

10 bonnes pratiques à connaître avant d'acheter un bien immobilier



hellobien

Introduction

Bienvenue dans notre guide :

10 bonnes pratiques à connaître avant d'acheter un bien immobilier.

L'achat d'une propriété est une décision cruciale, et ce guide vise à vous fournir des **conseils pratiques** pour vous aider à naviguer avec succès dans ce processus complexe.

Suivez ces bonnes pratiques pour prendre des **décisions éclairées et maximiser vos chances de succès dans l'investissement immobilier.**

Sébastien et Benjamin, fondateurs de Hellobien



hellobien

Qui sommes nous ?



Ayant personnellement **rencontré l'opacité du secteur immobilier** et avec de l'expérience dans l'entrepreneuriat, c'est tout naturellement que nous nous sommes associés avec Benjamin pour **démocratiser l'immobilier**.

Notre mission ?

Rendre accessible à tous l'achat d'un bien.



Avec plus de **13 ans d'expérience en immobilier**, je souhaite mettre mes compétences au service digital pour faciliter vos transactions. Je suis motivé par le partage de mon **savoir-faire** pour vous permettre d'agir en autonomie. Mes étudiants expriment régulièrement leur satisfaction quant à **la clarté des informations données !**

Enchanté de faire votre connaissance !



hellobien

Définir son Budget

Avant de vous lancer dans l'achat d'une propriété, il est essentiel de comprendre votre situation financière :

- Évaluez soigneusement **votre capacité d'emprunt**
- Déterminez un **budget réaliste**
- Anticipez les coûts associés à l'achat, tels que les **frais de notaire et les taxes**

Une évaluation financière solide est la première étape vers un investissement immobilier réussi. Si vous ne savez pas par où commencer, notre conseil est de vous rapprocher de notre partenaire en courtage qui vous fera gagner du temps et de l'argent.



Au premier semestre 2023 c'est un dossier bancaire sur 2 qui était refusé ([voir l'article](#)). Il est crucial de ne pas perdre son temps en matière de recherches immobilières et cela commence par **un financement validé par son banquier** ou son [courtier](#) surtout dans une recherche immobilière entre particuliers à particuliers. Avoir une **attestation de finançabilité** de la part de votre conseiller financier aura beaucoup **plus de poids dans une négociation** de prix si votre est mise en concurrence avec d'autres offres.

A noter que les services de notre courtier sont **gratuits** si vous suivez l'une de nos **formations**. Le courtier se remunerera dans le cas ou vous **accepterez une proposition de financement**. En moyenne le courtier se remunere à 1 voire 2% du montant total du projet et il lisse sa rémunération dans le crédit qu'il aura négocié.

hellobien

L'Importance de l'Emplacement !

L'emplacement est un facteur déterminant dans la valeur future d'une propriété. Examinez attentivement les **commodités, les transports, et les perspectives de développement futur dans la région.**

Comprendre l'importance de l'emplacement vous aidera à prendre une décision éclairée et à investir judicieusement. Formez-vous, ne faites pas comme 75% des français qui foncent la tête baissée. **Prenez le temps de construire une vraie stratégie d'investissement.** Step by step !

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier via des studios, essayez de viser la **bonne cible de locataires**, axé votre investissement sur des lieux fréquentés par des étudiants ou de jeunes adultes (facultés, lycées, hyper centre ville).

Un secteur finement sélectionné rendra votre investissement rentable dès le premier jour.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur notre page [Instagram](#) où nous publions régulièrement du contenu sur l'immobilier !



hellobien

Inspection

Approfondie du Bien

Une inspection minutieuse de la propriété est cruciale pour éviter les surprises désagréables. Apprenez à repérer les problèmes potentiels, **des questions structurelles aux problèmes électriques et de plomberie**. Travailler avec des **professionnels** pour effectuer une inspection approfondie garantit que vous avez une **vision claire de l'état** de la propriété.

Une lecture attentive des **diagnostics immobiliers** est incontournable pour éviter les mauvaises surprises. Rappelez-vous que vous pouvez contacter directement le [diagnostiqueur](#) si vous avez des questions.

Lorsque vous investissez dans l'une de nos **formations Hellobien**, vous bénéficiez également d'un **accès exclusif à des tarifs réservés aux membres** auprès des partenaires de notre réseau.

Bon à savoir : Tout vendeur est tenu de vous fournir le diagnostic de performance énergétique (DPE) !

hellobien

Etre en Veille

Comprendre le marché immobilier actuel est essentiel pour éviter les surévaluations. Apprenez à interpréter les tendances du marché, à **identifier les opportunités d'achat avantageuses**, et à prendre des décisions informées pour **maximiser votre investissement**. Pour estimer un bien précisément, éviter les simulateurs en ligne et **privilégier la consultation d'un [expert](#)** du marché.

C'est en vous **renseignant continuellement**, et en “prenant la température” autour de vous que vous serez **plus à même d'évaluer la justesse** du prix d'un bien.



Comme outils de veille, on vous recommande des médias tels

- La newsletter [Hellobien](#),
- La newsletter Cash conseil de Nicolas Barrailler,
- La newsletter Momentum
- le site Le Journal de l'Agence
- Notaires de France
- Se loger
- SOimmo

hellobien

Ne pas négliger les Documents Légaux !

La transaction immobilière implique une documentation importante. Comprenez les **documents nécessaires**, vérifiez-les attentivement, et assurez-vous de comprendre les implications légales de chaque étape. Une préparation minutieuse des documents garantit **un processus transparent et sans tracas**.

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter [notre cours sur le compromis et l'acte de vente](#).

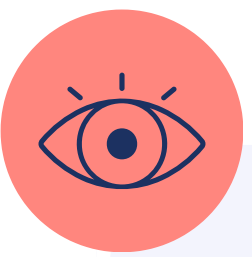
Cette formation a pour but de **vulgariser** tout ce qui se dira pendant le compromis de vente afin que vous soyez **armé** pour tout comprendre **des clauses ou des conditions suspensives à insérer**. Il est essentiel que vous en compreniez les tenants et les aboutissants avant le jour J !



hellobien

Négociation Habile

La négociation habile peut faire une différence significative dans le prix final de votre propriété. Adoptez des stratégies de négociation efficaces, maintenez une **communication ouverte** avec les vendeurs, et **visez un accord mutuellement avantageux** pour garantir un achat réussi.



Exemple concret :

- Ne vous contentez pas d'envoyer une proposition d'achat sans un sourire et sans avoir pris le temps d'**étayer son argumentaire**.
- On vous recommande de commencer par :

*“Nous serions très heureux d’acquérir votre bien dans la mesure où nous aurions la possibilité financière de réaliser un embellissement de celui-ci, à savoir la peinture, la réfection des sols et le changement du carrelage de la SDB. **Nous souhaiterions vous proposer 10 000€ de moins que le prix affiché.** “*

- Finissez par une **question fermée oui/non**

Ex : Seriez vous d'accord ? Si la réponse est oui, vous avez gagné !

Si la réponse est à la négative poursuivez par une question ouverte comme “Pouvez-vous nous indiquer la raison de votre refus ?”

- Ce sera ensuite **à vous de juger si la contreproposition** par votre vendeur est acceptable

État du Marché Immobilier

Connaître l'état actuel du marché est essentiel pour prendre des **décisions éclairées**. Familiarisez-vous avec les tendances du marché, **identifiez les périodes propices** à l'achat et à la vente, et ajustez votre stratégie en conséquence pour optimiser votre investissement.

Et la tendance en 2024 ?

Le marché en 2024 devrait être **porteur pour les primo-accédants** avec le maintien du PTZ dans le neuf et dans l'ancien et des taux bancaires qui commencent à baisser. **Les prix de vente des biens immobiliers connaissent une décroissance.**

L'année 2023 fut catastrophique en matière de transactions immobilières, une chute de 22% a été enregistrée sur le marché national selon les chiffres rapportés par les notaires de France et les banquiers ont réalisé 45% de prêts immobiliers en moins sur l'année 2023. **La Loi climat et résilience, avec la rénovation énergétique des passoires thermiques, devrait offrir de belles opportunités de négociation pour les acquéreurs.**

A ce sujet, nous vous conseillons de vous rapprocher de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour voir **les aides que vous pourriez obtenir dans votre département.**

Prévoir les Frais Annexes

Au-delà du prix d'achat, prévoyez les frais annexes souvent négligés.

Anticipez les coûts liés à **l'entretien, aux assurances, et aux éventuelles rénovations**. Une **planification financière** exhaustive garantit une gestion budgétaire réussie de votre propriété.

Mettez de côté la somme nécessaire, cela renforcera votre solidité auprès de votre banque et vous permettra de **mieux négocier votre taux immobilier**. Rien de mieux qu'un courtier pour vous aider dans la négociation : n'hésitez pas à consulter notre [page partenaires](#) sur si vous en cherchez un.

Anticiper les Évolutions du Quartier

La dynamique d'évolution d'un quartier peut influencer la valeur de votre propriété. Apprenez à anticiper les **développements futurs**, les **projets d'urbanisme**, et les changements économiques dans la région pour prendre des décisions éclairées sur votre investissement.

hellobien

Faire Appel à un Professionnel

Entourez-vous de **professionnels qualifiés** pour vous guider tout au long du processus d'achat. Choisissez un agent immobilier compétent comme [Easybien](#) (notre partenaire), consultez un **notaire expérimenté**, et bénéficiez de conseils d'experts pour assurer le succès de votre investissement immobilier.

Si vous préférez, il est bien sur tout à fait **possible d'acheter un bien immobilier en toute autonomie**. C'est d'ailleurs ce qu'on vous explique dans la formation "[Acheteur immobilier](#)".



hellobien

Le mot de la Fin

En suivant ces 10 bonnes pratiques, vous serez mieux armé pour naviguer dans le monde de l'achat immobilier.

Mettez en pratique ces conseils pour prendre des décisions informées et sécuriser votre investissement immobilier.

Bonne chance dans votre parcours d'achat de propriété !

Si vous avez des questions, nous serions ravis d'y répondre. N'hésitez pas à nous contacter à contact@hellobien.fr

Sébastien et Benjamin, fondateurs de Hellobien



hellobien