

# *INVESTIR, RENOVER AVEC UN PETIT BUDGET*

Ou comment devenir propriétaire en misant sur des logements à rénover soi-même



## Table des matières

A -	Préambule .....	4
B -	Introduction.....	4
C -	Conditions préalables.....	5
D -	La prospection immobilière.....	7
1 -	La région .....	7
2 -	Les critères de choix .....	7
a.	Résidence principale.....	7
b.	Locatif .....	8
3 -	L'appréciation du risque.....	9
4 -	Les critères d'exclusion .....	9
a.	Résidence principale.....	10
b.	Locatif .....	11
5 -	Les contraintes (familiales, travail, amis, culturel, activités tierces, ...)	11
6 -	L'objectif visé (résidence principale, investissement locatif).....	12
7 -	La négociation .....	12
E -	L'investissement.....	13
1 -	Les banques.....	13
2 -	Le dossier / la démarche .....	13
3 -	L'enjeu versus l'objectif visé (résidence principale, investissement locatif) .....	14
4 -	Le crédit.....	14
5 -	L'apport .....	15
6 -	Les assurances : garantie dommage ouvrage .....	15
7 -	Le budget travaux : .....	15
8 -	Le reste à vivre.....	16
F -	La rénovation.....	16
1 -	La stratégie gagnante .....	16
2 -	Le budget versus qualité .....	16
3 -	Les démarches administratives .....	18
4 -	Le facteur temps :.....	18
5 -	Le contexte (familial, amis, ... ).....	19
6 -	L'expertise technique .....	20
7 -	Le choix des matériaux.....	20
a.	Les additifs, colles et primaire.....	21



b.	Les sols.....	22
c.	La plomberie.....	25
d.	Les cloisons.....	27
8 -	Les astuces pour être efficace : mes choix.....	27
G -	L'usage.....	31
1 -	Aménagement.....	31
2 -	Entretien.....	32
3 -	Devenir du bien.....	33
H -	Table des illustrations.....	34



## A - Préambule

Le rêve de tout un chacun, acquérir son « chez soi » que ce soit un appartement ou une maison, y placer tous ses efforts (et ses finances), vaste sujet qui prend encore plus d'importance lorsque c'est la première fois.

L'absence d'expérience sur les différents volets que constitue une première acquisition peut faire peur et faire choisir la facilité, donc la location... quel dommage, toutes les études prouvent que l'immobilier reste une valeur profitable et robuste, même dans les moments de troubles les plus forts. Quel homme d'affaire ou multimillionnaire n'a pas construit son ascension pour partie sur les bénéfices d'un investissement immobilier lucratif ??

Aussi, ce serait malheureux de ne pas de se donner les moyens de réussir cet exercice et de passer à côté d'opportunités sur ce plan. Pour autant, il convient effectivement de bien s'y prendre afin d'éviter les nombreux écueils qui se dissimulent dans ce parcours et ce document vise à vous donner quelques clés, fruit d'une expérience réussie dans ce domaine mais aussi d'erreurs à ne pas faire.

## B - Introduction

Ce document s'adresse donc principalement aux « débutants », qui souhaitent s'engager dans un investissement immobilier que ce cela soit dans le cadre d'une première résidence principale ou d'un investissement locatif qu'on espère lucratif.

Lorsque que l'on débute dans la vie, que notre expérience professionnelle est réduite, le budget possible est dans les mêmes proportions d'où l'idée de viser des biens qui nécessitent des travaux (au sens large), moins bien valorisés sur le marché, en un mot des bonnes affaires potentielles.

Et dans le cas d'un investissement locatif, savoir apprécier ce qui est intéressant ou non, en fonction des travaux, de l'emplacement, du potentiel, parmi la jungle des alternatives alléchantes du neuf au titre des investissements aidés (loi Pinel, ...) est loin d'être évident.

La première clé comme dans beaucoup de sujets est rester **REFLECHI**, en un mot ne pas se laisser bercer par de magnifiques et juteux dossiers promotionnels d'investisseurs ou d'agences plus ou moins bien intentionnées.

Se lancer, oui mais prudemment, pas sans analyse, ni recul, voire conseil.

Evidemment, la situation de chacun est différente mais même si des variations sont possibles et nombreuses, l'objectif à atteindre va nécessairement s'appuyer sur un parcours type décrit plus avant, que ce soit au début par l'investissement dans sa résidence principale et plus tard, pourquoi pas, le moment venu, par un investissement locatif.