

[Back To Mod 1- Le Projet](#)

[M1-accompagnement](#)

[M1-V1 – définir son projet.](#)

[M1-v2- La déco la plus adaptée](#)

[M1-v3- Les défauts de votre logement](#)

[M1-v4- Les atouts de votre logement](#)

MOD 1- LE PROJET

M1-V1 – définir son projet.

Pour aller droit au but, revoir un passage :

- 1"30 tableau des spécificités de chaque logement
- 17"30 le coût de rénovation suivant le projet
- 20"25 éliminez les logements qui ne vous correspondent pas
- 21" test du marché et définissez votre cible
- 23"05 les 2 choses qui poussent à consommer
- 23"37 votre marché est il dépendant de la saison
- 24"50 cherchez les chiffres clés
- 28"05 travaillez avec des pros
- 30"constituez-vous un bon réseau
- 31"34 comparez la concurrence
- 32"32 validez votre projet
- 33"32 ne vous trompez-pas de cible
- 35"48 le créneau de clientèle doit être large
- 36"20 conclusion

decOrendement module 1 video 1



[Si vous ne voyez pas la vidéo, cliquez ici pour y accéder directement sur youtube.](#)

Dans la prochaine vidéo, vous découvrirez comment choisir votre thème, en fonction de votre logement...

Profitez de la zone de commentaire pour
poser vos questions (merci de respecter le
sujet de la vidéo). ;-)

Leave A Reply (17 comments so far)

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

Submit Comment



Anthony
9 mois ago

Bonjour Jean Christophe,

J'ai une petite question concernant les zones sinistrées : voilà je compte investir dans le département du pas-de-calais. Le soucis c'est qu'en faisant l'analyse sur l'INSEE j'ai remarqué que le taux de chômage des deux villes qui m'intéressent est d'environ 25%. Ma question que je me pose est la suivante : peut-on considéré que ces deux villes comme des zones sinistrées? et donc où il ne vaut mieux pas investir?

[\[Reply\]](#)



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 6th, 2016 at 2 h 53 min

La bonne nouvelle c'est que si il y a 25% de chômage, 75% du reste de la population ne l'est pas, ça fait quand même du monde 😊

l'analyse ne doit pas s'arrêter là. Dans chaque ville la demande est différente suivant les quartiers, il se peut que le quartier de l'hôpital, reste une valeur sûre, ou que suite à la fermeture d'une université, celle qui reste puisse être submergée par les demandes de logements...

il faut vraiment tester au cas par cas. Peut être que cette ville les loyer restent assez élevé par rapport au prix d'achat, dont les maisons sont bradées. Une ville donc où le rendement en cas de remplissage du logement peut s'avérer excellent ! Peut être qu'en plus, tu es sur place...

Regarde le marché, parle avec les agences, appelle des proprio, en demandant des renseignements comme: « c est vide depuis combien de Temps ? rappelle toi, le malheur des uns fait le bonheur des autres, donc marché de l'immobilier en berne = négociation importante ?

[\[Reply\]](#)



Anthony Reply:

juin 7th, 2016 at 10 h 25 min

Oui exactement le prix des maisons dites de villes se trouve assez facilement aux alentours de 1000€ du m². De plus, j'ai remarqué sur le bon coin qu'il y avait des demandes pour ce type de logement et la fausse annonce que j'ai fait ce week-end m'encourage à continuer dans ce sens.

Mais tu as raison je dois approfondir mon étude de marché et je vais mettre en place un plan d'action pour me constituer un réseau.

Je tenais par ailleurs a te remercier pour cette formation,cela fait plus d'un an que je m'intéresse à l'immobilier (j'ai 25 ans) et je me suis fixé pour objectif d'investir

mon premier bien cette année.

[Reply]



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 7th, 2016 at 12 h 37 min

Parfait, ne te précipites pas, tu as la bonne approche. Si une fausse annonce valide un projet similaire au tien, et qu'en plus tu crée le coup de cœur, les risques sont réduits au strict minimum.

l'âge légal de la retraite et l'état des caisses de l'état d'ici 45 ans, ne sera pas un souci pour toi...



Theodore
9 mois ago

Bonjour Jean Christophe!

Juste pour te dire bravo pour ta formation je sens que je vais me régaler! J'ai 26 ans et je possède 2 appartements sur Saint Nazaire qui s'autofinance complètement. Je compte passer prochainement à la vitesse supérieur avec un petit immeuble, d'ailleurs j'ai des visites de prévues par chez toi 😊 Au plaisir de pouvoir un jour discuter avec toi!

[Reply]



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 7th, 2016 at 4 h 49 min

J'adore voir des jeunes pleins d'ambitions, 26 ans et déjà un immeuble dans le collimateur...

[\[Reply\]](#)



Gregory
9 mois ago

Bonjour Jean Christophe!

J'ai déjà plusieurs investissements immobiliers et je compte poursuivre l'aventure! ta formation va être au top! merci

petite question : peut on investir dans des petites villes de 2000 à 6000 habitants?
merci

[\[Reply\]](#)



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 8th, 2016 at 6 h 33 min

Tout à fait, la marge de négociation sera encore plus importante. Voici interview d'un de mes amis investisseur, il a acheté dans une ville de 1500 habitants, et ses logements étaient loués avant la fin des travaux ! Tout dépend du marché, à toi de tester la demande.

<http://immoactifetrevenupassif.com/retraite-a-45-ans-pascal-nous-livre-le-mode-demploi/>

[\[Reply\]](#)



Michèle

9 mois ago

Bonjour,

Je m'appelle Michèle, j'habite Strasbourg et j'ai un studio que je loue aujourd'hui en location nue sans problème pour trouver des locataires. Je souhaiterai passer au meublé. Y t'il des formalités à faire vis à vis de la copropriété, du fisc ... ?

Fiscalement peut-on déduire les travaux comme pour du nu ?

Peut-on facturer les charges (chauffage, copro...) aux frais réels au locataire ou cela est-il obligatoirement inclus dans le montant du loyer ?

Faut-il un expert comptable pour gérer les amortissements ?

Merci d'avance pour tes réponses

Cordialement

Michèle

[\[Reply\]](#)



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 8th, 2016 at 22 h 12 min

Bonsoir Michèle.

En principe, dans une copropriété, chaque propriétaire use librement de sa partie privative. Mais le règlement de copropriété peut fixer ses propres règles, avec certaines clauses restrictives. Donc mieux vaut le consulter avant.

Vous pouvez également, comme dans du nu déduire les travaux, ces charges sont

déductibles. (excepté travaux d'agrandissement) Il vous faudra certainement choisir la déclaration dite « au réel ».

Vous ne pouvez déduire que la part non répercutée sur votre locataire (normal).

Pour ce qui est de l'expert comptable, il me semble que vous pourriez rapidement récupérer en conseils, l'argent qu'il vous faudra investir dans sa prestation ...

[\[Reply\]](#)



Philippe
9 mois ago

Bonjour Jean-Christophe,

Je me prénomme Philippe, j'ai 52 ans, marié, une fille de 14 ans et en pleine réflexion depuis quelques mois.

Quand je dis réflexion, je souhaite plus précisément me reconverter, pour cela je regarde très sérieusement du côté de L'immobilier.

A date, j'ai un appartement loué en meuble dans le 44, déclaré en LMNP depuis le 1er janvier de cette année. C'est un début ...

Je prospect depuis plusieurs semaines sur les secteurs du Mans et d'Angers. mon premier objectif : acquérir un appartement pour le proposer à la colocation (diversification) à des jeunes débutants dans la vie active et à des étudiants.

Persuadé que la déco puisse faire la différence, me voici donc inscrit à cette formation.

J'ai écouté avec intérêt la première vidéo, j'ai quelques questions :

– Je n'ai pas eu le sentiment, dans la présentation du tableau récapitulatif, très intéressant au demeurant comme synthèse, qu'il y ait une projection de faite concernant la revente.

Un stationnement (parking ou garage) n'est-il pas un plus à la revente ? (Difficultés de stationner dans certains quartiers du Mans par exemple). Cela n'est-il pas le cas également pour un ascenseur si l'appartement est au 3ème étage ? J'ai eu l'occasion de visiter un T2 à Angers fin de semaine dernière, 4ème étage, pas d'ascenseur, pas de parking ...

– J'ai récupéré des données auprès de l'INSEE. Comment faire le tri de toutes ces informations ? Quelles sont les données les plus pertinentes ? Quelles sont les valeurs

clés ?

– Quant à une, ou des photos, pour une fausse annonce, je suis preneur.

Vous l'aurez compris, je n'ai pas encore trouvé l'appartement, mais j'ai hâte ...

A bon entendeur,

Cordialement

Ph

[\[Reply\]](#)



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 13th, 2016 at 12 h 15 min

Merci pour ta présentation détaillée.

Bien sur que la revente est à prendre en considération.

Pour le moment, je n'en parle pas trop, parce que ce n'est pas trop ma préoccupation, à 43 ans, je cherche cumuler des cash flow positifs pour en vivre confortablement. Si je pouvais même, je ne cotiserais pas pour ma retraite à la cipav, (mais on est pas libre de faire ce que l'on veut).

les chiffres de l'insée sont de bons indicateurs, notamment de l'évolution du marché, ils peuvent indiquer par exemple qu'un ascenseur pourra s'avérer utile dans les années à venir, au regard de la courbe des étudiants qui descends contre celle des seniors qui grimpe.

Le garage est aussi une question de bon sens, est ce que c'est recherché aujourd'hui, et dans 20 ans il y aura'il le même besoin, si ça se trouve le centre ville sera ferme a la circulation dans certaine ville, comme ça existe déjà .

Quoi qu'il en soit ces indicateurs sont à vérifier avec une fausse annonce, et l'avis de pros, qui ont certainement dans leurs fichiers des logements avec et sans ascenseur qu'ils louent depuis des années.

pour les photos, envoye moi la demande par mail ici

jgriselin@hotmail.fr

je te prépare un package

merci

[\[Reply\]](#)



gisele

9 mois ago

Bonjour

Je suis gisele, j'ai 56 ans et j'habite en Ardèche, à Privas plus précisément, la plus petite capitale de France

Merci déjà pour cette 1ère vidéo qui est très claire

Pour ma part, j'ai deux projets distincts dans l'avancement et dans le temps:

Le 1er, je viens d'acheter une maison d'environ 180m² à retaper! Je souhaite en faire une partie pour ma résidence principale et l'autre pour une autre destination à définir .

Je pense y faire peut être des stages avec hébergements et salle de travail, mais là j'aurai besoin de cette formation pour l'agencement

Le 2ième projet , c'est d'acheter des apparts pour étudiants et location saisonnière:

Pour la colocation étudiante, je suis tentée d'investir à St Etienne, c'est à 1H30 de chez moi , je ne connais pas cette ville mais c'est une ville étudiante et l'immobilier est intéressant

Que peux tu me conseiller à ce sujet?

Pour la loca saisonnière ou courte durée, ce serait peut-être à Valence (30mn de chez moi)

mais pour ce type d'exploitation , je me demande où trouver des infos pour faire l'étude de

marché

Comment dois je m'y prendre pour voir si cette ville est favorable pour la loca saisonnière?

Merci pour tes réponses et je suis preneuse pour tes photos pour les annonces fictives

[Reply]



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 18th, 2016 at 10 h 15 min

Bonjour Gisèle,

C'est un très bon concept de ne pas mettre tout son capital dans sa résidence principale, et d'en consacrer une partie à une activité locative. CA permet d'avoir le beurre et l'argent du beurre. Puisque tu te loges dans une maison que tu aime, que tu peux t'approprier parce que t'as le droit de faire des travaux, en même temps un locataire finance une bonne partie de ton crédit.

J'imagine que tu connais Florent Fouques, puisque tu me parle de coloc à Sainté, pour discuter avec lui tous les jours, je suis convaincu du potentiel de cette ville où les prix d'achats restent parmi les moins chers de France.

Pour ce qui est de Valence, effectivement la location saisonnière y est propice, mais le prix du m2 est assez élevé, et pour ce qui est de la gestion, mieux vaut bien t'entourer, si tu soustraites à distance.

Regarde si tu peux résoudre la gestion, avant de tester le potentiel de la ville. Ensuite regarde les calendriers de resa sur airBnB ça te donnera une idée de la demande.

Bon courage.

[Reply]



gisele

9 mois ago

Merci Jean Christophe
pour ces précieux et pertinents conseils

Belle journée à toi

[\[Reply\]](#)



Pascale

8 mois ago

Bonsoir Jean Christophe,
Merci pour cette formation, cette première vidéo est très intéressante.
J'ai acheté un t1 il y a 2 ans et actuellement je termine le montage d'une colocation.
Ta formation arrive au bon moment.

Malgré mes 54 ans je ne souhaite pas m'arrêter là. La prochaine acquisition sera peut être un immeuble.

Je sens que je vais me « régaler », j'adore le bricolage, la décoration...

Cordialement

Pascale

[\[Reply\]](#)



jgriselin@hotmail.fr Reply:

juin 26th, 2016 at 22 h 31 min

Bienvenue dans la formation Pascale.

T1, coloc, ensuite l'immeuble, oui, ça parait cohérent... c'est d'ailleurs tout le mal que je te souhaite.

Cette formation devrait rapidement être amortie !

[Reply]

Copyright ©