INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Pierre (Brigade Du Fric)

SITUATION PERSONNELLE

0606060606

email@example.com

Nom	*FAURE*
Prénom	*Pierre*
Date de naissance	*x*
Lieu de naissance	*x*
Nationalité	*Française*
Régime matrimonial	*Célibataire*
Enfants	*0*
Crédits en cours	*0*

SITUATION PROFESSIONNELLE

SITUATION ACTUELLE

Profession	*Indépendant*
Allocation chômage	*X €*
Autres revenus	*Environ X€/mois*

SITUATION PRÉCÉDENTE

Employeur	*Pathmotion*
Fonction	*Développeur Web*
Contrat	*CDI*
Dates	*08/01/18 - 01/03/19*
Salaire net mensuel	*X €*

PARCOURS

Double master (Développement + École de commerce)

https://www.linkedin.com/in/tonLinkedinIci

Cozymeal
12/2014 - 01/2017
Salaire : ~ $ X/mois

Pathmotion
01/2018 - 03/2019
Salaire : X €/mois

LIV
02/2017 - 11/2017
x% de parts
évaluées à X €

Freelance + Création de business
03/2019 - Aujourd'hui
Aucun revenu à présenter

TRAVAIL PRÉCÉDENT

Développeur Full-Stack : 08/01/2018 - 01/03/2019

Salaire de base	X€
Heures / semaine	40h
Net / mois	X€

La facilité d'emploi dans mon secteur m'a permis de trouver un travail en moins d'une semaine :

- 17/12/2017 : Publication de mon profil sur talent.io
- 18/12/2017 : 23 demandes d'entretiens reçues
- 18/12/2017 : Entretien avec Pathmotion
- 21/12/2017 : Test technique avec Pathmotion
- 22/12/2017 : Réponse positive de Pathmotion
- 08/01/2018 : Début du contrat de travail

LES PLUS DE MA SITUATION

- Aucun crédit en cours.
- Hébergé à titre gratuit depuis le 10/01/2020.
  260€ CC/mois dans le logement précédent
- Domaine qui recrute.
  Dernier emploi en France trouvé en 1 semaine.
- Potentiel de salaire élevé.
  J'ai travaillé 7 ans en tant que développeur dont 3 ans aux États-Unis.
- Forte capacité d'épargne.
- Je sais trouver les bons plans pour faire des économies.
  Ex : Loyer de 260€ en plein Paris 10éme.
- Familier avec le marché de la colocation.
  J'ai vécu 6 ans en colocation dans 3 pays : US, Chine, France.

PATRIMOINE

Compte courant	X €
Livret A	X €
LEL	X €
PEL	X €
Assurance vie	X €
PEA (25/02/2020)	X €
Autres (25/02/2020)	X €
TOTAL	**X €**

DÉPENSES

	Par mois **(3 derniers mois)**
Loyer	X €
Nourriture (Courses, restaurants, etc)	X €
Activités (Cinéma, Livres, “Shopping”, etc)	X €
Autre	X €
TOTAL	**X €**

Estimations à l’aide de l’application “Bankin” du 01/12/19 au 28/02/20.

Virements internes et frais de déménagement exclus du calcul (charges exceptionnelles).

CAPACITÉ D'ÉPARGNE

Revenus

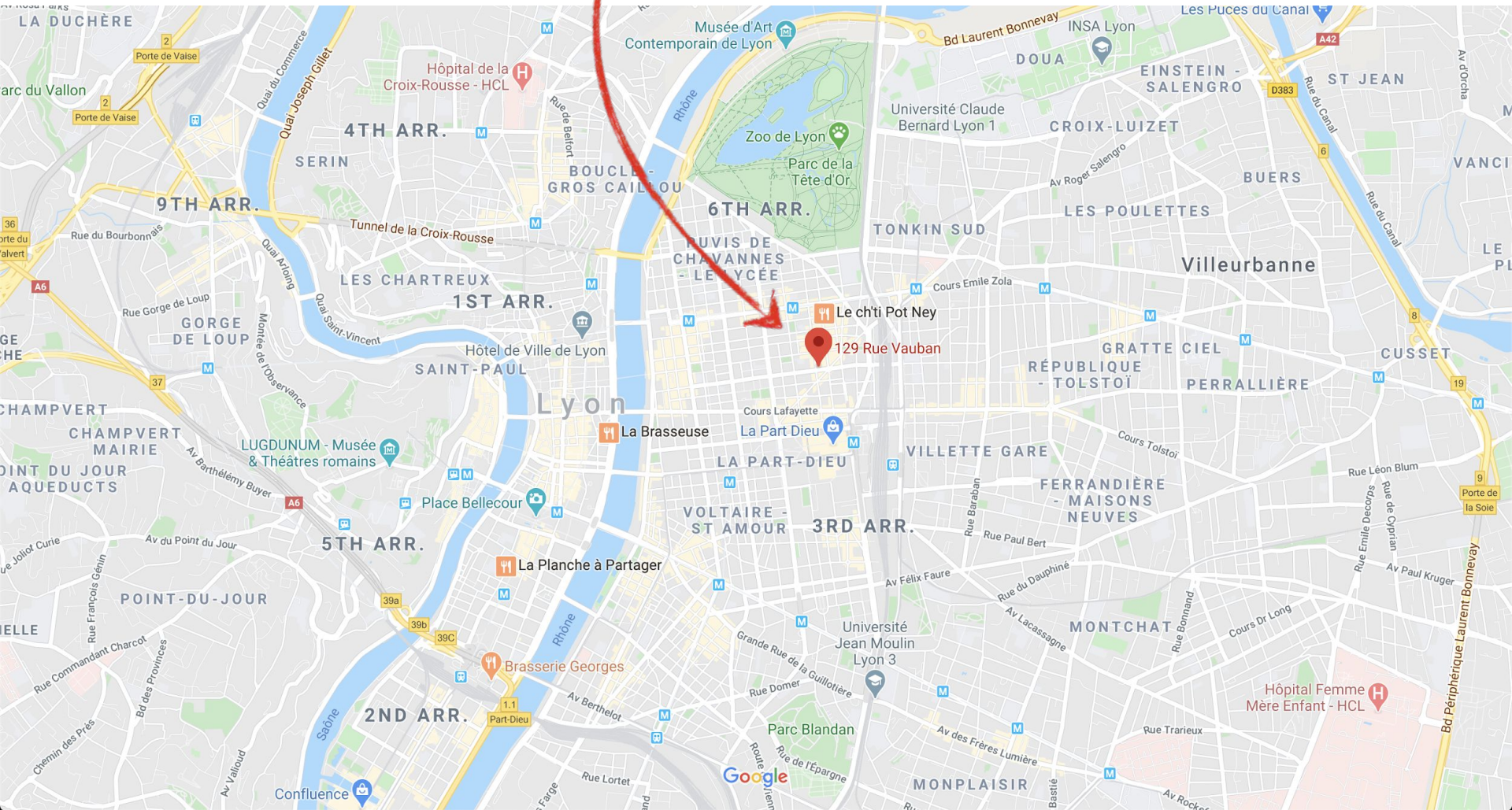
Dépenses

Capacité d'épargne

x xxx € – y yyy € = z zzz €

LE BIEN

LE BIEN



Le ch'ti Pot Ney
129 Rue Vauban
La Brasseuse
La Planche à Partager
Brasserie Georges
Lyon
Villeurbanne
Musée d'Art Contemporain de Lyon
Zoo de Lyon
Parc de la Tête d'Or
Hôpital de la Croix-Rousse - HCL
Hôtel de Ville de Lyon
LUGDUNUM - Musée & Théâtres romains
Place Bellecour
Université Claude Bernard Lyon 1
INSA Lyon
Université Jean Moulin Lyon 3
Hôpital Femme Mère Enfant - HCL
Parc Blandan
Confluence
Tunnel de la Croix-Rousse
Rhône
Saône
Google

LE BIEN

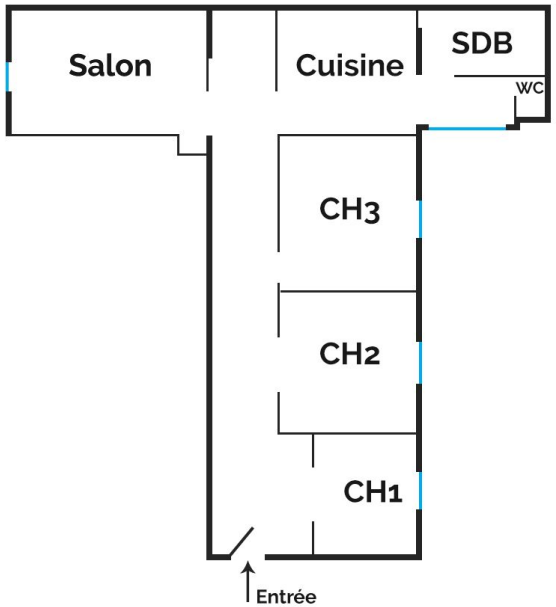
95 m2

LE BIEN

Ambiance prévisionnelle

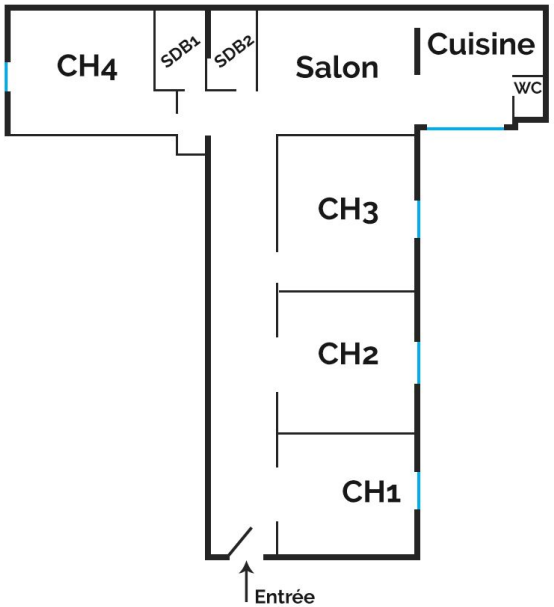
PLANS

Avant travaux



Porteur
Non Porteur
Fenêtre

Après travaux



Porteur
Non Porteur
Fenêtre

LES PLUS DE L'APPARTEMENT

- Hyper centre, quartier prisé de la cible (étudiants et/ou jeunes actifs).
  Juste derrière la place X : silence et proximité.
- Possibilité de faire 1 douche par chambre (à étudier).
  Donc meilleure rentabilité.
- Prix décoté dû aux travaux.
- Possibilité de faire les petits travaux moi-même.

ÉTUDE DE MARCHÉ

Ambitions du maire actuel de doubler les étudiants d'ici 15-20 ans.

En 2019, 23% des étudiants stéphanois souhaitent vivre en colocation.

90% du temps, le garant est la famille.

Évolution du nombre d'étudiants

2010 : 20 000

+2.41%/an

2014 : 22 000

+3.25%/an

2018 : 25 000

+5.6%

2019 : 26 400

Sources : INSEE, Presse (LocService, france bleu, ...)

CHIFFRES

Loyers : 1 200 € / mois
4 chambres, 300 € par chambre

Surface	95m2
Prix affiché	70 000 €
Prix négocié	59 000 €
Travaux clé en main (estimation par un pro)	61 937.25 €
Travaux semi clé en main	40 000 €
Frais de notaire	5 900 €

Rentabilité Brute

11.3%

Détapissage, parquet, montage cuisine & Salle de bain, peinture, finitions, ...

13.7%

EMPRUNT

SOUHAITS

Financement à 110%

Sur 25 ans. Cela permet de réduire les mensualités + constituer une trésorerie

Différé partiel. Pour la réalisation des travaux + constituer une trésorerie

Pas d'Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA).

CONTREPARTIES

Apport personnel

Donation des parents

Parents garants/co-emprunteurs

Domiciliation des loyers reçus

Domiciliation de l'épargne

Cautionnement ou Privilège du prêteur de deniers

Nantissement sur une assurance vie

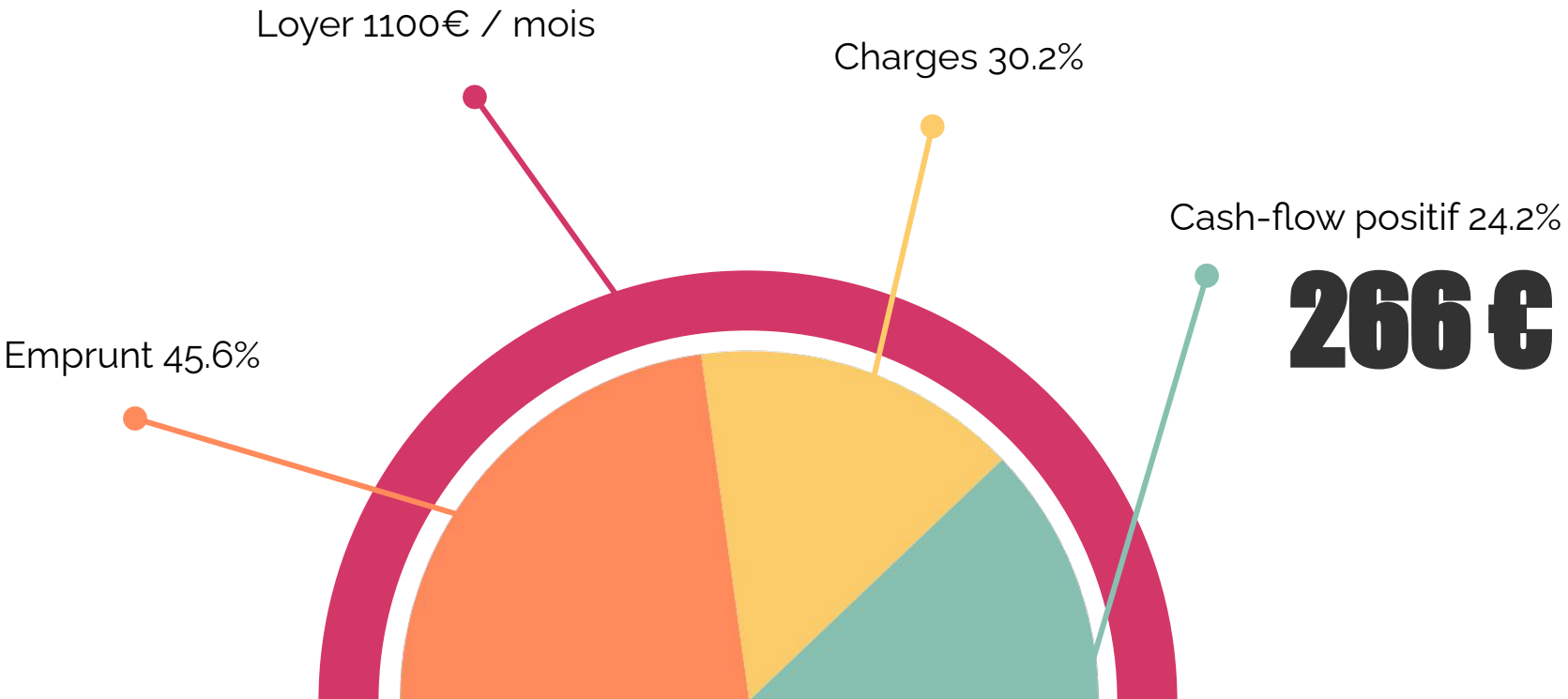
Assurances (ADI, PNO, ...)

Souscription de part sociales

Je suis ouvert à vos suggestions

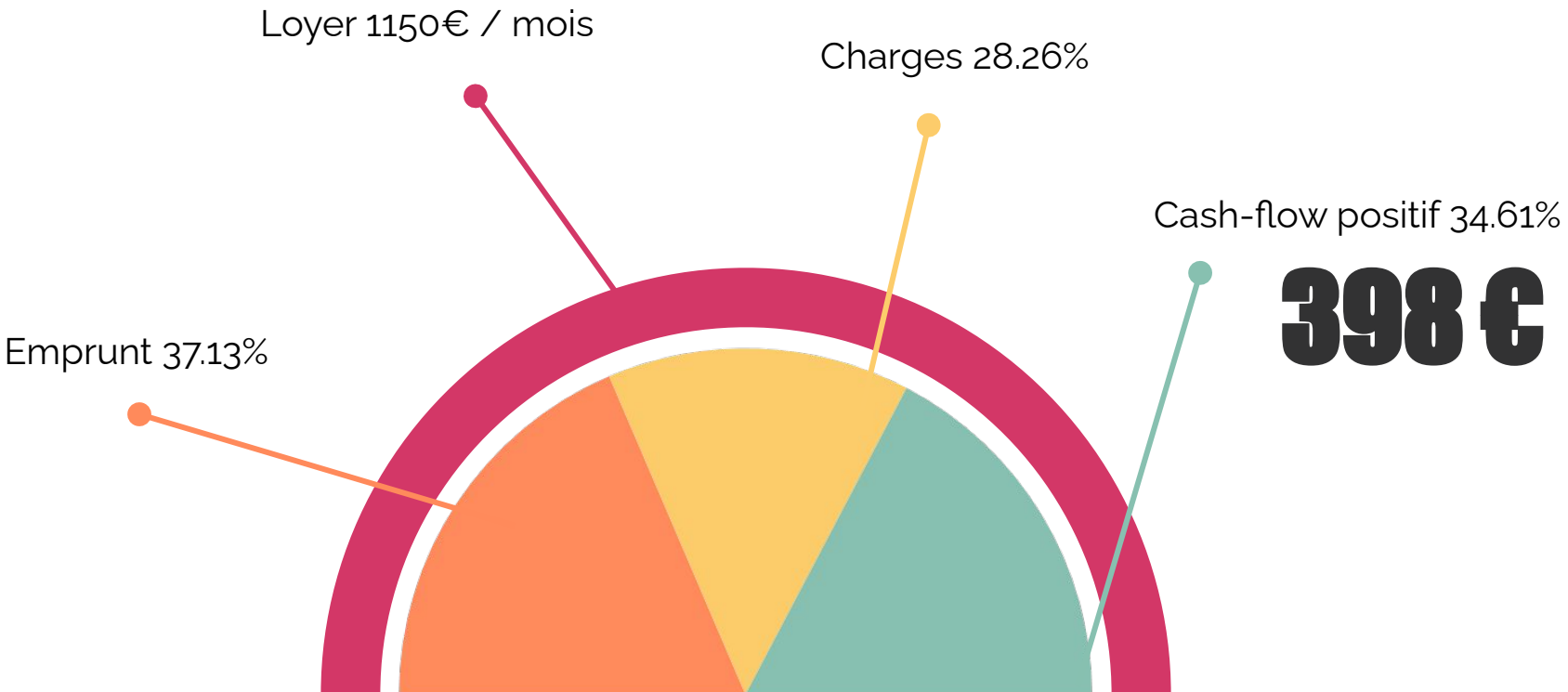
SIMULATION *(intermédiaire)*

Appartement acheté **59 000 €**, travaux **61 937.25 €**, loué **1 200 €** par mois et vacant 1 mois par an donc (1200*11)/12 = **1 100 €** par mois.
Sans apport, financé par un emprunt de **128 946 €** sur 25 ans.



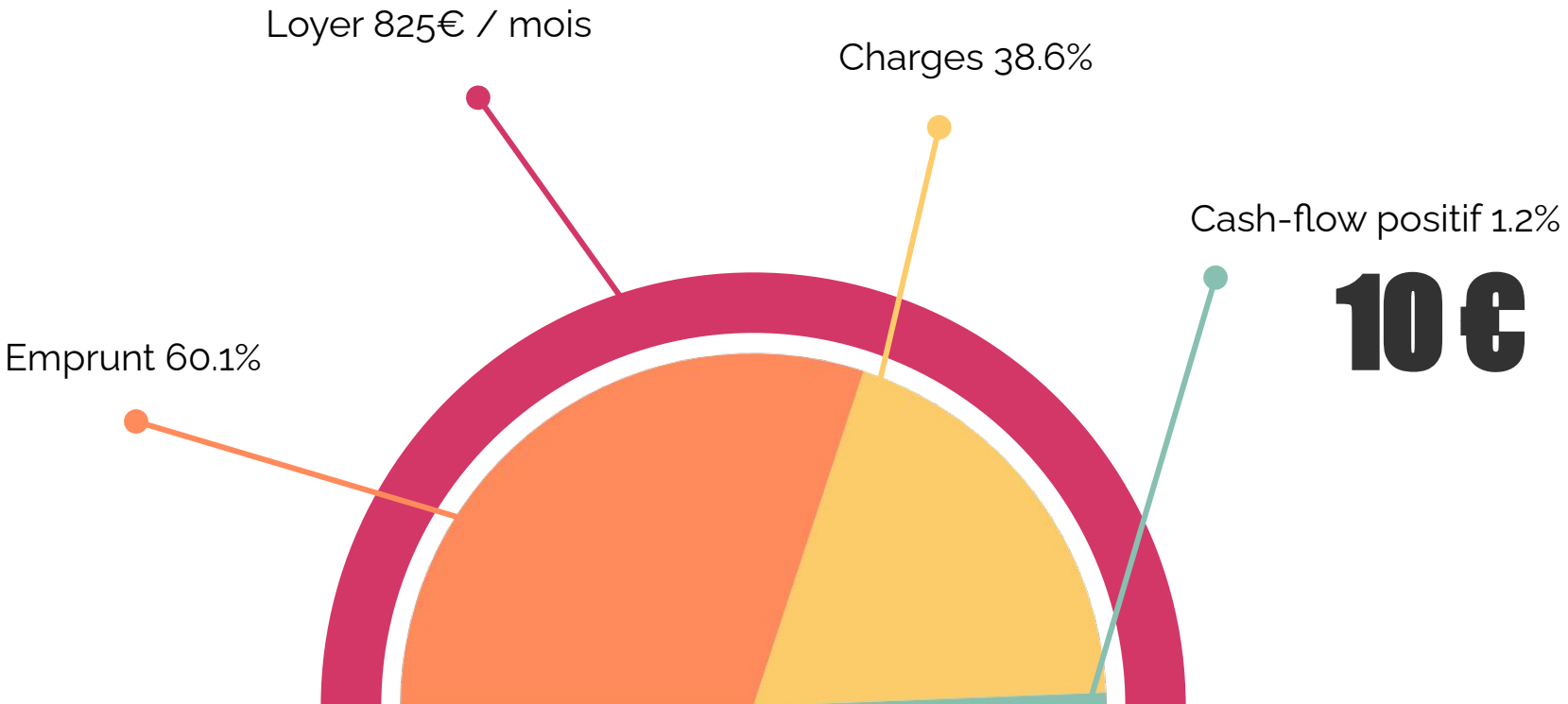
SIMULATION *(favorable)*

Appartement acheté **59 000 €**, travaux **40 000 €**, loué **1 200 €** par mois et vacant 0.5 mois par an donc (1200*11.5)/12 = **1 150 €** par mois.
Sans apport, financé par un emprunt de **107 009 €** sur 25 ans.



SIMULATION *(défavorable)*

Appartement acheté **59 000 €**, travaux **61 937.25 €**, loué **900 €** par mois et vacant 1 mois par an donc (900*11)/12 = **825 €** par mois. (3/4 chambres).
Sans apport, financé par un emprunt de **128 946 €** sur 25 ans.



SIMULATION

Les simulations sont effectuées avec le calculateur rendementlocatif.com

Les charges non récupérables incluses dans le calcul sont :

- Taxe foncière
- CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)
- CGA (Centre de Gestion Agréé)
- Comptable
- Assurance emprunt
- Assurance loyers impayés
- Assurance PNO
- Charges fixes non récupérables (ex : frais de gestion syndic)

Voir documents annexes ou démonstration en direct.

CHOSES QUE VOUS POUVEZ AJOUTER

- Étude de marché :
  - Biens similaires lors de l'achat (prix du marché, etc)
  - Biens similaires à la location et à la revente (après travaux si applicable)
  - Étude de la demande pour des bien similaires
- Un exemple si vous avez déjà un bien immobilier
- Bilan, etc… de votre société si vous êtes entrepreneur
- Déroulement des travaux si vous avez un planning
- Utilisation du bail notarié (si c'est le cas) car rassurant
- Tout autre point positif qui peut appuyer votre situation, le bien ou le projet
- …

CRÉDITS & LICENCE

Présentation réalisée par Brigade Du Fric

Licence du document (CC BY-NC 4.0)

Vous pouvez :

- Partager — copier, distribuer et communiquer ce document par tous moyens et sous tous formats
- Adapter — remixer, transformer et créer à partir du document

Vous ne pouvez pas :

- Vous n'êtes pas autorisé à faire un usage commercial de cette Oeuvre, c'est à dire vendre tout ou partie du matériel la composant.