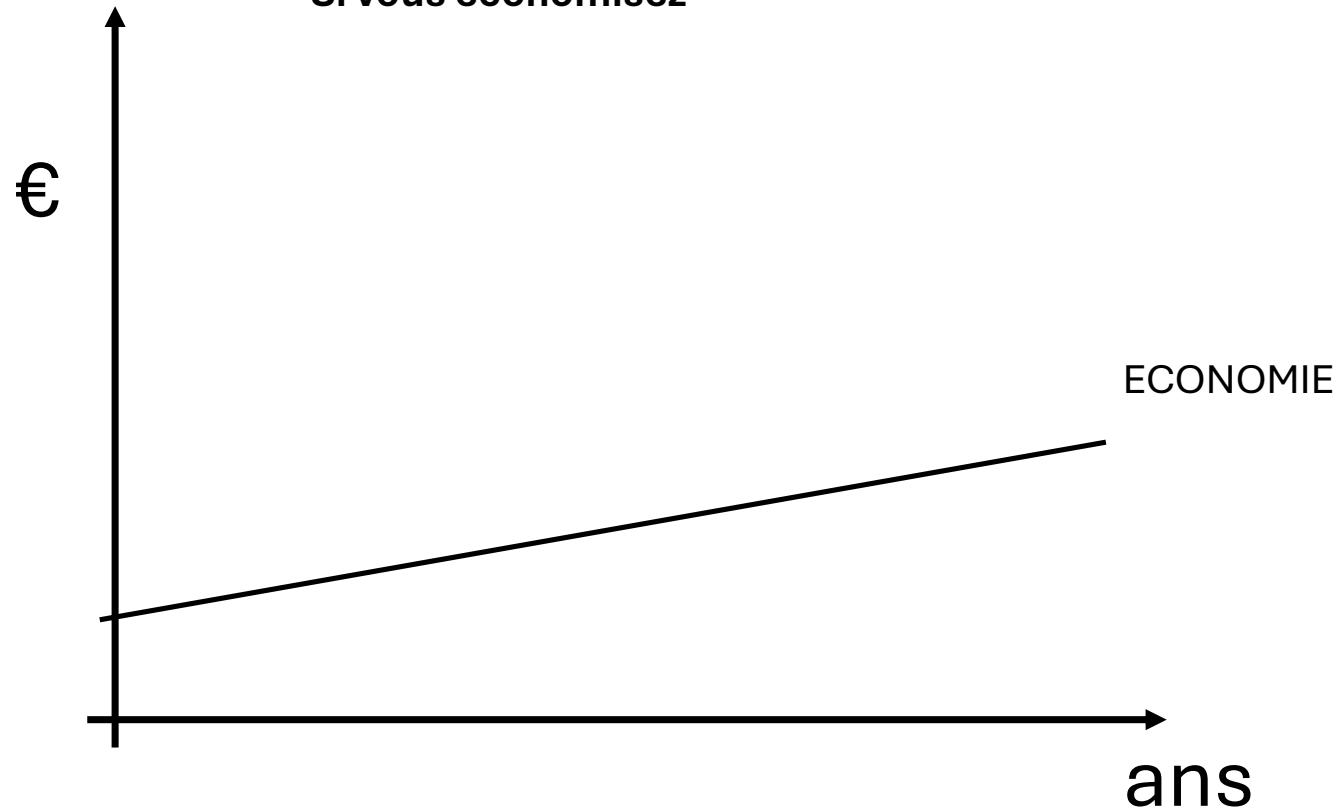
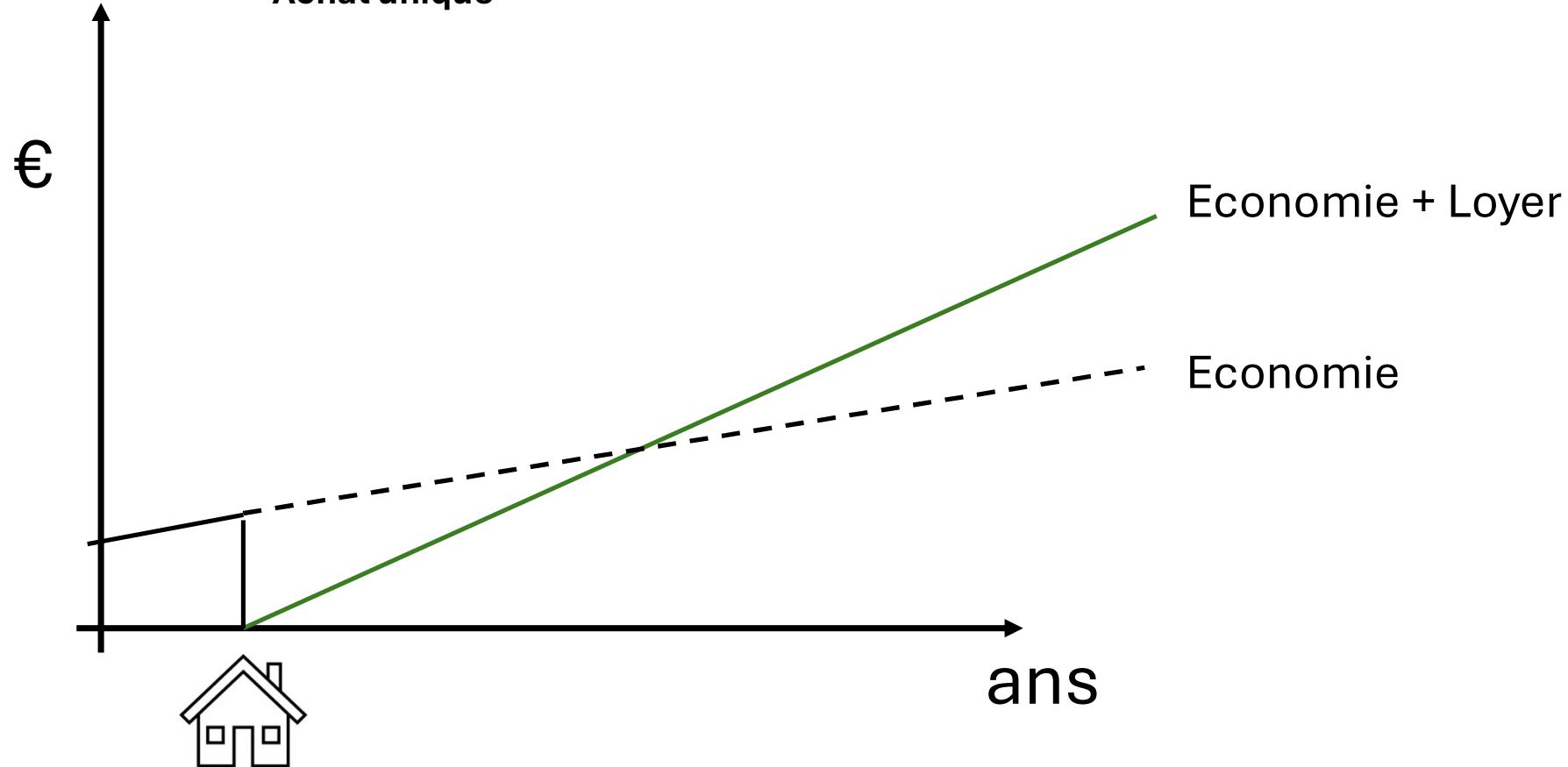


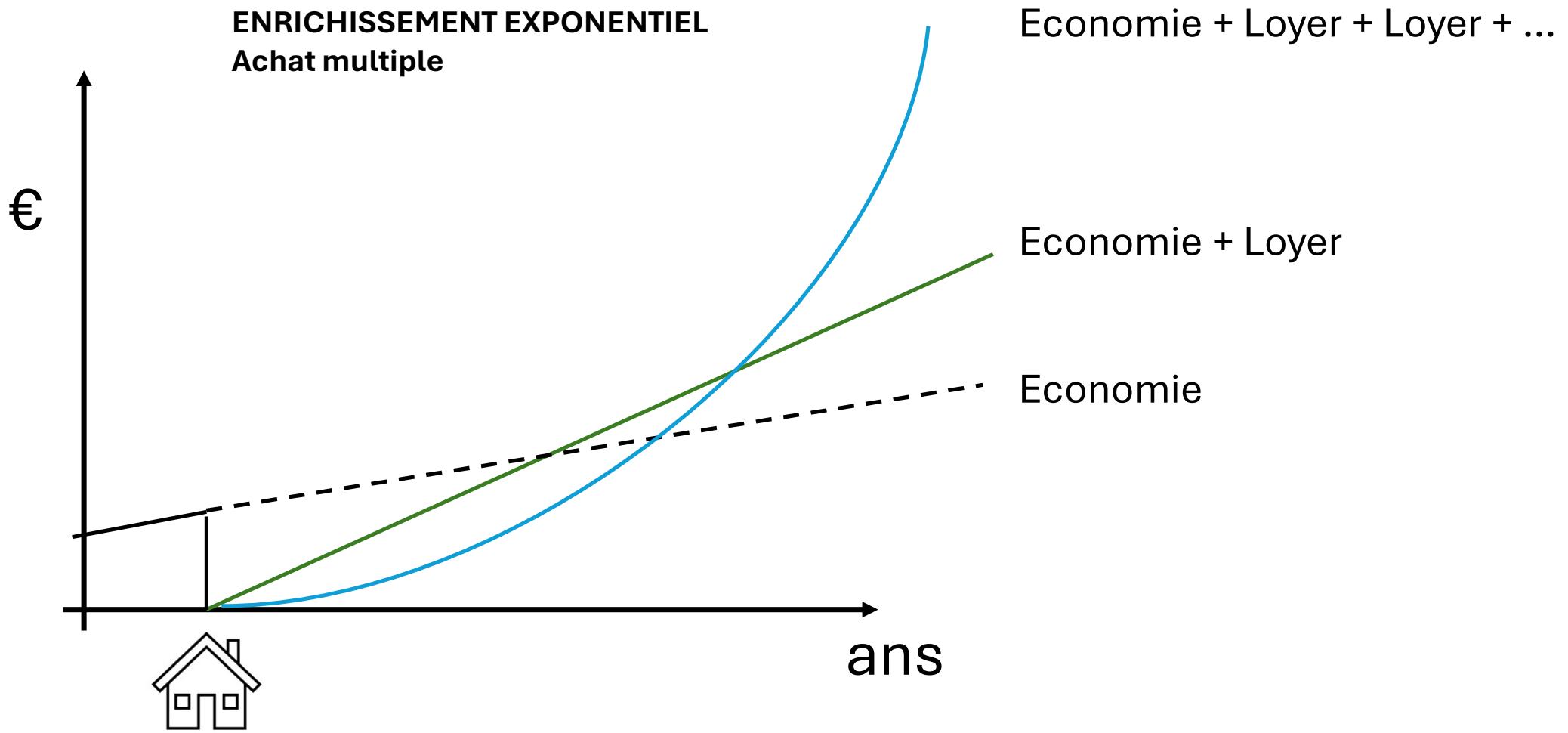
Connaitre les
règles c'est bien ...
Savoir jouer c'est
encore mieux !

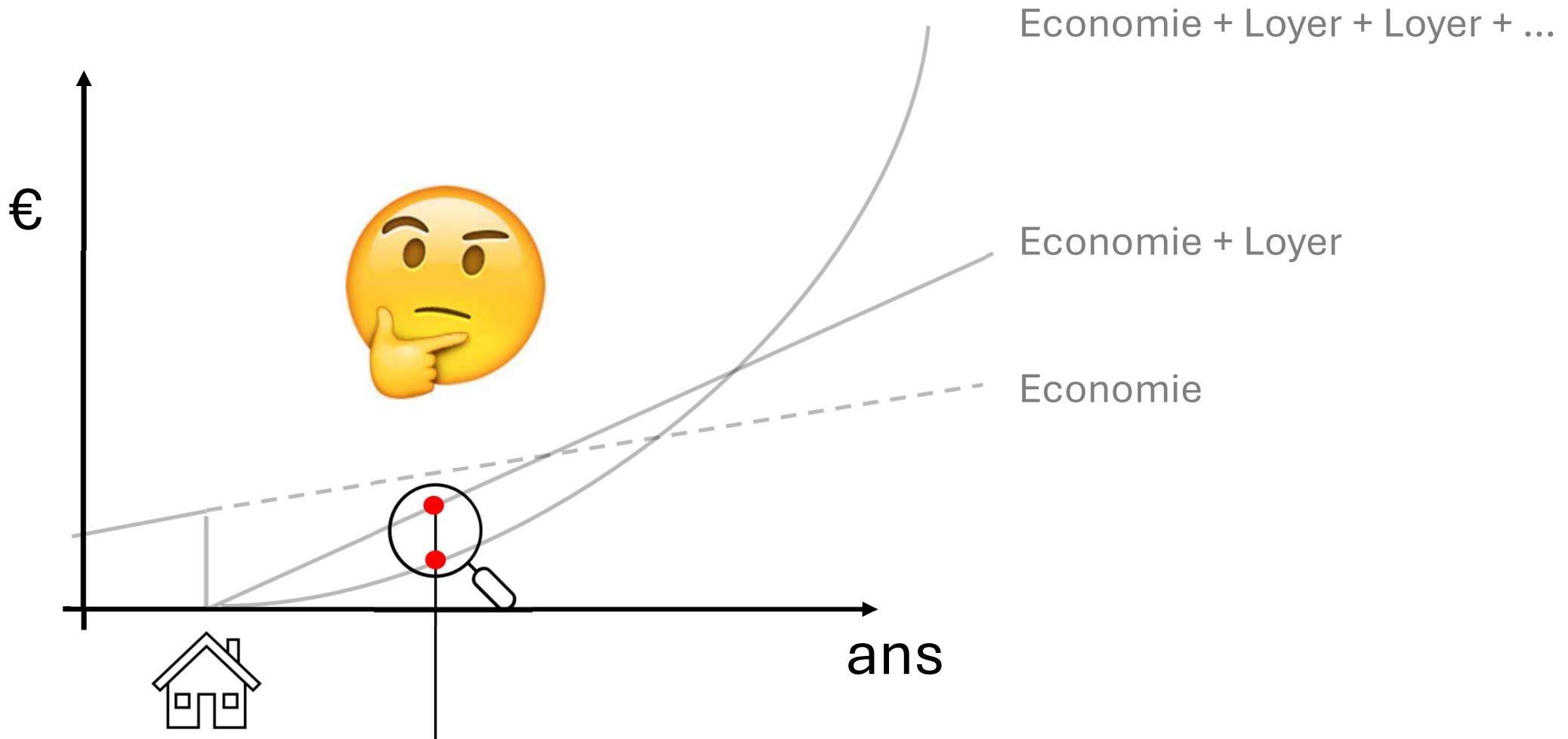
VOTRE COMPTE EN BANQUE
Si vous économisez



ENRICHISSEMENT LINÉAIRE
Achat unique







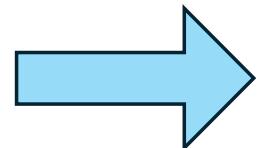
Achat multiple ≠ Plusieurs achat unique

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

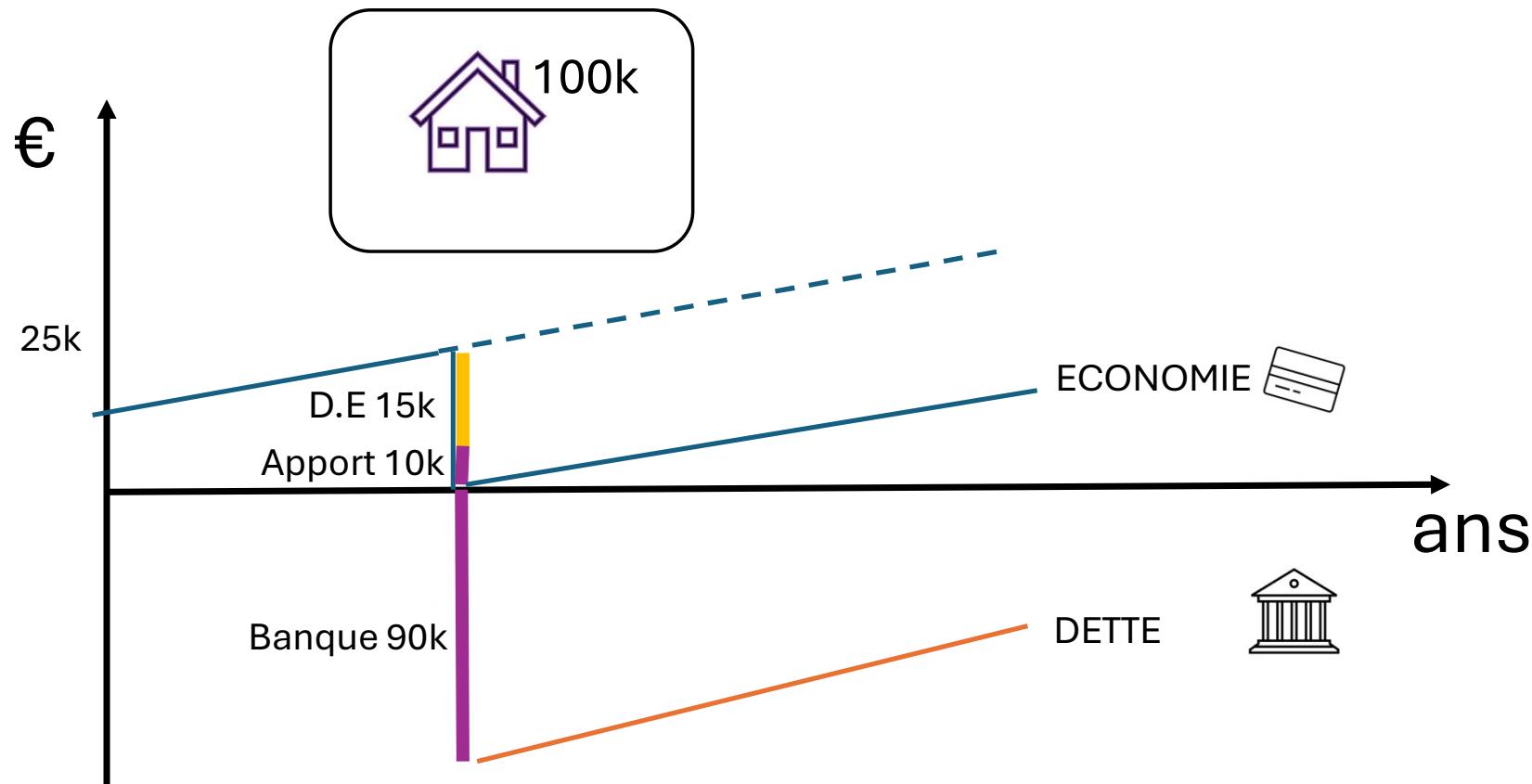


EASY PIZZA

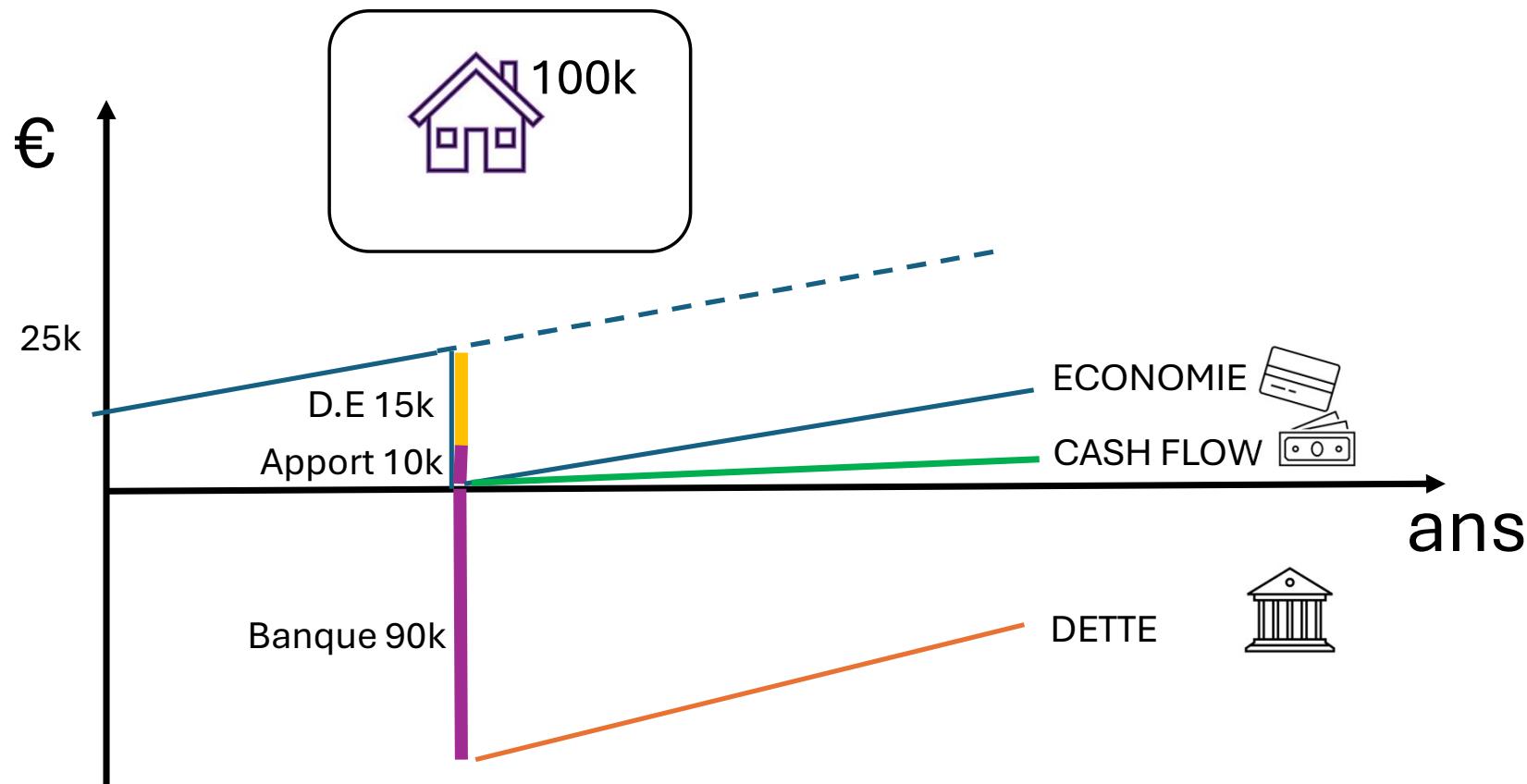
*Décomposons pour trouver les manchettes qui
infléchissent la courbe de la richesse.*



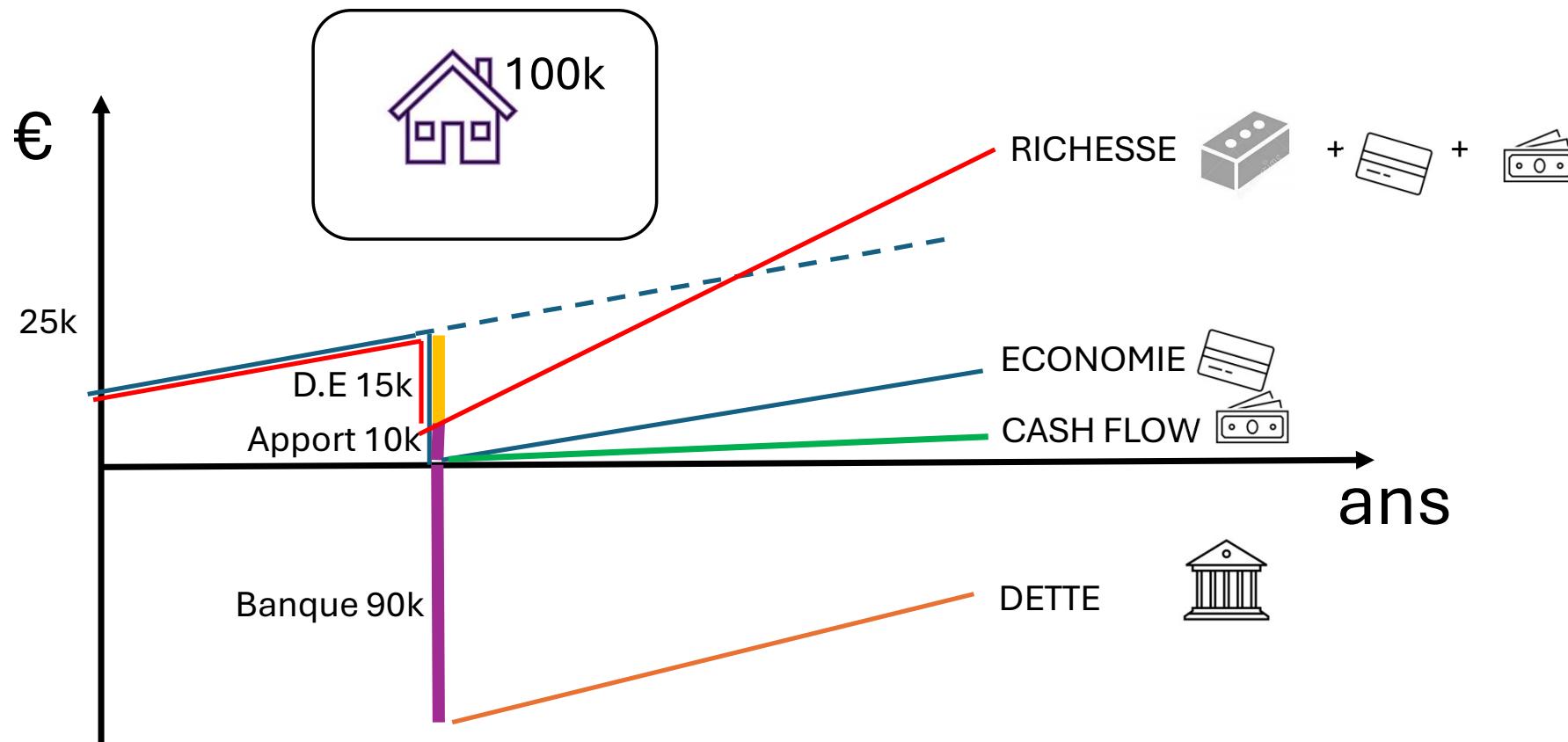
Opération unique



Opération unique



Opération unique



Opération multiple...

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

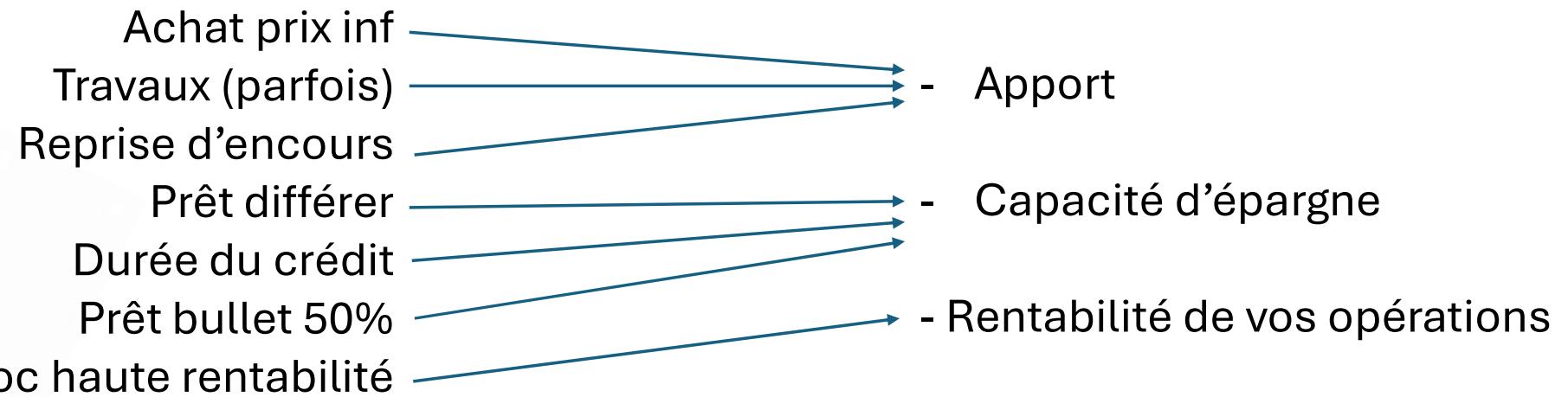
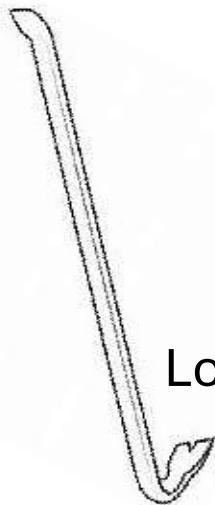


Ce que regardent les banques...



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

LES LEVIERS BANCAIRE



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

Achat à un prix inf:

Révaluation -> 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 capacités même 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 intérêts pendant 2 ans (travaux). Reremplissez votre compte d'épargne avec les loyers

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 à terme

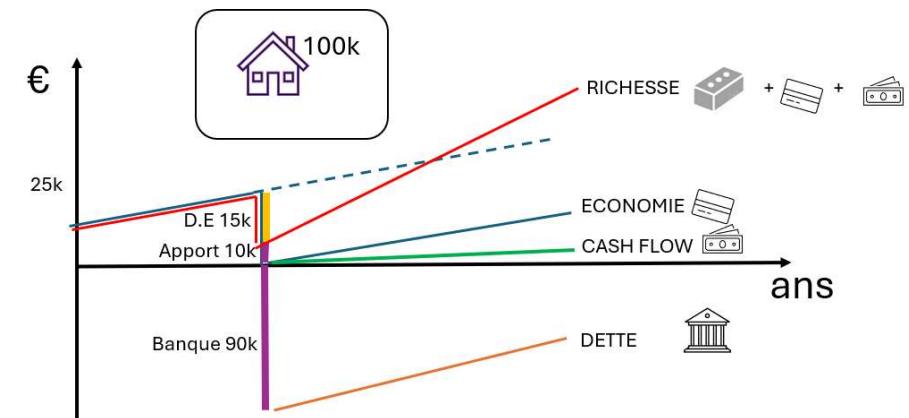
Loc haut rentabilité

Meublé, coup de cœur, coloc, Airbnb

Si j'utilise chaque levier bancaire :

Comment se comportent les courbes pour un achat unique ?

Apres combien de temps puis je faire ma 2^e ou 3^e 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

Salaire	\$	3.000 €
Capacité épargne		500 €/mois
Temps pour rechercher un bien	T _e	15 mois
Montant sur le compte épargne		7.000 €
Montant disponible au jour de l'acte		14500 €

BIEN IMMO

Prix bien	45 000 €
m ²	70 m ²
Travaux	400 €/m ²
Cout travaux	28000 €
Loyer	650 €
Charge copropriété et entretien	140 €/mois
RC	50 €/mois
RC imposable	800 €
%Tranche d'Impot	0,45 [0,2-0,5]
Précompte immo + Cadd	2.430 €
vacance locative	1.181 €
Assurance	1000 €/an
	600 €/an
TOTAL CHARGES	336 €/mois

Mensualité conventionnel

Mensualité conventionnel	327 €
Mensualité terme fixe	0 €
Mensualité TOTAL	327 €

Rendement brut 12%Loyer/(Prix+DE+trav)

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

CASH FLOW

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

Capacité d'emprunt favorable si

Reste à vivre (sans locataire)	RAV > Salaire - Mensualité	2.673 €
Reste à vivre (avec locataire)	RAV > Salaire + CASH FLOW	2.985 €
Regle 1/3.	Salaire/mensualité > 3	9 [-]
Quotité	Quotité > 0,1	0,11 [-]

Valeur limitée

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

