



MODULE 2 : TROUVER UNE BONNE AFFAIRE

Partie 2 : Les points à vérifier avant de signer

✓ Une fois le calcul de la rentabilité fait, calculer systématiquement ensuite le cash-flow en déduisant les charges de copropriété et la taxe foncière.

Quelques formules :

- rentabilité brute = $\text{loyer annuel} \times 100 / \text{prix d'achat total} + \text{frais de notaire}$
- Rentabilité nette = $\text{loyer annuel} - \text{charges de copropriété annuelles} - \text{taxe foncière annuelle} \times 100 / \text{prix d'achat} + \text{frais de notaire}$
- Rentabilité nette nette = $\text{loyer annuel} - \text{charges de copropriété annuelles} - \text{taxe foncière annuelle} - \text{impôts} \times 100 / \text{prix d'achat} + \text{frais de notaire}$

Inclure le montant des travaux si le loyer final visé est prix pour calcul.

✓ Les autres applis à avoir dans son tel :

- meilleurs taux : permet de calculer la mensualité du prêt ainsi que les frais de notaire (rubrique simulateurs) ;
- meilleurs agents : permet de calculer le prix au m² en tapant l'adresse du bien, la fourchette doit être moyenne ; s'il y a des travaux, la fourchette doit être basse, sinon moyenne haute mais ne jamais dépasser la fourchette haute ;
- site des impôts : entrer son identifiant fiscal et aller sur estimer mon bien. Entrer l'adresse avec un périmètre de 200m et comparer les biens qui ont été vendus dernièrement. Attention, les prix sont hors frais d'agence (net vendeur).

✓ Vérifier les pôles d'intérêts du quartier : gare, commerces, facultés...

✓ Tester le bien avec une fausse annonce et faire une analyse sur environ 10 jours. Questionner les personnes qui appellent (profession...), si l'analyse est bonne, on peut se lancer.

✓ Ensuite, on peut signer le compromis.