



MODULE 1 Un appartement bien situé dans une ville qui se prête à la colocation.

Top 20 des villes où il faut investir !

Ville	% d'étudiants	Population	nb étudiants	Prix au m²
Saint Etienne (42)	12	190 438	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 €
Boulogne (69)	9	72 434	6 543	1 286 €
Brest (29)	14	149 640	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 €

MODULE 1 Un appartement bien situé dans une ville qui se prête à la colocation.

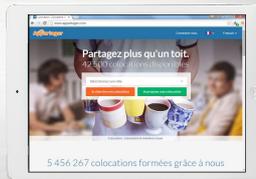
Comment trouver la meilleure ville près de chez soi

- Lister les 5 villes les plus importantes à **1h30 maximum** de voiture
- Vérifier qu'il y a un minimum de **3000 étudiants**
Sur : <http://www.toutes-les-villes.com>
- Vérifier le **prix au M²** (moyen)
<http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier>
- Prendre la ville avec le **meilleur Prix au M²** (Sauf si > 2000€)
- 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

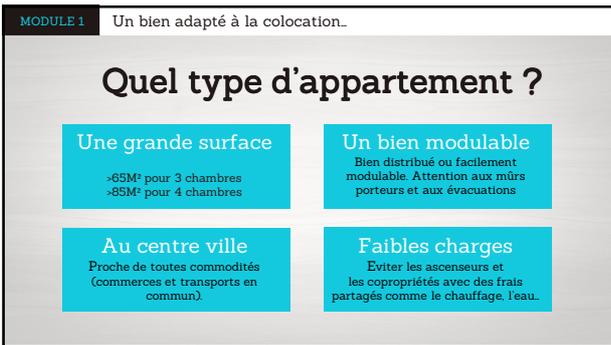
MODULE 1 Comment être certain qu'il y a un marché ?

Passer une annonce fictive !







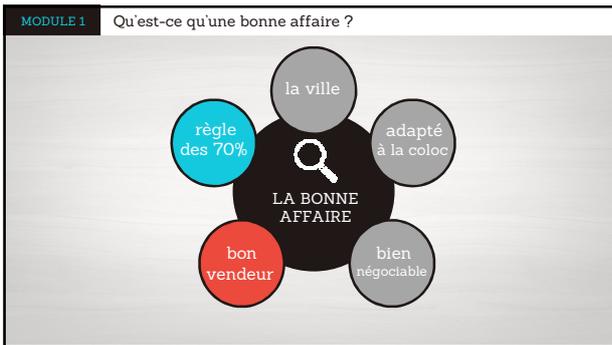




MODULE 1 Un bien adapté à la colocation.

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

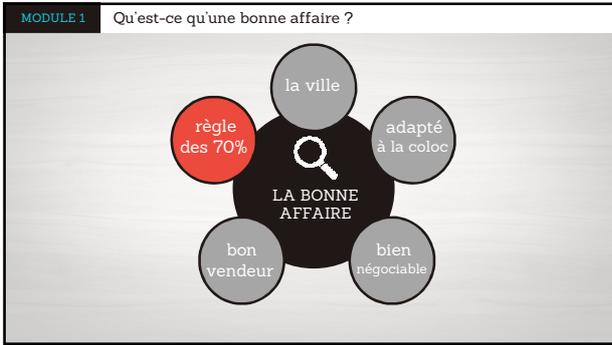


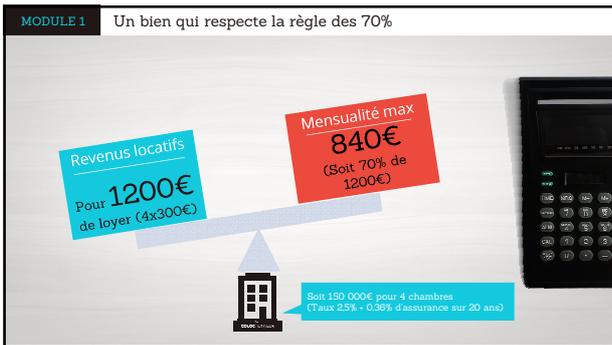
MODULE 1 Un bien adapté à la colocation.

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.

Formation Le Colocationneur – Module 1 COMMENT TROUVER L'APPARTEMENT IDEAL POUR VOTRE PREMIERE COLOCATION





MODULE 1 Un bien qui respecte la règle des 70%

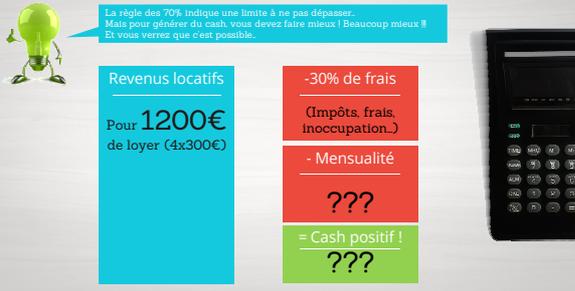
Simulations effectuées avec un taux de 2,5% + 0,36% d'assurance, le tout sur 20 ans

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€

MODULE 1 Un bien qui respecte la règle des 70% (et + encore !!!)

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 ! ???



MODULE 1 Un bien qui respecte la règle des 70% (et + encore !!!)

Exemple réel

Revenus locatifs Pour 1280€ de loyer (4x320€)	-30% de frais - 380€
	- Mensualité - 510€ (900€)
	= Cash positif ! 390€

