



Masterclass Investissement Immobilier 2025 – Le Guide Complet

Pourquoi ce guide ?

Ce guide accompagne la masterclass vidéo que j'ai posté sur YouTube le 29 juin 2025 et t'apporte une synthèse concrète pour te lancer ou scaler en immobilier en 2025.

1. Comprendre le Contexte 2025

- 📈 Taux bancaires stables entre 3,5 % et 4 %
- ⚠️ Interdictions de location progressives : G (2025), F (2028), E (2034)
- 🏠 Biens mal isolés : opportunités d'achat massives
- 🏦 Banques plus strictes : dossiers professionnels exigés

On est dans une période où il est intéressant d'acheter : les prix sont négociables, les banques recommencent à prêter, et les biens énergivores sont bradés. Encore faut-il connaître les nouvelles règles du jeu.




2. Construire un Dossier Bancaire Béton

- 📁 Présentation claire de ta situation perso et pro
- 📄 Fiche patrimoniale complète : actifs, passifs, épargne
- 📁 Business plan détaillé avec travaux, projet, rentabilité
- 📊 Prévisionnel comptable par un expert
- 🏠 Estimations de loyer, valeur vénale, plans 2D/3D, visuels chantier
- 🧠 Étude de marché locale (âge médian, taux locatif, infrastructures)

Tu ne dois pas attendre qu'une banque te dise « combien tu peux emprunter ». C'est à toi d'arriver avec un dossier complet, pensé comme un projet entrepreneurial. C'est comme ça que tu décroches ton prêt.





3. Les Montages Juridiques & Fiscaux à Maîtriser

C'est une liste non exhaustive mais c'est généralement les stratégies les plus couramment utilisées pour leurs avantages.




-  Nom propre (LMNP réel) : idéal pour générer du cash net sans impôt
-  SCI à l'IS : patrimoine transmissible, fiscalité maîtrisée
-  Holding : levier pour réinvestir via l'impôt non payé (régime mère-fille)

Tu peux choisir une structure qui correspond à TON projet. Il n'y a pas de bon ou de mauvais montage : il y a celui qui colle à tes objectifs, ton profil et ta vision long terme.

4. Investir Sans Apport





-  Compte courant d'associé : prêt temporaire à ta SCI, remboursable
-  Différé d'emprunt : jusqu'à 36 mois sans remboursement, trésorerie max
-  Acte en main : frais d'agence et notaire intégrés dans le prix global
-  Ne jamais négocier les frais de dossier bancaires (mauvais signal)

Ce qu'il faut négocier :

-  Le différé d'emprunt
-  La durée du prêt (25 ans recommandé)
-  Les IRA (indemnités de remboursement anticipé)

Ce n'est pas un mythe : tu peux investir sans mettre 1 € d'épargne si ton projet est cohérent et que tu maîtrises les bons leviers bancaires. On l'a fait des centaines de fois avec nos élèves.

5. Choisir une Ville Rentable

-  Prix d'achat < 2 500 €/m²
-  Présence de commodités : écoles, gares, médecins
-  Démographie positive ou stable
-  Part de locataires > 60 % = forte demande locative

Tu n'as pas besoin d'acheter dans ta ville ni dans une grande métropole. Ce qu'il faut, c'est une ville qui coche les bonnes cases. Et il y en a des dizaines accessibles, même avec un petit budget.

6. Stratégies selon ton Profil

Il n'existe pas UNE bonne stratégie, mais une stratégie adaptée à ton profil, ton objectif de vie et ton horizon. Ce tableau est là pour te donner un **aperçu non exhaustif** de ce qui est possible. C'est une **base de réflexion**, mais ça ne remplacera jamais une **analyse personnalisée** de ta situation. Tes revenus, ton temps, ta fiscalité, ton environnement familial... tout ça compte.

Avant d'acheter, il faut réfléchir à **pourquoi tu veux investir**, et surtout **quel résultat concret tu attends** dans 1 an, 5 ans ou 15 ans. Ce tableau t'aide à te situer et à poser les premières briques de ton projet.

Objectif	Ville cible	Fiscalité	Exploitation
Complément de revenu	Petite/moyenne ville	LMNP au réel	LCD, colocation, atypique
Préparer sa retraite	Grande/moyenne ville	LMNP, Nue ou SCI à l'IS	Longue durée sécurisée
Transmettre à ses enfants	Ville équilibrée	SCI IR ou IS	Démembrement, stratégie familiale
Quitter son job	Secteurs à fort rendement	LMNP ou SAS	Immeuble de rapport, LCD, local mixte

➡ Ce tableau ne remplace pas une vraie étude personnalisée. Il te donne des **repères**, mais la bonne stratégie, c'est celle qui correspond à **ta réalité et ton ambition**.

7. Les Erreurs à Éviter

- ✗ Aller voir une banque sans projet précis
- ✗ Négliger le prévisionnel fiscal
- ⚠ Basculer involontairement en LMP
- ⚠ Indivision entre amis/famille sans SCI ni pacte d'associés
- ✗ Attendre « le bon moment » = auto-sabotage

Ce n'est pas le manque d'argent qui bloque le plus d'investisseurs, c'est l'auto-sabotage. À chaque étape, il y a des pièges. Et quand tu les connais, tu passes au-dessus, comme on l'a tous fait.

8. Objectifs Financiers à Planifier

Si tu veux vivre de l'immobilier, il faut d'abord savoir « combien » te rendrait libre. C'est en posant un objectif chiffré que tu sauras combien de projets il te faut. Et tu verras que ce n'est pas si loin.

🎯 Step 1 – Besoins vitaux

Loyer, nourriture, charges → ex. 1 500 €/mois

🎯 Step 2 – Confort

Vacances, sorties, loisirs → ex. 2 500 €/mois

🎯 Step 3 – Impact

Aider ses proches, épargner, transmettre → ex. 4 000 €/mois

👉 Exemple : 2 immeubles bien gérés = 2 000 €/mois de cashflow

9. Besoin d'un Accompagnement ?

Tu n'es pas obligé de faire ça seul. Si tu veux gagner des années d'essai-erreur, tu peux échanger avec quelqu'un qui a déjà été à ta place. Et c'est 100 % offert.

☎ Prends ton appel stratégique offert ici :

👉 <https://calendly.com/team-go-rentier/ytb>

✅ Analyse gratuite de ta situation

✅ Pas de commercial : tu échanges avec un élève de la formation

✅ Une feuille de route claire à la fin de l'appel

10. Conclusion

Tout le monde peut investir. Il faut juste les bonnes infos, les bons outils et un peu de méthode. Ce guide est ta première marche. Le reste dépend de ton passage à l'action.

« L'immobilier est un jeu avec des règles. Apprends-les, entoure-toi, puis gagne. »

© GO-RENTIER – Tous droits réservés

Ce document est un **résumé pédagogique** de la masterclass "Investir en Immobilier en 2025",
publiée sur YouTube le **29 juin 2025**.

Il est destiné à un usage personnel uniquement dans un cadre informatif et éducatif.

Toute reproduction, diffusion, modification ou usage commercial, même partiel, sans autorisation écrite préalable de GO-RENTIER est strictement interdite.