



Prix FAI

342 000 €

Prix au m2

3 000 €

Rendement Brut

8,35%

Sans/avec gestion
locative net mensuel

+ 207 € / +51 €

- **Type de bien** : Immeuble de Rapport - 5 lots
- **Surface** : 114 m²
- **Quartier** : Montebello
- **Ville** : Lille
- **Statut** : Loué
- **Etat général** : Très bon état général
- **Régime fiscal conseillé** : Régime Réel



Quartier à proximité
du centre-ville



Travaux à
prévoir



Autofinancé



Forte demande
étudiante



+ Métro Montebello, Nombreux projets d'urbanisme
et belles perspectives d'évolution immobilière

+ Proximité immédiate du centre-ville et des
facultés étudiantes

+ Immeuble de rapport sain et bien entretenu,
construction de bonne qualité. Bonne distribution.



Le mot de l'analyste Bevouac :

"Un bien de qualité, lumineux, vendu loué
et équipé . Quelques travaux à prévoir au
changement du locataire en place"



[VISITE EN VIDEO 1](#)

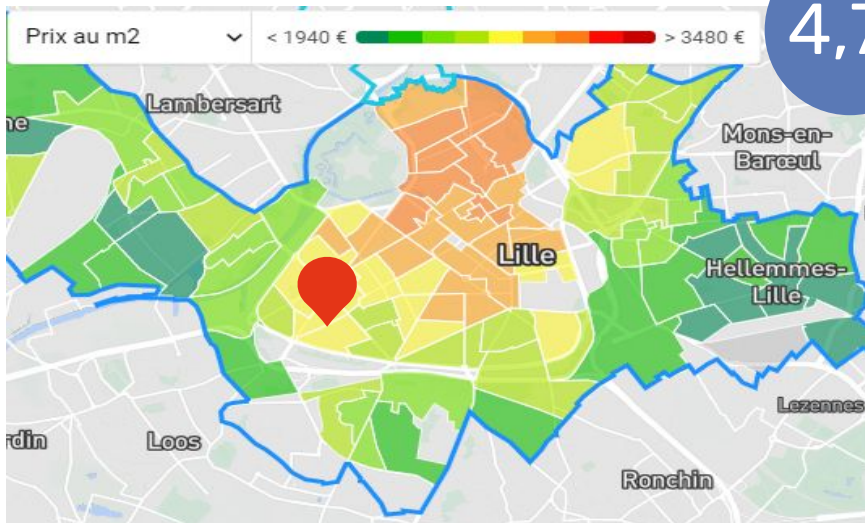
[VISITE EN VIDEO 2](#)

[VISITE EN VIDEO 3](#)

[VISITE EN VIDEO 4](#)

[VISITE EN VIDEO 5](#)

NOTE D'ATTRACTIVITÉ LILLE



LE QUARTIER : CORMONTAIGNE



- + Très forte demande locative
- + Dynamisme économique et perspective d'évolution de marché de l'immobilier (+3.6% sur 1 an)
- + Prix de l'immobilier attractif (2 575€/m² en moyenne)
- + 23% de la population est étudiante (12% de plus que la moyenne nationale)

- 🏠 Prix moyen : 3 100 €/m²
- 🚆 A proximité immédiate des gares et du centre ville -15mn en bus
- 🎓 Quartier qui regroupe de nombreuses universités
- 👨‍👩‍👦 Démographie étudiante très importante

[Visiter le quartier](#)

ACQUISITION		DETAIL REVENU ET CHARGES ANNUELS		
Prix de vente FAI	349,000€	Loyer charges comprises annuel	28,800€	28,800€
Négociation envisagée	4,000€	Loyer charges comprises mensuel	2,400€	2,400€
Prix de vente FAI envisagé	345,000€	Charges de copropriété	400€	400€
Travaux et architecte	7,000€	Taxe foncière	1,424€	1,424€
Aménagement, déco et équipement	3,000€	Assurance propriétaires - PNO	180€	180€
Frais de notaire et droits de mutation	26,386€	Vacance locative estimée (mois)	0.5	0.5
Frais de caution bancaire	4,120€	Provisions pour imprévus	250€	250€
Frais de courtage	0€	Option de gestion locative (6,5% du loyer)	Non	Oui
Coût total d'acquisition et rénovation	385,506€	Remboursement d'emprunt	22,857€	22,857€
Honoraires d'accompagnement Bevouac*	9,900€	Gain/Coût net annuel	2,489€	617€
Coût total du projet	395,406€	Gain/Coût net mensuel	207€	51€
FINANCEMENT		Taux de rendement brut	8.35%	8.35%
Apport personnel	15,000€	Taux de rendement net avant impôt	6.31%	5.84%
Montant de l'emprunt	381,206€			
Montant total intérêt d'emprunt	64,492€			
Durée de l'emprunt	20 ans			
Taux d'intérêt	1.60%			
Assurance	0.15%			
Mensualité	1,905€			

*Prévoir également 20% de la baisse de prix négocié

L'investissement présente des risques. Nos calculs sont des prévisions donnés exclusivement à titre indicatif, basés sur des hypothèses définies par l'analyse du marché immobilier local et conditions de financement moyennes. Par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la performance future de l'investissement.

Taux de rendement brut :

Loyer total annuel / Prix FAI négocié

Taux de rendement net avant impôt année 1 :

(Loyer charges comprises annuel - charges de copro - taxe foncière - assurance propriétaire - provisions imprévus - gestion locative - vacance locative)

/ (Prix FAI négocié + frais de notaire + intérêt d'emprunt année 1 + frais de courtage + Travaux + Aménagement + Caution bancaire + frais Bevouac)

Prix de vente FAI :

Prix net vendeur du bien + les frais d'agence (FAI= Frais d'agence inclus)

Frais de caution bancaire ou d'hypothèque :

La banque souhaite se protéger lors de la souscription d'un emprunt et demande à l'emprunteur de souscrire une garantie financière : hypothèque ou caution par un organisme (ex : crédit Logement). Les frais de caution bancaire peuvent être selon les organismes restituables à l'issue de l'emprunt.

Vacance locative :

Période de temps pendant laquelle le bien n'est pas loué.

Provisions pour imprévus :

Montant pris en compte dans le budget pour couvrir des dépenses imprévues (chauffe-eau)

Gains/coûts nets :

Trésorerie (+) ou effort d'épargne (-) obtenus par an et par mois après soustraction des loyers perçus de l'ensemble des charges payés par le propriétaire