

# CASTIMM

investissements

EXEMPLE

*Placements immobiliers sur mesure*

## **Opportunité d'investissement**

Studio 26 m<sup>2</sup> à rénover – NANTES

**Stratégie** : Prudent / déficit foncier

126 000 Euros hors frais – Rendement brut 6,3 %

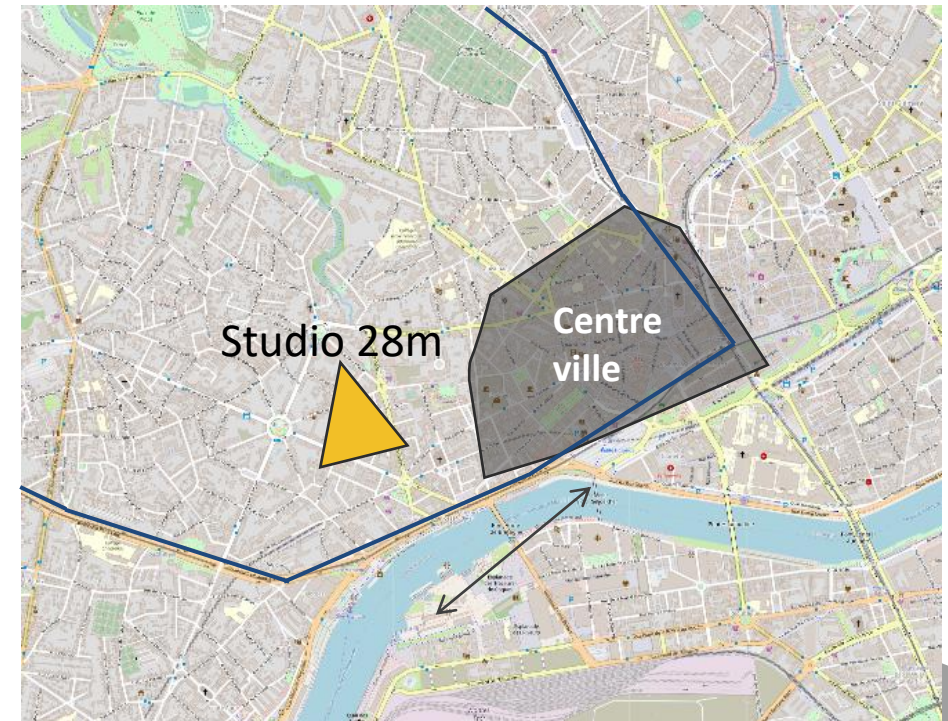


# Présentation du bien



Descriptif de l'investissement	
Prix d'achat	105 000 Euros
Travaux déductible de l'assiette fiscale	21 000 Euros
Loyer annuel hors charges	6 480 Euros
<b>Rendement brut</b>	<b>6,3 %</b>

Descriptif du Bien	
Surface	28 m <sup>2</sup> à rénover
Objectif	Meublé tout équipé pour étudiant
Quartier	Canclaux-Mellinet ; bourgeois et recherché (Core + )
Travaux	Isolation, cuisine & Salle de bain, peinture
Copropriété	12 lots - Travaux récents effectués





EXEMPLE

## **Population** (Insee 2017)

Nombre d'habitants : 309 500

Evolution annuelle : + 1,2 %

Revenu médian : 21 860 €

Taux de chômage : 16,30% (2017)

Part de propriétaires : 37,4 %



## **Marché immobilier du quartier**

Prix résidentiel : 4 520 €/m<sup>2</sup>

Evolution 1 an : + 6,4 %

Evolution 5 ans : + 38,6 %

Rentabilité brute moyenne : 4,5 %

Source : base de donnée notariale



## **Localisation et transport**

Tramway : ligne 1 à proximité

Centre ville : à 500 m

Gare TGV : à 900 m



# L'investissement

Prix d'achat & travaux	129 000 €	Loyer annuel	6 480 €
Frais de notaire	9 200 €	Taxe foncière	350 €
Frais de vente	7 875 €	Frais de copro	360 €
<b>TOTAL</b>	<b>143 075 €</b>	<b>Revenus nets</b>	<b>5 770 €</b>

## Impact fiscal

- Régime : Meublé - Réel simplifié
- Revenus bruts : 6 480 €
- Charges hors travaux : 710 €
- Amortissement sur 20 ans : 5 250 €

Résultat net avant déficit : **520 €**

## Travaux déductibles

- Charges annuelles lié aux travaux : 2 100 €
- Durée de la déduction : 10 ans

Déficit foncier annuel : - **1 580 €**

Economie d'impôts\* (30%) :  
**474 € / an**

\* Pour un investisseur déclarant plus de 30 000 € / an de revenus

EXEMPLE

<b>Rendement brut</b>	<b>6,2 %</b>
<b>Rendement net avant fiscalité</b>	<b>4,0 %</b>
<b>Rendement net après fiscalité</b>	<b>4,3 %</b>

# L'avis Castimm

Niveau de Risque : Prudent

Liquidité

4,5

Rendement

2,5

Fiscalité

4

Degré d'implication

1

Plus-Value

3

**Fiscalité : 4/5 (faible) – Structure SCI IS**

- Impact fiscal neutralisé grâce à l'amortissement en meublé
- Déficit foncier lié aux travaux

**Degré d'implication : 1 /5 (important) – Meublé**

- Travaux & Mobilité locative importante propre aux petites surfaces meublées

Liquidité : 4,5/5

Les Atouts

- Quartier très recherché proche du centre ville
- Petite surface très liquide
- Très forte demande locative

Les Risques

- Crise bancaire : octroi de crédit immobilier réduit

Rendement : 2,5/5

Les Atouts

- Rendement net en phase avec un placement prudent à 4,3%
- La plus-value n'est pas comptabilisée dans le calcul du rendement

Les Risques

- Travaux imprévus

Plus value : 3/5

Les Atouts

- Marché immobilier sous tension
- Quartier recherché perçu comme valeur refuge

Les Risques

- Quartier bourgeois moins sujet aux plus-values importantes que les quartiers populaires
- Risque systémique

EXEMPLE



# CASTIMM

investissements

**Placements immobiliers sur mesure**

**Clause d'exonération de responsabilité**

Les données chiffrées et les projections présentées dans ce document sont purement informatives et ne sauraient engager la responsabilité de Castimm Investissements.