



Investir dans l'immobilier n'est **pas compliqué**, mais se lancer peut être effrayant ou intimidant. Cela est certainement dû au fait que l'investissement immobilier (et d'ailleurs quel que soit le type d'investissement) ne nous est pas enseigné, donc si nous ne sommes pas entourés d'investisseurs, il s'agit d'une nébuleuse avec des grosses sommes en jeu qui peuvent **paralyser un potentiel investisseur**. Il y a des tonnes d'informations sur internet, vous trouverez des centaines de guides, d'e-book, etc. mais pour vous éviter de vous noyer dans de la littérature, voici une **synthèse** des choses que vous aurez à faire pour commencer :

### **APPRENDRE, LIRE, FAIRE DES RECHERCHES AUTANT QUE VOUS LE POUVEZ**

Avant de commencer à agir, la chose la plus simple et la plus sage, sera d'**apprendre**. L'apprentissage ne vous ralentira pas dans votre objectif, au contraire, il vous fera **gagner du temps et de l'argent** ! Chaque minute ou chaque euro investi dans votre apprentissage ou vos recherches vous rapportera 1000 fois plus dans le futur, nul doute **vous aurez un retour sur investissement** ! (si vous passez à l'action bien sûr) et/ou vous évitera des erreurs coûteuses. Et c'est en plus très motivant.

Apprendre, lire, faire des recherches vous permettra également de trouver votre « **niche** » en immobilier, savoir ce que vous voulez faire : de la location meublée, vide, du saisonnier, de la colocation, investir dans des immeubles de rapport, etc.

### **PRÉCISEZ VOTRE OBJECTIF**

Vous voulez vous assurer une **retraite confortable** ? (sachant que vu la pyramide des âges, il est illusoire de croire qu'on aura quoi que soit dans les prochaines décennies !), vous voulez un **complément de revenu** ? Vous voulez arrêter de travailler et devenir **rentier** pour vous consacrer à ce que vous aimez vraiment faire ? L'immobilier peut aider à faire tout ça, mais en fonction de votre objectif, votre stratégie d'investissement sera différente :

- **Une retraite confortable** : Vous pouvez tranquillement attendre que vos prêts sur 20 ou 25 ans soient remboursés (par les loyers)
- **Un complément de revenu** : Il va falloir faire en sorte que vos investissements dégagent de la trésorerie positive, le fameux « **cash-flow** » (Loyers > aux mensualités d'emprunts)
- **Rentier** à court ou moyen terme: Il faut accélérer le processus afin de rembourser les prêts le plus vite possible afin que les loyers soient vos revenus ! Il y a plusieurs techniques, voici 2 exemples :
  - o **La location saisonnière** : qui peut dégager beaucoup de cash-flow, et cet excédent de trésorerie vous permettra de rembourser plus vite vos emprunts
  - o **Achat-revente** : les plus-values issues de ces opérations vous aideront à rembourser vos emprunts de façon anticipée.

**A noter** : dans tous les cas, si vous investissez maintenant, vous serez **RENTIER** un jour. Il faut juste déterminer quand vous voulez le devenir.

## EXPLOREZ VOTRE MARCHÉ

Vous devez déterminer où vous voulez investir. Près de chez vous ou pas. Mon conseil est de commencer à investir dans un endroit que vous connaissez. Une fois que vous savez où vous voulez acheter votre 1<sup>er</sup> bien, vous devez explorer ce **micromarché**. En effet, même si vous connaissez le coin, l'immobilier est une somme de micromarchés, le bout d'une rue peut être beaucoup moins cher ou plus que l'autre bout, il vous faudra donc **approfondir vos connaissances du marché immobilier de la ville, de l'arrondissement, du quartier et enfin de la rue**. Il est assez simple de devenir un « expert » d'une zone afin de voir tout de suite lorsque vous lirez une annonce si le bien est une affaire, s'il est au prix ou s'il est surestimé. Regardez les annonces, comparez les prix des biens qui se trouvent dans une même zone, allez voir des agences immobilières des quartiers qui vous intéressent pour leur demander des informations. Regardez aussi les prix des locations dans la zone que vous convoitez car après avoir acheté il faudra mettre en location !

Ne soyez pas timide, posez des questions, si vous rencontrez des gens qui ont déjà investi, que ce soit dans la vie ou sur des blogs et des forums. Ne restez surtout pas dans votre coin, il faut être proactif pour investir, personne vous amènera un super investissement sur un plateau. La différence entre ce que l'on veut faire et ce que l'on peut faire est minime.