



BERTRAND-DEMANES

STRATÈGES EN RENTABILITÉ IMMOBILIÈRE

Projet immobilier Colocation **BORDEAUX**

LMNP - DEFICIT FONCIER

RENDEMENT		COUT GLOBAL		SURFACE
LMNP	DÉFICIT FONCIER	LMNP	DÉFICIT FONCIER	58 m2
7,16 %	6,82 %	250 796 €		

NANTES

RUE ACHARD

Un investissement au coeur de Nantes

Un vrai carrefour stratégique : située au cœur de Bacalan, à deux pas de la Cité du Vin et des Bassins à Flot, et desservie par le tram B : demande locative (étudiants, jeunes actifs, cadres, artistes) assurée.

Une **vie de quartier en pleine effervescence** : restos branchés, tiers-lieux comme la Cité Bleue, espaces culturels comme Les Vivres de l'Art... Le quartier attire une population jeune et dynamique, avec un vrai esprit village dans un cadre en pleine transformation.

Un emplacement durable : infrastructures modernes (tram, pistes cyclables, proximité des quais), et un quartier repensé autour de projets urbains et culturels qui assurent une attractivité sur le long terme.

Un **très bon compromis prix/attractivité** : encore plus accessible que l'hypercentre bordelais, tout en bénéficiant d'une tension locative forte. C'est typiquement un secteur à fort potentiel de valorisation dans les années à venir à Bordeaux.



LE BIEN EN PHOTOS



INFORMATIONS DU BIEN

PRIX D'ACHAT : 175 000 €

Etage : 1/1
Surface Loi Carrez : 58,62 m²
Exposition : Sud-Ouest
Hauteur sous plafond : 2,48 m

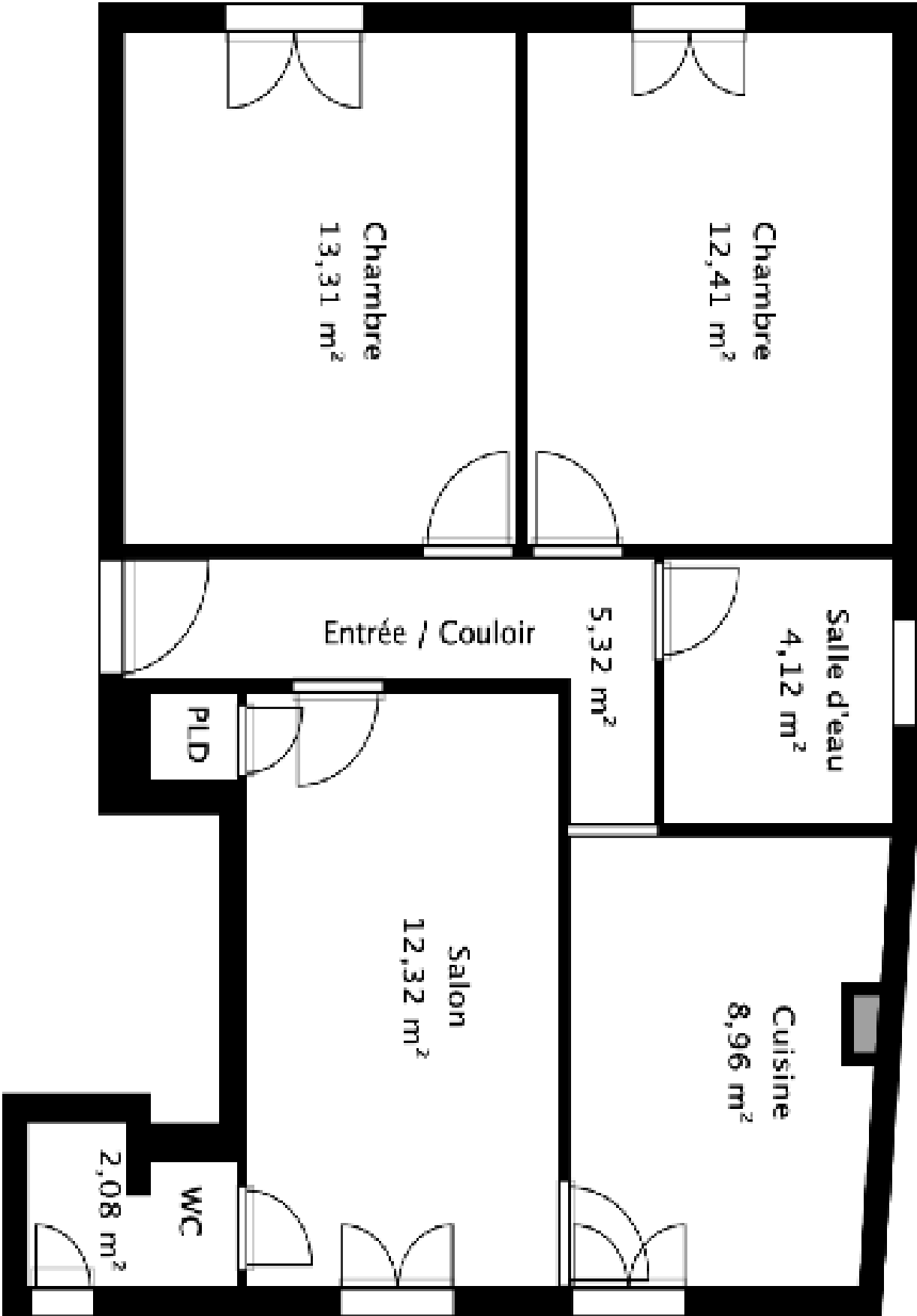
DPE avant travaux : F
Gaz à effet de serre : F
Consommation avant travaux :
409 kWh/m²/an
Émissions : 90Kg CO₂/m²/an

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

Chauffage : Individuel au gaz
Eau chaude : Individuelle au gaz



PLAN DU LOGEMENT AVANT TRAVAUX



TRAVAUX REALISES

RÉNOVATION

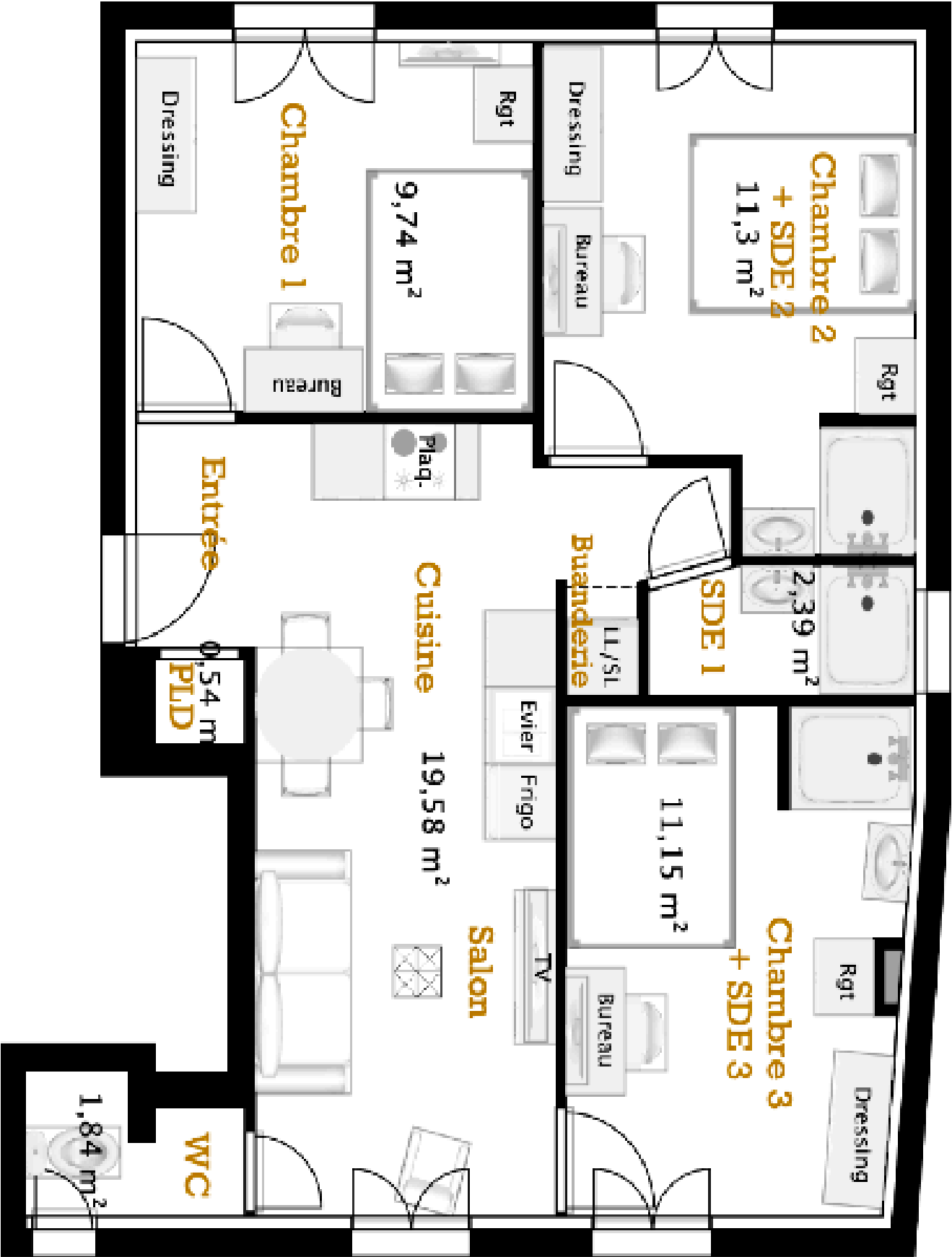
- Rénovation des murs et plafonds
- Nouveau réseau électrique
- Nouveau réseau d'évacuation
- Une salle d'eau intégrée ou déportée par chambre quand techniquement cela est possible.
- VMC : Raccordement de l'installation au réseau existant
- Nouveau réseau de chauffage
- Changement des volets en mauvais état
- Changement de la porte d'entrée

AMÉNAGEMENT

- Dépose de l'ancienne cuisine et pose d'une nouvelle cuisine aménagée et équipée
- Création d'un espace commun optimisé
- Dépose de l'ancien WC et pose d'un nouveau
- Pose de TV connectées dans chaque chambre
- Création de chambres spacieuses avec des rangements en incluant la salle d'eau lorsque cela est possible
- Un espace de rangement dédié, avec lave-linge et sèche-linge



PLAN DU LOGEMENT APRES TRAVAUX





LE BIEN EN PHOTO APRES TRAVAUX



SYNTHESE FINANCIERE

Prix d'achat	175 000 €
Travaux	61 600 €
Honoraires (6%)	14 196 €
Coût du projet hors aménagement	250 796 €
Option meubles + décoration	13 000 €
<i>Frais d'acte notarié</i>	<i>14 000 €</i>

Loyers annuels HC logement meublé	18 900 €
Loyers annuels HC logement nu	17 100 €
Taxe foncière	1 000 €
Charges de copro annuelles	450 €
Rendement brut meublé	7,16 %
Rendement brut nu	6,82 %

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT SUR CE BIEN

Apport de 30 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 9,83 % en **LMNP**

Apport de 30 000 € et financement sur 20 ans : TRI net d'impôts de 9,43 % en **DEFICIT FONCIER**