

**COMMENT  
GAGNER  
100 000 EUROS  
PAR AN  
GRÂCE À  
L'IMMOBILIER !**



Adrien Giraud

**COMMENT  
GAGNER  
100 000 EUROS  
PAR AN  
GRÂCE À  
L'IMMOBILIER !**

2<sup>e</sup> ÉDITION

**MAXIMA**

Couverture: Studio Dunod  
Éditorial: Guillaume Clapeau et Églantine Assez  
Fabrication: Marine Stephan  
Mise en pages : Lemuri-Concept

**NOUS NOUS ENGAGEONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT :**



Nos livres sont imprimés sur des papiers certifiés pour réduire notre impact sur l'environnement.



Le format de nos ouvrages est pensé afin d'optimiser l'utilisation du papier.



Depuis plus de 30 ans, nous imprimons 70% de nos livres en France et 25% en Europe et nous mettons tout en œuvre pour augmenter cet engagement auprès des imprimeurs français.



Nous limitons l'utilisation du plastique sur nos ouvrages (film sur les couvertures et les livres).

© Maxima, 2023 pour la présente édition.  
Maxima est une marque de Dunod Éditeur  
11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

ISBN 978-2-8188-1175-7

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre 1</b>	
<b>Pourquoi investir dans l'immobilier ?</b>	<b>13</b>
Fixez-vous un objectif	15
Quelques bonnes raisons d'investir dans l'immobilier	16
Stop ou encore ?	17
Les freins à l'investissement	18
Les accélérateurs de projet	19
L'envie	21
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Immobilier : les grands principes</b>	<b>23</b>
Investissement patrimonial ou investissement de rendement ?	25
Évolution de la population et de la taille des ménages	26
Éducation financière	27
Quelques fausses croyances	28
<b>Chapitre 3</b>	
<b>Le marché de la location immobilière</b>	<b>31</b>
L'état d'esprit	34
L'association	35
<b>Chapitre 4</b>	
<b>Les grands principes de l'immobilier locatif</b>	<b>39</b>
Calculer la rentabilité d'une opération	41
Où chercher ?	43
Quoi chercher ?	48
Quand chercher ?	51

<b>Chapitre 5</b>	
<b>Les partenaires</b>	<b>53</b>
Le notaire	55
Le banquier	58
L'agent immobilier	60
L'entrepreneur	63
Le comptable	65
Le courtier	66
Le conseiller en gestion de patrimoine	67
Le mentor	67
<b>Chapitre 6</b>	
<b>Passer à l'action</b>	<b>69</b>
La recherche de biens	71
Visites et négociation	78
L'offre d'achat	85
Négocier les frais de notaire	89
Le compromis de vente	90
<b>Chapitre 7</b>	
<b>La demande de crédit et la négociation bancaire</b>	<b>93</b>
Présenter des comptes propres	95
Surveillez sa santé	95
Les différents prêts	96
Les assurances liées au prêt	98
Autre alternative pour l'assurance	100
La demande de crédit	100
<b>Chapitre 8</b>	
<b>Les travaux</b>	<b>111</b>
Fixez les règles du jeu	113
Estimez vos travaux	113
Les différents taux de TVA	114
Les subventions	115
Trouvez une équipe d'entreprises	117
La bonne attitude	118

Le chantier multi-entreprises	120
Le choix des matériaux	120
<b>Chapitre 9</b>	
<b>La mise en location</b>	<b>127</b>
Gérer soi-même ou déléguer	129
L'annonce et les visites	131
Le cautionnement, le bail, l'état des lieux	132
<b>Chapitre 10</b>	
<b>Les stratégies et réflexions d'investissement dans l'immobilier</b>	<b>143</b>
Le constat	145
Les bases de la fiscalité	147
Le taux d'endettement	154
Mes erreurs et les diagnostics que j'en ai tirés	156
Les solutions	158
Les arbitrages	160
Les impôts	163
Et après ? D'autres placements sûrs	164
<b>Chapitre 11</b>	
<b>Les investissements immobiliers « opportunistes »</b>	<b>169</b>
Le « coup de boost » résidence principale	171
Investir dans un bâtiment d'activité ou tertiaire	172
La loi Pinel	173
Le saisonnier	177
L'anti saisonnier	179
Les divisions	180
<b>Conclusion</b>	<b>185</b>
<b>Remerciements</b>	<b>187</b>



# Avertissement

Aucune des informations fournies dans ce livre ne constitue une incitation à vendre ou acheter quoi que ce soit, ni à effectuer quelque opération immobilière que ce soit, à des fins privées ou pour le compte d'un tiers. L'auteur rappelle que le marché immobilier est, de tout temps, soumis à des cycles de hausse et de baisse qui peuvent modifier sensiblement les taux de rentabilité de tout investissement, voire occasionner des pertes.



# Introduction

Ce livre est un projet qui a mûri en moi durant de longues années. J'avais envie de transmettre mes connaissances mais également de me prouver que j'étais capable de le faire malgré de courtes études. En effet, j'ai arrêté l'école à l'âge de 14 ans. Mes parents possédant une entreprise du bâtiment, j'ai intégré l'entreprise familiale où, je pense que je peux le dire, j'ai été formé à la dure. Mais l'ambiance des chantiers me plaisait et j'y ai appris beaucoup de choses au fil de mes rencontres. Bref, j'ai bénéficié d'une formation continue aléatoire!

J'ai commencé à investir dans l'immobilier à l'âge de 18 ans. Mes parents m'ont toujours soutenu dans mes décisions, bonnes ou mauvaises, à partir du moment où je les assumais. Je pense que c'est ce qui a forgé chez moi une certaine autonomie et m'a rompu à la prise de décision. L'immobilier a été avant tout pour moi une aventure de passionné plutôt qu'une recherche pécuniaire. Quand on est passionné, on s'investit sans compter, ce qui m'a valu quelques déboires. En effet, j'ai commencé par accumuler des biens sans réelle stratégie, et il a rapidement fallu trouver des solutions pour optimiser mes choix d'investissement.

Dans ce livre, je vais vous dévoiler tout ce que j'ai pu apprendre sur le sujet et tous les mécanismes qui m'ont permis d'atteindre mes objectifs. Je vais vous expliquer les démarches pour trouver, négocier et acheter un bien, puis pour trouver des locataires ou organiser sa revente. Autrement dit, je vais partager toutes les étapes d'un parcours qui m'a permis de gagner aujourd'hui quelque 55 euros de l'heure, 24 heures sur 24 et 365 jours par an. Au moment où j'écris ces lignes, mon patrimoine immobilier me rapporte environ 475 000 euros chaque année.

Je vais aussi vous expliquer «ma méthode» pour éviter d'une part d'attendre la fin du remboursement du crédit pour commencer à récolter les fruits de vos investissements et, d'autre part, pour pouvoir en vivre. Vous allez aussi découvrir mes solutions pour éviter l'impôt pendant le développement de votre patrimoine et même après.

Au final, c'est vous qui déciderez combien vous allez gagner! Alors, bonne lecture!

Chapitre 1

# Pourquoi investir dans l'immobilier ?



## Fixez-vous un objectif

Je pense qu'un investisseur a nécessairement besoin de se fixer des objectifs ou une ligne de conduite. Pour établir sa feuille de route, il faut avant tout savoir pourquoi on investit. Pour ma part, je pense l'avoir fait pour que ma vie soit moins stressante! En effet, j'ai pris beaucoup de risques au niveau de mon entreprise, j'ai mis en place un important plan de développement et d'investissements. Le fait d'avoir investi à côté de mon activité professionnelle m'a beaucoup aidé dans mes prises de décision car, inconsciemment, je savais qu'en cas de défaillance de mon entreprise, ce que j'avais mis en place au niveau de l'immobilier me permettrait quoiqu'il advienne de vivre sans les revenus de mon travail.

Un autre paramètre a joué: ayant repris l'entreprise familiale, j'avais aussi eu besoin de me prouver que je pouvais faire des choses sans être dans l'ombre de mes parents. Quand on est fils d'entrepreneur, il est toujours difficile de se faire sa place. Mes investissements m'ont beaucoup aidé dans cette démarche.

La raison pour laquelle on investit peut aussi être modifiée suivant les étapes de la vie. Dans mon cas, un autre paramètre est en effet entré en ligne de compte: mon épouse, qui gère le parc locatif tout en poursuivant à plein-temps une activité principale d'architecte, a progressivement basculé sur la gérance des locations et ainsi pu se donner plus de liberté concernant les missions professionnelles pour lesquelles ses clients la sollicitaient.

Pour investir dans l'immobilier, vous aussi vous devez trouver les raisons pour lesquelles vous souhaitez le faire.

Le premier réflexe serait de dire qu'on le fait pour l'argent. Mais j'ai constaté que les gens qui font cela uniquement pour l'appât du gain ne prennent pas les meilleures décisions, et la méthode d'investissement que j'ai développée ne fonctionnera pas à plein régime pour eux. Ce livre va en effet vous démontrer que beaucoup de choses doivent être faites avec le cœur pour que les résultats soient au rendez-vous. Bien sûr, les chiffres sont importants, mais c'est l'alliance des deux qui fera de vous un gagnant.

Il est très important de savoir où l'on va (une erreur que j'ai faite au départ) car c'est en partant de votre objectif que vous allez mettre en place toute votre stratégie. La recherche des biens, les rendez-vous à la banque et chez le comptable... toutes ces démarches seront menées avec clairvoyance si votre objectif est bien défini. Donc, réfléchissez à ce que vous souhaitez à terme, écrivez vos objectifs noir sur blanc, tenez-vous en à ce que vous avez écrit et faites régulièrement des bilans sur l'avancée de votre projet. Une astuce : trouvez-vous un mentor, quelqu'un qui suivra votre plan et votre progression, cela vous aidera à vous y tenir.

## Quelques bonnes raisons d'investir dans l'immobilier

Un de mes employés a acheté un appartement avec sa compagne. Il n'arrivait pas à acheter sa résidence principale car les banques ne lui faisaient pas confiance. En revanche, elles le suivaient s'il avait un projet d'investissement locatif. Connaissant ses capacités, je lui ai conseillé de trouver un bien à rénover et de réaliser une partie des travaux lui-même. Lui et sa compagne ont finalement acheté un appartement de 68 m<sup>2</sup> dans un immeuble d'habitation d'un quartier populaire de Nantes. Achat : 68 000 euros, actes en main. Travaux : 20 000 euros (en faisant réaliser les travaux par des entreprises, cela aurait coûté 40 000 euros). Le remboursement de cette somme sur vingt ans est de 480 euros par mois, les charges de copropriété et d'assurances s'élèvent à 160 euros mensuels, le loyer est de 780 euros, donc on obtient mensuellement un cash-flow positif de 132 euros. Même en faisant réaliser les travaux par une entreprise, l'opération restait intéressante. Au bout du compte, cette opération a prouvé au banquier qu'ils étaient capables de mener une opération de bout en bout et de tenir leur budget. Par la suite, ils ont donc obtenu un prêt pour leur résidence principale.

L'un de mes amis a fait sensiblement la même opération. Étant célibataire et voyant ses amis en couple commencer à investir dans leur résidence principale, il a voulu lui aussi passer à la vitesse

supérieure. Il a investi dans un appartement qu'il a mis en location et, sans le savoir, il a beaucoup plus avancé que tous ses amis qui eux avaient acheté leur maison. Je reviendrai plus loin sur cette question de la résidence principale.

L'un de mes clients a fait quant à lui beaucoup d'investissements (environ une vingtaine d'appartements et de maisons), d'une part pour transmettre un patrimoine important à ses enfants mais également parce que pour lui l'immobilier est une passion.

L'une des raisons principales qui doit vous inciter à investir est que, selon la tendance actuelle, les départs à la retraite vont non seulement arriver de plus en plus tard, mais les montants des pensions vont être de plus en plus faibles comparativement à l'inflation. Vous en conviendrez, pas besoin d'être mathématicien ou économiste pour comprendre qu'il va y avoir un trou dans ces budgets et qu'il va bien falloir que l'on construise notre retraite nous-mêmes ; quelle que soit la raison pour laquelle vous investissez, il est important de la trouver, cela vous aidera à avancer.

#### **Mon conseil**

*Si pour vous les conditions sont propices, investissez tant que vous le pouvez. Vous pourrez ainsi espérer partir en retraite quand vous le décidez et non quand on vous y autorisera.*

## Stop ou encore ?

Dans ce livre, je vous donne toutes mes recettes, tous mes trucs et astuces, mais je tiens à vous mettre en garde sur le fait qu'il va vous falloir du temps et de l'énergie pour arriver à l'indépendance financière. Je vois régulièrement des influenceurs qui proposent de gagner rapidement de l'argent en immobilier, en sous-traitant toutes les tâches ingrates. Moi, je ne sais pas le faire !

Si vous suivez ma méthode, il vous faudra environ une dizaine d'années pour atteindre la liberté financière. Quand je dis liberté financière, j'entends pouvoir s'arrêter de travailler pour vivre uniquement de la rentabilité de vos investissements. Il va falloir

grignoter sur votre planning pour lancer les affaires, et mettre de l'huile dans l'engrenage pour faire avancer tout ce que vous aurez mis en place mais, à terme, il peut y avoir de réels gains.

Je pense que constituer votre patrimoine vous aidera aussi dans votre développement personnel, car pour l'édification de celui-ci vous allez rencontrer beaucoup de personnes et donc apprendre un peu plus à chaque fois. L'investissement vous apportera également beaucoup en termes de développement de compétences, vous verrez les choses différemment et d'autres horizons se seront ouverts à vous.

## Les freins à l'investissement

Les freins sont bien sûr toutes les personnes ou les événements qui vont vous empêcher d'investir.

En tout premier lieu, je pense à la famille et aux amis. Si vous voulez investir, vous allez toujours trouver des gens pour vous freiner ou vous empêcher de le faire. Une règle d'or : si quelqu'un qui n'a jamais investi veut vous conseiller, fuyez le plus vite possible la discussion.

D'autre part, vous allez sûrement voir des reportages à la télévision ou des vidéos montrant des propriétaires démobilisés par des gens qui ne payent pas leur loyer et qui détruisent leur logement. Mais un vrai investisseur connaît le taux de loyers impayés (2 à 3 % en moyenne en France) et sait par conséquent que les problèmes de ce type sont une exception.

Votre banquier ou un conseiller en patrimoine (grosso modo quelqu'un qui a autre chose à vous vendre) risque de tenter de vous dissuader en vous proposant une solution qu'il commercialise. C'est uniquement pour servir ses intérêts plutôt que les vôtres qu'il va vouloir vous dévier de votre objectif.

Au moment où j'écris ces lignes (fin 2022), nous assistons à une remontée spectaculaire des taux d'emprunts. Cela ne doit pas vous freiner dans vos projets. Pour ma part, quand j'ai commencé à investir, les taux étaient autour de 4,5 %. J'ai pourtant réussi à

réaliser des opérations. D'après moi, les taux devraient vite se stabiliser car, ne l'oublions pas, le plus gros emprunteur français, c'est l'État. Or, avec des taux hauts, sa dette va vite devenir insoutenable.

Pour ma part, je remercie grandement tous ces gens car, sans eux, il y aurait beaucoup trop de monde sur le marché des investisseurs.

#### Mon conseil

*Écoutez les personnes qui agissent et qui investissent.*

## Les accélérateurs de projet

Vous êtes conscients des freins ? Maintenant, on avance ! L'immobilier, c'est un peu comme tous les domaines, il faut se former et se documenter. J'ai lu énormément d'ouvrages sur l'immobilier et le développement personnel car, à mes yeux, il est important de s'ouvrir l'esprit. Un livre incitatif que je vous conseille quand vous démarrez l'aventure immobilière, c'est *Tout le monde mérite d'être riche* d'Olivier Seban<sup>1</sup>. C'est simple, tous les amis à qui je l'ai prêté ont investi dans la foulée. Ce livre va vous libérer de tous vos freins psychologiques, vous apprendre les bases de l'investissement immobilier et les grands principes de la démarche à adopter.

Le fait de beaucoup lire m'a appris nombre d'astuces et de démarches immobilières. S'imprégner de ceux qui ont réussi ne pourra de toute façon pas être mauvais pour vous.

Pour ce qui est des ouvrages incitatifs, les livres de Goulwenn Tristant<sup>2</sup> et Elise Franck<sup>3</sup> sont aussi de bonnes bases pour vous préparer. Le livre de Bruno Rako *107 principes immobiliers* est moins incitatif mais c'est un bon recueil d'astuces immobilières<sup>4</sup>. Dans ces ouvrages, il y a un dénominateur commun : tous ces gens ont

---

1. Seban, Olivier : *Tout le monde mérite d'être riche*, 3<sup>e</sup> édition, Maxima, 2012.

2. Tristant, Goulwenn : *Comment je me suis constitué un patrimoine de plusieurs millions avec un salaire de 1 750 euros*, Maxima, 2015.

3. Franck, Elise : *Comment je suis devenue rentière en quatre ans*, 5<sup>e</sup> édition, Maxima, 2022.

4. Rako, Bruno : *107 principes immobiliers pour investir comme un pro et s'enrichir avec la pierre*, Maxima, 2017.

réussi à progresser vite grâce à l'effet de levier. C'est un grand vecteur de rentabilité. En effet, le grand principe de la location est de faire un apport puis de faire financer le remboursement par les loyers. Vous pouvez donc vous créer un patrimoine en ayant eu besoin d'une somme minimale.

Un autre vecteur qui peut vous permettre de nourrir votre esprit est l'écoute de podcasts. Dès que j'ai du temps libre, j'en écoute. Pas de fausses excuses, vous avez forcément du temps pour écouter (trajets en voiture ou train, pendant un running, pendant que vous travaillez si vous avez un job qui le permet, etc.).

Personnellement, je les écoute toujours en vitesse 1,5 : ça va plus vite et vous oblige à maintenir une grande concentration.

Les podcasts qui m'inspirent sont *Money Tree* de Julien Calamote, *Immobilier Company* de Nicolas Popovitch, *Bye Bye patron* de Thibaut. Les podcasts de Matthieu Stefani *La Martingale* et *Génération Do it Yourself* ont pour moi été une grande source d'inspiration.

Vous pouvez également lire des biographies. J'ai lu celles de beaucoup de personnes qui ont entrepris et se sont créés une grande renommée : Warren Buffett, Arnold Schwarzenegger, François Pinault, Vincent Bolloré, Xavier Niel... Elon Musk est mon entrepreneur préféré car, selon moi, il surpasse tous les autres par son esprit visionnaire, la façon dont il a su rallier les personnes à sa cause et révolutionner des marchés qui semblaient hors de portée (automobile, satellites, énergies photovoltaïques...). Il sait avancer contre vents et marées en gardant toujours ses objectifs en vue, même si je ne suis totalement en adéquation avec les derniers rebondissements du rachat de Twitter. En lisant ces livres, on relativise les risques encourus par les investissements immobiliers.

Je vous conseille aussi de lire des histoires d'entreprises. Dans ce domaine, deux récits ont retenu mon attention : Ikea et Starbucks. Ikea pour la vision sur le long terme. En effet, dans cette entreprise les objectifs sont fixés sur un horizon de dix ans. Starbucks car ils ont su se remettre en question et osé prendre des risques, avec comme seul objectif de se recentrer sur la qualité et la satisfaction client. La vision à long terme et la satisfaction client font partie des

principaux axes que vous devez développer dans votre démarche immobilière.

Pour ce qui est des livres de développement personnel, je peux vous en conseiller deux : *Réfléchissez et devenez riche* de Napoléon Hill et *L'autoroute du millionnaire* d'M. J. DeMarco. Ce type de livres sert à vous ouvrir les yeux et à vous préparer mentalement à investir.

Si vous connaissez peu l'immobilier, il faut vous mettre en mode éponge, et vous imprégner de tout ce que vous allez trouver comme information. Lire m'a beaucoup fait progresser dans ma façon de voir les choses. Mais n'oubliez pas le principal : il faut faire les choses ! Trop d'enseignement tue l'enseignement, le passage à l'action est primordial.

#### **Mon conseil**

*Nourrissez-vous de tout ce qui vous entoure. Écoutez des podcasts, lisez des livres. Profitez-en pour élargir vos domaines de compétences.*

## L'envie

Autre chose importante : le côté passion. Pour moi, visiter, négocier, acheter, rénover est un loisir. C'est aussi ce qui fait que cela fonctionne. Si je n'étais pas passionné, je pense que je n'aurais pas fait tout ce parcours. Même après toutes ces années, j'ai toujours cette petite étoile qui brille en moi dès que je parle ou que j'entends parler d'immobilier.

