



Le

**COLOC**TIONNEUR

---



## MODULE 1

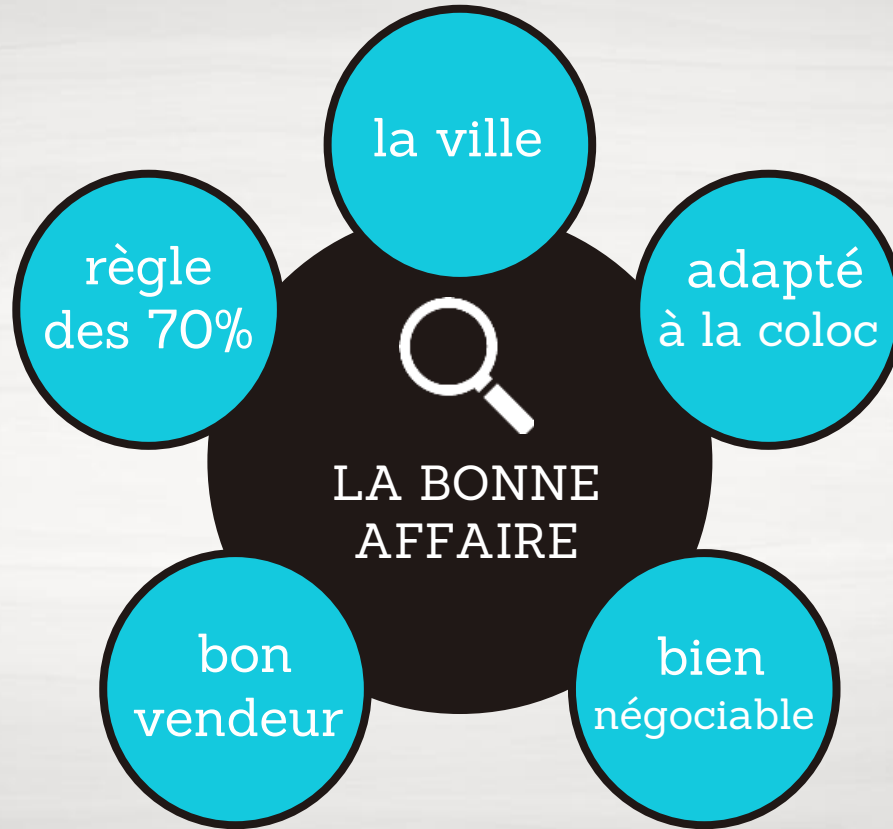
# COMMENT TROUVER L'APPARTEMENT IDEAL POUR VOTRE PREMIERE COLOCATION

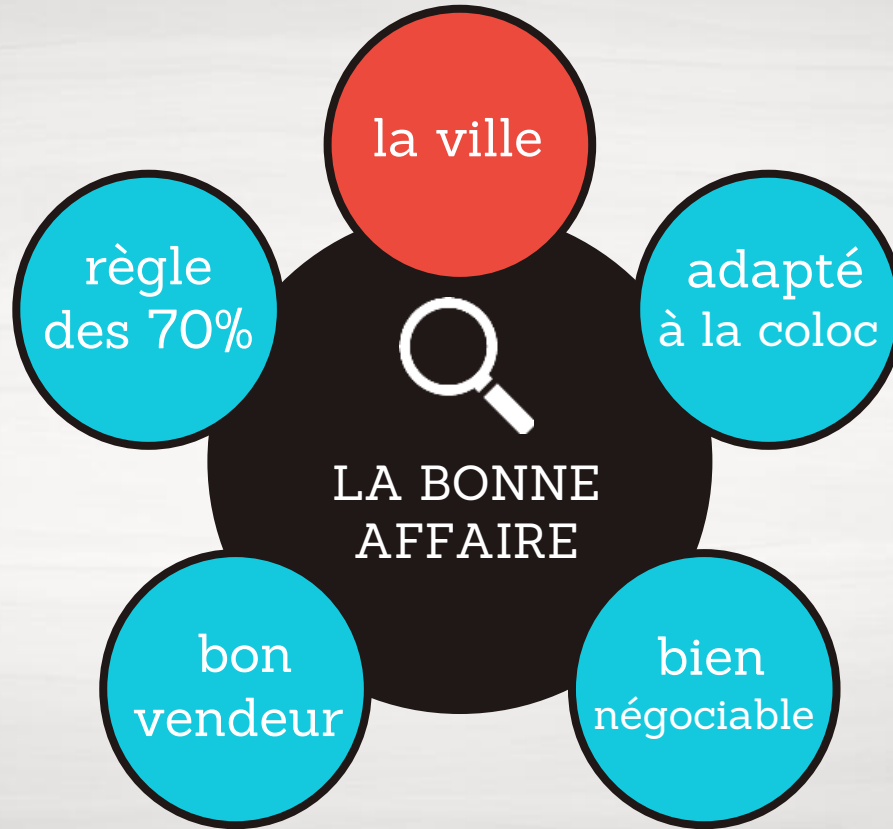


 Trouver la  
bonne affaire

Le

**COLOCTIONNEUR**





# Dans quelle ville ?

une grande ville  
( > 50 000 habitants)

avec des étudiants  
( > 10 000 étudiants)

à faible prix  
( < 2000€ du M<sup>2</sup>)

# Top 20 des villes où il faut investir !

Ville	% d'étudiants	Population	nb étudiants	Prix au m <sup>2</sup>
Saint Etienne (42)	12	180 438	21 454	1 093 €
Mulhouse (68)	9	110 141	9 417	1 179 €
Laval (53)	10	50 956	5 217	1 223 €
Limoges (87)	14	133 924	18 615	1 229 €
Bourges (18)	9	72 434	6 548	1 286 €
Brest (29)	14	149 649	20 577	1 297 €
Le Mans (72)	11	146 064	15 643	1 331 €
Poitiers (86)	25	83 507	21 169	1 522 €
Le Havre (76)	11	190 924	20 601	1 563 €
Clermont-Ferrand (63)	18	137 154	24 098	1 696 €
Besançon (25)	18	117 691	20 820	1 750 €
Metz (57)	14	123 704	17 356	1 777 €
Nancy (54)	21	103 552	21 684	1 810 €
Angers (49)	18	151 322	26 678	1 833 €
Orléans (45)	13	113 089	14 577	1 861 €
Caen (14)	19	114 007	21 764	1 926 €
Amiens (80)	16	135 449	21 144	1 997 €
Dijon (21)	17	150 138	26 259	2 017 €
Reims (51)	15	187 181	28 358	2 017 €
Rouen (76)	15	106 560	16 346	2 100 €

## Comment trouver la meilleure ville près de chez soi

- 1 | Lister les 5 villes les plus importantes à **1h30 maximum** de voiture
- 2 | Vérifier qu'il y a un minimum de **3000 étudiants**  
Sur : <http://www.toutes-les-villes.com>
- 3 | Vérifier le **prix au M<sup>2</sup>** (moyen)  
<http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier>
- 4 | Prendre la ville avec le **meilleur Prix** au M<sup>2</sup>  
(Sauf si > 2000€)
- 5 | **En dernier recours**, prendre la ville la plus proche des villes les moins chères :  
<http://www.lavieimmo.com/prix-des-villes/classement/>  
Et vérifier qu'il y a assez d'étudiants







Passez une annonce fictive !

**leboncoin.fr**  
vendez, achetez, près de chez vous

Leboncoin.fr part d'une idée simple : la bonne affaire est au coin de la rue ! Pour passer ou chercher des annonces, cliquez sur la région de votre choix et trouvez la bonne affaire parmi **24 721 101 annonces**.

**Simple, rapide et efficace !**

- Alsace
- Aquitaine
- Auvergne
- Basse-Normandie
- Bourgogne
- Bretagne
- Centre
- Champagne-Ardenne
- Corse
- Franche-Comté
- Haute-Normandie
- Ile-de-France
- Languedoc-Roussillon
- Limousin
- Lorraine
- Midi-Pyrénées
- Nord-Pas-de-Calais
- Pays de la Loire
- Picardie
- Poitou-Charentes
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Rhône-Alpes
- Guadeloupe
- Martinique
- Guyane
- Réunion

Deposez gratuitement vos annonces

Colocation, Colocataire

www.appartager.com

Appartager

Connectez-vous

France

Français

Partagez plus qu'un toit.  
42 500 colocations disponibles

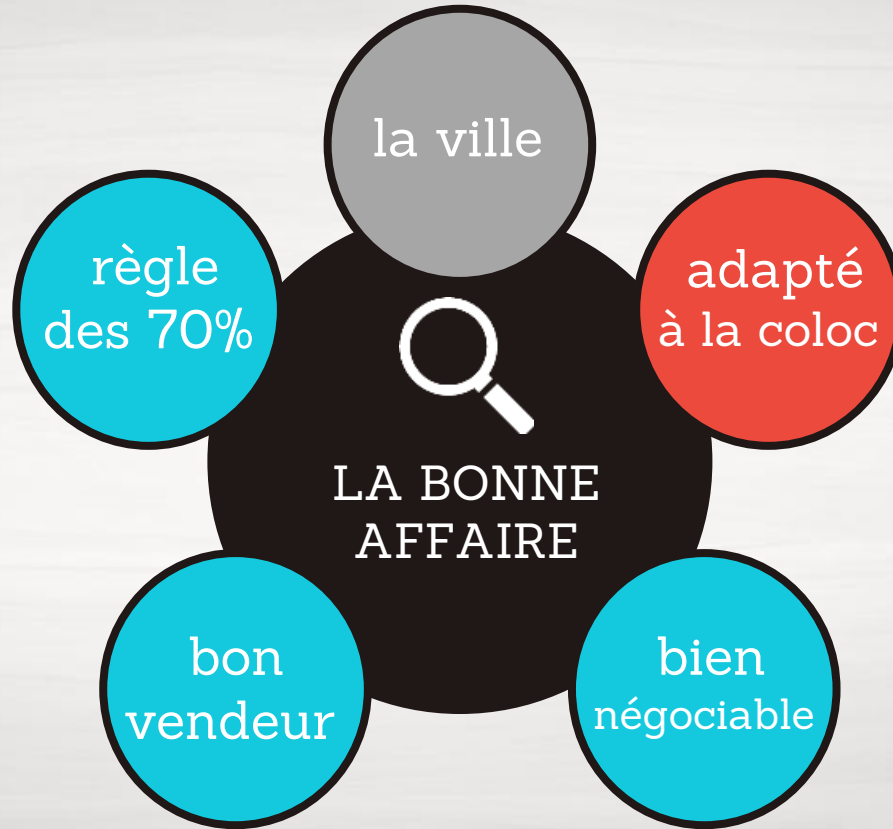
Sélectionnez une ville

Je cherche une colocation

Je propose une colocation

Colocation, Colocataire & chambre à louer

5 456 267 colocations formées grâce à nous



# Quel type d'appartement ?

## Une grande surface

>65M<sup>2</sup> pour 3 chambres  
>85M<sup>2</sup> pour 4 chambres

## Un bien modulable

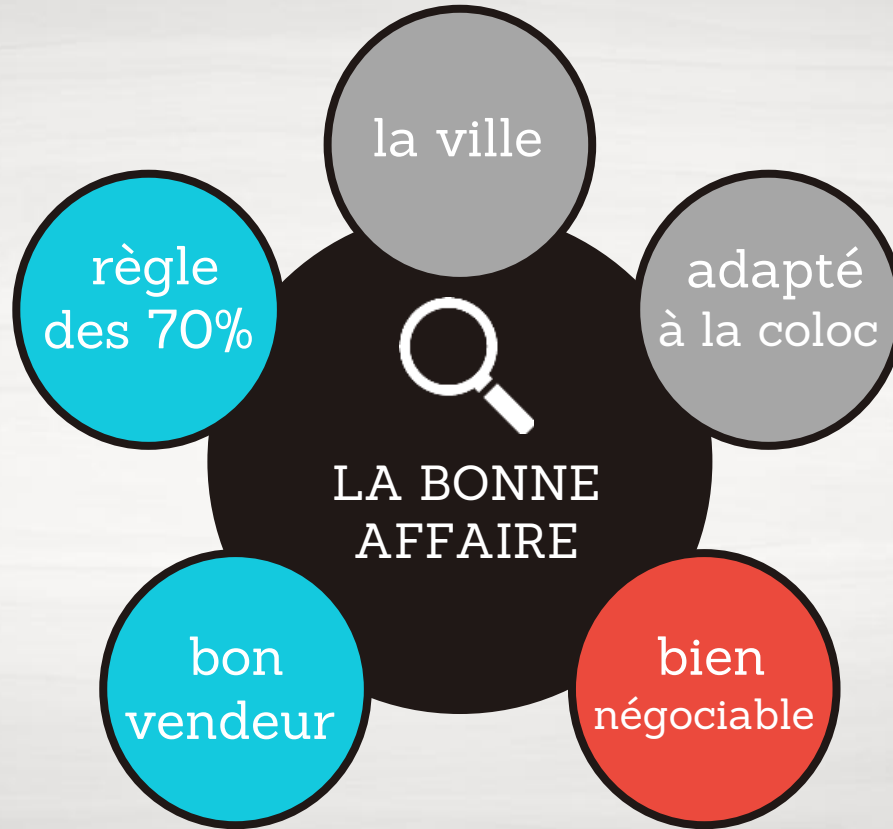
Bien distribué ou facilement modulable. Attention aux murs porteurs et aux évacuations

## Au centre ville

Proche de toutes commodités (commerces et transports en commun).

## Faibles charges

Eviter les ascenseurs et les copropriétés avec des frais partagés comme le chauffage, l'eau...



# Négociable ?

Faible prix

ou un prix en baisse :  
<http://www.castorus.com>

Inoccupé

qui coûte de l'argent  
chaque mois à son  
propriétaire

En agence

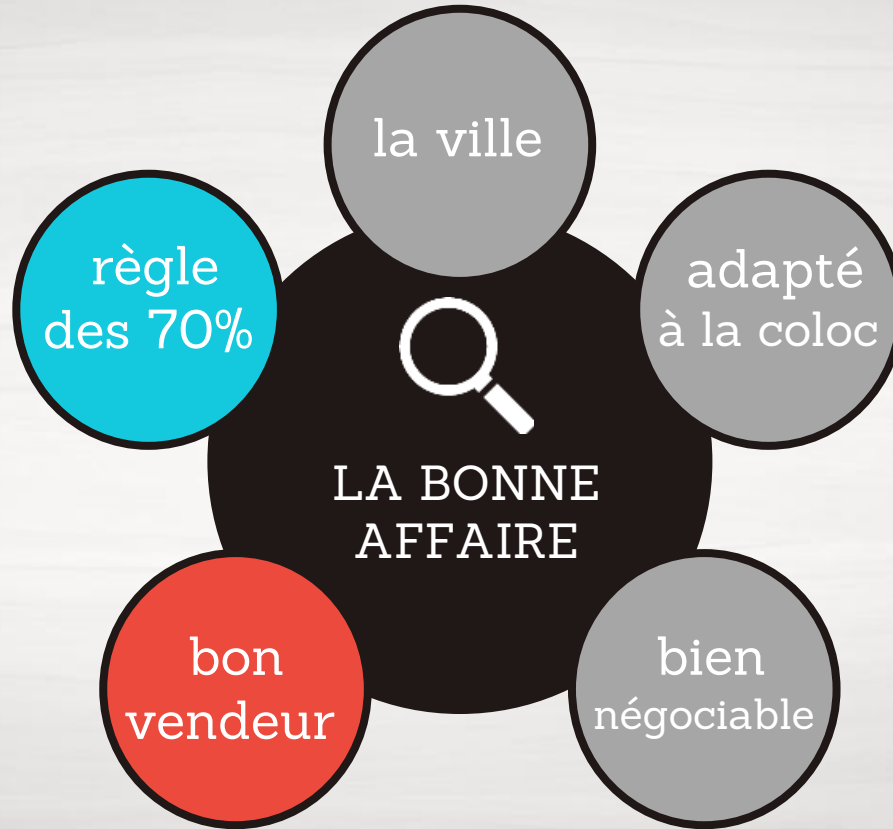
ou mis en vente par un  
intermédiaire

Avec des travaux

mention  
« Travaux à prévoir »

Longtemps  
en vente

et/ou en vente  
sur plusieurs sites / agences



# Un bon vendeur ?

Sans crédit

succession,  
prêt remboursé...

Désimpliqué

émotionnellement  
du bien

Eloigné

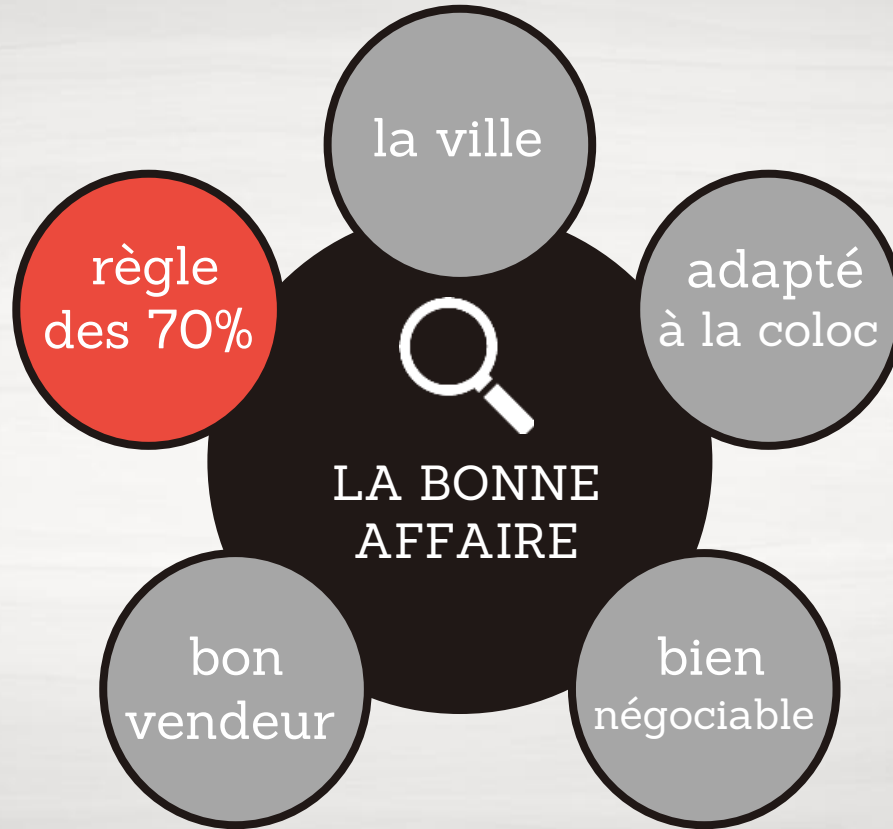
géographiquement  
du bien

Pressé de vendre

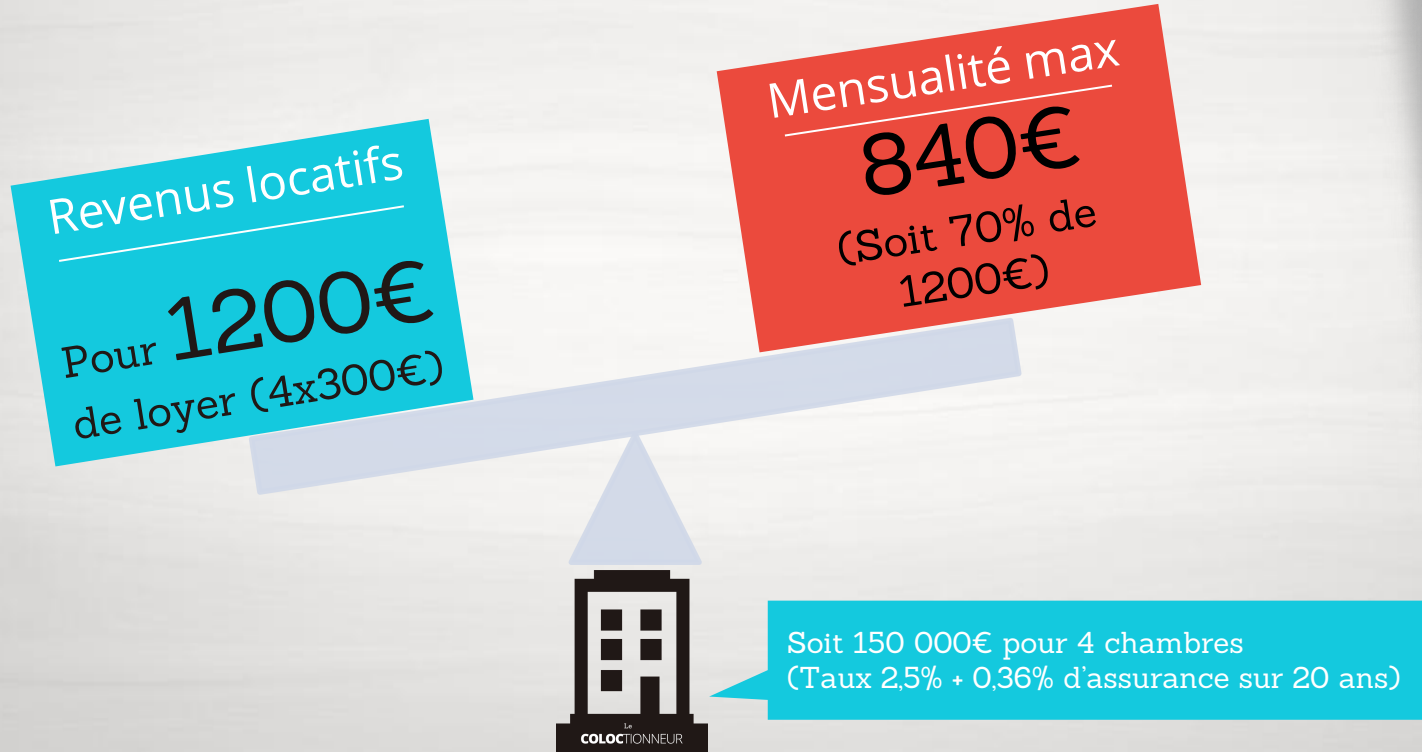
besoin de cash, nouveau  
projet de vie, divorce...

En difficulté  
financière

endetté, lourdes dépenses  
mensuelles à payer...









Simulations effectuées avec un taux de 2,5% + 0,36% d'assurance, le tout sur 20 ans

Loyer / chambre	Nb chambres	Loyer complet	Mensualité max (70%)	Prêt Max	Max / chambre
280 €	3	840 €	590 €	105 K€	35 K€
300 €	3	900 €	630 €	112 K€	37,5K€
320 €	3	960 €	670 €	120 K€	40 K€
340 €	3	1 020 €	710 €	127 K€	42,5K€
360 €	3	1 080 €	750 €	133 K€	45K€
280 €	4	1120 €	780 €	140 K€	35 K€
300 €	4	1200 €	840 €	150 K€	37,5K€
320 €	4	1280 €	900 €	160 K€	40 K€
340 €	4	1360 €	950 €	170 K€	42,5K€
360 €	4	1440 €	1010 €	180 K€	45K€





La règle des 70% indique une limite à ne pas dépasser...  
Mais pour générer du cash, vous devez faire mieux ! Beaucoup mieux !!!  
Et vous verrez que c'est possible...

Revenus locatifs

---

Pour **1200€**  
de loyer (4x300€)

-30% de frais

---

(Impôts, frais,  
inoccupation...)

- Mensualité

---

???

= Cash positif !

---

???





Exemple réel

Revenus locatifs

Pour **1280€**  
de loyer (4x320€)

-30% de frais

- 380€

- Mensualité

-510€  
(90K€)

= Cash positif !

390€





Le

**COLOC**TIONNEUR

---