

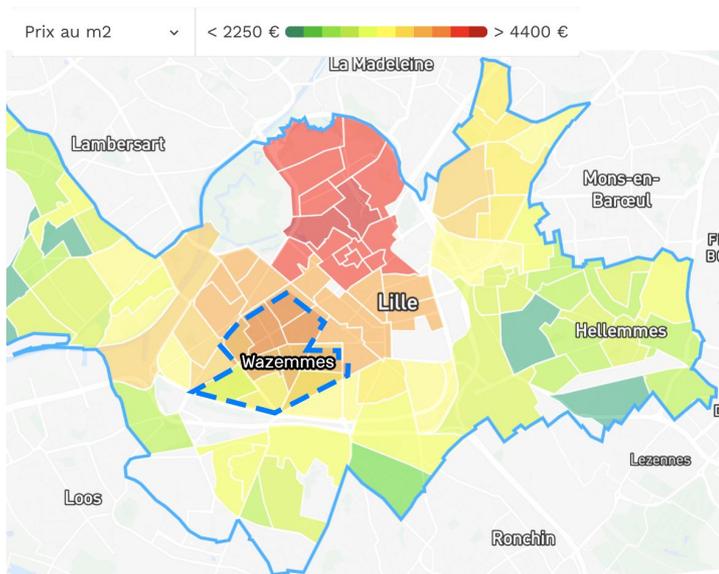


Bevouac

Un appartement de 27 m² à Lille

T1 refait à neuf dans une ville d'avenir,
dynamique et étudiante.





Stratégie



Prix FAI

118,000€

Loyer annuel

7,200€

Rendement brut

6.1%

- **Type de bien** : T1
- **Adresse** : 73 rue de Wazemmes, 59000, Lille
- **Quartier** : Lille - Wazemmes
- **Surface** : 27 m² (carrez)
- **Détails loyer** : 600€/mois, charges comprises
- **Statut locatif** : Libre pour la vente



Le mot de l'analyste Bevouac :

Ce T1 situé en plein coeur de Wazemmes est idéal pour un investissement à Lille. Forte demande locative, localisation proche des métros et des commerces, pas de travaux.





- **Copropriété** (Nb de lots à préciser)
- **Étage** : 1er étage sur 3 niveaux au total
- **Année de construction** : 1900 < X < 1950
- **Double vitrage** : Partout
- **Chauffage** : Individuel élec
- **Détails du bien** : Cuisine aménagée et équipée de plaques et d'un réfrigérateur, ouverte sur l'espace de vie de 10m2, une chambre séparée, une salle de bain

- **Balcon** : Non
- **Terrasse** : Non
- **Ascenseur** : Non
- **Cave** : Non
- **Stationnement** : Non

Travaux

Aménagement intérieur



Détails travaux à réaliser :

Aucuns travaux à prévoir





Exemple de rénovation Bevouac



Équipement prévu après rénovation

Mobilier et décoration

-  Cadres, lampes et tapis
-  Table basse
-  Rideaux
-  Plantes décoratives

Couchage

-  Lit convertible
-  Armoire et penderie
-  Bureau
-  Linge de maison

Cuisine

-  Cuisine équipée
-  Vaisselle et ustensiles
-  Tables et chaises

Électroménager

-  Wifi
-  TV
-  Lave linge*
-  Machine à café Nespresso

* À confirmer sur devis ultérieurement, selon faisabilité.

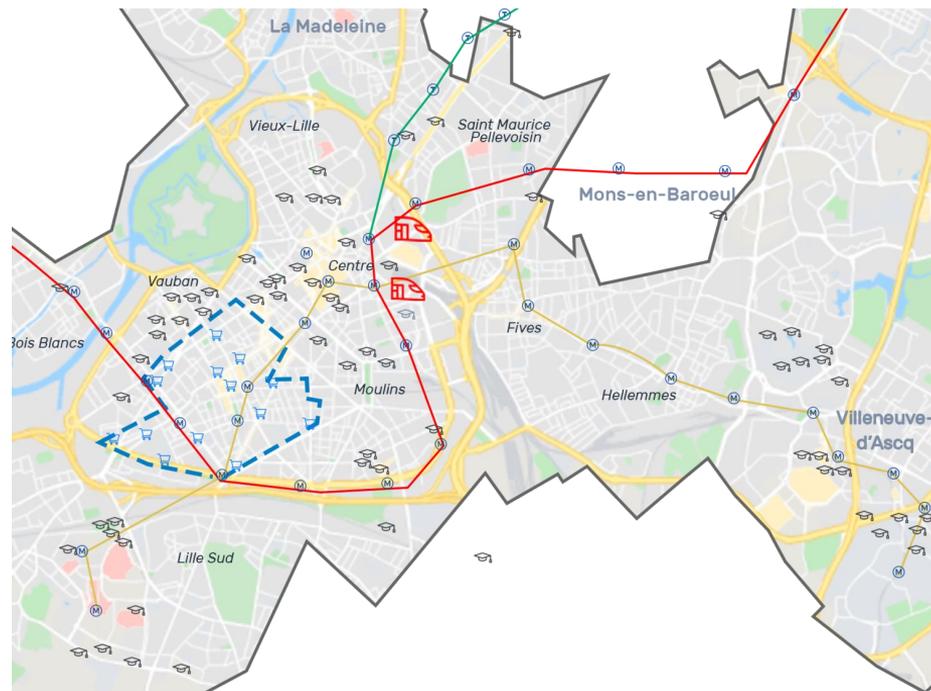
LE QUARTIER : Lille - Wazemmes




10 min
pour se rendre au
centre en métro

Les + du quartier

- 2ème quartier le plus peuplé de Lille
- À quelques minutes à pied du marché de Wazemmes (un des plus grands de France) et des principales facultés
- Quartier animé, commerçant et multiculturel. De nombreux restaurants et commerces de proximité



	Zone commerciale		Établissements d'enseignement supérieurs		Quartier où se trouve le bien
	Hôpitaux		Hypermarchés, supermarchés, supérettes		Métro/Tram
	Parcs et forêts		Gare TGV		Métro à venir

Se loue facilement ?



Part de locataires vs. propriétaires

Le quartier : 80 %
Lille : 63 %
France : 40 %

Nombre de dossiers / mise en location

Le quartier : 15 dossiers en 15 jours
Lille : 7 dossiers en 15 jours
France : 4 dossiers en 15 jours

Âge médian

Le quartier : 27 ans
Lille : 29 ans
France : 41 ans

Se revend facilement ?



Ratio acheteurs vs. biens à vendre

Lille : Il y a 33 % d'acheteurs en plus que de biens à vendre
France : 5% d'acheteurs en plus

Évolution démographique sur 10 ans

Le quartier : +2.3 %
Lille : +2.2 %
France : +3.2 %

Présence d'une ZUS dans le quartier

(Zone urbaine sensible)
Non

Prend de la valeur dans le temps ?



Revenu annuel médian

Le quartier : 19,500€
Lille : 22,450€
France : 21,415€

Densité de monuments historiques classés

Le quartier : Faible
Lille : 10ème ville de France

Évolution des prix de l'immobilier sur 10 ans

Lille : +37 %
France : +8.2 %



Le projet

Acquisition

Prix de vente FAI	118,000€
Négociation envisagée	0€
Prix d'achat FAI envisagé	118,000€

Frais de notaire	9,440€
Frais de dossier et caution bancaire	2,020€
Frais de courtage	2,000€

Aménagement

Travaux	0€
Mobilier et équipement	3,000€

Honoraires Bevouac	11,900€
--------------------	---------

Montant total du projet 146,360€

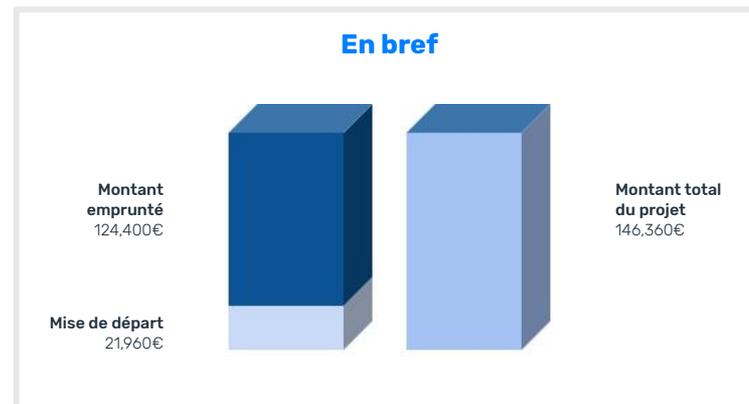


Hypothèse de financement

Mise de départ	21,960€
Montant emprunté	124,400€

Durée de l'emprunt	20 ans
Taux d'intérêt	1.23 %
Taux d'assurance	0.1 %

Mensualité d'emprunt 596€



L'investissement présente des risques. Nos calculs sont des prévisions données exclusivement à titre indicatif, basées 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.



Dépenses mensuelles

Mensualité d'emprunt **596€**

Charges récurrentes

Charges de copropriété 48€

Taxe foncière 54€

Assurance propriétaire (PNO) 5€

Frais de gestion locative 37€

Sous total **144€**

Charges aléatoires

Frais de mise en location 15€

Provisions pour dépenses imprévues 18€

Vacance locative estimée (0.5 mois) 25€

Frais d'expertise comptable 21€

Sous total **79€**

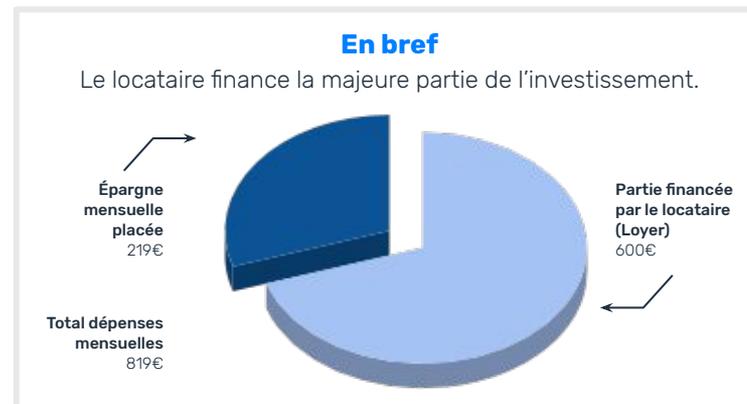
Total des dépenses mensuelles **819€**



Revenus mensuels

Loyer mensuel 600€

Total des revenus mensuels **600€**



L'investissement présente des risques. Nos calculs sont des prévisions données exclusivement à titre indicatif, basées 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.



Projection dans 20 ans

Revente

Valorisation annuelle du bien	1%
+ Prix de revente	143,982€
- Épargne mensuelle placée	219€/mois
- Mise de départ	21,960€
= Gain net dans 20 ans*	69,477€

Location

Revenus annuels	7,200€
- Charges récurrentes annuelles	1,733€
- Charges aléatoires annuelles	943€
= Rente nette dans 20 ans*	4,525€



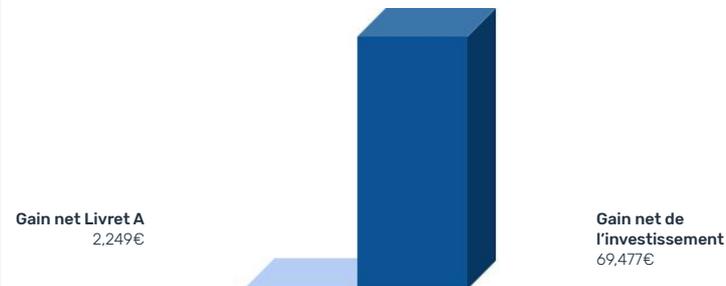
Rendement de l'investissement

Rendement brut de l'investissement	6.1 %
Rendement brut moyen Lille	4.31 %
Rendement brut moyen France**	4.30%

Rendement du Livret A **0.5 %**

Comparatif Livret A & investissement sur 20 ans

Pour 21,960€ placés au démarrage puis 219€ chaque mois



L'investissement présente des risques. Nos calculs sont des prévisions données exclusivement à titre indicatif, basées 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. *Avant fiscalité. La fiscalité dépend de la situation financière de chaque investisseur, du régime fiscale choisi. **Moyenne des 100 plus grandes villes de France

SYNTHÈSE

Stratégie

Équilibrée

Rendement brut

6.1 %

Gain net dans 20 ans

69,477€

Rente nette dans 20 ans

4,525€/an



Se loue facilement



Se revend facilement



Prend de la valeur dans le temps

Investissement validé par **Bevouac**



Bevouac

Ce bien vous intéresse ?

Vous pouvez directement répondre au mail de proposition.



Économisez
du temps



Déleguez
à des experts



Investissez
sereinement

Bon investissement :

Un bon investissement est un bien (A) rentable, (B) qui se loue facilement et (C) qui prend de la valeur dans le temps.

Stratégie d'investissement :

Placement, Équilibrée ou Développement. C'est l'indicateur pour mesurer les deux critères précédemment nommés : (B) et (C). Elle est le fruit de l'analyse Bevouac.

Taux de rendement brut :

*Taux de rendement brut = Loyer annuel / (Prix FAI négocié + Travaux de rénovation)
C'est l'indicateur privilégié en immobilier pour juger si le bien est rentable (A).*

Prix de vente FAI :

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

Travaux de rénovation & aménagement intérieur :

*Devis proposés par nos partenaires locaux pour la rénovation et l'aménagement du bien.
Le montant indiqué est à considérer avec +/- 20% d'écart.*

Frais de dossier et de caution bancaire :

*Garantie financière exigée par les banques : hypothèque ou caution par un organisme (ex : Crédit Logement). Les frais de caution bancaire peuvent varier selon les organismes.
Une partie de cette caution est restituée en fin de remboursement du prêt à l'emprunteur.*

Provisions pour dépenses imprévus :

*Montant pris en compte dans le budget pour couvrir d'éventuelles dépenses de réparation, entretien. Dépend du type de location, du type de bien ainsi que de la surface.
Hypothèse conservatrice.*

Vacance locative :

Période entre deux locataires durant laquelle le bien n'est pas loué. Varie selon le type de stratégie. Hypothèse conservatrice.

Frais de mise en location & frais de gestion locative :

Les frais de mise en location sont réglementés. Il sont compris entre 8 et 13€/m2. Frais à prévoir uniquement lors du changement de locataire. Durée moyenne d'occupation d'un bien prise en compte ici : 2 ans. Hypothèse conservatrice. Frais de gestion modélisés : 6.5% TTC du loyer HC.

Valorisation annuelle du bien :

Hypothèse conservatrice de prise de valeur du marché de l'immobilier où se situe le bien en question. Varie suivant la stratégie d'investissement : prise de valeur certaine (Placement : 1.5%), probable (Équilibrée : 1% - correspond à l'évolution moyenne du marché sur les 40 dernières années), variable (Développement : 0.5%).

Prix de revente :

Prix de vente modélisé au bout de 20 ans de possession du bien. Il équivaut au prix d'achat du bien ainsi que la moitié du montant des travaux investis revalorisé chaque année de 1%.

Gain net sur 20 ans de l'investissement :

*Gain net que procure cet investissement avant impôts sur 20 ans.
Gain net sur 20 ans = Prix de revente +/- (Gain/Épargne net mensuel x12 x20) - Mise de départ*

Gain net sur 20 ans du Livret A :

Gain net que l'on peut se procurer grâce à un livret A avec une mise de départ et une épargne mensuelle placée d'un montant équivalent à celle de l'investissement.

Rente annuelle :

*Elle correspond aux revenus nets perçus une fois le crédit remboursé et l'ensemble de toutes les charges (récurrentes et aléatoires) déduites avant impôts.
Rente annuelle = (Total des revenus mensuels - charges récurrentes - charges aléatoires) x12*