

# 14 façons d'investir dans l'immobilier



## 1. Location nue

C'est une des plus connues. Si on achète à un prix bas, c'est toujours intéressant en 2019 (tout dépend du montage fiscal).

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★

## 2. Location meublée

C'est également une des plus connues. Quand on loue en meublé, on peut augmenter le loyer de 20%.

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★

## 3. Immeuble de rapport

On fait de l'achat de gros (de 50 000 € à 10 000 000 €)

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★

## 4. Achat revente

Vous devez passer par là pour accélérer FORT.

Passivité : ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★ ★

## 5. Promotion

Vous vous occupez d'avoir une « vision » et de gérer les problèmes lors de la construction. On reprend les bases, on trouve un terrain dont on va faire la « promotion » en y construisant une maison/appartement que l'on va revendre (ou garder). On peut vendre le produit fini ou « juste » le terrain avec permis de construire accepté (entre autres, sujet passionnant).

Passivité :

Rentabilité : ★ ★ ★ ★ ★

## 6. Division de lot

Il ne s'agit pas d'une division juridique, simplement d'une division physique qui permet d'avoir plusieurs locataires sur un même bien.

Passivité : ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★ ★

## 7. Location saisonnière

Dois-je présenter celui là ?

Passivité : ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★ ★

## 8. Parking

Bon, je dois avouer que j'ai un peu ruiné le marché en lançant mon guide « Parking Attitude » en 2010

A l'époque, n'importe quel parking avait une renta de 10% et plus.

Aujourd'hui c'est plus difficile à trouver mais ça existe toujours.

Et surtout, c'est un super apprentissage car acheter un parking à 5000 € ou un immeuble à 1 000 000 € demande les même étapes (recherche, négociation, notaire, location, etc.)

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★

## 9. Sous-location

Pour ceux qui n'arrivent pas à avoir de crédit immobilier par exemple (avec accord du proprio).

Passivité : ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★

## 10. Co-working

Très peu répandu encore. C'est un peu la colocation pour le bureau.

Passivité : ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★

## 11. Bureaux

Oublié des particuliers.

Passivité : ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★

## 12. Murs de boutiques

Il ne s'agit pas d'acheter le fond de commerce. Juste les murs que vous louez à un commerçant. Ici l'emplacement N°1 ou N°1 bis est important.

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★

## 13. Entrepôts

Souvent oublié également, à part par les professionnels. C'est le dernier GROS investissement que j'ai réalisé en mars 2018 dans le Val d'Oise. Une cellule de 500m<sup>2</sup> que je pouvais soit louer à une entreprise (avec une rentabilité de 10 %) soit louer à une de mes sociétés. C'est la deuxième solution que j'ai choisie.

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★ ★

## 14. Caves

Très recherché pour du stockage, surtout dans les grandes villes.

Passivité : ★ ★ ★ ★ ★

Rentabilité : ★ ★ ★