



# DOMO

—IMMO—

## GUIDE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

Merci d'avoir téléchargé notre Guide de l'investissement immobilier.

Ce document synthétique vous permettra de découvrir les points clefs de l'investissement immobilier. Il n'a pas pour vocation d'entrer dans le détail de chaque investissement immobilier mais son objectif principal est de vous donner un cadre, une base vous apportant une vue d'ensemble et ainsi de vous permettre d'établir votre plan d'investissement immobilier à court terme (1 an), à moyen terme (3 à 5 ans) et à long terme (10 ans et plus).

Dans ce guide nous aborderons les différents modèles d'investissement immobiliers, les types de biens entrants dans le champs de l'investissement immobilier et les techniques de montage des opérations à connaître.

Bonne lecture,

L'équipe de Domo Immo

- / 01** Les opérations d'investissement immobilier Page 4
  
- / 02** Les modes d'investissement immobilier Page 7
  
- / 03** Le montage de l'investissement immobilier Page 13

# 01

## Les opérations d'investissement immobilier

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)



**Principe :** Il s'agit de l'achat d'un bien immobilier dans l'objectif d'y installer un ou plusieurs locataires. C'est un investissement à long terme.



#### Location simple

Location du bien "nu", sans aucun meuble à l'exception parfois des meubles de cuisine et des meubles de salle de bain. La durée classique du bail est de 3 ans.

#### Location meublée

Location du bien comportant les meubles nécessaires à la vie courante. La liste officielle de meubles obligatoires est fournie par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015.

#### Location saisonnière

Location meublée spécifique de courte durée, de type touristique, à la semaine ou à la nuitée. Se référer à la section relative à la location saisonnière pour plus de détails.

#### Avantages

- Génère des revenus récurrents
- Financement bancaire relativement aisé
- Avantages fiscaux possibles

#### Inconvénients

- Gestion chronophage

## ACHAT – REVENTE

**Principe :** Il s'agit de l'achat d'un bien immobilier pour le modifier en vue de le revendre avec une plus-value en fin de projet. C'est un investissement à court ou moyen terme.

### Rénover

Acheter un appartement ou une maison dégradée ou dans un état très ancien dans l'objectif de rénover et moderniser le bien lui donnant une valeur supérieure à la revente. C'est l'activité de marchand de biens.

### Découper

Acheter un grand ensemble immobilier pour le transformer en une copropriété de plusieurs biens de taille petite ou moyenne, ce qui permet d'augmenter la valeur au mètre carré. Cela fait également partie de l'activité de marchand de biens.

### Diviser et construire

Acheter un terrain constructible de grande taille pour le diviser en plusieurs parcelles et y construire des maisons afin de les revendre. C'est l'activité de promoteur immobilier. Une variante possible est la division et viabilisation de petites parcelles revendues "nues". C'est l'activité d'aménageur foncier.

### Avantages

- Génère des bénéfices importants et rapides
- Aucune gestion des locataires
- Maîtrise totale du projet

### Inconvénients

- Peu adapté aux investisseurs particuliers
- Financement bancaire difficile à obtenir

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

## 02

### Les modes d'investissement immobilier

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

## L'APPARTEMENT EN COPROPRIETE

**Principe :** Mode d'investissement le plus connu et aussi le plus couramment réalisé, il s'agit de l'achat d'un appartement dans une ville, au sein d'un immeuble en copropriété.

### Occupants envisagés

Les occupants d'un appartement sont principalement les jeunes actifs désireux de vivre en centre-ville ou les étudiants lors le bien se trouve à proximité d'un établissement d'étude. Cette typologie d'occupants a pour effet d'augmenter le volume de locataires potentiels, permettant ainsi au propriétaire d'effectuer un choix, mais implique également plus de turn over car ces occupants restent souvent moins longtemps.

### Gestion

L'appartement en copropriété ne présente pas de difficulté de gestion spécifique. Les surfaces étant souvent réduites les travaux internes sont rapides et les travaux externes à l'appartement sont gérés par le syndic de copropriété. Le propriétaire qui ne fait pas appel à une agence immobilière pour la gestion devra s'occuper des entrées et des sorties de locataires et des éventuelles demandes en cours de bail.

### Accessibilité

L'appartement seul en copropriété étant le mode d'investissement le plus connu et le plus courant, son accessibilité est raisonnablement aisée. Selon le secteur géographique choisi et la surface du bien souhaitée, ces biens se trouvent à tous les prix et le financement est bien accepté par les banques si l'investisseur démontre la rentabilité du bien et l'adéquation avec ses propres moyens.

### Difficultés potentielles

Peu de difficultés à recenser ici, il faudra tout de même préciser qu'une copropriété implique des réunions récurrentes, des charges courantes plus ou moins élevées selon le standing et des coûts parfois imprévus.



## LA MAISON INDIVIDUELLE

**Principe :** L'achat d'une maison individuelle pour l'investissement se rapproche de l'achat d'un appartement, à la différence des prix qui sont plus chers et du secteur qui est souvent en périphérie des grandes villes ou en milieu rural.

### Occupants envisagés

Les occupants d'une maison sont en règle générale des familles ou des couples sans enfant souhaitant s'installer plus durablement. L'effet est donc inverse à celui d'un appartement, la demande est moins importante mais le turn over l'est également. Il n'est pas rare que les baux soient reconduits à leur échéance.

### Accessibilité

La maison est par essence, et hors cas particulier, un bien de taille plus conséquente qu'un appartement. Il faut également remarquer que les prix au mètre carré d'une maison sont souvent plus élevés que ceux d'un appartement. Ainsi ce type de bien représente un investissement plus conséquent que l'appartement. En compensation les loyers sont plus hauts.

### Gestion

A l'instar de l'appartement, la maison ne présente pas de difficultés majeure pour sa gestion. La gestion des entrées et des sorties de locataires est moins contraignante car les locataires restent plus longtemps. Les travaux sont quant à eux un peu plus complexe. Cela est lié dans un premier temps à la surface plus importante du bien mais également à l'absence de syndic de copropriété pour s'occuper des travaux de grande ampleurs.

### Difficultés potentielles

La difficulté de gestion des travaux telle qu'abordée dans le paragraphe gestion est à rappeler. Il faut aussi prendre en compte la possibilité de vacance locative prolongée (le bien n'est pas loué) due principalement à une demande plus faible que pour les appartements et aux prix parmi les plus élevés sur le marché de la location.

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

## LES GRANDS BIENS EN COLOCATION

**Principe :** Il s'agit de en majorité grands appartements situés dans les centres de grandes métropoles et qui sont transformés pour accueillir plusieurs colocataires semi-indépendants.

### Occupants envisagés

Les occupants d'une colocation sont très souvent des étudiants ou de très jeunes actifs, voire des personnes dont la profession impose de nombreux déplacements et qui sont donc peu présents à leur domicile. Les colocations sont aussi prisées des personnes étrangères peu habituées à la vie en France. Ces personnes restent peu de temps, les baux sont courts et le turn over très présent.

### Gestion

L'appartement en colocation présente la particularité d'être en copropriété, ce qui réduit la charge d'entretien externe, mais également d'être sujet à un turn over très important. Les entrées et les sorties de locataires sont fréquentes. La gestion peut demander beaucoup de temps au propriétaire, s'il ne la délègue pas à un professionnel.

### Accessibilité

L'appartement en colocation doit être de grande taille. Le prix de ces biens en centre-ville est souvent cher. Il est donc impératif de trouver un bien nécessitant des travaux après l'achat pour que son prix soit abordable et pour qu'il soit logique d'y effectuer la transformation. En contrepartie la colocation augmente sensiblement le loyer et la rentabilité est meilleurs.

### Difficultés potentielles

Les difficultés connues de la copropriété s'appliquent aux appartements en colocation (voir "appartement en copropriété"). La demande est forte, il n'est donc pas difficile de trouver des locataires mais le grand nombre d'occupants successifs de l'appartement implique des travaux de remise ne état réguliers et souvent coûteux. Il est donc nécessaire de les provisionner.

## L'IMMEUBLE DE RAPPORT

**Principe** : Il s'agit de l'achat d'un immeuble entier, comprenant plusieurs lots mais qui n'est pas en copropriété. Le plus souvent ces investissements se font dans des villes de 2 000 à 50 000 habitants.

### Occupants envisagés

Un immeuble de rapport est constitué de plusieurs lots. Dans la majorité des cas l'immeuble possède plusieurs appartements de différentes tailles. Les appartements les plus petits pourront accueillir des étudiants ou des personnes seules tandis que de grands appartements pourront intéresser des familles. On retrouve souvent en pied d'immeuble des commerces, qui feront l'objet d'un bail commercial.

### Gestion

Constitué de plusieurs lots de différentes tailles et natures, l'immeuble de rapport nécessite une gestion complexe. Les travaux y sont nombreux et importants, particulièrement lors de l'achat. L'absence de copropriété impose au propriétaire la charge de l'entretien du bien.

### Accessibilité

L'immeuble de rapport est un investissement envisageable sur plusieurs gammes de prix. Il est donc possible de trouver des immeubles à petits prix mais aussi des biens à plusieurs millions d'euros. Les immeubles de rapport nécessitent souvent une rénovation. La rentabilité élevée de ces biens permet d'obtenir un financement bancaire important, voire pour la totalité.

### Difficultés potentielles

L'immeuble de rapport nécessite en premier lieu des connaissances avancées sur le marché de l'achat immobilier, le marché de la location, les travaux et leur budgétisation. La recherche de ces biens présente plus de difficultés que pour les autres modes d'investissement, notamment liées à l'absence de référence de prix sur les petites et moyennes villes.



## LE SAISONNIER

**Principe :** La location saisonnière est une variante spécifique de la location meublée. Le principe est proche, l'appartement ou la maison étant meublée, mais la durée de location est raccourcie à une semaine ou à une nuit.

### Occupants envisagés

La location saisonnière est en principe fortement liée à l'attrait touristique de son emplacement. Ainsi, un petit appartement en bord de mer ou dans un grande ville accueillera des couples vacanciers, tandis que des biens plus grands tels que des maisons verront se succéder des familles. Avec l'essor des sites de locations courte durée, les locations saisonnières attirent également les professionnels en déplacement.

### Gestion

Lorsqu'elle n'est pas confiée à un professionnel, la gestion d'un bien en location saisonnière est la plus difficile et chronophage. En effet les locataires se succèdent sur un rythme rapide, toutes les semaines ou tous les jours. Il faut donc en permanence gérer les entrées et les sorties, tout en veillant entre chaque locataire à ce que les tâches ménagères soit bien effectuées. Selon la localisation du bien cette gestion peut être nécessaire de quelques semaines à quasiment toute l'année.

### Accessibilité

Tous les types de biens pouvant être meublés sont susceptibles d'être proposés à la location saisonnière. L'amplitude des surfaces disponibles est donc grande, et la fourchette des prix assez étendue. Les petits appartements seront les plus accessibles, mais il faudra tout de même noter que les secteurs géographiques intéressants en saisonnier présenteront des prix au mètre carré élevés voire très élevés

### Difficultés potentielles

Tel qu'indiqué précédemment, la gestion représente un point important qu'il ne faut pas négliger en location saisonnière. Si le propriétaire ne souhaite pas en avoir la charge, la gestion par un professionnel sera onéreuse.

Il faut également prendre en compte d'éventuelle difficultés à trouver un financement, les revenus de la location étant liés au tourisme, considéré plus aléatoires qu'en location classique.

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)



## 03

### Le montage de l'investissement immobilier

## LES FORMES DE PROPRIETE

**Principe :** Lorsque vous franchissez le pas de l'acquisition d'un bien immobilier d'investissement, vous devez alors choisir la façon dont vous détenez la propriété de ce bien.

### L'acquisition en nom propre

Principe le plus répandu, vous investissez directement dans un ou plusieurs biens immobilier. Votre investissement est directement intégré à votre patrimoine et ses revenus à votre imposition personnelle.

### L'indivision

Le principe est le même que pour l'acquisition en main propre, mais avec plusieurs investisseurs qui mettent leurs moyens en commun. Cependant dans ce système tous les investisseurs sont responsables de l'intégralité de l'investissement.

### L'acquisition en SCI

L'investissement en SCI vous permet d'acquérir un ou plusieurs biens en dehors de votre patrimoine personnel. Ainsi, vous avez plus de choix quant à l'imposition des bénéfices (impôts sur le revenu ou impôts sur les sociétés) et sur le mode de financement.

### L'acquisition en société commerciale

Même principe que pour l'investissement en SCI, vous aurez cependant plus de choix quant à la forme et au mode de gestion de la société. Attention : ce choix implique quasi-systématiquement d'être qualifié de "professionnel de l'immobilier".

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

## LE FINANCEMENT

**Principe :** Pour réaliser votre investissement, comme pour l'achat de votre résidence principale, vous avez le choix entre plusieurs mode de financement, interne ou externe.

### Financement par ses deniers personnels

Egalement appelé achat "Cash", il s'agit d'acquérir un bien sans le recours à un prêt externe. Vous achetez un bien avec vos économies. Ce mode de financement est très favorable dans un cadre de concurrence avec d'autres acquéreurs, mais ne vous permet pas de profiter de l'effet de levier.

### Le crédit immobilier classique

Dans ce système, le financement se fait en grande majorité par un prêt bancaire. De la même manière que pour l'achat d'une résidence principale, il est souvent demandé un apport personnel. La durée du prêt est en général comprise entre 15 et 20 ans. Le remboursement se fait par échéances tous les mois.

### Le prêt "in fine"

Comme pour le prêt classique, ce système permet d'avoir recours à un financement externe pour l'opération. La différence se fait dans le remboursement. Le capital est remboursé à la fin du délai choisi. En cours de crédit, seul les intérêts et l'assurance sont payés. Ce prêt est souvent destiné aux professionnels.

### Le prêt relais

Bien que principalement utilisé pour l'achat d'une résidence principale, il est également envisageable entre deux investissements. Le prêt relais permet d'obtenir des fonds pour financer une opération dans l'attente de la vente d'un autre bien immobilier, qui permettra de rembourser ce crédit.

**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

## LA DEFISCALISATION

**Principe :** Il existe plusieurs système de défiscalisation, sous forme de Lois. Nous allons ici aborder la plus souvent utilisée : la défiscalisation Loi Pinel. Pour plus d'informations appelez-nous.

### Pourquoi faire de la défiscalisation ?

Investir en Loi Pinel vous permet de réaliser un placement immobilier locatif dans un bien neuf respectant toutes les normes en vigueur.

Ainsi par ce système, vous pourrez réduire le montant annuel de vos impôts tout en augmentant votre patrimoine.

### Les caractéristiques du bien

Afin qu'un bien soit éligible à la défiscalisation en Loi Pinel, il doit respecter certains critères. Le bien doit être neuf, il doit être situé en zone tendu, il doit être mis en location pour une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans et il doit respecter les dernières normes de construction (performance énergétique).

### La mise en location

A l'instar des critères attachés au bien, il existe également des critères de mise en location. Ainsi, il est nécessaire de respecter un plafond de loyer, préalablement défini selon les zones (A bis, A et B1). Il faut également respecter des conditions liées au locataire. Des maximum de revenus sont imposés.

### Les chiffres

- Une baisse des impôts pouvant aller jusqu'à **92 000 euros** sur 12 ans.
- Investissement maximum de 300 000 euros par an
- Prix au mètre carré maximum de 5 500 euros

**Agence Domo Immo**

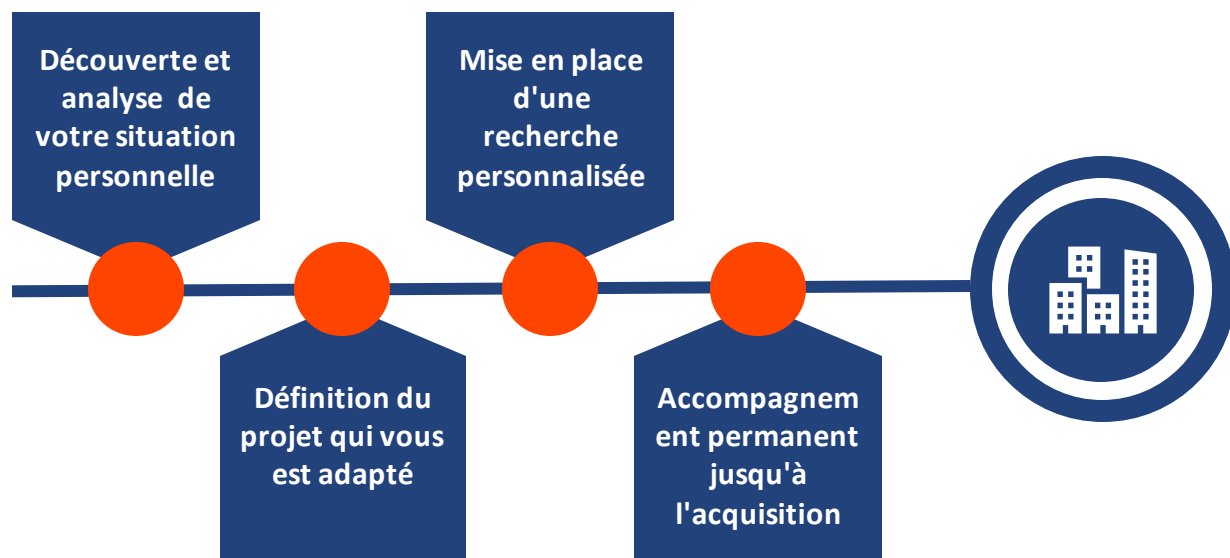
Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)



## NOUS POUVONS VOUS AIDER

Chez Domo Immo nous sommes fiers d'avoir accompagné de nombreux clients, et de continuer à leur apporter notre expertise dans le domaine de l'investissement immobilier. Parce que notre service est réalisé sur mesure pour chaque client et pour chaque situation, nous sommes certains d'apporter une pleine satisfaction à chaque coup, et nous ne nous arrêtons pas tant que les objectifs ne sont pas atteints.

### Voici comment nous allons procéder pour réussir votre projet



**Agence Domo Immo**

Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse  
Tel : 06 18 43 51 66 / [contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)



DOMO  
—IMMO—

**Spécialiste reconnu de l'immobilier à Toulouse**

Votre contact



**Théo Jordan**

+33 6 18 43 51 66

[contact@domo-immo.com](mailto:contact@domo-immo.com)

**Agence Domo Immo**

7 rue de la Condamine 12100 Millau

881 050 694 RCS RODEZ – TVA FR 64 881050694 – CPI 1201 2020 000 044 468