



06-32-575-20-553812

# Majoon

{{Fond Agglo}}

Vous présente :  
Un T2 de 42 m<sup>2</sup>

## Lyon

« *La deuxième ville au monde où il fait bon vivre* » (selon Condé Nast Traveler)



# ■ PRÉSENTATION DE L'INVESTISSEMENT



Stratégie

Placement

Superficie

42m<sup>2</sup>

Prix FAI

195.000 €

Coût des travaux

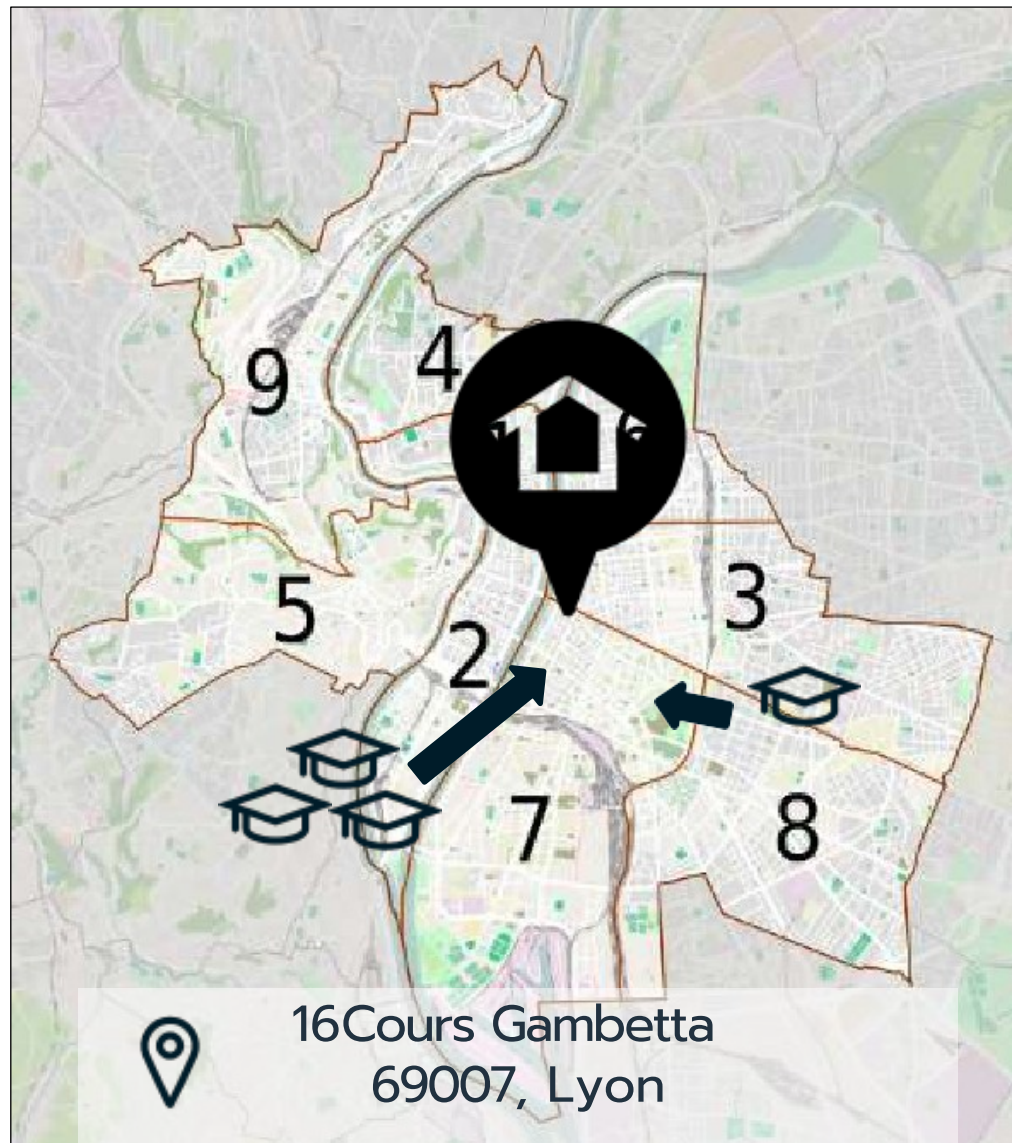
35.000 €

Loyer attendu CC

950 €

Rendement brut\*

4,96%



Quartier :  
Guillotière



Type de bien :  
T2



Prix du m<sup>2</sup> :  
4 643 €



Vendu libre  
d'occupation

Notre analyse :

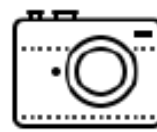
Nous avons visité cet appartement situé en plein cœur de la Guillotière, à 1 minute à pied du métro Saxe Gambetta et à seulement 5 minutes du pôle universitaire installé sur les quais "Claude Bernard" comprenant l'école de commerce INSEEC U (400m) ainsi que les universités de Lyon 2 et Lyon 3 (500m).

Chez Majoon, nous sommes séduits par l'énergie positive qui se dégage de ce quartier en plein essort. À deux pas de la Presqu'île, il profite de l'attractivité du centre-ville tout en conservant l'âme d'un quartier familial. Votre bien est donc idéalement situé.

Il faudra opérer un lifting de l'appartement pour lui redonner tout son cachet et le transformer en un véritable T2 qui améliorera votre rendement.



■ PHOTOS ACTUELLES DU BIEN



ENTRÉE



SALON / CHAMBRE



SÉJOUR / CUISINE



SALLE DE BAIN

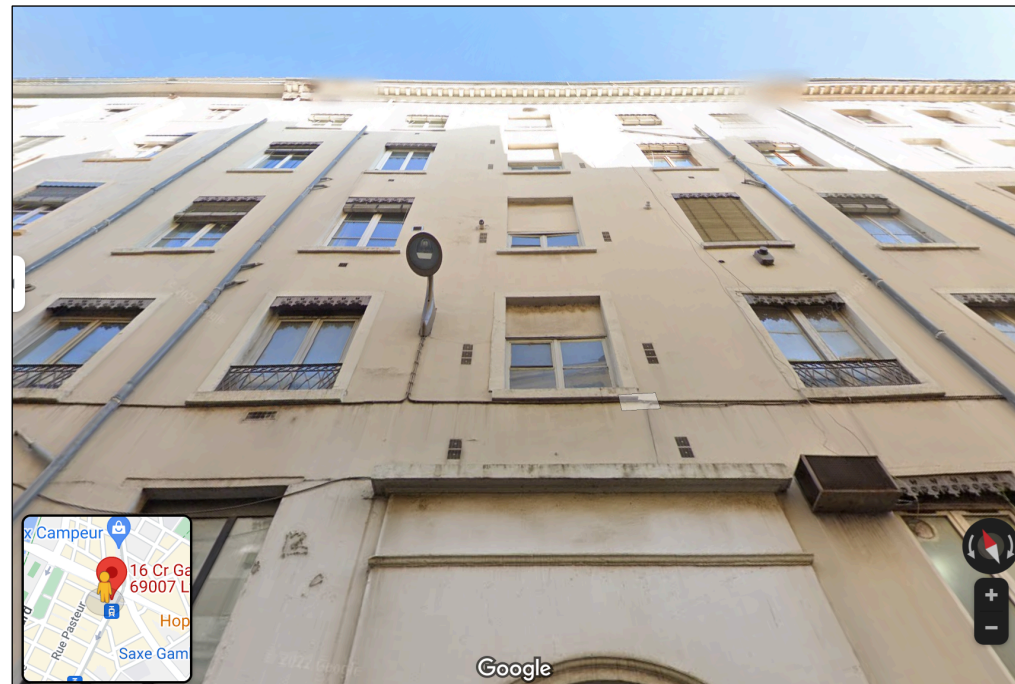


Lien vers la visite virtuelle : <https://my.matterport.com>



## ■ À PROPOS DU BIEN

- Copropriété : 22 lots
- Étage : 4<sup>ème</sup> sur 5 niveaux au total
- Année de construction : 1948
- Détails sur la copropriété : Aucune procédure en cours
- Double vitrage : Oui, mais ancien
- Chauffage : Poêle à gaz & individuel
- Balcon : Non
- Terrasse : Non
- Ascenseur : Oui
- Cave : Non
- Stationnement : Non



### Travaux



### Aménagement



### Détails des travaux à réaliser :

Rafrâichissement de rigueur, pose de parquet, refonte de la salle de bain et de la cuisine.



- **PLANS 3D & PHOTOS** (POST RENOVATION)



# ■ PLAN AVANT TRAVAUX





# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT





# PHOTOS APRÈS RÉNOVATION



ENTRÉE



SALON / CHAMBRE



SÉJOUR / CUISINE



SALLE DE BAIN





- VISITE VIRTUELLE DU BIEN



*Lien vers la visite virtuelle : <https://my.matterport.com>*



- **FOCUS SUR LE QUARTIER**

*La Guillotière*



## ■ NOTRE ANALYSE DU QUARTIER

### GUILLOTIÈRE

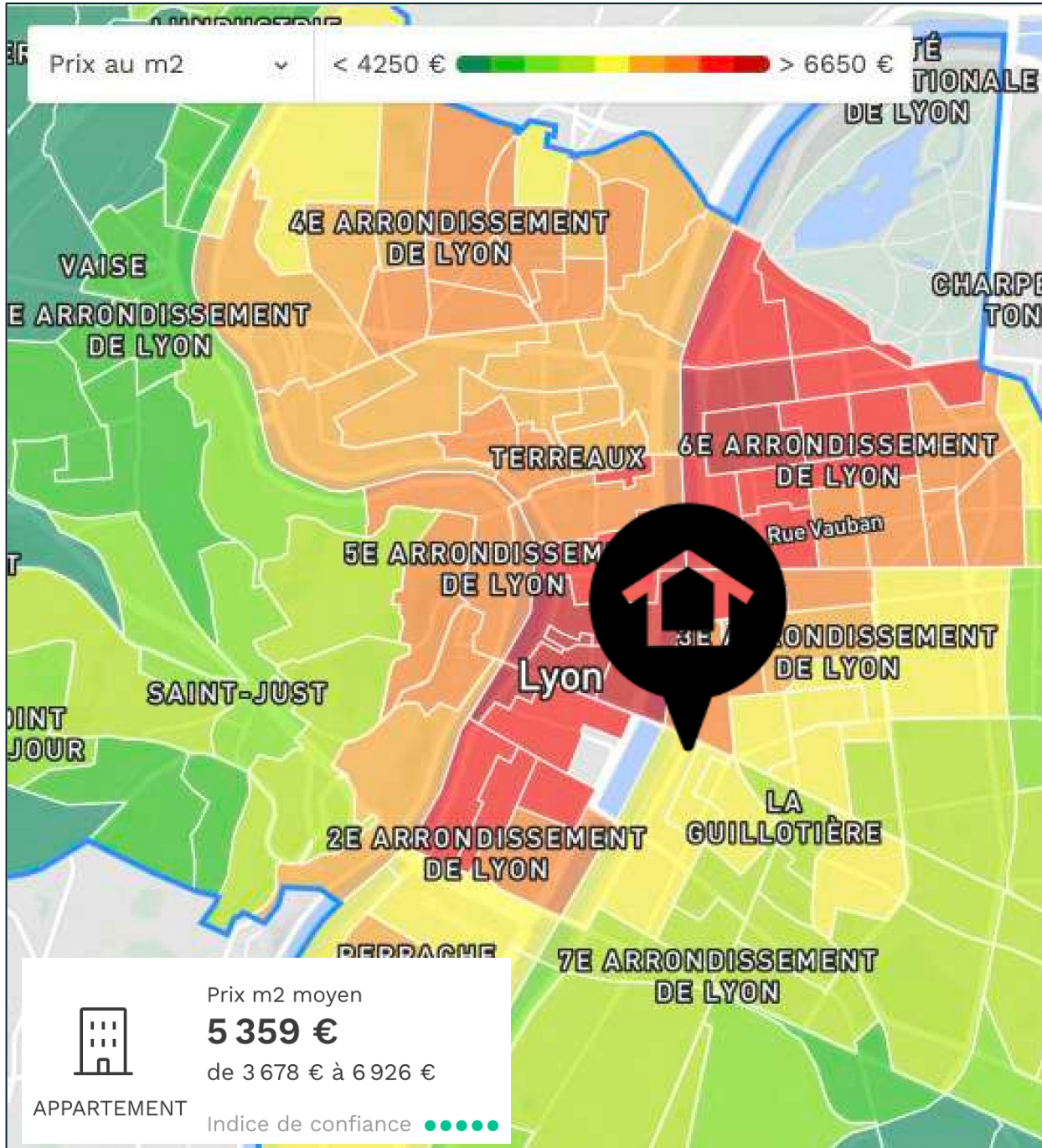
- ✓ Votre futur investissement immobilier est localisé dans le quartier de "la Guillotière", à 500m de celui de "Saxe Gambetta". Saxe Gambetta est à Lyon ce que Châtelet est à Paris : c'est à dire un centre névralgique de la métropole, parfaitement desservi par les transports en commun (2 lignes de métro, 1 ligne de Tram), dans un cadre haussmannien, où l'on ressent un dynamisme sans que cette émulation soit étouffante.
- ✓ Votre appartement est situé au cœur de la multiculturelle Guillotière, un quartier en pleine gentrification. Longtemps boudé, il s'est imposé comme le lieu de résidence "tendance" d'une population jeune, aisée et dynamique. En témoigne le nombre exponentiel de commerces de proximité, de concept stores et de restaurants qui s'y ouvrent.
- ✓ C'est cette vie de village alliée à la proximité des quais du Rhône et du centre-ville qui font de la Guillotière l'un des quartiers, si ce n'est le quartier, les plus prisés de Lyon. Notamment du fait de son potentiel de revente dans un périmètre qui ne cesse de prendre de la valeur.
- ✓ Enfin, d'un point de vue architectural, le quartier se dessine comme un enchevêtrement harmonieux d'immeubles hérités des "Canuts" (les anciens ouvriers de la soie), de constructions Haussmanniennes et d'édifices modernes, voire contemporains.
- ✓ Ce patchwork architectural lui confère une ambiance singulière, que certains médias n'hésitent pas à comparer au "Brooklyn lyonnais" ou au "Kreuzberg français".



VOTRE BIEN:  
4 643 €/m2

VUE D'ENSEMBLE

LE QUARTIER



**LA VILLE : LYON**

**2ème pôle économique de France**

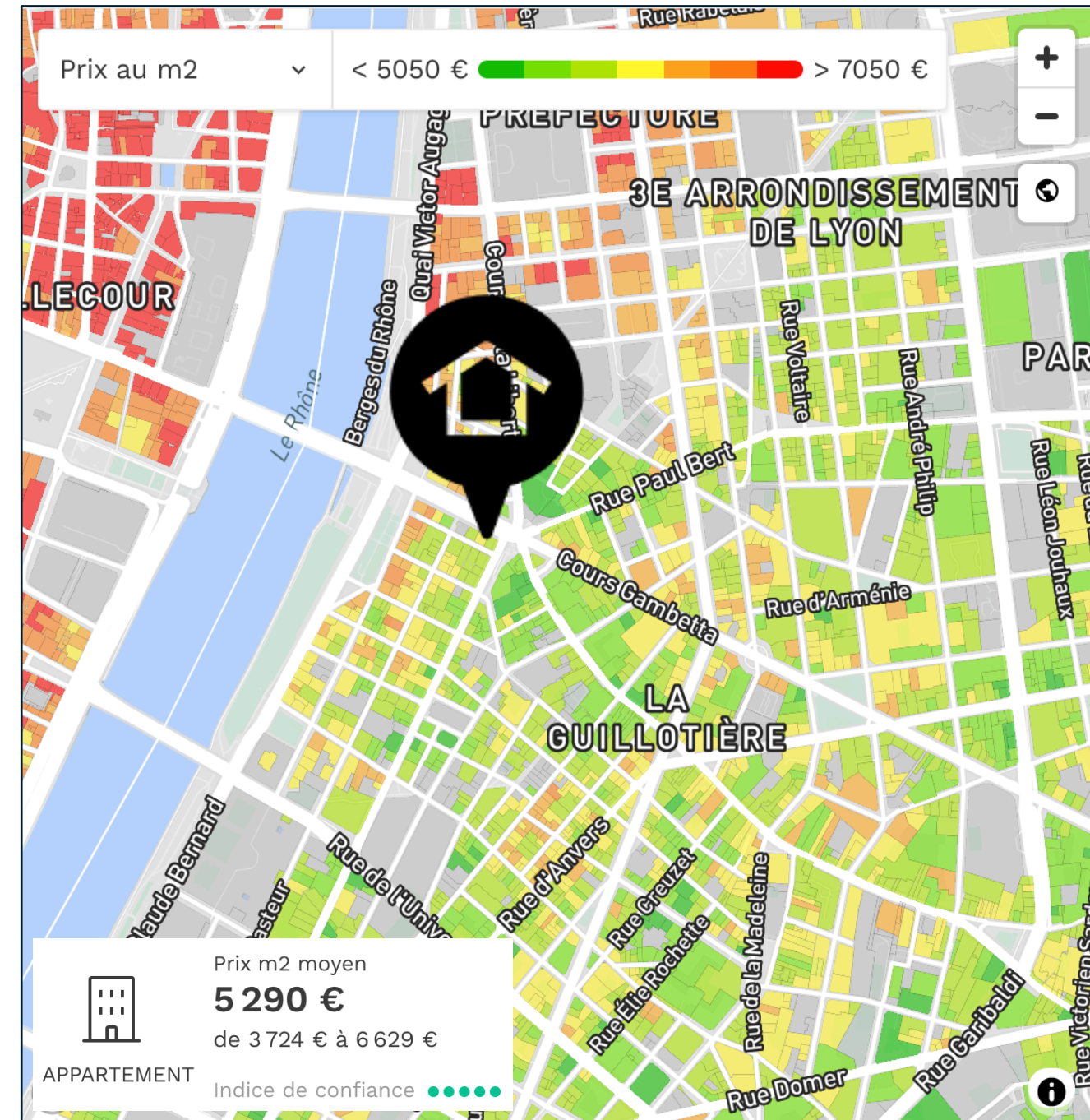
Lyon est donc, après Paris, la métropole la plus riche de France. Elle est même dans le top 20 européen.

**2ème ville étudiante de France**

Avec 197 000 étudiants inscrits, ses nombreux campus et écoles, Lyon est idéale pour la location étudiante.

**Prix /m2 :**  
+ 54,2% en 10 ans

Lyon, a vu, en une décennie, ses prix immobiliers augmenter de 54%. Une croissance qui se poursuit.





## LE QUARTIER EN QUELQUES CHIFFRES

30 000

Universitaires



75%

De locataires

67%

D'actifs empruntant les transports en commun

270

Nombre de commerces



35 ans

Age moyen



2 500 €

Revenu brut mensuel





# ■ ANALYSE FINANCIÈRE

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.



## ACHAT

<b>Prix de vente affiché</b>	<b>195 000</b>
Négociation du prix	0
<b>Prix d'achat</b>	<b>195 000</b>
Frais de notaire	14 820
Travaux ( <i>hors cuisine</i> )	30 000
Cuisine + électroménager	5 000
Mobilier	6 500
Frais de dossier ( <i>banque, garantie</i> )	2 535
Frais de courtage	0
Honoraires Majoon ( <i>payés chez le notaire</i> )	13 650
Honoraires Majoon ( <i>payés à la fin</i> )	2 450
<b>Coût complet</b>	<b>269 955</b>

## FINANCEMENT

Apport	37 420
Apport en %	13,9 %
<b>Montant emprunté</b>	<b>232 535</b>
Durée de l'emprunt	20
Taux d'intérêts	1,20 %
Taux d'assurance	0,20 %
<b>Mensualité</b> ( <i>assurance comprise</i> )	<b>1 129</b>

## RATIO PRIX / M2

Nombre de m2	42
Prix travaux + ameublement / m2	833
Prix / m2	4 643
<b>Prix / m2 (coût complet)</b>	<b>6 428</b>

- Prix du bien vendu, frais d'agence inclus
- 8% TTC du prix d'achat
- Estimation du projet de rénovation (sol, peintures, cuisine..)
- Estimation du projet d'ameublement (en fonction du type de bien)
- (en option) 2.500 euros TTC
- Honoraires de 7% TTC du prix d'achat du bien
- Honoraires de 7% TTC du coût des travaux
- **Coût complet du projet avec Majoon.**  
**Rendement net calculé à partir de ce coût**
- Idéalement pour concrétiser votre projet, prévoyez un apport de 15%
- 20 ans si votre projet est un investissement locatif
- Estimation d'un taux actuel moyen suivant la durée d'emprunt
- Estimation du taux d'assurance
- **Le coût mensuel de votre financement**
- Coût des travaux + coût de l'ameublement / nombre de m<sup>2</sup>
- **Coût complet / nombre de m<sup>2</sup>**



**DETAIL REVENUS ANNUELS**

Loyer mensuel hors charges	919
Et charges payées par le locataire	31
<b>Total revenus annuels</b>	<b>11 400</b>

**DETAIL CHARGES ANNUELLES**

<b>Charges de copropriété</b>	<b>630</b>
Taxe foncière	340
Assurance PNO	80
Frais de 1 <sup>ère</sup> mise en location	offert
Frais gestion locative	570
Assurance loyer impayé	0
Vacance locative	0
Frais de changement de locataire	356
Frais expert comptable	320
<b>Total des charges</b>	<b>2 296</b>
Emprunt seul	13 549
<b>Total des charges emprunt compris</b>	<b>15 845</b>

**BILAN AVANT IMPOTS**

Gain / perte net annuel	- 4 445
Gain / perte net mensuel	- 370
<b>Taux de rendement brut</b>	<b>4,96 %</b>
<b>Taux de rendement net</b>	<b>3,37 %</b>

- Estimation de 60% des charges à payer par le locataire
- **(Loyer mensuel + montant des charges récupérées)\*12**  
*Dans ce calcul, si vacance locative, alors elle n'est pas comprise*
- Assurance pour vous "Propriétaire Non Occupant"
- Konstance vous offre votre première mise en location
- Gestion de votre bien par une agence partenaire. (5% TTC loyers)
- Assurance GLI, non obligatoire. Environ 2% des loyers annuels
- Période sans loyer entre deux locataires – estimée suivant la zone
- Frais liés au turnover entre deux locataires. Nous comptons 0,5 changement/an
- Suivant votre fiscalité le recours à un expert comptable peut-être vivement conseillé
- Montant du crédit immobilier à rembourser chaque année
- **Total de toutes les charges énumérées ci-dessus, au prorata mensuel**
- **Total annuel de votre effort ou de vos gains**
- **Total annuel des loyers perçus / (prix d'achat + coût des travaux) \* 100**
- **(Total annuel des loyers perçus – charges (hors emprunt)) / Coût complet \* 100**



■ PROJECTION DANS 20 ANS

REVENTE	
	Prix de revente en 2021 (après rénovation) 231 000 €
	Valorisation annuelle du bien 1 %
+	Prix de revente dans 20 ans 279 074 €
-	Épargne mensuelle placée - 370 € /mois
-	Mise de départ (apport) 37 420 €
=	<b>Gain net dans 20 ans 154 726 €</b>

LOCATION	
+	Revenus annuels (charges comprises) (sur la base 2021) 11 400 €
-	Charges fixes annuelles 2 296 €
-	Charges liées à l'emprunt bancaire <del>13 549 €</del>
=	<b>Rente mensuelle nette dans 20 ans 759 €</b> Ou après avoir remboursé l'emprunt

- Sur une base de **5 500€/m²**
- (Prix d'achat + travaux)^(+1%/an) + mobilier)
- Montant de votre effort mensuel
- (Prix de revente dans 20 ans) – (effort mensuel sur 20 ans) – (apport)  
*0€ d'impôts sur la plus value après 22 ans reste les prélèvements sociaux*
- Loyers annuels perçus (vacance comprise)
- Total des charges fixes hors emprunt
- Annualité de votre emprunt bancaire
- Revenus annuels – charges fixes annuelles



## ■ BILAN

Stratégie

**Placement**

Rendement brut

**4,96%**

Gain net dans 20 ans

**154 726 €**

Rente nette dans 20 ans

**759 € / mois**

Apport au départ

**37 420 €**

Effort mensuel

**370€ / mois**



# Majoon

Contactez nous par mail ou par téléphone

[hello@majoon.fr](mailto:hello@majoon.fr)

06.23.95.32.97

[www.majoon.fr](http://www.majoon.fr)