



Gamme
Dynamique



49 m²



7,2 %



63 000 €

Honoraires charge
vendeur



DOSSIER
DE PRÉSENTATION



Adresse

RESIDENCE LA CROISEE
26 Rue Alexis Jaubert
Bat A – Appt n°5
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE

**GAMME
DYNAMIQUE**



Détails du logement

Appartement de type T2 de 49 m² situé au RDC
comprenant une entrée avec placard, un séjour cuisine,
un cellier, une chambre avec placard, une salle de bain,
un toilette séparé ainsi qu'un balcon.

Une place de stationnement extérieure.



L'IMMOBILIER AUTREMENT

TRANSACTION LOCATION GESTION

ALLORA L'EXPERT QUI VALORISE ET COMMERCIALISE DES LOGEMENTS LOCATIFS EXISTANTS

Investir c'est bien mais maîtriser son investissement est encore mieux !

Investir dans le parc immobilier locatif résidentiel existant, un choix judicieux ! Pourquoi ?

Vous construire un patrimoine, vous constituer un capital pour réaliser vos futurs projets, vous créer une source de revenus complémentaires, protéger votre famille, épargner pour votre avenir, penser à votre retraite... Allora, positionnée dans l'immobilier ancien dit « marché secondaire » vous le permet avec un placement sécurisé, un historique de rentabilité et sans obligation de conserver le bien dans le temps et avec une garantie revente !

Allora, l'immobilier de placement !

Allora,
l'immobilier
de rendement

- Un investissement concret et maîtrisé car vous achetez un bien existant au juste prix dont le rendement est connu : un éventail de prix étendu qui permet des acquisitions selon votre capacité d'investissement,
- Un rendement immédiat dès que vous actez l'achat du logement,
- Une acquisition sécurisée car Allora vous propose la gestion locative de votre bien afin de simplifier votre quotidien avec des garanties innovantes et spécifiques : Vacances locative, loyer impayé, protection juridique, assurances complémentaires, garantie revente, assurance propriétaire non-occupant...
- Un accompagnement tout au long de la vie du logement.

Choisir d'investir avec Allora, c'est l'excellence d'un savoir-faire, avec plus de 20 ans d'expérience

Après douze mois de lutte contre le virus et plusieurs confinements, quel bilan pour les vendeurs et les acquéreurs ? La pierre affiche encore et toujours une belle résistance. L'immobilier notamment dans **l'ancien inspire confiance et réassurance aux Français**, encore plus en cette période incertaine. Il attire, rassure et demeure accessible, porté par un crédit immobilier très bon marché. **Un marché de coeur et de raison ! Un marché ancien solide, particulièrement résilient (...) parce qu'il est sain ».** L'investissement locatif confirme encore une fois son **statut de placement préféré des Français !** (Avec plus d'un bien immobilier sur quatre qui est aujourd'hui acheté en vue d'être loué).

1

- Les chiffres :

• **87% des Français souhaite investir malgré la crise. 87%, c'est aussi la part d'entre eux qui considère l'immobilier comme un placement rentable, concret et sûr.** Ainsi, l'investissement locatif arrive en 2ème position (20%), derrière l'immobilier en tant que résidence principale (26%) et devant l'immobilier en tant que résidence secondaire (13%).

Au global, plus de la moitié des Français a réalisé ou souhaite réaliser un investissement locatif ! (1)

- 5 bonnes raisons d'investir dans l'immobilier ancien en 2021 :

• Investir dans l'ancien reste avantageux en termes de coût (Un prix plus juste pour les biens anciens), de localisation, de profondeur de l'offre disponible (la palette de choix est beaucoup plus large) et de respect de l'environnement : Investir dans l'ancien, c'est **investir dans un bien tangible, existant, dont l'environnement est connue. Un investissement plus facile à analyser. (2)**

2

3

- La pérennité du marché de l'ancien : des indices de confiance positifs, des facteurs structurels toujours présents !

• Plusieurs « **fondamentaux** » du marché restent clairement **favorables** au marché de l'immobilier ancien en dépit de la crise : **les facteurs démographiques** (hausse de la population, l'agrandissement des zones urbaines etc...), **phénomènes de décohabitation** (progression du nombre de ménages célibataires ou divorcés), **la saturation du marché locatif ; la préparation de la retraite**, et surtout **l'effet valeur refuge**, renforcé par la crise sanitaire. L'immobilier ancien rassure, par son côté tangible, grâce à des évolutions assez régulières, un rendement attractif et une valorisation généralement favorable sur une longue période.

• « **Le marché ancien se porte particulièrement bien depuis des années**, et l'année 2020 n'a pas marqué de coup d'arrêt. Elle a été la quatrième année consécutive où les ventes ont dépassé la barre des 900 000. » / Le marché immobilier ancien débute l'année 2021 de manière très dynamique / Les Français veulent plus que jamais investir dans l'immobilier. (3)

- Nouvelles tendances et mouvement de fond liés à la crise sanitaire :

• **Essor du digital, résistance du marché de l'ancien**, et de nouveaux critères : **l'appel des villes moyennes**, le désir d'un logement plus grand quitte à s'éloigner d'une métropole avec **de nouveaux espaces sont plébiscités** : le premier trimestre 2021 le confirme. La présence d'un balcon ou d'une terrasse est indiscutablement considérée comme un plus. (4). A suivre ...

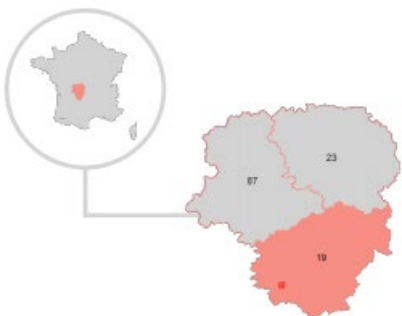
4

(1) (Données émanant d'une enquête réalisée par Mateos réalisée en partenariat avec l'Institut Poll&Roll, sur la perception de la population de l'investissement locatif) <https://www.mysweetimmo.com/2021/04/06/limmobilier-comme-un-placement-concret-sur-et-rentable-pour-87-des-francais/> (2) <https://www.mysweetimmo.com/2021/03/04/immobilier-ancien-5-bonnes-raisons-dinvestir-en-2021/> (3) https://immobilier.lefigaro.fr/article/les-francais-veulent-plus-que-jamais-investir-dans-l-immobilier_9d18e23e-95e7-11eb-b856-2252fd1202a9/?utm_source=figaro_immo&utm_medium=email&utm_term=20210408&utm_campaign=newsletters_edito_fi&een=1df4b953e627dd1a1078224dd70f7f43&seen=6&m_i=SdQL_N8MRrT86VwwmPme_7oE5K3Odin85CML47f2IjEiAKHSvzr5rv7Rg1asClHl5uxTdtkMF8ku8XyDDfB5CSi1g3o5yvDGSc <https://www.mieuxvivre-votreargent.fr/immobilier/2021/03/15/immobilier-le-marche-de-lancien-baisse-de-4-contre-27-pour-le-neuf/> <https://www.lavieimmo.com/prix-immobilier/le-marche-immobilier-debute-l-annee-2021-de-maniere-tres-dynamique-50782.html> (4) <https://immobilier.lefigaro.fr/annonces/edito/vendre/je-vends/balcon-jardin-terrasse-ces-criteres-qui-valent-de-lor-en-immobilier>



ANALYSE DU SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Votre commune : Brive La Gaillarde



Brive La Gaillarde

Située dans la région du Limousin, la ville de Brive-la-Gaillarde fait partie du département de la Corrèze.

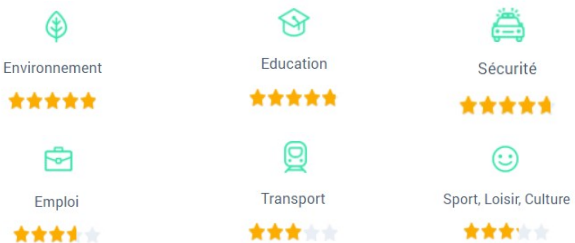
Brive La Gaillarde en détail

Superficie	Population	Code postal
48 km ²	47 004 habitants	19100
		Code INSEE 19031



La ville de Brive-la-Gaillarde est entourée par les communes de Châteaux, de Cosnac, de Jugeals-Nazareth, de Lissac-sur-Couze, de Malemort-sur-Corrèze, de Noailles, de Saint-Pantaléon-de-Larche, de Saint-Viance, d'Ussac et de Varetz.

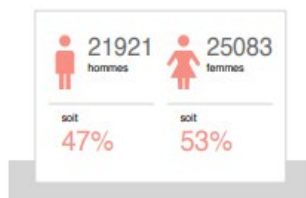
Les points clés du quartier:



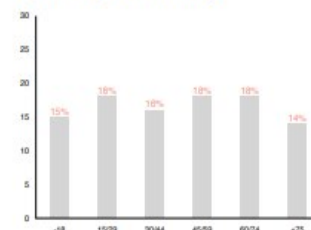
Sources : Insee, Recensement de la population 2016

Données socio-économiques de Brive-la-Gaillarde

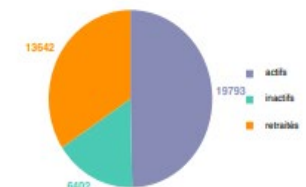
Répartition hommes/femmes



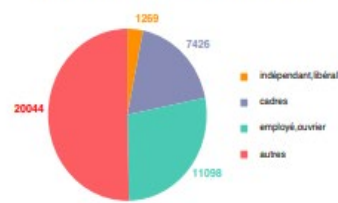
Répartition par tranches d'âge



Répartition par activité professionnelle



Répartition par catégorie professionnelle

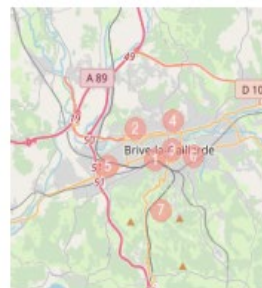


Plus d'infos sur votre quartier

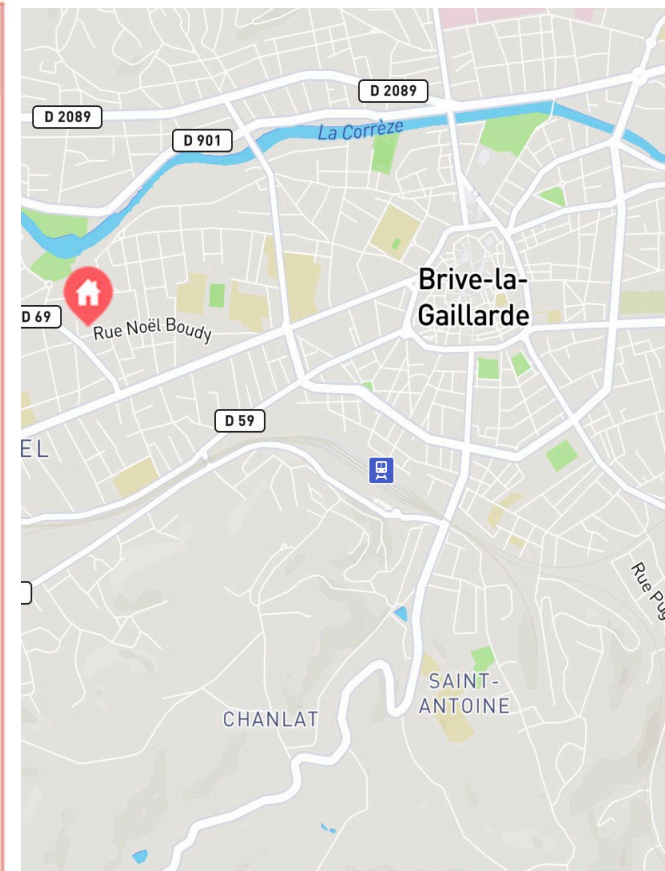
La commune de Brive-la-Gaillarde se décompose en 7 quartiers.

Votre bien se situe dans le quartier **Bouygue**

- 1 BOUYGUE
- 2 RIVET
- 3 ARSONVAL
- 4 HÔPITAL
- 5 TUJAC NORD
- 6 CASERNE
- 7 BOUQUET



Sources : Insee, Recensement de la population 2016



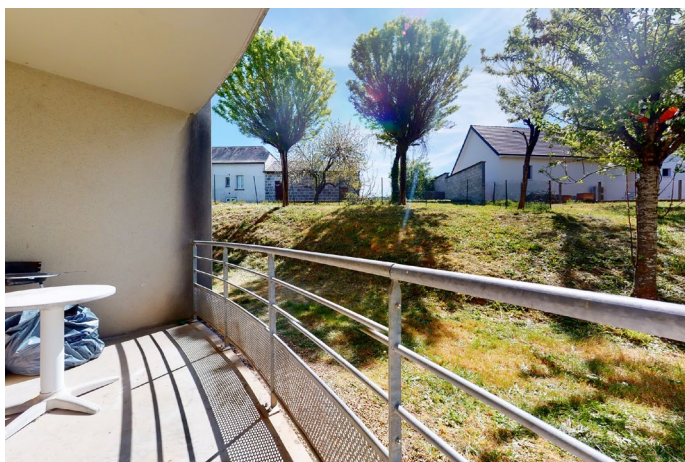
Danton est un quartier de la commune de Brive-la-Gaillarde (19100). Ce quartier, au paysage urbain et à l'ambiance animée, abrite 1840 habitants qui ont une moyenne d'âge de 43 ans, ont des revenus confortables, vivent majoritairement en célibataire, et sont principalement locataires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, de sport, de loisir, de santé, d'éducation.



PRÉSENTATION DU BIEN

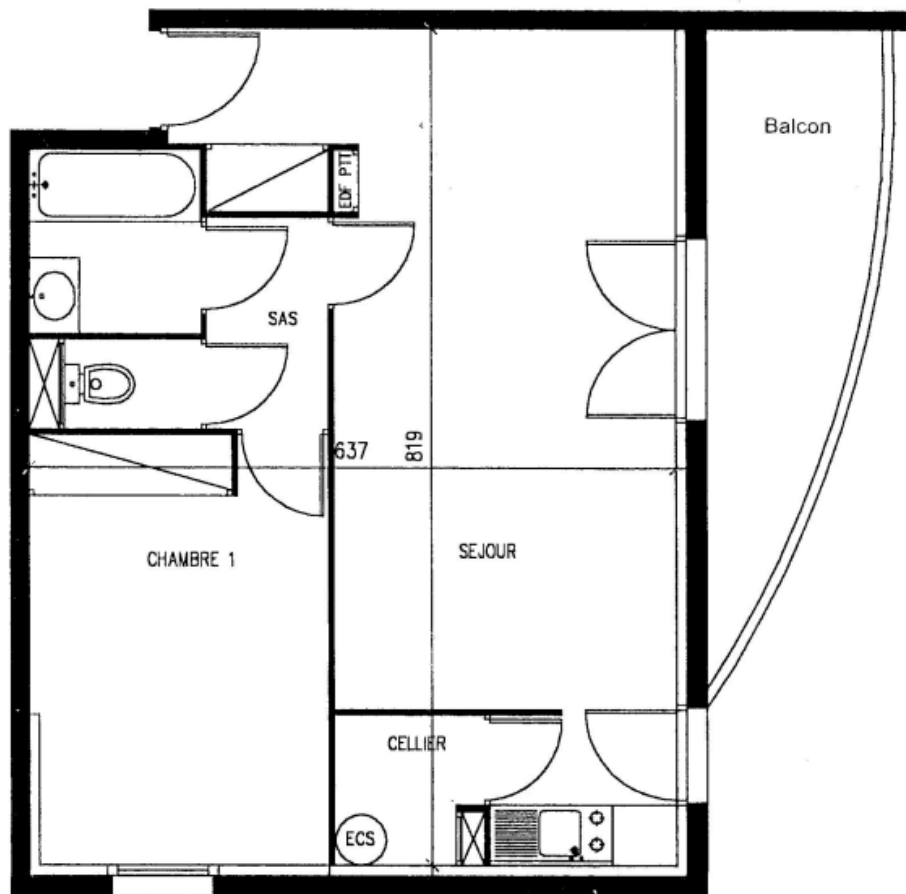


Visite Virtuelle :
Cliquez [ICI](#)





PRÉSENTATION DU BIEN

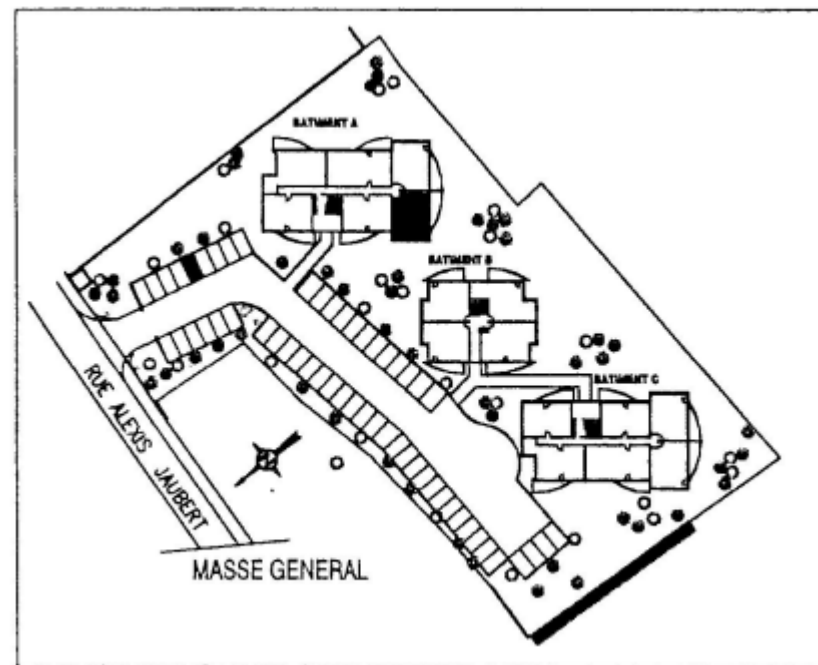


SURFACES HABITABLES

SEJOUR	28.21
CHAMBRE	12.28
BAINS	3.07
WC	1.22
SAS	2.52
CELLIER	2.05
TOTAL M2 SHAB	49.35

ANNEXES

Balcon	8.52
PARKING N° 5	





ATOUPS DU PRODUIT

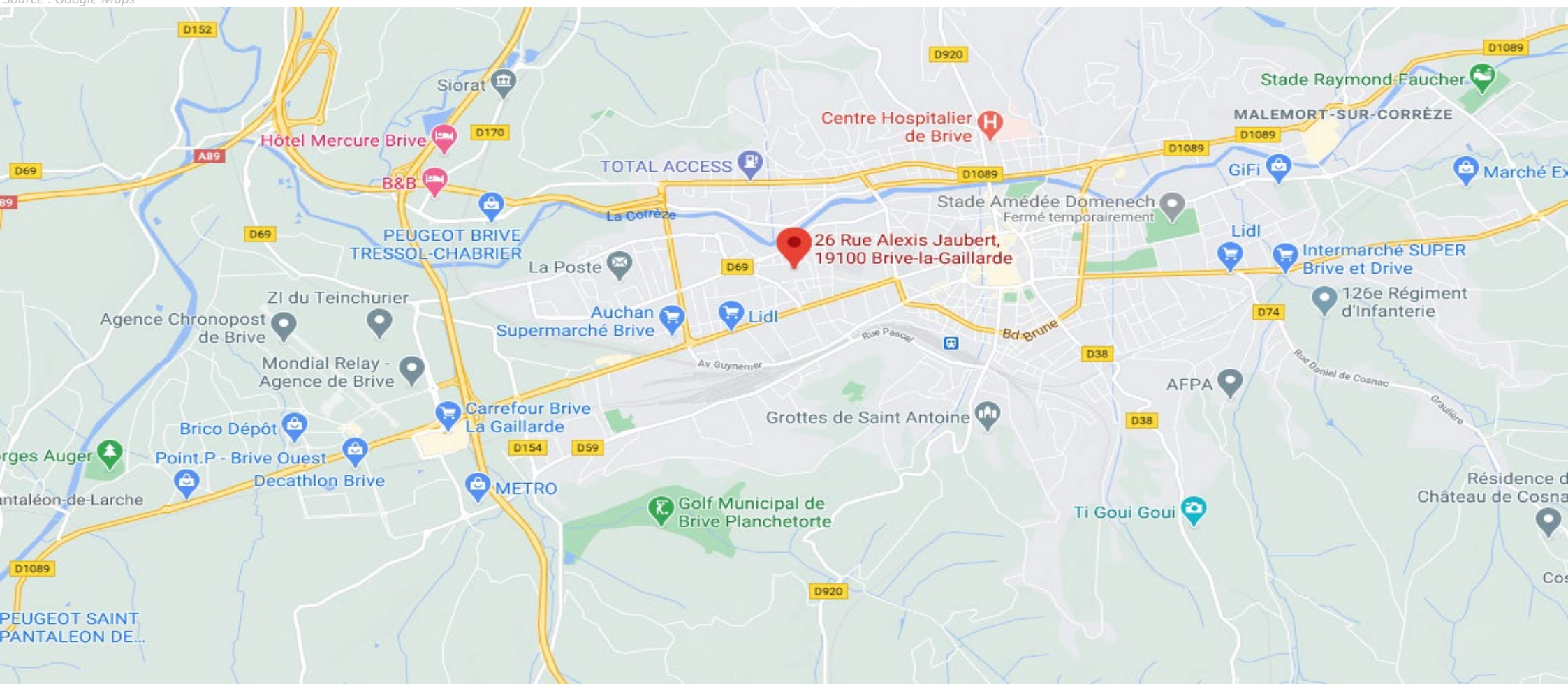


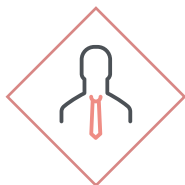
- Exposition sud/ouest.
- Appartement spacieux et lumineux.
- Copropriété intimiste.
- Large balcon
- Proche du centre-ville de Brive et de toutes les commodités

Localisation et accès :

- À PIED**
 - ❖ Ecole, collège et lycée à 8 min (650m)
 - ❖ Pharmacie à 13 min (950m)
 - ❖ Parc à 4 min (350m)
- EN VOITURE**
 - ❖ Centre ville et gare de Brive-la-Gaillarde à 7 min (2,5km)
 - ❖ Supermarché à 4 min (1,4 km)
 - ❖ 1 heure de Limoges
 - ❖ 2h de Bordeaux et 2h20 de Toulouse

Source : Google Maps






La gestion locative avec Allora : une offre spécifique

Une autre approche du métier de gestionnaire immobilier

Une offre de services en ligne
Des garanties innovantes et spécifiques

		OFFRE ESSENTIEL	OFFRE DIFFÉRENCE	OFFRE PLÉNITUDE	CONDITIONS: durée, franchises (voir les conditions particulières)
GESTION COURANTE (8,4 % TTC)		*	*	*	
ASSURANCES OBLIGATOIRES (2%)	Loyers impayés - Frais contentieux	*	*	*	- Pas de Franchise - Couvre 100% du loyer et des charges - Indemnisation maximum par sinistre 70 000 €
	Protection juridique (offre de base)	*	*	*	- Franchise 230€ - Indemnisation maximum par sinistre: 3 000 €
ASSURANCES OPTIONNELLES	Vols - dégradations 		*	*	- Pas de Franchise - Couvre vol et casse des biens mobiliers - Indemnisation maximum par sinistre: 10 000€
	Absence Locataire (2%)			*	- 2 mois de franchise - Couvre 100% du loyer Hors charges - Indemnisation maximum par sinistre: 3 mois de loyer hors charges
Taux global TTC		8,40 + 2 %	8,40 % + 2,50 %	8,40 + 4,50 %	
ASSURANCES COMPLÉMENTAIRES	Garantie propriétaire non occupant	50 € TTC / an			- Couvre les parties privatives - Palier à la carence de l'assurance du locataire - Complete l'assurance de l'Immeuble - Pas de franchise
	Garantie revente durée 9 ans	360 € TTC			- Garantie acquise pour 9 ans - Indemnisation maximum par sinistre 25 000€



FICHE D'INVESTISSEMENT

🍷 Gamme d'investissement (1) :

- Dynamique

🍷 Prix de vente (honoraires charge vendeur) :

- 63 000 €

🍷 Vacances locative (3) :

- 0

🍷 Date de début du bail :

- 16/11/2016

🍷 Année de construction :

- 2002

🍷 Nombre de lots :

- 48 logements (96 lots)

🍷 Parkings :

- 1 extérieur n°5

🍷 Environnement (4) :



🍷 État de la copropriété (4) :



🍷 État du logement (4) :



🍷 Chauffage :

- Electrique

🍷 Gestionnaire :

- ALLORA

🍷 Garanties ALLORA (5) :

- Offres « Essentiel », « Différence » et « Plénitude »

🍷 DPE :

- Conso Énergétique : en cours de réalisation
- Émission de gaz : en cours de réalisation

(1) **Dynamique** : Prix d'acquisition attractif. Logement offrant une forte rentabilité et un potentiel de plus-value, mais un risque de vacance locative.

Équilibré : Logement situé en périphérie d'une grande agglomération avec un faible taux de vacance locative et une bonne rentabilité.

Patrimonial : Logement situé en centre-ville avec une forte demande tant locative qu'à l'achat. Excellent historique locatif et une rentabilité moyenne.

(2) Taux de rendement brut de l'investissement : [(Loyers mensuels) x 12 / (Prix d'achat + Honoraires Agence inclus)] x100

(3) Nombre de mois de non-location du bien immobilier entre deux locataires, sur les deux dernières années.

(4) Classement selon 5 catégories : ★ ★★ ★★★★★ ★★★★★★

(5) Voir fiche gestionnaire.



FICHE DE SYNTHÈSE

- **Prix d'acquisition : 63 000 €** (Honoraires charge vendeur)
- **Droit de mutation : 6 300 €**
- **Investissement total : 69 300 €**
- **Loyer annuel : 379 € x 12 Hors Charges**
- **Charges de copropriété mensuelles : 65 €** (Dont part copropriétaire 32 €)
- **Taxe foncière : 841 €** (à déduire 98 € d'ordures ménagères récupérables sur le locataire)
- **Remboursement de l'emprunt mensuel :**
- **Participation mensuelle :**
- **Rendement brut (2) : 7,2 %**



Le regard
d'Allora

REMARQUES :

Informations du syndic :

- Réfection du muret et des piliers d'entrée de la résidence en 2019.
- Envisager travaux de rénovation des parties communes sur les exercices à venir.

Appartement :

- Appartement en état d'usage.
- Prévoir une réfection des peintures et tapisseries ainsi que le remplacement des convecteurs + plaques électriques.
- Moquette dans la chambre à remplacer par un sol stratifié au départ du locataire.

Allora,
l'immobilier
de rendement



Éléments non contractuels fournis à titre indicatif selon indications du vendeur



0:00 / 1:22



 09 72 58 05 71

 www.allora.fr

 contact@allora.fr



SAS Allora Immobilier – 6 impasse Léonce Couture – 31200 TOULOUSE

SIREN 823209689 RCS TLS. Carte pro N° CPI 31012016000014718 délivrée par la CCI Toulouse.

Garantie financière : Compagnie AXA France IARD S.A. – 313 Les Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE ,
et assurance de responsabilité civile : Groupe Camacte – CS 70016 – 67014 Strasbourg Cedex.

Allora
IMMOBILIER

L'IMMOBILIER

AUTREMENT