

« 4 appartements meublés à Lyon 9e - Valmy »

**Rentabilité
13%**



4 Appartements refait à neuf meublés
bien situés à Lyon vaise à 150m du métro
et 400m de la gare.

SOMMAIRE	2
MA SITUATION	3 à 7
PRESENTATION DU PROJET	8 à 9
PLAN DES LOGEMENTS	11 à 13
LES AVANTAGES DU DOSSIER	14
BILAN FINANCIER	15
EMPRUNT SOLLICITÉ	16
BESOINS/SERVICES	17
ANNEXE :	
- Attestation de projet notarié chiffré avec engagement de remboursement des divers prêts en cours.	

Emprunteur :

Richard DÉTENTE
20 montée des forts
69300 Caluire
Marié – 2 enfants en bas âge

Dans ce dossier, je me présente en tant qu'emprunteur unique dans le cadre d'une séparation de biens devant notaire. Cette séparation de bien est un choix patrimonial qui n'entraîne pas de divorce avec mon épouse.

Pour calculer le reste à vivre je prendrai 1 enfant à ma charge sur les deux.
Enfin, je précise que nous sommes locataire de notre résidence familiale.

MA SITUATION

Ressources	Avant opération	Après opération
Salaire de M.	1 300 €/mois sur 12 mois	1 300 €/mois sur 12 mois
Revenus fonciers	770 € / mois	1 540 €/mois

Charges	Avant opération	Après opération
Loyer Résidence principale	1045 € / 2 = 522 € / mois	1045 € / 2 = 522 € / mois
Reliquat prêt immo 2009	89,79 € / mois Capital restant dû au 02/2019 = 536,58 €	0 (remboursé dans le cadre du rachat)
Reliquat 2e prêt travaux 2010	137,38 € / mois Capital restant dû au 02/2019 = 1 648,61 €	0 (remboursé dans le cadre du rachat)
Prêt objet de l'opération	0	Environ 600 € / mois
Prêt travaux 2017	246,52 € / mois Capital restant dû au 02/2018 = 23 049,04 €	0 (remboursé dans le cadre du rachat)

Bilan	Avant opération	Après opération
Ressources	2 070 €/mois sur 12 mois	2 840 €/mois sur 12 mois
Charges	995,69 € / mois	1 122 €/mois
Taux d'endettement	48%	39,5 %
Reste à vivre (1 enfant)	537,16 €	859 €

VALEUR NETTE DU PATRIMOINE immobilier (après opération)

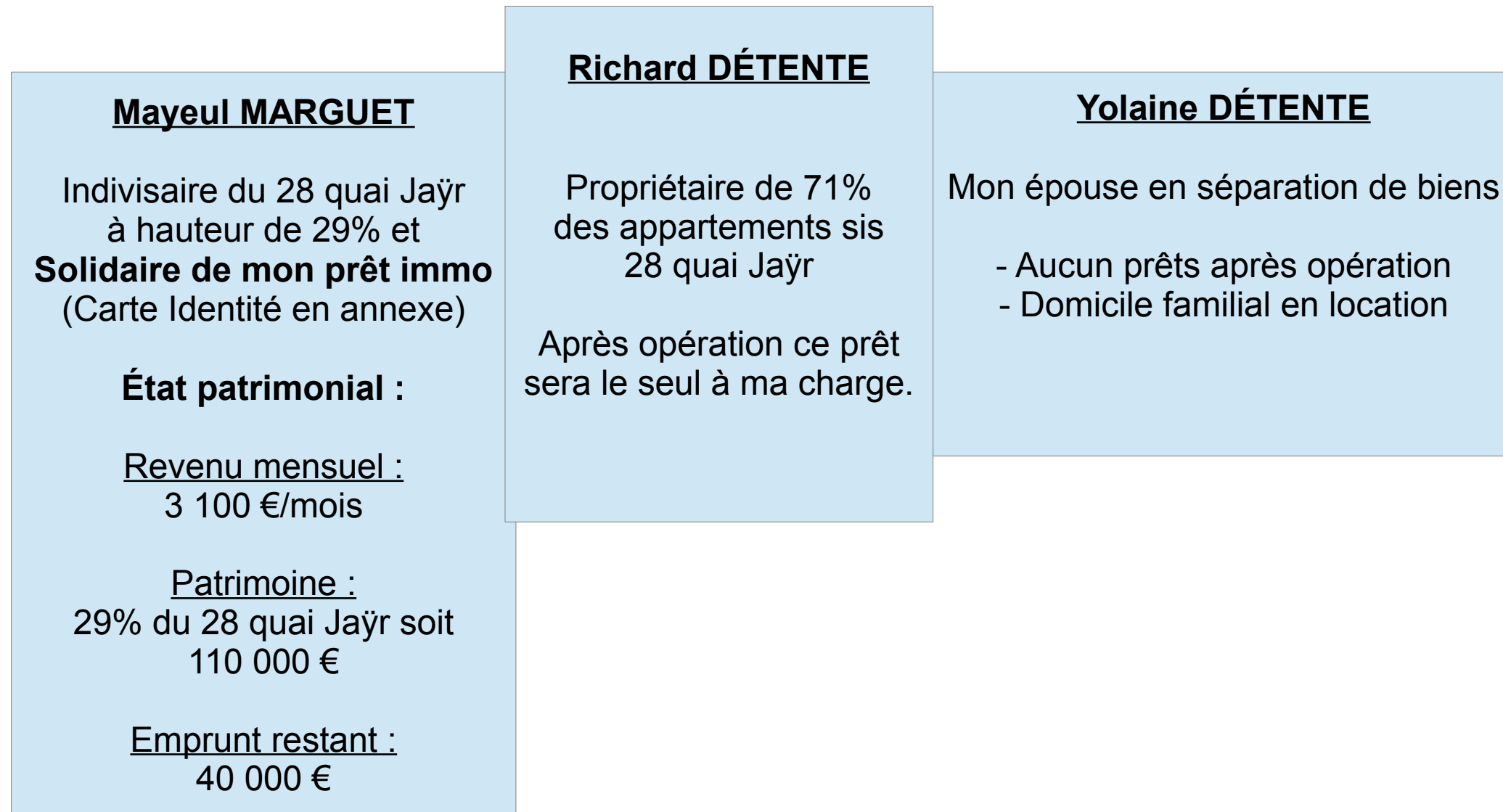
	Montant emprunté	Capital restant dû	Mensualité	Valeur
Prêt immobilier (soulte)	133 000 €	133 000 €	Environ 600 €	
4 appartements 28 quai Jaÿr 69009 Lyon				269 992,84 € (Valeur attestée par notaire dans l'acte de séparation de biens)
Valeur nette du patrimoine	137 000 €			

Nature	Montant placé
Or	25 000 €
Liquidités	25 000 €

Total patrimoine liquide : 25 000 €

La valeur net du bien immobilier à 137 000 € ainsi que des liquidités importantes (13 mois de revenus), donne des garanties sérieuses à la banque.

Schéma après opération :



DESSCRIPTIF

L'immeuble/appartement possède 5 niveaux
Je possède entièrement le 2e étage qui est découpé
en 3 logements + un logement au 4e étage.

PROJET DE RENOVATION

En 2009 lors de l'achat il s'agissait d'un seul grand appartement délabré.
Je l'ai réhabilité complètement en créant 4 appartements distincts avec un ami qui est
aujourd'hui dans l'indivision à hauteur de 29%

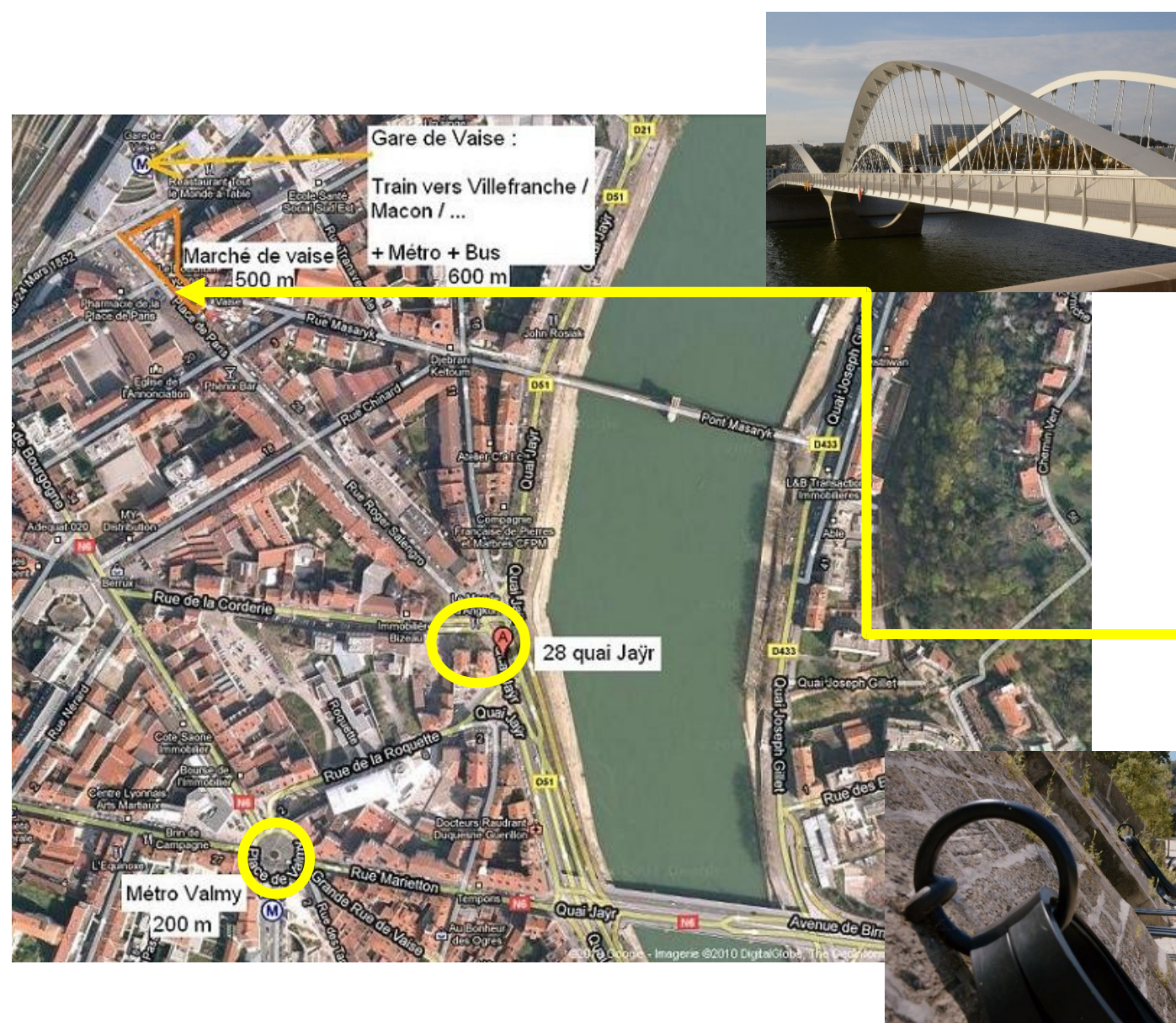
L'intérieur a complètement été repensé pour correspondre aux tendances actuelles, afin de
créer un effet « coup de coeur » .



Lyon 9e - 69009

L'immeuble dans lequel se situe les 4 appartements est idéalement placé à 200m du métro D – Valmy. Ce métro porte le centre ville de Lyon à 15 min de porte à porte.

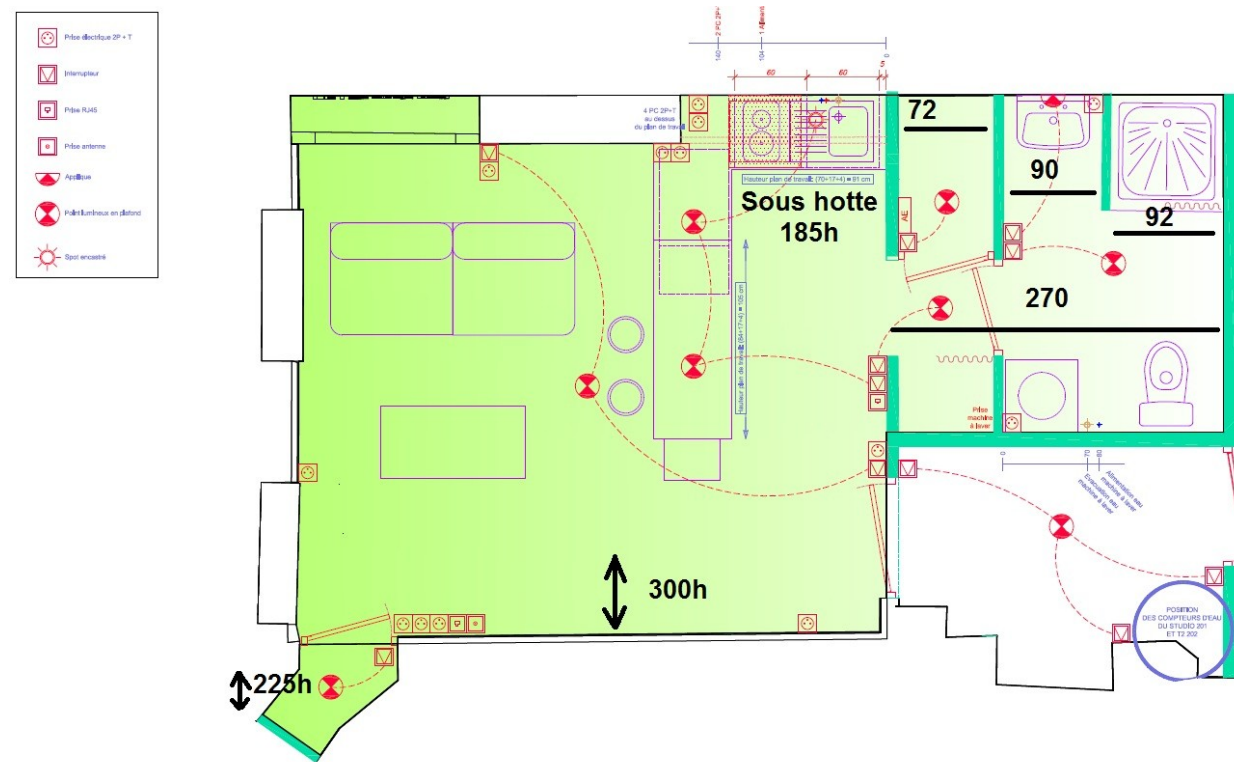
Par ailleurs, à 600m au nord se trouve également une gare qui dessert tout le Val de Saône et l'Ain sans avoir à repasser par la gare centrale de Lyon (Part Dieu).



Le quartier de Valmy est devenu très prisé depuis 20 ans car il dispose de très nombreux commerce de proximité et du marché de Vaise.

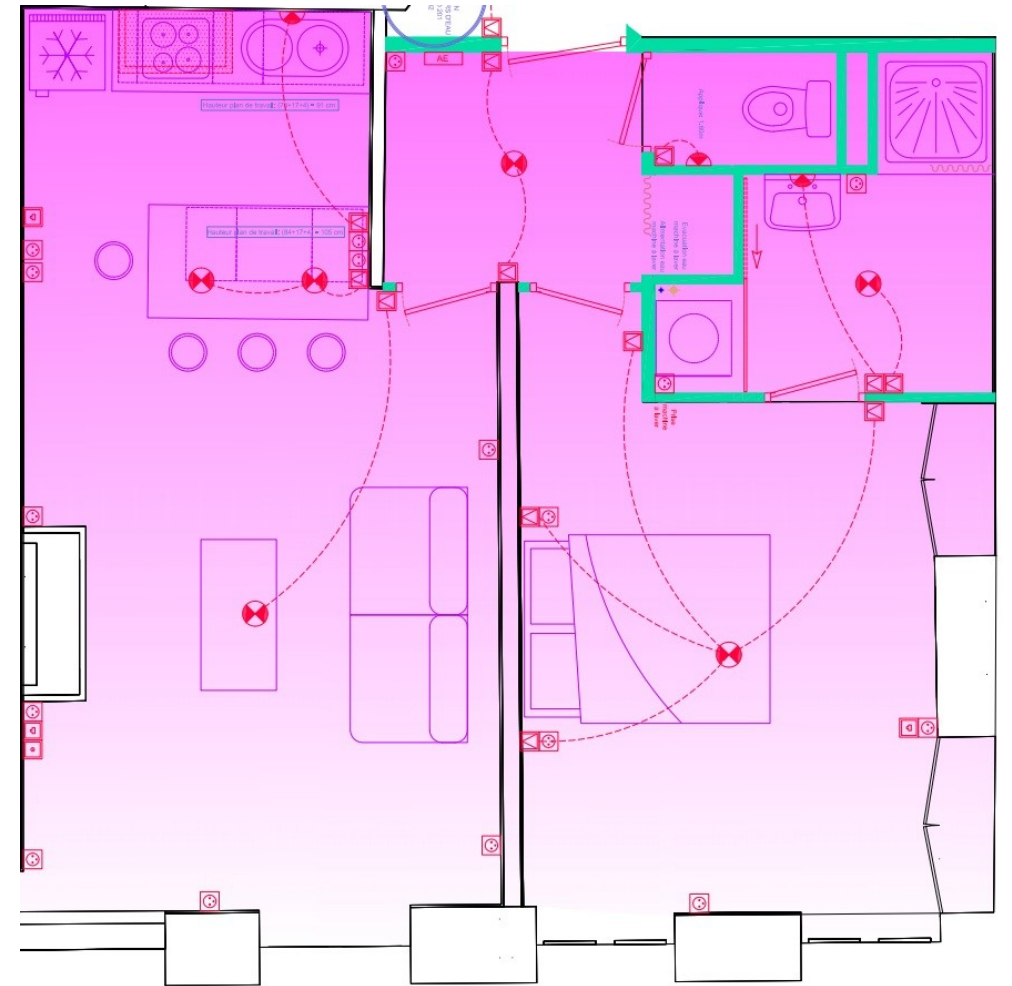
Le cadre de vie du quartier a également été renforcé par l'aménagement piéton des quais de saône et la construction du pont Schuman, en amont du projet, qui permet de diminuer la pression automobile sur cette partie des quais.



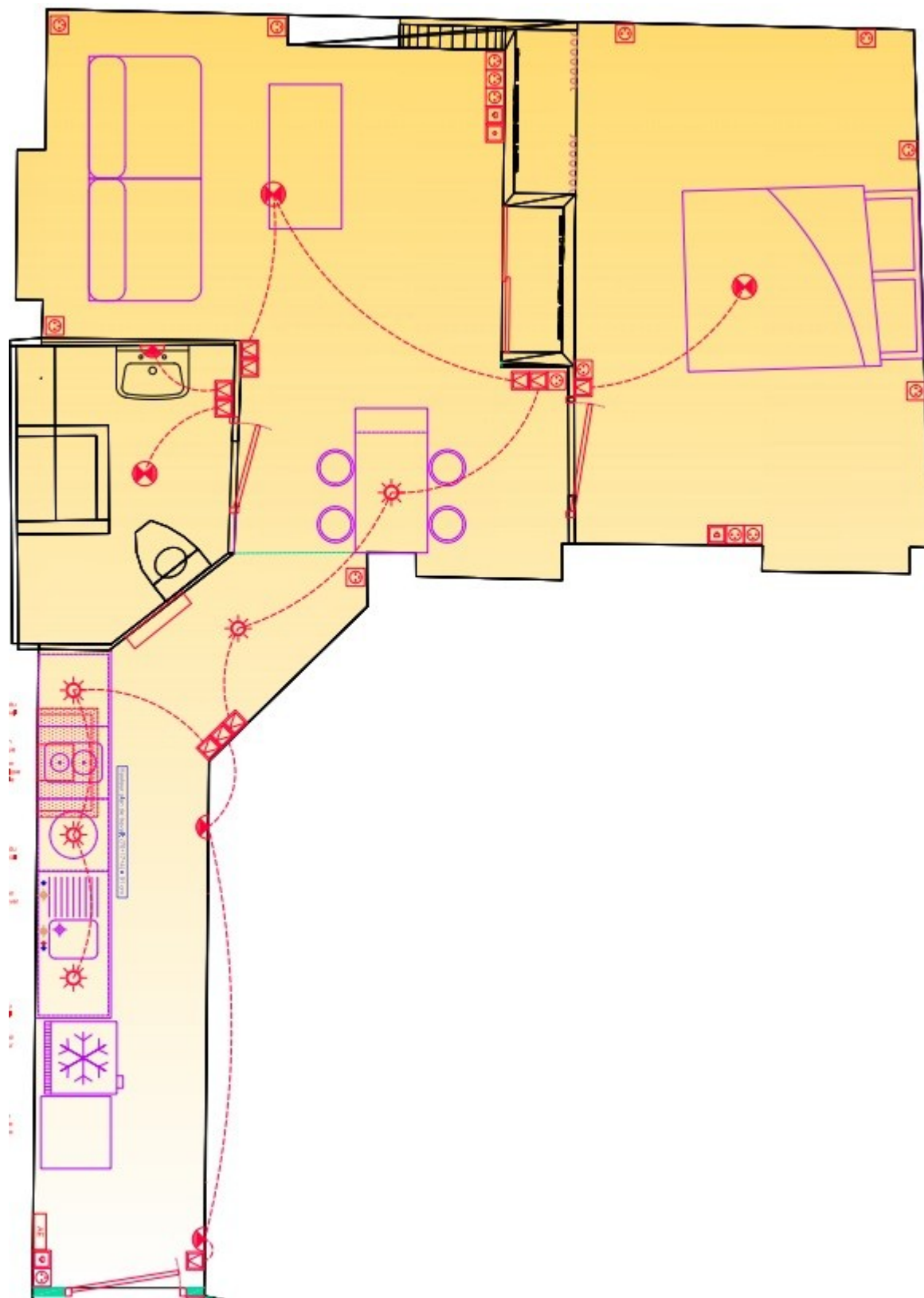


Studio meublé, initialement prévu à l'attention des étudiants, la demande est tellement forte dans le secteur que ce sont des salariés qui l'occupe.

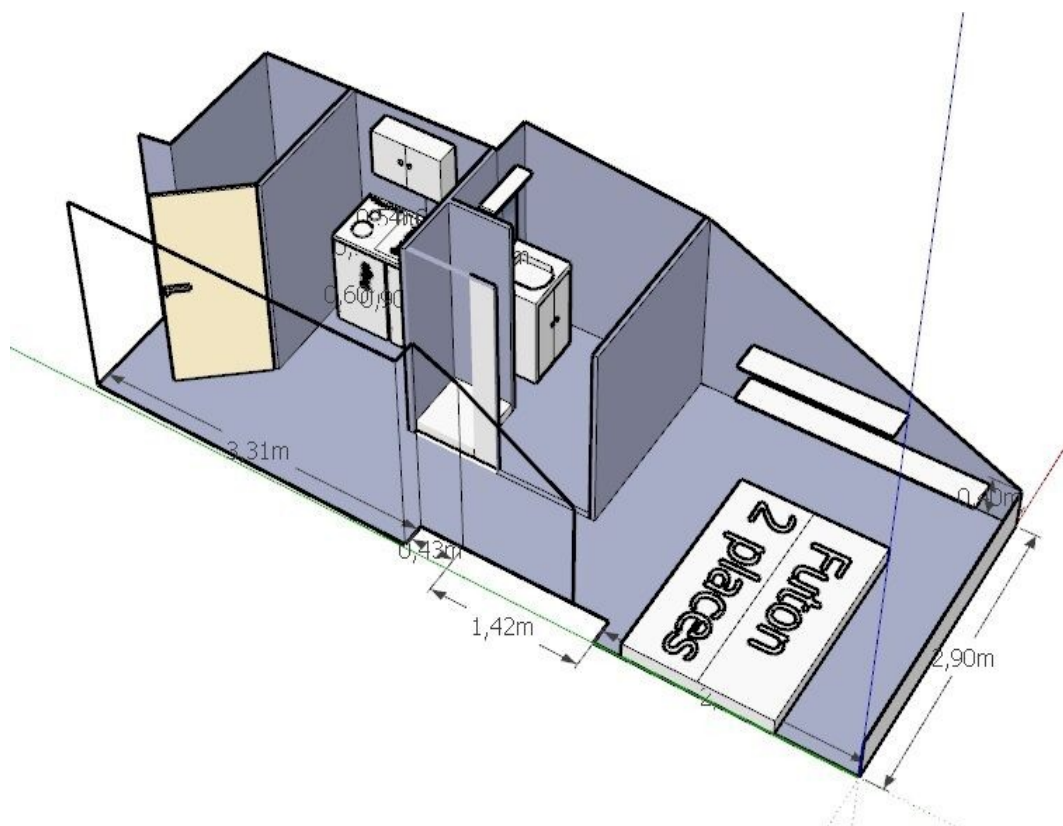
Le locataire est en place depuis Avril 2017



T2 meublé, destiné a un jeune couple, il est occupé par un jeune couple depuis décembre 2016.



T2 meublé, destiné a un jeune couple, il est occupé par un jeune couple.



Cet appartement a été dégradé fortement par le dernier locataire. Refait à neuf cet été il a été immédiatement reloué après travaux à un étudiant.

PATRIMONIAL

Ce projet immobilier réalisé en 2009 est mon premier investissement locatif. L'objectif est de sécuriser des revenus afin d'assurer le paiement du loyer de ma résidence principale qui est amené à changer régulièrement.

Cette sécurité sur le logement m'a permis de prendre un mi-temps dans le cadre de mon travail afin de m'occuper de mes enfants et de lancer un projet de création d'entreprise dont les revenus augmentent rapidement (3 000 € / mois en moyenne depuis octobre).

FISCAL : LMNP

La location en meublé se prête tout particulièrement à des petites typologies comme dans le cas de ces 4 appartements. Depuis près de 10 ans les locataires ont toujours apprécié ce service. Le meublé me permet également de bénéficier de l'amortissement en LMNP ce qui se révèle très avantageux. Selon mes projections et compte tenu du rachat de la part de mon épouse ce projet sera en déficit foncier pendant au moins 8 ans.

Note : Mes comptes de résultats sont négatifs depuis 2012 puisque je bénéficie de l'amortissement de la valeur de l'immeuble hors foncier. Ce résultat négatif comptable n'affecte en rien le montant du cash flow détaillé ci-après.

FINANCIER : LE CASH FLOW

Étant donné que le prêt initial pour l'achat de ces biens a été entièrement remboursé le cash flow de cette opération est très important.

Avec un emprunt de 133 000 € pour un bien d'une valeur d'environ 370 000 €, le cash flow reste très intéressant et sécurisant (environ 940 €/mois).

COÛT

PRIX D'ACHAT	133 000 €
Frais de notaires	7 500 €

COÛT TOTAL D'ACQUISITION	140 500 €
VALEUR AU M ²	1 056 € / m ²



Rentabilité : 13,1%

CHARGES (71%)

COUT DU CREDIT SUR 25 ANS A 1,8 %	555 €/mois
TAXE FONCIERE (X € annuel)	61 €/mois
ASSURANCE PNO (X € annuel)	34 €/mois
COUT DE GESTION X,x %	106 €/mois
TOTAL DES CHARGES (mensuel)	756 €
TOTAL DES CHARGES (annuel)	9 072 €



Cash Flow

783 € /mois – 9 396 € /an

Ma demande :

Je recherche un financement d'un montant de 133 000 € sur 25 ans se décomposant ainsi :

- 133 000 € pour l'achat du bien (montant de la soulte)

A un taux moyen de 1,8 % cela ferait une mensualité d'environ 555 € et sécurise le projet sur le long terme.

Le 2e propriétaire indivisaire, M. Mayeul MARGUET, sur ce projet accepte d'être caution solidaire de mon prêt.

Avec mon épouse nous nous engageons à rembourser tous les autres prêts que nous avons en cours puisqu'ils sont des substituts temporaires en attendant d'obtenir ce prêt de rachat de soulte (cf attestation notariée).

Nos besoins :

Pour réaliser ce projet j'aurai besoin des services suivants :

- Compte bancaire personnel
- Assurance emprunteur
- Assurance bailleur
- Je reste ouvert à la discussion

De façon générale, je recherche un partenaire financier qui sera capable de m'accompagner sur mes futurs projets d'investissements locatifs dans la durée.