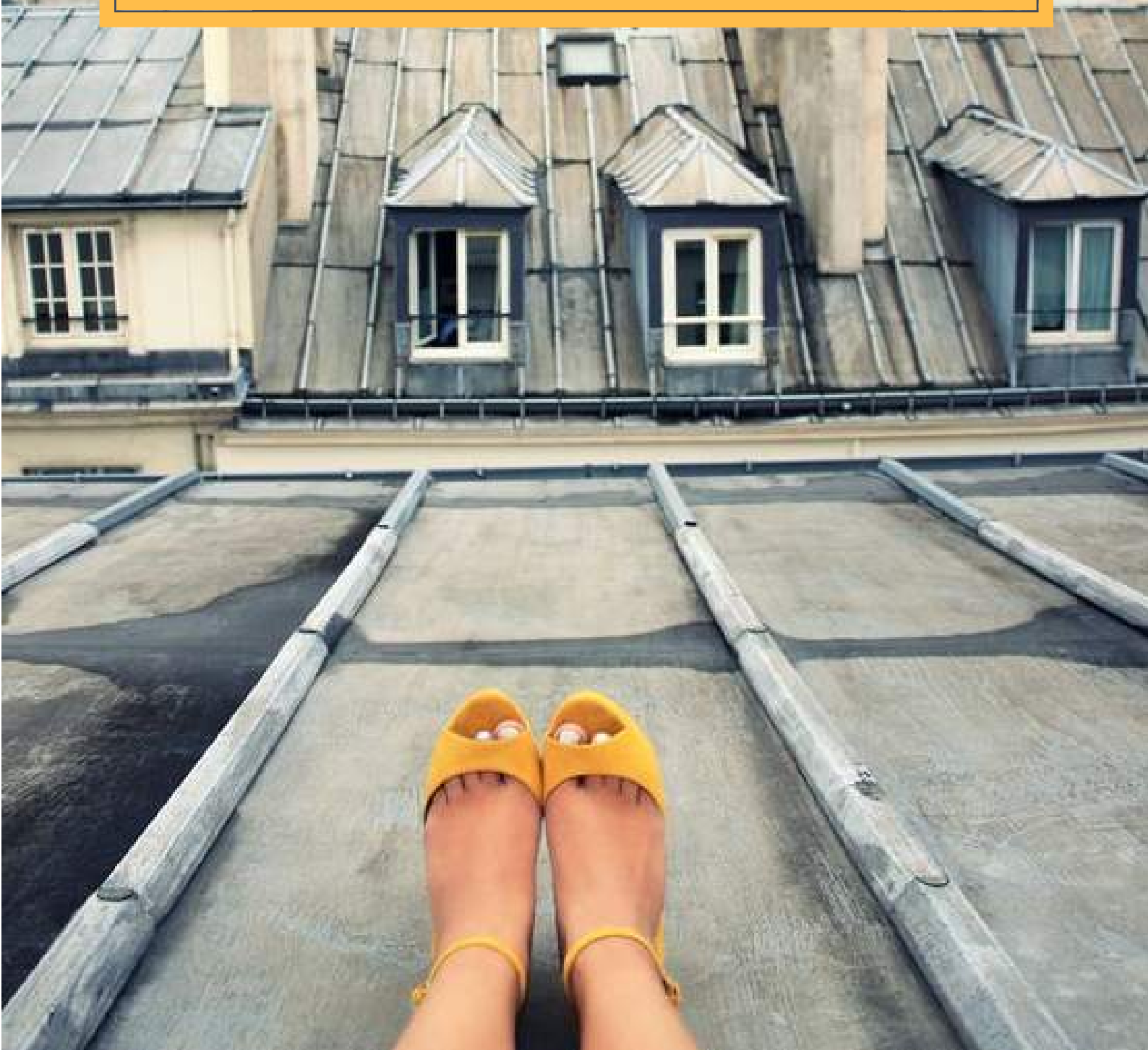


www.investiraufeminin.com

LES 10 SECRETS DES FEMMES QUI REUSSISSENT DANS L'IMMOBILIER



LES 10 SECRETS DES FEMMES QUI REUSSISSENT DANS L'IMMOBILIER



Je me suis amusée pendant plusieurs mois à suivre et étudier les femmes qui multipliaient avec succès les investissements immobiliers.

Je me suis rendue compte que ces femmes n'avaient extérieurement rien qui puissent les différencier des autres. Ce sont souvent des femmes simples, accessibles, qui n'arborent pas leur patrimoine sur leur front...

En revanche, elles partagent indéniablement un certain nombre de points communs à commencer par la façon dont elles parlent de l'immobilier...

Les visages s'animent rapidement, les yeux brillent, il y a de la passion dans ce qu'elles racontent.

Voici les 10 secrets qui rassemblent les femmes qui réussissent en immobilier.

1

Elles savent précisément pourquoi elles investissent dans l'immobilier



Leurs investissements immobiliers ne sont pas des achats compulsifs par ci par là, au gré de ce qu'elles trouvent sur le marché. Leurs achats sont réfléchis et **nourrissent un objectif clairement établi** qui s'inscrit sur la durée.

Parmi les différentes raisons évoquées pour se constituer un patrimoine, elles évoquent le besoin de :

- se mettre dans une situation de sécurité en cas de problèmes
- pouvoir transmettre des biens à leurs enfants
- créer des revenus complémentaires qui vont agrémenter le quotidien de la famille
- vivre totalement de leurs revenus locatifs, être ainsi indépendante financièrement

Cette liste n'est bien sûr pas exhaustive. Ce qui est intéressant, c'est de voir que si les raisons peuvent être différentes d'une femme à l'autre, **le POURQUOI elles investissent est toujours très fort.**

C'est précisément ce qui fait leur singularité et explique leur détermination. Face aux obstacles, elles continuent d'avancer, animées par leur **Pourquoi.**

2

Elles ont une stratégie d'investissement



Il leur est facile d'expliquer en quelques mots leur stratégie car elles ont tout simplement pris le temps de la définir.

Elles savent précisément dans quelle direction elles avancent.

Le cap est clair et le plan d'action défini.

Elles peuvent dire combien de biens elles ont prévu d'acheter, quel sera le mode de location retenu, dans quelle ville, à quelle échéance.

Elles ne naviguent pas dans le brouillard risquant ainsi de se perdre en chemin ou de se tromper de direction.

« Aucune flèche ne peut atteindre son but si la cible demeure dans le brouillard ».

Elles créent elles-mêmes des conditions favorables pour passer à l'action.

3

Elles maîtrisent les notions de base sur l'argent



◆ Savoir Epargner

Elles ont compris qu'il est important d'épargner le plus tôt possible (dès lors que l'on génère des revenus réguliers).

Ainsi elles ont commencé par se constituer une épargne de sécurité (10 k€) en mettant chaque mois une somme fixe de côté (10 % des revenus à minima).

Cette somme est destinée à se parer des aléas.



◆ Faire la différence entre acheter des Actifs et des Passifs

Elles concentrent leurs achats sur des Actifs c'est à dire sur des biens qui génèrent des revenus à son propriétaire (immobilier, actions...)

C'est en effet la seule façon vertueuse de faire progresser son patrimoine.

A l'inverse, elles limitent l'achat des biens dont la valeur se déprécie dans le temps (voiture, matériel hifi, produits de grande consommation...) à ce dont elles ont vraiment besoin.

Elles savent que ce type de biens génère des dépenses et au final ne produit aucune richesse.

Multiplier les achats de ce type de biens reviendrait à dilapider les sommes précieusement gagnées sans construire l'avenir.

Elles préfèrent que **l'argent travaille pour elles au fait de travailler pour l'argent.**

4

Elles utilisent pleinement l'effet de levier que permet l'immobilier

◆ Emprunter au maximum de ses capacités



"Nul besoin d'avoir de l'argent pour investir" pourrait être leur devise.

En effet, elles ont compris qu'il est possible de lever des sommes importantes sans avoir besoin de sortir le moindre centime de sa poche.

En conséquence, elles savent qu'elles peuvent toucher rapidement des revenus sans mise de départ ou au pire avec une mise de départ marginale.

Aucun autre domaine que l'immobilier ne permet de lever aussi facilement des sommes s'élevant à plusieurs centaines de milliers d'euros.

Imaginez le temps qu'il vous faudrait pour rassembler 150 K€ si vous ne pouviez pas les emprunter ? Plusieurs dizaines d'années pour la plupart des foyers ...Que de temps perdu à

l'échelle d'une vie d'investisseuse !

Les investisseuses aguerries exploitent cette capacité d'emprunt au maximum. Elles n'utilisent d'ailleurs jamais leurs deniers pour investir, même quand elles en ont beaucoup. Elles préfèrent emprunter l'agent de leur banque pour continuer à faire grossir leur patrimoine.

Pour en savoir plus sur ce sujet, n'hésitez pas à consulter mon article : [« Faut-il emprunter pour ses investissements locatifs ? »](#).

◆ Emprunter le plus tôt possible



En matière d'immobilier, le temps joue pour l'investisseur. Plus tôt on investit, plus tôt on rembourse son emprunt, plus tôt on jouit de ses revenus à 100 %....

Les femmes qui investissent tôt découvrent par ailleurs la vertu de pouvoir multiplier les investissements sur une longue durée. Elles investissent dès qu'elles ou leur couple sont capables de générer des revenus stables.

◆ Emprunter à condition de viser l'autofinancement du bien



Un emprunt ne fait de sens que si l'on est capable de rembourser les mensualités sur la durée quel que soient les aléas...

Pour être sûr de respecter cette règle, les femmes qui réussissent ont 2 SECRETS :

1/ elles empruntent sur des durées longues (20 ans ou 25 ans) ce qui permet d'abaisser les mensualités

2/ elles n'investissent que dans des biens qui a minima s'autofinancent

Un bien s'autofinance dès lors que les loyers permettent de couvrir les mensualités d'emprunt (assurance comprise) et les différentes charges que paie le propriétaire.

Loyers \geq mensualités emprunt avec assurance + taxe foncière + charges de copropriété + assurance PNO (propriétaire non occupant)

En appliquant systématiquement cette règle, elles se mettent dans d'excellentes conditions pour réaliser plusieurs investissements rapprochés.

5

Elles privilégient les stratégies à haut rendement



Pour réussir dans l'immobilier, elles font en sorte que chaque bien acheté dégage un **cash-flow positif**.

Le cash-flow est l'indicateur de performance le plus important pour l'investisseur.

Il lui permet de mesurer l'argent dont il dispose une fois que toutes ses mensualités d'emprunt et ses charges sont payées. Plus le cash-flow est important plus l'investisseur va pouvoir vivre de son investissement.

En multipliant les investissements, il va pouvoir être financièrement autonome. La vie prend alors un autre relief, il n'est plus nécessaire de travailler pour gagner de l'argent, c'est l'argent qui travaille pour vous.

Pour orienter leurs investissements vers un maximum de cash-flow, les femmes qui réussissent **privilégient les stratégies à haut rendement**, celles qui leur assurent une rentabilité voisine de 10 %.

Elles se tournent donc prioritairement vers la location de courte durée (l'investissement de loin

le plus rentable), [la colocation](#), les parkings, les immeubles de rapport, [le meublé](#) en moyenne ou longue durée...

Pour en savoir plus sur ce sujet, je vous invite à consulter mon article [« Quelle rentabilité locative faut-il viser ? »](#).

6 Elles savent qu'une bonne affaire se fait à l'achat

Elles passent du temps sur la recherche du bien à acheter et privilégient les biens sur lesquels elles ont une capacité de négociation importante (biens à rénover, biens aux défauts corrigibles...).

Elles savent que c'est à l'achat que l'on fait une bonne affaire. Elles **achètent toujours à un prix inférieur au marché**.

7 Elles diversifient les risques

Dès lors que l'on investit, il est préférable de ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier.

Pour se faire, il y a **plusieurs façons de diversifier ses investissements**. On peut varier :

- les villes où l'on investit
- les formes de locations (courte durée et colocation, colocation et meublée classique...)
- les types de biens achetés (parkings, appartements, immeubles...)
- les régimes fiscaux utilisés (LMNP, achat via société...)

La diversification permet de s'affranchir des risques liés à l'évolution du marché, au durcissement des règles juridiques et réglementaires (cf interdiction airb&b à Paris), et de profiter pleinement des avantages des différents régimes fiscaux.



Ce qui différencie un bon investisseur d'un investisseur débutant c'est souvent la maîtrise des aspects fiscaux.

Combien de personnes n'ont - elles pas découvertes tardivement que le régime fiscal choisi les pénalisait lourdement car pas adapté à leur situation ?

Choisir par exemple le mode de location nu en étant lourdement imposé ne fait pas de sens si on ne se place pas dans une logique de travaux importants et donc de déficits fonciers.

Les investisseuses aguerries **intègrent très en amont dans leur stratégie les aspects fiscaux**. La plupart du temps, elles achètent en nom propre pour démarrer puis créent une société pour alléger leur fiscalité.

Elles n'hésitent pas à profiter des niches fiscales comme le LMNP (location meublée non professionnelle).

9

Elles se forment en permanence

De façon à maîtriser rapidement leur sujet, les femmes qui réussissent **accordent beaucoup d'importance au fait de se former.**

Il peut s'agir de lire des livres spécialisés, consulter des blogs ou des vidéos, se former auprès de personnes qui ont plus d'expériences terrain...

En agissant ainsi, elles gagnent un temps précieux et évitent de tomber dans le piège des erreurs de débutants.

Cette soif d'apprendre les aide à se remettre en cause en permanence et à progresser.



Elles s'entourent de personnes constructives qui les encouragent à passer à l'action



Un des plus gros freins soulignés par les personnes qui veulent investir est la difficulté de passer à l'action.

Pour contourner cet obstacle, les femmes qui réussissent s'entourent de personnes qui sont dans un état d'esprit constructif comparable au leur.

Si elles n'arrivent pas à trouver cet état d'esprit auprès de leur communauté proche (familles, amis), elles n'hésitent pas rejoindre des groupes de personnes animées des mêmes ambitions (il peut s'agir de groupes d'investisseurs, de masterminds...).

Elles trouvent dans ces groupes la motivation, l'inspiration pour poursuivre leur objectif coûte que coûte.

Ces femmes obtiennent des **résultats exceptionnels** et pourtant elles ne sont pas exceptionnelles...

Elles ont simplement intégré **les règles de jeu de l'investisseur**. Ce qu'elles font est à la portée de toutes celles qui ont envie de relever le défi.

Vous trouverez sur ce blog tout un tas d'astuces, de conseils, de témoignages pour vous aussi devenir **une investisseuse exceptionnelle**.

Alors, partantes ? ☺

QUI SUIS-JE ?



Une femme... passionnée d'immobilier.

J'ai commencé mes premiers investissements il y a plus de 20 ans. A l'époque mon objectif était de me constituer un patrimoine que je pourrais transmettre à mes enfants.

J'ai par la suite découvert les stratégies à haut rendement.

J'ai donc multiplié les investissements en visant cette fois principalement la rentabilité.

J'ai aujourd'hui le luxe de pouvoir vivre de mes revenus locatifs.

Après un parcours professionnel tonique de 25 ans dans un grand groupe international, j'ai décidé de me consacrer à mes passions : le développement personnel, l'immobilier et la décoration.

Je mets donc désormais mon énergie au service des autres : transmettre, conseiller,

accompagner, former.

D'où la création notamment de ce blog : www.investiraufeminin.com

Je vous souhaite pleine réussite dans votre parcours immobilier.

Claire

COPYRIGHT

Ce guide est entièrement gratuit.

Vous pouvez l'utiliser et le diffuser librement si vous le souhaitez.

Cependant, il est interdit d'apporter des modifications à ce document sans l'accord préalable de son auteur.

Si vous souhaitez diffuser tout ou partie de ce guide, je vous demande de citer : « Claire BOCA » comme auteur du guide et de faire le lien vers mon blog :

<https://investiraufeminin.com/>