



SYNTHÈSE PROJET

RUE EMILE DECORPS

APPARTEMENT



Villeurbanne



3 chambres



Budget global

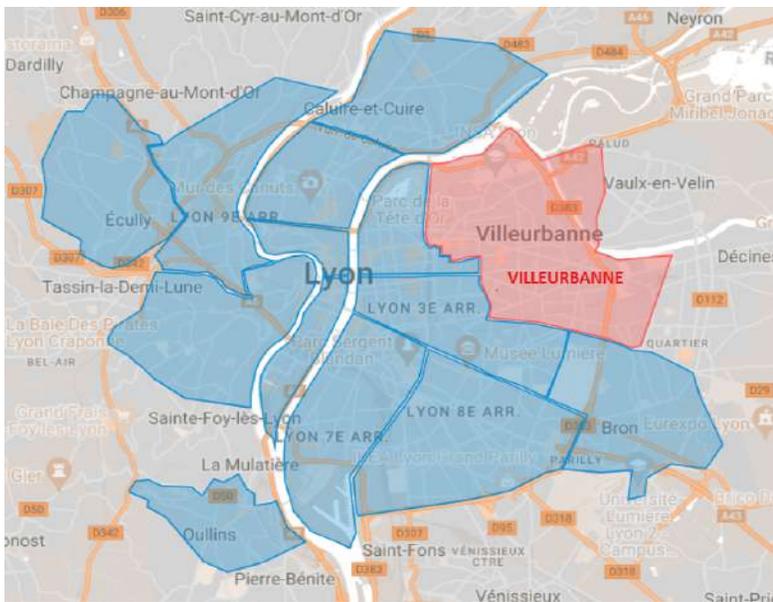
320 387 €



**Rentabilité
locative brute**

6.08%





VILLE DE VILLEURBANNE

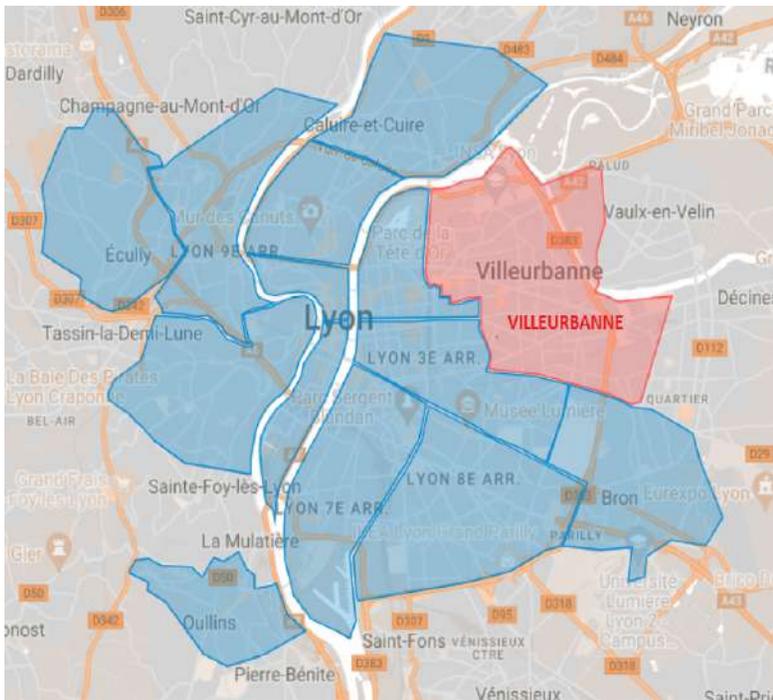
POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR LA VILLE, [CLIQUEZ ICI](#)



152 212 habitants



40 000 étudiants

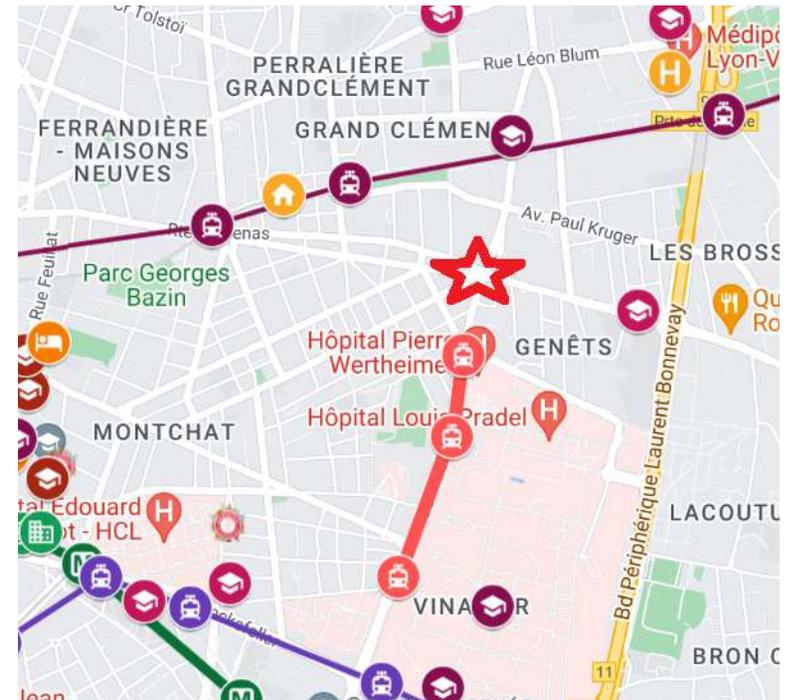


La ville de Villeurbanne, considérée comme le 10ème arrondissement de Lyon, fait partie des villes où il faut acheter ! C'est la ville de France qui a le plus augmenté en 2019 (+12% en un an). La ville continue de se dessiner avec de nouveaux projets urbains: Le Médipole: 740 lits, 28 blocs opératoires: un centre hospitalier privé flambant neuf, pourvoyeur d'emplois dans le Médical. Le Tram T3 "Gare de Villeurbanne" qui distribue la gare de la part-dieu en 3 arrêts. Le BUS C3, ligne forte régulière (passage toutes les 7 minutes en journée) qui dessert la gare de la Part-Dieu et la presqu'île. Prolongation du futur T6 avec un futur arrêt à proximité "Grandclément" en ligne directe pour le Campus de la Doua.

POTENTIEL DU QUARTIER

GRANDCLEMENT

GRANDCLEMENT est un quartier, à l'ambiance animée qui abrite 3000 habitants dont la moyenne d'âge est de 32 ans. Caractérisé par son marché, supermarché, pharmacie, etc.. C'est un quartier jeune où il fait bonvivre! Ce secteur suit la même tendance que l'agglomération de Villeurbanne qui a connu une augmentation de +12% du prix au m2 d' après une étude du journal "Challenges "



Bus C9



22 minutes

PART DIEU

Bus C8



15 minutes

GRANGE BLANCHE

PHOTOS DU BIEN



DESCRIPTIF DU BIEN

Prix du bien FAI : **170 000€**

DESCRIPTION

Dans un immeuble d'une copropriété des années 60 comprenant 5 étages, en bon état. L'immeuble est, proche des commerces et des transports.

LE BIEN EST DISPOSÉ DE LA FAÇON SUIVANTE :

- une cuisine
- un séjour double
- deux chambres
- une salle d'eau
- un wc

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Menuiserie en bois simple vitrage
Serrure de la porte d'entrée à remplacer.

INFORMATIONS

Taxe foncière communiquée par l'agent : **550€**

Étage : 4ème étage
Nombre d'étage total : 5
Surface loi carrez : 58 m²
Surface à rénover : 58 m²
Exposition : Nord
Hauteur sous plafond : 250cm

DPE : E - Diagnostics récupérés
Gaz à effet de serre : E
Consommation : 250 kWh/m²/an
Émissions : 53 Kg CO₂/m²/an

Chauffage : Individuel Gaz Radiateur
Eau chaude : Individuelle
Puissance électrique :

Place de stationnement : Box privé
Nombre de places : 1
Commentaire :

Terrasse : Non
Ascenseur : Non
Jardin : Non
Concierge : Non
Balcon : Non
Local vélo : Non
Cour : Non
Loggia : Non
Dépendance : Non
Cave : Oui

INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ



Nom du syndic :

Nombre de lots d'habitation : N.C

Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **960€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60%, soit **576€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **384€/an**.

Les charges de copropriété

comprennent : Eau froide, Honoraires de syndic, Assurance de l'immeuble, Entretien des communs, Entretien des espaces verts .

RCP : Le règlement de copropriété a été analysé et n'interdit pas la colocation.

PVs d'AG : Les Procès Verbaux d'Assemblée Générale ont été récupérés et sont disponibles sur demande.

Travaux effectués / prévus :

Informations complémentaires :

PLAN ACTUEL AVANT TRAVAUX



MODÈLE DE RÉNOVATION

Nous vous proposons un réaménagement et une rénovation du bien en une colocation de 3 chambres selon le modèle suivant* :

TRANSFORMATIONS

Cuisine : dépose de la cuisine existante et pose d'une nouvelle cuisine complète équipée.

Salon/Salle à manger : création et aménagement d'une ou plusieurs pièces communes dédiée(s) à l'ensemble des colocataires.

Salle d'eau : création d'une salle d'eau privative par colocataire dans la mesure du possible, intégrée à la chambre ou déportée.

Buanderie : création d'un espace buanderie (lave-linge + sèche-linge ou lave-linge séchant) intégré au linéaire de cuisine ou séparé.

WC : dépose de(s) ancien(s) toilette(s) et pose de(s) nouveau(x).

RÉNOVATION

Murs et plafonds bénéficieront d'une remise en état complète.

Réseau électrique : l'ancienne installation sera neutralisée et remise aux normes.

Prises RJ45 & TV installées dans l'ensemble des chambres et pièce de vie.

Réseaux d'évacuation et d'alimentation repris et adaptés à la nouvelle configuration.

Système de ventilation naturelle ou mécanique créé dans chaque pièce humide en fonction des contraintes techniques.

Système de chauffage changé ou restauré selon la typologie (hors chauffage collectif).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Toutes les fenêtres sont remplacées, ainsi que la serrure de la porte d'entrée.

Le montant des travaux inclut les Déclarations Préalables de travaux et/ou Permis de Construire nécessaire(s) au projet

**modèle non contractuel susceptible d'évoluer selon la configuration et les contraintes techniques. Pour plus d'informations spécifiques à ce projet, merci de vous rapprocher de votre conseiller.*

PLAN D'AGENCEMENT APRÈS TRAVAUX*



** Plan non contractuel susceptible d'être modifié*

SIMULATION APRES TRAVAUX



ÉTAPES D'UN PROJET

1 Financement & Assurances

L'hypothèse de financement est à affiner avec votre conseiller en gestion de patrimoine et/ou votre conseiller bancaire.

Nous proposons des solutions sur les **Assurances Propriétaire Non-Occupant (PNO)**, merci de vous rapprocher de votre conseiller Colocatère

2 Travaux

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

3 Mobilier & Décoration

Mobilier contemporain neuf, livré et monté

Chambre : Lit double, bureau & chaise, TV, rangement

Cuisine : Électroménager complet, ustensiles, vaisselle

Salon : Canapé/fauteuils, table basse, écran plat

Séjour : Table & chaises

Décoration d'intérieur assurée par des professionnels

Photos et Visite virtuelle réalisées par un photographe

4 Gestion locative

LOYERS BRUTS HORS CHARGES MENSUELS *

Estimation : **470 €** /chambre, soit un total de **1 410€**

Les loyers sont donnés à titre **indicatif** et n'ont pas valeur d'engagement de la part de Colocatère. Ils sont estimés en comparaison aux loyers pratiqués à l'instant T dans le même secteur et sur une typologie de biens identiques. Ils sont soumis aux évolutions possibles du marché immobilier (conjuncture, saisonnalité, etc...) et peuvent donc être **réévalués** dans le temps.

Le loyer par chambre indiqué est une **moyenne de toutes les chambres** du bien, les loyers de chacune d'entre elles pouvant varier selon leur confort respectif (surface, salle d'eau intégrée ou déportée, balcon privatif,...).

FRAIS DE GESTION

200 € / Chambre de frais de dossier à chaque entrée d'un nouveau locataire.

→ Limité à 1x par chambre par année civile.

→ Applicable dès la 1ère mise en place.

10% TTC des loyers globaux perçus hors charges.

Les loyers indiqués sont soumis à l'encadrement des loyers. La présente location dispose d'un loyer global de référence de 580 € et d'un loyer global majoré de 696 €. Aux vues des prestations exceptionnelles du logement, le montant du complément du loyer est de 714 € soit un loyer global hors charges de 1410 €.

SIMULATION FINANCIERE

BILAN D'ACQUISITION

Prix du bien FAI	170 000 €
Frais de notaires estimés	13 600 €
Budget mobilier	13 500 €
Devis Travaux TTC	108 287 €
Frais d'ingénierie	15 000 €
Budget Global à financer	320 387 €

HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT

Prêt de 2% TEG sur 240 mois sans apport

Mensualité d'emprunt	1 621 €
-----------------------------	----------------

REVENUS MENSUELS

Loyers Bruts Hors Charges	1 410 €
Rentabilité locative brute (1)	6.08%

(1) Rentabilité locative brute = Loyers bruts HC annuels / (Prix du bien FAI + devis travaux)

Charges de copropriété (2)	48 €
Taxe foncière (3)	46 €
Frais de gestion (4)	141 €
Loyers Nets Hors Charges	1 175 €
Effort d'épargne net (5)	446€

(5) Effort d'épargne net = mensualité d'emprunt - loyers HC nets

Rentabilité locative nette (6)	4.40%
---------------------------------------	--------------

(6) Rentabilité locative nette = Loyers Nets HC annuels / Budget global

AUTRES CHARGES PROPRIÉTAIRE

MONTANTS DONNÉS À TITRE INDICATIF ET N'AYANT PAS VALEUR D'ENGAGEMENT CONTRACTUEL DE LA PART DE COLOCATÈRE

(2) Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **960€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60%, soit **576€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **384€/an**. La répartition est donnée à titre informatif et n'exclut pas une analyse plus complète tenant compte des spécificités du futur logement (consommation d'eau, chauffage...) et autres frais inhérents à la copropriété susceptibles d'évoluer dans le temps.

(3) La **Taxe foncière** communiquée par l'agent est de **550€/an**

(4) Les **Frais de gestion** annuels sont de 10% des loyers bruts perçus hors charges et ne prennent pas en compte les **200€** de frais de dossier à chaque entrée de nouveau locataire (limités à 1X par chambre par année civile applicable dès la 1ère mise en place).

Autres frais à affiner avec votre conseiller non pris en compte dans la simulation : Assurance PNO, CFE, expert comptable

