



présente

Le Guide Aide à l'investissement

—

Les ressources utiles & indispensables pour
développer, gérer et pérenniser son patrimoine
immobilier



Licence d'utilisation et droits :

La petite note légale

Les textes et illustrations de ce guide sont protégés par le droit d'auteur. Il est formellement interdit de reproduire, modifier, et vendre tout ou partie de ce guide sans le consentement de l'auteur.

MAIS !

Toutes les images téléchargeables de ce guide peuvent être utilisées pour agrémenter vos articles de blogs, page Facebook, vidéos, ou site internet **à la condition expresse** de citer la source et d'y inclure le lien suivant :

www.jachete-un-immeuble.com



Super ce guide ! Mais tu es qui Bruno, pour nous balancer ce mini-guide ?



Pour me présenter rapidement, je suis Bruno, le créateur du blog J'achète Un Immeuble.

Investisseur **passionné avant tout.**

Et blogueur passionné également, je transmets ma culture de l'investissement locatif. Du travail bien fait !



Depuis mon entrée dans la vie active à 18 ans, j'ai enchaîné les jobs **grassement** payés au taux horaire minimum. Compliqué d'embellir son quotidien, et d'apercevoir un avenir ensoleillé (*moi qui aime plus que tout voyager... !*)

J'ai mis 15 piges à me rendre compte que comme la plupart des gens, je bossais pour une fiche de paie.

Pas de boulot, pas de revenus....

Bref, totalement **DÉPENDANT FINANCIÈREMENT**

Aujourd'hui, j'aide et j'incite les personnes qui veulent se barrer de ce schéma à **construire un VRAI patrimoine grâce à l'immobilier**, et particulièrement grâce à mon cheval de bataille : les immeubles de rapport.

D'ailleurs, j'ai comme objectif de quitter mon job rapidement et d'enchaîner les investissements pour y arriver.

1^{er} conseil : Oublie tout ce que l'on vous raconte sur l'immobilier, et surtout sur les immeubles de rapport. Pas besoin d'être riche pour débiter ! C'est un MYTHE, et j'insiste vraiment dessus.

Tu verras vite sur le blog J'achète un Immeuble que je suis parti de RIEN, avec des revenus assez faibles (2 600€/mois pour mon foyer, soit 1 300€/mois de salaire pour moi et ma femme... !), et déjà endetté à 33% avant d'investir....



Cela ne m'a pas empêché d'acquérir comme 1^{er} investissement locatif un petit immeuble de rapport qui me génère **325€ de Cash-flow (trésorerie) par mois, automatiquement et sans effort de ma part**. C'est la puissance des revenus passifs.

Puis j'ai acquis un 2^{ème} ensemble immobilier. Fais un achat revente de ma RP.

Je suis actuellement en train de finaliser un gros projet de construction RP + Studio indépendant.

Revenons au Pourquoi de ce guide.

Il est facile d'être perdu ou découragé devant la quantité de travail et d'efforts à fournir pour réaliser son 1^{er} investissement locatif. Avant même de partir à la chasse aux immeubles, il est hyper important de partir à la chasse aux informations pour se former, pour s'aiguiller dans cet univers très vaste et assez technique.

Le principe de ce guide est simple : tu trouveras les ressources dans l'ordre logique du déroulement d'un investissement...

C'est facile !

IMPORTANT : tous les services et liens ci-dessous n'ont pas été testés personnellement. J'en utilise certains. Reste alerte et vigilant quand tu fais appel à un quelconque service, application, etc... Cela tient de ta propre responsabilité.

Budget du ménage / Finances personnelles

Un BONUS dans ce guide BONUS : je t'offre un fichier imprimable pour faire un état précis de tes finances personnelles, et rectifier tes dépenses au besoin :

(cliquez sur la photo ci-dessous pour télécharger le document imprimable)

Apprenez à investir sans se perdre dans les immeubles de rapport et gagnez votre liberté financière

Faites l'état des lieux de vos finances

Revenus	Montant	Fréquence A - T - B - M - H*	Montant Annuel	Montant Mensuel
<i>Salaires et autres revenus</i>				
<i>Pensions (retraite, alimentaires, invalidité)</i>				
<i>Allocations sociales</i>				
<i>Revenus du capital (loyers, intérêts...)</i>				
<i>Autres</i>				
Total revenus				

Dépenses	Montant	Fréquence A - T - B - M - H*	Montant Annuel	Montant Mensuel
Alimentation - Dépenses ménagères				
<i>Loyer et charges</i>				
<i>Remboursement d'emprunt immobilier</i>				
<i>Alimentation</i>				
<i>Electricité/Gaz</i>				
<i>Téléphone / Internet / TV</i>				
<i>Eau</i>				
<i>Assurance habitation</i>				
Habillement				
<i>Vêtements</i>				
Frais financiers				
<i>Frais financiers courants</i>				



Imposition avant investissement

Faire un point sur son imposition (Taux Marginal Imposition) est primordial pour savoir à quelle sauce tu vas être mangé ! Je vais écrire un Guide complet sur la fiscalité simplifiée prochainement. Suis bien le blog, ou [la page Facebook](#) pour être au courant.

- Site Officiel de l'administration fiscale :
https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/calcul_impot/2020/index.htm
- <https://rebrand.ly/rendementlocatif-guidebonus> : vous pourrez grâce à ce logiciel calculer l'impact de votre futur investissement sur vos impôts

Informations générales

- <https://www.insee.fr/fr/statistiques> : Site très complet sur l'étude de la population, emploi, ressources des ménages....
- <https://www.anil.org/outils/> ==> L'agence Nationale pour l'Information sur le Logement apporte tout un tas d'infos GRATUITES, NEUTRES et COMPLÈTES sur le logement



Étudier une zone locative locale « en profondeur », connaître les loyers et analyser les marchés

Avant d'investir, et surtout si on souhaite acheter dans une zone un peu éloignée de chez soi, il est judicieux d'étudier la zone en profondeur pour voir le niveau économique, social, infrastructures du secteur visé.

- <https://datafrance.info/> : un site vraiment génial pour avoir un max de données sur une commune (immobilier, population, éducation, services, économie, emploi...)
- <http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-departementales/Les-loyers-de-marche> : pour observer la tendance des loyers par communes principales ou communauté de communes
- <https://www.locservice.fr/tensiometre/> : tensiomètre de la demande locative dans les principales villes françaises. Bon, par contre aucune donnée sur les petites villes.



Étudier les prix de l'immobilier

<https://barometre.immobilier.notaires.fr/> : basé sur les prix de vente en études notariales...

<https://app.lacqueur.com/carte-des-prix#6.19/46.11/3.138> Franchement, ne loupe pas cette application gratos qui retrace l'ensemble des dernières transactions sur le secteur de ton choix. Très bien fait !

Trouver un bien immobilier

- <https://www.leboncoin.fr/> : bien évidemment, c'est un incontournable de la recherche immobilière. Vous pouvez paramétrer une alerte automatique.
- <http://www.seloger.com/recherche-avancee.html?tri=initial&idtypebien=2,1&div=2238&idtt=2> : l'autre incontournable avec Le Bon Coin. Vous pouvez paramétrer une alerte automatique
- <https://www.immobilier.notaires.fr/fr/annonces-immobilieres?typeTransaction=VENTE&page=1&parPage=12> : les annonces des notaires de France qui ne sont pas forcément sur le Bon Coin ! Vous pouvez paramétrer une alerte automatique.



Analyser une annonce / un bien immobilier

- <https://rebrand.ly/rendementlocatif-guidebonus> : le site de RÉFÉRENCE pour calculer le rendement locatif d'un bien immobilier. Vous pouvez en plus anticiper la fiscalité, la revente, et même générer un dossier bancaire pour démarcher les banques et courtiers ! Se connecte sur Le Bon Coin ou Se Loger et indique DIRECTEMENT les rendements sur les annonces.
- <https://www.castorus.com/> : un petit site bien sympa qui vous permet de connaître l'historique des prix d'une annonce immobilière ! On peut même installer une extension sur son PC qui permet d'avoir l'aperçu directement sur le Bon Coin ou Se Loger. C'est un excellent outil gratuit pour négocier le prix notamment ...
- <https://www.google.com/streetview/explore/> : voir le bien/le quartier sans se déplacer. Vous pouvez déjà avoir un aperçu de l'environnement dans lequel se situe le bien convoité.

Estimer ses loyers futurs sur une zone précise

Tu peux utiliser ces 2 ressources suivantes pour estimer quels seront les loyers potentiels sur une zone donnée. Cela te permettra de pouvoir calibrer



correctement le prix d'achat d'un projet locatif en fonction de la rentabilité visée.

<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/location/pays/france.htm>

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/> en sélectionner l'adresse ou le code postal, tu auras le prix des loyers au m²

Aide aux calculs des frais d'achats

<https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire> : pour estimer vos frais de notaire, rien de tel que le site officiel des Notaires !

Trouver un financement

Vous pouvez choisir de passer via un courtier en ligne pour dénicher un prêt immobilier. Bien sûr, démarchez PHYSIQUEMENT plusieurs banques. **Ne vous reposez jamais uniquement sur des courtiers !**

- <http://www.meilleurtaux.com/> : un des leaders sur le secteur du courtage en prêt immobilier
- <http://www.empruntis.com/> : alternative à MeilleurTaux .com

Courtage en assurance de prêt :



- <http://reassurez-moi.fr/> : pensez à négocier l'assurance du prêt immo qui est généralement assez chère
- <http://www.meilleurtaux.com/assurance-de-prest/index.html> : encore une fois, MeilleurTaux peut s'occuper de vous trouver une assurance de prêt immo.

Vérifier l'avis d'imposition d'un locataire légalement

<https://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/> : pour vous protéger de faux avis ou fausses fiches de paie, allez sur le site officiel des impôts via ce lien. Vous pourrez vérifier la véracité des pièces fournies par le locataire postulant.

Faire des travaux

- <http://www.courtage-travaux-ffct.fr/> : site de la Fédération des Courtiers en Travaux pour vous rediriger vers les courtiers de votre région
- <http://www.illico-travaux.com/>
- <http://lamaisondestravaux.com/>



Apprendre à bricoler / à faire des travaux

- <https://www.leroymerlin.fr/v3/p/services/cours-de-bricolage-l1308222751> chez Leroy Merlin
- <https://www.castorama.fr/info/castostages> chez Castorama
- <http://www.lilibricole.com/> à Paris et Lyon au sein de leurs locaux
- <http://moncoachbrico.com/> Coach Bricolage à domicile

Trouver un professionnel à proximité

<http://www.sefaireaider.com/> : travaux, conseils divers

Faire ses plans pour travaux ou mise en vente d'un bien immobilier

<http://www.archifacile.fr/>

<https://www.kozikaza.com/> : logiciel en ligne facile en prendre en main. Je l'ai utilisé pour mon dernier projet de construction. Permet de faire des vues 2D, 3D, photo-réalité pour annexer en dossier bancaire par exemple afin de montrer un avant – après potentiel.

Vente privée spécial Bricolage



<https://rebrand.ly/bricoprive> : spécialiste des ventes privées en matériaux et outillage

Trouver et choisir un locataire

<https://www.leboncoin.fr/> : il reste l'incontournable pour trouver rapidement un locataire (ou pour tester la demande locative via annonce fictive...)

<https://www.locservice.fr/> : location et colocation entre particuliers

https://www.locatme.fr/variante_c?utm_expid=72494382-8.UEfRULj_S6ml6DySPS0ruA.2&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.fr%2F : location d'appartement de particulier à particulier

Gestion locative

<https://rebrand.ly/rendementlocatif-guidebonus> : décidément ce logiciel est génial. Il comprend aussi une partie Gestion locative, avec des modèles personnalisables de documents (déclarations, quittances, bail, révisions de loyers...). Un vrai couteau-suisse !

<https://www.rentila.com/> : formule gratuite pour gérer 1 bien, ou formule à 3€/mois pour 2-5 biens locatifs. Permet de gérer baux, états de lieux, quittances de loyers générées automatiquement.



<https://rebrand.ly/kitbailleur-guidebonus> : Le kit BAILLEUR Pro pour trouver TOUS les modèles de quittance de loyer, lettre de régularisation de charges locatives, tous les courriers pour les litiges locatifs et bien plus....

Logiciel État des lieux :

<http://www.homepad.com/fr/>

<https://www.jelouebien.com/application/>

Modèles de baux téléchargeables :

<https://rebrand.ly/kitbailleur-guidebonus> inclus dans le kit BAILLEUR Pro, différents modèles de bail pour location nue, location meublée, colocation (conformes à la loi Alur), inventaire des meubles,

Bail en ligne :

<https://www.lebonbail.fr/>



Syndic en ligne :

<http://www.clicsyndic.fr/notre-offre/> offre à partir de 95€/an par logement

Spécialiste de la photographie immobilière « Uberisée » à partir de 75€ le shooting :

<http://www.ouiflash.com/>

<https://www.meero.fr/fr/>

Information Juridique

<https://www.legalife.fr/>

Pour trouver une consultation juridique gratuite dans votre département :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706>

Consultations juridiques par des juristes spécialistes en immobilier, en présentiel ou en ligne après adhésion à l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (adhésion déductible des revenus fonciers)

<http://www.unpi.org/index.php?action=statique&page=consultation>



<https://www.fncaue.com/> Conseils d'architecture, urbanisme et environnement. Dans chaque Région il existe un CAUE qui offre gratuitement des consultations d'architecte. Pour te renseigner sur un projet de construction, de rénovation, d'agrandissement . J'ai justement bénéficié pour mon tout 1^{er} immeuble (modification aspect de façade dans une zone classée aux Bâtiments de France !) d'une session d'accompagnement.

Création de SCI

<https://www.legalstart.fr/> pour créer vous-même votre SCI, rédiger vos statuts... Je recommande chaudement de faire appel à un pro si c'est pour votre 1^{ère} SCI !

Liste des livres indispensables pour investir

<https://www.jachete-un-immeuble.com/la-selection-des-livres-incontournables/> tu y trouveras les Bestseller à posséder absolument dans ta bibliothèque d'investisseur. De la vraie richesse version papier....



Merci pour ta confiance. Si tu remarques un manque, une erreur (oui oui, ça peut arriver !), n'hésite pas à me contacter via bruno@jachete-un-immeuble.com

Si tu apprécies mon job, merci de faire un petit Like sur ma page...



Je te souhaite de bons investissements et **de te créer la vie que tu désires...**

Je serai heureux de te retrouver sur le blog ou les réseaux sociaux.

Bruno.