



Comment gagner 500€/mois à 3200€/mois avec l'immobilier en Belgique en 2024 : 3 études de cas



Livret Immo Rentable : Intro

Bonjour à toi futur investisseur rentable,

Ce livre va te permettre de découvrir 3 études de cas sur les 3 stratégies rentables les plus explosives en Belgique aujourd'hui.

Quand je parle de rentable, je veux parler de rentabilité mais surtout de cashflow. Le cashflow c'est ce qu'il reste dans ta poche chaque mois après avoir payé les charges.

$$\text{Cashflow} = (\text{Loyers} - \text{Crédit Immo} - \text{Eau/Elec/...})$$

Et les 3 stratégies que j'expose avec mon associé dans le séminaire APL (la vidéo en question vient de notre séminaire annuel devant 350 participants à Bruxelles) et que tu vas retrouver dans ce livret sont les stratégies les plus puissantes qui existent à ce jour en Belgique.

Voici les 3 stratégies en questions :

La colocation

La location courte durée (Airbnb et gîte)

L'immeuble de rapport mixte

Si tu ne me connais pas encore, moi c'est Florent Collin, cofondateur du Club.

J'investis depuis 2018 avec ma femme Sandrine. Nous avons acquis un patrimoine de 750.000€ en 4 ans du côté de Namur/Dinant et notre spécialité est la location courte durée.

Nous générons 4500€/mois de cashflow et sommes libres financièrement.

En 2019 j'ai créé avec mon associé Mahery le Club.

Depuis sa création, nous avons accompagné plus de 550 clients à investir dans l'immobilier rentable et à poser la 1ère brique de leur liberté financière.

Mahery quant à lui investit depuis 2017 et possède un patrimoine de 1.800.000€ en société et en privé du côté de Charleroi. Sa spécialité est la colocation. Il est libre financièrement lui aussi et génère 3500€/mois de cashflow.

Les présentations sont désormais terminées, on est parti pour du contenu et de la pépite grâce à une synthèse de la vidéo de 1h11 du séminaire APL.

Table des matières

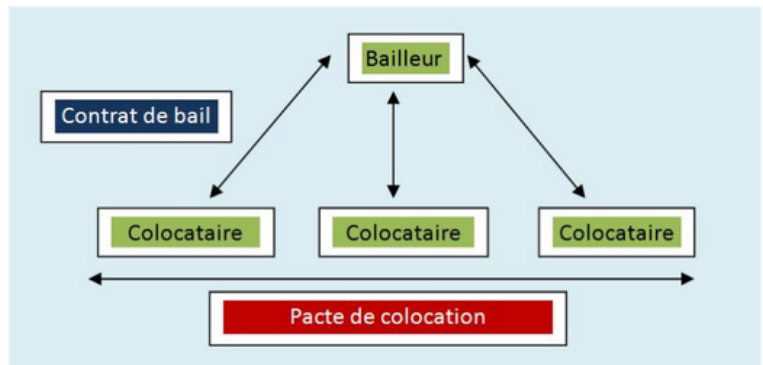
1. La colocation : concept et fonctionnement
2. Les POUR et les CONTRE de cette stratégie
3. La différence entre un logement collectif et la colocation en Belgique ?
4. Étude de cas : 500€/mois avec la Maison “Tour du Monde” à Charleroi
5. La location courte durée : concept et fonctionnement
6. Les POUR et les CONTRE de cette stratégie
7. Étude de cas : 1000€/mois avec le Kilucru à Dinant
8. L’immeuble de rapport mixte : concept et fonctionnement
9. Les POUR et les CONTRE de cette stratégie
10. Étude de cas : 3200€/mois avec cette stratégie à Dinant
- 11. Conclusion et 2 cadeaux bonus**

La colocation : concept et fonctionnement

- **La colocation est à différencier des logements collectifs en Wallonie :**
- Plusieurs personnes (avec ou sans lien) qui décident de former le même ménage dans un bien.
- Un contrat unique entre le bailleur et les colocataires
- L'obligation d'un pacte de colocation et ce qu'il doit contenir
- La solidarité des colocataires à l'égard du bailleur
- La faculté de résiliation du bail par le bailleur si plus de la moitié des colocataires sont partis

La colocation accueille généralement 3 à 4 colocataires en même temps pour atteindre une bonne rentabilité.

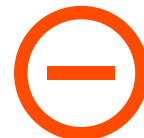
Voici un petit résumé plus visuel de la colocation



Pour et Contre : Colocation



- Facile de trouver des biens adaptés
- Législation favorable pour les prochaines années (habitudes de vie sociétale en expansion)
- Relativement facile à mettre en place et à gérer (environ 20/30H annuel par bâtiment)
- Loyers pris en compte par les banques pour un crédit hypothécaire



- Coût pour meubler
- Une bonne gestion des charges est importante
- Bien connaître son marché est un important, il ne faut pas rater les périodes de recrutement
- Savoir quels travaux, aménagement faire dans des biens

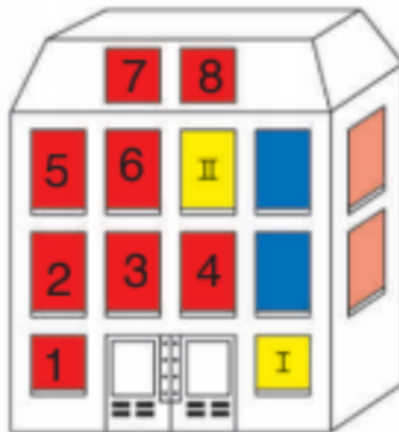
Les logements collectifs en bref

- Plusieurs ménages “indépendants” partagent un espace commun
- Kots étudiants sont souvent des logements collectifs
- Plusieurs baux/boîtes aux lettres/sonnettes, ménages différents
- Permis de location, bien en ordre

Les logements collectifs sont plus compliqués quand on débute car ils nécessitent un permis de location et un bien en ordre pompier. De plus, on est sur un budget total bien plus important...

Mais d'un autre côté ils sont bien plus rentables qu'une colocation.

Un logement collectif par exemple avoir une pièce d'eau et une salle commune à chaque demi-étage.



Étude de cas : 500€/mois avec la Maison “Tour du Monde” à Charleroi

Le 1er bien acheté par Mahery en 2017 est la maison Tour du Monde. C'est une colocation de 4 chambre très bien située à Charleroi.

A l'époque beaucoup d'erreurs ont été faites par Mahery mais ce deal reste une belle étude de cas pour montrer la puissance de la colocation.

- **Voici les chiffres de ce deal :**

- Achat : 89.000€
- Travaux : 60.000€
- Expertisé en 2022 : 180.000€
- Delta actuel : +-67.000€
- **Cashflow : 750€/mois**

Aujourd'hui, avec les taux actuels, la maison Tour du Monde rapporterait un cashflow de 500€/mois et non 750€/mois.

Un excellent 1er investissement rentable pour se lancer dans l'immobilier à cashflow en Belgique !

A l'époque, personne dans sa famille n'a soutenu Mahery pour ce projet. Il a décidé de se lancer après une formation très incomplète chez un formateur français (d'où les nombreuses erreurs).

Il a trouvé ce bien grâce à une sélection de critères précis et de très nombreuses visites.

Il a eu la chance de tomber sur un marchand de biens de Charleroi qui lui a proposé cette maison après une 1ère visite non concluante.

Sa plus grosse erreur dans ce deal ? Il n'a pas négocié ! Plus tard il apprit qu'il aurait pu acquérir cette maison pour 70.000€ à la place de 89.000€... Oups !

Malgré cela, la maison Tour du Monde était un deal rentable grâce aux calculs de rentabilité que Mahery avait réalisé.

L'obtention du crédit a été un vrai parcours du combattant pour Mahery car il espérait un crédit à 125% sans mise en garantie...

De plus il était jeune indépendant avec 0 bilan (les banques détestent ça).

Il a réalisé plus de 10 banques différentes avant d'obtenir un OUI. Ce OUI a été possible grâce à sa détermination et une astuce qu'un courtier lui avait donné lors de son tour des banques.

Son crédit est un crédit progressif de 600€/mois.

Les rénovations quant à elles furent laborieuses et remplies d'erreurs et d'échecs. Il lui aura fallu 24 mois pour rénover la maison à la place des 6 mois promis par l'artisan... Une expérience formatrice qui lui rapporte 750€/mois depuis bientôt 4 ans.

AVANT



APRES



AVANT



AVANT



AVANT



APRES



Et Mahery n'est pas le seul : nos membres du Club Elite cartonnent aussi en colocation

- Adeline et sa colocation
- **Crédit à 100%**, càd travaux, prix du bien et sans les frais de notaire
- **Cashflow : 514€/mois**
- De Namur, investisseur à Charleroi
- Achat d'une Maison en colocation
90.000 + 102.000 EUR de travaux,
environ 18K de fonds propre



- Carlos et Soraya
- **Crédit à 125%**, càd travaux, prix du bien et l'intégralité des frais de notaire inclus
- **Cashflow : 650€/mois**
- DU BW, investisseur à Charleroi
- Achat d'une maison en colocation
prix total environ 230.000 EUR

- Gabriel et Océane
- **Crédit à 125%**, càd travaux, prix du bien et l'intégralité des frais de notaire inclus
- **Cashflow : 850€/mois**
- De Arlon, investisseur à Charleroi
- Grosse colocation (logement collectif) à Charleroi, coût du projet total environ 345.000 EUR



La location courte durée : concept

- **La location courte durée est à différencier de la location saisonnière :**
- Saisonnière : location pendant certains mois « chauds » de l'année, typiquement juillet/août et pendant les vacances
- Courte durée : location à des voyageurs temporaires TOUTE l'année. De janvier à décembre, sans interruption
- **Principe de la LCD : vous louez votre logement à des voyageurs de manière temporaire. Cela va de 1 nuit à 15 nuits ou plus.**
- La nuité est plus cher qu'une location traditionnelle mais les gens réservent pour se faire plaisir ou pour le boulot
- Vous avez déjà loué sur Airbnb ou Booking ? Alors vous avez déjà loué un logement en courte durée

Il existe 2 types de courte durée : touristique et professionnelle :

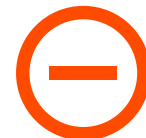
- Touristique : les voyageurs viennent chez vous pour se détendre, visiter la région. Ce sont des « touristes » qui réservent d'un week-end à 15 jours voir plus.
- Professionnelle : les voyageurs sont des travailleurs détachés par leur entreprise pour des missions professionnelles. Ils restent généralement plus longtemps.



Pour et Contre : Courte Durée



- Stratégie la plus rentable actuellement
- Quelques Airbnb bien pensés suffisent pour être libre financièrement
- Des retours client qui donnent du sens
- Reconstituer des fonds propres plus rapidement
- Un mini-business : entrepreneuriat



- Une mise en place importante au début : déléguer, automatiser, annonce, ...
- Quand tout est en place, un peu plus de temps que la coloc quand même
- Revenus plus difficile à valoriser auprès des banques (ancienneté)
- Permis urbanisme depuis mars 2023

Étude de cas : 1000€/mois avec le Kilucru à Dinant

Mon 1er bien acheté avec Sandrine en 2018. Une petite maison dans la région de Dinant avec un petit budget pour démarrer mais qui illustre bien la puissance de la courte durée.

- **Voici les chiffres de ce deal :**

- Achat : 55.000€
- Travaux : 15.000€
- Expertisé en 2022 : 143.000€
- Delta actuel : 73.000€
- **Cashflow moyen sur les 4 dernières années : 1000€/mois**

Aujourd'hui, avec les taux actuels, la maison le Kilucru rapporterait un cashflow de 800€/mois et non 1000€/mois.

A l'image de Mahery, je me suis lancé après une formation française. Très déconnecté de notre immobilier belge mais en 2018, il n'y avait pas le choix.

J'ai trouvé ce bien grâce à une sélection de critères précis et le fait que je vivais dans la région avec ma femme.

Au vu de l'engouement touristique pour la région, nous savions que la courte durée allait cartonner.

L'obtention du crédit a été un vrai parcours du combattant pour moi et Sandrine : elle venait de perdre son emploi et j'avais de faibles revenus... Mais surtout nous n'avions pas d'argent de côté pour financer les frais de notaire...

Il a fallu user de persévérance (plus de 15 banques) et utiliser un "tiers affectant" pour réussir ce tour de force : un crédit à 125% !

Le crédit pour cette maison est de 250€/mois sous forme de crédit bullet.

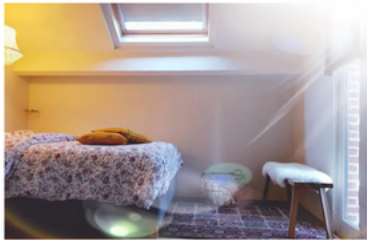
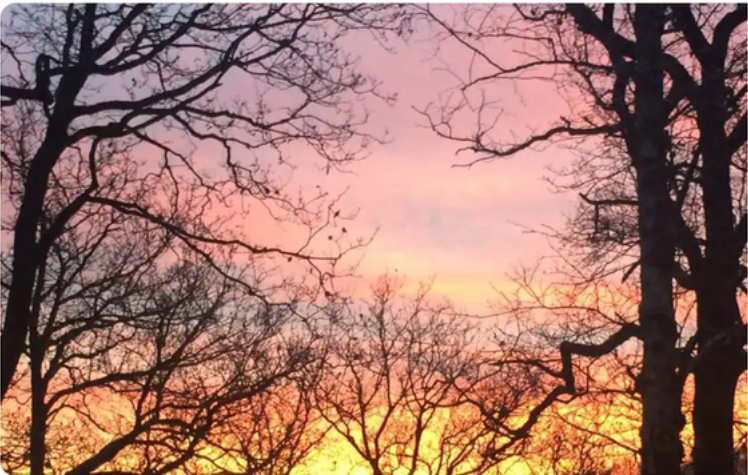
Peu de budget travaux car déjà rénové en partie.

Le prix de la nuité est de 70€ en moyenne et le taux de remplissage est de 20 nuité en moyenne. Ce qui permet d'assurer un cashflow moyen de 900€ à 1100€/mois depuis 2018.

Envie de vous évader dans la vallée de la Meuse?

★ 4,89 · 201 commentaires · 🍷 Superhôte · Hastière, Wallonie, Belgique

🔗 Partager ❤️ Enregistré



🖼️ Afficher toutes les photos

Logement entier : cottage · Chez Sandrine & Florent

4 voyageurs · 2 chambres · 3 lits · 1 salle de bain



Ajoutez des dates pour voir le prix



Et je ne suis pas le seul : nos membres du Club Elite cartonnent aussi en courte durée

- Nadine
- **Crédit à 125%, càd travaux, prix du bien et sans les frais de notaire**
- **Cashflow : 600€/mois**
- De Wavre, investisseur à Dinant
- Achat sans travaux pour 110.000€
- Loué en Airbnb avec plus de 20 nuités par mois



- Dylan
- **Crédit à 100%, càd travaux et prix du bien inclus**
- **Cashflow : 650€/mois**
- De Liège, investisseur à Dinant
- Achat d'une maison à 74.000€ avec 25.000€ de travaux
- Concept dans la nature

- Jessy et Céline
- **Double achat à 100% en 12 mois**
- **Concept spa/jacuzzi luxe dans les 2**
- **Cashflow : 6000€/mois**
- **Jessy a pu quitter son job et se consacrer à 100% à ses Airbnb grâce à notre accompagnement**



BOOM 🌋 achat premier bien pour de la LCD 🚀 merci beaucoup à Jonathan pour son coaching Haut de gamme, sa disponibilité et sa patience 😊 merci également à Florent pour tout ces Tips 😊

Étude de cas : 3200€/mois avec un immeuble mixte

Ma dernière acquisition avec Sandrine : un immeuble de 3 unités à Dinant. Un rez commercial et 2 locations courtes durées.

- **Voici les chiffres de ce deal :**
- Achat : 122.500€
- Travaux : 90.000€
- Expertisé après travaux: 320.000€
- Delta actuel : 132.000€
- **Cashflow moyen attendu : 3200€/mois**

La rénovation de ce bien se termine petit à petit et voici les calculs qui amènent un cashflow aussi élevé

- Crédit (3,50%) : 930€/mois
- Charge (eau, élec, chauffage, assurance, ...) : 580€/mois
- Commerce : loué à 850€/mois
- Airbnb rez : 85€/mois (20 nuités) - 1700€ hors ménage
- Airbnb 3ème : 120€/mois (18 nuités) - 2160€ hors ménage
- Cashflow estimé mensuel : $(4710 - 1510) = 3200€/mois$

Bien évidemment, ce projet n'a été possible qu'après 4 années d'expérience et d'apprentissages.

Cela demande beaucoup de maîtrise pour gérer en même temps plusieurs Airbnb/courte durée mais le jeu en vaut la chandelle.



Conclusion sur l'immobilier rentable

- De nos jours il est possible de devenir libre financièrement avec l'immobilier en Belgique
- Malgré l'augmentation des taux et des prix de la rénovation
- Pour cela il faut utiliser les 3 stratégies rentables : colocation, courte durée et immeuble mixte
- Le plus important est de commencer par UN premier bien rentable et d'enchaîner au rythme de 1 par an
- Ce qui n'est pas extraordinaire si on génère de gros bénéfices mensuels et de belles plus-values grâce aux travaux.
- La seule condition : être couronné de succès ce 1er deal car c'est lui qui va conditionner toute votre aventure immobilière

Il me reste une question : est-ce que vous voulez vous lancer dans l'immobilier cette année ?

Si la réponse est OUI, alors les 2 bonus ci-dessous vont vous plaire !

Les 2 bonus irrésistibles si vous voulez vous lancer dans l'immobilier cette année

Pour vous remercier de votre temps et de votre motivation, je vous propose 2 bonus irrésistibles pour toute personne qui veut se lancer dans l'immobilier en Belgique cette année.

#1 Venir à un atelier en présentiel dans nos bureaux à Zaventem pour la modique somme de 1€ ici : <https://www.le-club.co/evenements/>

Une matinée de 4h pour TOUT savoir sur l'immobilier rentable ça te parle ? Alors utilisez le code PODCAST lors de l'achat de votre ticket via ce lien

#2 Rejoindre notre communauté immo 100% gratuite ici :

<https://www.skool.com/le-club-initiation-2632/about>

Chaque jour je réponds à toutes les questions posées, j'anime des LIVE et j'offre de nombreuses formations dans le Club Initiation, notre communauté immo.

**Les 2 bonus irrésistibles si vous
voulez vous lancer dans l'immobilier
cette année**

**MON ATELIER EN
PRESENTIEL POUR 1€
AVEC LE CODE PODCAST**

**REJOINDRE LA
COMMUNAUTE IMMO 100%
GRATUITE**