

M1 – Liens utiles

M1D – Bonus : Scanner les annonces

M1E – Bonus : + de rentabilité !

M1C – Plan d'Action

M1B – Etude de cas

M1A – Formation

You Are Logged In. [Déconnexion](#)

Avant de rentrer dans le vif du sujet, je vous propose de consulter une courte vidéo où je reprends les 5 bonnes raisons de se lancer dans la colocation :



[Cliquez ICI pour télécharger les documents liés à cette vidéo !](#)

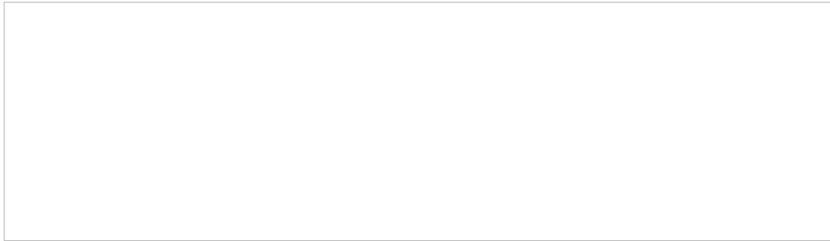


[Cliquez ICI pour télécharger le fichier audio mp3 liés à cette vidéo !](#)

Si vous avez des questions sur le contenu de cette vidéo, mentionnez les ci-dessous... :-)

Leave A Reply (153 comments so far)

Logged in as [Catherine](#). [Log out](#) »



Submit Comment



Cyrille

Bonjour Florent,
Je vise une ville où il y a un peu moins de 50 000 habitants avec 12% d'étudiants (5000 environ). Les prix immobiliers sont à 1500€ environ. A votre avis, est ce jouable?
Cordialement

Cyrille

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui c'est une bonne base.
Il faudra bien négocier ! 😊

[\[Reply\]](#)



Christophe LEVRIER

Bonsoir Florian
Votre première vidéo est vraiment accessible et intéressante.
J'habite dans le Nord et il est vrai que les prix sont très chers mais on peut trouver peut-être des bonnes affaires comme à Montpellier...
D'ailleurs en recherchant dans ma région je suis tombé sur une annonce d'un appartement ramenant le prix au m2 à 1350 euros environ. Tout est neuf, vendu sans travaux, 3 chambres (peut-être 4), cuisine contemporaine top, situé à proximité de la l'agglomération.
Ce type d'annonce mérite elle d'aller plus loin ou pas car vous conseillez avec travaux ?
Merci d'avance

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Le prix au m² est un élément.
Il faut visiter et évaluer tous les critères mentionnés dans le module de formation.
Jamais vous ne saurez derrière votre écran si l'appartement que vous regardez sur internet est une bonne affaire ou non.

[\[Reply\]](#)



autre info complémentaire
combien m² mini pour un 5 chambres ?

Merci
contact@legranjou.com

bonne nuit !

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il n'y a pas de réponse à cette question... Cela dépend vraiment de l'agencement de l'appartement...
Et cela dépend aussi du niveau de prestation qu'on souhaite apporter...
Visitez les appartements et vous verrez si une ou 2 chambres de plus ça passe ou pas.

[\[Reply\]](#)



Ainhoa

Autre question, dans le calcul de ce top 20 vous ne metez pas le prix du loyer au m² moyen des villes. Ça permet d'avoir un rendement brut moyen des villes. J'ai pu le faire sur un petit nombre de (très) grandes villes, donc pas sur votre top 20. Ce serait une donnée très utile pour affiner, même si c'est sur que le plus gros du rendement se situe sur la baisse du prix de vente initial. 😊

Avez-vous des infos sur ce prix du loyer au m² moyen des villes ? Savez-vous où on peut le trouver ? Merci encore ! Ainhoa

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Très bonne question... J'avais hésité à l'intégrer dans mon calcul...
Puis je l'ai écarté car je le suis rendu compte que la variation du loyer était très faible par rapport à la variation du prix au m² du projet.
Ca pourrait être une variable intéressante à suivre mais si on veut garder une méthode simple et efficace pour trouver une ville pour investir, je pense que critère peut être mis de côté du fait qu'il a moins d'impact sur la rentabilité du projet global.

[\[Reply\]](#)



Ainhoa

Bonjour, je suis en train de voir la première vidéo.

Il n'y a aucune de ces villes du top 20 à une heure et demie de chez moi car... je passe 6 mois par an au Mexique... Comment faire pour faire des bons investissements sachant que j'ai que 6 mois devant moi pour faire des opérations. Je peux m'y mettre au plus vite. Je suppose qu'il faudra peut-être faire l'impasse de certaines choses p.e. ne pas avoir à faire des travaux (donc cout initial probablement plus grand). Voir sous-traiter des étapes à des pros de confiance.

Aussi qu'en pensez-vous de faire appel à des chasseurs immobiliers pour gagner du temps sur la recherche initiale ?

Merci ! 😊
D'autres questions suivront...

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

6 mois c'est largement suffisant pour faire un investissement de A à Z... D'ailleurs, j'ouvre les sessions de formation au mois de décembre pour que tous les apprentis collectionneurs soient prêt pour la rentrée prochaine... 😊

Ne faites pas appel à des chasseurs immobiliers... avec cette formation vous en saurez plus qu'eux sur ce dont vous avez besoin et comment vous pouvez trouver le bien dont vous avez besoin ! 😊

[Reply]



Ainhoa Reply:

Merci ! 😊

[Reply]



Yannick

Bonjour,

J'ai remarqué des bonnes affaires mais je viens d'acheter ta formation. Dois-je au plus vite aller voir mon banquier ? Sachant que je suis au chômage et que j'ai déjà un prêt immobilier dans cette banque. J'ai cependant un studio que je vais louer d'ici 2 mois (le locataire vient de partir et je dois faire qq travaux) et que j'ai mon amie qui partage et participe à mes charges et prêt immobilier (officieusement).
Qu'en penses-tu ?

Merci
Yannick

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Ton message part dans tous les sens Yannick, je ne comprends pas bien ta question. Il ne faut pas mettre la charrue avant les boeufs.
Commence par trouver une bonne affaire, à la négocier et une fois que tu auras signé le compromis, tu partiras à la recherche d'un financement.
Là il est trop tôt pour aller voir ta banque.

[Reply]



bonjour Florent

je suis presque « au fond » de l'Ariège

contact@legranjou.com
à moins de 2h de déplacement, il ne me reste que Toulouse ou Perpignan

qu'en penses tu ?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui il faudra aller au delà des 1h30...
Mais ca se fait.
Dans la vidéo je mentionne 1h30 pour que ce soit confortable mais il y a des investisseurs de la V1 comme Ludovic, Mikael, et Sylvain qui sont allé à 2-3h et qui

s'en sont parfaitement sorti.. 😊

[Reply]



Myriam

bonsoir Florent

Formation très intéressante, et les liens que tu as mis sont effectivement très utiles ;
J'envisage de vendre une maison que j'ai achetée il y a 2 ans (investissement locatif) et où il n'est pas possible de faire du cash flow vu qu'il s'agit d'une zone très rurale avec peu de demandes.. j'avais pensé faire des chambres d'hôtes car c'est une maison qui comporte 3 chambres (2 étages) mais la maison ne s'y prête pas car il n'y a pas de terrain attenant et je suis trop peu sûre du coup....Même si ce 1er bien s'autofinance pour l'instant, je pense que la banque ne me prêtera pas pour un 2ème bien immobilier pour faire de la colocation, qu'en penses tu ? (au cas où la vente tarde un peu...)

je suis à 1 heure de Reims donc c'est une bonne nouvelle pour moi! Je verrais donc si je peux mettre à bien ce projet cette année...mais je reste sur cette idée et je continue cette belle formation,
merci et à bientôt
Myriam

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Myriam, ne te crée pas des problèmes avant qu'ils existent...
Pour le moment tu ne sais pas ce que la banque va te dire.
La 1ère étape c'est de trouver la bonne affaire... Oublie le banquier pendant encore 2 modules et après on verra ce qu'il en est... Ne te mets pas des freins... Avance.. 😊

[Reply]



Myriam Reply:

tu as raison, ...positive attitude! merci Florent

[Reply]



Daniel

Bonjour Florent,
Dans les premiers conseils, je me demande comment réussir habitant Paris
Y a t il une ville éligible à 1h30 de mon habitation? 75008

Daniel

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il y a Le Mans qui est proche...
Vous avez aussi des bons coups à jouer en banlieue parisienne.
Vous pouvez également aller un peu au delà... Dans la vidéo je mentionne 1h30 pour que ce soit confortable mais il y a des investisseurs de la V1 comme Ludovic, Mikael, et Sylvain qui sont allés à 2-3h et qui s'en sont parfaitement sorti.. 😊

[Reply]



Daniel Reply:

Bonjour Florent,

merci pour votre réponse.
Je reste motivé.

Cordialement

[\[Reply\]](#)



Emmanuel

Bonjour Florent.
Inscrit depuis ce soir, je suis en train d'écouter la première vidéo quand je m'aperçois qu'il y a un tas de commentaires (questions réponses) tous plus ou moins différents....
C'est excellent! Une vraie richesse à lire et relire tout en prenant des notes....
Merci et à bientôt.
Emmanuel.

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, les membres de la V1 ont débroussaillé le travail pour vous... 😊

[\[Reply\]](#)



Francois

Salut Florent,

Je crois avoir suivi ta méthode, pas à pas, avec des données réelles (offres du marché), et quelques données fictives (inférieures à celles du marché, mais qui correspondent aux valeurs que tu vises mais que je ne trouve pas), et je n'arrive pas au résultat attendu.
Cashflow positif, oui, mais une fois passés les impôts fonciers, ça ne passe plus...

Acquisition :

- Hypothèse 95m² (4 chambres Le Mans, proche centre, pied du Tram vers les universités) à 1000€/m², donc pas très cher, mais avec travaux = 95 000 €
- Frais de notaire = 7 360 €
- Travaux 300€/m² = 28 500 € (murs, sols, cuisine, +1 douche... à faire chiffrer)
- Mobilier 1200 €/chambre = 4800 €

Financement :

- Remboursement annuel (20 ans à 1.5% + assurance 0.36%) = 695 € x 12 = 8 344€

Revenus :

- Loyers 270 € + forfaits charges 50 € = 320 €/chambre = prix de marché (pas la fourchette basse), avec 5% de vacances = 14 592 € / an

Charges :

- Assurance-crédit (488€), taxe foncière (1140€), charge de copro (100€/mois), internet (30€/mois), autres charges non incluses dans les charges de copro (15€/chambre/mois) = 4578 € /an

Cash-flow

- Revenus (14 592 €) - Financement (8 344 €) - charges (4 578 €) = 1 670€/an = AUTOFINANCEMENT 😊

Impôt foncier (LMNP BIC)

- TMI = taux IR (14%) + prélèvements sociaux (15,5%) - CSG déductible (0.71%) = 28.79%

(14 592 / 2) x 28.79% = 2100 €

Revenu net net annuel

Cash-flow (1670 €) – impôts foncier (2100€) = -430 € / an = BAISSÉ DE REVENUS 😞

Qu'est-ce qui cloche ?

Est-ce normal ?

Certes, acquérir un appart pour 430 €/an x 20 ans = 8 600 €, ça reste cool, mais j'avais cru comprendre que tu parlais en vacances plus longtemps, plus souvent... difficile en réduisant ses revenus !

Merci de ton retour

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Merci François pour ton message, voici quelques éléments de réponse...

– Acquisition : On est sur un projet qui est déjà plutôt élevé pour une ville comme Le Mans. On doit pouvoir faire beaucoup mieux. Mais partons sur cette enveloppe globale pour le reste de la démonstration.

– Financement OK : Même si je propose dans la formation de passer à 25 ans quand le projet est top limite, ce qui serait le cas dans ta situation.

– Revenu : Depuis plus de 3 ans que je fais de la colocation à St Etienne (la ville où les prix au m² et les loyers sont les plus bas de France), la plupart des chambres se louent facilement 320€... Pour descendre en dessous de 300€ il faudrait vraiment que ta chambre ait un inconvénient majeur (Chambre borgne, très petite, appartement excentré...). Avec 90m² et la position de l'appartement, ton prix de 270€ n'est pas bon. Tu peux au moins monter à 300€.

Tu arrives là à 10% tout juste de rentabilité (13680 / 135660)... Comme je l'explique c'est à partir de 10% qu'on gagne de l'argent... à 10% ça s'autofinance tout juste.

– Charge : je ne comprends pas d'où sortent les 15€ / chambre et par mois... Ça ne sert à rien de créer des charges qui n'existent pas juste pour le plaisir de se dire que ça ne s'autofinance pas... 😊

– Sur les impôts tu as 2 options (mais pas celle que tu évoques) :
Soit tu pars sur l'abattement forfaitaire de 50%, auquel cas tu vas payer 2x moins d'impôt que le calcul que tu as fait, soit 1050€... (Et là ton projet repasse légèrement en positif) 😊

Mais étant donné le montant global de ton projet, personnellement j'obtiens pour le réel pour déduire l'amortissement et les charges, ce qui te permettrait de ne payer aucun impôt... Et donc là tu passerais à prêt de 200€ de cash flow par mois.

En conclusion :

– L'erreur dans ton calcul vient des impôts, je t'invite à retourner voir la vidéo de l'interview avec le comptable fiscaliste... 😊

– Mais personnellement si je devais investir dans une ville comme Le Mans avec un objectif de cash flow positif, je m'appliquerais à trouver une bien meilleure affaire qu'un appartement de 95m² à 130K€ tout refait.

– Tu as également les 2 leviers que je propose (proposer du haut standing pour augmenter le prix des chambres et augmenter la durée du prêt).

Bref, tu as des leviers pour transformer cette affaire en bonne affaire mais l'essentiel de la rentabilité se joue à la négociation, donc il faut faire le nécessaire pour dès le départ avoir un bien qui propose la meilleure rentabilité possible.

J'espère que ça répond à ta question... 😊

Florent.

[\[Reply\]](#)



Francois Reply:

Merci Florent pour ce retour,

Je suis d'accord, le bien doit être négociable vu les travaux à réaliser

Pour le prix de la chambre, tu veux dire que tu loues à $320+50=370\text{€}/\text{chambre}$! ça me parait élevé par rapport aux offres que j'ai trouvé sur appartager (hors saison propice), hors tu conseilles un positionnement en fourchette basse pour réduire la vacance locative (j'ai pris 5% au lieu de 8 voir 17% pour 2 mois)

J'ai pris 15€/ de charges suppl / chambre pour la conso d'électricité, le gaz + abonnements compteurs. Je crois que tu as dis que tu ouvres les comptes à ton nom et que tu refactures un forfait de 50€ .

Pour les impôts, je vais revoir le chapitre sur la fiscalité, mais peux-tu me donner un ordre de grandeur sur le coût généré par le régime réel. Je ne suis pas comptable, je pense devoir faire faire ce travail par un pro... donc la charge couvrira t'elle le gain ?

Merci ton support et tes conseils

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui de mon côté c'est bien $320\text{€} + 50\text{€}$ de charge que je demande et je te confirme qu'à ce prix là ça se loue très bien.

Sur appartager, il ne faut pas regarder les offres, il faut regarder les budgets que les étudiants sont prêts à mettre. Et bien sûr il faut proposer des apparts plus chouettes que la concurrence.

Ok pour les charges...

De mon côté je ne prends pas en charges dans mon calcul (dans les revenus comme dans les charges, ça simplifie les choses).

Au réel, sur un projet comme celui-ci, tu ne paieras pas (ou quasiment rien) d'impôts sur les 10 premières années je pense car tu déduirais de tes revenus les intérêts d'emprunt + les amortissements du biens. Avec un bien de 130000€ que tu amortis 6500€/an pendant 20 ans.

Le coût est très faible d'autant plus qu'une partie est financé par une déduction fiscale. Et en plus tu peux déduire la charge de tes revenus à déclarer. Ecoute l'interview, tout y est dit ! 😊



Martin

Bonjour Florent,

Investir dans une maison de ville en hyper centre à rénover?

Est-ce un bon plan?

Il y'a souvent 3 ou 4 chambres de base.

Mais un gros coût de rénovation. (Tout à refaire pour 50000 € de travaux)

J'ai toujours en tête la revente et les frais notamment le vieillissement de la charpente.

Qu'en penses-tu?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Martin,

Désolé du retard de ma réponse, en ce moment difficile d'avoir une connexion...
Il n'y a pas de réponse ancrée dans le marbre... Il faut étudier le projet dans son ensemble.
Effectivement le jour où tu auras à refaire la toiture, ce sera tout pour toi... Mais l'avantage aussi c'est que tu es seul décideur, tu ne te feras rien imposé par la copro.
Personnellement j'évite les maison car cela génère beaucoup de frais d'entretien...
Mais il m'est déjà arrivé de m'y intéresser car le prix paraissait particulièrement avantageux.
Bref, c'est à toi de voir ce que ça peut donner à court et long terme...

[\[Reply\]](#)



Martin

Bonjour Florent
Comment calcule-tu le coût/chambre?
Je crois que tu fais une relation aussi avec le m2
Dans la formation, tu montres un tableau qui récapitule les coûts globaux et aussi ce coût là.
Je n'arrive pas à le re-calculer.
Merci pour ton aide.

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Martin,
C'est très simple, tu évalues l'enveloppe globale de ton projet (Appartement + Travaux + frais de notaire + mobilier) et tu le divises par le nombre de chambres qu'il est possible de réaliser dans ton appartement.

[\[Reply\]](#)



Mélanie

Bonjour Florent,
J'ai trouvé un appartement intéressant avec 3 chambres potentielles en agrandissant la cuisine et pour me rassurer avant de faire une proposition, j'ai voulu passer des annonces fictives comme tu le conseilles, mais
– Après 2 tentatives je n'ai jamais réussi à passer une annonce sur appartager, à chaque fois mon compte est bloqué à l'étape de modération. Je ne préfère pas appeler pour savoir pourquoi vu que ce sont des annonces fictives... Sais tu d'où cela peut provenir ?
As tu déjà réussi à passer des annonces fictives sur ce site ?
– J'ai donc posté mon annonce sur leboncoin et là grosse déception : 4 contacts seulement en une semaine, et qui n'ont pas l'air sérieux. Qu'en penser ...? Mauvais canal, mauvaise période, mauvais prix...?
Merci
Mélanie

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Mélanie,
Effectivement je pense que sur le site appartager, ils vérifient manuellement chaque annonce... Donc difficile d'y créer des annonces fictives.
Personnellement je n'ai fais des annonces fictives que sur leboncoin.
4 contacts en 1 semaine sur leboncoin je trouve que c'est bien, car c'est pas vraiment le site le plus visité pour ce genre de recherche.
Pour l'annonce fictive on ne teste pas le prix, on teste la demande, donc sur le boncoin il faudrait mettre un tarif inférieur (disons de 20%) au prix constaté sur les budgets des demandeurs sur appartager.
Si tu respectes les critères que je mentionnes dans la formation, tu n'as pas beaucoup de chance de t'inquiéter.. 😊

A bientôt.
Florent.

[\[Reply\]](#)



Mélanie Reply:

Merci, ca me rassure, visiblement j'ai qd meme de la demande dans mon secteur au prix moyen constaté sur appartager.
J'avais passé en debut d'annee une annonce fictive pour un t2 meublé et j'avais eu bcp plus de réponses donc ca m'inquietait un peu.
Si tu dis que 4 c'est deja bien pour une coloc alors c cool, c'est rassurant

[\[Reply\]](#)



Marc

Bonjour Florent,

J'ai trouvé qq apparts à visiter au Mans (c'est le plus proche depuis Paris)
J'en ai trouvé sans charge et on me dit que c'est parce qu'il n'y a pas de syndic. Même réponse concernant des travaux à prévoir? Non car pas de syndic.
Que dois-je en pensez?

MERCI
MARC

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Marc,
Y'a des plus et des moins quand il n'y a pas de syndic...
Essaie de demander à quand remonte la dernière réfection de la toiture... Sinon tu peux aussi demander à ton artisan de passer jeter un oeil sur la toiture, c'est ce que j'ai fait quand ça m'est arrivé.
Sinon tu peux évaluer le risque. Une toiture c'est environ 20K€... à répartir entre le nombre de copropriétaires.
A bientôt.
Florent.

[\[Reply\]](#)



Elysée

Bonjout Florent,

Je désire savoir si ce type de recherche pour louer en colocation est aussi valable pour de l'achat/revente ou bien ce type de recherche est exclusivement dédié à la colocation.

Merci.
Elysée

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Elysée,
Cette formation est très orienté colocation.
Pour de l'achat revente pure il doit y avoir d'autres critères à prendre en considération, par exemple les grandes surfaces ne sont probablement pas les plus adaptées car il y a moins de volume de transaction.

Après si vous tombez sur une super bonne affaire, vous avez peut-être moyen de faire un bon coup sur un simple aller-retour... Mais c'est à étudier de prêt.

A bientôt.
Florent.

[\[Reply\]](#)



Cyril

Bonjour Florent

Tout d'abord bravo pour cette formation claire et concrète, qui m'apporte des réponses à plein de détails.

J'ai identifié un bien sur Douai, ville étudiante avec des prix bas. C'est une maison très bien située permettant de faire 6 grandes belles chambres de 20 m carré avec chacune sa propre salle de bain, et un séjour/cuisine/salle à manger de 50 m carré. Le tout sous la barre des 70%

Ma question est : est il envisageable/réalisable de gérer une colocation avec 6 colocataires ?.

merci de ton retour

Cordialement

Cyril

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Cyril,

Tout est possible !

Personnellement au dessus de 4 je suis un peu frileux...

Mais j'ai déjà eu le retour d'expérience d'un membre de la formation pour qui ça fonctionne avec 5.

Pense juste à prévoir au moins 1 douche pour 2 personnes. Et donc dans ton cas 1 sdb + 2 cabines de douche.

Regarde aussi s'il n'y a pas moyen de faire 2 appartements de 3 chambres... Ca pourrait être une solution alternative.

[\[Reply\]](#)



Cyril Reply:

Merci pour ce retour

Dans mon cas, il y a déjà une douche dans chaque chambre

et non, la division en 2 appartements n'est pas possible, d'une part pour des questions d'agencement des pièces, mais surtout car la Ville de Douai lutte contre cela en imposant la création d'une place de parking pour chaque nouveau lot créé.

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Tu aurais pu diviser ton logement sans officialiser la division du lot...

Ca se fait... 😊



Monique

Bonjour Florent,

Si on veut faire de la colocation qui ne s'adresse pas forcément à des étudiants mais plutôt à de jeunes actifs, divorcés... quels sont les critères de recherche que l'on doit faire pour la ville cible ?

Merci d'avance de ta réponse.

Monique

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Monique,

Dans ce cas c'est plus simple, tu ne prends que le critère de la rentabilité de la ville, car des actifs il y en a dans toutes les villes.

Mais à ta place je garderais les villes étudiants comme critères car qui peut le plus peut le moins... 😊

[\[Reply\]](#)



Elysée

Rebonjour Florent,

Pour la partie des 70% des revenus, peux-tu également m'expliquer en profondeur, j'aimerais très bien saisir ce point.

Merci à toi

Elysée

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Si tu retournes voir ta banque l'année prochaine pour investir dans un 2ème appartement, celle-ci va prendre en compte ton crédit sur le 1er investissement et les loyers qui rentrent.

Au lieu de prendre 100% des loyers que tu perçois sur ce 1er investissement, la banque ne va prendre en compte que 70% des revenus car elle estime que tu as 30% de frais (diverse charges, impôts...).

Donc si tu veux que ton investissement s'autofinance vis-à-vis des banques pour qu'elles continuent à te prêter l'année prochaine pour ta deuxième vague d'investissement, il faut que tu t'assures dès aujourd'hui qu'en ne prenant que 70% de tes revenus locatifs tu couvres bien les échéances de ton crédit.

[\[Reply\]](#)



Elysée

Bonjour Florent,

Suite à cette vidéo, j'aimerais que tu m'expliques concrètement ce que tu veux réellement dire quand tu dit que l'appartement doit être bien distribué j'ai pas totalement saisi.

Deuxièmement, comment peut-on savoir, avant la visite, que le bien est une succession ou que le propriétaire a déjà fini de rembourser son crédit.

Merci pour ta réponse.

Elysée

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Elysée,

Bien distribué, cela signifie que l'agencement des pièces permet de mettre un maximum de chambre par rapport à la surface.

3 chambres entre 60 et 75m², et 4 chambres à partir de 85m².

Concernant ta 2ème question il suffit de poser la question « pourquoi vendent-ils ? » à l'agent... ou directement au vendeur.

[\[Reply\]](#)



Philippe

Bonsoir Florent,

J'ai un souci pour télécharger les documents liés à cette formation.
Quelle visionneuse faut-il avoir ?

Merci de ton retour,

Cdt

Philippe

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Quel document spécifiquement ?

Normalement il n'y a pas besoin de visionneuse particulière car j'utilise des formats assez standards.

Peut-être powerpoint pour les présentations pps mais c'est tout.

[\[Reply\]](#)



Mélanie

Salut Florent,

Après avoir visité les premiers appartements, j'ai qq questions pour toi :

- 1- penses tu que 5 chb ce soit trop pour une colloc ?
- 2- une agence a voulu me convaincre que 220€ de charges par mois ce n'est pas gênant car ma refacturation aux collocataires serait plus facile... Perso je trouve ce montant exorbitant. Qu'en penses tu ?
- 3- enfin d'après ton expérience un appart au 4e étage sans ascenseur est il a proscrire ?

Merci !

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Mélanie,

Content de voir que tu passes à l'action ! 😊

– 5 chambres ca reste gérable... Mais c'est vrai que personnellement je préfère me limiter à 4.

– N'écoute pas l'agence... 220€ de charge c'est beaucoup. Après si tu fais une super affaire (un bien super bien placé à un prix redoutable) ça peut valoir le coup mais si l'appartement n'est pas particulière bien placé, personnellement je passerais mon tour car tu achètes une dette quand tu as un tel niveau de charge (il faut voir aussi ce que cela intègre...)

– 4ème étage, ça reste gérable pour des étudiants ou des jeunes actifs mais personnellement je n'achète pas au delà du 3ème car ça rendra plus difficile la revente du bien.

[\[Reply\]](#)



Thomas

Bonjour Florent!

Je suis en phase de recherche, et je le demandais si tu avais une checklist des points a verifier lors d'une visite: le but est de trouver un appartement a refaire a neuf, mais comment juger si un appartement est suffisamment « sain » au niveau construction? Par exemple, n'ayant pas de risque de plancher qui s'affaisse, ou de problemes d'humidite communs a l'ensemble de l'immeuble, ... En bref, as tu une check-list des points a valider?

Merci pour tes eclaircissement et tes videos tres interessantes!

Thomas

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Thomas,
Tous les points à vérifier sont mentionnés dans les questions à se poser et à poser avant et pendant la visite (c'est ce que je mentionne dans le module 1).
Pour les points que tu mentionnes, personnellement quand c'est trop vétuste, je préfère passer mon tour.
Mais il peut arriver que le prix soit tellement bas, qu'on pousse l'analyse un peu plus loin.
Dans ce cas c'est à ton artisan de te dire ce qu'il en est de l'état du bien.

Au plaisir Thomas.
Florent.

[\[Reply\]](#)



Jean-Marc

Bonjour Florent,

Merci pour ces exposés limpides. Si je comprends bien, en rapport avec la règle des 70%, si on veut se donner davantage de marge, il est toujours possible de mettre un peu d'apport ? Mais il est mieux, n'est-ce pas, de tout financer par emprunt si on rentre dans la règle ?

Jean-Marc

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Si on a du cash, personnellement je conseillerais d'en profiter pour financer l'ameublement, et/ou une partie des travaux et des frais de notaire...
Pourquoi ? Simplement car les banques ne sont plus très sûres... Les états sont surendettés... Il n'est pas loin le moment où ils ponctionneront les comptes des épargnants.
Personnellement je n'ai plus qu'un matelas de sécurité, et tout le reste est investis dans l'immobilier.
Je préfère avoir des actifs qui me génèrent du revenu que de l'argent qui dort sur un compte.

[\[Reply\]](#)



Fabien Reply:

Entièrement d'accord Florent.

[\[Reply\]](#)



Thomas

Bonjour Florent,

Dans toutes tes colocations, tu pars sur des appartements. Je me demandais si cela pouvait être intéressant de considérer une maison également? Le prix au m2 est généralement un peu plus élevé, mais cela permet de supprimer les charges de copropriétés, et pourrait donner plus de flexibilité pour créer de nouveaux espaces (sous-sol, extension d'étage,...).

Bref cela me semblait plus intéressant qu'un appartement, mais j'ai peur de passer à côté de quelque chose, qu'en penses tu?

Merci d'avance,

Thomas

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Thomas,

Jean-François m'a posé la même question il y a quelques temps... 😊

Voici ce que je lui répondais :

Bonsoir Jean-François,

« Pourquoi pas une maison effectivement, si tu trouve une excellente affaire...
Mais bien souvent les maisons sont plus chères.
Et surtout les charges sont elles encore plus élevées que sur un appartement.
Sur un appartement le jour où tu refais la toiture de l'immeuble, tu ne paies qu'une petite partie des travaux alors que si tu es propriétaire d'une maison, c'est tout pour toi. »

[\[Reply\]](#)



Pascal

Salut Florent, les loyer que tu demandes par chambre sont hors charges? A combien évalues tu les charges et que comprennent elles?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, le loyer est hors charge.

Pour les charges, j'applique un forfait de 50€ par chambre.

Il inclut toutes les charges (immeuble, ordures, gaz, électricité, eau, internet, chauffage...).

La seule chose qui reste à payer par ailleurs au locataire c'est la taxe d'habitation s'il est dans l'appartement au 1er janvier.

[\[Reply\]](#)



Katja

Merci pour ta réponse!
j'avais pensé à erasmus...mais j'ai besoin d'être rassurée...
j'admire ta sagesse et ton optimisme, à mon âge...j'ai tjrs du mal !

[\[Reply\]](#)



Katja

Bonsoir Florent,
Oui ! super clair à présent ! Merci bcp !
Peux tu me répondre pour ma deuxième question stp, à savoir si on loupe le coche d'août ou de septembre, est ce que cela est partie remise pour une année entière ?
je me vois mal rembourser une année de prêt sur mes deniers personnels !!!

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Quoi que tu penses Katja, tu as raison... Donc méfie toi de ce que tu penses ! 😊
Si tu penses que tu vas rater la rentrée de septembre, c'est certain tu va la rater !!!
Donc arrête de penser ça et au contraire, couche toi chaque soir en te visualisant à la rentrée en train de faire les visites de ton appartement à tes futurs locataires.
Nous sommes au mois de février, tu as encore largement le temps de trouver un bien, signer le compromis, trouver un financement, faire faire les travaux et mettre ton bien en location.
Je t'assure, c'est plus rapide que ce que tu penses.

Maintenant si tu rates la rentrée... Il y a toujours des retardataires qui cherchent un appartement au mois d'octobre. Tu as aussi les erasmus sur cette période. Et de toute façon, tu as les jeunes actifs qui recherchent des logements tout au long de l'année.
Donc ça prendra peut-être un peu plus de temps, mais tu arriveras toujours à le remplir.
Enfin, au moment du prêt demande le différé maximum, comme ça ça te laissera de la marge.

Voilà, tu as toutes les raisons de penser que tu seras prête pour la rentrée, et quand bien même tu ne le serais pas ça ne change rien, la vie est belle ! 😊

[\[Reply\]](#)



Katja

Bonsoir Florent,
Grâce à ta réponse je me suis rendu compte que les docs pouvaient être téléchargés !!!
eh oui je me suis arrêtée à la vidéo !
et je me suis dit pourquoi tu me parlais de slide !!!!
j'ai bu tes parole et pris des notes à l'ancienne...non je te donnerai pas ma date de naissance !!!
ce n'est pas du tps de perdu car je pense avoir bien intégré tes conseils !
je vais me reporter au tableau, mais j'aurais bien voulu en comprendre les tenants et les aboutissants !!!!
si tu as le tps un de ces 4, j'aimerais bien que tu m'expliques !!!

je n'aurais jamais signé de compromis d'ici un mois...faut pas rêver !
cela veut il dire que je ne serai opérationnelle que l'année prochaine ?
je suppose que les étudiants qui sont en location sont tenus par un bail d'un an après ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Le calcul est le même sauf qu'on le fait à l'envers.
On part d'un loyer potentiel, par exemple 350€ par chambre.
Si on a 4 chambres, on en déduit le loyer global de 1400€.

Maintenant si on applique le coefficient de 70% à 1400€, on obtient une mensualité maximale de 980€.

Ce qui signifie qu'avec une mensualité supérieur à 980€, on ne respecte plus la règle de 70%.

Maintenant quand on va sur un simulateur de prêt immo, on voit qu'avec une mensualité de 980€, on peut emprunter (<http://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pre-immobilier/evaluez-le-montant-de-votre-pre.html>) on obtient 180 000€.

Donc pour 4 chambres on ne peut pas aller au delà d'un financement de 180K€ dans une ville qui permet de louer les chambres à 350€.

Est-ce que c'est plus clair ? 😊

Et avec

[Reply]



Katja

Bonjour Florent,
le coup des 70 % je l'ai compris, c'est la suite que je n'arrive pas à comprendre !!!
c'est la façon dont tu calcules le prêt max qui m'échappe !

Peux tu me l'expliquer stp ?

je vais faire la formation à mon rythme, je n'ai malheureusement pas le choix, ce qui m'inquiète c'est que je vais louper le coche pour août ou septembre, je ne serai jamais prête en temps voulu !!!

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Si tu ne comprends pas cette partie, réfère toi au slide 18.

Il y a un tableau où tu as en face de chaque configuration (3 chambres ou 4 chambres) en fonction du prix des chambres de la ville où tu te trouves, le prix max correspondant.

Si tu signes ton compromis d'ici un mois, tu as encore largement le temps d'être prête pour la rentrée.

Ne t'inquiète pas. 😊

[Reply]



Katja

Bonsoir Florent,

Je commence seulement la formation.

Je te remercie pour tes explications claires et concises.

Le problème est que je ne suis pas très forte en maths et que je n'ai pas compris comment tu détermine le prêt max que l'on peut emprunter.

Je suis perdue après le calcul des 70 % !

Parmi les 83 commentaires, seulement 2 personnes ont évoqué le prb et cela ne m'a pas aidée !

désolée !!!!!

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Vas-y à ton rythme Katja.

Regarde de nouveau la vidéo avec le support de formation à côté de toi.

Tu n'as pas besoin d'être forte en maths, ce ne sont que des multiplications.

Si tu as 4 chambres à 250€, tu obtiens 1000€ de revenu locatif.

Eh bien la banque considérera que tu n'as pas 1000€ mais 700€ de revenu locatif.

Donc pour que la règle des 70% s'applique (et donc que la banque considère que ton appart s'autofinance), il faut que ta mensualité soit inférieure ou égale à 700€.

[Reply]



Anne-Sophie

Bonsoir Florent

J'habite a Paris et Le Mans est tres loin.

Que penses tu de Chartres ? population etudiante de 2800p a 1h de Paris avec prix moyen au m² de 2000€

c'est limite pour le nombre d'etudiants car moins de 3000 d'apres tes criteres non ?

merci

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

C'est à toi de voir Anne-Sophie...

Personnellement je privilégie la rentabilité, mais tant que tu respectes la règles de 70% tu peux investir où tu veux.

[Reply]



Anne-Sophie

Bonjour Florent

Si j'ai bien compris, la regle des 70 % concerne les personnes qui veulent investir sans apport personnel et qui doivent emprunter pour investir 80 000 euros par exemple dans le 1er appartement.

C'est bien cela ?

Merci

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Anne-Sophie,

En fait la règle des 70% on se l'applique surtout en vu d'un 2ème investissement.

Si le 1er respecte la règle des 70% (que nous ayons fait un apport ou pas (si on fait un apport c'est encore plus facile à atteindre), la banque nous prêtera avec beaucoup plus de facilité pour le prochain investissement.

[Reply]



Pascale

Bonjour,

Est-il possible de recevoir toute la formation?

En effet je crois avoir trouvé et visité un appartement de 90m2 favorable à une colocation, chauffage individuel au gaz,3eme étage sur 4,pas de travaux de copro à prévoir,electricité de l'appart à revoir.

Il est près des FAC et des commerces,3 chambres,possibilité de 4 chambres.

Le seul problème serait un salon de 16m2 pour 4 chambres.

Il est actuellement à 97000E.

Merci

Cordialement

Pascale

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Voilà qui est fait... 😊

Pourquoi ce serait un problème ? C'est déjà bien d'avoir un salon... 😊

[\[Reply\]](#)



Stephan

Bonjour Florent,

Une petite question:

Vu que le but est la colocation étudiante, les étudiants ont plutôt tendance à vouloir louer de Septembre à Juin donc du coup cela veut dire que tu n'as personne dans tes apparts pour Juillet et Aout?

Comment tu fais?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il faut :

- 1 – Mixer avec des jeunes actifs pour que tout le monde ne part pas en même temps
- 2 – Avoir un loyer dans la fourchette basse des prix pratiqués avec une prestation supérieure ce qui incitera aux étudiants à réserver la chambre même s'ils n'en n'ont pas besoin l'été.

[\[Reply\]](#)



Christophe Reply:

Euh, pour amortir les 2 mois de loyer+charge c'est plus du bas de fourchette qu'il faut pratiquer mais du low cost 😊

Il est où l'intérêt pour nous à ces tarifs ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Non... Personnellement en étant sur la fourchette basse avec mes apparts entièrement rénovés les étudiants préfèrent payer les 2 mois d'été pour être sûr d'avoir leur chambre à la rentrée... Mais bon pourquoi se créer des problèmes avant qu'ils existent ?

Mets tes chambres à louer au prix que tu veux (de préférence en mixant les actifs et les étudiants) et tu ajusteras le tir l'année prochaine si ton appart est vide. 😊



William

bonjours Florent

Je suis étonné que dans votre liste des villes , il n'y as pas de ville du sud de la France, que je sache les villes où il y a le plus étudiant sont dans le sud .

Votre 1er module super, très intéressant, facile a comprendre.

Merci , quand le 2eme Module

Cordialement William

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il y a des villes dans le sud (un membre de la formation m'en a fait découvrir une que je tairai par respect pour le travail de recherche qu'il a effectué), mais il faut les rechercher avec les critères que je donne dans la formation.

Pour ceux qui le souhaite il est possible sur simple demande d'accéder à l'intégralité des modules (ce qui induit de renoncer à la garantie de satisfaction qui couvre sur le 1er module). 😊

[\[Reply\]](#)



Larrieu

bjr Mr Florent,
le 1er module est très intéressant
je poursuis la formation
cordialement , Delphine . L

[\[Reply\]](#)



Kévin

Daccord je vois ! Mais c'est compliqué pour la placer... Tu vas pas mettre la cabine dans la salle à manger ^^
T'as des exemples ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, dans le module sur les travaux... 😊

[\[Reply\]](#)



Kévin

Bonjour,

1) Quand tu parles de rajouter une douche lorsqu'il y a 4 chambres, Cest à dire mettre 2 douches dans la salle de bain ? Comme 2 wc ou 2 lavabos ?

2) Les tours ou hlm sont à éviter.. Il est préférable d'acheter l'appartement dans un petit immeuble avec peu de lot donc peu de charges et au 3eme max ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Kevin,

1 – Oui il faut qu'il y ai en plus de la salle de bain principale (qui contient 1 wc et une double vasque) au moins une cabine de douche.

2 – Oui c'est ça.

[\[Reply\]](#)



Kévin Reply:

Oui bien-sûr une cabine c'est le minimum, mais 2 cabines dans la même salle de bain cest pas gênant pour l'intimité des coloc ?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il faut l'ajouter dans l'appartement la cabine de douche... pas dans la sdb... 😊



Marc

Bonsoir,

Je retiens votre conseil pour les parisiens : Le Mans
10 à 15 déplacements pour le démarrage

Juste pour élargir: que pensez vous de Metz et Nancy (n12 et 13 sur votre liste) je viens de cette région!?

Marc

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

C'est à vous de voir Marc ce que vous préférez entre la rentabilité et le confort d'investir dans une région que vous connaissez...

Difficile pour moi de faire ce choix à votre place. 😊

[Reply]



Marc

Bonsoir

J'habite Paris 13e

Aie les prix au m2 en région IdF!

1ers éléments de recherche, en prenant les critères j'ai du éliminer beaucoup de villes:

Parmi les plus grosses à proximité de Paris je les élimine toutes car prix m2 = 4000euros

à 7500euros (Levallois-Perret) moins chère c'est Vitry-sur-Seine 3200euros/m2

78000habts 7000étud

Parmi les plus étudiantes:

Il y aurait Aulnay-sous-Bois (45min avec RER): 80 000habts, 8000étud, mais quand même 2500euros/m2.

Il y aurait Orléans: 113000 habts, 15000étud, 1872euros/m2 (mais cela me fait 135km et 2h en voiture et à Paris normalement je n'ai pas de voiture pas besoin)

Peut-être Cergy: 54000habts, 8000étud, mais quand même 2840euros/m2 (et cela me fait 1h30 avec le RER)

Est-ce que j'habite la bonne région? (je n'ai vu aucune ville dans ton top 10, ni même 20)

Y a t il moyen de réfléchir à une stratégie pour Paris région?

Merci

Marc

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Marc,

Il faut absolument éviter Paris et se focaliser sur les villes du top 20.

Pour les parisiens, je recommande Le Mans qui a un fort potentiel avec le niveau de rentabilité et le nombre d'étudiants.

[Reply]



Marc Reply:

Bonjour Florent

Pas uniquement Paris, c'est toute la région parisienne à éviter, alors! Dommage!
Pour votre conseil Le Mans ok. Mais ça me met à 200km, et forcément en train ou voiture (à Paris pas besoin de voiture) et donc 2h mini. Vous disiez vous-même qu'il ne faut pas plus de 1h30 car sinon c'est lourd. D'où ma question : combien d'allers-retours il faut prévoir en moyenne/mois (pour les visites; l'achat; pour les travaux -contrat et suivi travaux; puis pour les locataires -contrats, les accueillir, gérer les imprévus ex un départ)?? Car cela veut dire un budget et une disponibilité qu'il faut que je vérifie.*

MERCI

Marc

[\[Reply\]](#)



Marc Reply:

Bonjour Florent

Même si c'est à 2 heures en train ou voiture? (vous disiez au-delà d'1h30 c'est lourd)

D'ailleurs, question:

combien d'allers-retours au début en moyenne par mois (pour les visites, l'achat, les travaux-contrat et suivi, les locataires -contrats, accueil, gestion des imprévus)? car c'est une dispo et un budget que je dois intégrer oui?!

MERCI

Marc

PS votre 1er module est un vrai plaisir : je sens beaucoup d'intelligence pratique (ce qui manque dans les « belles » formations type mba)

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Effectivement dans la formation je mentionne qu'il faut faire son possible pour trouver au plus prêt mais si y'a pas le choix, il faut faire l'effort d'aller un peu plus loin.

Il faut compter entre 10 et 15 déplacements pour mettre en route le projet...

Après ça tourne en automatique. 😊



Dorian

Merci pour toute ces infos . Hâte de continuer .

Nous sommes proches, cependant je suis placé au cœur de l'ancienne régions Rhône-Alpes (une heure de route de Lyon/Grenoble/Saint-Etienne/Valence), après étude il y a de grandes chances que je me positionne sur Saint-Etienne . Joli marché à prendre . Ayant déjà investi sur Grenoble, les prix sont forts pour trouver de bonnes affaires en centre ville mais a surveillé .

Que pense tu de perdre 2-3 mois de loyer en réalisant les travaux soit même ? (Si l'on est proche du bien) . En sachant que je suis en train de finir une maison de ville (dont je devait tout faire...) qui m'a prix 6 mois de mon temps personnelle. Certes, je perds du temps mais je réduit la facture des travaux de 60% environ et y gagne à long terme .

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Dorian,
Personnellement en tant qu'investisseur je ne souhaite pas investir plus de temps que le minimum...
Après, chacun fait comme il le souhaite.
Si tu penses que c'est une bonne façon de valoriser ton temps, pourquoi pas... 😊

[\[Reply\]](#)



Bertrand

Bonsoir Florent,
Super premier cours !

J'habite près de Paris, mais j'ai de la famille à Reims. A 1h30 de chez moi. 😊
L'annonce fictive, c'est pour vérifier s'il y a un marché dans une ville hors du Top 20 ?
Ah, les charges... J'habite au 14ème étage, un appartement de 100 m², idéalement situé, que j'ai acheté 170 k€, à 15 min de Paris. Mais les charges sont à 450 € !
Un logement inoccupé ? Qui, de plus, est en vente depuis longtemps, ça ne cache pas quelque chose de louche ?
Je suis un ancien Directeur Technique Travaux dans les HLM. Alors les travaux ne me font pas peur. 😊
Comment sont calculés les 150 k€ ? $150\,000 \times (1,025 + 0,0036) / (12 \times 20) = 803,75 \text{ €}$ et non pas 840 €. J'ai loupé quelque chose ? :-\nEnfin, où chercher pour trouver un bien ? Y a-t-il des sites à privilégier ?

Bertrand

PS Quelques coquilles...
Je suis perfectionniste... Il manque un « r » à « trouver ». 😊
Attention aux « mûrs » porteurs ? 😊

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Bertrand,

L'annonce fictive c'est pour vérifier s'il y a effectivement un marché hors top 20... Mais c'est aussi pour rassurer avant de se lancer dans une acquisition. 😊
Non un logement inoccupé et en vente depuis longtemps ca ne cache pas forcément quelque chose... parfois c'est juste que l'étendu des travaux peut effrayer.
Vous pouvez chercher sur seloger ou encore leboncoin... Ce sont les 2 sites qui reçoivent le plus d'annonces.
Personnellement j'aime bien leboncoin car je le trouve pratique d'utilisation.

[\[Reply\]](#)



Michel

Bonjour Florent,

Je suis sur Metz mais Mulhouse n'est qu'à 2h30 de route (3h en train). Trouvez vous cela intéressant de commencer pour le premier investissement par cette ville malgré le temps de trajet conséquent?

Merci d'avance

Michel

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Effectivement à votre place je me positionnerais davantage sur Mulhouse que sur

Metz.

Même si cela sera un peu plus contraignant pour lancer le projet, une fois que la colocation sera sur les rails vous profiterez d'une bien meilleure rentabilité ! 😊

[\[Reply\]](#)



Thomas

Bonjour Florent,

Merci pour la formation que je commence et qui est très intéressante.

Pourrais-tu détailler un peu plus la raison qui te pousse à sélectionner des villes à moins de 2000€ au m²? Sachant qu'a priori, un prix d'achat plus élevé signifie également un prix de location plus élevé?

Bien sûr, aller dans une ville avec un prix au m² plus élevé signifie qu'il faudra un budget global plus conséquent, mais cela aura-t-il un impact sur la rentabilité?

Originaire de région parisienne, ce serait plus simple pour moi d'investir dans cette région. Mais je me pose la question de chercher plus loin ou non pour valider cette règle du prix d'achat au m².

Merci d'avance

Thomas

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, les loyers sont plus importants dans les villes où le prix au m² est plus élevé, mais pas de façon proportionnelle.

Il est très difficile au-delà de 2000€ au m² de trouver des biens qui s'autofinancent et la règle de l'autofinancement est là, seule règle à suivre.

Je sais que c'est difficile, mais il faut sortir de sa zone de confort... Moi aussi, j'aurais préféré investir à Lyon à côté de chez moi. 😊

[\[Reply\]](#)



Hélène

Bonjour Florent,

J'ai fait 5 visites d'appartement hier dans une ville située dans ton top 10.

Le premier agent immobilier (investisseur dans cette ville depuis 15 ans et faisant de la colocation) me déconseille de me lancer dans un projet de colocation car, selon lui, on est obligé de jouer au père fouettard : les étudiants ne respectent rien, ni l'appartement, ni les parties communes (ex : fêtes, nuisance sonore, vomit dans le hall, etc.). Il dit également que pour 4 étudiants, il faut obligatoirement 2 salles d'eau, ce qui est difficilement trouvable. Il me conseille plutôt une maison avec 2 chambres pour faciliter la colocation. J'aimerais avoir ton avis là-dessus.

De plus, voici les biens que j'ai visités :

Appt n°1 : 86m², 2^e étage, 86150€, 3 chbrs possibilité 4, 1 sdb, travaux estimés = 30 000€, charges 200€/mois, moyennement situé, succession

Appt n°2 : 65m², rdc, 104000€, 2 chbrs possibilité 3, travaux = 1 cloison pour créer la 3^e chambre, charges 171€/mois, cuisine équipée, très bien situé (à 300 m du tram, entre campus et centre-ville), mutation du propriétaire et divorce, possède un garage que je pourrais louer

Appt n°3 : 45,97m², 3^e étage sur 7 (ascenseur), 59400€, 1 chbr possibilité 2 (avec balcon chacune), travaux = 20000€, charges 130€/mois, très bien situé entre campus et centre-ville

Appt n°4 : 65m², 1^{er} étage, 65000€, 2 chbrs possibilité 3, travaux = 15000€, charges 140€/mois, très bien situé entre campus et centre-ville

Appt n°5 (même adresse que le n°2) : 64m², 5ème étage sur 7(ascenceur), 73990€, 2 chbres possibilité 3, travaux = 10000€, charges 150€/mois, très bien situé entre campus et centre-ville, le propriétaire est en crédit relais

Selon moi, le 2 et le 3 me semblent intéressants, mais en fait je me sens complètement perdue et j'ai surtout peur de me planter pour mn premier investissement !
Peux-tu me conseiller ?

D'autre part, il est très difficile de trouver des appartement avec des faibles charges dans cette ville, ne vaut-il mieux pas s'orienter vers une maison ?

Merci beaucoup pour tes réponses.

Bien cordialement,
Hélène

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Voici mon avis Hélène, ne te laisse surtout pas influencer par les peurs et les croyances limitantes des autres.

Suis ce qui est expliqué dans la formation et à l'issue du projet tu auras les résultats escomptés. 😊

Sinon oui à 4 il faut ajouter une douche, une sdb ne suffit pas. A 3 chambres 1 sdb encore ça passe.

Mon avis sur tes apparts :

1 : Charges élevées, c'est dommage car globalement ça te fait la chambre à 30K€...

Ca fait déjà une bonne rentabilité et tu respectes la règle des 70%.

Si c'est une succession tu peux négocier au moins 10K€ je pense, en tout cas il faudrait que ce soit ton objectif. 😊

2 : 3 chambres dans 65 m² ça me paraît petit mais si c'est bien distribué pourquoi pas. Tu n'as pas mis le montant des travaux...

Il faut au moins prévoir un rafraîchissement. Il faut que les locataires aient l'impression de rentrer dans un appart tout neuf ! 😊

Plutôt que de louer la place de parking à ta place je la revendrais pour récupérer rapidement du cash sur le projet.

Le prix au m² me paraît élevé mais si tu n'as vraiment pas de travaux à faire, la rentabilité reste intéressante.

3 : Trop petite surface... Pour du saisonnier pourquoi pas mais pas pour de la coloc.

4 : C'est pour moi celui qui ressort le plus de la liste. A 80K€ (hors frais de notaire) tu aurais 3 chambres. Ce qui doit nous faire tomber à 28K€ par chambre avec les frais de notaire. C'est la meilleure renta, tu es bien placé et en plus les charges sont à 140€ ce qui est dans la fourchette basse des biens présentés.

5 : Je ne suis pas fan des tours... Si le propriétaire est en crédit relais il ne pourra pas descendre plus bas que l'argent qu'il doit...

Une maison te coûtera beaucoup trop chère au m² et à l'entretien.

C'est bizarre que tu ne puisses pas trouver des biens dans l'ancien avec du chauffage individuel...

Conclusion, personnellement je pencherais pour le 4... Après bien sûr il faut visiter.

Mais avec cette liste là tu vois déjà que la plupart des biens remplissent la règle des 70% ! C'est chouette ! 😊

[Reply]



Eric

Bonjour Florent,

Merci pour le format très clair de ta formation.

Pour ceux qui ne sont pas dans une ville à faible prix du m², je ne pense pas que les choses soient moins faciles si le parc immobilier est en bon état.

A Sainté par exemple, le parc est très vieux globalement avec souvent des charges élevées dûes à la nécessité de rénover ou aux pertes énergétiques.

Pour celui qui vit dans ou à proximité d'une commune, même à plus de 1600€/m² dans la mesure où les charges sont faibles et le bien avec très peu de travaux ça reste très intéressant.

Comparativement un 1100€/m² + 400 à 500€ de travaux au m² (en faisant quelque chose de correct) + 250€ de charges mensuelles est tout aussi intéressant qu'un appart à 1600€/m² avec pas ou très peu de travaux et des charges de 50€ pour faire du rendement.

L'avantage des travaux étant pour la fiscalité mais sans travaux on loue plus vite aussi.

Ca ouvre des perspectives complémentaires à la liste à mon sens.

Qu'en penses tu ?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Effectivement Eric tu as raison, les charges ont un impact important sur la rentabilité.

Quelle que soit la ville où on investit je déconseille fortement d'acheter un appartement avec des charges qui dépassent les 100€/mois.

Si on dépasse ce montant il faut vraiment que le prix du bien et l'emplacement le justifie.

Je pense comme toi qu'il y a des opportunités partout en France...

D'ailleurs j'ai mis [10 exemples d'annonces avec des bonnes affaires potentielles](#).

Enfin ma liste est donnée à titre indicatif, elle n'est pas limitative.

Par exemple elle ne tient pas compte des prix pratiqués sur la colocation dont on peut avoir quelques exemples ici : <http://www.appartager.com/s/barometre-colocation/>

C'est à chacun de faire sa propre étude de marché par rapport à la région où il souhaite investir.

[Reply]



Stephan

Bonsoir Florent,

Une petite question: Pour la règle des 70% tu tiens en compte seulement les loyers bruts ou est-ce que tu ne soustrais pas aussi les frais de collocs et les taxes foncières aux loyers ?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui Stephan on prend que les loyers bruts...

L'objectif de la réduction des 30% étant justement de faire une approximation du net (c'est le calcul des banquiers).

[Reply]



Cyrille

Bonjour Laurent

Tout d'abord merci pour cette formation que je trouve très opérationnelle!! (super les travaux pratiques

J'habite à Montreuil, à côté de Paris. Du coup, je n'ai pas des villes à 1h30 de chez moi à 2000€ max le mètre carré. Au mieux j'en ai pour deux heures.

Du coup je pense à une ville de Province à 3h30 de chez moi, qui compte près de 50 000 habitants et 12% d'étudiants. Pensez vous que cela soit un projet réaliste?

Cordialement

Cyrille

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Cyril,

50000 habitants pour 6000 étudiants c'est effectivement une ville intéressante.

Reste à y trouver une bonne affaire qui apporte un niveau de rentabilité suffisant. 😊

[\[Reply\]](#)



Cyrille Reply:

Merci!!! :o)

Bonne journée

[\[Reply\]](#)



Christopher

Bonjour Florent !!

Bonne année meilleurs vœux et beaucoup de cash flow pour 2016 😊

Je souhaiterais avoir ton avis sur un bien qui me semble intéressant, il a du potentiel surtout pour de la colocation.

C'est un F5 dont la surface est de plus de 80 M2, Il est très proche d'un IUT, d'un Lycée et de l'université, et très proche du centre ville également.

Il comporte déjà 4 chambres, et selon le vendeur il n'y a aucun gros travaux à prévoir.

Le prix de l'annonce est de 60 000€.

Mais les charges sont de 1800€/ an avec un syndic 😊

Je prévu de le visiter prochainement, et le vendeur semble « bon », il s'agirait d'une succession.

Qu'en penses-tu?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Christopher,

Pour moi, cela semble une très bonne affaire. 😊

[\[Reply\]](#)



Christopher Reply:

Eh bien je te remercie beaucoup. Je vais donc accélérer sur ce projet là 😊

[\[Reply\]](#)



Anthony

Bonjour Florent,

Je viens juste de commencer à regarder les divers vidéos que je trouvent très très intéressantes et informatives, mais je voulais vous demander ce que vous pensiez de la colocation avec seulement 2 chambres? Pour vous ce n'est pas assez intéressant au niveau de la rentabilité ou peut être plus difficile à avoir une rentabilité correcte?

[\[Reply\]](#)



Anthony Reply:

Pour apporter plus de précisions : en s'intéressant par exemple à un appartement de 50 m2 comportant deux chambres qui serait loué de façon classique 450 euros par mois, je pourrais, en faisant quelques aménagements, le mettre en colocation pour 2 personnes et augmenter la rentabilité en louant 300€ la chambre. Trouvez vous cela intéressant ou sur des surfaces de ce type la colocation est à éviter ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui tout est possible !
Je connais une amis qui a deux appartements en colocation et ses 2 appartements ont deux colocataires.
Les critères restent les mêmes.

[\[Reply\]](#)



Jean-Francois

Bonsoir, Florent.

La première question que je me pose en voyant cette vidéo, c'est: pourquoi un grand appartement et pas une maison? Y a-t-il des raisons pour choisir plutôt un appartement? Charges moins élevées?

Moi j'envisageais plutôt une maison pour éviter les charges de copropriété. et surtout les problèmes avec la copropriété.

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Jean-François,

Pourquoi pas une maison effectivement, si tu trouve une excellente affaire...
Mais bien souvent les maisons sont plus chers.
Et surtout les charges sont elles encore plus élevés que sur un appartement.
Sur un appartement le jour où tu refais la toiture de l'immeuble, tu ne paies qu'une petite partie des travaux alors que si tu es propriétaire d'une maison, c'est tout pour

toi.

[Reply]



Adélaïde

Bonjour Florent,
Dans le tarif de la location (fourchette allant de 280 à 320 euros dans la vidéo), prends tu en compte les charges ?
Sur Angers, les tarifs hors charge semblent inférieurs

<http://www.appartager.com/m/results-room/loc/28831/rmin/0/rmax/320/ptyp/0/bed/1/pic/1/doub/0/furn/0/shor/0/amin/18/amax/99/gen/0/occ/0>

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui Adélaïde, c'est hors charge.
Les charges viennent en plus.

Ne te fis pas aux annonces du moment.
Pour commencer il y a peu de chance que tu trouves des annonces avec un appartement refait à neuf comme tu vas le proposer.
Et deuxièmement le plus gros de la demande se fait sur août / septembre. Donc l'état du marché en cours d'année n'est pas vraiment un bon indicateur.

280€ c'est vraiment le minimum... Et ça peut monter bien plus haut que 320€ dans certaines villes ou si la rénovation/ameublement est haut de gamme (par exemple une douche par chambre).

[Reply]



Anthony

Bonjour Florent,
Avant même de connaître ta formation, je m'étais fixé pour objectif de faire de la location. Étant originaire du nord de la France (Oise) mais travaillant à Paris, j'avais orienté mes recherches sur Lille, ville parfaite selon moi pour faire de la location étudiante.
Certains points de ta formation m'ont mis quelques doutes (top 20, achat en centre ville, etc.). Que penses-tu de la ville de Lille en terme d'investissement pour faire de la location ?
Pour moi le centre ville de Lille est « intouchable » en terme de prix et donc de rentabilité. Par contre certains quartiers bien placés au niveau des écoles, facs, etc peuvent passer sous les 2000 €/m2 (ce sont les quartiers que je vise mais je me questionne sur la revente dans X années après avoir visionné ton premier module).
Concernant la ville d'Amiens (plus proche de chez moi et que je connais bien pour y avoir fais mes études), je trouve qu'elle est bien moins dynamique en terme de développement et de vie étudiante que Lille. Je ne sais pas si certaines personnes de cette formation ont déjà investi ou prévoient d'investir dans cette ville. Je suis preneur d'information.
Merci.
Anthony.

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Anthony,

On ne recherche pas forcément la ville la plus dynamique (ce qui est souvent corrélé avec le px au m²) mais le meilleur ration prix au m² nombre d'étudiants.

Si Amiens est plus rentable que Lille avec un bon potentiel de marché, pourquoi vouloir rester focalisé sur Lille ? 😊
Par ailleurs, si tu es sur Paris, à ta place je regarderai plutôt du côté du Mans qui est à égale distance d'Amiens et qui permet de dégager encore plus de rentabilité... 😊

[Reply]



Anthony Reply:

Bonsoir Florent,

Merci pour ton retour super rapide !

Pourquoi Lille ? Je pense y trouver de bonnes affaires qui respectent tes critères (sauf celui du centre ville, mais la vie n'est pas concentré uniquement dans le centre ville comme c'est le cas dans de plus petites villes) et proches de plusieurs gros pôles étudiants. Cette ville est rythmée par la vie étudiante ce qui, pour moi, en fait une ville idéale pour ce type de projet. Aussi, je pense également à la revente qui bien sûr n'est pas l'objectif dans ce type d'investissement mais qui reste dans un coin de ma tête et je sais que sur Lille le marché est très liquide et les zones dans lesquelles je souhaite investir vont se développer. De plus, je connais bien les prix du marché à la vente et à la location. Enfin, ma sœur y a fait ses études et y vit, j'ai donc une personne sur place qui peut m'aider en cas de problème urgent et qui connaît particulièrement bien la ville.

Concernant Amiens, ville que je connais bien, les pôles universitaires majeurs se situent dans l'hyper centre de la ville. Les bonnes affaires dans ce secteur sont très maigres sachant que le prix au m2 dans l'hyper centre est cher comparé au montant moyen à la location. Je vais cependant me remettre des alertes sur cette ville afin de suivre tes conseils.

Enfin concernant Le Mans, je ne connais pas du tout la ville (je n'y suis jamais allé...), le fait de connaître l'endroit où l'on investit est, je crois, un point déterminant pour ne pas faire d'erreur, n'est pas ? Aussi, je me sens peu à l'aise d'investir dans un endroit inconnu.

Je t'avoue que mon frein principal réside vraiment dans le choix de l'endroit dans lequel je vais investir car il est dur de trouver de la rentabilité sans risque. Investir dans des villes peu dynamiques au niveau étudiants me laisse craindre des vacances locatives trop importantes.

Merci d'avance pour tes conseils riches d'enseignement !!

Anthony.

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Anthony,

Avant d'investir à St Etienne, je ne connaissait pas du tout la ville.

Je ne connaissais pas les quartiers, leur valeur, l'attractivité de la colocation...

Je me suis lancé et ça a fonctionner.

Mais je comprends tes craintes, je les partageais. 😊

Si tu te sens plus d'investir à Lille, vas-y...

Simplement il est probable que tu passes plus de temps pour trouver une bonne affaire. Et pour mettre toutes les chances de ton côté, je t'invite à te faire connaître auprès des agences pour leur faire savoir que tu cherches un bien adapté à la colocation (donne tes critères). Avec un peu de chance tu tomberas sur une affaire qui vient de rentrer et qui n'est pas encore sur le marché.

Amuse-toi bien ! 😊



Sandrine

Bonjour Florent, merci pour cette première vidéo, et tous mes vœux pour la nouvelle année.

J'ai repéré un appartement et je voudrais avoir ton avis :

L'appartement en question est un FF5 de 98m² pour un prix de 92000 €, situé à Montpellier, mais pas au centre ville (à proximité de commerce et transport en commun). Charge de 1700 €/an, 3 chambres (possibilités 4 chambres), 1 SDB, 1 SDE, cuisine équipée, vraisemblablement pas de travaux, sauf pour la quatrième chambre.

Qu'en penses-tu ?

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Sandrine,

Effectivement cela parait pas mal.

Les charges sont un peu élevés.

Reste à voir le bien lui-même où il se situe précisément et s'il n'est pas dans une tour (ce qui le révélerait difficile à revendre plus tard).

[Reply]



Kada

Bonjour Florent,

Avant toute chose bonne année 2016 ainsi qu'aux membres de la formation.

Voici le bien sélectionné :

http://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nimes-30/105019343.htm?ci=300189&idtt=2&idtypebien=1,9&listing-listpg=2&bd=Li_LienAnn_1

Quel est ton feed back par rapport à cet appartement ?

Merci

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Kada,

Je te souhaite également une bonne année 2016 ! 😊

Cet appartement semble pas mal du tout.

Il semble plutôt propre, tu n'auras donc pas un gros budget travaux.

Et il a l'avantage d'avoir déjà 3 chambres.

L'immeuble n'a pas d'ascenseur, tu devrais donc avoir peu de charges (à vérifier quand même).

Reste à savoir où il est situé mais a priori il semble plutôt pas mal.

Bien trouvé ! 😊

[Reply]



Kada Reply:

Oui, effectivement peu de charges. Proche du centre ville, d'un IUT, commodités, J'en ai sélectionné une dizaine : ce qui me permettra d'être rigoureux et

pointilleux.

Merci encore . 😊

[\[Reply\]](#)



Tarah

Bonjour Florent,

Comment ça se passe pour la taxe d'habitation ?

le mieux ce serait qu'un locataire la paye et s'entend avec les autres pour que ces derniers payent aussi une partie.

Le problème avec ça c'est l'organisation entre eux pour les paiements surtout si certains partent durant l'année.

soit c'est le proprio qui paye mais alors là, comme notre objectif est d'avoir plusieurs biens à terme => si nous payons la taxe d'habitation, ça va vite devenir « cher » car non seulement on doit multiplier cette taxe par x biens puis il faut prendre en compte la hausse des taxes (comme elle est basée aussi sur nos revenus) et enfin le fait que cette taxe a tendance à augmenter plutôt qu'à diminuer.

Comment avez-vous fait ?

Merci

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

La Taxe d'habitation est à payer par les locataires présents dans l'appartement au 1er Janvier. En tant que propriétaire on doit mentionner aux impôts l'identité des occupants au 1er Janvier.

Vous pouvez également la payer vous-même et l'intégrer aux charges que vous refacturez à vos locataires. Dans tous les cas, ça ne viens jamais gréver votre rentabilité.

[\[Reply\]](#)



Hélène

Bonjour Florent,

Que penses-tu de ce bien ?

« Beau potentiel pour cet appartement 4 pièces dans parc boisé.82 M² a réhabiliter. Habitation ou local professionnel accès facile.Parking en sous sol

64 800 € (Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur)

82 m²

4 pièces

3 chambres

1 place de parking

Le bien est vendu en copropriété (245 lots). La quote-part du budget prévisionnel de charges annuelles est de 2324 €. Il n'y a pas de procédure diligentée en cours. »

Il est situé près du campus universitaire mais à 10km du centre-ville.

N'y a t-il pas des pièges dans lesquels je pourrais tomber ?

Que veut dire « Il n'y a pas de procédure diligentée en cours » ?

Merci infiniment pour ton retour

Hélène

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Cela semble pas mal (si on peut y caser 4 chambres).

Y'a quand même quelques éléments qui personnellement me feraient m'écarter de ce bien :

Pour commencer, le gros point noir de cet appartement ce sont les charges exorbitantes...

Par ailleurs, vu le nombre de lots, il y a de grandes chances pour que ce soit dans un tour (difficile à revendre).

Bref, si c'est juste à côté d'un campus, pourquoi pas... A toi de voir.

Mais il faut bien se dire que c'est plus pour faire du revenu locatif que pour se constituer un patrimoine de valeur car ce bien restera difficile à revendre (à moins peut-être de vendre une rentabilité locative à un investisseur).

[\[Reply\]](#)



Héléne Reply:

Merci pour ta réponse judicieuse,

Mon but est également de me constituer un patrimoine donc je vais passer mon chemin !

[\[Reply\]](#)



Héléne

Bonjour Florent,

Tu expliques qu'il faut choisir un bien en centre-ville et en plus si c'est à côté d'une école, alors c'est encore mieux.

Est-ce qu'un bien près d'un campus universitaire mais loin du centre-ville te semble intéressant ? ou faut-il qu'il soit vraiment en centre-ville?

Merci

Héléne

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Héléne,

Si tu es prêt d'un campus universitaire, c'est l'idéal car tu vas trouver facilement des colocataires.

Mais si en plus tu peux être au centre près d'un campus, je pense que c'est encore mieux car lors de la revente, ton bien sera mieux valorisé.

Il faut bien voir aussi qu'il n'y a pas que les étudiants qui vont être visés par la colocation... Ca marche aussi très bien pour les jeunes actifs, et je pense que c'est bien de mixer les étudiants avec les jeunes actifs dans la colocation.

Bref, il n'y a pas vraiment de priorité...

Mais il faut avoir l'un ou l'autre.

Si l'appartement est excentré et qu'en plus il n'y a pas de fac à proximité, il faut oublier.

En tout cas c'est mon point de vue... 😊

[\[Reply\]](#)



Philippe

Bonjour Florent,

Merci pour toutes ces riches informations.

Petite question concernant le choix de la ville :

En quoi celants-il critique d'investir à plus 1h30 de chez soi, dans la mesure où il est possible de rendre disponible pour l'investigation et les travaux sachant qu'à terme l'idée est de déléguer la gestion à une agence?

Merci de ton retour.

Joyeux Noël en Famille
Philippe

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Philippe,

C'est juste une question de praticité pour lancé le projet...

Mais je me rend compte de plus en plus effectivement que ça n'est pas forcément un point crucial.

J'ai essayé d'extrapoler à partir de mon expérience.

C'est vrai que pour moi à 1h, c'est confortable car je sais que je peux facilement faire un aller-retour dans une demi journée.

Mais une fois que tout est en place, les déplacements sont très rares.

[\[Reply\]](#)



Dominique

bonjour Florent,
je suis étonnée que tu ne parles pas de Grenoble, grande ville étudiante...
Ya t il une raison à cela?

MERCI

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Dominique,

Pour commencer la liste des villes intéressantes n'est pas exhaustive.

Je me suis limité aux villes qui présentent a priori le plus de potentiel de rentabilité.

Grenoble n'en fait pas partie pour la simple et bonne raison que le prix au M² y est supérieur à 2000€.

Après il y a toujours des bonnes affaires à faire mais il faut passer plus de temps sur la recherche...

[\[Reply\]](#)



Béatrice

Bonsoir Florent,

D'après ton expérience, quelle est la durée moyenne « à vide » entre l'obtention de l'emprunt + les travaux et la réception des 1er loyers ?

Trésorerie de remboursement d'emprunt à prévoir ?

Ou possibilité de décaler les remboursements ?

Merci

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Béatrice,

Nous verrons ce sujet dans le module du financement...

Mais pas d'inquiétude, jusqu'au décaissement de l'ensemble des travaux on ne paie que les intérêts, soit quelques dizaines d'euros seulement.

[\[Reply\]](#)



Paul

Bonjour Florent,

Ton étude cible les étudiants, as-tu pensé aux jeunes actifs ? Je sais que sur Nantes, ils sont nombreux à ce loger en colocation.

Comment l'intégrer à ton étude ? Ou trouver les infos pour que je puisse faire mon étude de marché.

Bien à toi
Paul

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, le marché des jeunes actifs est aussi intéressants.

Personnellement j'aime bien mettre la moitié de jeunes actifs et la moitié d'étudiants.

Pas évident d'obtenir des éléments là dessus à moins de passer une annonce fictive et d'étudier les demandes que tu reçois... 😊

[\[Reply\]](#)



Benoit

Si j'adapte au cas de Nice 400 Euros en moyenne par chambre je dois trouver:

Pour 400 x 3 chambres = 1200 Euros pour 65 m² soit une mensualité max de 840 Euros soit sur 25 ans à 3% 170 000 frais de notaire et travaux inclut.

Pour 400 x 4 chambres = 1600 Euros pour 85 m² soit une mensualité max de 1120 Euros soit sur 25 ans à 3% 230 000 frais de notaire et travaux inclut.

Est-ce que mon raisonnement est ce-bien correct?

Au niveau des travaux tu donne des frais très peu élever, tu fais les travaux toi même, sinon je suis intéressé pour rencontrer les artisans que tu fais travailler...

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Oui, c'est exactement ça Benoît. Tu as tout compris.

J'espère que ça t'ouvre des pistes à côté de chez toi... 😊

Pour les travaux, si tu passes par une plateforme de mise en relation avec des artisans tu pourras faire faire plusieurs devis et obtenir également de ton côté les meilleurs prix.

Attention, j'ai mis ces éléments à titre indicatif sur ce que j'ai constaté moi.

L'idée c'est surtout de se faire une première idée de l'enveloppe à prévoir quand on fait la première visite...

Mais avant d'avancer sur le projet il faut être au clair sur le montant exact des travaux à prévoir.

[\[Reply\]](#)



Benoit Reply:

De quels type de plateforme de mise en relation parle-tu, pour les travaux?
Je suppose que vu que les travaux sont déductible des impots il faut tout faire avec des artisans déclaré avec factures.

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Celle-ci par exemple : <http://contactartisan.com/>

La partie des travaux sera largement exploré dans le module 4.

Restons sur le sujet de la recherche pour le moment... 😊



Bonjour Florent,

J'habite sur Nice, apparemment je ne suis pas dans la bonne zone d'investissement.

Benoit

Les loyer des chambres sur Nice se situe entre 350 et 500 Euros par chambre.

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Benoît,

Ma liste des villes où il faut investir n'est pas exhaustive.

Et l'idée c'était surtout de mettre en avant les indicateurs clés d'une ville à prendre en compte : le prix au m² et le nombre d'étudiants.

Un point qui est à souligné c'est que ce tableau ne prend pas en compte le montant des loyers par chambres (la donnée n'existe pas et il aurait été beaucoup trop fastidieux de la rechercher pour toute les villes de France). 😊

Si à Nice les chambres se situent entre 350 et 500€, ça te laisse un peu plus de marge de manœuvre sur la valeur du bien.

Un autre point c'est que dans les villes qui affichent des prix au m² assez élevés, il est certe moins facile de tomber sur des bonnes affaires car souvent elles partent vite.

Du coup on peut compenser cela par la proactivité en contactant les agences une par une en leur expliquant qu'on est investisseur et le type de bien recherché (« grande » surface avec beaucoup de travaux).

J'espère que ça t'aidera à trouver des bonnes affaires sur Nice ! 😊

[Reply]

Copyright ©