



Quel type d'appartement me conseillez vous pour mettre en locatio

Par **shinouille**, le **27/09/2010 à 11:33**

Bonjour,

Ne m'en veuillez pas de poser une question qui peut vous paraître bête, mais vos réponses me seront d'une grande utilité.

Je souhaite investir dans un appartement pour le mettre en location et je me demandais s'il vaut mieux investir dans un petit appartement (type T1) ou un grand (T3). En effet la plupart des locataires sont des étudiants, personnes seules ou jeunes couples et recherchent des petits appartements. J'ai peur d'avoir du mal à louer un appartement plus grand car les personnes qui recherchent ce type d'appartement préfèrent être propriétaires.

Qu'en pensez vous?

Je vous remercie par avance.

Par **Domil**, le **27/09/2010 à 12:48**

Prenez ce que vous voulez, tant que vous n'avez pas besoin du loyer ni pour vivre, ni pour rembourser un prêt, ni pour payer les charges

Par **shinouille**, le **27/09/2010 à 20:05**

ben non, justement, mon but est d'avoir un bon rapport locatif, je souhaite investir pour que ce soit rentable, pas pour avoir plus de charges que de bénéfices...

Par **Domil**, le **27/09/2010 à 20:12**

Certes, mais vous ne pourrez pas exclure le risque d'avoir un locataire qui ne paye pas, que vous mettez deux ans à expulser, qui vous laisse un logement dévasté tout en n'étant pas solvable. Donc sans loyer pendant deux ans, où vous aurez du payer les charges de copropriété et la taxe foncière.

On ne gagne pas d'argent sans rien faire ET sans risque.
Si vous achetez avec un prêt, ce n'est pas un investissement, c'est de la spéculation, donc encore plus risqué.

Par **shinouille**, le **27/09/2010** à **21:03**

En ce qui me concerne, c'est un investissement, donc je gagne de l'argent en échange de la mise à disposition d'un bien, ce n'est pas sans rien faire. Évidemment qu'il y a toujours des risques, mais j'essaie de les limiter un maximum en prenant une assurance.

Par **Domil**, le **27/09/2010** à **21:29**

Assurance que vous devrez payer (donc baissera le rendement), qui a des garanties limitées (franchise de plusieurs mois, plafond. plus vous serez assuré, plus ça coûtera cher). Lisez bien les contrats. Depuis l'an dernier, avoir cette assurance vous interdit d'avoir un garant pour le locataire.

En sus, si vous comptez sur des systèmes de type cellier, les conditions imposées par les assurances sont telles (surtout depuis qu'un garant n'est plus possible) que ceux qui remplissent les conditions de l'assurance, ont des revenus trop élevés pour ce type de bail (où d'ailleurs le bailleur ne peut pas donner congé ni pour vente, ni pour reprise, donc faut mieux ne pas avoir un incident de la vie et avoir besoin de vendre le logement). Dans certains endroits, il a pléthore de logements vides sous ce type d'investissement, faute de trouver un locataire.

Si vous ne voulez pas que votre bénéfice soit bouffé par une agence, faut s'en occuper soi-même donc être disponible (y compris pour les urgences, donc aussi pendant les vacances) Il vous faudra, en général, faire des travaux avant de louer pour éviter le max de soucis (pas de moquette, pas de cuisine aménagée ni équipée, pas de volet roulant etc. car plus il y a d'équipements, plus vous devez payer pour les réparer, plus vous devez intervenir. Un frigo qui ne marche plus, ou un chauffe-eau, ou une chaudière, ça n'attendra pas que vous reveniez de vacances)

Bref, louer demande de réfléchir, de bien s'organiser, d'en accepter les risques et comme tout investissement de risquer de perdre de l'argent.

Par **shinouille**, le **27/09/2010** à **23:23**

Je vous remercie pour vos conseils, je vais bien y réfléchir.

Quoi qu'il en soit, je ne vais pas investir dans le cellier, pour moi, c'est un gouffre financier, peut être que je me rtonpe mais je ne vais pas prendre le risque...

Un appart bien placé, tranquille, mais tout de même géré par une agence, étant en

déplacement je ne peut pas faire autrement.

Sans faire des exploit, je herche un petit apport sans trop de soucis en sachant très bien que la perle rare n'existe pas.