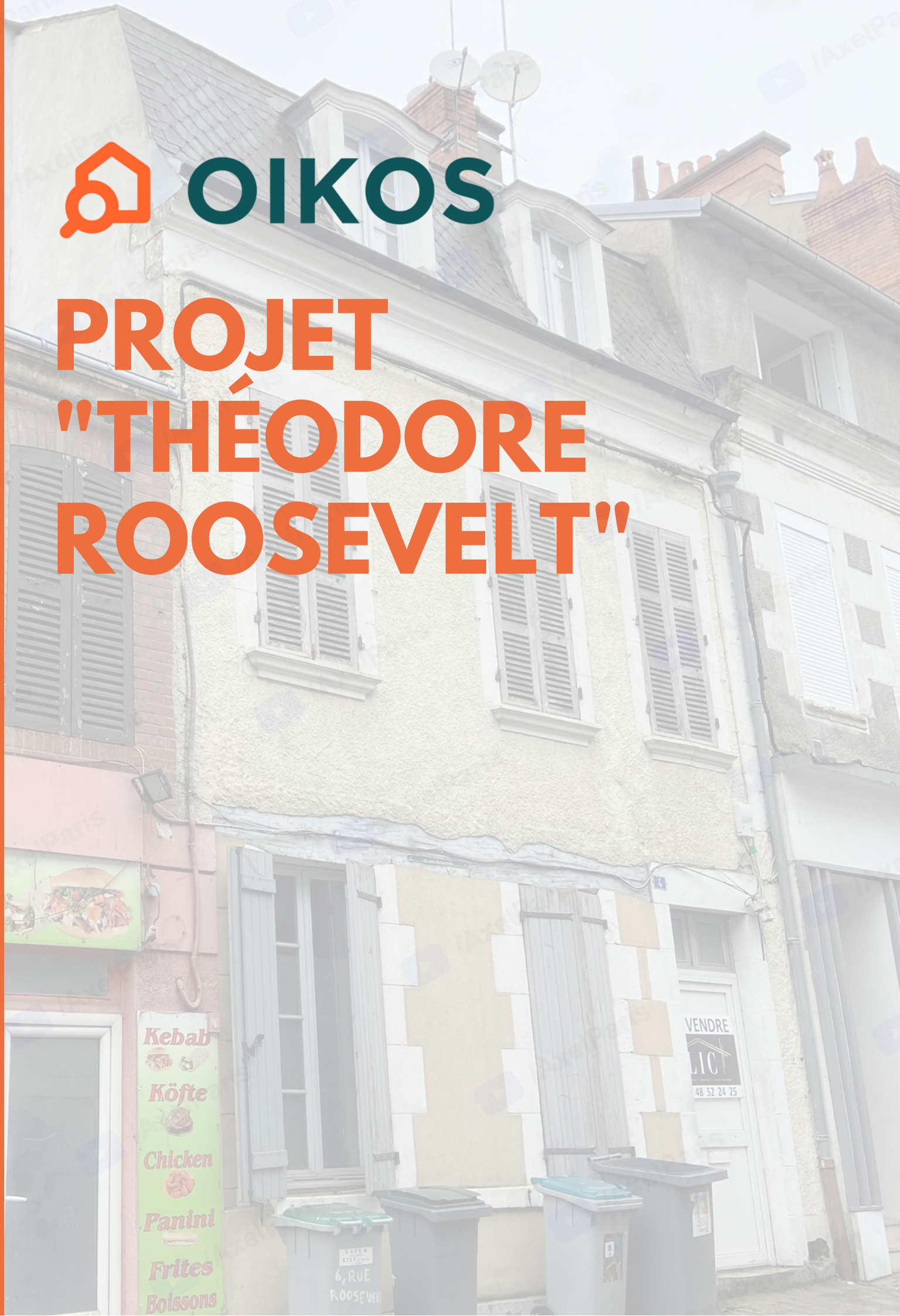




# PROJET "THÉODORE ROOSEVELT"



Kebab  
Köfte  
Chicken  
Panini  
Frites  
Boissons

VENDRE  
LIC  
48 52 24 25

6, RUE  
ROOSEVELT

## INVESTISSEMENT

**216 200 €**

## RENTABILITÉ BRUTE

**9,2 %**

## LOCALISATION

**Vierzon  
(Cher)**

## LE BIEN

Maison de 133m<sup>2</sup> à diviser en 4 logements, située sur la commune de Vierzon (dans le département du Cher), le bien se trouve au pied de la rue commerçante.

Taxe foncière : 1 318 €

## L'INVESTISSEMENT

Prix d'achat négocié : 50 000 € (prix initial : 93 075 €)

Honoraires de chasse Oikos : 10 000 €

Frais de notaire : 5 000 €

Montant des travaux : 140 000 € + 11 200 € de maîtrise d'oeuvre

**Total de l'investissement : 216 200 €**

## LA LOCALISATION

**8100 VIERZON**

25 500 habitants en 2019

Densité de population : 342 habitants/km<sup>2</sup>

Taux de chômage : 23 % en 2018



**18100 Vierzon**

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 novembre 2022. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Prix m<sup>2</sup> moyen

**882 €**

de 662 € à 1324 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m<sup>2</sup> moyen

**1126 €**

de 845 € à 1690 €

Indice de confiance ●●●●●

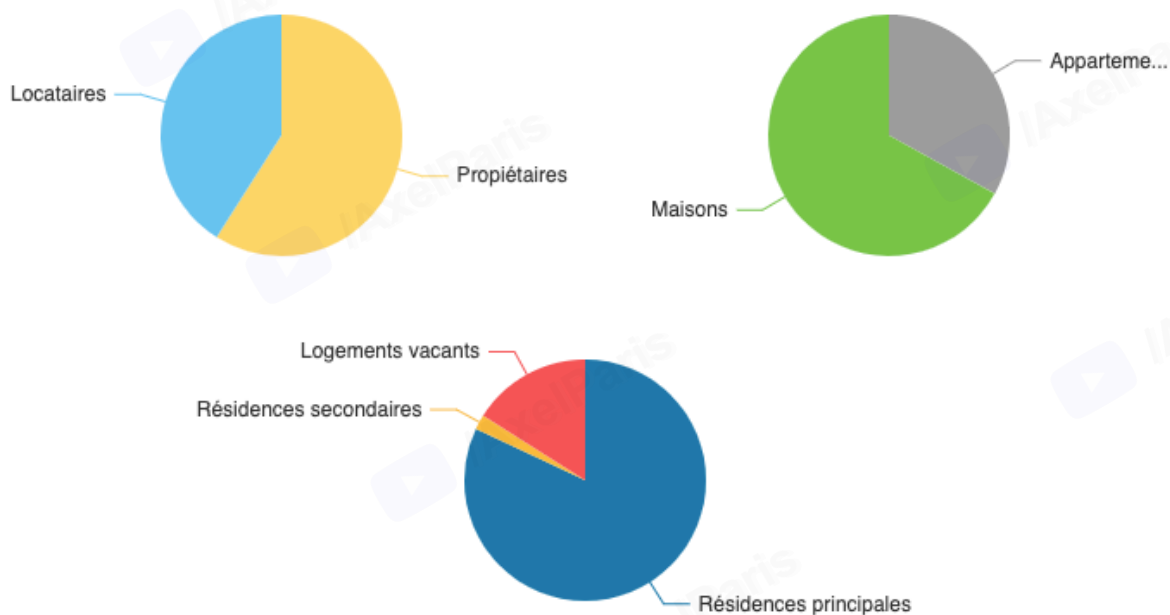
# QUELQUES INFOS SUR LA COMMUNE

## Évolution du prix de l'immobilier dans le Cher

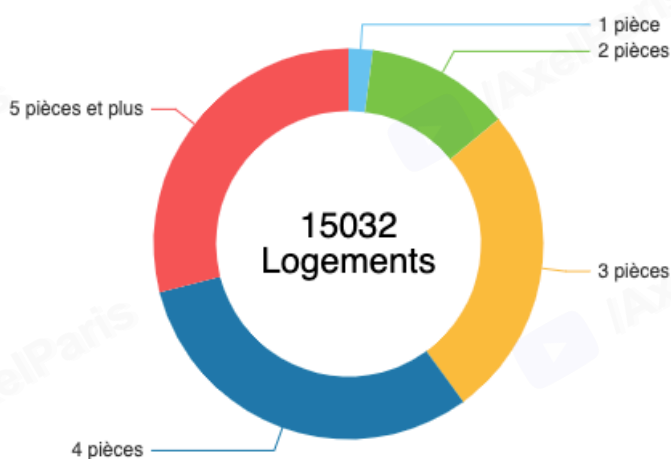
| 1 mois | 3 mois | 1 an   | 2 ans   | 5 ans   | 10 ans |
|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| - 0.5% | - 1.0% | + 2.9% | + 11.6% | + 16.6% | + 3.1% |



## Marché locatif

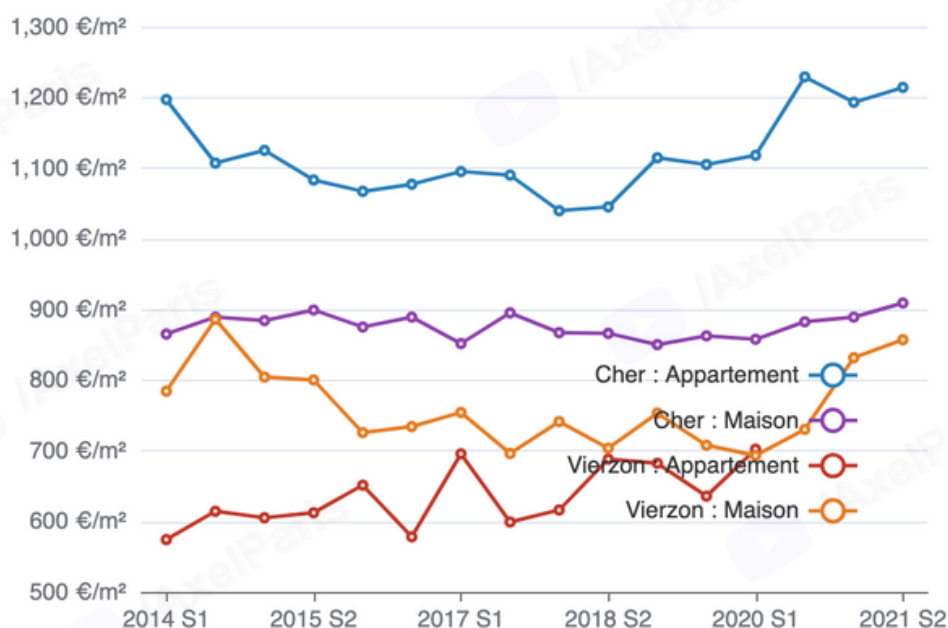


## Typologie des logements

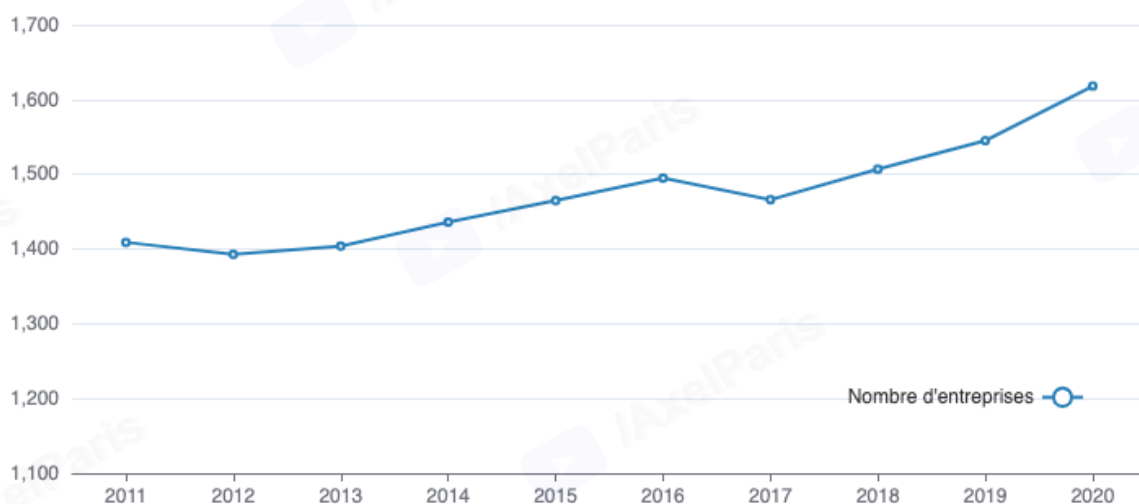


# QUELQUES INFOS SUR LA COMMUNE

## Évolution des prix de l'immobilier



## Évolution du nombre d'entreprises



## Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

**17 573 €**

Taux de logements vacants

**14,6 %**

Taux d'étudiants

**10,6 %**

Taux de chômage

**24,1 %**

Taux de taxe foncière  
①

**23,3 %**

Ancienneté des locataires dans le logement  
①

**3,9 années**

Part des ménages ayant au moins 1 voiture

**77,9 %**

Part des ménages ayant une place de parking

**63,0 %**

# LA DIVISION À RÉALISER

| N° Lot | Type         | Etage | Surface | Loué | Loyer HC |
|--------|--------------|-------|---------|------|----------|
| Lot 1  | T2           | RDC   | 42 m²   | Non  | 430 €    |
| Lot 2  | T1           | R+1   | 22 m²   | Non  | 380 €    |
| Lot 3  | T1           | R+1   | 20 m²   | Non  | 380 €    |
| Lot 4  | T2           | R+2   | 50 m²   | Non  | 430 €    |
| Total  | 1 620 €/mois |       |         |      |          |

**19 440  
€/an**

## LES TRAVAUX À PRÉVOIR

### 140 000 € + 11 200 € de maitrise d'oeuvre Oikos

- Isolation aussi des murs périphériques sur tout le bâtiment
- Création de 3 compteur elec, eau & gaz

#### **RDC :**

- Déplacement de certaines cloisons
- Changement de la cuisine
- Rénovation de la salle de bains
- Changement de la chaudière
- Remplacement des sols
- Peintures

#### **1er étage :**

- Création de 2 studios (pièce de vie, cuisine et salle de bains)
- Décloisonnement de certaines pièces
- Ponçage et vitrification du parquet existant
- Peintures

#### **2ème étage :**

- Création d'un T2 (pièce de vie, cuisine, chambre, salle de bains)
- Décloisonnement de certaines pièces
- Remplacement d'une fenêtre côté impasse
- Rafraîchissement de la salle de bains
- Remplacement des sols
- Peintures



# LES ESSENTIELS À SAVOIR



## La façade : Bon état

- ☒ Enduit      ☐ Pierre      ☐ Bois  
☐ Céramique    ☐ Plâtre      ☐ Autre :

## La toiture : Bon état

- ☐ Tuile    ☒ Ardoise    ☐ Métal      ☐ Bois  
☐ Toit plat    ☐ Autre :

## Les menuiseries : 1 à remplacer au R+2

- ☒ PVC      ☐ Aluminium    ☒ Bois  
☐ Simple vitrage    ☒ Double vitrage

## Type de chauffage :

- ☐ Électrique    ☒ Gaz      ☐ Fioul  
☒ Individuel    ☐ Collectif

**DPE : E**

# LA VIDÉO DE VISITE



Cliquez ici pour télécharger les 2 vidéos de visite de cette maison



Il y'aura une petite copropriété du fait que sous le premier niveau il y a un garage que le propriétaire souhaite garder, accessible par l'impasse à l'arrière du bâtiment



# LES PHOTOS DU RDC



# LES PHOTOS DU R+1



# LES PHOTOS DU R+2



# LA RENTABILITÉ NETTE

$$\frac{19\,440 - 1\,318}{216\,200} = 8,3\%$$

216 200 (achat + travaux + FN + Frais Oikos)

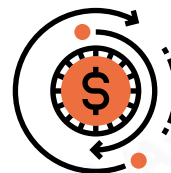
## LE CASH FLOW ESTIMÉ

**AVEC APPORT DE 10% (21 620 €)**

### Cash flow avant impôt :

Cash Flow mensuel : 230 €

Cash Flow annuel : 2 764 €



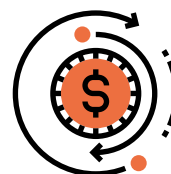
### Imposition : pour une SCI à l'IS : 15 %

0 € / an

### Cash Flow après impôt :

Cash Flow mensuel : 230 €

Cash Flow annuel : 2 764 €



## ENRICHISSEMENT PATRIMONIAL



10 810 € de  
patrimoine acquis  
par an



**Vous pourrez retrouver nos calculs dans le document Excel  
qui vous a été joint**