



SYNTHÈSE PROJET

RUE LOTHAIRE / SABLON

APPARTEMENT



Metz



5 chambres



Budget global

413 409 €



**Rentabilité
locative brute**

6.99%





VILLE DE METZ

POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR LA VILLE, [CLIQUEZ ICI](#)



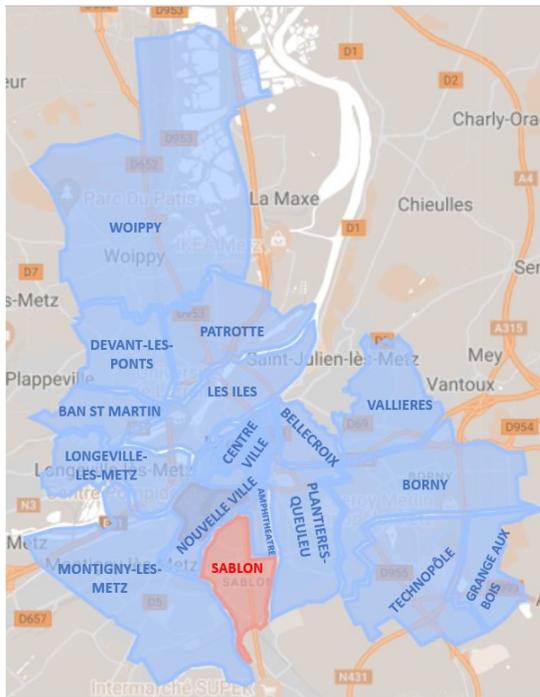
118 490 habitants



23 423 étudiants



21ème Agglomération
de France



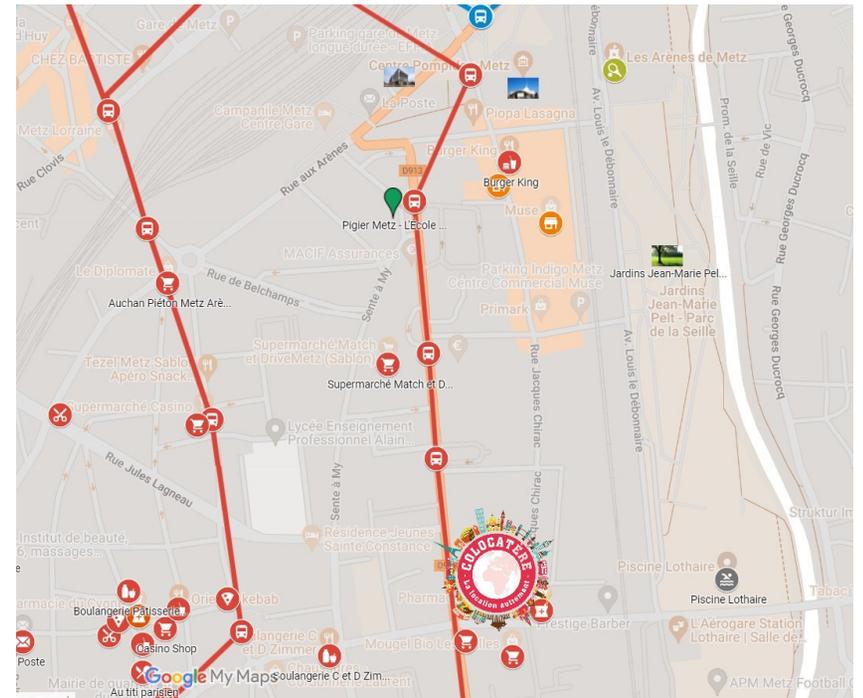
Avec ses 120 000 habitants et ses 23 000 étudiants, Metz est une ville de taille humaine. Entre patrimoine architectural et contemporain, la capitale de la Lorraine est une ville où il fait bon vivre grâce à ses jardins, ses deux rivières qui la traversent (Moselle et Seille) et son grand centre piétonnier. La Métropole bénéficie d'une situation centrale stratégique à l'échelle européenne : 1h20 de Paris en TGV, 1h30 de Strasbourg et aux porte du Luxembourg, la Belgique et l'Allemagne.

POTENTIEL DU QUARTIER

SABLON

Le quartier du Sablon situé au Sud de Metz est un quartier tranquille et citadin, juste derrière la Gare de Metz. Le quartier compte aujourd'hui 17 052 habitants, soit un peu plus de 13% de la population totale Messine. La moyenne d'âge est de 39 ans, il est surtout constitué de couples sans enfant (52%), principalement locataires (70% de la population). Le quartier est entouré par le Parc de la Seille, le complexe sportif et culturel des Arènes, le Centre Pompidou, le palais des congrès et la Gare de Metz.

C'est un quartier idéal pour les frontaliers ainsi que pour les étudiants.



Bus 5



15

Saulcy

À pied



13

Gare

Bus 5



10

centre ville

PHOTOS DU BIEN



DESCRIPTIF DU BIEN

Prix du bien FAI : **179 000€**

Négociation possible selon l'agent de 4 000€ .

DESCRIPTION

Appartement au 10e/11 étage de 107 m² dans un immeuble des années 70

LE BIEN EST DISPOSÉ DE LA FAÇON SUIVANTE :

Une entrée avec placards, une cuisine séparée, un WC, 1 salle de bains, un salon/séjour, 3 chambres

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

INFORMATIONS

Taxe foncière communiquée par l'agent : **1 258€**

Étage : 10ème étage

Nombre d'étage total : 11

Surface loi carrez : 107 m²

Exposition : Sud-Est

Hauteur sous plafond : 250cm

DPE : C - Données communiquées pas l'agence

Gaz à effet de serre : C

Consommation : 142 kWh/m²/an

Émissions : 29 Kg CO₂/m²/an

Chauffage : Collectif Gaz Radiateur

Eau chaude : Collective

Puissance électrique :

Terrasse : Non

Ascenseur : Oui

Jardin : Non

Concierge : Non

Balcon : Non

Local vélo : Oui

Cour : Non

Loggia : Non

Dépendance : Non

Cave : Oui

Place de stationnement : Place privée en sous-sol

Nombre de places : 1

Commentaire :

INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ



Nom du syndic : SERMACO GESTION

Nombre de lots d'habitation : 73

Les **Charges de copropriété** communiquées par l'agent sont de **2 211€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 30%, soit **663€/an**, et 70% à la charge des locataires, soit **1 547€/an**.

Les charges de copropriété

comprennent : Eau froide, Eau chaude, Chauffage collectif, Honoraires de syndic, Assurance de l'immeuble, Entretien des communs, Entretien de l'ascenseur, Autre .

RCP : Le règlement de copropriété a été analysé et n'interdit pas la colocation.

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

Travaux effectués / prévus :

2015 : travaux de ravalement de façade

Informations complémentaires :

PLAN ACTUEL AVANT TRAVAUX



Plans de projets soumis à une validation technique préalable



34 rue lothaire
plan avant

N°1

09/06/2022

1/83



MODÈLE DE RÉNOVATION

Nous vous proposons un réaménagement et une rénovation du bien en une colocation de 5 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

PORTE : conservation de la porte palière bois et mise en place d'une serrure trois points

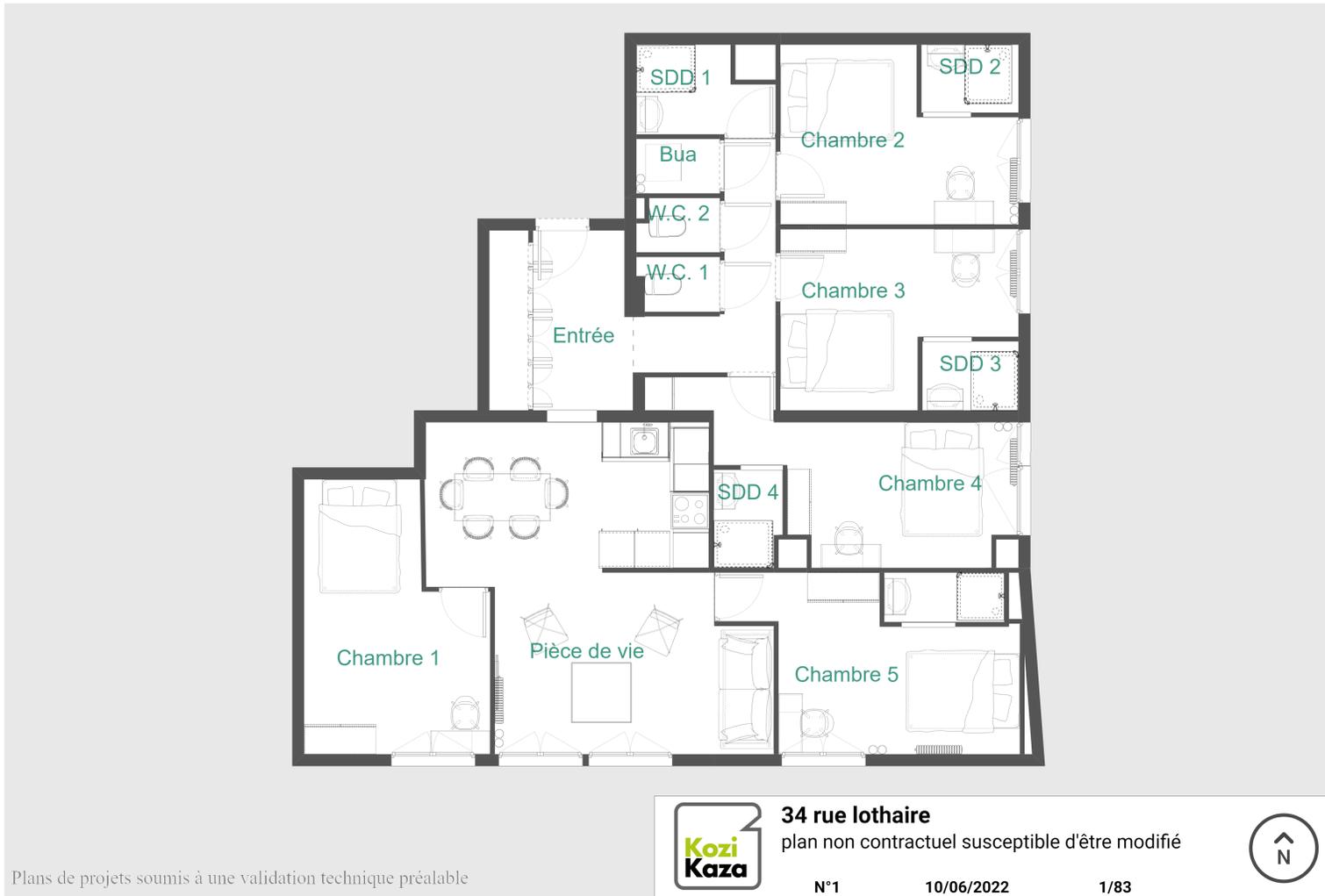
VOLETS : Remplacement de 3 volets anciens PVC (chambre 1-2-3) (+ remplacement de 3 boutons poussoirs volets roulants électriques

FENÊTRES : Remplacement d'une poignée de fenêtre (chambre 5)

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

PLAN D'AGENCEMENT APRÈS TRAVAUX*



Plans de projets soumis à une validation technique préalable

 **34 Rue Lothaire**
plan non contractuel susceptible d'être modifié

N°1 10/06/2022



* 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 : **420 €** /chambre, soit un total de **2 100€**

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

Prix du bien FAI	179 000 €
Frais de notaires estimés	14 320 €
Budget mobilier	18 500 €
Devis Travaux TTC	181 589 €
Frais d'ingénierie	20 000 €
Budget Global à financer	413 409 €

HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT

Prêt de 2.2% TEG sur 240 mois sans apport

Mensualité d'emprunt	2 131 €
-----------------------------	----------------

REVENUS MENSUELS

Loyers Bruts Hors Charges	2 100 €
Rentabilité locative brute (1)	6.99%

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

Charges de copropriété (2)	55 €
Taxe foncière (3)	105 €
Frais de gestion (4)	210 €
Loyers Nets Hors Charges	1 730 €
Effort d'épargne net (5)	401€

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

Rentabilité locative nette (6)	5.02%
---------------------------------------	--------------

(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 **2 211€/an**. La répartition estimative des charges de copropriété à la charge du propriétaire est de 30%, soit **663€/an**, et 70% à la charge des locataires, soit **1 547€/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** communiquée par l'agent est de **1 258€/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

SIMULATION APRÈS NÉGOCIATION

Simulation possible selon l'agent de 4 000 €

BILAN D'ACQUISITION	
Prix du bien FAI	175 000 €
Frais de notaires estimés	14 000 €
Budget mobilier	18 500 €
Devis Travaux TTC	181 589 €
Frais d'ingénierie	20 000 €
Budget Global à financer	409 089 €

HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT	
<i>Prêt de 2.2% TEG sur 240 mois sans apport</i>	
Mensualité d'emprunt	2 108 €

REVENUS MENSUELS	
Loyers Bruts Hors Charges	2 100 €
Rentabilité locative brute (1)	7.07%

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

Effort d'épargne net (5)	379€
---------------------------------	-------------

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

Rentabilité locative nette (6)	5.07%
---------------------------------------	--------------

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