



# SYNTHÈSE PROJET

**AVENUE BERTHELOT**

**APPARTEMENT**



**Lyon 8e**



**4 chambres**



**Budget global**

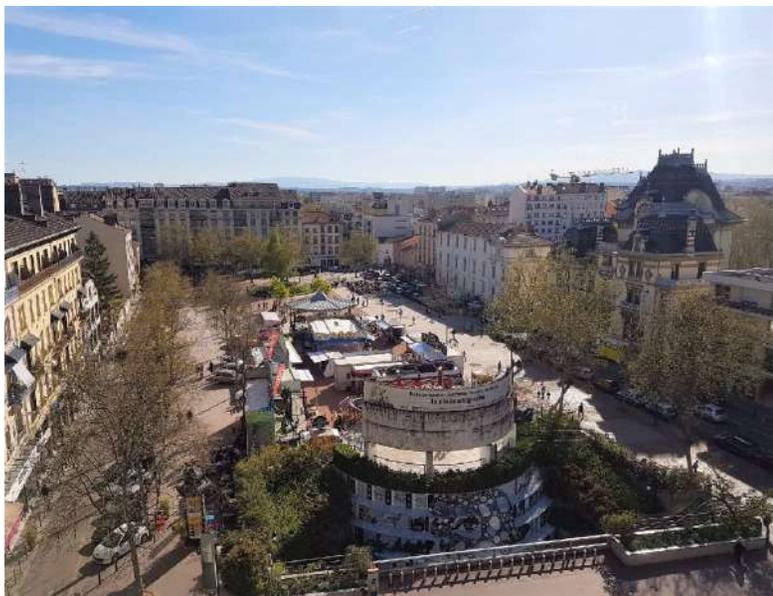
**474 759 €**



**Rentabilité  
locative brute**

**6.08%**





# VILLE DE LYON 8E

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



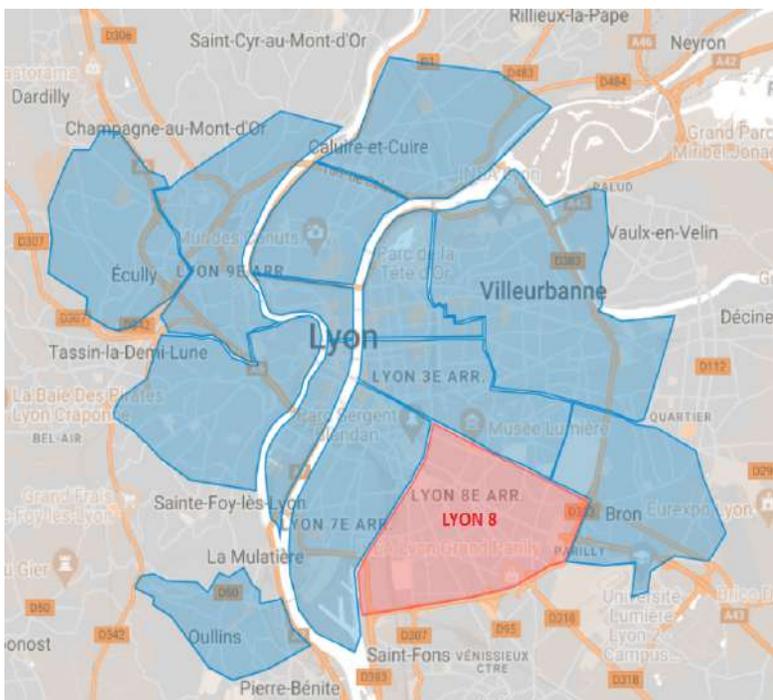
522 969 habitants



155 000 étudiants



3ème Agglomération de France



La Métropole de Lyon attire toujours plus de nouveaux habitants, d'étudiants et de visiteurs qui apprécient la ville pour son dynamisme économique et sa richesse culturelle. L'emplacement géographique privilégié entre mer et montagnes ainsi que les transports développés (TGV - à 2h de Paris, avion, métro, tram, bus,...) en ont fait la deuxième agglomération de France par le nombre d'habitants (2,2 millions) et la première ville universitaire (hors Paris) avec près de 160 000 étudiants/an. Les enseignements reconnus au plan national et international maillent la ville qui a été reconnue "Meilleure ville étudiante" par le magazine L'Etudiant en 2017 et 2018.

# POTENTIEL DU QUARTIER

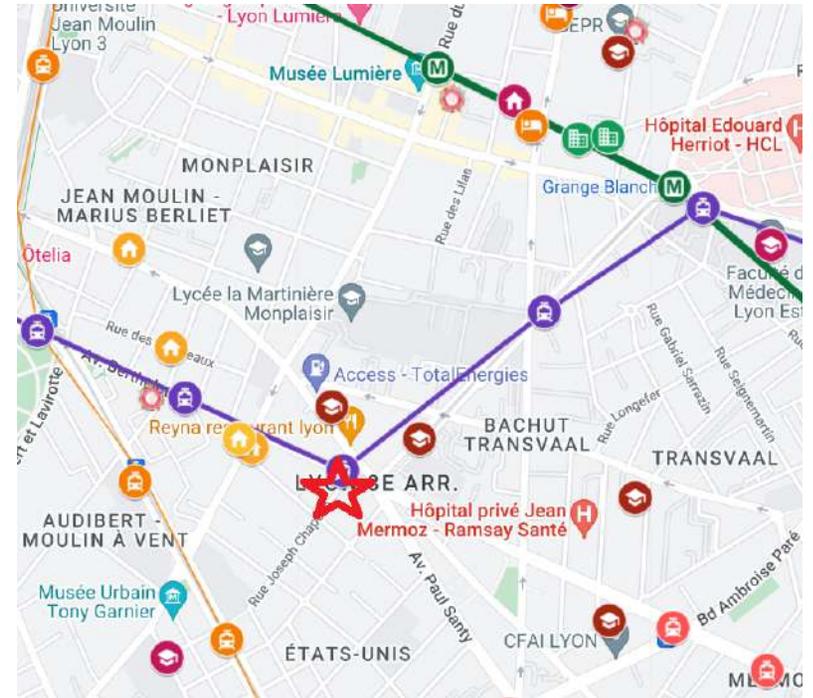
## BACHUT-MAISON DE LA DANSE

C'est un quartier desservi par le tram T2 (directions Gare de Perrache - Saint Priest). La station "BACHUT-MAIRIE DU 8EME" rend notamment accessible la station "Jean Macé" en 4 arrêts.

De nombreuses écoles et facultés sont accessibles en moins de 10 mn en transports en communs: Science Po Lyon, Université Lyon 2, Université Lyon 3, INSEEC, ISCOM .

Mais également le secteur de Grange Blanche avec les facultés.

Pour illustrer le dynamisme du quartier, totalement orienté "étudiants", on dénombre une dizaine de résidences étudiantes/services autour de l'appartement.



Tramway



9 minutes

JEAN MACE  
(métro ligne B)

Tramway



18 minutes

PERRACHE  
(UCLY, Université Lyon 2,...)

Tramway



4 minutes

Grange Blanche  
(Faculté de Médecine Lyon Est)

# PHOTOS DU BIEN



# DESCRIPTIF DU BIEN

Prix du bien FAI : **275 000€**

## DESCRIPTION

Appartement lumineux, avec triple exposition, idéalement situé pour son potentiel locatif à Lyon 8, dans un immeuble des années 70, au 5ème étage sur 7, avec ascenseur.

### LE BIEN EST DISPOSÉ DE LA FAÇON SUIVANTE :

- un salon / salle à manger- une cuisine séparée  
- 3 chambres - une salle de bain- un WC séparé-  
une cave

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

## INFORMATIONS

Taxe foncière communiquée par l'agent : **902€**

**Étage** : 5ème étage  
**Nombre d'étage total** : 7  
**Surface loi carrez** : 81.0 m<sup>2</sup>  
**Exposition** : Nord-Sud  
**Hauteur sous plafond** : 250 cm

**DPE** : E - Données communiquées par l'agence  
**Gaz à effet de serre** : D  
**Consommation** : N.C  
**Émissions** : N.C  
**Puissance électrique** : 6kva

**Chauffage** : Collectif Gaz Radiateur  
**Eau chaude** : Individuelle  
**Puissance électrique** : 6kva

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

**Place de stationnement** : Parking collectif avec placement libre

# INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ



**Nom du syndic : N.C**



**Nombre de lots d'habitation : 18**

**Les charges de copropriété** communiqués par l'agent sont de **1 868.00€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 40% soit **747.20€/an**, et 60% à la charge des locataires, soit **1 120.80€/an**.

## **Les charges de copropriété**

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

**RCP** : Projet sous réserve du Règlement de copropriété, en attente de réception.

**PVs d'AG** : Les Procès Verbaux d'Assemblée Générale n'ont pas été récupérés.

## **Travaux effectués / prévus :**

-chaudière commune remplacée en 2018

## **Informations complémentaires :**

# PLAN ACTUEL AVANT TRAVAUX



# MODÈLE DE RÉNOVATION

**Nous vous proposons un réaménagement et une rénovation du bien en une colocation de 4 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).

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** : **530 €** /chambre, soit un total de **2 120€**

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

**300 € / 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 890 € et d'un loyer global majoré de 1067 €. Aux vues des prestations exceptionnelles du logement, le montant du complément du loyer est de 1053 € soit un loyer global hors charges de 2120 €.

# SIMULATION FINANCIERE

## BILAN D'ACQUISITION

<b>Prix du bien FAI</b>	<b>275 000 €</b>
Frais de notaires estimés	22 000 €
Budget mobilier	16 500 €
Devis Travaux TTC	143 759 €
Frais d'ingénierie	17 500 €
<b>Budget Global à financer</b>	<b>474 759 €</b>

## HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT

Prêt de 3% TEG sur 240 mois sans apport

<b>Mensualité d'emprunt</b>	<b>2 633 €</b>
-----------------------------	----------------

## REVENUS MENSUELS

<b>Loyers Bruts Hors Charges</b>	<b>2 120 €</b>
<b>Rentabilité locative brute (1)</b>	<b>6.08%</b>

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

Charges de copropriété (2)	62 €
Taxe foncière (3)	75 €
Frais de gestion (4)	212 €
<b>Loyers Nets Hors Charges</b>	<b>1 771 €</b>
<b>Effort d'épargne net (5)</b>	<b>862€</b>

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

<b>Rentabilité locative nette (6)</b>	<b>4.48%</b>
---------------------------------------	--------------

(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 COLOCATAIRE

(2) Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **1 868€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 40%, soit **747€/an**, et 60% à la charge des locataires, soit **1 121€/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 **902€/an**

(4) Les **Frais de gestion** annuels sont de 10% des loyers bruts perçus hors charges et ne prennent pas en compte les **300€** 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



# SIMULATION AVEC APPORT

<b>FINANCEMENT AVEC APPORT : 15.00% SOIT 71 214 €</b>	
<b>Budget global</b>	<b>474 759 €</b>
<b>Reste à financer</b>	<b>403 545 €</b>
<b>Mensualité d'emprunt</b>	<b>2 238 €</b>
<b>Effort d'épargne net (5)</b>	<b>467 €</b>

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