



SYNTHESE PROJET

18 Rue Fontenoy
lille sur un ensemble de 8 chambres

www.colocaterre.com

SYNTHESE PROJET



lille



8 chambres

www.colocataire.com

SYNTHESE PROJET



lille



1 051 913
habitants



117 561
étudiants



Ville de lille

Avec 1 million d'habitants et 107.000 étudiants, toutes filières universitaires confondues, Lille est le quatrième pôle universitaire français, derrière Paris, Lyon et Toulouse.

La métropole du Nord offre à ses étudiants la garantie d'une vie étudiante riche et des perspectives d'emploi régionales nombreuses.

Avec un cœur de ville rendu aux piétons et embelli, un réseau de métro, tram et bus efficace pour se déplacer, ainsi qu'une programmation culturelle de qualité, Lille est une ville très agréable à vivre.

Station de métro Porte de Douai à 8 minutes à pied et Porte d'Arras à 7 minutes à pied, Université Lille 2 (droit et santé) à 3 minutes à pied, Sciences Po à 7 minutes à pied, commerces et parc à proximité.

Descriptif du bien **avant travaux**



Maison de ville de 1930 de 200m² de plancher

Elle dispose d'une cour dégagée et d'une cave non aménageable.
Les huisseries sont en double vitrage PVC et bois.
La maison est reliée au tout-à-l'égout
Les toitures sont à remplacer.

Elle est composée au rdc :

- Un double séjour
- une véranda
- Une cuisine
- Une sdd
- Une cour

Au premier étage :

- Une grande chambre
- Une grande chambre
- Une sdd

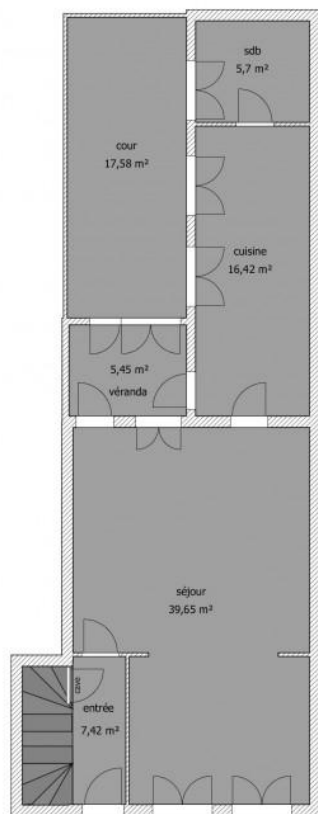
Au deuxième étage :

- Une grande chambre
- Une grande chambre
- Une sdd

Au troisième étage :

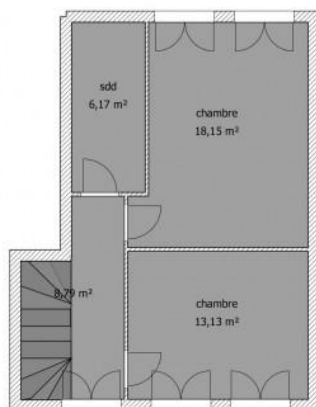
- Un grenier

Plan d'agencement avant travaux

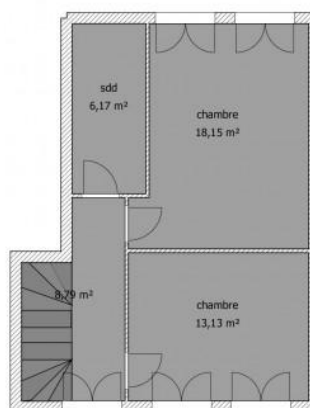


RDC

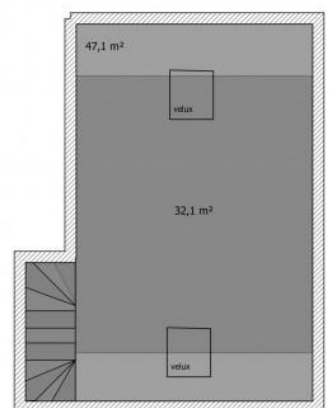
plan avant travaux
18 rue fontenoy, 59000 LILLE



R+1



R+2



R+3

Descriptif du bien après travaux



Création d'une colocation de 8 chambres et 8 sdd

200m² rénovés

Après rénovation, la maison sera composée ainsi.

Au rdc :

- Un sas d'entrée
- Une chambre sur l'arrière de la maison avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- un espace buanderie
- Un séjour avec cuisine ouverte toute équipée
- Une cour
- Un WC commun

Au premier étage :

- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- Une chambre

Au deuxième étage :

- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- Une sdd déportée privative à la chambre de l'étage inférieur avec meuble vasque et wc.

Au troisième étage :

- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.
- Une chambre avec SDD privatives avec meubles vasque et wc.

Reprise de l'ensemble des murs, sols et plafonds.

Reprise de l'isolation pour passage des fluides et réseau électrique.

Remplacement des tuiles de la toiture principale et des chéneaux.

Remplacement de la toiture de l'extension en bac acier.

Réseau électrique et plomberie remis à neuf.

Dépose de l'installation de chauffage au gaz.

Pose de nouveaux radiateurs électriques dans toute la maison.

Isolation complète de l'ensemble des murs.

Remplacement des huisseries par du double vitrage PVC (6).

Ouverture de la fenêtre condamnée sur l'arrière de la maison au 1er étage.

Mise en place d'un nouveau réseau d'évacuation via création SDB et WC.

Création d'un réseau VMC dans les pièces humides

Pose de cumulus.

Création d'un espace buanderie

Mise en place d'un câblage TV dans l'ensemble des pièces + RJ45 et USB dans les chambres

Mise en peinture de l'ensemble de la maison, 2 passes de blanc finition satinée + ainsi qu'un mur de couleur dans chaque chambre et dans le salon

Au sol, pose d'un stratifié passage intensif + sous-couche dans les chambres, sol souple dans les salles de bain, carrelage dans les parties communes.

Aménagement de la terrasse (revêtement à définir)

Mise en place de mobilier pour un confort moderne

Décoration contemporaine.

Plan d'agencement après travaux

plan après travaux
18 rue fontenoy, 59000 LILLE

plan non contractuel susceptible d'être modifié



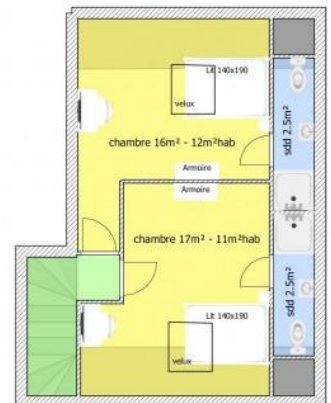
RDC



R+1



R+2



R+3

Schéma pour un investissement entièrement rénové

Prix du bien immobilier

330 000 €

Frais d'agence inclus
(FAI).

Mobilier



Aménagement des chambres : Lit
140x190, table de chevet, bureau,
dressing fauteuil, TV.



Aménagement salon/ séjour : canapé,
fauteuils, table basse, écran plat LCD,
table à manger, chaises, décoration
contemporaine



Aménagement cuisine : électroménager
complet, ustensiles de cuisine,
bouilloire, grille-pain...

Travaux

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

Financement

L'hypothèse de
financement est à affiner
avec votre conseiller
bancaire.

Loyer

450 €/mois

Hors Charges par chambre, établi
par comparaison aux loyers
pratiqués dans le quartier sur
l'année 2019.

Frais de gestion

10% TTC

du loyer global Hors
Charges.

+ 200 €

de frais de dossier à
chaque entrée d'un
nouveau locataire limité
à 1x par chambre par an.

Montage financier de l'opération

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 102 779 €
Investissement FAI	330 000 €	330 000 €
Frais de notaire	26 400 €	26 400 €
Frais de mobilier	30 000 €	30 000 €
Devis travaux	268 792 €	268 792 €
Frais d'ingénierie	30 000 €	30 000 €
PRIX GLOBAL	685 192 €	685 192 €
Montant à financer	685 192 €	582 413 €

Prêt de 2% TEG sur 240 mois

	MENSUEL	MENSUEL
ECHEANCE	3 466 €	2 946 €
Loyer brut	3 600 €	3 600 €
Frais de Gestion	360 €	360 €
Taxe foncière et charges de copropriété	83 €	83 €
LOYER NET	3 157 €	3 157 €
SOLDE	-310 €	210 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	5.53 %	5.53 %

- Document non contractuel -

GROUPE COLOCATERE
68 rue Jordaens - 59000 LILLE - Tél 09.82.20.60.11
SIRET : 538 593 419 00038