

## Objet: Mon Habitat Positif INVEST 05 😊



### Newsletter 05 - Septembre 2020

#### Mon Habitat Positif INVEST

Bonjour à toi cher investisseur !

La rentrée est chaude pour les investisseurs immobiliers comme pour les températures 🤯.

Les Français ont économisé des milliards d'euros avec les aides de l'état liées au COVID. Et tout cet argent, ils ne savent pas où le placer 😊.

L'immobilier devient une valeur refuge comme depuis la nuit des temps. La concurrence est donc rude. Nous l'avons vu avec certains d'entre vous, les prix ne baissent pas et les biens sont très convoités (les bonnes affaires sont vendues dans l'heure qui suit une annonce sur le bon coin !).

C'est donc le moment d'être attentif et de réfléchir à une stratégie différente pour ceux qui ne souhaitent pas attendre que les prix baissent. Oui, parce que ça viendra, j'en suis certain.


Voici le programme de la Newsletter de ce jour :

- Analyse de ville Issoire VS Clermont-Ferrand
- Une stratégie alternative
- L'accompagnement MH+ premium
- Le parrainage suite...

#### [Analyse de ville Issoire VS Clermont-Ferrand](#)

Comme pour Aubière récemment, je souhaitais te proposer un petit focus succinct d'Issoire et de Clermont-Ferrand. J'ai investi, vécu et travaillé dans ces deux villes pendant de nombreuses années. J'ai d'abord acheté à Clermont-fd il y a environ vingt ans et à Issoire récemment. Le but ici n'est pas d'analyser le potentiel de ces villes dans les détails mais de les comparer.

## **CLERMONT-FERRAND**

Comme tu l'as vu pour Aubière dans la dernière newsletter, Clermont est une ville étudiante mais pas seulement. Elle compte plus de 150 000 habitants et 485 000 si l'on compte la zone urbaine (Aubière, Ceyrat, Beaumont, Gerzat, Cébazat, Chamalières, Pérignat-lès-Sarliève, Cournon-d'Auvergne,). Il s'agit donc de la plus grande ville d'Auvergne et de la capitale. Avec plus de 40 000 étudiants, soit un quart de la population municipale, et 6 000 chercheurs, elle est la première ville de France à intégrer le réseau ville apprenante de l'UNESCO .

Clermont-fd est une ville de tradition industrielle, avec Michelin bien sûr mais également 3 pôles de compétitivités (sur 71 en France). Je ne vais pas citer toutes les entreprises d'importances, il y en a des dizaines (Babou, l'AIA, Merck - Sharp - Dohme, France Telecom, la Banque de France, Aubert & Duval, Prizee...). De nombreuses entreprises ont choisi de s'implanter à Clermont parce qu'elle se situe sur un axe central autoroutier de notre beau pays.

Clermont-Ferrand est donc une ville très dynamique, qui aspire à se développer. Comme dans beaucoup de région Française, c'est au détriment des départements limitrophes (Cantal, Haute-Loire et Allier) qui eux, s'appauvrissent.

## **ISSOIRE**

Issoire, est à seulement 30 minutes de Clermont-fd par l'autoroute (gratuite). Une ville suffisamment loin pour se construire indépendamment mais assez proche pour profiter du rayonnement de Clermont-Ferrand.

On compte environ 15 000 habitants à Issoire et le double si l'on compte les villes limitrophes. Il n'y a presque aucun étudiants (ils sont tous à Clermont, Aubière, Lyon,). Cependant, on y trouve un bassin de l'emploi impressionnant pour une ville de cette taille !

Issoire abrite le siège social de 10 grandes entreprises (réalisant, chacune, un chiffre d'affaires de plus de 10 M€). On peut citer Constellium, Aubert & Duval, Valéo, REXXIA,... Et le nombre d'entreprise est passé de 1600 à 2139 en seulement 8 ans ! 15% des entreprises ont pour objet la location et exploitation de biens immobiliers.

On trouve également une qualité de vie indéniable et de très bons restaurants où j'apprécie qu'on m'invite comme le petit roseau, la table d'Arthur, l'atelier Yssoirien,

l'Agastache, l'air 2 rien, Hobistro, les Tontons, l'auberge de Margot... Tu as le choix 😊

## CLERMONT VS ISSOIRE

Les 2 villes ne sont pas comparables en termes de populations et d'envergure. Mais, ce qui nous intéresse ici, c'est l'investissement immobilier.

Le prix de location d'un studio meublé haut de gamme à Clermont est de 400 €/mois. C'est le même prix à Issoire. Je peux te le garantir puisque je loue ce type d'appartement dans ces 2 villes.

Le prix moyen à l'achat d'un studio de 20M<sup>2</sup> (sans travaux) à Clermont-Fd est de 60 000 €. Pour Issoire, on peut trouver des studios à moins de 30 000 € 🤖 ! Je te laisse faire tes calculs. Issoire est 2 fois plus rentable pour réaliser du cashflow.

Bien sûr, il y a d'autres paramètres et critères pour investir intelligemment que de calculer un cashflow potentiel. Entre autres, la vacance locative peut plomber une rentabilité. Mais, je peux t'assurer qu'elle n'existe pas dans ces 2 villes si tu proposes de la qualité. Un appartement bien rénové se loue dans la journée.

Il faudra aussi prendre en compte la valeur patrimoniale qui sera à priori plus intéressante à Clermont-Ferrand. Ce point est assez discutable puisque cela dépend essentiellement de la qualité du bien.

En conclusion, je te conseille d'investir dans ces deux villes 🏡. Mais, j'ai ma préférence pour **Issoire** qui permet de réaliser de beaux cashflow rapidement. Pour rappel, si tu souhaites enchaîner les investissements, le cash généré mensuellement est un gage de sécurité pour les banques.

## Une stratégie alternative

**Comme je l'expose plus haut, trouver un bien rentable en ce moment, c'est un peu compliqué.** La raison est simple : tu veux acheter exactement ce que tout le monde souhaite. Tu cherches aux mêmes endroits et avec les mêmes méthodes que les autres.

Il existe d'autres approches que la recherche sur le bon coin ! Et les biens les moins attractifs sont souvent les plus intéressants.

Pour commencer, il existe des dizaines d'autres sites web pour chercher les biens :

[logic-immo.com](https://www.logic-immo.com)

[Vivastreet](https://www.vivastreet.com)

[De particulier à particulier](https://www.departiculieraparticulier.com)

[Se Loger](https://www.seloger.com)

...

Ensuite, je te conseille vivement de consulter directement les sites web des agences immobilières que tu auras sélectionnés, selon ton secteur géographique.

D'autre part, il faut absolument que tu connaisses les acteurs de ton secteur. Tu dois rencontrer les agents immobiliers, les marchands de biens, les grands propriétaires... **Sans réseau, pas de cash flow.**

Enfin tu peux démarcher en direct. J'entends par là le fait de trouver ton logement tout seul. Cette méthode peut être très chronophage. Mais, c'est aussi un moyen de tomber sur quelques perles 🐞, qui ne sont pas encore sur le marché immobilier traditionnel (sites web et agences immobilières).

Cela consiste juste à se balader, dans le ou les secteurs géographiques que tu as déterminés. Il faut que tu sois attentif à toutes les maisons qui te semblent abandonnées ou inhabitées 🏠. Tous les biens qui potentiellement te plaisent.

Au préalable, tu auras préparé des petites annonces écrites, que tu pourras glisser dans les boîtes aux lettres. Tu peux essayer de rentrer en contact avec les propriétaires (ou leurs voisins) s'ils sont présents. S'il n'y a personne, prend des photos et note l'adresse exacte du bien.

Avec l'adresse, il te suffit de renseigner le bien sur ce site : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

Cela te permettra de connaître la parcelle cadastrale du logement.

Une fois que tu as trouvé la parcelle cadastrale, il suffira de te déplacer à la mairie où se trouve la maison. Tu demanderas le service d'urbanisme. Ce dernier te renseignera sur les noms des propriétaires.

Une fois que tu connaîtras le nom du ou des propriétaires, il faudra ensuite réussir à trouver leurs coordonnées 📍.

Pour ma part, je cherche sur Google et j'arrive à trouver environ une fois sur deux. Il s'agit de réaliser une vraie petite enquête. Les réseaux sociaux peuvent également être utiles (facebook, linkedin, copains d'avants...).

Enfin, une fois que tu détiendras les noms et coordonnées du propriétaire, tu pourras leur faire une offre d'achat par courrier ou téléphone. Je te conseille d'appeler si possible. Cela te permettra de te présenter et d'expliquer ton projet.

**La méthode pour trouver une maison en démarchant, est le plus complexe. Mais elle supprime la concurrence. Ce qui est loin d'être négligeable !**

Selon ton secteur géographique, il peut y avoir des dizaines de personnes qui cherchent la même chose que toi. Certains seront prêts à payer beaucoup plus cher que ce que tu avais envisagé. Il te faudra donc trouver les biens avant eux 🐱.

Enfin, si tu trouves le bien seul, tu économiseras le montant des honoraires de l'agence immobilière. Ce gain est à mettre en parallèle avec le temps que tu passeras dans ta recherche.

## L'accompagnement MH+ premium

A la demande de certains d'entre vous et en complément de la maîtrise d'œuvre, [MH+](#) propose dès le 01 octobre **un service premium pour investisseur.**

Tu pourras ainsi me confier la recherche de ton bien rentable 👍 mais pas seulement. Je m'appuierai sur ton cahier des charges, mon expérience et mon réseau pour trouver ce que tu cherches depuis parfois de nombreux mois. N'étant pas agent immobilier, je ne prendrai aucune commission sur l'achat du bien. **Cette prestation est un service de conseil et d'accompagnement personnalisé.** Cette mission consistera donc à :

- analyser tes besoins et ta stratégie d'investissement ;
- définir ensemble un plan d'action ;
- chercher le secteur géographique adéquate ;
- choisir les montages fiscaux judicieux ;
- trouver un bien par tous les moyens à ma disposition (réseaux locaux) ;
- chiffrer les travaux nécessaires à la mise en location ;
- t'accompagner pour l'offre d'achat et la négociation jusqu'à la signature finale ;

Je propose cette mission pour un prix forfaitaire de 2000€ TTC. **Je garantie de trouver au moins un bien correspondant aux cahiers des charges établis sur une période d'un an.** Dans le cas contraire, toutes les sommes versées seront remboursées.

Cette prestation est indépendante de la maîtrise d'oeuvre. Si tu es intéressé, merci de [prendre contact avec moi >>>](#)

## Le parrainage

Tu as eu la générosité de recommander [Mon Habitat Positif](#) à tes amis ou tes connaissances. **Je t'en remercie chaleureusement 🙏.**

Je tiens à t'offrir un cadeau pour toute recommandation qui aboutira à une signature de contrat.

Comme je ne peux pas faire de chèque ou de remise (pour ceux qui ne sont pas clients), je propose au choix :

- 24 bouteilles de vin (couleurs aux choix sauf rosé parce que ce n'est pas du vin) ;
- un repas avec moi pour échanger sur tes projets ou juste pour le plaisir de manger dans un étoilé Michelin... ;
- Un baptême extrême (saut en parachute ou à l'élastique ou wingsuit...)

**Félicitations à Julien A. qui est l'heureux gagnant de 24 bouteilles de vin ! Je te les emmène dès que possible à domicile comme convenu 🍷**

**Voici ma sélection du moment, en espérant que cela t'inspire. 😊**

*J'arrête avec Montluçon, tout le monde s'en fou... Ces annonces sélectionnées ne sont que des pistes de recherches et non pas des solutions clés en main à ton envie d'investir.*

**Bien n° 1 : CHATELGUYON**

**Immeuble 250 m<sup>2</sup>**

On change un peu de secteur pour cet immeuble juste à proximité des nouvelles thermes. Possibilité de faire du meublé et de la location courte durée. A visiter rapidement.

[Voir le bien >>>](#)

**Bien n° 2 : PARENT**

**Pour changer, une maison de 100 m<sup>2</sup> à rafraichir.** En Annexe, environ 150m<sup>2</sup> de surfaces disponibles à rénover, sur 2 niveaux. Accès indépendant possible.

[Voir le bien >>>](#)

**Bien n° 3 : VIC LE COMTE**

**Une maison de 120 M<sup>2</sup> sur 4 niveaux.** Il serait intéressant de visiter pour voir s'il n'est pas possible de créer 4 appartements. Il faudra aussi faire baisser le prix.

[Voir le bien >>>](#)

[Télécharge la liste des questions à poser pendant une visite immobilière >>>](#)

[Télécharge mon tableau excel pour comparer les biens que tu as visité >>>](#)

Tu as une question, [contact moi par mail >>>](#)

**Tu connais un ami qui pourrait être intéressé par cette newsletter, tu peux me communiquer son mail.** Attention, je n'inscris pas tout le monde mais seulement ceux qui sont vraiment engagés dans une démarche active.

**A bientôt pour de nouveau achat rentable et si possible écolo 🌱 !**

**Stéphane W.**

SAS MON HABITAT POSITIF

***RAPPEL : Mon Habitat Positif offre des panneaux photovoltaïques pour chaque projet engagé (1 panneau de 250W offert par tranche de 50 000 € de travaux \*).***

*\*Offre de panneau photovoltaïque monocristallin conditionnée à la faisabilité technique et autorisation administrative. Seul le matériel est offert. Le montant de la pose et des accessoires ne sont pas pris en charge. Les panneaux pourront être raccordés au réseau ou en auto-consommation. Offre limitée jusqu'au 01 janvier 2021.*