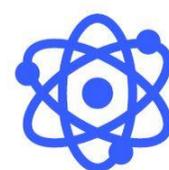




Préparez-vous à réussir ...

PARTIE 1 : #maytheforcebewithyou



atom
investissement
locatif

Introduction :

« Va chercher la foi au fond de toi ! ». C'est en 2010 que la vie m'a enseigné sa plus grande leçon, celle qui est à l'origine de tout succès et qui mène à la concrétisation de tous les projets, la foi autrement dit la détermination sans faille à mener une action jusqu'au bout, peu importe les obstacles, les chutes et les échecs. J'ai l'intime conviction qu'elle est en chacun de nous, au fond, il suffit d'aller la chercher ! Avoir un but qui nous dépasse est le moteur le plus puissant de l'esprit, peu importe ce désir ardent qui sommeille en chacun de nous ; il est de notre devoir de le cerner, de l'accepter et enfin de le laisser s'emparer de nous...

Chers lecteurs bonjour, je suis Joris et au travers de ces quelques lignes je vais vous raconter mon parcours, celui qui échappe à la règle, que seule l'exception confirme ! Parti de rien il a fallu tout bâtir, du premier projet immobilier au vingtième, le chemin fut long avant de devenir celui qu'on nomme « l'investisseur opérationnel ». Dans cette première partie vous, trouverez je l'espère, la motivation nécessaire pour lancer vos projets. Dans la deuxième partie, je vous partagerais des conseils techniques et pratiques de l'investisseur opérationnel.

Sommaire :

1. Le mental
2. Qui veut la paix, prépare la guerre
3. Qui ose gagne
4. Ensemble nous avançons
5. S'adapter pour réussir

1. Le mental

D'aussi loin que je me souviens, j'ai toujours été animé d'un feu intérieur puissant qui m'était à cette époque, incontrôlable.

Mauvais perdant et teigneux, je n'ai jamais su m'adapter à la « normalité », ce que proposait l'enseignement scolaire par excellence, j'étais de ceux à qui l'on prédisait un avenir incertain voir raté ... En difficulté sur les bancs de l'école j'attachais peu d'importance à mes études car je savais qu'il me serait impossible de mener la vie de Mr tout le monde ; métro, boulot, dodo ! J'avais besoin de croire en quelque chose de plus grand, de plus profond, je cherchais mon but dans l'univers.

Certains diront que c'est contradictoire aux vues de mon caractère, mais c'est bel et bien en 2010 que je me suis engagé dans l'armée, plus précisément dans la marine nationale au sein des fusiliers-marins. J'avais pour la première fois un but à atteindre, celui de réussir le stage commando et intégrer l'une des unités les plus prestigieuses de l'armée française, celles des commandos marine !

J'ai donc bouclé ma valise un soir d'octobre, à 18 ans, j'ai laissé derrière moi famille, amis et proches pour n'emporter seulement ce dont j'avais besoin : ma volonté et ma détermination.

C'est en arrivant à 1000 km de chez moi, seul, dans un milieu rude et hostile que j'ai compris à quel point il est difficile de quitter sa zone de confort et qu'il allait me falloir beaucoup plus de courage que prévu pour réussir...

Mais la décision était prise, je ne ferais pas marche arrière ! Mon état d'esprit commençait à changer, pour la première fois je me sentais à ma place. J'avais pris la décision la plus dure de toute ma vie et pourtant c'était la meilleure.

Mon feu intérieur était enfin canalisé et j'apprenais à ne jamais rien abandonner.

Le 6 juin 2012 un ancien commando m'a remis le béret vert sur les plages du débarquement à Ouistreham en Normandie, lors de la cérémonie de commémoration du débarquement en mémoire des 177 hommes du commandos Kieffer ; qui sacrifiaient leur vie ce jour-là pour libérer la France. Aujourd'hui rien a changé, chaque fois que j'entreprends un nouveau projet je me prépare de la même façon, les ingrédients sont les mêmes et je vais vous les détailler dans les chapitres suivants.

2. Si vis pacem, para bellum

« Dans le doute, pas de doute ! »

Il n'y a pas de place au hasard, tout doit être parfaitement millimétré, chaque détail doit être passé en revue. On dit qu'il faut répéter plus de 500 fois un geste pour qu'il devienne un automatisme, faire et défaire puis refaire sont les maîtres mots de l'apprentissage. À une époque où je faisais et défaisais mon packaging, démontais et remontais des armes, passais des heures au stand de tir et répétais inlassablement des techniques d'intervention, sans le savoir j'étais en train de reprogrammer mon cerveau à effectuer de nouvelles tâches dans la perfection la plus totale.

Aujourd'hui, je continue d'appliquer cette même rigueur dans chacun de mes investissements immobiliers afin qu'ils soient le plus parfait possible. S'il y'a bien un point commun entre les missions commandos et les investissements immobiliers c'est que rien ne se passe jamais comme prévu !

Pourquoi vouloir tout prévoir si rien ne se passe comme tel ? C'est pourtant tout l'intérêt que d'être préparé à toutes éventualités, car au final seul compte le résultat et la clé du succès c'est la réactivité ! Cette qualité qui permet de prendre rapidement une décision en cas d'imprévus ou de scénarios non conformes.

C'est en préparant minutieusement son projet qu'on apprend à réagir vite et bien en cas de problèmes. Par exemple, pour chaque phase cruciale on identifie trois problèmes qui pourraient survenir puis on prévoit une solution à chacun de ces cas non conformes. Les phases cruciales peuvent être selon les cas, une mauvaise estimation des devis en cas de travaux, un refus de prêt bancaire ou encore une éviction qui ne se passe pas comme prévue. Définir sa chaîne de valeur est le meilleur moyen de bien identifier les phases de l'opération, elle peut ressembler à celle-ci : Prospection / Négociation / Financement / Notaire / Mise en location / Gestion, dans le cadre d'un investissement locatif.

Bien évidemment, il est vital d'apporter ce petit « plus » dans vos affaires, outre le fait de dénicher une bonne affaire cela ne garantit pas un super projet, qui doit naitre de votre réflexion après analyse et étude des possibilités dans le but de créer de la valeur. La valeur se crée de façon matérielle ou immatérielle sur des biens ou pour des personnes physiques. Pour un bien l'on viendra améliorer, par exemple, les performances énergétiques de ce dernier et pour des personnes proposer un service de conciergerie pour plus de sérénité en matière d'entretien de leur future habitation.

Il ne suffit pas seulement de se former durant des années ou de lire et visionner des vidéos pour y arriver, il vous faut avant tout acquérir l'état d'esprit d'un gérant à qui il incombe énormément de responsabilités. Beaucoup de personnes et à tous les niveaux compte sur vous, du banquier au locataire pour résoudre tous les problèmes auxquels ils seront confrontés.

3. Qui ose gagne

Le plus dur n'a pas été de passer le stage commando mais le fait de s'y porter volontaire. J'ai toujours gardé à l'esprit que dans la vie tout à une fin même les épreuves les plus difficiles. Il faut se concentrer sur les tâches à accomplir au jour le jour et ne pas penser aux difficultés futures. Certains diront qu'il faut être fou pour vouloir de son plein gré subir de telles épreuves, mais à cela je réponds que si l'on voit un peu plus loin que la difficulté en elle-même, derrière cette brume épaisse composée de doute et de découragement ... il y'a la lumière !

Atteindre l'accomplissement personnel permet d'acquérir une confiance en soi indéfectible, c'est l'arme nécessaire à tout investisseur immobilier qui se lance sur les chemins périlleux de la création de patrimoine.

Commencer par identifier votre objectif, décomposé le en plusieurs étapes. Etablissez un plan d'action composé de missions journalières. Cette manière de procéder vous permet de rester concentré sur une tâche définie, cela vous rendra beaucoup plus productif et vous épargnera le poids de la difficulté sous laquelle on s'écroule dès le départ si l'on veut voir trop loin.

Aujourd'hui et demain ne sont que les reflets d'hier, il est important de comprendre que pour franchir le « cap » il nous faut emprunter un chemin inconnu avec le sentiment de ne pas savoir où l'on va.

C'est le fruit du travail qui déterminera qui réussit où qui échoue. Si vous partez de zéro, je vous conseillerais de commencer par gérer vos comptes bancaires, identifiez vos dépenses puis éliminez les plus inutiles, j'entends par là toutes sortes de produits de consommation. Faites-en sorte d'être créditeur sur 6 mois consécutifs, estimez votre capacité d'emprunt puis constituez-vous un apport correspondant à 10% du bien visé. Lisez des livres sur le sujet, visionner gratuitement des vidéos, intéressez-vous aux rubriques de l'immobilier et lorsque vous aurez la sensation de ne plus rien apprendre, c'est qu'il est temps de passer à l'action !

Ensuite, aller visiter des biens qui vous apparaissent rentables, faites un prévisionnel financier, soumettez une offre d'achat puis allez voir votre banquier, signez l'acte chez le notaire et uniquement à partir de cet instant vous serez au plus proche de la réalité. Votre message sera lancé dans « l'univers » et il y'aura un retour, positif ou négatif peu importe ! Vous allez interagir pour de vrai avec ce qui vous tient le plus à cœur, à vous de façonner votre avenir.

Pour ceux qui éprouvent encore un sentiment de peur à ce moment de la lecture, ne vous en faites pas c'est tout à fait normal ! La peur sera constamment présente dans votre esprit car par définition un investisseur est un gestionnaire de risque qui par une analyse va prendre une décision et se positionner en espérant avoir fait le bon choix, la peur n'est rien d'autre qu'un indicateur, qui met en évidence le danger dans le but de vous protéger, à vous de ne pas la laisser minorer les aspects positifs...

4. Ensemble nous avançons

« L'union fait la force, l'homme fort est seul ».

Ce que je retiens de mon passage dans les forces spéciales c'est que rien n'est jamais terminé, chaque arrivée est un nouveau départ, c'est la quête d'une vie, celle que nous recherchons tous, atteindre un jour la plénitude.

L'un des piliers de la réussite est notre entourage, nos proches ceux sur qui nous reposons le poids de nos soucis quand ils deviennent trop lourd à porter, ceux sur qui nous pouvons compter en cas de coup dur et dans les moments difficiles. Il est très dangereux pour nos projets et nos rêves d'avoir des proches, mais ils sont essentiels à leur aboutissement. Si d'une main quelqu'un peut vous tirer vers le haut, de l'autre main il peut vous descendre encore plus bas. À vous d'être pragmatique et de discerner avec sagacité le bien-fondé de leurs actions. Dans la plupart des cas vous aurez l'impression que tous seront contre vous.

Par expérience, j'ai compris qu'il y'a ceux qui s'inquiètent réellement pour nous et nous veulent du bien et vous dirons de ne pas le faire. C'est leurs propres peurs qui vous mettent en garde. De l'autre côté il y'a ceux, qui avant même d'envier vos futurs biens matériels, envie déjà votre état d'esprit. Celui qui vous permet de croire en vos rêves. Privilégier la qualité à la quantité, il vaut mieux être entouré d'un petit groupe d'experts qui ont la même vision et les mêmes objectifs que vous. Choisissez à quoi vous voulez ressembler, ayez l'idée précise de qui vous voulez être, un investisseur hors pair, un entrepreneur à succès ? Peu importe.

Les premiers obstacles seront émotionnels, je me souviens le jour de mon départ à 18 ans nous étions un petit groupe d'amis d'enfance, qui avaient pour rêve de conquérir le monde. Au final je me suis retrouvé seul. À cette époque je pensais que ma force venait de nous, mais j'ai compris qu'elle venait plutôt de moi.

Il est vrai que je passe plus de temps aujourd'hui en compagnie de mes associés, de mon notaire, de mon banquier et tous autres intervenants du secteur de l'immobilier et de l'entrepreneuriat. Même si nos chemins se sont séparés je tiens à remercier solennellement mes anciennes amitiés et leur souhaite tout le bonheur du monde.

Sélectionner votre entourage comme si vous analysiez un investissement. Observé avec qui vous partagez le même état d'esprit et demandez-vous quels intérêts ont-ils par rapport à vous ? Il est naturel d'en avoir dans ce milieu où chacun a besoin de l'autre pour affaire. Le tout, c'est qu'elle soit profitable aux deux parties, « on se fait la courte échelle, puis on fait monter l'autre », on ne s'en sert pas comme marchepied ...

6. S'adapter pour réussir

« L'entraînement ne s'arrête jamais ! »

Nombreux sont les récits d'entrepreneurs à succès, qui ont su se réinventer. Lors de périodes de grandes dépressions ou de crises. Certains ont passés la vague tandis que d'autres ont découvert de nouveaux secteurs d'activités auxquels ils n'auraient jamais songé. Sans cette capacité d'adaptation aux circonstances nouvelles leurs entreprises auraient tout simplement cessé d'exister.

Partez du principe que l'on ne vous laissera jamais tranquille, d'un côté, on voudra vous taxer toujours plus, de l'autre vous pénaliser davantage. C'est le jeu du chat et de la souris on vous appâte puis on vous piège ! Je pense par exemple aux investisseurs qui exploitaient leurs biens en locations meublées non professionnels, et qui par de nouveaux décrets sont passés professionnels, pour la plupart à leur grand désavantage. Ou encore, ces investisseurs qui se sont rués lors de la chute des taux d'emprunts en 2018, sur des passoires thermiques et qui d'ici 2028 seront classées indécentes, donc interdites à la location et/ou à la revente, si les travaux d'améliorations énergétiques ne sont pas réalisés. Il vous faut garder l'esprit vif sur l'information qui vous concerne et suivre avec assiduité toutes nouvelles réformes ou réglementations qui pourraient vous porter préjudice. Ne vous positionnez jamais sur une affaire, aussi attractive soit-elle, sans ticket de sortie, surtout si le gain repose sur un élément qui ne dépend pas de vous. Partez toujours du principe qu'un projet doit être viable dans sa forme initiale la plus basique et que tout artifice n'est que de l'optimisation de ce qui fonctionne déjà ! On n'investit pas dans un Pinel pour réduire ses impôts ni dans des HLM pour les aides sociales, ce serait mal avisé que de laisser la rentabilité de son projet entre de mauvaises mains.

Personnellement et avec du recul, j'en ai fait ma propre expérience, lorsque j'ai investi en 2014, la grande tendance était la location courte durée de type « airbnb » ... En m'y intéressant de plus près et après analyse, je me suis rendu compte que ce serait certes très rentable mais peu profitable pour le développement de mon patrimoine à long terme. Au final il s'agit plus d'une activité commerciale que d'un investissement locatif. C'est naturellement que je me suis dirigé vers les immeubles de rapports.

Au moment où j'écris ces lignes nous traversons la crise sanitaire du covid-19 et pour l'instant le secteur de l'investissement locatif n'a pas été impacté par la pandémie, ni par les mesures de nos dirigeants.

Ma stratégie était plutôt simple, faire ce qui fonctionne, l'optimiser et le dupliquer à grande échelle. Le progrès sous toutes ses formes fait partie intégrante du bonheur. Vouloir sans cesse aller plus haut m'a permis après avoir investi durant plusieurs années dans l'immobilier d'en faire un nouveau projet de vie professionnelle. Ainsi aujourd'hui je m'épanoui au travers d'ATOM investissement locatif qui accompagne les investisseurs dans la réalisation leurs projets en mettant à leur profit mes compétences et en leur transmettant mon savoir-faire.

Voilà ce premier ebook touche à sa fin, j'espère qu'il vous donnera plus d'espoir dans vos projets et qu'avant tout il vous aura fait passer un bon moment.

Merci d'avoir pris le temps de le lire.

Que la force soit avec vous !

Fin...