

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](#)

Voici la vidéo « Etude de cas » du module 1 : « Trouver la bonne affaire » :



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

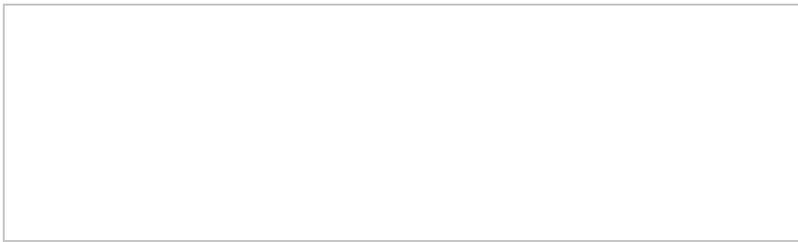


[Cliquez ICI pour télécharger le fichier audio mp3 liés à cette vidéo !](#)

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

Leave A Reply (78 comments so far)

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



Submit Comment



je m'inquiète pas plus que ça  
c'est pour partir sur du plus concret pour faire la recherche

[Reply]

contact@legranjou.com



bonjour Florent

la question qui me chagrine un peu

contact@legranjou.com 57 ans, je suis très intéressé par le sujet  
(et je regrette de n'avoir pas eu ces informations 20 ans plus tôt)

même si je ne considère pas être « vieux »

57 + 20 => 77

quelle incidence cela peut avoir sur une demande de prêt sur 20 ans (ou plus)

mais aussi pour les investissements suivants avec des emprunts qui se cumulent entre eux (et aussi avec l'âge)

j'imagine que les banques doivent être un peu frileuses et que la négociation ne doit pas être simplifiée

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Chaque chose en son temps...

Tu t'inquiéteras du financement quand tu auras signé le compromis... Il te reste quelques étapes à franchir avant d'en arriver là.

Focalise toi sur les actions du moment pour avancer... Ne te laisse pas freiner par des craintes. Tu affronteras ces problèmes en temps voulu.

Voici un lien pour te montrer qu'il y a des solutions : <https://www.senioritis.fr/produits/pre-immobilier-seniors/>

Mais une fois encore, oublie ça pour le moment et focalises toi sur la recherche du bien. 😊

[Reply]



Bonjour florent merci pour ce début de formation que je trouve très intéressant.  
Il y a 3 mois avant de te connaître j'ai fait un premier placement immobilier un T1 de 28 m2 à 88000 euros frais d'agence inclus et 95 000 euros avec le notaire.

grue.benjamin@laposte.net J'ai un crédit de 400 euros et une taxe foncière de 600 euros et des charges de 1200 euros. Le locataire me versé 5550 euros par mois. C'est moyen comme opération?

J'ai deux questions :

1) penses tu que ce premier achat qui ne me rapporte pas de cash flo va être préjudiciable ?

2) connaît tu le marché bordelais avec des villes intéressantes pour investir?

Sachant que la ou j'ai acheter talence c'est 2800 euros du m2.

Merci pour tes réponses.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

1) Effectivement il vaut mieux faire une bonne première transaction pour que les banques voient qu'on maîtrise le sujet...  
Mais je pense que si tu vas voir la banque avec un 2ème projet qui lui est rentable, ça devrait passer... Tu lui diras que tu as appris de tes erreurs... 😊  
Sinon, tu n'as pas moyen de le revendre cet appartement ?  
2) Non, je ne connais pas le marché de Bordeaux... N'hésitez pas à bouger pour investir. Seule la renta compte ! 😊

[\[Reply\]](#)



Bonjour Florent,  
Peux-tu me dire ce que tu appelles charges de copro faibles. A partir de quel montant de charges faut-il « laisser tomber »? Merci

jelopincemail@gmail.com



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Cela dépend des prestations...  
Mais au delà de 100-150€ par mois il faut éviter, surtout si tu n'as ni l'eau chaude ni le chauffage pour ce prix.

[\[Reply\]](#)



bonjour

je suis a limoges donc dans le top 5  
losque je parle au agents immo de la colocation ils restent frileux et me disent que cela ne marche pas a limoges  
A votre avis que dois faire pour verifier cette info sur quatre agences?

Patrick

merci

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Vous savez Patrick, il faut éviter d'écouter les agences...  
Les agences sont bonnes pour vendre des biens et pour les gérer.  
Mais c'est loin d'être de bons investisseurs.  
Ils n'ont aucune visibilité et connaissance sur le marché de la colocation.  
Ne les écoutez pas...  
Pour tester le marché vous pouvez soit passer une annonce sur leboncoin, soit vous inscrire sur appartager pour voir les demandes.  
Il faut aussi prendre conscience qu'on est plutôt en période creuse...

[\[Reply\]](#)



Maxime

Bonjour Florent,

Est-ce qu'à ta connaissance la loi Alur a un impact (direct ou indirect) sur les modalités de la collocation? (Encadrement des loyers, clauses obligatoires ou interdites dans le bail, modèle de bail standard obligatoire, ameublement minimum pour être considéré comme un meublé...).

Je n'ai personnellement pas une connaissance détaillée de cette loi mais j'ai cru comprendre qu'elle allait changer pas mal de choses, plutôt en faveur des locataires et moins en faveur des propriétaires... (Je m'interroge notamment sur les impacts éventuel sur les calculs de la rentabilité)

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Bonsoir Maxime,

Louer en colocation avec un bail unique pour tout le monde (comme je le préconise), c'est exactement la même chose que louer un appartement à un couple non marié.

Donc personnellement je ne vois pas comment il pourrait y avoir un impact sur la colocation plus qu'une autre forme d'exploitation du logement.

Je suis comme toi, je ne m'y suis pas intéressé plus que ça...

[\[Reply\]](#)



Martin

Bonsoir Florent,

J'investis sur Le Havre.

Comment détermine-tu le montant du loyer par chambre?

Il y a t-il une formule pour le déterminer?

Merci.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Bonjour Martin,

Pour cela il faut aller sur le site appartager et regarder les budget des étudiants qui recherchent...

[\[Reply\]](#)



Hacene

Bonjour Florent

Combien de surface font les petites chambres que tu loue 280 euros, dans l'appartement rue du Théâtre ? Merci.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Je ne sais plus trop... 10-12m<sup>2</sup> je pense.

[\[Reply\]](#)



Bjr Florent,

Le marché ciblé est « l'étudiant », quid de la vacance locative sur les mois de juillet, août,

Philippe

voir septembre ???

Comment estimer le coût des travaux quand on n'est pas du métier ?

Comment trouver un artisan FIABLE dans une ville que l'on ne connaît pas ?

Sauf erreur, les coûts liés à l'ameublement de l'appartement n'apparaissent pas... (Cuisine E/A, séjour, etc...).

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Philippe,

Il faut mixer les étudiants avec les jeunes actifs pour avoir un roulement qui permet d'éviter la vacance en été.

Dans la formation je donne un tableau qui permet dévaluer à la louche les travaux, dans tous les cas il faut faire passer un artisan pour avoir une idée précise du montant des travaux avant de faire une offre définitive sur le prix.

Pour le choix de l'artisan, ce sera évoqué dans le module qui est consacré aux travaux, idem pour l'ameublement... 😊

[\[Reply\]](#)



Jean-Marc

Bonjour Florent,

Dans ta présentation, tu estimes un loyer à 270 € par chambre.

Comment estimes-tu ce prix ?

Nous donneras-tu une méthode pour l'estimer ?

Je prends le cas évoqué où on propose une fourchette basse de loyer avec des prestations supérieures à la moyennes.

Comme tu le notes plus bas, même l'agent immobilier, par rapport à ce marché de niche qu'il connaît mal, aurait des difficultés à donner une réponse probante.... Alors, nous, à ce stade !...

(Comme tu observais aussi, je crois, dans le fil précédent qu'on pouvait difficilement se fier aux prix des annonces de colocation actuelles, en basse saison.)

Merci d'avance pour ta réponse.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Jean-Marc,

Pour estimer le prix du marché il faut aller sur le site appartager.com et regarder les budgets que sont prêts à mettre les étudiants.

[\[Reply\]](#)



Anne-Sophie

Bonjour Florent

comment peux tu estimer les travaux aussi vite ? il faudrait que je connaisse un artisan qui veuille bien passer la journée avec moi et faire les 1ere visites des appartements .

Or cette estimation est necessaire pour trouver la bonne affaire et calculer la regle des 70 %

Merci

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Pour la 1ère journée de visite l'objectif c'est d'avoir une enveloppe (prévoir large)

global pour chacun des biens.

Avec le prix affiché du bien ça te permet de faire du tris entre ceux pour qui le projet sera trop cher et celui où il y aura trop de travaux.

Et ensuite tu pourras demander à un artisan de venir avec toi pour affiner le montant sur 1 ou 2 appartements que tu auras identifié lors de ta 1ère visite.

[\[Reply\]](#)



Didier

Bonjour Florent,

J'ai sélectionné un appartement de 68 m2 avec 2 chambres, possibilité 3, pour 75000 (avant négo). J'estime les travaux à 15000 € maximum.

Pour calculer la règle des 70%, conseilles-tu d'inclure l'équipement de l'appartement ? A combien estimes-tu l'équipement de base ?

Merci d'avance. Cdt.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Non il ne faut pas intégrer l'ameublement le calcul des 70%.  
Il faut compter environ 1000€/chambre (cf module dédié)

[\[Reply\]](#)



Sabine

Nouvelle petite question:

je vois que dans vos expériences, vous avez des appartements de 3/4 chambres? est ce un choix de ne pas aller au delà? je suis sur un bien de 129m2 ou je peux faire cinq chambres de 13m2 chacune, un salon séjour de 24m2, deux salles de bain qui existent déjà (regroupement de deux apparts plus deux toilettes) ou je peux faire soit une 3ème salle de bain soit ajouter 10M2 au salon, séjour cuisine, que me conseilleriez vous?  
je vous remercie d'avance,

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Tout est possible Sabine. Il faut faire au mieux.  
Personnellement je trouve que 4 est le format idéal...  
Après 3 ou 5 c'est pas très différent, mais y'aura certainement plus de concession à faire entre les colataires, et donc potentiellement un peu plus de turn over.

[\[Reply\]](#)



Kévin

Pour la seconde visite on peut faire la visite avec l'artisan ou un courtier en travaux pour évaluer le montant ?

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Oui on peut même aller à la 1ère visite avec un artisan.  
Et dans l'absolu on peut aller à autant de visites qu'il est nécessaire de faire avec qui on veut (conjoint, artisan, architecte d'intérieur...)

[\[Reply\]](#)



*Kevin* Reply:

D'accord, quelle est la différence avec le courtier en travaux ?

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Pour conserver de la visibilité dans les commentaires et les modules de la formation, je préférerais qu'on limite les questions aux sujets présentés dans les modules.

Cette question là est traité dans le module des travaux... Un peu de patience Kevin... 😊



Sabine

Bonjour Florent,  
merci pour ce début très prometteur de la formation...  
Petite question: d'après tes expériences, les règlements de copropriété peuvent-ils s'opposer à la colocation?

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Sabine,  
Pas avec le bail unique que j'invite à utiliser dans la formation.  
En revanche si on souhaite louer à la chambre il peut parfois y avoir règlement de copropriété qui s'y oppose.  
Si c'est une option pour laquelle vous souhaitez opter, alors il vaut mieux demander le règlement de copropriété avant la signature du compromis.  
Mais tel que je le propose, un colocation n'est pas différente juridiquement d'un couple non marié qui louerait à deux un appartement.

[\[Reply\]](#)



Kévin

Bonjour Florent,  
Comment estimes tu les travaux à la louche pour viser juste ?

[\[Reply\]](#)



*Kevin* Reply:

Ainsi que pour savoir quels sont les murs porteurs et les autres que tu peux casser ?

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

C'est assez simple, il faut que tu tapes sur les murs.

Si ça sonne creux, c'est que c'est de la cloison qui peut tomber.

Si ça sonne « plein » c'est que c'est un mûr porteur.

Au pire tu peux demander pendant la visite où sont les mûrs porteurs, l'agent immobilier te le diras.

Tu peux également demander les plans de l'appartement s'ils sont disponibles, auquel cas les mûrs porteurs apparaîtront plus épais que les autres.

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Bonjour Kévin,

J'ai mis un tableau dans le module 1 à ce sujet... 😊

[\[Reply\]](#)



*Kévin Reply:*

D'accord 😊 dans quelle partie ? Je suis qu'à la seconde vidéo

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

C'est dans la vidéo du module 1 sur le « plan d'action »



Marc

Bonjour Florent

Merci pour cette étude de cas qui illustre bien les étapes de façon bien structurée  
Personnellement j'ai une question, cela concerne l'estimation « à la louche » des travaux:  
Basé sur ton expérience : y-a-t-il des cas où il faut rajouter de façon importante au budget travaux initial (« plus compliqué que prévu » « retards de l'artisan ) : qu' est-ce qui permet de viser juste avec un taux d'erreur assez faible (ex: 5/10% de marge d'erreur)?

Merci

Marc

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Bonsoir Marc,

Par définition un imprévu est imprévisible...

Sur mes 5 appartements j'ai eu une fois une surprise sur les plafonds à rattraper car il n'y en avait pas un au même niveau.

Bref, difficile de répondre à cette question.

On pourrait imaginer demander à l'artisan de prendre une marge de sécurité de 5 à 10% mais à mon avis c'est prendre le risque que cette enveloppe soit consommée quoi qu'il arrive...

Bref, je ne le conseillerais pas.

[\[Reply\]](#)



Marc Reply:

Bonjour Florent

Merci de ta réponse

J'apprécie ton honnêteté car parfois il faut pouvoir dire « difficile de répondre ».

Pour moi c'est plus rassurant que les gens qui ont réponse à tout. Donc merci pour ça

Ma question c'était peut être « pour les travaux, faut-il prévoir de mettre un peu d'argent de côté (« coussin ») pour faire face aux imprévus »?

Je pense que ce n'est pas nécessaire, sinon tu l'aurais précisé!

Je ne cache pas que comme avec un garagiste j'ai peur de me faire enfaner au début (prix « gonflés » de l'artisan quand il va me parler du coût de cloisons, de réfection de salle de bain etc) Mais c'est bien pour cela que tu précises qu'il faut demander plusieurs devis, les comparer, puis ensuite j'imagine que c'est simplement en discutant qu'on se construit une « connaissance » qui évite d'accepter des estimations (coûts) exagérées

Je te remercie.

Marc

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Dans tous les cas, c'est sûr qu'il vaut mieux avoir un peu de cash de côté pour faire face aux impondérables...

Que ce soit sur les travaux des apparts ou même la vie de tous les jours.

Oui il faut en rencontrer plusieurs pour se faire une idée.

Il faut également veiller à ne pas payer les factures qu'au fil de l'avancement des travaux et d'attendre la fin des travaux pour payer le solde.



bonjour

Le fichier audio correspond au module M2

Cyril

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Voilà, c'est corrigé. 😊

[\[Reply\]](#)



Bonsoir Florent,

Je galère un peu pour trouver qlq ch de bien dans ma région pour les prix et surface que tu mentionne... De plus dans le centre ville des 3 villes que je cible sont des quartiers populaires habités par des personnes en difficulté économique et où les étudiants ne veulent pas habiter (dixit les agents immobiliers à qui j'ai parlé).

Tu ne mentionnes rien sur le côté socio-économique pour le choix du quartier? Cela rentre-t-il en compte dans tes choix?

Je sais bien que c'est un peu rhétorique mais je galère un peu donc j'ai besoin de partager 😊

[\[Reply\]](#)



Stephan

*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Stephan,

Les 3 villes dans lesquels tu fais tes recherches font-elles parties du top 20 des villes citées dans la formation ?

Pour ton info, 2 des 5 appartements dont j'ai fait l'acquisition sont dans des quartiers populaires.

Les agents immobiliers ont une idée très biaisée du marché car la grande majorité de leur transaction se font sur de l'acquisition personnel ou de l'investissement locatif en nue... Bref, ils n'y connaissent absolument rien au marché de niche de la colocation.

D'ailleurs, quand je leur dis de mon côté les prix que je pratique sur la location des chambres, ils ne comprennent pas comment c'est possible... 😊

Bref, ne te fis pas aux agences.

Va sur le terrain et regarde par toi même.

Un quartier populaire n'est pas forcément un quartier mal famé où règne l'insécurité.

Si le quartier est calme, c'est la qualité de l'appartement et de l'ameublement qui restera dans la tête des étudiants qui viendront visiter, pas le quartier.

Mais attention, il faut rester dans le centre ville... Dans des immeubles de taille humaine.

Je ne parle pas des banlieues avec des tours. Là, qu'il y ait de l'insécurité ou pas, ce sera effectivement très mal perçu (préjugés obligent) des locataires potentiels...

J'espère avoir répondu à ta question... 😊

Mais je reviens à ma question d'introduction... Il faut te positionner sur des villes à haut rendement... Quitte à faire un peu de km pour lancer le projet.

Bon courage.

Florent.

[\[Reply\]](#)



*Stephan* Reply:

Bonjour Florent,

Merci pour ta réponse. Non les 3 villes ou je cherche ne sont pas dans ton top 20.

La première ville de ton top 20 est malheureusement à plus de 3h00 – 3h30 de route...

Penses-tu qu'il faille considérer faire ce trajet pour rester dans ton top 20?

Cordialement

Stéphan

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Au début le projet nécessite quelques déplacements mais une fois que c'est en place, il n'y a plus rien à faire.

Tout roule tout seul. Donc à toi de voir mais personnellement je préférerais faire un peu plus de km pour bénéficier de la meilleure rentabilité possible.



Florent

Intègre tu dans ton calcul des 70% les charges ou non?

LPHJ

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Les charges sont refacturées en plus. Donc c'est transparent dans le calcul de l'autofinancement. On n'en tiens donc pas compte.

[\[Reply\]](#)



Bonjour Florent

Que pense tu des RDC? à fuir?

LPHJ

Dans tes calculs tu ne parle jamais du rendement et que des 70%. Peut on considérer que le seul fait que le bien s'autofinance à 70% ou moins est suffisant comme critère financier pour poursuivre?

Je veux bien sur dire par exemple les cas ou le bien s'autofinance mais que par exemple la renta est à 8 - 9 %?

Merci d'avance

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour,

Effectivement pour de l'habitation longue durée je ne suis pas fan des rdc... Plus pour du saisonnier. Après, est-ce que c'est à fuir ? Non pas forcément... Mais il faut que ce soit vraiment une bonne affaire et a minima qu'il donne sur une court intérieur (pas sur la rue).

Le rendement est assez facile à calculer = ( nombre de chambres x loyer/chambre X 12 mois ) / (Prix du bien + Frais de notaire + Travaux + Ameublement).

Le rendement n'est pas un indicateur très opérationnel... Il permet juste de comparer un investissement par rapport à un autre. Si je n'en parle pas c'est que d'un point de vu pratique il ne sert pas à grand chose. 😊

[\[Reply\]](#)



Bonjour Florent,

Une petite question: Dans tes calculs, tu n'inclus pas les frais de notaires: Est-ce que tu pars du principe que la banque ne te les preteras pas?

Stephan

Si tu les inclus ca augmente ton emprunt donc reduis ta rentabilité par mois...Donc du coup vaut-il mieux essayer de se les faire prêter ou pas?

Cordialement

Stephan

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Si Stephan, les frais de notaire sont intégrés au prix du bien.

[\[Reply\]](#)



Denis

Bonjour Florent,  
j'ai bien lu sur les messages que tu refacturais les charges en sus du loyer, c'est un peu prématuré par rapport à tes modules mais de quel ordre sont t'elles en moyenne pour faire notre calcul de rentabilité. S'agit il des abonnement et consommation edf, eau gaz internet, assurance locataire? Je suppose qu'ils sont à ton nom et que tu refactures mensuellement en incluant taxe d'habitation... Pour avoir un ordre d'idée de ces charges en sus et pour étudier la concurrence, pourrais tu nous donner un ordre de grandeur? (10 % de charges en sus..?) merci pour ta formation, et reste impatient de découvrir la suite...  
denis st etienne

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Denis,  
Effectivement par souci de conserver la zone membre claire et cohérente, je préférerais qu'on oriente les questions sur le sujet principal du module.  
Tout le monde y gagneras.  
Pour répondre à ta question, personnellement je demande 50€/mois et par chambre pour l'ensemble des charges.

[\[Reply\]](#)



Tarah

Bonjour Florent,  
Supposons par exemple qu'une banque (les chiffres sont fictifs) soit d'accord pour financer un bien 85K + 8K notaire + 8K de travaux.  
Et que justement après démolition, on découvre que cela ne sera pas suffisant (exp un cloison non prévu et un plafond inégal ou etc) et qu'il faut ajouter 8K supplémentaire de travaux. Est-ce que la banque va accepter de financer des travaux en plus non prévu au départ ?  
Si non, je suppose qu'il y a d'autres moyens comme le prêt à la conso etc  
Par ailleurs les mauvaises surprises peuvent venir plomber la rentabilité.  
N'y avait il pas moyen à l'artisan d'évaluer justement les travaux à faire comme le plafond dès le départ ? .  
Merci

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur* Reply:

Bonjour Tarah,  
Par définition, une mauvaise surprise, c'est une mauvaise surprise donc ça ne se prévoit pas.  
Normalement c'est à l'artisan de prendre ses responsabilités si des choses apparaissent qu'il n'avait pas prévu.  
Après vous pouvez toujours proposer à l'artisan de surévaluer un peu les travaux en cas de mauvaise surprise, mais le risque c'est qu'il soit tenté de consommé ce budget alors qu'en réalité il fera juste ce qui était prévu initialement.  
De manière générale, je pense qu'il ne faut pas trop imaginer des problèmes avant qu'ils n'apparaissent.  
Et le moment venu s'il y a lieu il faut réfléchir aux meilleures solutions, le crédit à la conso en étant une. 😊

[\[Reply\]](#)



Christine

Bonjour Florent

je suis en Limousin et la ville la plus proche et la plus intéressante se trouve être Limoges. Je fais des recherches sur Leboncoin, Seloger mais je n'y trouve que des appartements dans des tours, pas de petits immeubles, et avec des charges qui dépassent pour certains plus de 3.500€, voir plus. Je sais que tu déconseilles les tours mais pourquoi, pour le prix à la revente? ou pour d'autres raisons? Si je n'y trouve rien d'autre que me conseilles tu? Merci et félicitations pour ta formation. Christine

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Christine,

Je déconseille les tours pour 2 raisons :

- 1 - Il sera très difficile de revendre l'appartement
- 2 - Il est possible que cela ait un impact important sur l'attrait de ton appartement pour faire rentrer des appartements.

As-tu consulté mon article sur [les astuces pour augmenter la rentabilité ?](#)

[Reply]



Christine Reply:

Bonjour Florent

merci pour ta réponse.

Bien entendu nous avons regardé tes astuces, trouver plus petit et ne pas y faire de salon, mais de toute façon je ne trouve que des appartements dans des tours. Limoges est peut être particulier à ce sujet. Pour la revente, étant donné notre âge, 60 ans et plus, c'est une chose à laquelle nous n'avions pas pensé. Notre investissement est plutôt du long terme que du court terme.

Pourquoi est ce difficile de revendre un appartement dans une tour plutôt qu'ailleurs?

merci pour ta réponse

[Reply]



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Euh... Christine...

Je viens de lancer une recherche sur leboncoin...

Le 1er appart qui ressort répond parfaitement aux critères :

[http://www.leboncoin.fr/ventes\\_immobilieres/901373619.htm?ca=14\\_s](http://www.leboncoin.fr/ventes_immobilieres/901373619.htm?ca=14_s)

4 chambres possibles pour un budget de 137K€ avant négociation.

Et il n'est pas dans une tour. 😊



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Encore un autre : [http://www.leboncoin.fr/ventes\\_immobilieres/892390286.htm?ca=14\\_s](http://www.leboncoin.fr/ventes_immobilieres/892390286.htm?ca=14_s)

En plus il vient de baisser de 10K€... Y'a beaucoup d'opportunités Christine sur Limoges.

Il faut bien regarder. 😊



Christine Reply:

Bonjour Florent

je te remercie pour ton aide. Visiblement il s'agit des critères de sélection que j'avais mal positionné, pour trouver des appartements intéressants. cela m'ouvre d'autres perspectives.

Merci

A bientôt

Christine



Bonsoir Florent,

Faut-il aussi faire attention a quel étage se trouve l'appartement ?

Francis

Vu que l'on privilégie les appartements à faible charge, donc sans ascenseur, dans ce cas est-il plus difficile à louer un appartement au delà du 3e étage ?

Merci pour ta réponse,

Francis

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Effectivement je n'en parle pas mais mieux vaud éviter au delà du 3ème étage. Comme on privilégie les immeubles à faible charge, cela induit le plus souvent qu'il n'y ait pas d'ascenseur et donc au delà du 3ème on perd beaucoup en confort et ça devient plus difficile à revendre. En même temps dans certaines villes à prix élevé, ces biens deviendront des opportunités car à faible prix... Donc cela dépend de la situation mais dans la majorité des cas, on évitera au delà du 3ème. 😊

[\[Reply\]](#)



Bonjour Florent,

Dans ton étude de cas tu as de faibles charges.

Gregoire

Ma question : si les charges sont élevées cela va affaiblir la rentabilité. quels sont les critères la dessus? Comment savoir si le montant des charges est acceptable ou non?

Et comment intégrer cela au calcul de rentabilité? Car la règle des 70 seule n'intègre pas cette information.

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonsoir Grégoire,  
Je n'intègre pas les charges pour la simple et bonne raison que je les refacture à mes locataires (et je fais même une marge dessus).  
De manière général il faut éviter les biens avec d'importantes charges car effectivement cela plombe la rentabilité.

A bientôt.  
Florent.

[\[Reply\]](#)



Benoit

30 000 Euros pour les travaux que tu as a faire cela me parait très mystérieux, surtout si tu fait faire tout les travaux.

Je suis en train de rénover un appartement de 95 m<sup>2</sup> et je ne suis pas du tout dans ces tarifs si je fait faire avec les « artisans » locaux. Du coup j'en fait un maximum moi même. Je serais curieux de connaître le détail des travaux et les tarifs associés.

En cas je vais faire venir les artisans de saint Etienne. Pour dire j'ai vu des artisans arrivé en porche Cayenne pour faire les devis véridique, du coup 15000 Euros pour refaire juste l'électricité.

Il faut bien amortir le Porche Cayenne...

[\[Reply\]](#)



*Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:*

Dans le bâtiment comme dans tous les métiers il y a des gens sérieux et d'autres moins sérieux.

Tous les devis sont disponibles dans le 4ème module.

Voici le devis des travaux réalisés sur mon 1er appartement : [Page 1](#), [page 2](#).

Il y a eu par la suite 5K€ de travaux en plus car j'ai demandé une cloison en plus et que nous avons découvert en court de chantier en cassant les cloisons que les plafonds n'étaient pas au même niveau. Il a donc fallut retouhcer le plafond ce qui n'était pas prévu initialement.

Bonne soirée.

Florent.

[\[Reply\]](#)



Béatrice

Après le bon coin, je viens de regarder via notaire, et j'ai trouvé qqes offres intéressantes.

Est-ce que les frais appelées « Emoluments ou frais de négociation notariales » se négocient ?

Et le prix d'achat également, même si vente par notaire ?

Etant novice en investissement immobilier, cela m'aiderait d'avoir un « visuel financier » dans les grandes lignes des charges/revenus(je pense que cela sera fait plus tard en détail dans la formation)

Dans tes vidéos de présentation, tu as parlé de 20% de frais, que comprennent -ils ?

Revenus = loyer

Charges = Emprunt + charges locatives (chauffage, entretien...) + Taxe foncière + Taxe habitation + Imposition revenu...

Est-ce que les charges et l'une des autres taxes sont intégrées au loyer ?

Les montants de loyer que tu nous as donné sont charges incluses ? ou en plus ?

Quelle est la règle d'imposition de ces revenus immobiliers (pour le moment) ?

Merci

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Béatrice,

De manière générale, les frais de notaire sont relativement incompressibles (car ils sont définis par l'état).

Le prix d'achat se négocie dans tous les cas. Le 5ème appartement que j'ai acheté était mis en vente par un notaire, cela ne m'a pas empêché de négocier.

Oui tu as bien listé les charges.

Nous verrons dans le module 5 qu'il est possible de refacturer tout ou partie de ces charges aux colocataires (la facturation de ces charges vient en plus du loyer).

Les revenus locatifs sont à ajouter à la ligne « Loueur meublé non professionnel » de ta déclaration d'impôt.

A bientôt.

Florent.

[\[Reply\]](#)



Béatrice

Bonsoir Florent,

Avant d'avoir les infos partagées, j'aurais eu tendance à chercher un logement près des facs par exemple, qui se trouve à distance du centre pour ma part.

La priorité c'est: le centre, les animations ? plutôt que la proximité d'accès au lieu d'étude ?

Merci

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Bonjour Béatrice,

Quand tu es prêt d'une fac, c'est l'idéal car tu vas trouver facilement des colocataires. Mais si en plus tu peux être au centre prêt d'une fac, 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... 😊

[\[Reply\]](#)



Béatrice Reply:

Merci Florent,

C'est bien ce que je me disais aussi.

D'après mes premières recherches sur le bon coin, le tarif et la surface correspondent à un quartier inadapté (excentré et à l'opposé des facs !!!)

Après il reste la négociation ....

J'attends la suite 😊

Merci

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Il y également des leviers pour [augmenter la rentabilité..](#); Il ne faut pas hésiter à y avoir recours... 😊



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Dans quelles ville recherchez vous ?



Aurelien Rieu

Salut Florent,

Comment obtiens-tu les infos sur le(s) vendeur(s) qui semblent parfois même indiscrètes ?

Tu poses tes questions directement à l'agence ou est-ce plus subtil auprès des vendeurs ?

[\[Reply\]](#)



Florent FOUQUE - Le colocationneur Reply:

Je suis d'accords avec toi Aurélien, les questions peuvent sembler indiscrètes...

Mais tu les poses à l'agence qui elle n'a qu'un seul objectif : vendre le plus vite possible pour toucher sa com.

Et que tu poses ça comme question ou la surface de l'appart, pour elle ça ne change pas grand chose.

Les agences sont très détachées de ce genre de considération... ce sont nos meilleures alliés pour faire une bonne affaire !

[\[Reply\]](#)

Copyright ©