



Immeuble de 4 lots | Roubaix



Prix d'achat FAI
199 500 €



Superficie
160 m²



Rendement brut
12,0 %

Descriptif du projet

Immeuble de Rapport – Roubaix | 4 Lots Cadastres – Forte Rentabilité

Situé dans un quartier en mutation à Roubaix, je vends cet immeuble de rapport composé de 4 lots cadastrés.

Vos notes



Analyse du secteur



Nombre d'habitants

98 892



Tension locative

2 / 8



Prix au m² moyen

1 972 €/m²

Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

14 580 €

Taux de logements vacants

9,9 %

Taux d'étudiants

14,8 %

Taux de chômage

16,9 %

Taux de taxe foncière

29,4 %

Ancienneté des locataires

3,5 ans

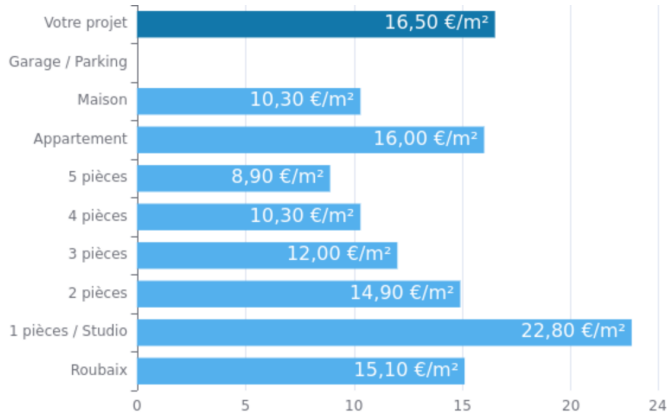
Part des ménages ayant au moins 1 voiture

62,7 %

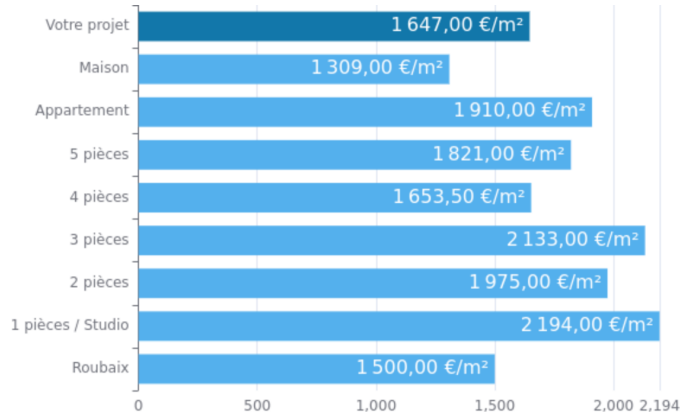
Part des ménages ayant une place de parking

28,1 %

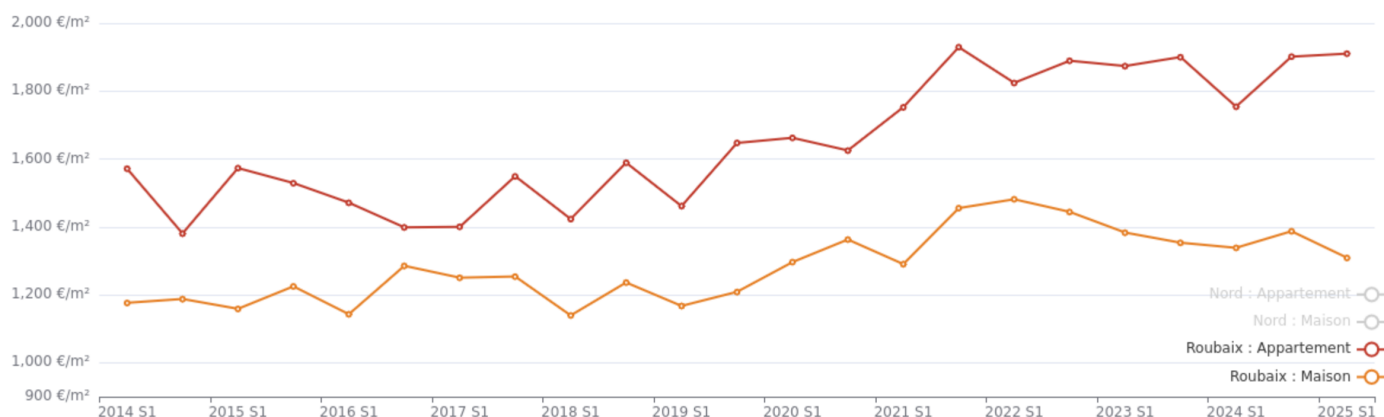
Loyer moyen



Prix moyen



Évolution des prix de l'immobilier



Analyse du secteur



Écoles et universités

120



Commerces

528



Entreprises

8 242

Localisation du bien



Écoles et universités

- Enfance
- Lycée
- Enseignement supérieur
- Formations

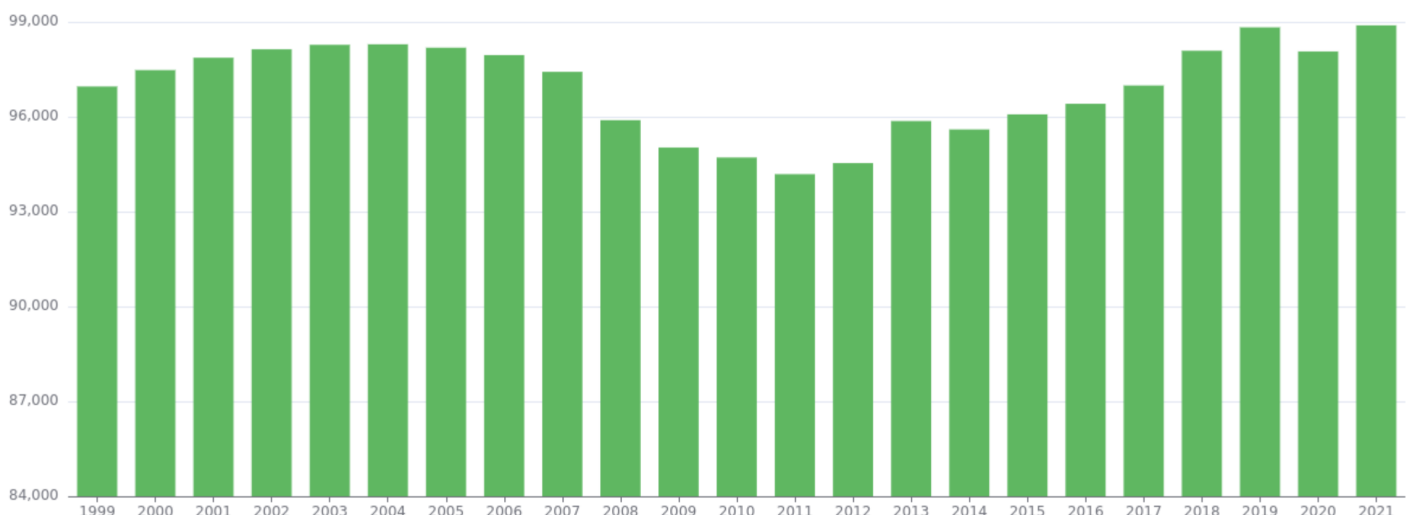


Répartition des commerces

- Grande distribution
- Santé
- Shopping
- Commerces de proximité
- Magasins pour la maison
- Autres



Évolution de la population



Détail des lots



Prix Initial

229 500 €



Négociation

30 000 €




Loyer mensuel

2 640 €


Lot	Surface	Loyer HC	Loyer CC
	40 m²	660 €	660 €
	40 m²	660 €	660 €
	40 m²	660 €	660 €
	40 m²	660 €	660 €
Total		2 640 €/mois	2 640 €/mois
		31 680 €/an	31 680 €/an

Informations complémentaires


Détail des travaux



Montant des travaux
48 000 €



Ameublement
0 €



Ratio Travaux / Achat
18,2 %

Lot	Chauffage	DPE avant	DPE après	Montant	Commentaires
		E	D	16 000 €	
		E	D	16 000 €	
		E	D	16 000 €	
		D	D	0 €	

Informations complémentaires

Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC

2 640 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

1 801 €



Cash-Flow

839 €



Rendement brut

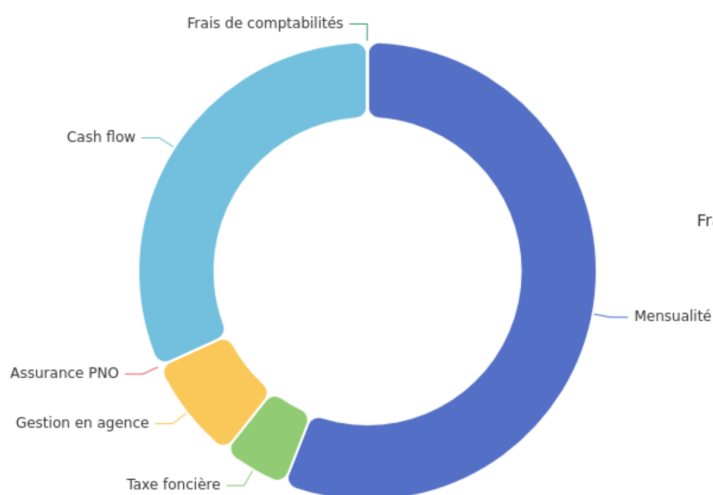
12,0 %



Rendement net

10,5 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	1 500 €/an
Assurance PNO	4 €/an
Gestion agence (7.5 %)	2 376 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (0 %)	0 €/an
Charges de copropriété	0 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	0 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	8 €/an
Total	3 888 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	199 500 €
Frais de notaire	15 960 €
Autre frais	0 €
Meubles	0 €
Travaux	48 000 €
Frais bancaire et cautionnement	4 €
Total achat	263 464 €

Crédit

Apport	15 960 €
Montant emprunté	247 504 €
Frais bancaire et cautionnement	4 €
Taux crédit	3,5 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	20 ans
Mensualité	1 477 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	1 247 €/m²
Prix au m² final	1 647 €/m²
Rendement brut	12,0 %
Rendement net	10,5 %
Cash-flow annuel	10 068 €
Cash-flow mensuel	839 €
Taux de couverture	55,9 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC

31 680 €



Amortissement
annuel moyen

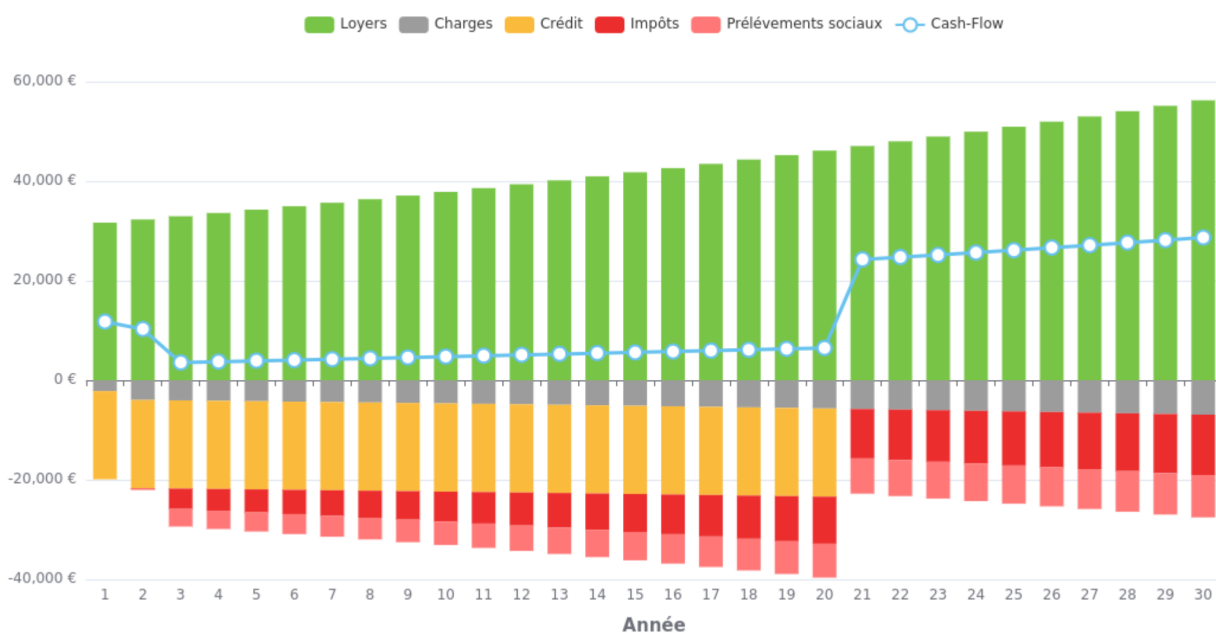
26 346 €



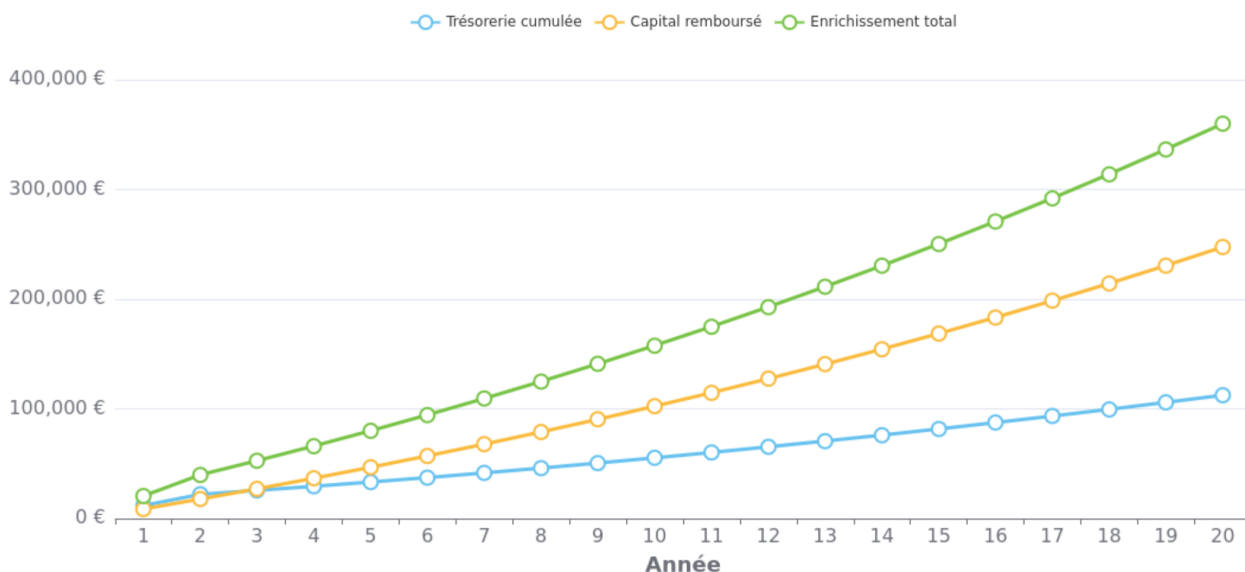
Choix du régime fiscal

Foncier reel

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Cash-Flow Total
sur 20 ans

112 382 €



Valorisation du
foncier sur 5 ans

3,0%

Bilan comptable prévisionnel

Loyers	Annuité	Charges	Prélèvements sociaux	Impôts sur le revenu	Avantage fiscal	Cash-flow	Rendement net d'impôts	
1	31 680 €	-17 720 €	-51 888 €	0 €	0 €	1 710 €	11 782 €	11,20 %
2	32 314 €	-17 720 €	-3 966 €	-191 €	-166 €	0 €	10 271 €	10,62 %
3	32 960 €	-17 720 €	-4 045 €	-3 530 €	-4 101 €	0 €	3 564 €	8,08 %
4	33 619 €	-17 720 €	-4 126 €	-3 687 €	-4 355 €	0 €	3 731 €	8,14 %
5	34 291 €	-17 720 €	-4 208 €	-3 848 €	-4 616 €	0 €	3 899 €	8,21 %
6	34 977 €	-17 720 €	-4 293 €	-4 012 €	-4 884 €	0 €	4 068 €	8,27 %
7	35 677 €	-17 720 €	-4 379 €	-4 181 €	-5 159 €	0 €	4 238 €	8,33 %
8	36 390 €	-17 720 €	-4 466 €	-4 355 €	-5 440 €	0 €	4 409 €	8,40 %
9	37 118 €	-17 720 €	-4 555 €	-4 532 €	-5 729 €	0 €	4 581 €	8,46 %
10	37 861 €	-17 720 €	-4 647 €	-4 715 €	-6 026 €	0 €	4 753 €	8,53 %
11	38 618 €	-17 720 €	-4 739 €	-4 902 €	-6 330 €	0 €	4 926 €	8,60 %
12	39 390 €	-17 720 €	-4 834 €	-5 094 €	-6 642 €	0 €	5 100 €	8,66 %
13	40 178 €	-17 720 €	-4 931 €	-5 291 €	-6 963 €	0 €	5 273 €	8,73 %
14	40 981 €	-17 720 €	-5 030 €	-5 493 €	-7 291 €	0 €	5 447 €	8,79 %
15	41 801 €	-17 720 €	-5 130 €	-5 701 €	-7 629 €	0 €	5 621 €	8,86 %
16	42 637 €	-17 720 €	-5 233 €	-5 914 €	-7 975 €	0 €	5 796 €	8,93 %
17	43 490 €	-17 720 €	-5 337 €	-6 132 €	-8 330 €	0 €	5 970 €	8,99 %
18	44 360 €	-17 720 €	-5 444 €	-6 357 €	-8 695 €	0 €	6 144 €	9,06 %
19	45 247 €	-17 720 €	-5 553 €	-6 587 €	-9 069 €	0 €	6 318 €	9,12 %
20	46 152 €	-17 720 €	-5 664 €	-6 823 €	-9 454 €	0 €	6 491 €	9,19 %
21	47 075 €	0 €	-5 777 €	-7 103 €	-9 908 €	0 €	24 286 €	9,22 %
22	48 016 €	0 €	-5 893 €	-7 245 €	-10 139 €	0 €	24 739 €	9,39 %
23	48 977 €	0 €	-6 011 €	-7 390 €	-10 375 €	0 €	25 201 €	9,57 %
24	49 956 €	0 €	-6 131 €	-7 538 €	-10 615 €	0 €	25 672 €	9,74 %
25	50 955 €	0 €	-6 254 €	-7 689 €	-10 860 €	0 €	26 153 €	9,93 %
26	51 974 €	0 €	-6 379 €	-7 842 €	-11 110 €	0 €	26 643 €	10,11 %
27	53 014 €	0 €	-6 506 €	-7 999 €	-11 365 €	0 €	27 143 €	10,30 %
28	54 074 €	0 €	-6 636 €	-8 159 €	-11 625 €	0 €	27 653 €	10,50 %
29	55 156 €	0 €	-6 769 €	-8 322 €	-11 891 €	0 €	28 173 €	10,69 %
30	56 259 €	0 €	-6 904 €	-8 489 €	-12 161 €	0 €	28 704 €	10,89 %