

## **MODULE 1**

### **TROUVER LA BONNE AFFAIRE**

Les 5 critères à respecter pour vous assurer que l'appartement que vous avez repéré est potentiellement une bonne affaire,

Les 20 villes de France où vous pouvez investir dans la colocation les yeux fermés

Le plan d'action pour identifier la ville près de chez vous qui se prête le plus à l'investissement en colocation,

les 4 particularités d'un appartement adapté à la colocation,

5 indices qui vous permettent de savoir si le bien identifié sera négociable ou pas,

Le critère veto que vous devez absolument respecter,

Je vous donnerai la formule pour savoir si votre bien s'autofinance. J'en profiterai pour vous donner le capital maximum à prévoir par chambre en fonction des loyers que vous pourrez en tirer,

Une étude de cas complète où vous pourrez constater par vous-même de la pertinence des critères à retenir,

Le plan d'action à suivre pas à pas pour trouver VOTRE 1ère bonne affaire,

Une vidéo où je vais vous montrer comment je scanne les annonces sur internet. Dans cette vidéo, en l'espace d'une demi-heure seulement j'ai identifié 9 bonnes affaires potentielles,



## **MODULE 2**

### **NÉGOCIER AU MEILLEUR PRIX**

C'est dans ce module que je vais vous expliquer comment j'ai récupéré 49 000 € sur les 5 appartements que j'ai négociés,

La technique qui m'a permis de négocier 40% sur le prix du dernier appartement que j'ai acheté à 15.000 € au lieu de 25.000 €.

Comment négocier le prix pour obtenir la meilleure rentabilité possible,

Vous verrez qu'en suivant quelques conseils très simples, il est possible de gagner plusieurs milliers d'euros en seulement un ou deux échanges par mail ou téléphone,

une astuce pour faire financer systématiquement les frais de notaire par votre banquier,

Comment négocier pour que ça passe comme une lettre à la poste,

5 études de cas sur la négociation de mes appartements destinés à la colocation,

J'ai négocié 3 appartements sur 5 par échanges de mails. Je vous donnerai accès à l'intégralité des échanges sur la négociation de 3 appartements,

Le plan d'action à suivre pour mener à bien votre propre négociation pour tirer le maximum de rentabilité sur votre bien.

Comment définir le montant de votre 1ère offre,

Comment argumenter et temporiser les échanges pour négocier un prix au plus bas (avec des exemples),

Etc.



### **MODULE 3**

#### **FINANCER VOTRE BIEN**

Les 7 étapes clés pour obtenir un financement pour votre projet,

Le plan d'action à suivre pas à pas,

3 études de cas sur 3 situations différentes que j'ai rencontrées moi-même pour financer mes différents projets,

Une large visibilité sur les différents cas de figure qui peuvent se présenter et comment vous pouvez réagir pour surmonter certaines difficultés et finir par trouver un financement,

Vers quel acteur du financement vous tourner pour maximiser vos chances d'obtenir un prêt,

Le dossier type (au format Excel) pour présenter un projet professionnel et sérieux à votre banquier,  
Ce que vous devez impérativement négocier à votre banquier et ce que vous pouvez lui concéder,  
Les options pour financer vos travaux en cas de refus du banquier,  
Comment gagner du temps sur votre projet pendant les validations administratives de votre prêt,  
Etc.



## **MODULE 4**

### **RÉALISER LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT**

Les 7 étapes à mettre en place pour mener à bien les travaux et aménager votre appartement,

Vers quel acteur du marché de la rénovation vous tourner pour piloter et s'occuper de votre chantier,

Les 5 questions clés à vous poser pour bien préparer les travaux,

La checklist des petits détails à vérifier pour éviter bien des problèmes lors de la mise en location de votre appartement,

La check-list des choses à vérifier lors de la réception de vos travaux

5 études de cas de rénovations menées sur mes différents appartements,

Un exercice où je vous donne 3 plans d'appartements dont vous devez imaginer la redistribution des pièces pour obtenir le maximum de pièces (Vous aurez 48 h pour travailler sur cet exercice avant de recevoir les solutions que j'ai retenues),

La visite virtuelle d'un de mes appartements dédié à la colocation,

La liste du mobilier que j'achète pour meubler mes appartements. Avec cette liste vous gagnerez beaucoup de temps et d'argent en ayant accès aux meilleures affaires que j'ai trouvées,

Etc.



## **MODULE 5**

### **TROUVER ET GÉRER VOS LOCATAIRES**

Toutes les mentions à stipuler sur votre annonce pour attirer le maximum de locataires potentiels,

La structure de l'annonce à publier pour maximiser votre visibilité et l'attrait de votre logement,

Le modèle d'annonce que j'utilise moi-même pour mes appartements. Vous n'aurez donc qu'à faire un copier-coller et l'adapter avec vos propres informations pour vous assurer de faire le plein de colocataires en l'espace de quelques jours seulement,

Les sites d'annonces à privilégier pour obtenir les locataires les plus sérieux,

Tous les modèles de documents nécessaires comme le bail ou l'état des lieux. Vous gagnerez ainsi beaucoup de temps,

Nous aborderons le sujet de la délégation de la gestion locative à une agence immobilière... Là encore, je vous dirai comment faire pour limiter les frais tout en vous garantissant le maximum de tranquillité,

Un premier plan d'action à mettre en place si vous souhaitez vous-même gérer le suivi des colocataires,

Un deuxième plan d'action si vous souhaitez confier la gestion locative à une agence immobilière,

Etc.



## **MODULE 6**

### **PASSER À LA VITESSE SUPÉRIEURE**

Ce 6ème module prendra la forme d'un module spécial étude de cas. La raison en est simple c'est que pour acheter 3 ou 4 appartements de plus il suffit simplement de refaire plusieurs fois ce qui est expliqué dans les 5 précédents modules,

Comment vous organiser pour trouver plusieurs bonnes affaires d'un coup,

Comment négocier plusieurs appartements en parallèle,

Comment vous organiser mener 3 ou 4 projets en même temps,

Des astuces pour sous-traiter tout ce qui peut l'être,

Ma petite astuce (très simple et redoutablement efficace) pour faire financer intégralement cette 2ème vague d'investissements,

Le plan d'action à suivre pour mener à bien cette deuxième vague d'investissements,

Etude de cas complète sur l'organisation de ma 2ème vague d'investissement,

Etc.



## **MODULE 7**

### **OPTIMISER LA FISCALITÉ**

Je vous indiquerai les optimisations fiscales que vous pourrez appliquer en fonction de votre situation personnelle et de la rentabilité de votre investissement,

L'interview d'un comptable fiscaliste spécialisé dans la location en meublé,

Les formes de sociétés qui se prêtent à l'optimisation fiscale,

En fonction de votre situation, est-ce qu'il vaut mieux acheter en société ou en nom propre,

L'option fiscale la plus simple à appliquer,

Etc.