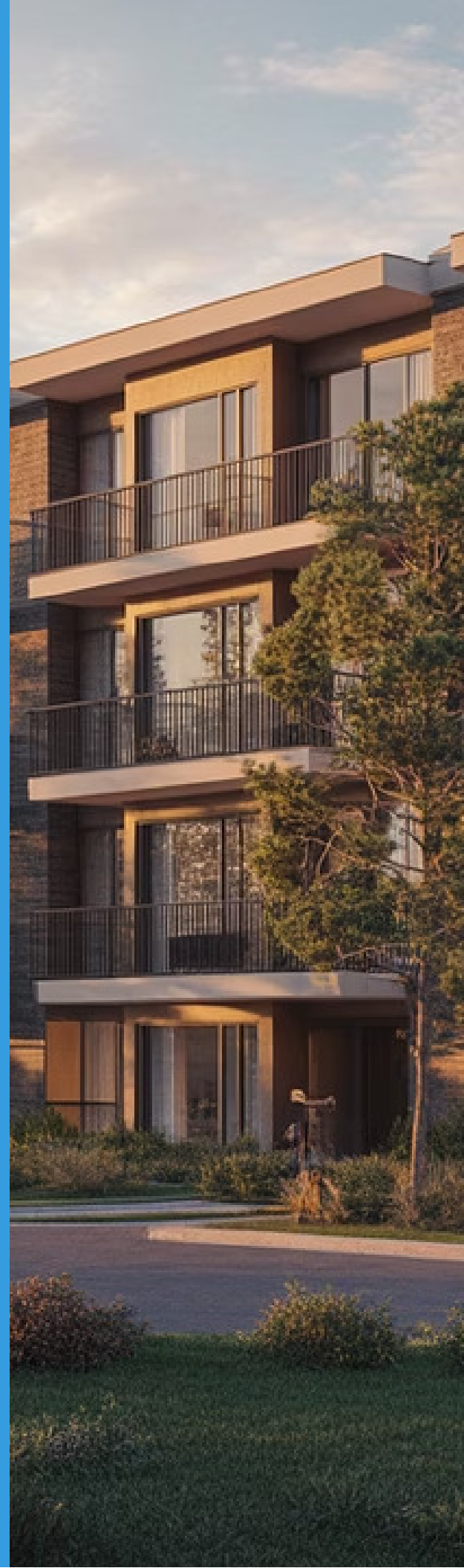


Les 10 erreurs fatales des investisseurs immobiliers qui débutent en multilogement

par Jessica Pearson

Investisseur et coach en immobilier

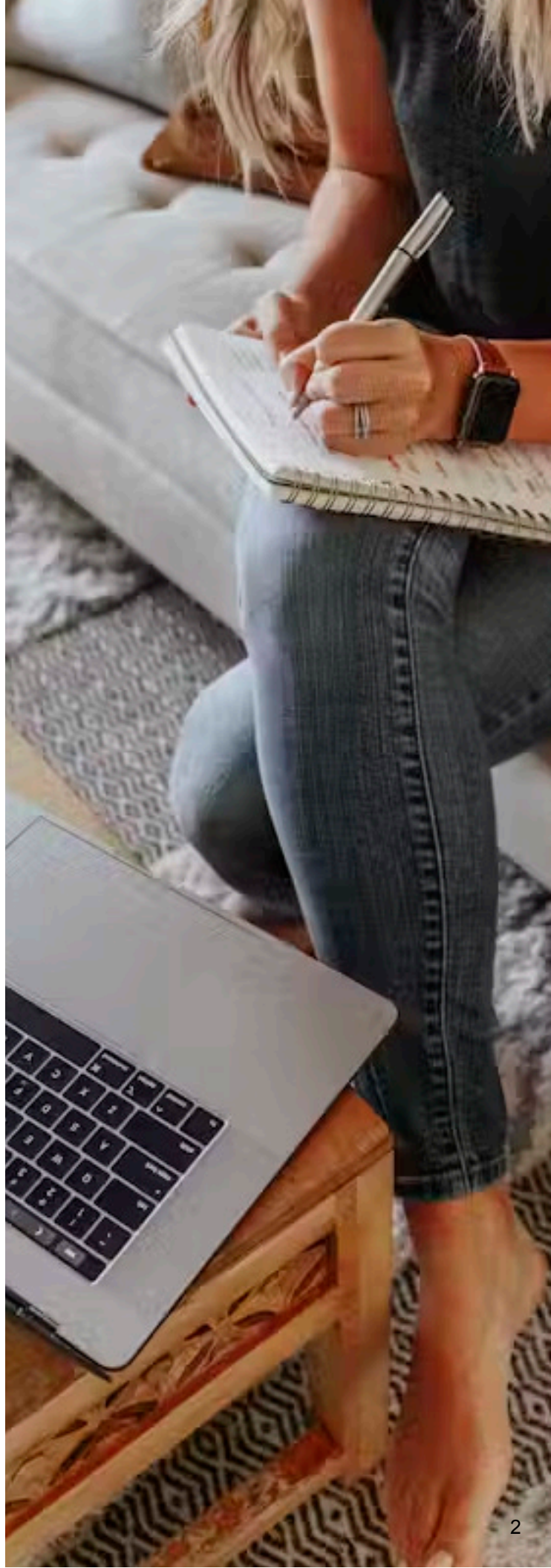
✨ Alchimiste de l'immobilier ✨



🚫 Les 10 erreurs fatales des investisseurs qui débutent en multilogement

Entrer dans le monde du multilogement peut sembler excitant... mais aussi intimidant. Beaucoup de nouveaux investisseurs foncent tête baissée, sans plan clair ni accompagnement stratégique. Résultat : ils stagnent, se découragent ou, pire encore, perdent de l'argent sur le long terme.

Voici les **10 erreurs les plus fréquentes** qui sabotent les débuts en multilogement — et surtout, **comment les éviter**.



1 Croire qu'il faut être riche pour investir

Le Mythe

C'est l'un des mythes les plus répandus. Beaucoup pensent qu'il faut avoir **des centaines de milliers de dollars en cash** avant de pouvoir investir dans un immeuble.

La Vérité

👉 La vérité : ce qui compte, c'est ta **stratégie de financement** et ta **valeur actuelle** (revenus, actifs, équité, profil). L'argent disponible n'est qu'un outil, mais c'est **le levier** que tu crées qui fait la différence.



L'immobilier est un jeu d'intelligence financière, pas de fortune initiale.

2 Acheter sans plan de match clair



Veux-tu vivre du cashflow?



Construire du patrimoine à long terme?



Créer une entreprise immobilière?



Trop d'investisseurs achètent "l'occasion qui passe" — un immeuble qui semble correct sur papier, sans vision de croissance ni objectif financier précis.

👉 Résultat : un immeuble qui ne cadre pas avec ta stratégie, un cashflow qui ne te sert pas et une **sensation d'être coincé** dès la première année.

Sans cap, impossible d'avancer avec puissance.



3 Se fier uniquement à la fiche d'inscription du courtier

La fiche d'inscription du courtier est un bon point de départ... mais ce n'est **jamais toute l'histoire**.

👉 Les chiffres qu'on y trouve (revenus, taxes, dépenses) sont souvent **incomplets ou optimistes**. La vraie rentabilité, elle, **se crée** : en optimisant la gestion, les loyers et la structure financière.

📄 Ce n'est pas l'immeuble parfait qui fait un bon investisseur, mais un investisseur stratégique qui rend un immeuble performant.

4 Sous-estimer l'importance du financement



Beaucoup se concentrent uniquement sur le **prix d'achat**, alors que le financement est souvent **plus déterminant**.

👉 Le taux, la durée, la mise de fonds et la stratégie de refinancement influencent directement ton rendement. Deux investisseurs peuvent acheter le même immeuble — l'un s'enrichira, l'autre s'épuisera.

Taux d'intérêt

Impact direct sur tes paiements mensuels

Durée du prêt

Influence ton cashflow et ton équité

Mise de fonds

Détermine ton levier financier

Un bon financement, c'est comme un carburant sur mesure pour ta croissance.

5 Négliger la "Dream Team"



Les débutants veulent souvent **tout faire seuls** : analyser, négocier, financer, gérer, rénover...

👉 Erreur classique. L'immobilier est un **sport d'équipe**. Sans les bons partenaires — courtier immobilier, courtier hypothécaire, fiscaliste, notaire, coach, etc. — tu plafonnes vite.



Courtier immobilier

Trouve le meilleur immeuble selon tes critères



Courtier hypothécaire

Trouve le meilleur financement pour ton profil



Fiscaliste

Optimise ta structure et tes économies d'impôt



Coach en immobilier

comme Jessica 😊

Guide ta stratégie et accélère ta croissance

Ta réussite dépend autant de ton entourage que de ton immeuble.

6 Acheter avec les émotions



Ils tombent amoureux d'un immeuble, d'un quartier ou d'une idée... et oublient les chiffres.

👉 Mauvaise idée. L'immobilier n'est pas sentimental, il est **mathématique et stratégique**. Laisse ton cœur pour ton futur lieu de vie — pas pour tes investissements.

❤️ Décision émotionnelle

- Coup de cœur pour l'esthétique
- Attachement au quartier
- Vision romantique du projet
- Ignorer les chiffres réels

📊 Décision stratégique

- Analyse des revenus potentiels
- Évaluation des dépenses réelles
- Calcul du rendement net
- Vision à long terme

Les émotions font de beaux souvenirs, mais rarement de bons rendements.

7 Ne pas calculer la vraie rentabilité

Un immeuble semble alléchant... mais sans inclure toutes les dépenses, la vacance, la gestion ou l'entretien, **le rendement réel peut s'effondrer.**

👉 Trop de débutants s'arrêtent au chiffre brut, sans aller au fond de l'analyse. Résultat : surprises désagréables, stress et cashflow négatif.

1

Rendement brut

Le chiffre séduisant sur papier

2

Dépenses réelles

Entretien, réparations, imprévus, vacance, taxes, gestion, etc.

3

Rendement net

La vraie performance de ton investissement

📌 *La rentabilité, c'est une science. Apprends à la calculer avant d'acheter.*

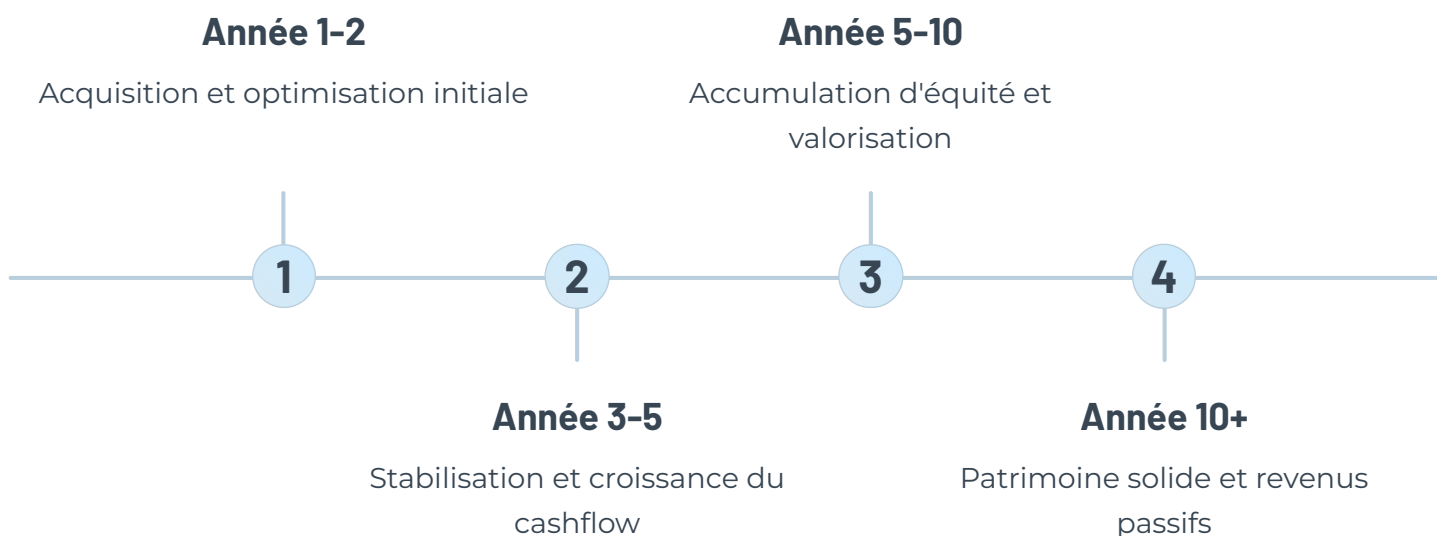


8 Penser court terme



Certains veulent "faire un coup", acheter et revendre vite. Mais en multilogement, **la vraie richesse se crée sur la durée.**

👉 Le levier, l'amortissement et la valorisation prennent du temps. Les investisseurs patients récoltent les fruits que les impatients abandonnent.



L'immobilier, c'est une stratégie de long jeu, un marathon, pas un sprint.

9 Ne pas connaître sa capacité d'emprunt



Visiter, négocier, tomber en amour... sans savoir ce que la banque va réellement financer, c'est une **erreur coûteuse**.

👉 Sans préqualification, tu perds du temps, des opportunités et de la crédibilité. Les courtiers expérimentés savent que **la préparation financière précède toujours l'action**.

1

Évalue ton profil financier

Revenus, actifs, dettes, cote de crédit

2

Obtiens une préqualification

Connais ta capacité d'emprunt réelle

3

Cherche avec confiance

Négocie en position de force

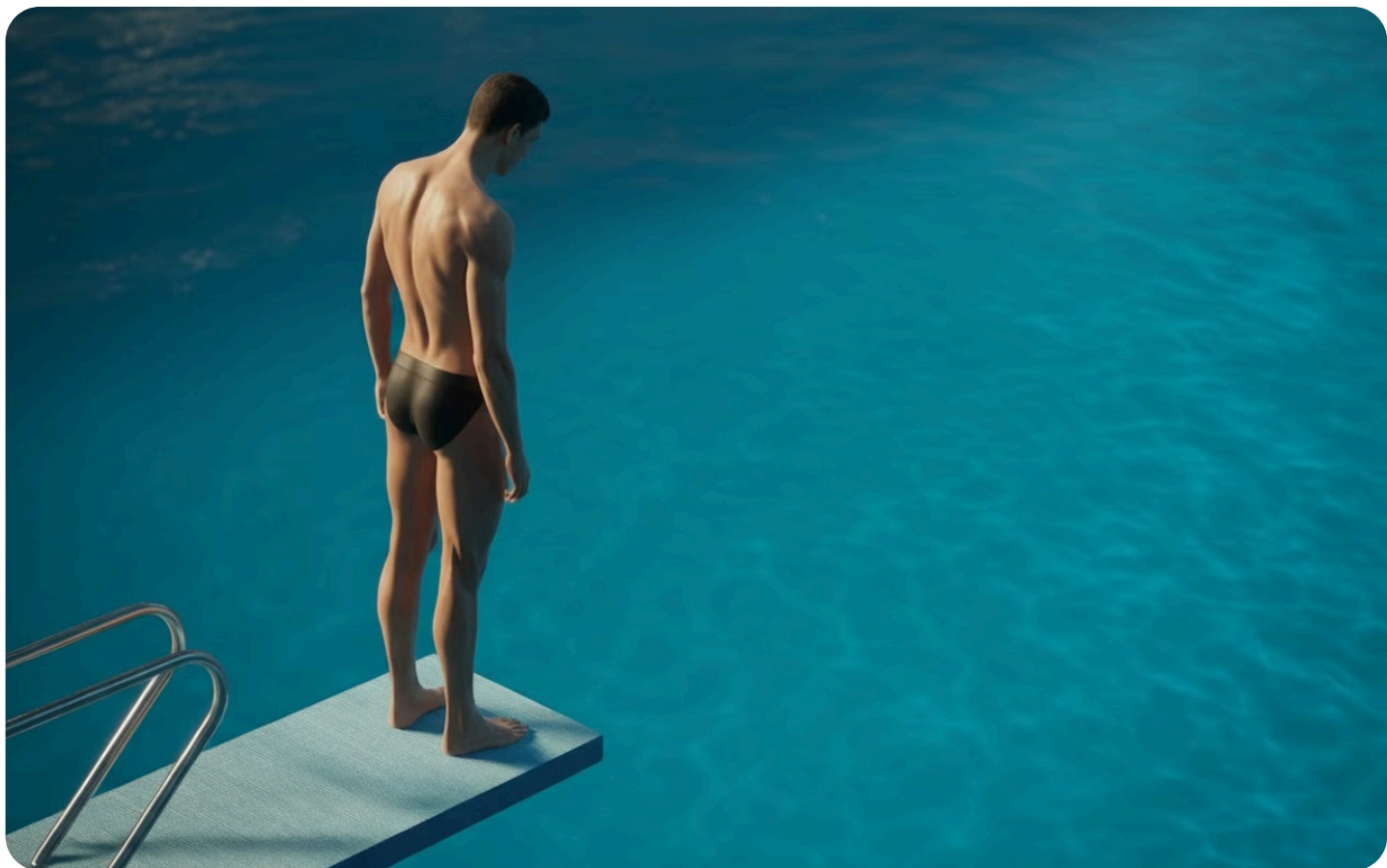
4

Agis rapidement

Saisis les bonnes opportunités

Ton dossier bancaire est ton passeport d'investisseur.

10 Attendre d'être prêt à 100 %



C'est la plus fatale des erreurs. Certains se forment pendant des années, regardent YouTube, lisent des livres... mais ne passent jamais à l'action.

👉 Le marché bouge, les taux changent, les opportunités se déplacent. La **clarté** ne vient pas avant l'action — elle vient **en agissant**, surtout avec un bon accompagnement personnalisé avec une coach comme Jessica. 😊

Le piège de la paralysie

- Formation sans fin
- Peur de l'inconnu
- Attente du moment parfait
- Opportunités manquées

L'action guidée

- Apprentissage par l'expérience
- Accompagnement stratégique
- Progression constante
- Résultats concrets

Tu n'as pas besoin d'être prêt à 100%. Tu as besoin d'être bien guidé.

✨ En conclusion



Investir en multilogement, ce n'est pas réservé aux riches, ni aux experts. C'est un chemin d'apprentissage, de stratégie et de croissance.

Ceux qui réussissent sont ceux qui :

Passent à l'action avec méthode

Ils ne restent pas paralysés par la peur ou l'attente du moment parfait

S'entourent de gens compétents

Ils bâtissent leur Dream Team et s'appuient sur l'expertise

Bâtissent leur empire un immeuble à la fois

Ils pensent long terme et construisent avec patience et stratégie

➔ Le secret, c'est de **connaître les erreurs courantes...** afin de les transformer en leviers de succès.

Bonus : Ce que tu peux faire maintenant

Tu veux valider ton plan avec une professionnelle? Tu sens que tu gagnerais du temps (et éviterais bien des erreurs) avec un accompagnement personnalisé?

Je t'offre une rencontre vidéo de 20 minutes pour en discuter.

💡 « Cette rencontre peut t'éviter des mois d'erreurs, et parfois des dizaines de milliers de dollars en mauvaises décisions. On va clarifier ensemble ton prochain pas immobilier! »



Les places sont limitées, alors réserve ta rencontre dès maintenant.

➔ [Clique ici pour prendre ton rendez-vous : https://cal.com/jessicapearson/20min](https://cal.com/jessicapearson/20min)



Jessica Pearson

Investisseur et coach en immobilier

✨ Alchimiste de l'immobilier ✨

➔ [Abonne-toi à ma chaîne YouTube](#)

➔ [Rejoins maintenant mon groupe Facebook!](#)

Courriel : coach@jessicapearson.com

Site web : www.jessicapearson.com



90%

des gens parlent d'investir

mais ne passent jamais à l'action



7

jours pour clarifier

ton [plan immobilier complet](#) [ici](#)



20

minutes offertes

pour valider ton plan avec Jessica

Félicitations! Tu as connus maintenant les 10 erreurs fatales des investisseurs immobiliers qui débutent en multilogement.

Il ne reste plus qu'à passer à l'action! 🚀