



# SYNTHÈSE PROJET

**AVENUE JEAN MERMOZ**

**APPARTEMENT**



**Pau**



**3 chambres**



**Budget global**

**273 900 €**



**Rentabilité  
locative brute**

**5.52%**





# VILLE DE PAU



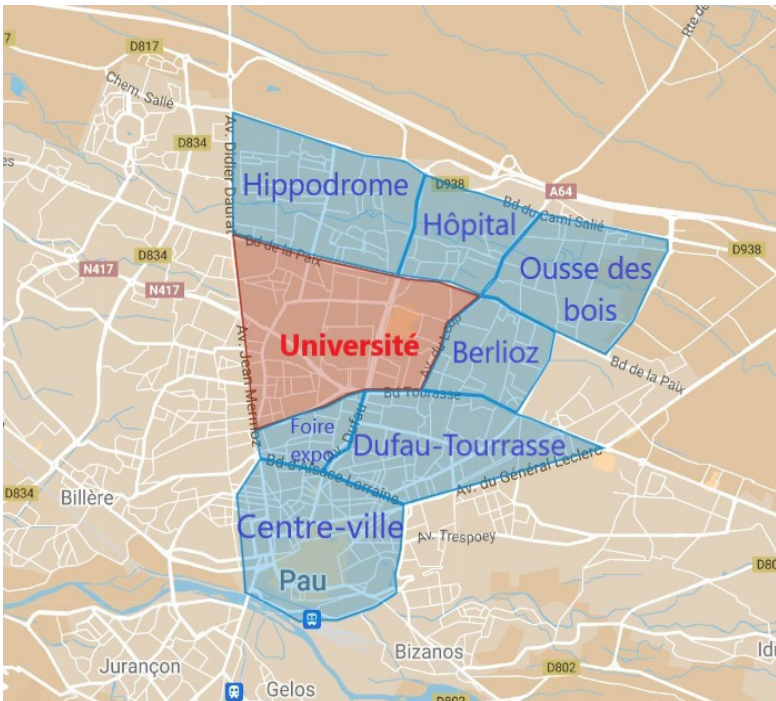
77 130 habitants



8 600 étudiants



54ème Agglomération  
de France



Elle a tout d'une grande! Pau est le chef-lieu des Pyrénées Atlantiques. A la fois grande par son passé royal, et petite par son âme béarnaise coquette, la capitale paloise a su tirer profit de sa situation géographique. En effet, la 4ème ville de Nouvelle-Aquitaine s'est dotée d'une place de choix dans l'industrie pétrochimique et aéronautique.

Les entreprises affluent (**+129% entre 2017 et 2021**), et les startups aussi, puisqu'il existe 4 incubateurs et 3 pépinières, favorisant l'innovation dans le tissu économique local.

Pau se trouve aussi à la **1ère place des villes moyennes les plus agréables pour étudier en 2021-2022**.

Quant au secteur immobilier, il est en constante croissance grâce aux améliorations d'infrastructures. Un chiffre significatif est l'augmentation des prix de 10% entre 2020 et 2021 dans toute la ville. Cependant, la capitale reste accessible.



# POTENTIEL DU QUARTIER

## UNIVERSITÉ

A Pau, le campus universitaire est le coeur de vie de la jeunesse!

C'est ici que la matière grise travaille et vit. Ce quartier s'est transformé petit à petit en un quartier de logements de petite taille, adapté au public qui le côtoie quotidiennement. Il est composé d'un parc, mais aussi d'un grand centre-commercial et de petits commerces.



À pied



17 minutes

Université

Voiture



7 minutes

Université

Bus T2



20 minutes

Gare

# PHOTOS DU BIEN



# DESCRIPTIF DU BIEN

Prix du bien FAI : **127 000€**

## DESCRIPTION

Appartement T3 de 66,7 m<sup>2</sup> Loi Carrez, situé sur l'une des plus grosses avenues de Pau (ancienne route Bordeaux-Pau, qui est un axe principal d'accès à la ville), et non loin de l'université.

### LE BIEN EST DISPOSÉ DE LA FAÇON SUIVANTE :

Un salon séjour avec cuisine ouverte  
2 chambres  
1 salle de bain  
1 WC séparé

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Menuiseries en double vitrage PVC  
Négociation possible selon l'agent mais sans montant défini

## INFORMATIONS

Taxe foncière non récupérée et estimée selon les prix pratiqués dans le secteur : **900€**

**Étage** : 1er étage  
**Nombre d'étage total** : 8  
**Surface loi carrez** : 67 m<sup>2</sup>  
**Surface à rénover** : 66 m<sup>2</sup>  
**Exposition** : Ouest-Est  
**Hauteur sous plafond** : 251cm

**DPE** : D - Diagnostics récupérés  
**Gaz à effet de serre** : D  
**Consommation** : 185 kWh/m<sup>2</sup>/an  
**Émissions** : 37 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

**Chauffage** : Individuel Gaz Radiateur  
**Eau chaude** : Individuelle  
**Puissance électrique** :

**Place de stationnement** : Box privé  
**Nombre de places** : 1  
**Commentaire** :

**Terrasse** : Oui  
**Ascenseur** : Non  
**Jardin** : Non  
**Concierge** : Non  
**Balcon** : Non  
**Local vélo** : Non  
**Cour** : Non  
**Loggia** : Non  
**Dépendance** : Non  
**Cave** : Oui

# INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ



**Nom du syndic : CABINET CABAIG**

**Nombre de lots d'habitation : N.C**

Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **847€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60%, soit **508€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **339€/an**.

## **Les charges de copropriété**

**comprennent** : Eau froide, Honoraires de syndic, Assurance de l'immeuble, Entretien des communs, Entretien de l'ascenseur .

**RCP** : Projet sous réserve du Règlement de copropriété, en attente de réception.

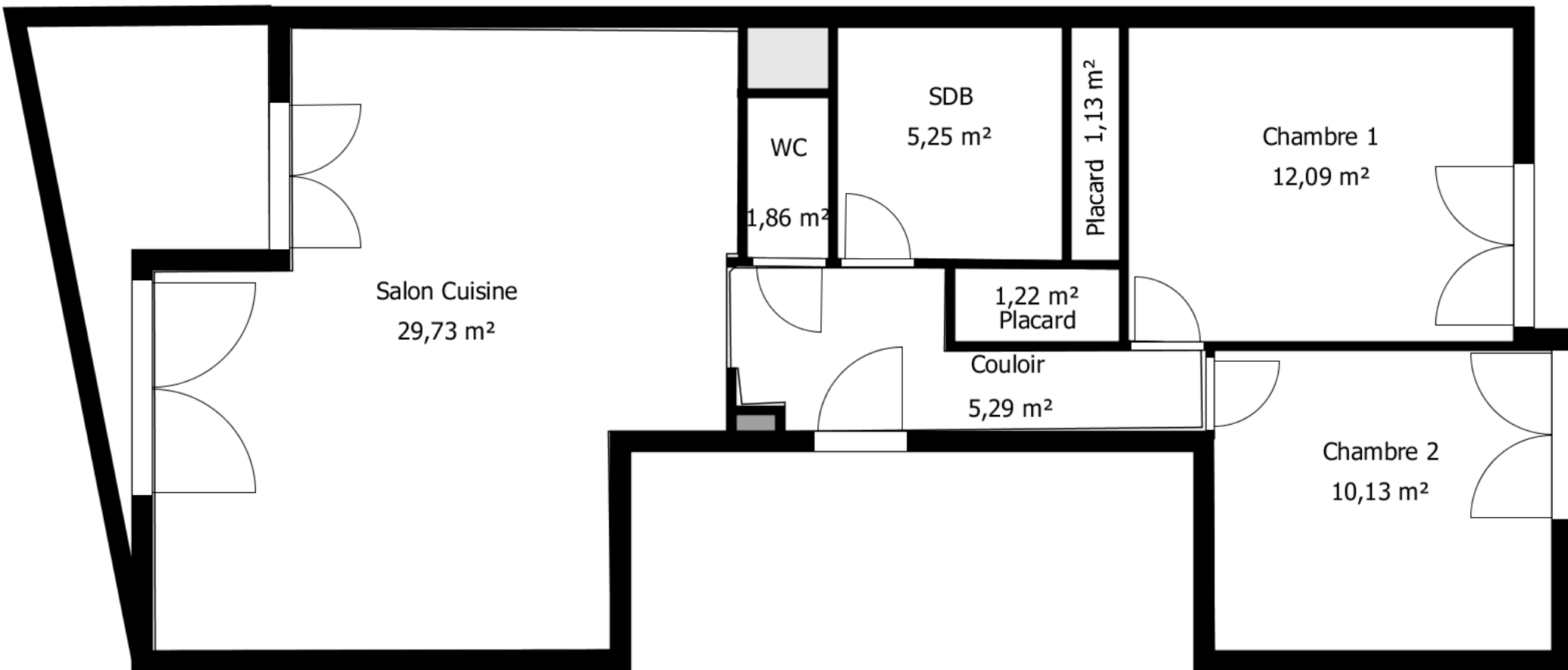
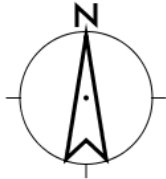
**PVs d'AG** : Les Procès Verbaux d'Assemblée Générale ont été récupérés et sont disponibles sur demande.

## **Travaux effectués / prévus :**

Effectués : Ravalement des 3 façades + étanchéité des sols balcons

## **Informations complémentaires :**

# PLAN ACTUEL AVANT TRAVAUX



# MODÈLE DE RÉNOVATION

**Nous vous proposons un réaménagement et une rénovation du bien en une colocation de 3 chambres selon le modèle suivant\* :**

## TRANSFORMATIONS

**Cuisine :** dépose de la cuisine existante et pose d'une nouvelle cuisine complète équipée.

**Salon/Salle à manger :** création et aménagement d'une ou plusieurs pièces communes dédiée(s) à l'ensemble des colocataires.

**Salle d'eau :** création d'une salle d'eau privative par colocataire dans la mesure du possible, intégrée à la chambre ou déportée.

**Buanderie :** création d'un espace buanderie (lave-linge + sèche-linge ou lave-linge séchant) intégré au linéaire de cuisine ou séparé.

**WC :** dépose de(s) ancien(s) toilette(s) et pose de(s) nouveau(x).

## RÉNOVATION

**Murs et plafonds** bénéficieront d'une remise en état complète.

**Réseau électrique :** l'ancienne installation sera neutralisée et remise aux normes.

**Prises RJ45 & TV** installées dans l'ensemble des chambres et pièce de vie.

**Réseaux d'évacuation** et d'alimentation repris et adaptés à la nouvelle configuration.

**Système de ventilation** naturelle ou mécanique créé dans chaque pièce humide en fonction des contraintes techniques.

**Système de chauffage** changé ou restauré selon la typologie (hors chauffage collectif).

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

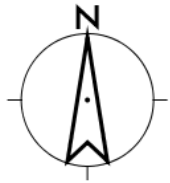
Changement porte d'entrée

Le montant des travaux inclut les Déclarations Préalables de travaux et/ou Permis de Construire nécessaire(s) au projet

*\*modèle non contractuel susceptible d'évoluer selon la configuration et les contraintes techniques. Pour plus d'informations spécifiques à ce projet, merci de vous rapprocher de votre conseiller.*



# PLAN D'AGENCEMENT APRÈS TRAVAUX\*



\* Plan non contractuel susceptible d'être modifié

# SIMULATION APRES TRAVAUX



# ÉTAPES D'UN PROJET

## 1 Financement & Assurances

L'hypothèse de financement est à affiner avec votre conseiller en gestion de patrimoine et/ou votre conseiller bancaire.

Nous proposons des solutions sur les **Assurances Propriétaire Non-Occupant (PNO)**, merci de vous rapprocher de votre conseiller Colocatère

## 2 Travaux

Les devis sont **fermes** et **définitifs** mais les aménagements proposés peuvent être évolutifs dans l'intérêt du propriétaire et de la location future. Les changements significatifs seront notifiés au client par e-mail.

## 3 Mobilier & Décoration

**Mobilier contemporain** neuf, livré et monté

**Chambre** : Lit double, bureau & chaise, TV, rangement

**Cuisine** : Électroménager complet, ustensiles, vaisselle

**Salon** : Canapé/fauteuils, table basse, écran plat

**Séjour** : Table & chaises

**Décoration d'intérieur** assurée par des professionnels

**Photos et Visite virtuelle** réalisées par un photographe

## 4 Gestion locative

### LOYERS BRUTS HORS CHARGES MENSUELS

**Estimation** : **360 €** /chambre, soit un total de **1 080€**

Les loyers sont donnés à titre **indicatif** et n'ont pas valeur d'engagement de la part de Colocatère. Ils sont estimés en comparaison aux loyers pratiqués à l'instant T dans le même secteur et sur une typologie de biens identiques. Ils sont soumis aux évolutions possibles du marché immobilier (conjuncture, saisonnalité, etc...) et peuvent donc être **réévalués** dans le temps.

Le loyer par chambre indiqué est une **moyenne de toutes les chambres** du bien, les loyers de chacune d'entre elles pouvant varier selon leur confort respectif (surface, salle d'eau intégrée ou déportée, balcon privatif,...).

### FRAIS DE GESTION

**200 € / Chambre** de frais de dossier à chaque entrée d'un nouveau locataire.  
→ Limité à 1x par chambre par année civile.  
→ Applicable dès la 1ère mise en place.

**10% TTC** des loyers globaux perçus hors charges.

# SIMULATION FINANCIERE

## BILAN D'ACQUISITION

<b>Prix du bien FAI</b>	<b>127 000 €</b>
Frais de notaires estimés	10 160 €
Budget mobilier	13 800 €
Devis Travaux TTC	107 940 €
Frais d'ingénierie	15 000 €
<b>Budget Global à financer</b>	<b>273 900 €</b>

## HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT

Prêt de 2% TEG sur 240 mois sans apport

<b>Mensualité d'emprunt</b>	<b>1 386 €</b>
-----------------------------	----------------

## REVENUS MENSUELS

<b>Loyers Bruts Hors Charges</b>	<b>1 080 €</b>
<b>Rentabilité locative brute (1)</b>	<b>5.52%</b>

(1) Rentabilité locative brute = Loyers bruts HC annuels / (Prix du bien FAI + devis travaux)

Charges de copropriété (2)	42 €
Taxe foncière (3)	75 €
Frais de gestion (4)	108 €
<b>Loyers Nets Hors Charges</b>	<b>855 €</b>
<b>Effort d'épargne net (5)</b>	<b>531€</b>

(5) Effort d'épargne net = mensualité d'emprunt - loyers HC nets

<b>Rentabilité locative nette (6)</b>	<b>3.74%</b>
---------------------------------------	--------------

(6) Rentabilité locative nette = Loyers Nets HC annuels / Budget global

## AUTRES CHARGES PROPRIÉTAIRE

MONTANTS DONNÉS À TITRE INDICATIF ET N'AYANT PAS VALEUR D'ENGAGEMENT CONTRACTUEL DE LA PART DE COLOCATÈRE

(2) Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **847€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 60%, soit **508€/an**, et 40% à la charge des locataires, soit **339€/an**. La répartition est donnée à titre informatif et n'exclut pas une analyse plus complète tenant compte des spécificités du futur logement (consommation d'eau, chauffage...) et autres frais inhérents à la copropriété susceptibles d'évoluer dans le temps.

(3) La **Taxe foncière** non récupérée et estimée selon les prix pratiqués dans le secteur est de **900€/an**

(4) Les **Frais de gestion** annuels sont de 10% des loyers bruts perçus hors charges et ne prennent pas en compte les **200€** de frais de dossier à chaque entrée de nouveau locataire (limités à 1X par chambre par année civile applicable dès la 1ère mise en place).

**Autres frais à affiner avec votre conseiller non pris en compte dans la simulation :** Assurance PNO, CFE, expert comptable

- Document non contractuel -  
GROUPE COLOCATÈRE  
68 rue Jordaens - 59000 LILLE - Tél  
09.82.20.60.11 SIRET : 538 593 419 00038