

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

AMEUBLEMENT, AGENCEMENT ET EXPLOITATION

MODULE 3



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La Livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Les clés pour réussir sa commande de meubles

Pour gagner un maximum de temps sur l'aménagement de votre bien, il est important d'être organisé et de réaliser les points suivants :

- ▶ Prévoir une visite sur place, peut être réalisé en même temps que la visite de pré-réception du chantier :
Objectif : déterminer les éléments nécessaires à la colocation en fonction de l'espace disponible.
Vous pouvez reprendre votre plan, enlever les éléments liés aux travaux et incorporer vos meubles afin de vérifier précisément l'ameublement.
- ▶ Prendre, pour chaque pièce, des photos et des vidéos :
L'objectif étant de réaliser un environnement chaleureux dans la future colocation, les photos et les vidéos vont vous permettre de choisir les meubles et leurs couleurs.



Les clés pour réussir sa commande de meubles

► Commander en ligne les meubles et l'électroménager :

Nous vous recommandons, pour la commande de vos meubles, le site d'[IKEA](#) qui a un rapport qualité/prix top avec une livraison, dans votre appartement, à 109€.



Pour la commande de l'électroménager : [CDISCOUNT](#) qui offre l'avantage d'être 2 à 3x moins cher que la concurrence, mais qui ne sont pas très bons en livraison.



Nous vous conseillons de réaliser des listes de favoris par pièce pour les multiplier facilement.

Avec cette méthode, vous serez capable de réaliser votre commande en ½ journée.



Attention tout de même aux particularités. Par exemple, si une armoire encastrée est présente dans une chambre, bien penser à retirer une armoire de la commande quand on duplique notre liste.



Conseils

- ▶ **Rendez-vous en magasin au moins une fois tous les ans.**
- ▶ **Attention au doublon dans vos listes de favoris !**
- ▶ **Vérifier que vous disposez de l'espace nécessaire afin d'accéder à l'appartement pour les meubles encombrants. Cet espace peut impacter le choix des meubles.**
- ▶ **Les délais de livraison sont d'1 à 3 semaines, c'est pour cela qu'il est important de préparer la livraison en avance.**

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison**
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



La livraison

- ▶ Il est important de contacter le transporteur la veille de la livraison pour s'assurer et valider la livraison du lendemain.
- ▶ Si l'accès à votre appartement se fait par une rue piétonne, contacter la municipalité au moins 10 jours avant le jour de la livraison.
- ▶ Il se peut qu'il y ait des oubliés dans la livraison, pensez à bien vérifier les meubles livrés à l'aide d'une liste complète des meubles commandés.
- ▶ Les livreurs doivent livrer vos meubles dans votre appartement.
- ▶ Comptez bien entre 1 à 2 heures le temps de livraison.



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage**
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Monter vos meubles

Deux choix s'offrent à vous :

- ▶ Monter les meubles vous-même
- ▶ Faire monter les meubles par une agence

Vous pouvez passer par TASKRABBIT, une agence en partenariat avec IKEA



Lien cliquable

Monter les meubles vous-même

Nous vous conseillons de commencer par le montage des meubles d'une des chambres et du salon en priorité pour pouvoir réaliser des photos et commencer à faire des annonces

Faire monter les meubles par une agence

Idéale pour gagner du temps, principalement quand vous êtes seul.

Vous pouvez choisir de faire monter une partie ou la totalité de vos meubles.

Pour éviter que l'appartement ne se retrouve avec une montagne de cartons et d'emballages, Récupérer 2 gros cartons (un pour les cartons, un autre pour les emballages plastiques). Le temps de désemballage n'est pas à négliger, ceci est valable également pour les petits articles.

Monter vos meubles

À la fin de l'ameublement, il faudra vous débarrasser des encombrants à la déchetterie.

Contacter la déchetterie pour connaître le nombre d'allers-retours maximum auxquels vous avez le droit. Si vous devez louer un camion, vérifier la hauteur d'accès à la déchetterie.

Le temps de montage pour une colocation de 4 chambres est d'environ 3 à 5 jours.

N'ayez pas peur de faire des visites le temps de l'ameublement.



L'ameublement terminé , nous vous conseillons de vivre dans le bien 1 à 2 jours. Ce qui vous permettra de voir si le bien est agréable à vivre, si aucun élément ne manque, si aucune tuyauterie ne fuit ...

Tester votre propre bien, vous permettra de mieux le vendre.

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget**
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Maîtriser son budget

- ▶ Certains meubles sont très simples à monter, vous pouvez mixer les solutions de montage en faisant monter certains meubles par taskrabbit pour optimiser votre budget.
- ▶ Certains meubles coûtent cher et il n'est pas forcément nécessaire d'acheter ces meubles neufs. Exemple : une table ronde est plus adaptée à la colocation mais a un coût supérieur aux tables rectangulaires. Il se peut que sur Leboncoin par exemple, vous trouviez une table ronde à un prix avantageux.
- ▶ Il faut compter environ 5 000€ de meubles et 2 500€ d'électroménager pour une colocation de 4 chambres*



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien**
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Mise en ligne du bien

Pour mettre en ligne vos biens, il faut déjà choisir la bonne plateforme, il en existe beaucoup tels que :

[Leboncoin](#), [Studapart](#), [Mycoloc](#), [Appartager](#), [La carte des colocs](#)  Lien cliquable

Vous pouvez également passer par une agence (coût de 30 à 40 € par chambre et par mois).

Le site le plus intéressant reste : [Leboncoin](#)

Pour faire votre annonce, il est important de connaître le profil type de vos locataires :

- ▶ Jeunes étudiants
- ▶ Jeunes actifs
- ▶ Séniors



Vous pouvez également vous rapprocher des Mairies, Écoles, Hôpitaux pour afficher vos annonces.

Mise en ligne du bien - les critères à respecter

- ▶ **Soigner le visuel, la qualité des photos est cruciale afin de retenir l'attention sur votre annonce. Vous devez impérativement montrer à minima le salon, la SDB, la chambre et éventuellement un plan.**
Prenez vos photos en plein milieu de journée pour garantir une bonne luminosité, au format grand angle, à une hauteur d'environ 1m du sol.
Il est important de prendre en photo la globalité de l'appartement et que le sol et le plafond soient visibles sur chaque photo.
- ▶ **Afficher le prix sans les charges.**
- ▶ **Le texte de l'annonce se doit d'être le plus précis possible, pour faire passer un maximum d'informations aux prospects et gagner du temps lors des futurs appels téléphoniques.**
Le lieu, l'adresse exacte, les avantages (hyper centre, 10 min à pied de la gare, commerces à proximité...), description de l'intérieur de l'appartement : chambres, salon, salle de bain, inventaire du mobilier, fenêtres double vitrage, DPE, type de chauffage, les équipements de la cuisine, préciser si l'appartement bénéficie d'une bonne luminosité, l'étage de l'appartement, bail individuel, la caution, les frais de gestion, le profil recherché...





Superbe colocation 3 chambres 340 €

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

Description

◆ Colocation 3 chambres entièrement refaite à neuf, située entre la gare et l'IUT (5 minutes à pied).

💡 On y trouve :

1 salon, 3 chambres, 1 cuisine ouverte sur le salon, 1 salle de bain avec douche, 1 WC séparé, plusieurs placards intégrés, un balcon

💡 L'appartement a été rénové et tous les meubles sont neufs et n'ont encore jamais été utilisés, notamment la literie et vaisselles qui viennent d'être achetées

💡 Il est équipé d'un canapé, d'une table à manger, table basse, de literie, de rideaux, d'une TV connectée

La cuisine comprend un lave-vaisselle intégré, un four, un micro onde, des plaques à induction, une hotte, un grand frigo

💡 L'appartement est équipé de la fibre, il est possible de se garer en bas de la copropriété. Il est au 4ème étage sans ascenseur et dispose d'une très belle luminosité.

💡 Location directe particulier, pas de frais d'agence. Disponible dès maintenant. Il vient d'être mis en location et les 3 chambres sont donc disponibles.

💡 Loyer de 340€ par chambre + 65€ de charges mensuelles comprenant tous les frais : eau, électricité, internet, chauffage. Vous n'avez besoin de vous soucier de rien, et pouvez juste poser vos valises et profiter de la vie roannaise !

Exemple d'annonce

Rouanne - 3 Chambres - 340€ HC



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires**
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Choisir ses colocataires - conseils

- Le premier contact peut se faire soit par un appel téléphonique, soit par sms ou via un message sur Leboncoin.
Peu importe comment le prospect rentre en contact avec nous pour la première fois, toujours demander un appel téléphonique pour échanger de vive voix.
Vous devez avoir vous-même une attitude sympathique, mais savoir rester ferme. Vous devez également bien connaître votre bien (emplacement de parking à proximité etc...) et rester professionnel.

Choisir ses colocataires - conseils

- ▶ Lors de votre échange il faut savoir être à l'écoute, mais tout comme dans le jeu de l'enquêteur vous devez récupérer des informations. N'hésitez pas à poser des questions.
Parlez-moi de vous ? De votre situation actuelle ? Que venez-vous faire dans la ville ? Quel âge avez-vous ? Avez-vous des questions par rapport à l'annonce ? Avez-vous déjà fait de la colocation ? À quel moment souhaitez-vous emménager ? Combien de temps envisagez-vous de rester dans l'appartement ? ...
- ▶ Ces informations permettront de définir une fiche "prospect" afin de prendre une décision.
Critère sur la personnalité : il doit être à l'aise avec les autres colocataires, être sociable, être ouvert à partager le bien avec d'autres personnes. Profil sérieux, qui a lu l'annonce, sentir une réelle motivation et de la sincérité. La personne doit vous plaire au téléphone.
- Sur le dossier de candidature : CNI / Justificatif de domicile actuel / Fiche de paies ou avis d'impôts / Contrat ou promesse d'embauche / Garant / Étudiant (garant = Physique ou moral type visal) / Rester 6 mois minimum.
- Il faut également être attentif sur le temps de réponse du prospect pour évaluer sa réactivité.

Choisir ses colocataires - conseils

- ▶ Penser à la globalité des colocataires et à leur bonne entente, il est préférable de réunir des profils similaires.
- ▶ Attention également aux couples, même si la chambre possède un lit double, l'appartement est dimensionné pour un nombre de personnes défini.
- ▶ Vous êtes libre d'accepter ou non les animaux de compagnie, mais nous vous le déconseillons.

Il est important de s'assurer de la capacité de paiement de vos futurs locataires afin de ne pas se retrouver dans des situations d'impayé pouvant durer entre 6 mois et 1 an avant possibilité d'expulsion du locataire. En cas d'impayé de la part d'un de vos locataires, dans un premier temps restez courtois. Il peut s'agir d'une difficulté passagère et ponctuelle. Favorisez toujours une solution à l'amiable.

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite**
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



La visite

- ▶ Pour donner envie à votre prospect de se positionner rapidement :
il est important de bien vendre son bien.
- ▶ Être bon vendeur passe avant tout par une bonne présentation :
Vous devez avoir confiance en vous, garder votre professionnalisme, ne pas arriver en retard au rendez-vous...
- ▶ Il est important de bien accueillir la personne pour qu'elle se sente à l'aise et ai l'impression d'être déjà locataire.
- ▶ Le bien se vend de lui-même,
Vous serez là uniquement pour orienter la personne sur ce qu'elle recherche et répondre à ses questions
- ▶ Ne pas hésiter à faire visiter toutes les pièces, ouvrir les placards...
Argument à mettre en avant : la personne peut entrer dans l'appartement uniquement avec ses valises



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi**
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation



Le suivi des prospects

- ▶ Vous devez recontacter le locataire potentiel pour savoir si l'appartement lui a plu et lui demander de vous envoyer un dossier de candidature. Le dossier en votre possession, il faudra remplir le tableau de suivi mis à disposition dans votre espace membre.
- ▶ Il faudra ensuite choisir le locataire, l'appeler pour lui annoncer qu'il a été sélectionné et convenir de la date d'entrée dans l'appartement, lui envoyer le bail, le RIB ...
- ▶ Il est important d'effectuer les démarches administratives nécessaires en amont pour gagner du temps à la remise des clés.



FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés**
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation





La remise des clés

- ▶ Il est important de venir avec une fiche d'état des lieux, (photos + description de chaque pièce/élément)

Bien accueillir votre locataire,
- ▶ Montrez-lui où se situe la chaudière, les compteurs, indiquez-lui que faire en cas d'urgence, ce qui a été refait à neuf (pour que la personne en ai conscience et qu'elle fasse attention), la boîte aux lettres, les clefs de la boîte aux lettres, toutes les particularités des parties communes...
- ▶ Ne remettez pas les clés à une personne qui ne vous a pas payé la caution et le premier mois de loyer

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges**
- XI. L'Assurance habitation



Le bail individuel

Bail non solidaire entre les colocataires.

Pour les charges, deux choix s'offrent à vous :

- Le forfait de charges, les colocataires payent un forfait peu importe le montant réel.
- La provision sur charges, les colocataires payent un forfait et vous effectuerez une régularisation au coût réel de leurs dépenses (vous serez donc créditeur ou débiteur)

Le bail collectif

Bail solidaire entre les colocataires.

Si un des colocataires part, les colocataires restants sont dans l'obligation de payer l'ensemble du loyer.

Ce bail était très à la mode il y a quelques années mais n'est plus utilisé de nos jours.

Exemple :
Location d'une colocation de 4 chambres à 400€, si le logement est occupé par 3 personnes elles devront payer 534€ chacune.

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

- I. La commande
- II. La livraison
- III. Le montage
- IV. Maîtriser son budget
- V. Mettre en ligne son bien
- VI. Choisir ses colocataires
- VII. La visite
- VIII. Le suivi
- IX. La remise des clés
- X. Les baux et les provisions sur charges
- XI. L'Assurance habitation**



L'assurance habitation

- L'assurance habitation est obligatoire et doit être prise soit par le propriétaire soit par chaque colocataire.
Si l'appartement n'est pas loué, le propriétaire peut assurer l'appartement et répartir le prix de l'assurance dans les charges.



Lien cliquable

[Luko](#) est une assurance qui permet à chaque colocataire de s'inscrire dès leur arrivée dans la colocation et de résilier leur contrat à leur départ pour le même coût qu'une assurance individuelle.