



SYNTHESE PROJET

14-16 rue Filhol
TOULOUSE sur un ensemble de 13 chambres

www.colocaterè.com

SYNTHESE PROJET



TOULOUSE



13 chambres

www.colocaterre.com



TOULOUSE



951 617
habitants



113 944
étudiants

Ville de TOULOUSE

Énorme potentiel pour ces 2 maisons mitoyennes aux Minimes !

Au cœur de la ville Rose, de ses 470000 habitants et plus de 110000 étudiants.

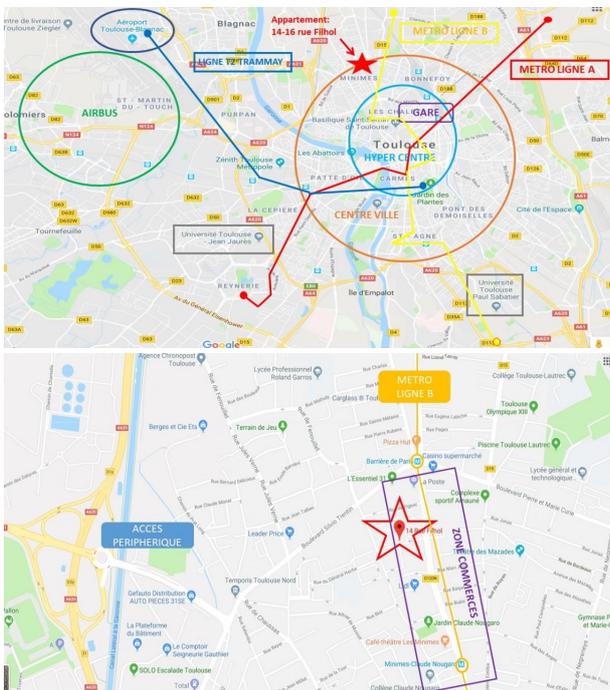
Toulouse est la ville qui connaît le plus fort dynamisme démographique en France ces dernières années, avec plus de 5000 nouveaux habitants en moyenne par an, signe évident d'un territoire attractif, en bonne santé et dont le potentiel économique rayonne bien au-delà de ses frontières.

Toulouse a également les étudiants au centre de sa stratégie de développement et a été sacrée 1ère au palmarès 2018 des meilleures villes étudiantes de France par les magazines L'Etudiant et L'Express. La ville a ainsi gagné 15000 étudiants en 10 ans.

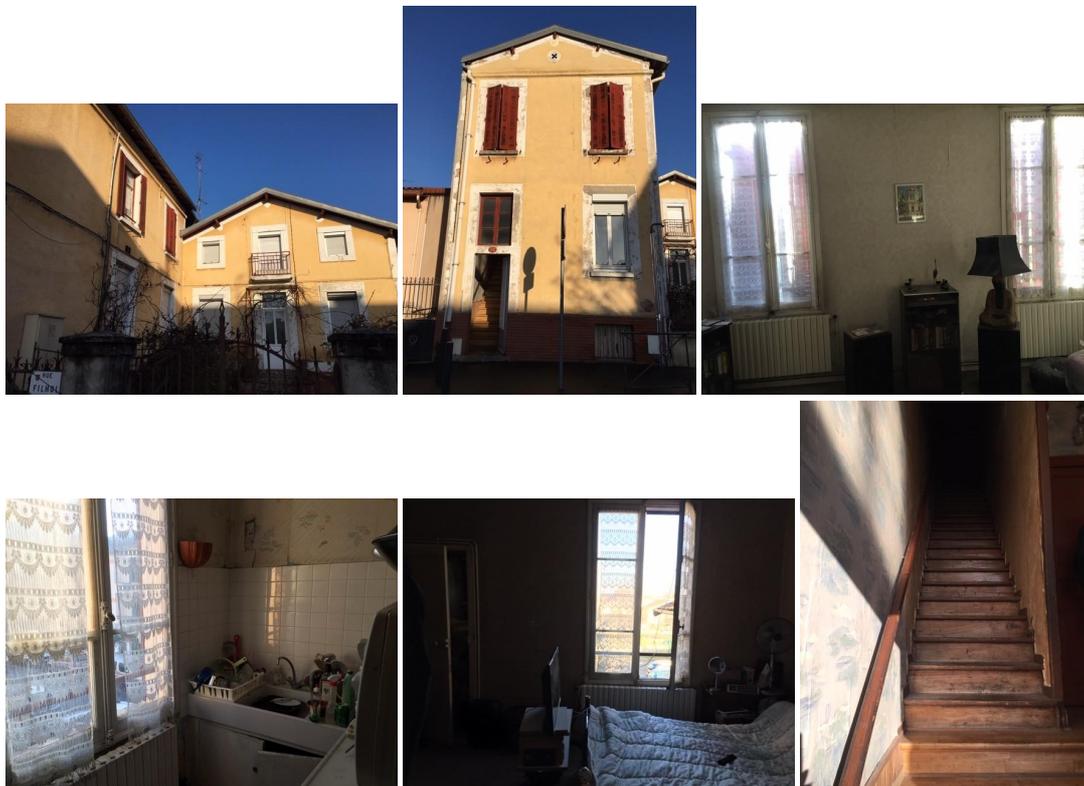
Au cœur du quartier réputé des Minimes, 2 maisons mitoyennes d'une surface totale d'environ 250m² sur une belle parcelle avec garage.

Situation idéale à 350m à pied du métro station Barrière de Paris et 550m de la station Minimes - Claude Nougaro (Ligne B), à proximité immédiate de tous les commerces du quartier et du centre ville (Station Jean Jaurès à 4 stations).

Accès rapide aux nombreuses écoles du centre-ville : Université Toulouse I - Capitole, Toulouse Business School, Sciences Po (les 3 étant à 2 stations de métro)...



Descriptif du bien avant travaux



LE BIEN :

Il s'agit de 2 maisons mitoyennes d'une surface totale d'environ 265 m2 situées sur une belle parcelle avec garage.

Au n°16, une 1ère maison d'environ 125m2 habitables composée au RDC d'une entrée avec cuisine séparée, puis un salon et un séjour, et au fond du couloir une chambre avec salle d'eau séparée et wc. Au 1er étage, elle se compose d'un couloir distribuant une cuisine séparée, une salle d'eau, un WC et un séjour, puis 2 chambres.

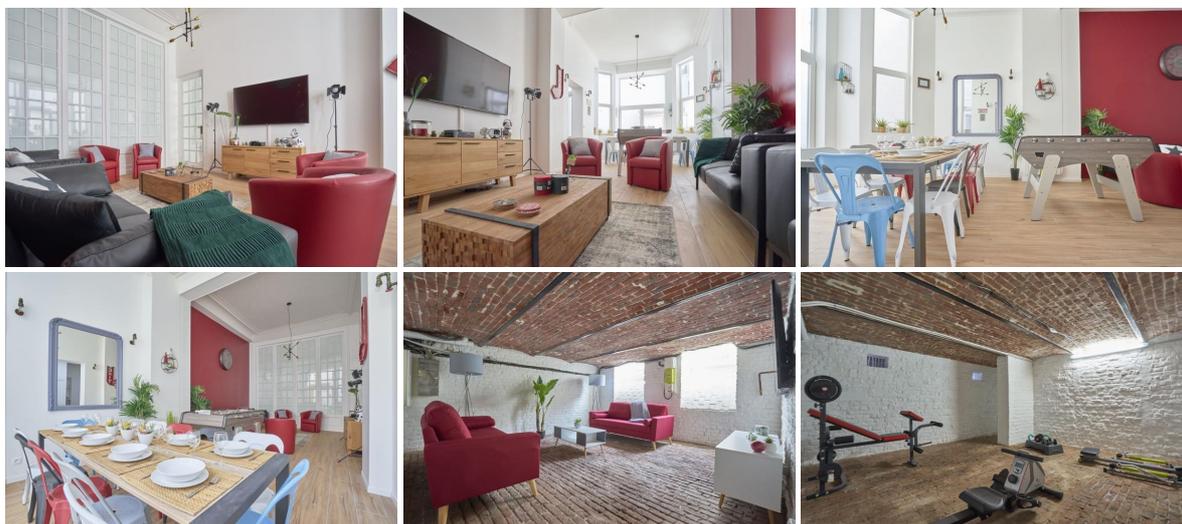
Au n°14, une 2nde maison d'environ 140m2 habitables composée au RDC d'un couloir desservant sur sa gauche une cuisine séparée, une salle de bain, un WC et une chambre, sur sa droite un grand salon-séjour, et au fond une véranda avec accès à la cave et à l'arrière du jardin. Au 1er étage, elle se compose d'une chambre reliée au RDC par un escalier dans le séjour, puis de 2 studios séparés avec salles d'eaux, et accès par un escalier extérieur situé à l'arrière de la maison. Elle dispose également d'une belle cave aménageable, d'un petit établi et d'un garage.

AUTRES POINTS IMPORTANTS :

- Taxe Foncière communiquée à 3291€/an.
- Prix affiché à 450 000€ FAI.

Maisons très anciennes en mauvais état à rénover et transformer entièrement, mais avec un potentiel locatif exceptionnel de par son emplacement et les volumes qu'elles développent.

Descriptif du bien après travaux



Transformation et rénovation complète des 2 maisons pour créer une unique colocation de 13 chambres avec 13 salles d'eau privées :

TRANSFORMATION :

o Création d'une ouverture au niveau de la cuisine actuelle du n°14 pour relier les 2 maisons entre elle.

o Au n°16 :

- Au RDC, création de 4 chambres avec 4 salles d'eau privées intégrées, chacune équipée d'une douche, d'un WC privatif et d'un meuble-vasque.
- Création d'un nouveau couloir distribuant les 4 chambres.
- Dépose de l'escalier actuel et création d'un nouveau pour mieux distribuer le 1er étage.
- Au 1er étage, création de 4 chambres avec 4 salles d'eau privées intégrées, chacune équipée d'une douche, d'un WC privatif et d'un meuble-vasque.

o Au n°14 :

- Au RDC :
 - . Création d'une nouvelle chambre dans une partie du séjour actuel, avec salle d'eau privée intégrée équipée d'une douche, d'un WC privatif et d'un meuble-vasque.
 - . Ouverture de l'ensemble Cuisine / Salle d'eau / Chambre / Séjour, et création d'un grand espace de vie Cuisine US / Salon / Séjour / Véranda de plus de 60m².
 - . Création d'un nouveau WC commun.
 - . Dépose de l'ancienne cuisine et pose d'une nouvelle cuisine US entièrement équipée (fours encastrés, plaques de cuisson, hottes aspirantes, meubles...).
- Au 1er étage :
 - . Création de 4 chambres avec chacune sa salle d'eau privée intégrée équipée d'une douche, d'un WC privatif et d'un meuble-vasque.

RÉNOVATION et AUTRES :

- Reprise complète de l'ensemble du bien : murs, sols et plafonds + mise en peinture double couche et finition satinée.
- Reprise complète du réseau électrique et mise en place câblage TV et internet (RJ45) dans l'ensemble des pièces.
- Pose de carrelage dans la partie cuisine US et les 13 salles d'eau.
- Pose de parquet flottant passage intensif + sous couche dans les autres pièces.
- Installation VMC dans les pièces humides.
- Pose de nouveaux cumulus.
- Reprise complète du réseau d'évacuation.
- Dépose des chaudières gaz et des radiateurs actuels et pose de nouveaux radiateurs électriques dans l'ensemble des pièces.
- Dépose des anciennes menuiseries en simple-vitrage et pose de nouvelles en double-vitrages.
- Dépose des anciens volets non-électriques et pose de nouveaux volets roulants électriques.
- Révision des toitures des 2 maisons et du garage (tuiles, isolation,...).
- Reprise et mise en peinture des façades.
- Aménagement d'une partie de la cave en salle Home-Cinéma, et création d'un espace buanderie.

EXTÉRIEURS :

- Aménagement de l'établi extérieur en petite salle de sport.
- Création de terrasses extérieures, aménagement et équipement.
- Changement des clôtures extérieures.
- Dépose du portail d'entrée et pose d'un nouveau portail.

ÉQUIPEMENTS :

- Équipement complet des 13 chambres (lit double, bureau, dressing, écran plat mural...).
- Équipement complet de l'espace de vie / salon (canapé, table, chaises, écran plat mural...).
- Mobilier contemporain, confort moderne, décoration d'intérieur.

Schéma pour un investissement entièrement rénové

Prix du bien immobilier

450 000 €

Frais d'agence inclus
(FAI).

Mobilier



Aménagement des chambres : Lit
140x190, table de chevet, bureau,
dressing fauteuil, TV.



Aménagement salon/ séjour : canapé,
fauteuils, table basse, écran plat LCD,
table à manger, chaises, décoration
contemporaine



Aménagement cuisine :
électroménager complet, ustensiles de
cuisine, bouilloire, grille-pain...

Travaux

Les devis sont fermes et
définitifs mais la nature
des aménagements
peuvent être évolutifs
dans l'intérêt du
propriétaire et de la
location future. Les
changements significatifs
seront justifiés au client
par e-mail.

Financement

L'hypothèse de
financement est à affiner
avec votre conseiller
bancaire.

Loyer

475 €/mois

Hors Charges par chambre, établi
par comparaison aux loyers
pratiqués dans le quartier sur
l'année 2019.

Frais de gestion

10% TTC

du loyer global Hors
Charges.

+ 200 €

de frais de dossier à
chaque entrée d'un
nouveau locataire limité
à 1x par chambre par an.

Montage financier de l'opération

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 160 862 €
Investissement FAI	450 000 €	450 000 €
Frais de notaire	36 000 €	36 000 €
Frais de mobilier	42 500 €	42 500 €
Devis travaux	506 410 €	506 410 €
Frais d'ingénierie	37 500 €	37 500 €
PRIX GLOBAL	1 072 410 €	1 072 410 €
Montant à financer	1 072 410 €	911 548 €

Prêt de 2% TEG sur 240 mois

	MENSUEL	MENSUEL
ECHÉANCE	5 425 €	4 611 €
Loyer brut	6 175 €	6 175 €
Frais de Gestion	618 €	618 €
Taxe foncière et charges de copropriété	274 €	274 €
LOYER NET	5 283 €	5 283 €
SOLDE	-142 €	672 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	5.91 %	5.91 %

- Document non contractuel -