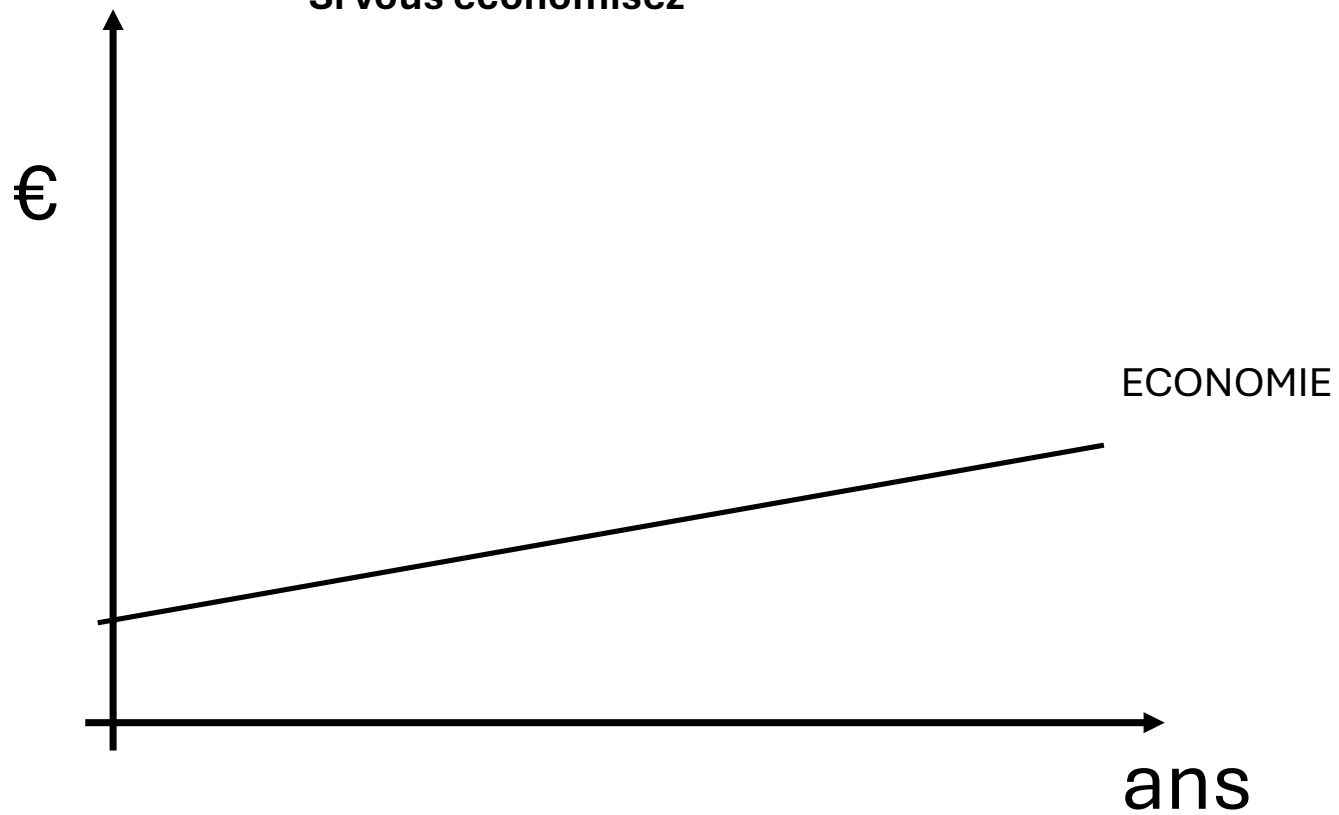




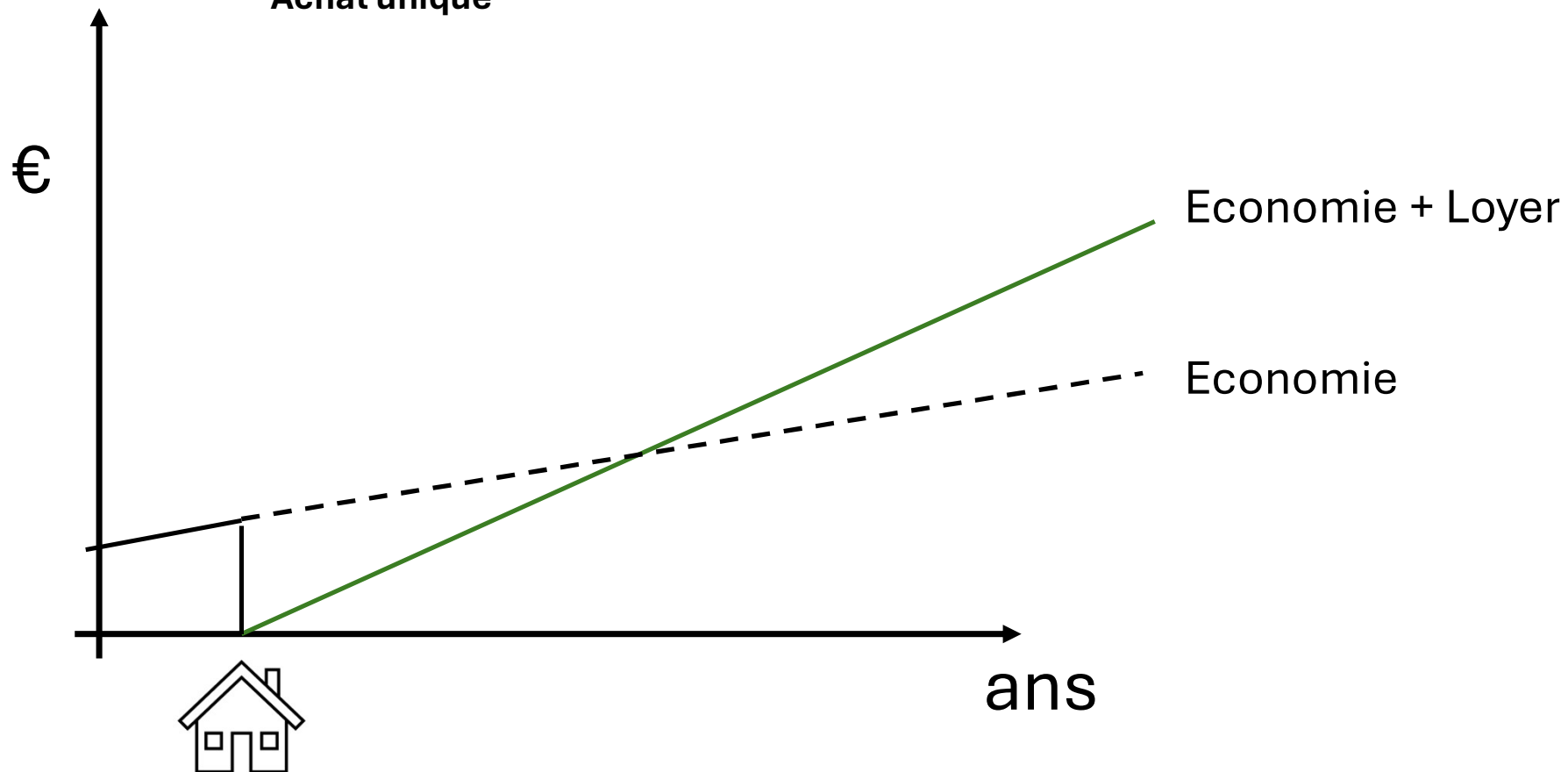
Connaitre les  
règles c'est bien ...  
Savoir jouer c'est  
encore mieux !

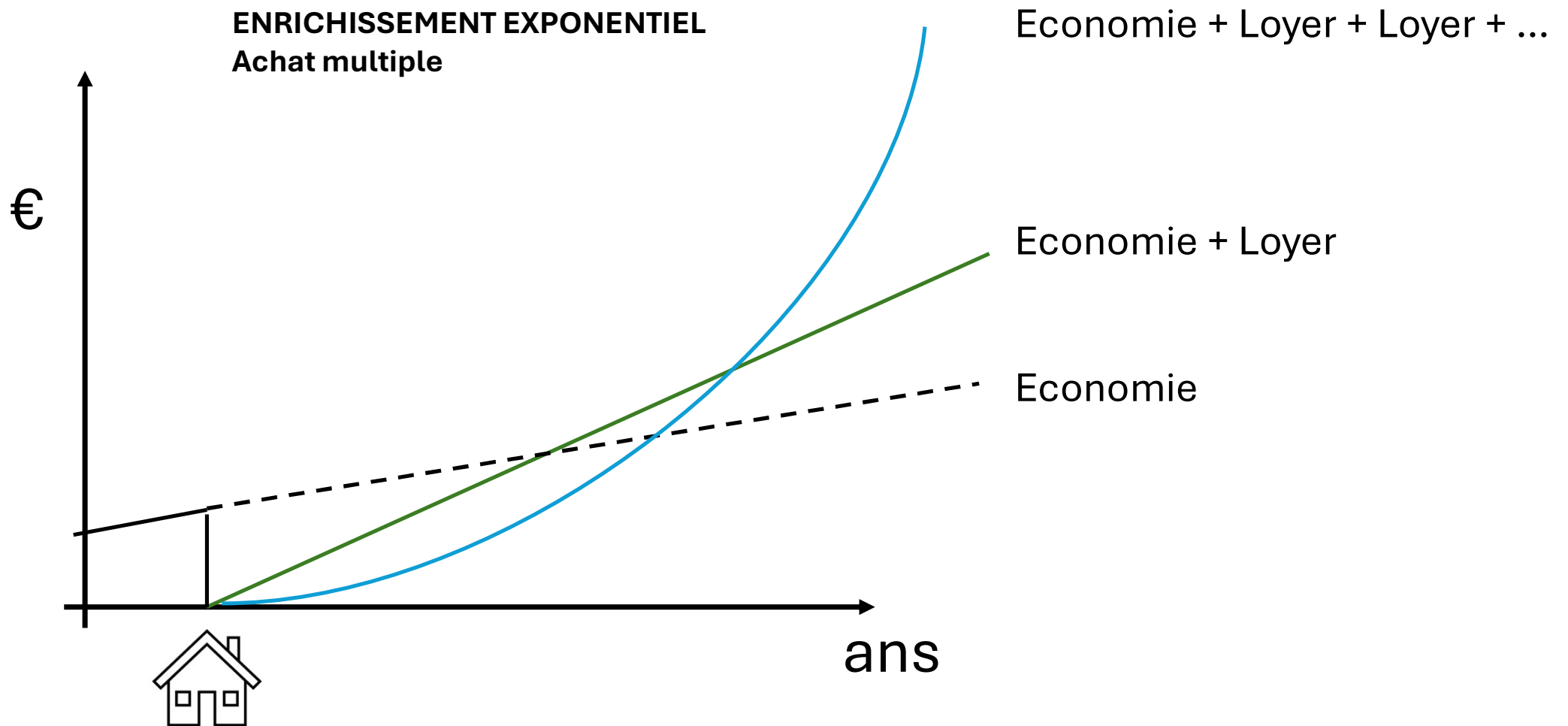
**VOTRE COMPTE EN BANQUE**  
Si vous économisez

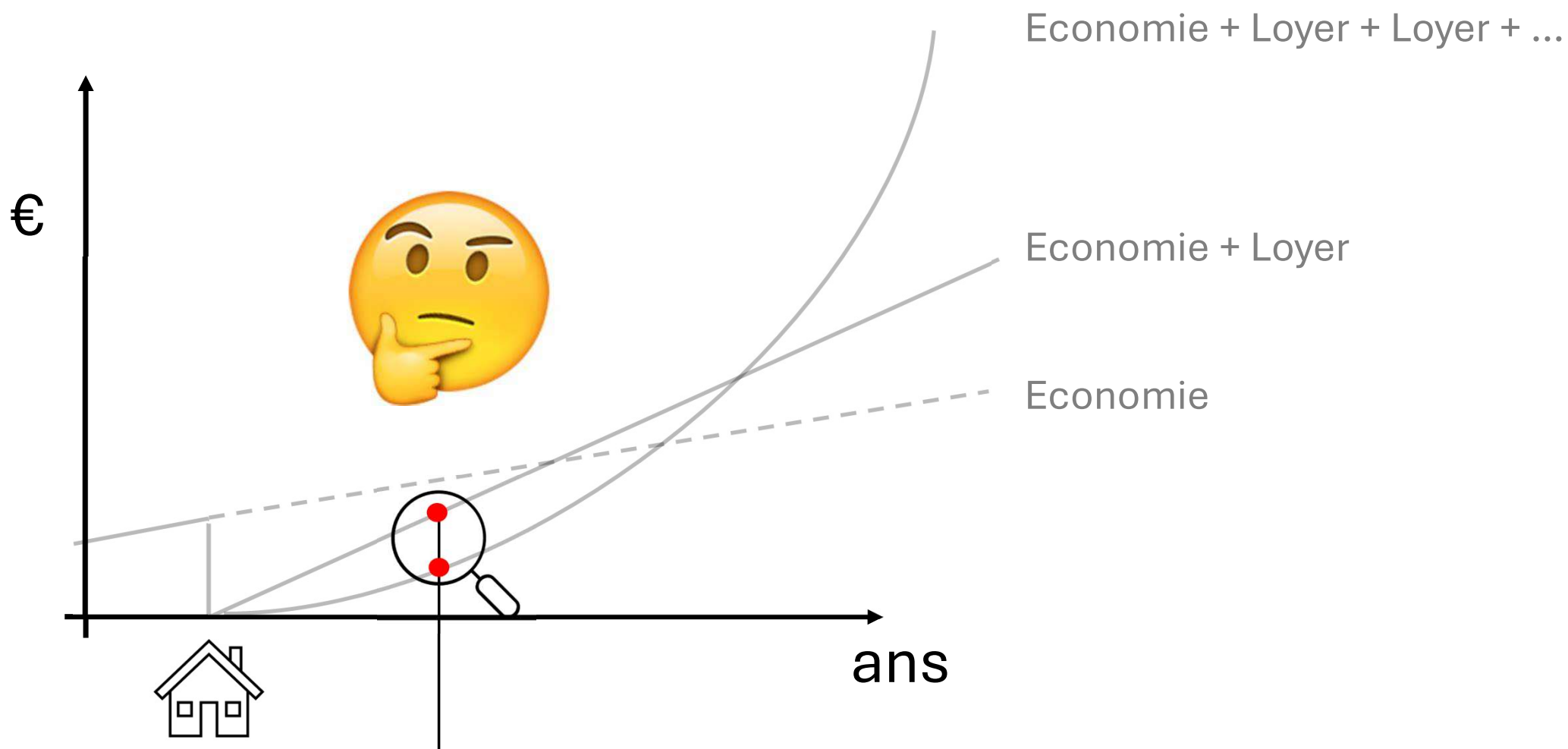


# ENRICHISSEMENT LINÉAIRE

Achat unique



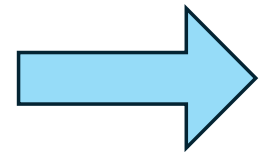




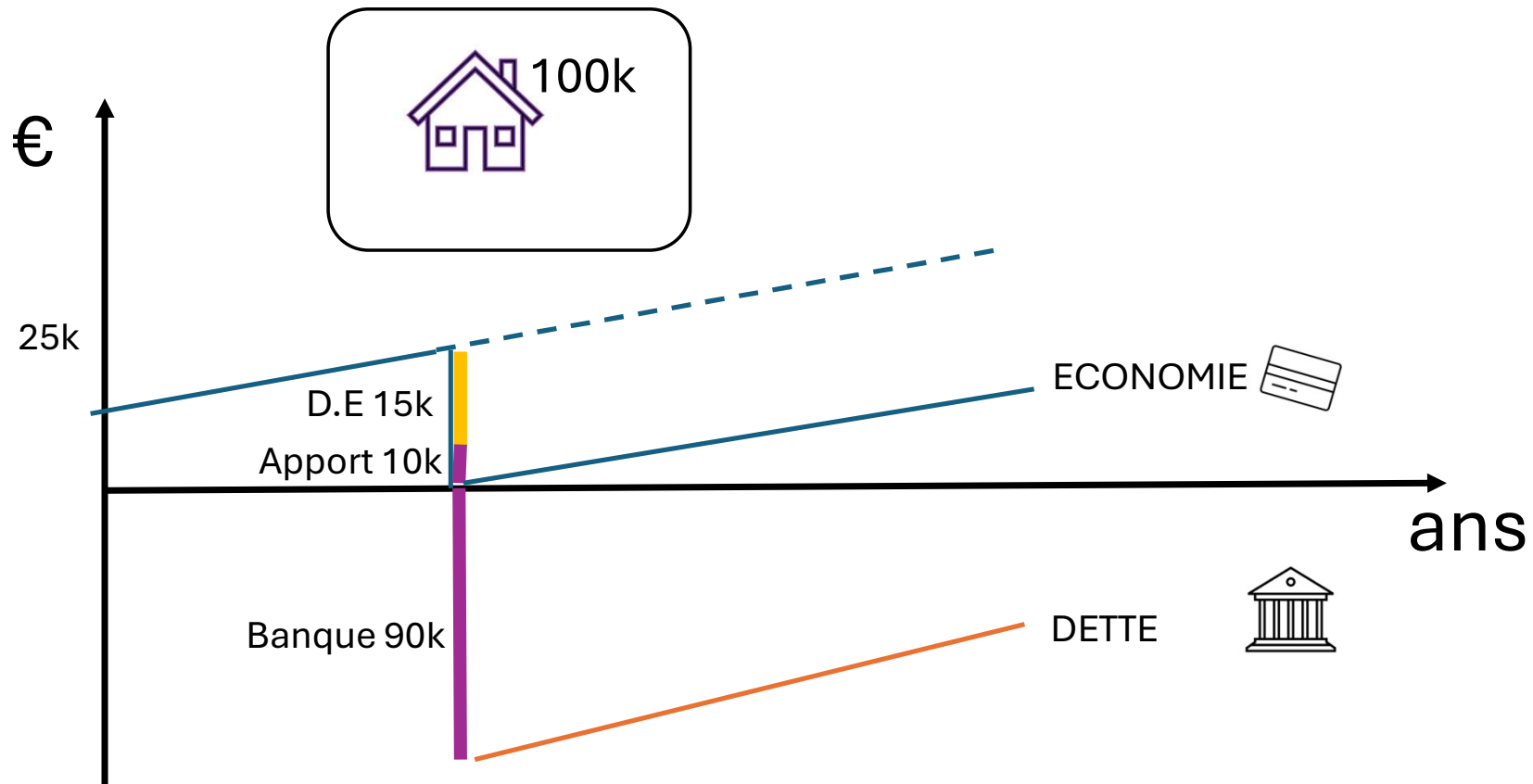
...Il faut craquer le code de l'immobilier...



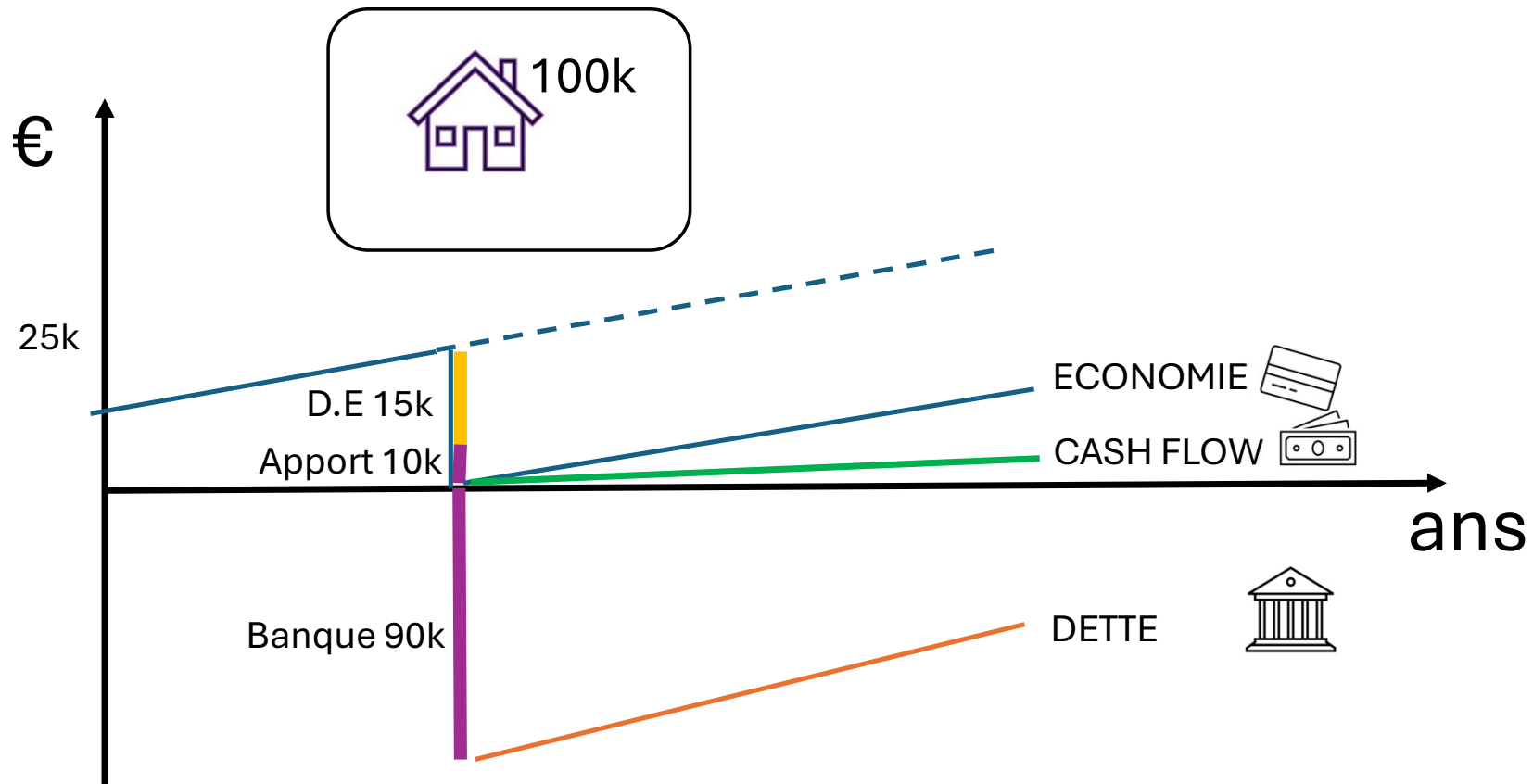
*Décomposons pour trouver les mannettes qui  
infléchissent la courbe de la richesse.*



# Opération unique

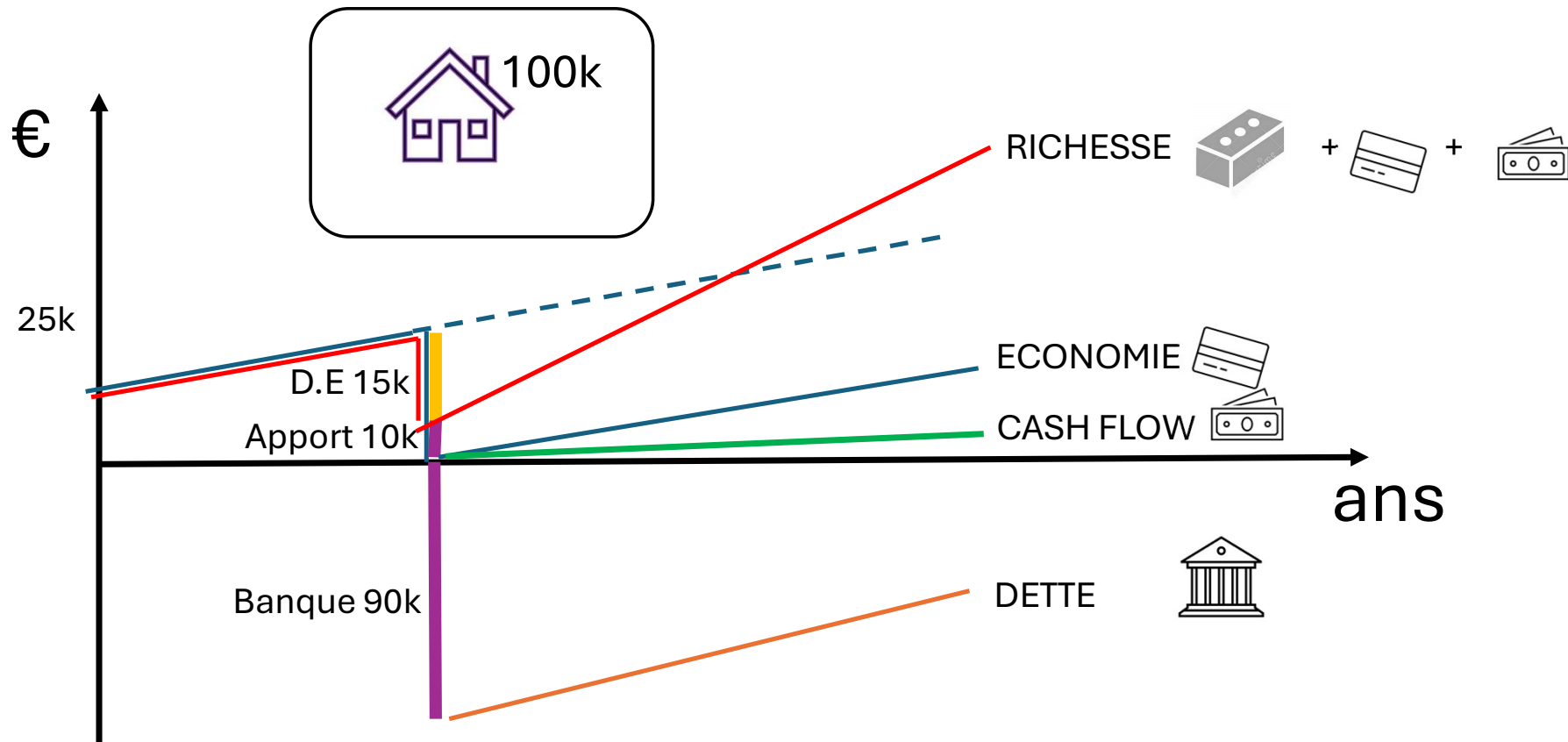


# Opération unique





# Opération unique



# Opération multiple...

Comment faire pour répéter l'opération le plus vite possible ?

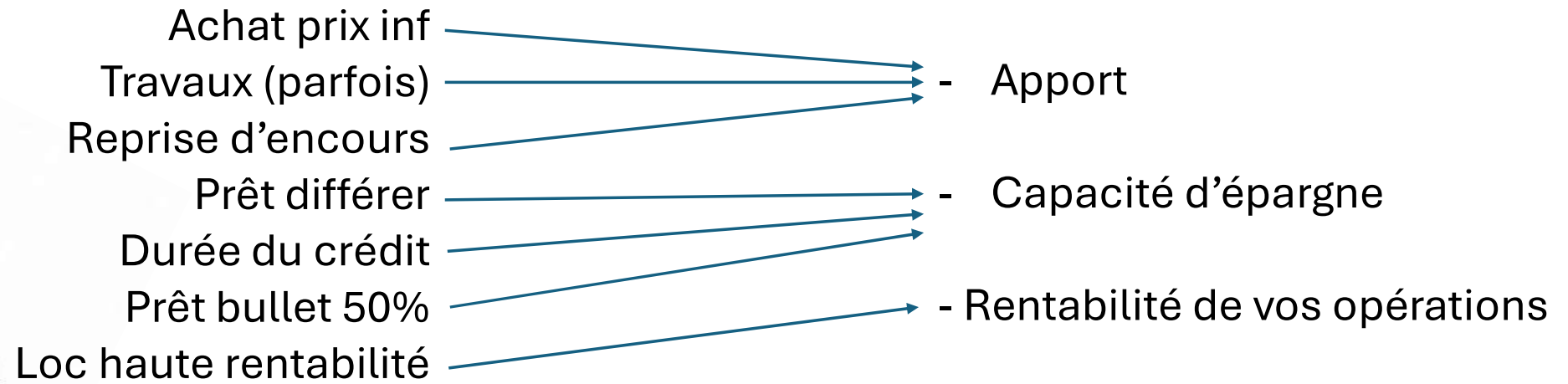


# Ce que regardent les banques...



- Apport
- Capacité d'épargne
- Rentabilité de vos opérations

## LES LEVIERS BANCAIRE



...Les comprendre et mesurer leur effets...

## Achat à un prix inf:

Réévaluation -> reprise d'encours possible

-> Preuve rentabilité met en confiance

## Travaux

Pas de D.E sur part travaux

*(Rappel D.E est la plus grosse part de votre apport pour obtenir un crédit)*

Ouverture de crédit au max de vos capacité meme si vous n'utilisez pas tout.

-> Reprise d'encours sur le montant débloqué

## Reprise d'encours

Remprunter ce qui est déjà remboursé.

## Prêt différer

Ne rembourser que les intérêt pendant 2 ans (travaux). Reremplissez votre compte d'épargne avec les loyer

## Durée du crédit

Mensualité plus basse, capacité d'épargne augmentée.

## Prêt bullet 50%

Mensualité plus basse, capacité d'épargne augmentée. Revente du bien ou rachat du crédit a terme

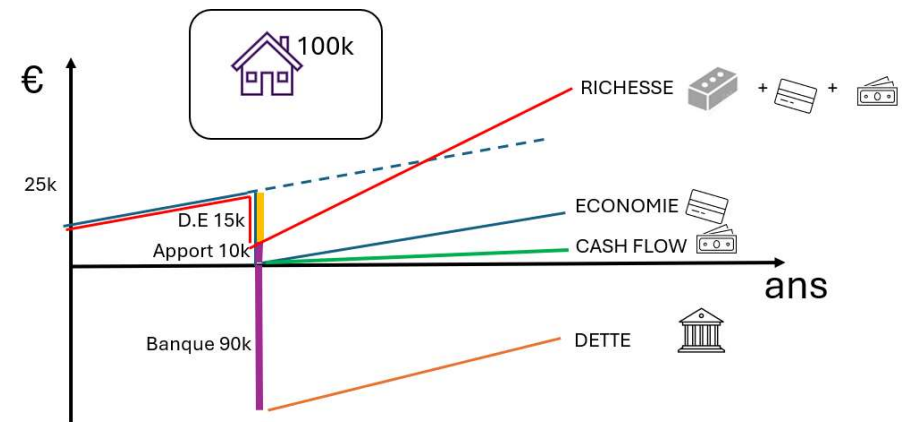
## Loc haut rentabilité

Meublé, coup de cœur, coloc, Airbnb

Si j'utilise chaque levier bancaire :

Comment se comportent les courbes pour un achat unique ?


Après combien de temps puis je faire ma 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> opération ?



Savoir déplacer les pions ne suffit pas  
pour être bon joueur...



L'immobilier comme un jeu d'échec : Faites toujours le coup gagnant !



# Excel

# Achat unique

SITUATION PERSONNEL		
Salair	S	3.000 €
Capacité épargne		500 €/mois
Temps pour rechercher un bien	Te	15 mois
Montant sur le compte épargne		7.000 €
<b>Montant disponible au jour de l'acte</b>		<b>14500 €</b>

Mensualité conventionnel	327 €
Mensualité terme fixe	0 €
<b>Mensualité TOTAL</b>	<b>327 €</b>

rendement brut 12*Loyer/(Prix+DE+trav)	9,8 %
--	-------

BIEN IMMO		
Prix bien		45.000 €
m²		70 m²
Travaux		400 €/m²
	Cout travaux	28000 €
<b>Loyer</b>		<b>650 €</b>
Charge coprop		140 €/mois
charges et entretien		50 €/mois
RC		800 €
	RC impossible	2.430 €
%Tranche d'impôt		0,45 [0,2-0,5]
	Précompte immo + C add	1.181 €
vacance locative		1000 €/an
Assurance		600 €/an
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>338 €/mois</b>

CASH FLOW	-15 €
Nb mois pour récup apport	30 mois

Capacité d'emprunt	favorable si		Valeur lim
Reste à vivre (sans locataire)	RAV > Salaire - Mensualité	2.673 €	2.000 €
Reste à vivre (avec locataire)	RAV > Salaire + CASH FLOW	2.985 €	2.000 €
Règle 1/3.	Salaire/mensualité > 3	9 [-]	3
Quotité	Quotité > 0,1	0,11 [-]	0,1

Gain à terme	68.474 €
Gain Aprox linéaire	228 €/mois
Gain Apres terme	312 €/mois

# Achat multiple

The graph illustrates the financial performance of a real estate investment over a 40-year period. The 'Gain' (green line) represents the total profit, which increases significantly over time. The 'Dette' (orange line) represents the debt, which decreases steadily. The 'Cashflow' (blue line) represents the annual cash flow, which starts negative and becomes positive around year 10. The 'eco fictive' (red line) represents a hypothetical economic scenario, which also shows a steady increase over time.