

COACHING 10 JOURS

POUR INVESTIR EN IMMOBILIER!

10 JOURS DE PUISSANTES STRATÉGIES POUR
DÉBUTER OU ACCÉLÉRER VOTRE SUCCÈS EN
IMMOBILIER!



www.facebook.com/groups/coachingImmoReussite/

JE ME PRÉSENTE



Stéphanie Milot. Je suis auteure de plusieurs livres à succès, conférencière et investisseuse immobilier depuis plus de 25 ans déjà! Diplômée en administration des affaires, en pédagogie et en programmation neurolinguistique (PNL), j'ai enseigné plusieurs années à l'École des Hautes études commerciales en communication interpersonnelle.

Du plus loin que je me souviens, j'ai toujours été intéressée et passionnée par l'immobilier. Enfant, je dessinais des plans de maisons. À la fin de l'adolescence, je me promenais dans mon quartier et j'allais visiter les maisons modèles... et au début de l'âge adulte, suite aux conseils avisés d'un de mes enseignants, j'ai décidé d'acheter mon premier immeuble!

Aujourd'hui, je possède un parc immobilier d'une valeur de 10 millions de dollars et en 2016, j'ai décidé de développer le programme ImmoRéussite. Un programme de formation destiné à venir en aide à ceux qui désirent investir en immobilier. Sincèrement, je vous dis cela avec beaucoup d'humilité. Je n'avais pas une famille qui était dans le domaine et surtout j'avais très peu d'argent à mes débuts mais... je me suis formée! **VOILÀ LE SECRET!** Je suis allée chercher l'information nécessaire pour investir judicieusement et vous savez quoi? La bonne nouvelle c'est que si j'ai pu le faire... vous le pouvez aussi!

Je me suis donnée la mission, il y a quelques années, d'inspirer plus de 10 millions de personnes au cours de la prochaine décennie, à réaliser une vie à la hauteur de leurs attentes dans toutes les sphères de leur vie.

C'est pourquoi j'ai créé ce coaching 10 jours pour réussir en immobilier! Vous souhaitez améliorer votre sphère financière et aspirer à être plus libre de votre temps? Je vous confirme que l'investissement immobilier est définitivement l'avenue par excellence pour y parvenir!

Au plaisir,
Stéphanie

À L'AGENDA!

POUR LES 10 PROCHAINS JOURS

QUELQUES MINUTES CHAQUE JOUR

Prenez quelques minutes chaque jour pour vous former en immobilier et ainsi vous assurer de non seulement faire les bons investissements mais surtout de les rentabiliser rapidement!

Jour 1: Vos choix en matière d'investissement

Jour 2: Se préparer à rencontrer le prêteur

Jours 3: Calcul de rentabilité et autres éléments à considérer

Jour 4: Dénicher des bons deals

Jour 5: Acheter sans argent (\$)

Jour 6: Optimiser son immeuble (quoi regarder?)

Jour 7: L'inspection pour gagner de l'argent (\$)

Jour 8: Louer vos appartements vite et au bon locataire
+ La gestion immeuble

Jour 9: Le flip immobilier et la location saisonnière

Jour 10: Le « thinking » à développer pour investir avec succès



JOUR 1

VOS CHOIX EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT



Les questions à se poser?

J'ai _____ investir?

Quelles sont mes _____

_____ ?

De quelles _____

_____ est-ce que je dispose?

Quelles sont mes _____

_____ ?

Qu'est-ce qui _____
_____ jusqu'à ce jour?

Quels sont mes _____
_____ en immobilier?

- Quitter _____? (pour _____)
- Avoir un _____?
- Devancer _____?
- Assurer _____?
- Devenir _____?
- Prendre plus _____?
- Rembourser _____?
- Autre _____

En fonction de vos réponses, voici les divers choix qui s'offrent à vous!

<ul style="list-style-type: none">• L'achat d'une résidence personnelle• L'achat d'un multiplex• Le flip immobilier (achat et revente rapide)• L'auto-construction• L'achat de terrain• L'achat – location• L'achat d'immeuble commerciaux• L'achat de bureau• L'investissement en groupe	<ul style="list-style-type: none">• La location saisonnière• Les terres à bois ou agricoles• Les micro-habitations• La division d'appartement• Les résidences de personnes âgées• Les résidences intergénérationnelles• Les résidences écoénergétiques• La gestion d'immeuble• Le prêt privé
---	--

Chaque option a ses _____ et _____

JOUR 2

SE PRÉPARER À RENCONTRER LE PRÊTEUR



Ça se prépare!

99 % des gens ne se _____ avant de rencontrer leur banquier.

Faites ce que 1% des gens font et _____ vos chances d'obtenir _____

Faites-vous _____

Avantages :

- Lorsqu'il y a _____ vous aurez une longueur d'avance sur les autres.
- Augmente drastiquement votre _____
- Vous permet d'être _____ lorsqu'il y a une _____ qui sort sur le marché.
- Soyez _____ pour le prêteur et pour le vendeur.
- Vous permet de faire la preuve que l'immeuble convoité est _____

JOUR 3

CALCUL DE RENTABILITÉ ET AUTRES ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER



La règle en immobilier

Acheter avec un _____



Équation simple!

Revenus

— _____ ?

+ financement

= _____ ?

Erreurs à éviter

Ne pas prendre en compte toutes les _____.

Se fier uniquement à la fiche _____.

Regarder seulement le _____.

Ne pas prendre en compte les _____ futures.

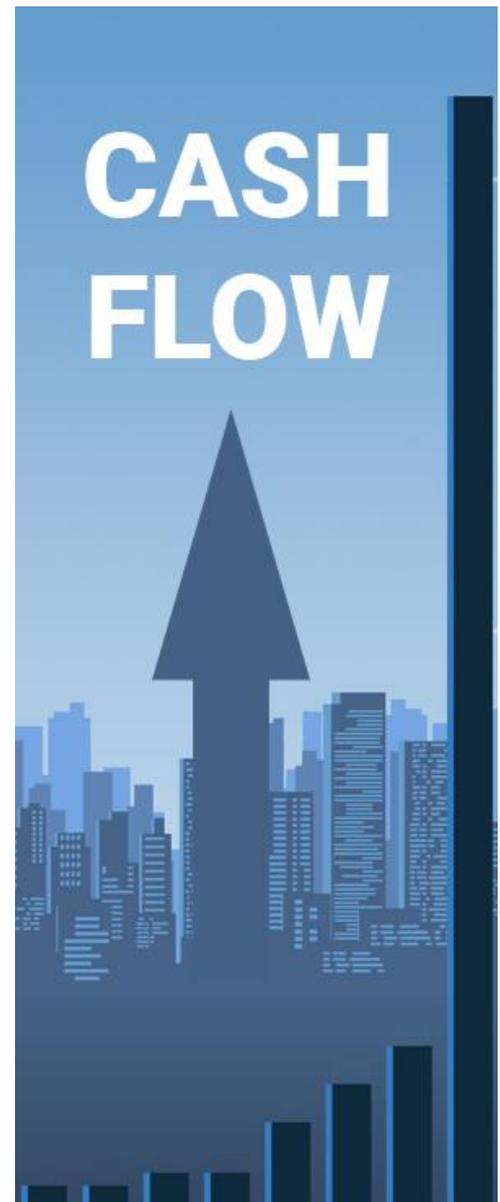
Ne pas prendre en considération les frais liés à _____.

Autres éléments à considérer

Localisation, _____ et
_____.

Le potentiel _____ de l'immeuble.

À prix égal et à rendement égal, vous devrez regarder le
_____ de l'immeuble.



Assurez-vous d'être-là au jour 6 du coaching!

Je vous donnerai de précieuses stratégies pour optimiser vos immeubles!



JOUR 4

TROUVER LES BONS DEALS



Où sont les DEALS?

Changez votre croyance à l'effet qu'il est difficile _____.

IL Y AVAIT DES _____

IL Y A DES _____

IL Y AURA
TOUJOURS DES _____

- Décès
- Succession
- Maladie
- Divorce
- Déménagement
- Retraite
- Reprise de finance
- Avis de 60 jours

Conseils

- Inscrivez-vous sur _____.
- Prenez _____ par semaine pour faire vos _____.
- Ne vous arrêtez pas à _____ actuelle de l'immeuble analysé... pensez au _____ une fois _____.



JOUR 5

ACHETER SANS ARGENT



Le financement créatif?

À qui s'adresse le _____ créatif?

- À ceux qui ne disposent pas _____ pour la _____.
- À ceux qui ont un _____.
- À ceux qui ont un _____.



3 stratégies pour investir sans argent



Stratégie numéro 1 _____

Questions à se poser pour décupler nos chances d'obtenir la balance de vente:

- Quel sera le _____ sur ce prêt?
- Quel sera le _____ de ce prêt? 2 ans? 5 ans?
- Quel sera le montant de _____?
- Est-ce qu'on établira un _____ de capital? D'intérêts?

Ou est-ce un remboursement de _____ à terme après X années?

Le plus important... vous devrez être en mesure de

_____ selon l'entente prévue.



Stratégie numéro 2 _____



Stratégie numéro 3 _____

JOUR 6

OPTIMISER SON IMMEUBLE (QUOI REGARDER)



2 façons d'optimiser votre immeuble

1. Augmentez les _____.
2. Diminuez les _____.

1) Augmentez les revenus

- Envoyez systématiquement une _____ à vos locataires.
- Comparez les prix de vos _____.
- Faites des _____ payantes.
- Incluez _____ à vos baux.

Exemple : Vous êtes propriétaire d'un 6 logements et vous louez 1000\$ par mois chacun des loyers et vous augmentez leur loyer à 1050\$ en incluant l'internet dans vos baux de location. Vous générez alors des revenus mensuels supplémentaires de 300 \$ (6x50). Retirons 120\$ (20\$ par logements) pour les frais internet. Il vous reste 180\$ de plus mensuellement.

- La valeur de votre immeuble vient alors d'augmenter d'environ 32 400\$ (6 logements x 30\$ mensuel x 12 mois x 15) avec un investissement initial minime.

2) Diminuez les dépenses

- Frais de _____
- Frais _____
- Déneigement
- Assurance
- Taux _____ en cas de renouvellement d'hypothèque
- Frais de _____ financière
- Demandez des _____ chaque année pour comparer les prix qu'on vous fait.



Avez-vous pensé à la _____ ?



JOUR 7

L'INSPECTION POUR GAGNER DE L'ARGENT (\$)



À quoi sert l'inspection?



Quoi regarder avant l'inspection pour sauver beaucoup d'argent?

- Fissures
- Infiltration d'eau
- État des _____ et _____
- Présence de moisissure
- Électricité
- Plomberie
- _____
- _____
- _____



L'inspection avec un inspecteur peut vous permettre de _____,
 le _____ de l'immeuble convoité.

Important: Assurez-vous de demander les _____ effectués dans la
 _____.

L'inspection va vous donner un _____ de votre bâtiment pour les
 _____.



Attention!

Plusieurs _____ inspecteur en bâtiment.

Questions à se poser:

- Quels sont les points importants à regarder lors d'une inspection ou lors d'une première visite afin de se faire une idée rapide?
- Quelles sont les limites de l'inspection en bâtiment?
- Que devrait comporter une condition d'inspection inscrite à la promesse d'achat?
- Est-ce qu'on peut s'attendre à recevoir un rapport détaillé?
- Est-ce que ça peut nous permettre de déceler des vices cachés ?
- Y a-t-il un délai de prescription pour les vices cachés?
- Lorsqu'on voit un immeuble à vendre sans garantie légale, est-ce un non catégorique?
- En cas d'erreur, est-ce que l'inspecteur a une responsabilité?
- Y a-t-il un ordre professionnel pour les inspecteurs en bâtiment?
- Quels peuvent être les coûts?
- Comment trouver un bon inspecteur et quoi demander?



JOUR 8

LOUER VOS APPARTEMENTS ...
VITE ET AU BON LOCATAIRE
ET LA GESTION IMMEUBLE



- » Assurez-vous de _____.
- » Regardez les comparables _____.
- » Décidez de votre _____.
- » Donnez le plus d'informations possible dans vos annonces.

Les infos qui doivent figurer :

- Pas d'animaux
- Le prix
- La date à laquelle l'appartement sera disponible
- Enquête de crédit
- Les services à proximité (Près d'un métro, épicerie, école etc.)
- Les inclusions (électricité, chauffage, etc.)
- S'il y a un stationnement d'inclus
- La grandeur de l'appartement
- S'il y a des meubles de fournis
- L'étage de l'appartement (si c'est au sous-sol, j'inscris niveau terrasse)
- Des photos intérieur | extérieur
- Les points forts: ensoleillé ou côté soleil ou grand balcon
- Le nom de la personne à joindre et 2 numéros de téléphone
- Ajout personnalisé: immeuble tranquille et bien entretenu

Autres informations pertinentes : _____

Bien choisir son locataire

Devenez un _____ lorsque vient le temps de rencontrer la personne (ou les personnes).

La gestion d'immeuble

Gestion complète versus gestion partielle !

Quels critères dois-je regarder dans le choix d'un gestionnaire ?

Quels sont les frais liés à la gestion ? Est-ce qu'on parle d'un % des revenus, d'un montant fixe ?

À partir de combien de porte c'est rentable ?

Puis-je partir un an et m'assurer que mon gestionnaire s'occupera entièrement de la gestion ?

JOUR 9

LE FLIP IMMOBILIER ET LA LOCATION SAISONNIÈRE



2 stratégies pour faire _____.

Première question à se poser : Quel type de flip ai-je envie de réaliser?

- Le flip rénovation
- Le flip conversion en condo
- Le flip propriétaire occupant
- Le flip augmentation des revenus
- Le flip esthétique
- Le flip sans intervention



Les pires erreurs à ne pas commettre

Maintenant, il ne vous reste qu'à trouver des aubaines!

La location saisonnière

- Quel sera votre montant d'hypothèque à rembourser?
- Quelles sont les charges mensuelles (dépenses)
- (Électricité, frais de copropriété, frais entretien, rénovations, assurances, ménage entre les locations, frais de gestion s'il y a lieu... etc.)
- Quel est le revenu estimé? Connaissez-vous quelqu'un qui loue à cet endroit? Faites le test de l'annonce!
- Comparez les autres locations du secteur (en fonction de la saison)
- Il sera important de calculer le rendement selon différents scénarios, par exemple: un scénario bas et un scénario haut. Le scénario bas sera celui sur lequel on doit se baser pour se décider ou non à investir dans cette acquisition.



JOUR 10

LE « THINKING » À DÉVELOPPER
POUR INVESTIR AVEC SUCCÈS



Deux _____ qui nous _____ d'investir :

- Nos _____
- Le manque _____

Quelles sont vos _____ par rapport à :

L'argent : _____

L'immobilier : _____

Votre capacité à investir : _____

Comment changer une croyance qui nous limite : _____
