



SIMULATION D'INVESTISSEMENT LOI PINEL

Jeudi 12 avril 2018

VOTRE CONSEILLER

16, Avenue Hoche - Paris
Tél : 06.31.07.25.27
Mail : farid@valorem-invest.com

Date du 1er entretien : 9 avril 2018

VOTRE SITUATION

Situation matrimoniale : Célibataire

Âge : 29 et 25 ans

Emploi : Expert technique

Revenus net : 50K€ et 30K€

Impôt sur le revenu : 8 600€

VOS OBJECTIFS

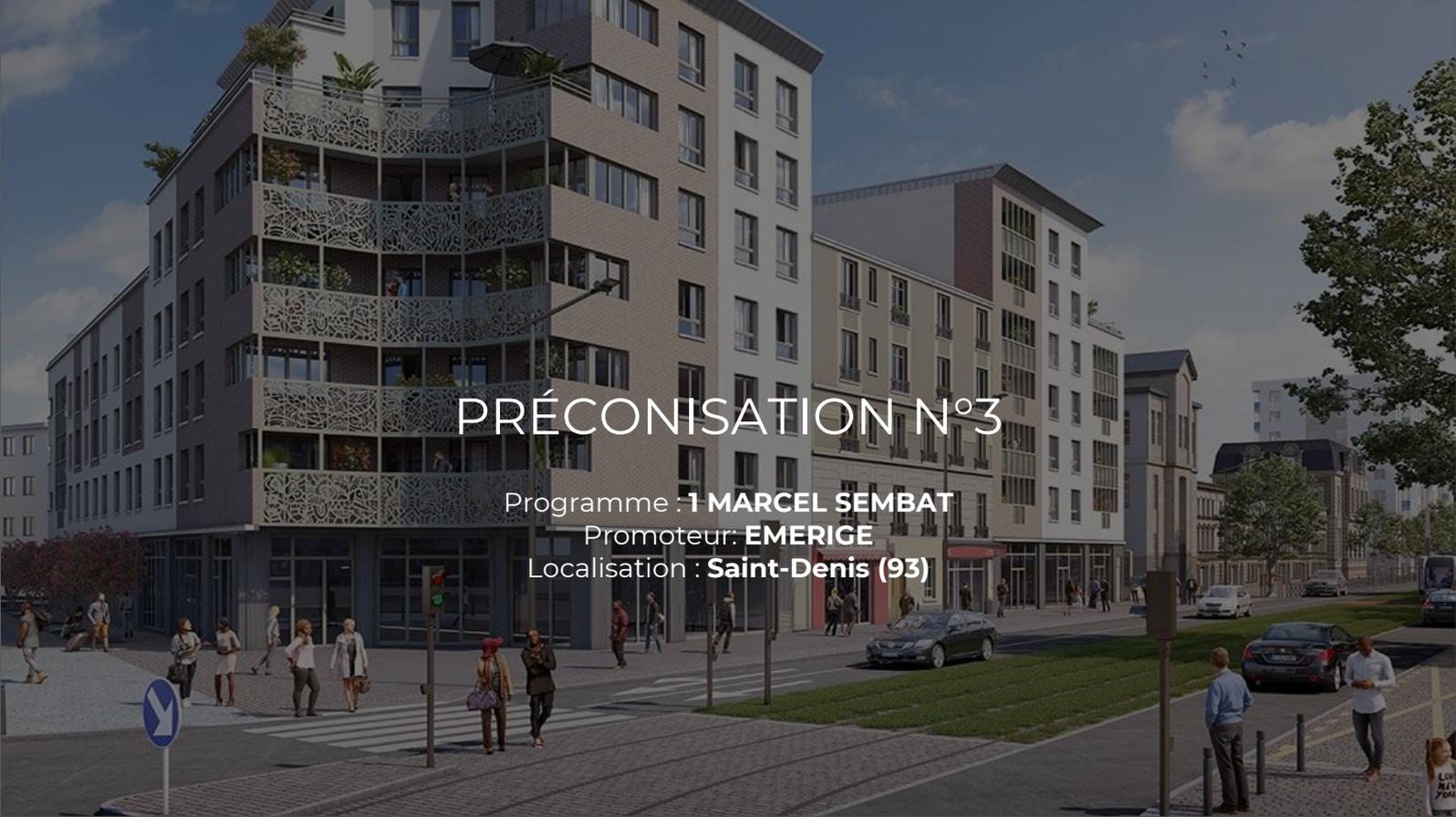
- Transformer votre impôt en patrimoine
- Optimiser votre situation fiscale sans toutefois mettre en péril votre train de vie ou un éventuel futur projet
- Création de revenus complémentaires

VOS MOYENS

- Apport : 4K€
- Épargne mensuelle disponible : 250€
- Budget : 200-250K€

VOS CRITÈRES IMMOBILIERS

- Promoteur de renom (top 3)
- Typologie : Studio ou deux pièces en étage
- Logement situé à proximité IMMÉDIATE des transports dans le GRAND PARIS
- Si possible surface annexe (balcon, terrasse)
- Orientation Lumineuse
- Situation géographique à fort potentiel de plus-value



PRÉCONISATION N°3

Programme : **1 MARCEL SEMBAT**

Promoteur : **EMERIGE**

Localisation : **Saint-Denis (93)**

Adresse : **1-5 Boulevard Marcel Sembat**, Saint-Denis (93)

(Au pied du métro « Saint-Denis Porte de Paris » Ligne de Métro 13 + Tram T8 + Nombreuses lignes de Bus + À 1 station par le ligne de métro 13 ou à 7 minutes en Bus de la nouvelle Gare « Saint Denis Pleyel » - Ligne 14, 15, 16, 17 + RER D)

Livraison : **1er Trimestre 2020**

Zone Pinel : **A Bis**

Gestionnaire : **Foncia**

Nombre de logements : **75**

Chèque de réservation : **1 500€***

**à l'ordre du promoteur*

Typologie	Studio
Numéro de lot	N°B13
Surface habitable	31,13m ²
Orientation	Sud-Est
Étage	1 ^{er} (sur 6 étages)
Prix de vente	184 300€

Liens utiles :

<http://apps.miyasis.com/emerge/saint-denis-marcel-sembat/>

<http://edito.seloger.com/actualites/villes/video-pleyel-le-quartier-de-saint-denis-qui-va-accueillir-le-village-olympique-en-2024-article-22962.html>

Studio de 31,13m² (surface habitable) = 184 300€

Prix au m² : 184 300€ (prix) / 31,13m² (surface habitable) = 5 920€*

**Pour un appartement neuf aux dernières normes RT2012*

Frais de notaire (2,5%) = **4 608€**

Frais de prêt = **3 615€**



Montant total des frais = **8 222€**

Montant total d'investissement = **184 300€** (prix de vente) + **8 222€** (frais) = **192 522€**

- **Apport personnel = 3 615€** (frais de prêt)
- **Montant restant à financer = 188 907€** (prix de l'appartement + frais de notaire)

Hypothèse d'emprunt pour 188 907€ à 2,5%* (taux pessimiste avec assurance) sur 25 ans (300 mois) :

Mensualité de remboursement (début en mars 2020 une fois le bien livré et loué)	850€/mois
Loyer net garanti avec mandat de gestion FONCIA inclus	610€/mois
Effort d'épargne	240€/mois
Charges de copropriété (100% déductibles)	90€/mois
Taxe foncière (exonérées pendant 2 ans puis 100% déductibles)	40€/mois
Assurance propriétaire non-occupant	10€/mois
Effort d'épargne total	380€/mois
Réduction d'impôt (3 588€/an à compter des revenus 2020 (année de livraison))	299€/mois
Effort d'épargne réel après défiscalisation	81€/mois

AU BOUT DE 10 ANS

RÉSULTAT



-



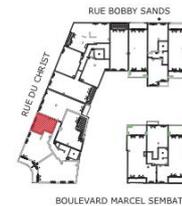
=





1 MARCEL SEMBAT
SAINT-DENIS93

EMERIGE
17-19, RUE MICHEL LE COMTE
75003 PARIS



HALL B
APPARTEMENT STUDIO
n° B13 au 1^{er} étage

ENTREE	5.06 m ²
SEJOUR/CHAMBRE	16.29 m ²
CUISINE	4.50 m ²
SDB	5.32 m ²

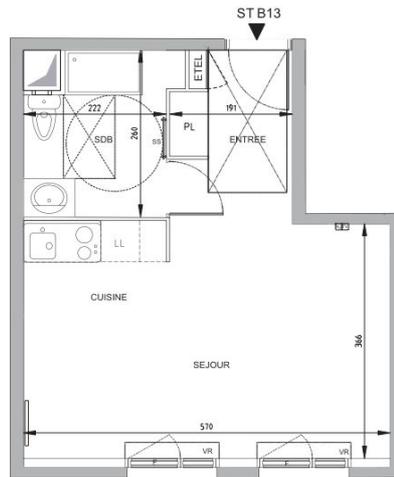
SURFACE TOTALE HABITABLE 31.14 m²

LEGENDE

F : Fenêtre	SS : Séche Serviette
PF : Porte Fenêtre	R : Réfrigérateur
VR : Volet Roulant	LV : Lave Vaisselle
GC : Garder-cors	LL : Lave Linge
☐ : Coffre / faux plafond	C : Cuisson
ETEL: Tableau électrique	☐ : Applique lumineuse
PL : Placard	■ : Plinthe extérieure étanche
	● : Rainures de passage

Indice A
Echelle : 0 0.5 1 2m
Octobre 2017

Architecte : Jacques Souheyre

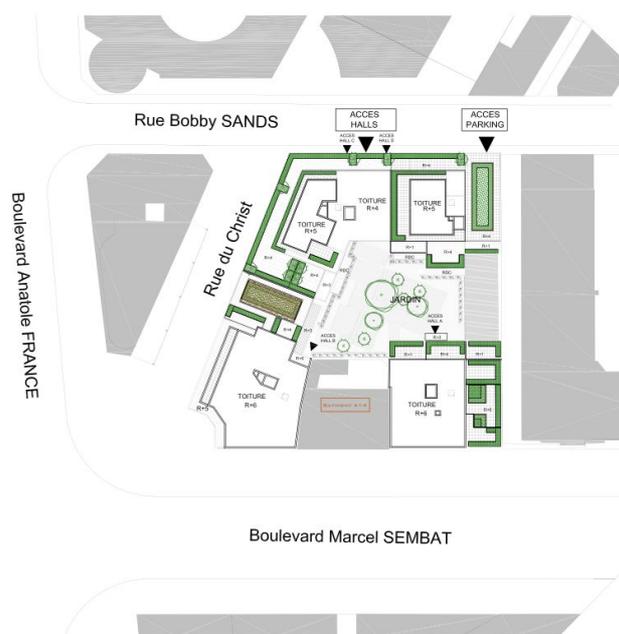


Nota : Les surfaces des placards sont comprises dans celles des pièces où ils se situent. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, réglementaires ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements. Les soffites, faux plafonds, receboles, gaines techniques, cancellations, trappes de visite, descentes d'eau pluviales, équipements électriques, ne sont pas systématiquement représentés ou le sont à titre indicatif. Les dimensions et les implantations des appareils de chauffage, ventilation sont représentés, sont indicatifs et seront soumis à la conformité de l'étude thermique.



1 MARCEL SEMBAT
SAINT-DENIS93

EMERIGE
17-19, RUE MICHEL LE COMTE
75003 PARIS



Plan de masse
Indice A
Echelle : 0 5 10 20m
Octobre 2017
Architecte : Jacques Souheyre

Nota : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, réglementaires ou administratives de la réalisation.