



MODULE 2 : TROUVER UNE BONNE AFFAIRE

Partie 1 : Comment trouver une bonne affaire

✓ Trouver des affaires :

- sur les sites comme Le Bon Coin, Se loger... : faire des recherches en ligne maximum à 1h30 de chez soi, au cas où il y'ait des travaux de dernière minute (changer un ballon d'eau chaude...). Faire une recherche en tapant dans la barre de recherche des termes comme « rentabilité », « investisseur », « rendement »... et faire plusieurs recherches. Consacrer environ 30mn/1h par jour pour les recherches en ligne ;
- se créer un réseau local : démarcher les agences immobilières et les rappeler ou passer une fois par semaine à l'agence en laissant une carte de visite (nom, prénom, investisseur immobilier). Ne pas hésiter à proposer à l'agent immobilier une somme (par ex: 500€), l'inviter au resto..., s'il ramène une affaire pas encore parue sur le bon coin ;

✓ Consacrer au moins une journée par semaine pour les visites (plus on visite, plus on a confiance en soi et plus on se fait un réseau) : voir le quartier, discuter avec les voisins... Lors de la visite : rassurer le vendeur en restant courtois, poli, respectueux , expliquer qu'il y a un accord de principe de la banque, qu'on va aller au bout... Questionner l'agent immobilier sur les raisons de la vente (si divorce, héritage, mutation... il y a une éventuelle meilleure négociation, si le vendeur l'a depuis plus de 30 ans, on en déduit qu'il sera exonéré de plus-value...) ;

✓ Faire une étude de marché en testant la demande locative : publier une fausse annonce (se donner maximum 1 semaine-10jours) et faire ensuite une analyse du nombre d'appels et du profil des personnes intéressées ;

✓ Faire une proposition cohérente par écrit ou par mail avec une date butoir en justifiant les travaux à effectuer... Ex : Mon offre est valable jusqu'à samedi minuit, après cette date, je m'accorde le droit de chercher un autre bien. Cela met le vendeur en position de doute avec lui-même.

✓ Pour calculer la rentabilité : $\text{loyer mensuel} \times 12 \times 100$

prix d'achat + notaire

Une rentabilité au dessus de 10% est très bien, lorsqu'elle est de 8%, essayer de calculer pour monter cette rentabilité (par ex : diminuer le prix d'achat...) ou voir l'emplacement du bien : s'il est en plein centre-ville, sur l'artère n°1..., ce bien est bien placé donc ne perdra pas de valeur. En dessous de 8%, le bien sera auto-financé, il n'y aura donc pas de cash-flow ou on y mettra même de sa poche. Si le bien est excentré, viser une rentabilité de 12/13%.

Le seuil de rentabilité est juste une indication, le plus important et la chose qui a le dernier mot est le cash-flow restant. Parfois des rentabilités à 7% pourront dégager du cash-flow car le prêt est sur 25 ans, il y a peu ou pas de charges de copropriété, la taxe foncière est peu élevée... Le



cash-flow par contre lui ne devra jamais être négatif, c'est la règle absolue pour renouveler les opérations d'achat.

✓Conseil : commencer petit avec des studios et T2 : ils se louent bien, les petites surfaces ont une meilleure rentabilité. Les locataires des T2 y restent souvent un peu plus longtemps car il y a une chambre.