

Guide de l'investisseur immobilier

Madelle NGNINTENDEM



Objectif :

Identifier les problèmes qui reviennent régulièrement et proposer des réponses et solutions ; et au-delà de celles-ci, une offre de mes services d'accompagnement.

01.

Expertise bien immobilier

COMMENT TROUVER LE BON DEAL ?

Acheter un bien immobilier au-dessus de la valeur du marché est l'une des plus grosses craintes de tout investisseur immobilier. Car en le faisant tu vas te surendetter, ce qui risque de te freiner lors de tes prochains investissements. En effet, il est très important que ta dette immobilière à la banque soit en dessous de la valeur du bien immobilier sur le marché.

Tu pourras découvrir, sur les différentes plateformes que je te dévoilerai lors de la séance de Mentoring, le prix moyen du mètre carré dans une zone dans laquelle tu souhaiterais investir. En plus de cela, nous ferons une microanalyse du bien immobilier qui te permettra de comprendre pourquoi sur deux rues parallèles, dans le même quartier, on peut néanmoins avoir une différence de prix assez considérable.

Par exemple :

- Un appartement sur lequel, étant sur le balcon, on peut admirer le coucher du soleil ou observer un monument spécial de la ville, sera plus cher et même louer plus cher que le même appartement dont la vue sur le balcon donne sur un mur ou sur la forêt.

Pour nous Africains, ça peut paraître banal n'est-ce pas ? Mais les Occidentaux aisés en tiennent compte quand ils veulent louer leur appartement. Les intéressés m'ont souvent posé cette question : Est-ce que je peux observer le coucher du soleil d'ici ? D'ici le soleil se couche-t-il à l'Est ou à l'Ouest ?

- Un appartement en face de l'arrêt bus est plus avantageux que le même appartement situé deux rues en avant ou sur la rue perpendiculaire, vu qu'il faudra 4 à 5 minutes pour atteindre l'arrêt bus ;
- De même, la maison qui est située juste à l'arrêt du train où on entend le train passer la nuit, sera moins chère que celle située deux rues plus loin où il n'y a aucun bruit, mais un accès rapide pour la gare ;
- L'appartement construit en dur sur place (stein au stein ou alors Massiv haus), sera plus cher que celui construit avec du béton préfabriqué (fertighaus).
- Le montant total des réserves dans les caisses des propriétaires jouera un rôle important sur le prix du bien immobilier.
- Si la maison est construite sur un terrain à bail héréditaire (Erbpacht) etc.

La liste est non exhaustive. Tu te rends donc compte qu'il y a plusieurs points à prendre en considération lors de l'acquisition de ton bien immobilier. Pour réaliser ton investissement avec brio je t'invite à prendre une séance de Mentoring avec moi, et au terme de ce Mentoring, on en sortira avec un plan d'action concret pour ton acquisition immobilière. Parce que, lors de la séance de Mentoring qui dure trois heures, nous ferons une analyse détaillée d'un bien immobilier suivant les paramètres énoncés ci-dessus.

J'AI REÇU LES DOCUMENTS DE LA MAISON QUE J'AIMERAIS ACQUÉRIR ET JE ME POSE UN TAS DE QUESTIONS.

Les 10 étapes de l'achat d'un bien immobilier sont les suivantes :



Calcul de ta capacité d'endettement (Je t'en parlerai plus détail dans la partie financement)



Déterminer ta stratégie d'investissement.



Cibler les plateformes de la recherche selon la stratégie définie.



Contacter le vendeur ou agent immobilier responsable de la vente.



Si tous les paramètres voulus sont remplis, la visite est programmée.



Suite à la visite, le vendeur reçoit les documents de la maison/ appartement pour en prendre connaissance et valider sa décision d'achat.



Réservation du bien immobilier.



Financement du bien immobilier.



Organisation de la signature chez le notaire



Organisation de la passation des biens

Lorsqu'on est à l'étape 6 ci-dessus énumérée, on reçoit les documents suivants :

- Le titre de partage de bien ;
- Le plan de la maison / appartement avec les dimensions de chaque pièce ;
- Le plan du garage s'il y en a un ;
- Le plan du sous-sol ;
- Le contrat de bail si le bien est loué ;
- Les trois derniers protocoles de l'appartement ;
- Les trois derniers règlements de comptes annuels de l'appartement ;
- La liste des travaux de rénovations jusqu'ici quand il s'agit d'une maison ;
- Le plan de gestion immobilière ;
- Le plan énergétique ;
- L'assurance ;
- La taxe foncière.

Après avoir reçu tous ces documents, c'est normal, si tu achètes pour la toute première fois, d'être Baffé . Et en tant qu'acheteur tu te poses certainement les questions suivantes :

Qu'est-ce que je dois regarder en particulier ?

Y a-t-il un piège quelque part ?

Quelles sont les failles présentes dans cette documentation qui peuvent être utilisées pour négocier le prix du bien immobilier en ma faveur ?

Exemple :

L'histoire que je m'apprête à te raconter est une situation réelle que j'ai vécue lors d'une de mes séances de Mentoring. En effet, lors de la vérification des derniers protocoles et plan de gestion immobilière, nous nous sommes rendu compte, que la façade du bien immobilier devait être refaite. Les coûts de rénovation s'élevant à 114 870 €, la caisse totale de tous les propriétaires allait être considérablement réduite. Il fallait donc se construire des réserves privées en prévision d'une prochaine rénovation. Face à ce constat on a présenté la situation au vendeur qui a accepté de baisser le prix du bien de 10 000 € pour permettre à l'acheteur de se construire une réserve privée supplémentaire.

Pour une analyse rapide et efficace de ces documents, je t'invite à prendre une séance de coaching d'une heure avec moi.

QUELLES SONT LES DÉPENSES CONCRÈTES LIÉES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AVANT ET APRÈS L'ACHAT ?

Les dépenses avant l'achat

Les frais du notaire qui s'élèvent à environ 2 % du prix du bien immobilier ;
Les frais d'enregistrements au cadastre qui varient entre 3,5 % et 6,5 % du prix d'achat selon la région dans laquelle tu investis ;
Les frais du courtier selon les zones varient entre 2 % et 5 %.

Les dépenses après l'achat

Si la maison ou l'appartement est à rénover, il faut prévoir 300 € à 700 € au mètre carré de coût de rénovation selon le type de rénovation qu'on veut avoir comme rendu final : normal, gepflegt, gehoben. De même, si on veut complètement refaire l'électricité, la salle de bain, le chauffage, les fenêtres etc.

Il est conseillé d'avoir une épargne qui couvrira les dépenses avant l'achat. Si tu n'as pas encore pu épargner ce montant, il existe des stratégies pour te les faire financer avec le prix du bien immobilier. Je peux très volontiers t'accompagner sur ce processus.

Les dépenses après l'achat, les coûts de rénovation peuvent aussi être financés dans le paquet d'achat du bien immobilier. Les banques sont généralement très favorables à ce niveau car l'argent investi sur le bien immobilier augmente la valeur du bien immobilier de façon considérable. Il sera important de prouver à la banque lors du financement qu'il y a des rénovations qui sont imminentes, avec un dossier complet de ce qui doit être fait, ainsi que les différents appels d'offre, une fois l'argent viré par la banque.

COMMENT ACHETER UN BIEN IMMOBILIER AVEC UNE GARANTIE ?

Dans mon réseau, je dispose des biens immobiliers certifiés que tu peux acheter sans risque. Ici j'interviens comme promoteur immobilier et l'accompagnement complet est gratuit pour l'acheteur.

Tu peux aussi faire appel à un expert en bâtiment externe qui te donnera son avis sur la qualité du bien immobilier.

Le projet de construction immobilière peut se faire de trois façons :

- Soit l'acquéreur achète le terrain et fait appel à une société de construction immobilière pour la réalisation de la construction. Ici il peut réaliser la construction comme il veut selon le plan négocié avec son architecte.
- Soit l'acquéreur achète un appartement ou une maison en paquet. Par exemple il y a un nouveau quartier qui va être créé dans la ville. Les parcelles de terrains sont proposées avec le type de construction convenable qui va avec. La maison qui sera construite dessus, peut être légèrement modifiable mais pas beaucoup, vu que le standard des maisons au quartier doit être respecté.
- Dans un autre cas de figure, il peut s'agir des appartements dans un immeuble nouvellement construit, avec des prix différents qui évolueront avec la grosseur de l'appartement.

Dans les trois précédents cas, le promoteur immobilier ou la société de construction Bauträger offre cinq années de garantie sur le bien immobilier et ceci sur tous les domaines de la construction. En général 75 % des problèmes après la construction surviennent au courant de ces 5 premières années. Comme quoi si après 5 ans, tout est encore correct il ne faut donc plus se faire de soucis.

Renovierte Wohnung : Appartement rénové

Un bien immobilier déjà existant devrait être rénové à chaque fois qu'il y a changement de locataire, mais au maximum après 10 ans.

En effet, il est conseillé de profiter de cette occasion pour investir sur le bien immobilier et le mettre en location plus cher ou alors avoir un bien de valeur élevée. Si tout est refait, vous obtenez une garantie de 5 ans (gewährleistung).

Nicht renovierte Wohnung

Ici on a besoin de l'analyse d'un expert en bâtiment qui peut garantir de la statique de la maison et réaliser le test de la qualité des murs pour se rassurer qu'ils ne présenteront pas de traces de moisissure de sitôt. Dans la documentation sur les récentes rénovations il sera également possible de déterminer dans combien de temps le toit pourra être rénové selon l'année de construction de la maison.

La durée de vie du toit est en moyenne de 30 ans. Par ailleurs il y a des toits qui peuvent aller jusqu'à 50 ans.

La réfection de la façade doit être effectuée en moyenne tous les 15 ans.

Le circuit électrique se refait en moyenne après 10 ans.

Le système de chauffage peut également être refait après 10 ans.

QUE FAIRE SI LE LOCATAIRE NE PAIE PAS LE LOYER ?

Je te conseille de choisir un bon locataire à la base pour ne pas être confronté à ce type de problème.

- Choisis un locataire dont le salaire correspond à 3 fois ton loyer demandé sans les frais annexes.
- Demande à voir la Schufa (C'est une institution privée en Allemagne qui a pour but de vérifier la crédibilité de chaque individu en termes de Scoring) de ton locataire. S'il a eu une bonne hygiène financière jusqu'à présent, il va certainement aller sur la même lancée dans ton appartement. Lorsqu'un individu est fiché à la schufa, il a des difficultés pour se trouver un nouvel appartement ou encore des difficultés à prendre un crédit à la banque.
- Demande le contact de son précédent propriétaire pour confirmer les informations que ce dernier va donner.
- Si après coût, ton locataire n'arrive pas à payer son loyer, il n'aura qu'à se retourner vers l'État pour demander une subvention de loyer.

Si malgré toutes ces précautions, le locataire ne paie toujours pas le loyer, il est conseillé de prendre un avocat. Pour cela il est important de résilier le contrat de bail du locataire immédiatement après avoir remarqué que le paiement n'a pas été effectué.

Dans le programme de Mentoring Service après-vente ci-dessous, je t'accompagne dans la démarche qui vise à trouver un nouveau locataire fiable



Immobilier en Allemagne
pour la Diaspora Africaine...

Coaching Service après vente

Pack 1 : 2H = 238€

- *Choix du locataire
- *Astuces contrat de bail
- *Redaction contrat de bail

Pack 2 : 1H = 89,50€

- *Compréhension du bilan annuel
de l'appartement
- *Décompte des frais annexes du locataire

0176 310 78321
contact@immobilierenallembagne.de





02.

*Expertise Financement du
bien immobilier*

QUELLES SONT LES CONDITIONS À REMPLIR POUR SE FAIRE FINANCER ?

C'est vrai que j'en parle beaucoup sur ma chaîne et que normalement tout le monde devrait le savoir, mais malheureusement jusqu'à 40 % des dossiers que je reçois pour le financement sont rejetés par la banque à cause de quelque chose que nous connaissons tous : la SCHUFA.

Tu l'as bien compris !

Condition N°1

Avoir un scoring à la schufa de plus de 95 %. Dans certains cas un scoring inférieur à 95 % est acceptable, mais avec beaucoup de négociation. Lorsque la procédure du financement est en cours, évite toute action qui pourrait endommager ton score actuel comme par exemple :

- Prendre un crédit de consommation ;
- Prendre une carte de crédit et l'utiliser ;
- Faire un paiement échelonné en utilisant Klarna ou PayPal.

Condition N°2

Avoir la nationalité allemande ou un séjour à durée indéterminée. Parfois c'est possible d'avoir un financement sans remplir ces deux conditions dans certaines banques, mais pour cela il faut avoir un très bon dossier et vouloir investir sur le bien immobilier résidentiel.

Condition N°3

Avoir un contrat de travail à durée indéterminée et avoir validé la période d'essai. À ce niveau, les banques font parfois exception sur les profils de personnes qui sont fonctionnaires ou qui sont médecins, car elles ont une carrière pratiquement sûre.

Condition N°4

Ta balance financière doit être positive. La somme de toutes tes entrées (salaire, allocation familiale pour enfants, mini-job...) moins la somme de toutes tes sorties (loyer, transport, nutrition, habillement, entretien des enfants...) doit être supérieure à 600 €.

JE PEUX ACHETER COMBIEN DE BIENS IMMOBILIERS ET DE QUELLES VALEURS ?

Avec une bonne capacité d'endettement, si tes premières acquisitions immobilières sont bien faites, tu peux facilement te construire un patrimoine de millionnaire assez rapidement. L'investissement le plus important est le premier investissement. S'il se fait dans une zone où le bien immobilier prend en valeur, la banque aura juste besoin de se rassurer que le premier financement marche pour te valider un second crédit pour le bien suivant et ainsi de suite.

Par exemple si tu prends un premier bien initial de 250 000 €, un an plus tard le banquier se rend compte que les traites à la banque sont remboursées normalement, le locataire dans l'appartement paie le loyer de façon régulière et ponctuelle, le taux d'intérêt est payé de façon régulière ; alors le banquier prendra confiance en toi en tant qu'investisseur. Raison pour laquelle il faut toujours bien préparer son dossier pour le déposer chez le banquier avec un plan concret sur les années suivantes. Ceci le rassure, car à la fin de la journée, il a la lourde responsabilité de devoir octroyer un crédit de centaines de milliers d'euros à plusieurs personnes et de préférence sans faire d'erreur.

Aucun banquier ne veut valider un crédit bancaire et se retrouver en train de courir derrière l'emprunteur pour récupérer les traites mensuelles ou alors organiser une vente aux enchères pour liquider le bien immobilier.

APRÈS AVOIR RÉALISÉ MON PREMIER INVESTISSEMENT, COMBIEN DE TEMPS DEVRAIS-JE ATTENDRE AVANT DE RÉALISER LE SECOND ?

En termes de mindset, le premier investissement est le plus difficile. Après avoir compris comment les choses fonctionnent, se lancer devient vraiment plus facile.

Sur le plan financier, si après six mois le premier bien immobilier marche bien, tu peux déjà acheter le second. La majorité des personnes que je contacte veut commencer par un premier bien locatif, ensuite se prendre un deuxième bien locatif ou immeuble de rapport pour finir enfin sur la maison résidentielle. Selon mon expérience, si les conditions financières du client sont bonnes, ceci est possible après une durée totale de trois ans.

Ici je te propose un concept bien détaillé de financement lors de la première séance de coaching Finance et si tout est ok, on peut planifier un travail conjoint sur le long terme pour te faire passer à un autre niveau.

JE VEUX INVESTIR EN IMMOBILIER SANS APPORT PERSONNEL, EST-CE POSSIBLE ?

Oui c'est possible. Si au cours de tes études tu n'as pas pu rassembler les fonds pour investir plus tard, tu peux utiliser une des stratégies ci-dessous pour générer le cash qui te permettra d'investir :

- Emprunter de l'argent dans ton cercle d'amis. Raison pour laquelle, il est important d'être une personne crédible et de bonne moralité à qui on peut prêter de l'argent sans grosse crainte.
- Emprunter de l'argent dans une tontine. Pour cela il faut se rapprocher des personnes de la communauté qui se rencontrent régulièrement. En général elles vont faire du « Njangui » chaque mois. L'avantage étant le fait que tu puisses entrer en possession des fonds sans devoir payer un taux d'intérêt important, en plus sans endommager ton scoring à la schufa. Naturellement il faut toujours choisir un montant raisonnable que tu peux facilement rembourser.
- Prendre un crédit de consommation qui va te servir d'apport personnel. C'est une méthode que je ne recommande pas vraiment, car elle te bloquera éventuellement sur tes prochains investissements.
-

En plus de ces trois stratégies, je te propose en coaching deux autres méthodes possibles pour avoir ton appartement personnel pour ton investissement immobilier. Pour cela, tu peux prendre rendez-vous avec moi en me contactant au **+49 176 310 783 21**.

FINANCEMENT DU BIEN IMMOBILIER AVEC COÛTS RÉNOVATIONS

Je veux acheter un bien immobilier, mais le bien est complètement délabré. Selon le vendeur, il me faut environ 40 000 € pour mettre le bien immobilier à jour avant de le louer, je ne les ai pas et je me demandais si je peux financer ce montant sur le prix du bien immobilier, et quelle banque serait favorable pour cela ?

Oui il y a des banques qui financent aussi les coûts de rénovations. Je te conseille d'aller sur le chantier avec les artisans qui effectueront les différents travaux. Lance les appels d'offres, examine, analyse et négocie-les. Ensuite, constitue un dossier de rénovation avec lequel tu iras déposer le dossier de financement à la banque. Je t'accompagnerai très volontiers sur ce financement. Surtout que je connais des banques qui voient la rénovation du bien immobilier comme un point très positif, car de cette manière tu augmentes la valeur du bien immobilier, les dépenses effectuées vont être exonérées de ta fiscalité, ce qui te générera du cash en fin d'année, il s'agit en fait d'une situation assez confortable.

Si tu veux savoir comment faire, contacte-moi au +49 176 310 783 21.

AI-JE UN AVANTAGE FISCAL LORSQUE J'INVESTIS DANS IMMOBILIER ?

Oui, mais uniquement quand tu investis sur un bien immobilier locatif. Il y a aussi des avantages lorsque tu fais de la rénovation dont on pourrait en parler lors d'une séance de Mentoring fiscalité. Je tiens juste à rappeler ici que quand tu investis sur un bien immobilier résidentiel tu n'as pas d'avantage fiscal.

Investissement immobilier à but locatif

L'Allemagne est un pays de droit, ce qui signifie que chaque individu qui a des entrées ou qui reçoit un salaire doit payer les impôts liés à ces revenus. De même certaines dépenses effectuées seront exonérées de ta fiscalité, ce qui réduira ici ta charge fiscale. En réduisant ta charge fiscale tu as un retour important en fin d'année du fisc lorsque tu fais ta déclaration d'impôt.

En tant qu'investisseur immobilier locatif, les charges liées à l'investissement immobilier locatif seront exonérées de ta fiscalité. Elles sont les suivantes :

- **Amortissement du bien immobilier**

Tout d'abord, il faut se demander si le bien locatif en votre possession est amortissable. En effet, tous les biens ne le sont pas forcément. Par exemple, les terrains ne subissent pas d'usure. Ils ne nécessitent en effet pas de grands entretiens et de rénovation. Raison pour laquelle, en fiscalité on divise toujours la valeur de l'édifice et la valeur du sol. Selon les États et du bien immobilier on peut avoir une répartition de 20 % à 80 % ou alors de 30 % à 70 %.

Par conséquent, l'amortissement en immobilier se définit comme l'amoindrissement de la valeur de ce bien à cause du temps, de la vétusté... L'exemple concret reste une maison. Une habitation est amortissable, car au fil du temps, elle subit des dommages. Les peintures jaunissent, le parquet se détériore, etc. Par rapport à son état après sa construction, une demeure perd sa valeur d'année en année. Une perte de valeur sur un bien immobilier est donc constatée chaque année.

Cependant, il est important de rappeler que l'amortissement ne prend en compte que les dégradations naturelles liées au temps. Pour un bien locatif, les dommages causés par les locataires ne sont pas amortissables, mais peuvent être imputés aux locataires (avec le dépôt de garantie, par exemple).

L'amortissement permet de déduire de ton bénéfice une partie de la valeur de ton bien immobilier, sans pour autant qu'il n'y ait de charge réelle en face. Ainsi, tu peux réduire ta base imposable et tes impôts sans charge réelle.

- *Les frais annexes*

Ce sont les dépenses liées à l'achat du bien immobilier. En plus du prix d'achat qui, en général, va être financé totalement ou partiellement par la banque ; les frais du notaire et les frais d'enregistrement au cadastre doivent être payés par l'acheteur. Ceci équivaut à un pourcentage de 3,5 % à 8,5 % selon les États. J'en ai parlé avec plus de détails dans la première partie, question 3. Pour prendre un exemple concret lorsque le pourcentage est de 8 % pour un bien immobilier de 200 000 €, ces charges s'élèvent à 16 000 €. Une partie des 16 000 € sera exonérée de ta fiscalité d'un coup et le reste de façon annuelle. Lors du Mentoring fiscalité je pourrais te montrer comment le faire.

- *Le taux d'intérêt*

Pour acheter un bien immobilier en Allemagne, dans la majorité des cas, tu devras prendre un crédit à la banque. Pour avoir pris le crédit, la banque exigera de toi que tu paies des taux d'intérêt. Ceci dépend de la crédibilité de tout un chacun. Les taux d'intérêt durant ces trois dernières années ont varié de 1,5 % à 4,5 %. Néanmoins, je dis souvent que malgré la hausse des taux d'intérêt, les investisseurs trouvent leur compte s'ils arrivent à bien faire leur déclaration d'impôts en fin d'année.

Ici je n'ai cité que les trois grosses charges qui seront déduites de ta fiscalité, mais il y en a beaucoup plus qu'on pourra aborder dans le programme de Mentoring.

Depuis que j'ai lancé ma chaîne YouTube, les personnes que j'accompagne en investissement immobilier, selon le type de bien qu'elles achètent et leur charge fiscale, ont généralement un retour qui varie entre 1 900 € et 3 600€.

Bonus: Comment devenir concrètement millionnaire avec l'immobilier ?

« 90 % des millionnaires le sont devenus en possédant de l'immobilier. » Andrew Carnegie.

La stratégie est simple. Il suffit de te servir du levier de la banque disponible ici en Allemagne pour t'enrichir. En effet, avec une bonne crédibilité, il est possible d'acheter un bien immobilier de 250 000 € dans une zone qui croît en valeur ; 10 ans plus tard, le bien immobilier atteindra une valeur de 500 000 €. Après 10 ans, si tu as opté pour un remboursement standard de 2 % par an, il ne te restera plus qu'une dette de 200 000 € sur le bien immobilier. Ce qui revient à une plus-value de 300 000 €. Il suffirait donc de répéter cet exercice quatre fois maximum pour atteindre un patrimoine de millionnaire. De l'autre côté il y a aussi la possibilité d'investir directement sur un immeuble de rapport d'une valeur de 500 000 €. Si la valeur de notre bien immobilier double, on disposera de ce fait d'un patrimoine d'une valeur de 900 000 € minimum. Pour cela il faut trouver le bon deal et faire son investissement dans une zone bien ciblée avec une forte potentialité.

