



Clichy



11 101 000  
habitants



697 566  
étudiants

## Ville de Clichy

### [Plus d'information sur la ville](#)

Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, Paris et plus généralement l'Ile-de-France est la première région économique française et l'une des premières au niveau européen.

Les points forts de Paris sont :

- Ville la plus densément peuplée de France avec 2,2 millions d'habitants intramuros et plus de 12 millions en intégrant les agglomérations alentours.
- Paris compte 61,7% de locataires.
- Sa forte tradition industrielle se caractérise par un tissu dense de PME/PMI et un large éventail d'activités. Elle rassemble une forte densité d'entreprises technologiques (grands groupes, PME, startups), des pôles de compétitivité de réputation internationale et une des plus fortes concentrations scientifiques et technologiques en Europe.
- Paris, ville d'art, d'histoire et de culture ; reste très attractive pour les touristes internationaux. L'Ile de France est, depuis plusieurs années, la première région touristique mondiale.

**Clichy** est une commune française du département des Hauts-De-Seine en région Ile de France, située au nord-ouest de Paris dans sa première couronne. Aux portes de Paris, à deux pas du quartier d'Affaires de la Défense, accessible grâce à une offre de transports multimodale complète, Clichy dispose des atouts pour accompagner le développement de son tissu économique au sein de la Métropole du Grand Paris.

Campus de l'école de commerce EM Normandie de 14 000m<sup>2</sup>, siège social de l'Oréal et Amazon à proximité de l'appartement



## Descriptif du bien avant travaux



Dans un immeuble en copropriété de 1970 comprenant 8 étages en bon état et bien entretenue. L'immeuble est situé dans un environnement aux portes de Paris, calme, proche de tous commerces et transports en commun.

Travaux de copropriété futurs: *Rénovations énergétiques par l'extérieur, ravalement, toiture (appel de fonds de 40 000€ pris en charge à 50% par la mairie)*

Etage : 1/8 Balcon : Oui Ascenseur : Oui  
Parking : Non Chauffage : collectif Eau chaude : collective

### **Informations appartement**

Appartement au 1er étage sur 8 d'une surface d'environ 80m<sup>2</sup>. Il est agencé de la façon suivante :

- Entrée
- Cuisine
- Salon/séjour
- Salle de bain
- WC
- 3 Chambres
- Cave

### **Informations complémentaires**

- Chauffage : Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs
- Taxe foncière : 1208€.
- Charges de copropriété : Les charges de copropriété annuelles sont d'environ 3000€. 70% pour les locataires soit 2100€ et 30% pour le propriétaire soit 900€.

LE PRIX DU BIEN EST DE 469000€ FAI

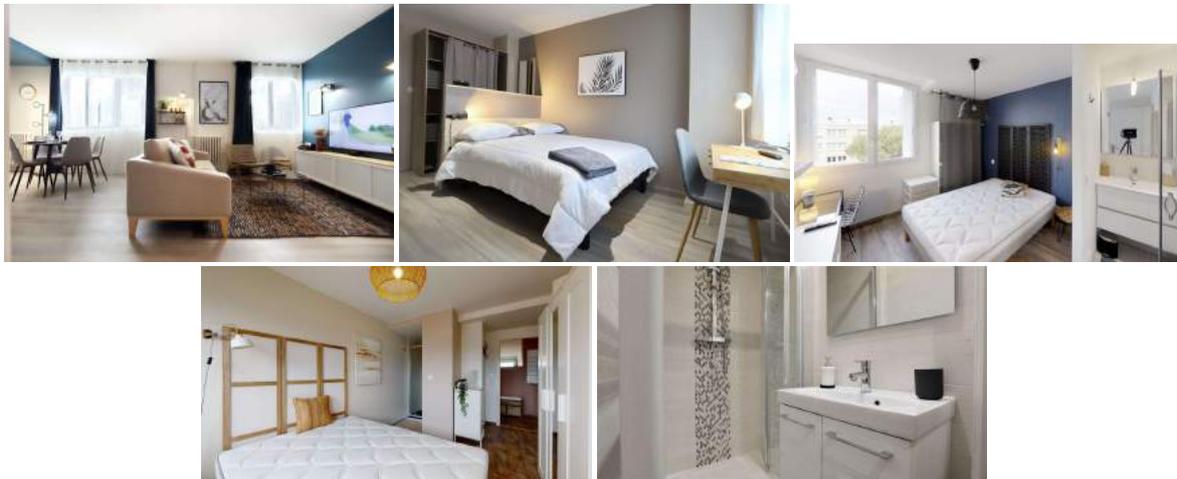
MARGE DE NEGOCIATION POSSIBLE : 20k

LE PRIX D'ACQUISITION DE L'APPARTEMENT DANS LE MONTAGE FINANCIER NE TIENT PAS COMPTE DE LA NEGOCIATION POSSIBLE

## Plan d'agencement avant travaux



## Descriptif du bien après travaux



Nous vous proposons une rénovation et un aménagement du bien en une colocation de 4 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).

### RENOVATION

- **Murs, plafonds et sols** 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).

Ce modèle non contractuel est susceptible d'évoluer selon la configuration et les contraintes techniques du bien.

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Marche technique

## Plan d'agencement après travaux



## Schéma pour un investissement entièrement rénové

### Prix du bien immobilier

**469 000 €**

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 les  
aménagement proposés  
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

**610 €/mois**

Hors Charges par chambre, établi  
par comparaison aux loyers  
pratiqués dans le quartier sur  
l'année 2022.

### 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  
(applicable dès la  
première mise en place).

## Montage financier de l'opération

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 105 827 €
Investissement FAI	469 000 €	469 000 €
Frais de notaire	37 520 €	37 520 €
Frais de mobilier	16 000 €	16 000 €
Devis travaux	165 490 €	165 490 €
Frais d'ingénierie	17 500 €	17 500 €
<b>PRIX GLOBAL</b>	<b>705 510 €</b>	<b>705 510 €</b>
<b>Montant à financer</b>	<b>705 510 €</b>	<b>599 683 €</b>

### Prêt de 1.8% TEG sur 240 mois

	MENSUEL	MENSUEL
<b>ECHEANCE</b>	<b>3 503 €</b>	<b>2 977 €</b>
Loyer brut	2 440 €	2 440 €
Frais de Gestion	244 €	244 €
Taxe foncière et charges de copropriété	176€	176€
<b>LOYER NET</b>	<b>2 020 €</b>	<b>2 020 €</b>
<b>SOLDE</b>	<b>-1 482 €</b>	<b>-957 €</b>
<b>RENTABILITE LOCATIVE NETTE</b>	<b>3,44 %</b>	<b>3,44 %</b>

- Document non contractuel -



**TPCCONSEIL**  
Gestion de Patrimoine

**TPCCONSEIL**

Conseil en Gestion de Patrimoine

Centre International d'Affaires, 24 bd Marcel Dassault 64200 BIARRITZ