



DOSSIER  
DE PRÉSENTATION



L'IMMOBILIER AUTREMENT

TRANSACTION LOCATION GESTION

NIMES (30)  
T2- 4<sup>ème</sup> étage



Gamme  
Équilibrée



46 m<sup>2</sup>

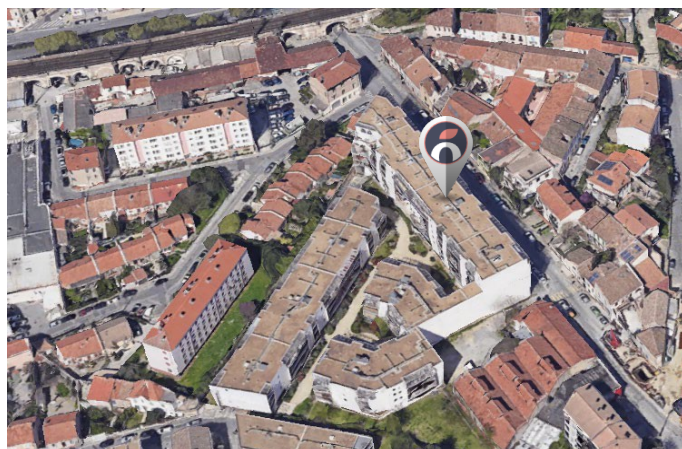


5,3 %



103 000 €

Honoraires charge  
vendeur



Adresse

### RESIDENCE LA MANADE

54 Route de Beaucaire

Appt 75 – Bât C

30 000 NIMES

**GAMME  
ÉQUILBRÉE**



### Détails du logement

Appartement de type T2 de 46 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup> étage.

Il se compose d'une entrée avec placard, d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, d'un cellier,, d'une chambre avec placard, d'une salle de bain, d'un toilette séparé.

Un balcon.

Une place de parking en sous-sol.



 09 72 58 05 71

 [www.allora.fr](http://www.allora.fr)

 [contact@allora.fr](mailto:contact@allora.fr)

# 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 cœur 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 ...

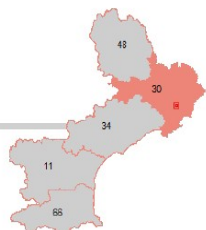
4

(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\\_7oE5K3Odin85CML47f2IjEiAKHSvzr5rv7Rg1asClhI5uxTdtkMF8ku8XyDDfB5CSi1g3o5yvDGSc](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_7oE5K3Odin85CML47f2IjEiAKHSvzr5rv7Rg1asClhI5uxTdtkMF8ku8XyDDfB5CSi1g3o5yvDGSc) <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 : Nîmes



Nîmes

Située dans la région du Languedoc-Roussillon, la ville de Nîmes fait partie du département du Gard.

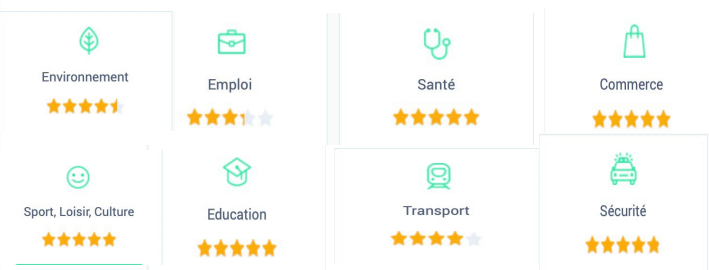
## Nîmes en détail

Superficie	Population	Code postal
162 km <sup>2</sup>	151 001 habitants	30000
		Code INSEE 30189



La ville de Nîmes est entourée par les communes de Bellegarde, de Bouillargues, de Cabrières, de Caveirac, de Clarensac, de Générac, de Marguerittes, de Milhaud, de Sainte-Anastasia et de Saint-Gilles.

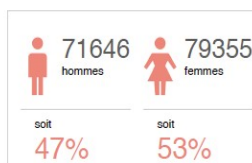
## Les chiffres clés du quartier:



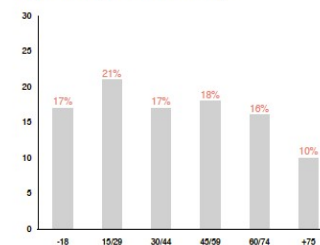
Sources : Insee, Recensement de la population 2016

## Données socio-économiques de Nîmes

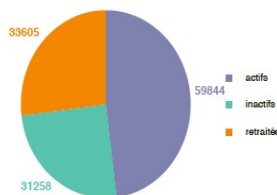
### Répartition hommes/femmes



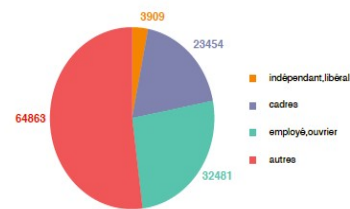
### Répartition par tranches d'âge



### Répartition par activité professionnelle



### Répartition par catégorie professionnelle



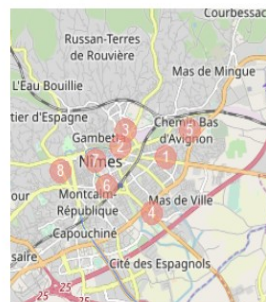
## Plus d'infos sur votre quartier

La commune de Nîmes se décompose en 18 quartiers.

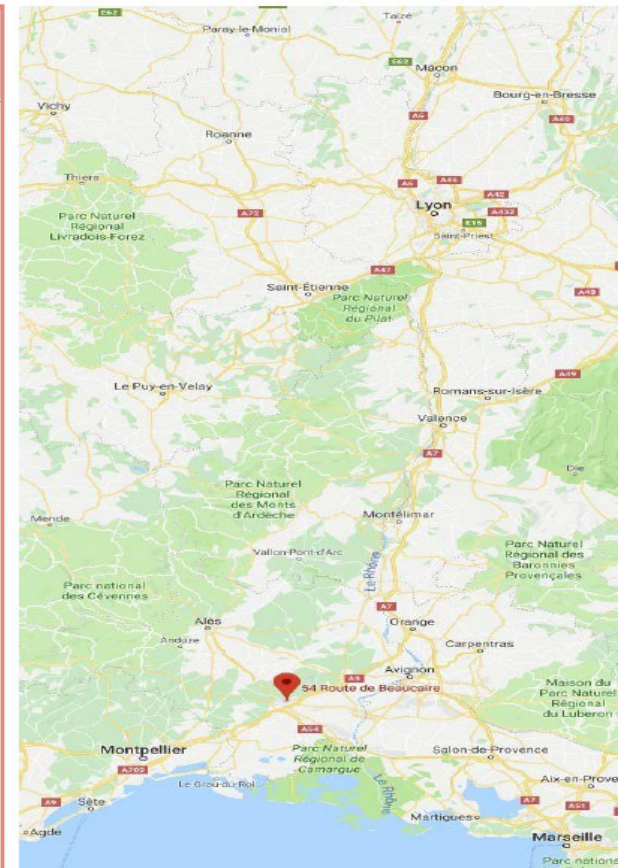
Votre bien se situe dans le quartier **Beaucaire**

### Retrouvez les 8 quartiers les plus proches de votre bien :

- 1 BEAUCAIRE
- 2 GAMBETTA
- 3 CASERNES
- 4 BEAUSOLEIL
- 5 ANDRÉ MALRAUX
- 6 ESPLANADE
- 7 ARÈNES
- 8 JARDINS DE LA FONTAINE



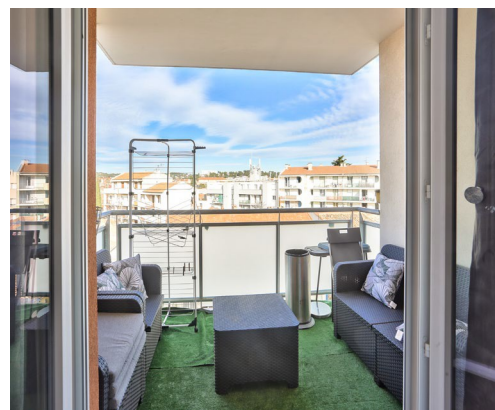
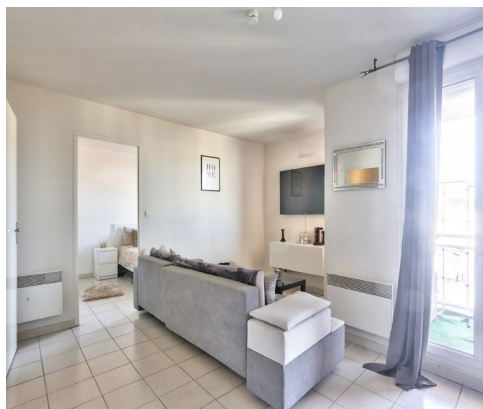
Sources : Insee, Recensement de la population 2016



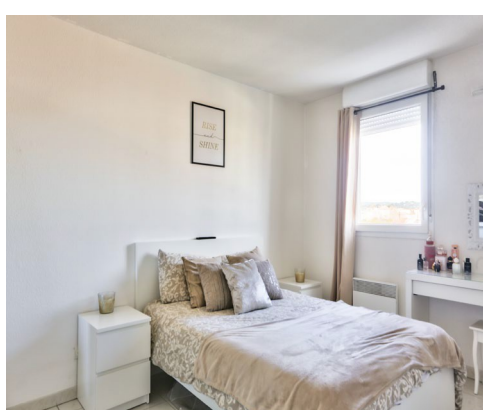
Beaucaire est un quartier de la commune de Nîmes (30000). Ce quartier, au paysage urbain et à l'ambiance animée, abrite 2501 habitants qui ont une moyenne d'âge de 42 ans, ont des revenus modérés, vivent majoritairement en célibataire, et sont principalement locataires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, de sport, de loisir, de culture, de santé, d'éducation.



# PRÉSENTATION DU BIEN

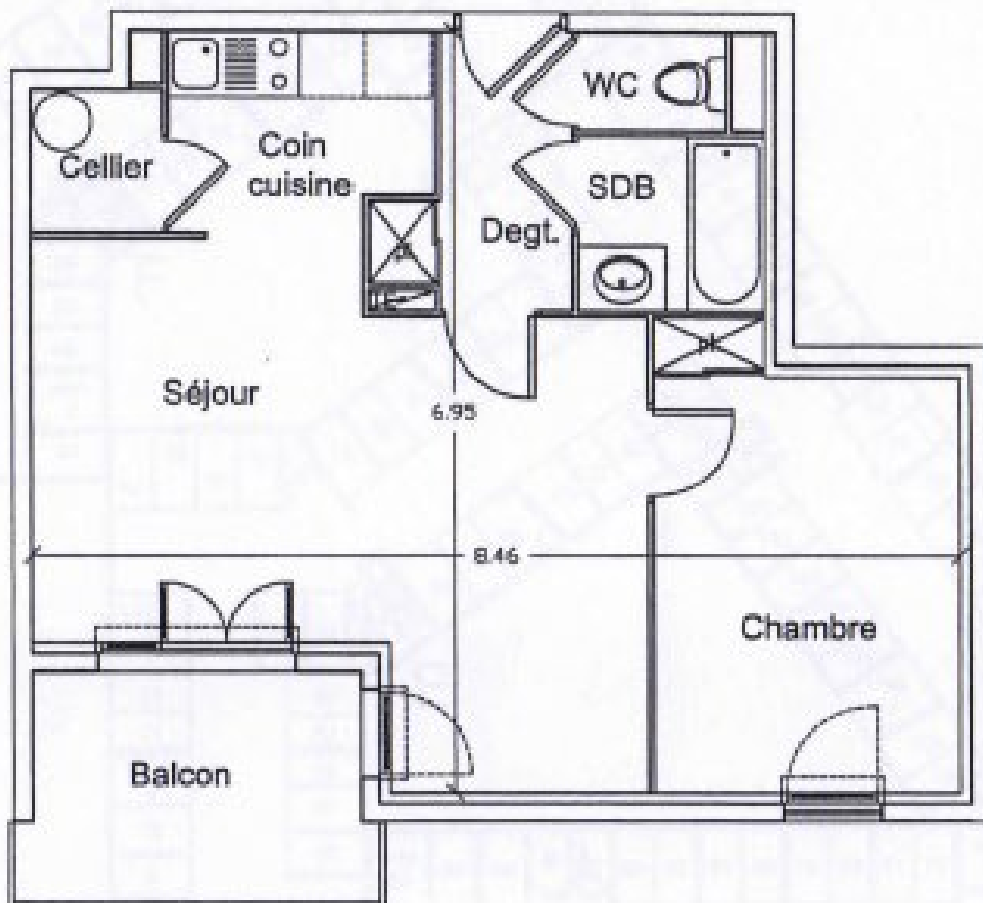


Visite  
Virtuelle :  
Cliquez  
[ICI](#)





## PRÉSENTATION DU BIEN



Logement n°	<b>75</b>	<b>T2</b>
Lot copro. n°		<b>BAT.C</b>
Parking aérien n°		<b>R+4</b>
Parking S-Sol n°	<b>85</b>	
<b>TABLEAU DES SURFACES HABITABLES</b>		
Degt.		3.40 m <sup>2</sup>
Séjour + cuisine		26.50 m <sup>2</sup>
Cellier		1.55 m <sup>2</sup>
Chambre + pl.		11.15 m <sup>2</sup>
SDB		2.70 m <sup>2</sup>
WC		1.20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Surface habitable :</b>		<b>46.50 m<sup>2</sup></b>
Balcon		6.55 m <sup>2</sup>



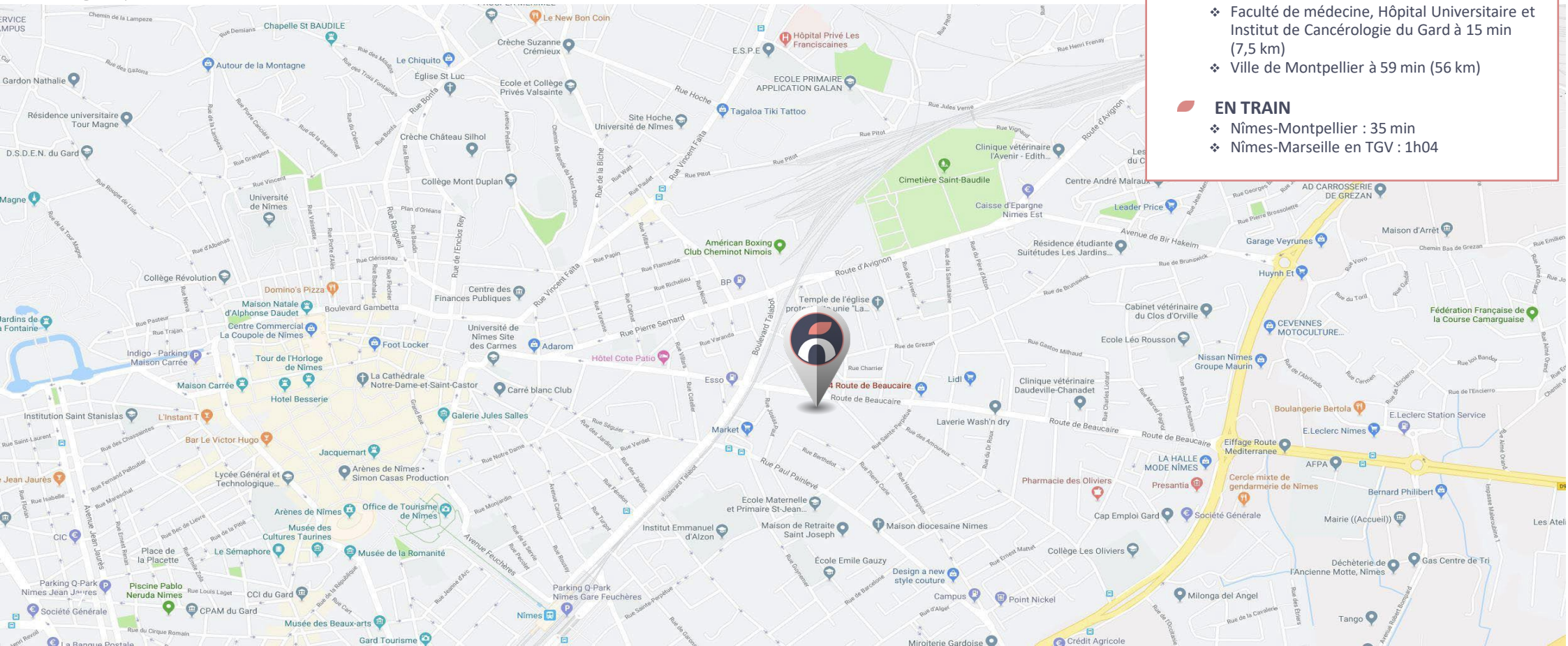
# ATOUTS DU PRODUIT

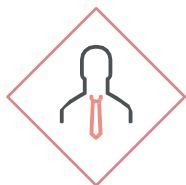


- Appartement avec balcon et place de parking en sous-sol.
- Proche de toutes commodités: transports en commun, établissements de santé, établissements scolaires, facultés, commerces.
- A 5 minutes de la zone industrielle de Grézan comptant 152 entreprises et employant 1400 personnes.
- A 35 minutes en train de Montpellier.

## Localisation et accès :

- **À PIED**
  - ❖ Pharmacie et centre médical à 5 min (400 m)
  - ❖ Supermarchés à 6 min (500 m)
  - ❖ Ecoles à 4 min (300 m)
  - ❖ Arrêt de bus à 9 min (700 m)
  - ❖ Gare de Nîmes à 13 min (1 km)
  - ❖ Collège à 15 min (1,2 km)
- **EN VOITURE**
  - ❖ Centre ville de Nîmes à 5 min (1,2 km)
  - ❖ Zone d'activité de Grézan à 5 min (1,9 km)
  - ❖ Université de Nîmes à 8 min (8,4 km)
  - ❖ Lycée à 10 min (2,8 km)
  - ❖ Centre commercial à 13 min (5,9 km)
  - ❖ Clinique de Nîmes à 6 min (1,6 km)
  - ❖ Faculté de médecine, Hôpital Universitaire et Institut de Cancérologie du Gard à 15 min (7,5 km)
  - ❖ Ville de Montpellier à 59 min (56 km)
- **EN TRAIN**
  - ❖ Nîmes-Montpellier : 35 min
  - ❖ Nîmes-Marseille en TGV : 1h04






## 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 du 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) :

- Équilibré

## ➤ Prix de vente (honoraires charge vendeur) :

- 103 000 €

## ➤ Vacances locative (3) :

- 1 mois

## ➤ Date de début du bail :

- 23/12/2019

## ➤ Année de construction :

- 2010

## ➤ Nombre de lots :

- 223 logements (480 lots)

## ➤ Parkings :

- 1 place parking sous-sol n°85

## ➤ 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)] x 100

(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 : 103 000 €** ( Honoraires charge vendeur )
- **Droit de mutation : 9 000 €**
- **Investissement total : 112 000 €**
- **Loyer annuel : 460 € x 12 Hors Charges**
- **Charges de copropriété mensuelles : 75 €** (Dont part copropriétaire 45 €)
- **Taxe foncière : 925 €** (à déduire 149 € d'ordures ménagères récupérables sur le locataire)
- **Remboursement de l'emprunt mensuel :**
- **Participation mensuelle :**
- **Rendement brut (2) : 5,3 %**



Le regard  
d'Allora

### REMARQUES :

#### Informations du syndic :

- Copropriété avec ascenseur.
- Remplacement du portail de sortie de la résidence en 2018.
- Résidence bien entretenue avec espaces verts.

#### Appartement:

- Appartement état d'usage
- Convecteurs d'origine
- Fissures sur la gouttelette en plafond (voir photo cuisine + visite virtuelle)
- Trace plafond salle de bain
- Voie ferrée à proximité: aucune nuisance constatée par les locataires
- Pas de vis-à-vis.

Allora,  
l'immobilier  
de rendement



Éléments non contractuels fournis à titre indicatif selon indications du vendeur



00:00



01:35



 09 72 58 05 71

 [www.allora.fr](http://www.allora.fr)

 [contact@allora.fr](mailto: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