



ImmoRÉUSSITE

VOTRE PLAN DE COURS

LA MÉTHODE INFAILLIBLE EN IMMOBILIER

- ✓ Avoir accès aux meilleurs trucs et astuces
- ✓ Démarrer en immobilier
- ✓ Faire votre premier achat
- ✓ Acheter sans argent
- ✓ Faire des "Flips"
- ✓ Vivre de l'immobilier
- ✓ Faire fructifier vos actifs
- ✓ Assurer votre retraite



Stéphanie Milot

OSEZ VOUS AMÉLIORER

1 Les différentes options en immobilier

2 La psychologie du succès en immobilier

MODULE 1 & 2

Module

1

Les différentes options en immobilier

Découvrez quelles sont les différentes possibilités d'investissement immobilier ainsi que les avantages et les points à considérer de chaque option en fonction de votre personnalité, de votre réalité financière actuelle et de vos objectifs à court, moyen et long terme.

Découvrez les avantages et les points à considérer pour ces diverses options :

- ✓ L'achat d'une résidence personnelle
- ✓ L'achat d'un multiplex (plusieurs appartements)
- ✓ L'auto-construction
- ✓ L'achat de terrains
- ✓ Le FLIP (achat et revente rapide dans le but d'en faire un profit)
- ✓ L'achat d'immeubles commerciaux
- ✓ L'achat de bureaux
- ✓ L'achat d'immeubles en groupe

Module

2

La psychologie du succès en immobilier

Les gens qui ont réussi en immobilier ont su développer certains réflexes, certaines habitudes et surtout, une façon bien à eux au niveau psychologique pour atteindre leurs objectifs. Découvrez ces stratégies pour réussir à votre tour en immobilier.

Découvrez entre autres :

- ✓ Comment dépasser vos craintes, vos doutes et vos appréhensions pour enfin vous lancer en immobilier
- ✓ Comment les contre-exemples peuvent grandement vous aider
- ✓ Pourquoi votre génétique peut travailler contre ou pour vous
- ✓ Pourquoi vos comportements, vos actions et votre attitude sont à la base de votre réussite
- ✓ Comment la neuroplasticité peut changer votre vie et votre réussite en immobilier
- ✓ Comment changer votre discours intérieur aliénant pour réussir en immobilier
- ✓ Comment développer des programmations mentales à succès en lien avec l'immobilier
- ✓ Comment s'engager pour persévérer et atteindre ses objectifs autant en immobilier que dans tout autre projet.

3 Calculer la rentabilité d'un immeuble

4 Quitter son emploi pour vivre de l'immobilier

MODULE 3&4

Module 3

Calculer la rentabilité d'un immeuble

La base d'un bon investissement en immobilier est sans contredit, la rentabilité. Apprenez dans ce module à calculer la rentabilité d'un immeuble dès le départ afin de déterminer si ce dernier est un investissement intéressant. Ce calcul vous permettra de décider par la suite si vous allez de l'avant avec cette acquisition.

Découvrez entre autres :

- ✓ Quelles sont les dépenses à prendre en compte dans le calcul de rentabilité?
- ✓ L'importance d'évaluer les dépenses futures dans le calcul de rentabilité
- ✓ Prendre en considération les coûts d'achat
- ✓ Comment calculer son paiement hypothécaire?
- ✓ Le calcul de rentabilité adapté au flip immobilier
- ✓ Plusieurs notions importantes à considérer dans le calcul de rentabilité
- ✓ Qu'est-ce que le MRB (multiplicateur de revenus bruts)
- ✓ Qu'est-ce que le MRN (multiplicateur de revenus nets)
- ✓ Qu'est-ce que le RCD (ratio de couverture de la dette)
- ✓ Qu'est-ce que le TGA (taux global d'actualisation ou taux de capitalisation)
- ✓ Qu'est-ce que le TRE : (taux de rendement de la mise de fonds)
- ✓ Qu'est-ce que la valeur économique d'un immeuble
- ✓ Quels sont les éléments à considérer pour calculer la valeur économique
- ✓ Qu'est-ce que la valeur marchande

Module 4

Quitter son emploi pour vivre de l'immobilier

Vous rêvez de vivre de l'immobilier? Vous souhaitez éventuellement quitter votre emploi, avoir plus de liberté et ainsi devenir votre propre patron? Vous souhaitez vous enrichir plutôt que d'enrichir votre patron? Sachez que c'est possible. Découvrez les stratégies pour y parvenir rapidement dans le cadre de ce fascinant module.

Découvrez entre autres :

- ✓ Comment vaincre ses peurs de passer à l'action
- ✓ Comment faire votre bilan pour déterminer ce que vous voulez vraiment
- ✓ Comment vous fixer des objectifs pour y arriver
- ✓ Comment gérer vos dépenses afin d'atteindre votre objectif
- ✓ Les différentes façons de vivre de l'immobilier
- ✓ Comment pallier aux difficultés rencontrées
- ✓ Quoi faire avant de donner votre démission à votre employeur

5 Les pires erreurs à ne pas commettre

6 Préparer son dossier pour le prêteur

MODULE 5&6

Module 5

Les pires erreurs à ne pas commettre

Beaucoup de nouveaux investisseurs immobiliers commettent des erreurs à leurs débuts pouvant non seulement leur coûter cher mais aussi compromettre leur succès en immobilier. Dans le cadre de ce module, découvrez les 9 erreurs les plus fréquentes lorsqu'on débute en immobilier et comment les éviter.



Découvrez entre autres :

- ✓ Pourquoi les gens qui ont échoués en immobilier peuvent vous nuire
- ✓ Comment vaincre la procrastination
- ✓ L'élément clé pour votre réussite en immobilier
- ✓ Pourquoi dit-on toujours qu'en immobilier, la clé c'est « La localisation »
- ✓ En quoi le prix payé pour votre immeuble ou projet peut être déterminant dans votre succès

Module 6

Préparer son dossier pour le prêteur

Un des éléments clé en immobilier est sans contredit, le financement. Découvrez dans ce module, une méthodologie très détaillée pour décupler vos chances d'obtenir un financement pour votre prochaine acquisition.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quels sont les risques d'être mal préparé
- ✓ Comment déterminer votre objectif ultime en matière de financement
- ✓ Comment présenter un dossier qui se démarque
- ✓ Comment mettre le prêteur en confiance
- ✓ Les éléments à incorporer dans votre dossier de présentation
- ✓ Comment être prêt lorsqu'une opportunité en immobilier se présente
- ✓ Comment vous démarquer de la concurrence lorsqu'il y a plusieurs acheteurs sur une propriété
- ✓ Quoi considérer dans le choix de son prêteur

7 Les segments d'avenir en immobilier

8 L'achat de terrains

MODULE 7 & 8

Module

7

Les segments d'avenir en immobilier

Le marché immobilier évolue. Découvrez les perspectives d'avenir pour ce secteur et ce qui a permis à énormément de gens de devenir indépendants financièrement. L'immobilier sera toujours le véhicule par excellence pour assurer son avenir. Découvrez les segments à privilégier pour les prochaines années.



Découvrez entre autres, les avantages d'investir dans:

- ✓ Les résidences bi-générationnelles et intergénérationnelles
- ✓ Les résidences pour personnes âgées offrant des services et des soins aux bénéficiaires malades et en perte d'autonomie
- ✓ Les terres à bois
- ✓ Les terrains résidentiels
- ✓ Les terres agricoles
- ✓ Les érablières
- ✓ Les résidences écoénergétiques
- ✓ L'immobilier fractionné
- ✓ Les maisons jumelées ou en rangées
- ✓ Les micro-habitations

Module

8

L'achat de terrains

Dans le cadre de ce module, découvrez les critères de sélection lors d'un achat de terrain et pourquoi ce segment peut être extrêmement intéressant.



Découvrez entre autres :

- ✓ Si vous devez acheter près d'un cours d'eau ou non
- ✓ Quelles commodités et services peuvent être intéressants à regarder lors du choix d'un terrain
- ✓ La distance idéale d'un centre urbain pour choisir votre terrain
- ✓ Quelles sont les caractéristiques du sol à prendre en considération
- ✓ La législation entourant l'achat de terrains
- ✓ La vérification de la réglementation
- ✓ Si vous devriez acheter un terrain boisé ou non

9 Maitriser les dossiers de crédit

10 Les FLIPS (L'achat et la revente rapide dans le but de faire un profit)

MODULE 9&10

Module 9

Maitriser les dossiers de crédit

Votre dossier de crédit en matière d'investissement immobilier est l'équivalent de votre curriculum vitae pour un employeur. Il est primordial d'être bien préparé et de connaître les éléments indispensables à inclure dans votre dossier afin de vous garantir le succès lors d'une ou de plusieurs acquisitions en immobilier.



Découvrez entre autres:

- ✓ L'explication détaillée des dossiers de crédit
- ✓ Quoi corriger et comment faire les corrections
- ✓ Comment bien comprendre le pointage de crédits
- ✓ Plusieurs trucs et astuces bien utiles pour avoir un bon dossier de crédit

Module 10

Les FLIPS (L'achat et la revente rapide dans le but de faire un profit)

Un des meilleurs véhicules pour faire de l'argent rapidement en immobilier est incontestablement le FLIP. Découvrez dans le cadre de ce module, comment faire des FLIPS payants.



Découvrez entre autres :

- ✓ Les questions cruciales à vous poser pour choisir le bon type de FLIP en fonction de votre profil
- ✓ 6 différents types de FLIPS
- ✓ Les avantages et points à considérer pour chacun des types de FLIPS
- ✓ Comment calculer le montant d'argent dont vous avez besoin par mois pour vivre
- ✓ Comment déterminer le bon moment pour quitter votre emploi (si c'est ce à quoi vous aspirez)
- ✓ Comment trouver du temps pour mettre en place votre plan d'action pour faire un ou des FLIPS
- ✓ Les pires erreurs à ne pas commettre lors d'un FLIP
- ✓ Comment bâtir votre équipe de rêve
- ✓ Qui incorporer dans votre équipe de rêve
- ✓ Comment trouver des aubaines
- ✓ Quels sont les endroits à privilégier pour faire un FLIP
- ✓ L'importance de l'inspection en bâtiment
- ✓ Comment financer son FLIP
- ✓ Les 2 options en matière de rénovations lors du FLIP
- ✓ Les meilleures stratégies pour vendre son FLIP
- ✓ Comment calculer son profit

11 Le financement créatif (Acheter sans argent)

12 La gestion d'immeuble

MODULE 11 & 12

Module 11

Le financement créatif (Acheter sans argent)

Le financement est souvent le plus gros défi des investisseurs immobiliers. Que ce soit pour faire votre première acquisition ou pour grossir votre parc immobilier, vous aurez inévitablement besoin d'argent. Découvrez dans ce module, plusieurs stratégies pour investir sans mettre de votre argent personnel. Apprenez également des façons créatives et légales de vous faire financer quel que soit votre projet.



Découvrez entre autres:

- ✓ Quel profil d'investisseur vous êtes et quel type de financement peut y correspondre
- ✓ Les avantages et les points à considérer lors d'un financement avec une institution financière traditionnelle
- ✓ L'élément clé pour utiliser le financement créatif de manière optimale
- ✓ Les différentes options qui s'offrent à vous en matière de financement créatif
- ✓ Les avantages et les points à considérer de chacune de ces options
- ✓ Les différentes formes d'associations possibles en immobilier
- ✓ Comment développer des associations profitables

Module 12

La gestion d'immeuble

Devriez-vous considérer ou non la gestion d'immeuble par une tierce personne? Dans le cadre de ce module, apprenez les points importants à considérer dans le choix d'un gestionnaire.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quels sont les services offerts par une compagnie de gestion
- ✓ Quels critères dois-je regarder dans le choix d'un gestionnaire
- ✓ Quels sont les frais reliés à la gestion. Est-ce qu'on parle d'un % des revenus ou d'un montant fixe
- ✓ Quels sont les avantages d'être en gestion
- ✓ À partir de combien d'appartements il devient rentable de faire appel à un gestionnaire
- ✓ S'il est possible et avantageux d'avoir une gestion partielle
- ✓ S'il m'est possible de partir un an à l'étranger tout en étant rassuré que mon gestionnaire s'occupera entièrement de la gestion
- ✓ Si un gestionnaire peut m'aider dans mon processus d'achat et financement
- ✓ Si un gestionnaire peut m'aider à trouver des immeubles

13 La négociation en immobilier

14 L'achat / location

MODULE 13&14

Module 13

La négociation en immobilier

L'art de négocier n'est pas inné chez tout le monde. Toutefois, en immobilier, la capacité de négocier est une compétence importante à maîtriser. Dans le cadre de ce module, apprenez les rudiments de la négociation.



Découvrez entre autres:

- ✓ Comment développer une confiance à toute épreuve lors d'une négociation
- ✓ Quelles sont les sphères de l'intelligence émotionnelle impliquées dans l'art de négocier
- ✓ Les 4 types de comportements possibles en négociation et lequel adopter
- ✓ Comment développer son assertivité en négociation
- ✓ Quel est votre pire ennemi lors des négociations
- ✓ Le processus de négociation (avant, pendant et après)
- ✓ Les clés pour une négociation réussie
- ✓ Les différentes stratégies en négociation
- ✓ La puissante stratégie CNA (Consequences of no agreement)

Module 14

L'achat / location

Le principe d'achat/ location est une stratégie innovatrice pour faire de l'argent en immobilier (véhicule vraiment intéressant et de plus en plus populaire en immobilier). Découvrez dans ce module, les éléments clés pour utiliser efficacement l'achat/location.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quel est le principe de fonctionnement de l'achat/location
- ✓ Dans quels cas est-ce avantageux de l'utiliser
- ✓ Les différentes étapes de la location/achat
- ✓ Comment trouver des locataires pour votre projet

15 Comment dénicher des aubaines

16 Stratégies pour augmenter la valeur de vos immeubles

MODULE 15&16

Module 15

Comment dénicher des aubaines

Un des plus gros défis de l'investisseur immobilier est de trouver des propriétés à bons prix. Les aubaines existaient dans le passé et existent toujours aujourd'hui. Il faut simplement savoir où les trouver.

Dans le cadre de ce module, découvrez entre autres:

- ✓ Le processus des reprises bancaires simplifié
- ✓ Comment devenir un expert de son secteur pour trouver des aubaines
- ✓ Comment repérer les bons « Deals »
- ✓ Les deux écoles de pensée en matière de recherche d'aubaines
- ✓ La technique d'analyse efficace
- ✓ Des indices payants pour dénicher une aubaine
- ✓ Le processus pour acheter une propriété en « avis de 60 jours »
- ✓ Comment aborder les propriétaires et quoi leur dire
- ✓ Les règles d'or pour approcher les propriétaires et quels moyens prendre pour les contacter
- ✓ Comment vaincre vos appréhensions d'approcher d'éventuels vendeurs
- ✓ Le détecteur de bonnes affaires
- ✓ La règle des 70, ce qu'il faut comprendre !
- ✓ Villes vs Campagnes
- ✓ Travailler avec des agences immobilières
- ✓ Marchand de biens : Rôle et fonctions



Module 16

Stratégies pour augmenter la valeur de vos immeubles

Être en mesure d'acheter un immeuble rentable dès le départ, voilà l'objectif en immobilier. Toutefois, saviez-vous que certains immeubles qui, de prime abord ne semblent pas rentables ou intéressants, peuvent le devenir? Dans ce module, voyez comment augmenter drastiquement la valeur de votre immeuble.

Découvrez entre autres :

- ✓ Quelle est la réalité du marché des multi-logements
- ✓ Quelles sont les meilleures stratégies pour optimiser la valeur d'une propriété, lorsqu'elle est entièrement louée
- ✓ Comment établir la valeur moyenne d'un logement, par la grandeur, la ville et le secteur, afin d'avoir une idée du potentiel d'augmentation des loyers
- ✓ Comment identifier si un immeuble est potentiellement un bon achat
- ✓ Quels sont les rénovations payantes qui justifient une augmentation de loyer importante
- ✓ Comment avoir du succès avec vos locataires
- ✓ Comment effectuer efficacement des rénovations dans vos logements et ainsi vous éviter plusieurs mauvaises surprises
- ✓ Quels éléments essentiels peuvent vous garantir l'atteinte de vos objectifs



17 Les rénovations payantes

18 La fiscalité en immobilier

MODULE 17&18

Module 17

Les rénovations payantes

En immobilier, il existe plusieurs façons d'augmenter la valeur de votre propriété. Les rénovations font parties de ces options. Dans le cadre de ce module, découvrez quelles sont les rénovations les plus profitables, soit pour augmenter la valeur d'un immeuble ou pour une éventuelle revente.

Découvrez entre autres:

- ✓ Quelles sont les rénovations qui vous permettront d'augmenter la valeur de votre immeuble.
- ✓ Pourquoi rénover.
- ✓ Les rénovations les plus payantes
- ✓ Les rénovations avec un rendement moyen
- ✓ Les rénovations vous procurant le moins de retour sur votre investissement
- ✓ L'importance de bien évaluer le coût des rénovations
- ✓ L'importance de bien connaître son marché pour faire les bonnes rénovations
- ✓ Les erreurs à éviter
- ✓ Comment financer vos rénovations
- ✓ L'importance d'une planification adéquate en matière de rénovations

Module 18

La fiscalité en immobilier

Tout investisseur immobilier souhaite faire le plus de profit possible tout en réduisant au minimum ses impôts à payer. Pour y parvenir, ils existent plusieurs stratégies efficaces en matière de fiscalité.

Découvrez entre autres :

- ✓ Si vous devez vous incorporer (former une entreprise) en immobilier
- ✓ S'il est bon fiscalement parlant de prendre de l'amortissement
- ✓ Les éléments à considérer lors d'un investissement avec un partenaire
- ✓ Quoi considérer si un parent souhaite vous transférer un immeuble
- ✓ Si vous devez facturer les taxes dans le cas où vous formez une compagnie
- ✓ Si vous devez payer de l'impôt ou non dans le cas de FLIP (achat et revente rapide), si vous habitez la propriété
- ✓ Si les taxes s'appliquent dans le cas d'un FLIP

19 Le prêt privé

20 La forme juridique à privilégier en immobilier

MODULE 19&20

Module 19

Le prêt privé

Vous découvrirez dans ce module, comment faire appel à un prêteur privé pour vos acquisitions ou encore, comment vous-même pouvez devenir prêteur privé, si vous disposez de liquidité. Le prêteur privé est souvent une option de choix en matière d'achat/revente rapide mais ce dernier permet également d'obtenir de l'argent à court terme pour un projet en particulier.



Découvrez entre autres:

- ✓ Quoi considérer dans le choix d'un prêteur privé
- ✓ Dans quelles circonstances utiliser le prêt privé
- ✓ Quels sont les différents types de prêts offerts
- ✓ Quels sont les coûts d'un prêteur privé
- ✓ Quelle est la clientèle du prêteur privé
- ✓ Des exemples de projets ayant eu recours au prêteur privé
- ✓ Quelles sont les garanties demandées par le prêteur
- ✓ S'il est possible d'utiliser le prêteur privé pour obtenir la mise de fond initiale
- ✓ S'il est possible d'utiliser le prêteur privé pour faire des rénovations
- ✓ Les éléments importants à prendre en considération avant de faire appel à un prêteur privé

Module 20

La forme juridique à privilégier en immobilier

S'incorporer ou non. Découvrez, en fonction de votre situation, la forme juridique à privilégier lors de vos acquisitions.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quels sont les faits à considérer et à prioriser dans ce genre de prise de décision
- ✓ Quels sont les véhicules disponibles
- ✓ Un sommaire de chacun de ces véhicules
- ✓ Quel est le traitement fiscal pour chacun de ces véhicules
- ✓ Qu'est-ce qu'on peut partager entre copropriétaires
- ✓ Quels sont les critères à analyser pour faire un choix éclairé
- ✓ Comment faire le meilleur choix selon votre situation
- ✓ L'importance d'être bien conseillé
- ✓ Les étapes de l'incorporation (former une entreprise)
- ✓ Les avantages de s'incorporer
- ✓ Incorporation provinciale vs incorporation fédérale
- ✓ Comment utiliser l'incorporation dans le secteur de l'immobilier
- ✓ Les exigences à respecter

21 L'inspection en bâtiment

22 Faire affaire ou non avec un courtier

MODULE 21 & 22

Module 21

L'inspection en bâtiment | Diagnostiqueur

L'inspection en bâtiment est une étape importante lors de l'acquisition d'une propriété. Découvrez les points essentiels à regarder lors de la visite d'un immeuble afin de déterminer si c'est un achat viable et rentable.

Découvrez entre autres:

- ✓ Pourquoi faire affaire avec un inspecteur en bâtiment
- ✓ Quels sont les avantages de faire affaire avec un inspecteur
- ✓ Quels sont les points importants à regarder lors d'une inspection ou lors d'une première visite, afin de se faire une idée rapide
- ✓ Quelles sont les limites de l'inspection en bâtiment
- ✓ Ce que devrait comporter une condition d'inspection inscrite à la promesse d'achat
- ✓ Quel genre de rapport l'inspecteur devrait vous fournir
- ✓ Si l'inspection peut vous permettre de déceler des vices cachés
- ✓ S'il y a un délai de prescription pour les vices cachés
- ✓ Si vous devriez considérer les immeubles à vendre sans garanties légales
- ✓ Quelles sont les responsabilités de l'inspecteur en cas d'erreur
- ✓ Quels sont les coûts de l'inspection en bâtiment
- ✓ Comment trouver un bon inspecteur et quelles sont les questions à lui poser
- ✓ Obligation de faire faire des diagnostics (loi carrez, amiante, énergie etc...)



Module 22

Faire affaire ou non avec un courtier | Agence immobilière

Le courtier immobilier a accès à énormément de propriétés sur le marché. Dans le cadre de ce module, apprenez quels sont les avantages et les éléments à considérer dans le choix d'un courtier.

Découvrez entre autres :

- ✓ Pourquoi faire affaire avec un courtier au lieu de trouver seul vos immeubles
- ✓ Quels sont les avantages de faire affaire avec un courtier
- ✓ Quels sont les avantages de confier la vente d'un immeuble à revenus à un courtier immobilier
- ✓ Pourquoi le courtier est le mieux placé pour évaluer votre propriété
- ✓ Quels sont les critères à regarder lors de l'évaluation faite par le courtier
- ✓ Pourquoi l'équipe multidisciplinaire du courtier est un gros avantage pour vous
- ✓ Comment le courtier peut vous aider dans l'obtention de votre prêt
- ✓ Comment choisir son courtier. Quels sont les critères de sélection



23 Investir en Europe

24 Dépensez-vous votre temps intelligemment? « Bonus »

MODULE 23&24

Module 23

Investir en Europe

Le marché Européen regorge d'opportunités très intéressantes. Découvrez pourquoi il est si intéressant en ce moment d'investir en Europe. Apprenez les particularités de ce marché qui en font un marché de choix pour les nouveaux investisseurs.



Découvrez entre autres:

- ✓ Pourquoi il est toujours aussi intéressant aujourd'hui d'investir en immobilier du côté de l'Europe
- ✓ Pourquoi il est tout à fait réaliste de quitter son emploi pour vivre de l'immobilier
- ✓ Quelles sont les pires erreurs que commettent les gens lorsqu'ils débutent en immobilier
- ✓ En quoi l'effet de levier rend l'immobilier si intéressant
- ✓ Où investir si vous débutez sur le marché européen
- ✓ Pourquoi le FLIP (achat et revente rapide) est une bonne option pour faire de l'argent rapidement
- ✓ Quoi considérer lorsqu'on veut faire un FLIP
- ✓ Quoi considérer dans le choix de son prêteur
- ✓ Doit-on privilégier le taux fixe ou révisable
- ✓ Pourquoi les taux d'intérêts historiquement bas en Europe sont un avantage majeur pour investir en ce moment
- ✓ Pourquoi l'inspection en bâtiment est si importante
- ✓ Comment dénicher des aubaines
- ✓ Si vous devriez considérer la gestion de votre immeuble par un gestionnaire
- ✓ Comment augmenter la valeur de vos immeubles

Module 24

Dépensez-vous votre temps intelligemment? « Bonus »

Vous trouverez dans cette webdiffusion BONUS, toutes les stratégies afin de gagner une 1 heure par jour, tout en étant plus productif et plus focus. Après avoir enseigné ces stratégies à l'école des Hautes Études Commerciales de l'université de Montréal pendant plus de 9 ans, je peux vous assurer que ces principes fonctionnent et qu'ils sont puissants ! Vous souhaitez avoir du succès en immobilier, sachez qu'une des clés consiste à avoir une bonne organisation et une gestion de son temps adéquate.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quel est votre profil de gestion de temps
- ✓ Comment prendre le contrôle de votre agenda
- ✓ Comment prioriser
- ✓ Comment déterminer vos priorités et objectifs
- ✓ Comment planifier votre temps intelligemment
- ✓ Les 12 principes clés pour une gestion du temps efficace
- ✓ Comment gagner une heure par jour en utilisant un outil infallible
- ✓ Comment le principe d'Eisenhower peut vous faire sauver énormément de temps
- ✓ Comment la loi de Parkinson peut vous aider à maximiser votre temps

25

Développez la pensée des gens qui ont du succès financièrement « Bonus »

26

Témoignages à succès

MODULE 25&26

Module 25

Développez la pensée des gens qui ont du succès financièrement. « Bonus »

L'argent est souvent considéré comme étant un objectif peu noble. Malheureusement, nous avons trop souvent entendu des phrases comme : L'argent ne pousse pas dans les arbres, l'argent est dur à gagner ou encore, l'argent ne fait pas le bonheur. Ces phrases ainsi répétée en boucle nous ont amenés à développer certaines croyances limitatives par rapport à l'argent.



Découvrez entre autres:

- ✓ Comment vos croyances vous éloignent ou vous rapprochent de l'abondance financière
- ✓ Les stratégies pour transformer les croyances qui vous limitent
- ✓ Comment vivre dans l'abondance autant sur le plan financier que dans les autres sphères de votre vie
- ✓ Une stratégie puissante pour vous permettre d'attirer plus d'abondance
- ✓ Comment votre cercle d'influence peut grandement vous aider ou vous nuire
- ✓ Comment vous garder motivé dans la poursuite de vos objectifs en immobilier ou dans d'autres projets
- ✓ Les 7 croyances erronées concernant l'argent dont vous devez absolument vous défaire
- ✓ Une étude qui prouve que l'argent fait le bonheur (contrairement à la croyance populaire)

Module 26

Stratégies pour louer vos appartements rapidement.

Un des plus important éléments en immobilier, c'est de s'assurer d'aller chercher le maximum de revenus de nos immeubles et une des conditions sine qua none est d'avoir un tût d'inoccupation bas.



Découvrez entre autres :

- ✓ Comment fixer le juste prix pour vos appartements
- ✓ Quels sont les meilleurs endroits pour publiciser vos appartements
- ✓ Quoi mettre dans vos publicités pour obtenir le maximum d'impact
- ✓ 2 éléments clés pour louer rapidement
- ✓ Des trucs infailibles pour mettre vos appartements en valeur
- ✓ Comment trouver des locataires de choix
- ✓ Quoi considérer dans le choix d'un locataire
- ✓ Comment vous prémunir des mauvais locataires
- ✓ Des stratégies pour vous démarquer de la concurrence
- ✓ Suivre les travaux et mettre en location
- ✓ La coordination grâce au courtier ou à un artisan clé
- ✓ Coordonnez l'arrivée des meubles et la fin des travaux (location meublé)
- ✓ Le relationnel avec les locataires
- ✓ Assurance : garantie des loyers impayés
- ✓ Vacances locatives
- ✓ Détériorations immobilières et vacance locative
- ✓ Quelques astuces pour vérifier la solvabilité du locataire

27

La location saisonnière

26

Relation propriétaire – locataire

MODULE 27&28

Module 27

La location saisonnière

La location saisonnière gagne en popularité! Ce type d'investissement peut d'ailleurs s'avérer très intéressant... Toutefois, il est important de bien connaître les avantages ainsi que les points à considérer avant de se lancer dans ce type d'investissement. Nous verrons entre autres dans ce module :

Découvrez entre autres :

- ✓ Les 3 questions à se poser avant de faire une acquisition
- ✓ Où chercher/acheter?
- ✓ Les 3 critères les plus importants
- ✓ Comment optimiser la location?
- ✓ La gestion de la location
- ✓ Comment être à l'écoute de votre clientèle
- ✓ Les différentes étapes d'un investissement locatif
- ✓ Les conseils importants pour une location saisonnière optimale



Module 28

Relation propriétaire – locataire

En immobilier, un des ingrédients responsable du succès des investisseurs dans le multi-locatifs est sans contredit, la relation qu'entretiennent ces derniers avec leurs locataires. Bien sûr, il est toujours possible de donner nos immeubles en gestion. Dans l'optique où l'on décide de gérer soi-même nos immeubles, il devient important de connaître certaines lois afin de nous assurer une gestion saine et harmonieuse avec nos locataires. Dans ce module, plusieurs thèmes seront abordés tels que :

Découvrez entre autres :

- ✓ Le déguerpissement
- ✓ Bail signé (responsabilité)
- ✓ Le bruit
- ✓ La cession de bail
- ✓ Le chauffage
- ✓ Le paiement du loyer
- ✓ La colocation
- ✓ Le droit d'accès au logement
- ✓ Les animaux
- ✓ Quoi faire lorsque le locataire s'achète une maison
- ✓ Le nombre d'occupants
- ✓ Le non-paiement du loyer
- ✓ Le taux d'augmentation du loyer
- ✓ Les réparations : au propriétaire ou au locataire?



27 La fiche descriptive d'un immeuble

26 Témoignages à succès

MODULE 29&30

Module 29

La fiche descriptive d'un immeuble

En immobilier, une des premières étapes consiste à dénicher des propriétés et à analyser leurs rentabilités. Dans le cadre de ce module, apprenez comment lire la fiche descriptive (listing) d'un immeuble. Découvrez entre autres :



Découvrez entre autres :

- ✓ Comment lire les ratios financiers
- ✓ Quels sont les éléments à regarder à prime abord avant de considérer une propriété.
- ✓ À déterminer si les dépenses et revenus de l'immeuble sont réalistes et complets.
- ✓ Pourquoi le secteur est important.
- ✓ A déterminer si la propriété que vous regardez correspond au type d'immeuble que vous recherchez.
- ✓ Comment distinguer une bonne opportunité d'un immeuble trop cher.
- ✓ Comment savoir si la propriété peut prendre de la valeur avec le temps.

Module 30

Témoignages à succès

Dans le cadre de votre programme ImmoRéussite, vous aurez aussi accès à des témoignages d'investisseurs à succès. Ces témoignages ont pour objectif de vous inspirer et de vous motiver à devenir, vous aussi, un investisseur à succès!

31 La fiscalité française

32 La location meublée

MODULE 31 & 32

Module 31

La fiscalité française

Découvrez dans ces modules tout ce que vous devez savoir concernant les lois européennes en matière d'investissements immobiliers.

Découvrez entre autres :

- ✓ Les différentes taxations
- ✓ Comment optimiser la fiscalité
- ✓ Quoi privilégier et quoi éviter
- ✓ Les dispositifs de défiscalisation
- ✓ Le déficit foncier | Les avantages et inconvénients
- ✓ Les dispositifs
- ✓ La défiscalisation neuf
- ✓ La loi Pinel ancien
- ✓ Qu'est-ce que le: LMNP
- ✓ L'investissement en société (SCI) | 2 régimes
- ✓ La loi "Alur"
- ✓ Le syndic de copropriété
- ✓ Comment payer moins d'impôt

Module 32

La location meublée

De plus en plus de propriétaires tendent à louer leur logement meublé à l'année. Découvrez dans ces modules les réalités européennes en ce qui concerne les différents types d'options de location.

Découvrez entre autres :

- ✓ La location meublée courte durée
- ✓ La location nue
- ✓ Investir à la ville ou à la campagne?
- ✓ La coordination des meubles et des travaux
- ✓ La relation proprio / locataire
- ✓ Location meublée longue durée ou non?
- ✓ La colocation | comment l'optimiser
- ✓ Comment payer moins d'impôt
- ✓ Les périodes propices

33 La gestion locative...

34 Investir à l'étranger

MODULE 33&34

Module 33

La gestion locative...

Dans le cadre de ce module apprenez les éléments importants en ce qui a trait aux fonctions d'une agence de gestion.



Découvrez entre autres :

- ✓ Les 4 missions de l'agence de gestion
- ✓ La gestion de copropriété
- ✓ Le rachat de partie commune d'immeuble
- ✓ Les locaux commerciaux
- ✓ Le contrat de bail
- ✓ La location de bureaux meublés

Module 34

Investir à l'étranger

Investir à l'étranger peut s'avérer une option très intéressante. Découvrez dans ce module tout ce que vous devez savoir afin de faire de bons achats.



Découvrez entre autres :

- ✓ Les 4 missions de l'agence de gestion
- ✓ La gestion de copropriété
- ✓ Le rachat de partie commune d'immeuble
- ✓ Les locaux commerciaux
- ✓ Le contrat de bail
- ✓ La location de bureaux meublés

35 La division immobilière

36 Administrateur de bien | Europe

MODULE 35&36

Module 35

La division immobilière

La division immobilière consiste à acheter des biens immobiliers de grandes surfaces, pour ensuite, les diviser en plusieurs plus petits lots. Apprenez dans ce module comment optimiser ce type d'investissement.



Découvrez entre autres :

- ✓ La rentabilité
- ✓ La réduction des investissements
- ✓ La baisse de la concurrence
- ✓ La division de lot (Procédures, loi, réglementation, rentabilité)

Module 36

Administrateur de bien | Europe

Lorsque le temps manque ou que nous sommes trop loin pour s'occuper de la gestion de notre patrimoine immobilier il peut s'avérer judicieux de faire appel à des spécialistes soit, des administrateurs de biens. Découvrez dans ce module le rôle de ces derniers.



Découvrez entre autres :

- ✓ Qu'est-ce qu'un administrateur de biens?
- ✓ Les services offerts par un administrateur de biens
- ✓ La relation locataire/propriétaire en cas de litige
- ✓ Les 3 critères importants dans la recherche d'immeuble

37 Le financement

38 Chasseur d'appartement

MODULE 37 & 38

Module 37

Le financement

Dans le cadre de ce module découvrez des stratégies afin d'augmenter vos chances d'obtenir du financement auprès de votre institution financière.

Découvrez entre autres :

- ✓ Trouver et optimiser son financement jusqu'au notaire
- ✓ Présentez votre démarche dans un dossier
- ✓ Quoi négocier avec le banquier?
- ✓ Les relations idéales à entretenir avec notre banque
- ✓ De quelle manière doit présenter le dossier à la banque
- ✓ Se présenter soi-même
- ✓ Présenter son objectif (pourquoi j'investi dans l'immobilier)
- ✓ Présenter le projet et son potentiel
- ✓ Soumettre enfin la demande et les contreparties que l'on apporte
- ✓ Comment démontrer avec les calculs à l'appui de générer du profit ?
- ✓ Doit-on privilégier le taux fixe ou révisable ?
- ✓ Comment préparer votre dossier de crédit (dossier bancaire de pro)
- ✓ Qu'est-ce que le prêt différé?
- ✓ Estimation, plans de localisation et bilan de trésorerie
- ✓ Qu'est que l'arbitrage?



Module 38

Chasseur d'appartements

Découvrez dans ce module, comment le chasseur d'appartements peut assurément vous être utile lorsque vient le temps de dénicher des opportunités rentables.

Découvrez entre autres :

- ✓ Le rôle du chasseur d'appartements
- ✓ Les avantages de faire affaire avec le chasseur d'appartements
- ✓ Fiscalité et règles de l'achat-Revente
- ✓ La vente occupée
- ✓ Financement des réparations

