 et 12% brut

ETAPE 4 : Patrimoine nécessaire = 367 000 € (voir le calculateur excel)

ETAPE 5 : Budget maximum pour le projet = 60 000 x 6 = 360 000 € - BUDGET CHOISI : 250K€

ETAPE 6 : Scoring bancaire OK - Premier projet à 250K€ avec travaux (2<sup>ème</sup> projet à 110K mini)