



BERTRAND-DEMANES

STRATÈGES EN RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE

Projet immobilier Studio **NANTES**

LMNP - DEFICIT FONCIER

RENDEMENT		COUT GLOBAL		SURFACE
LMNP	DÉFICIT FONCIER	LMNP	DÉFICIT FONCIER	20 m2
5,67 %	5,40 %	122 020 €		

NANTES

RUE FOURÉ

un investissement au coeur de Nantes

Une **adresse premium** : en plein centre-ville, entre la Cité des Congrès, l'Île de Nantes et la gare. Le secteur attire étudiants, jeunes actifs et cadres qui veulent tout faire à pied ou en vélo.

Un quotidien citadin facilité : commerces de proximité, supermarchés, restaurants, salles de sport, espaces culturels... tout est là pour une vie urbaine agréable sans compromis.

Une mobilité optimale : à deux pas de la gare, des lignes de busway, du futur CHU et des pôles d'affaires de l'Île de Nantes. Ici, pas besoin de voiture pour rayonner.

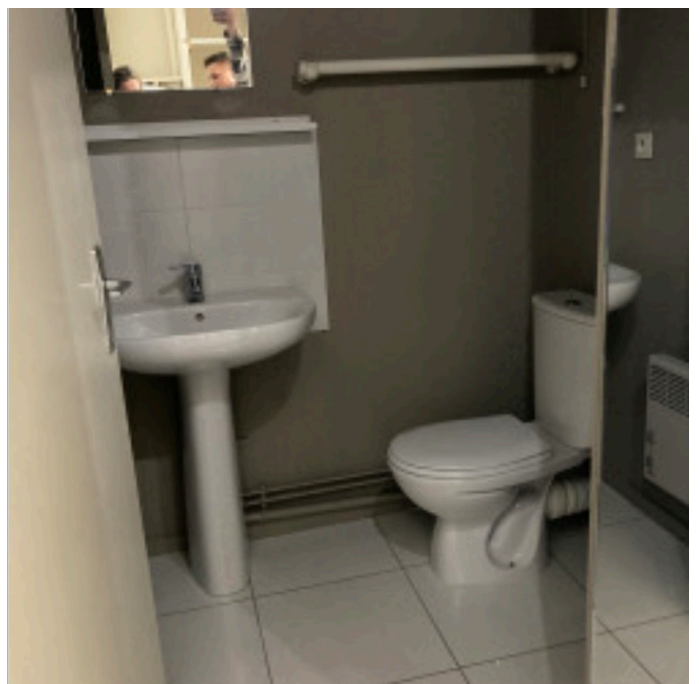
Un choix stratégique prix/rentabilité : même si les prix sont plus élevés que dans les quartiers périphériques, la **demande locative est ultra-soutenue**.

Résultat : peu de vacance, une valorisation pérenne et une vraie sécurité pour l'investisseur.

Nous avons choisi un **emplacement central, attractif et dynamique** : un gage de pérennité et de rendement pour un investissement locatif serein.



LE BIEN EN PHOTOS



INFORMATIONS DU BIEN

PRIX D'ACHAT : 95 000 €

Etage : 2/3
Surface Loi Carrez : 18,08 m²
Exposition : Sud-Est
Hauteur sous plafond : 2,48 m

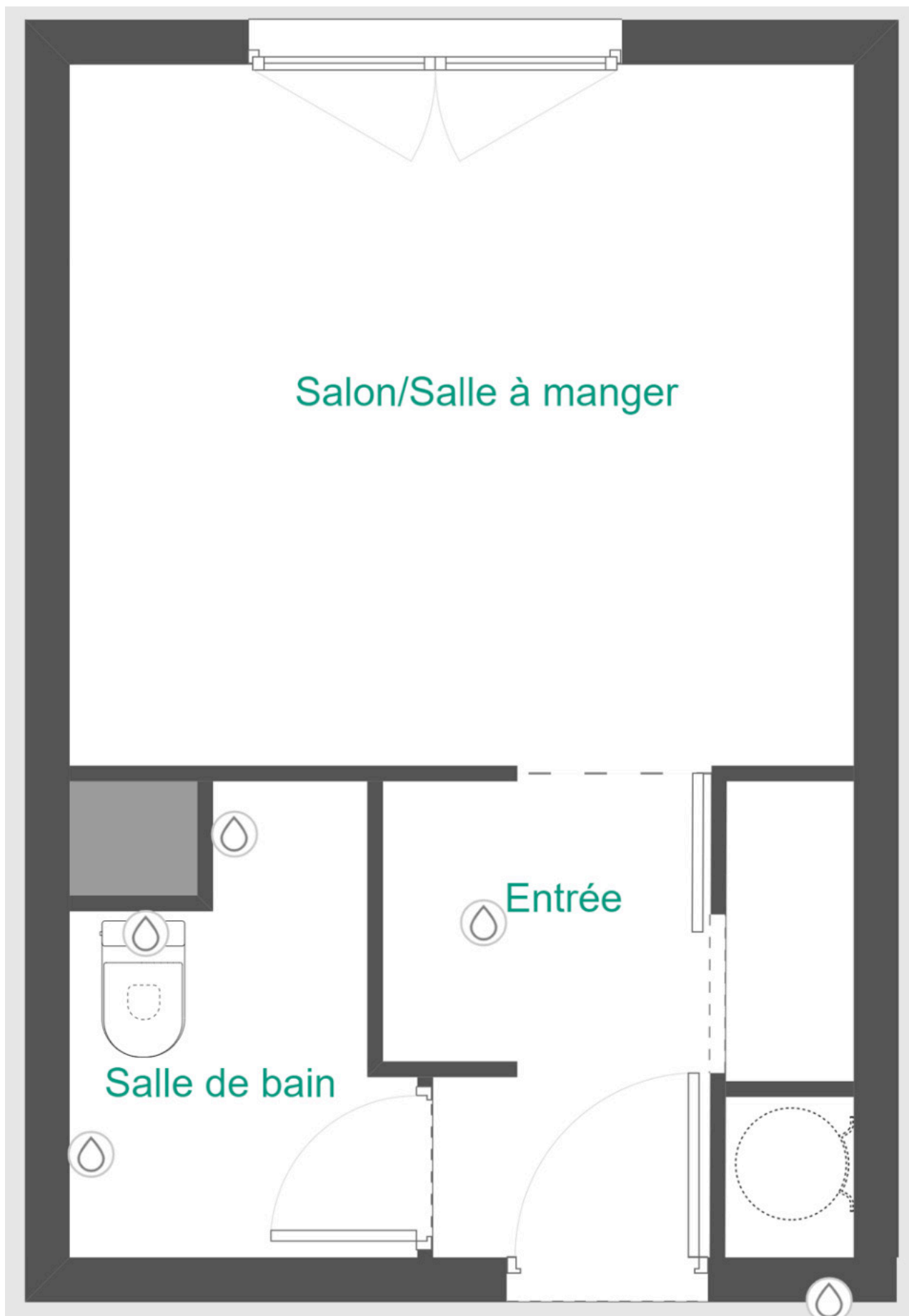
DPE avant travaux : D
Gaz à effet de serre : B
Consommation avant travaux :
247 kWh/m²/an
Émissions : 7Kg CO₂/m²/an

Extérieur : Non
Ascenseur : Non
Jardin : Non
Concierge : Non
Local à vélo : Non
Cour : Non
Stationnement : Non
Dépendance : Non
Cave : Non

Chauffage : Individuel électrique
Radiateur
Eau chaude : Individuelle
Puissance électrique : KW



PLAN DU LOGEMENT AVANT TRAVAUX



TRAVAUX REALISES

RÉNOVATION

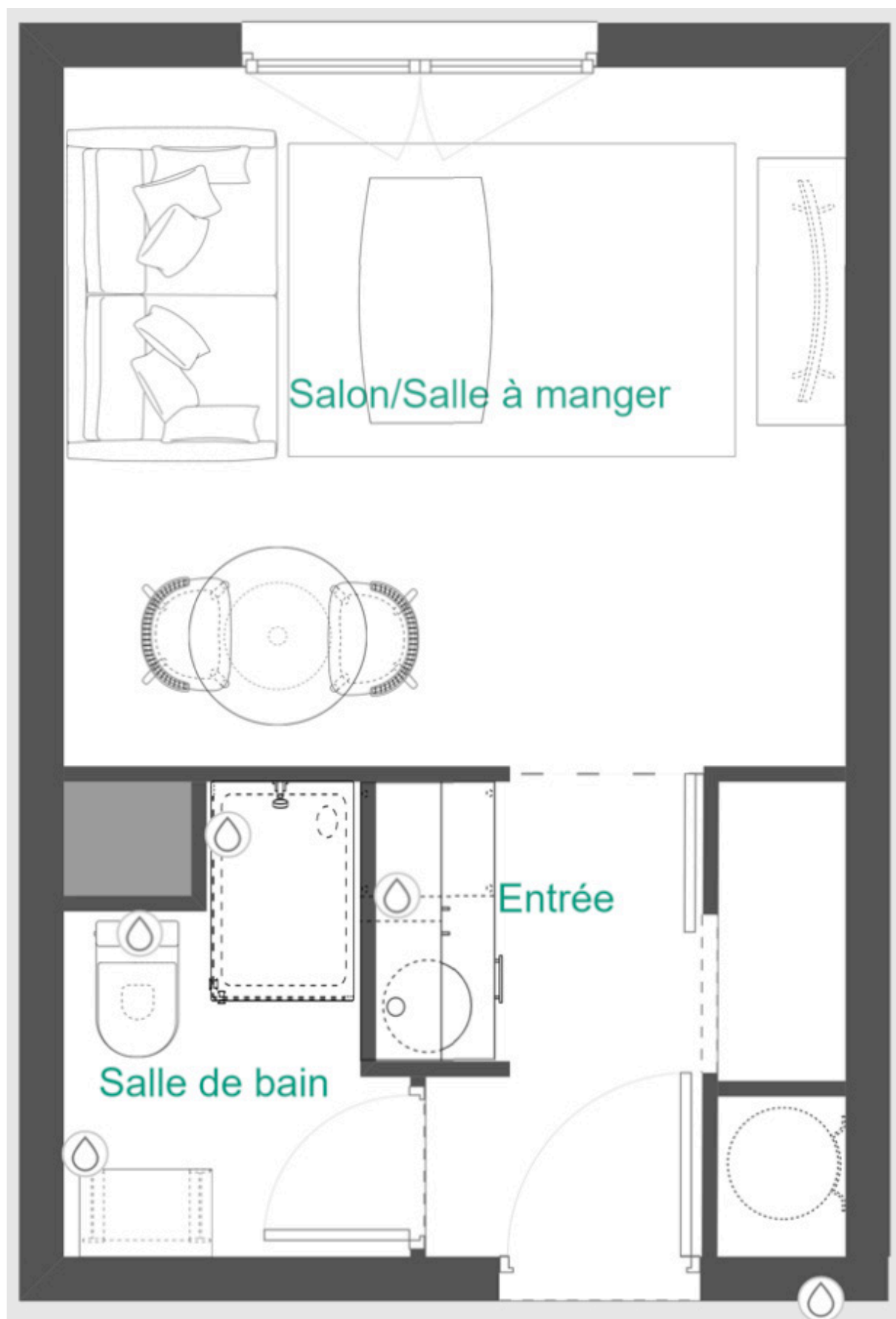
- Fourniture et pose d'un nouveau receveur de douche, et faïence
- Remise en peinture de l'ensemble des murs et plafonds.
- Reprise de l'installation électrique existante et remise aux normes (nouveau tableau électrique et remplacement des plaques de prises et interrupteurs).
- Pose d'un nouveau radiateur électrique à chaleur douce dans le séjour et d'un sèche-serviette électrique dans la salle d'eau.
- Pose d'un nouveau cumulus.

AMÉNAGEMENT

- Dépose et pose parquet + plinthes
- Dépose et pose nouvelle cuisine
- Remplacement des portes coulissantes et étagères du placard de l'entrée.
- Ameublement
- Décoration



PLAN DU LOGEMENT APRES TRAVAUX



LE BIEN EN PHOTO APRES TRAVAUX





SYNTHESE FINANCIERE

Prix d'achat	95 000 €
Travaux	20 900 €
Honoraires (6%)	6 120 €
Coût du projet hors aménagement	122 020 €
Option Aménagement	5 000 €
<i>Frais d'acte notarié</i>	<i>8 160 €</i>

Loyers annuels HC logement meublé	7 200 €
Loyers annuels HC logement nu	6 600 €
Taxe foncière	470 €
Charges de copro annuelles	120 €
Rendement brut meublé	5,67 %
Rendement brut nu	5,40 %

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT SUR CE BIEN

Apport de 15 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 6,15 % en **LMNP**

Apport de 15 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 6,31 % en **DEFICIT FONCIER**