



OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes











Villes Vivantes



PÉRIGUEUX
capita e du
PÉRIGORD



Villas Vivantes



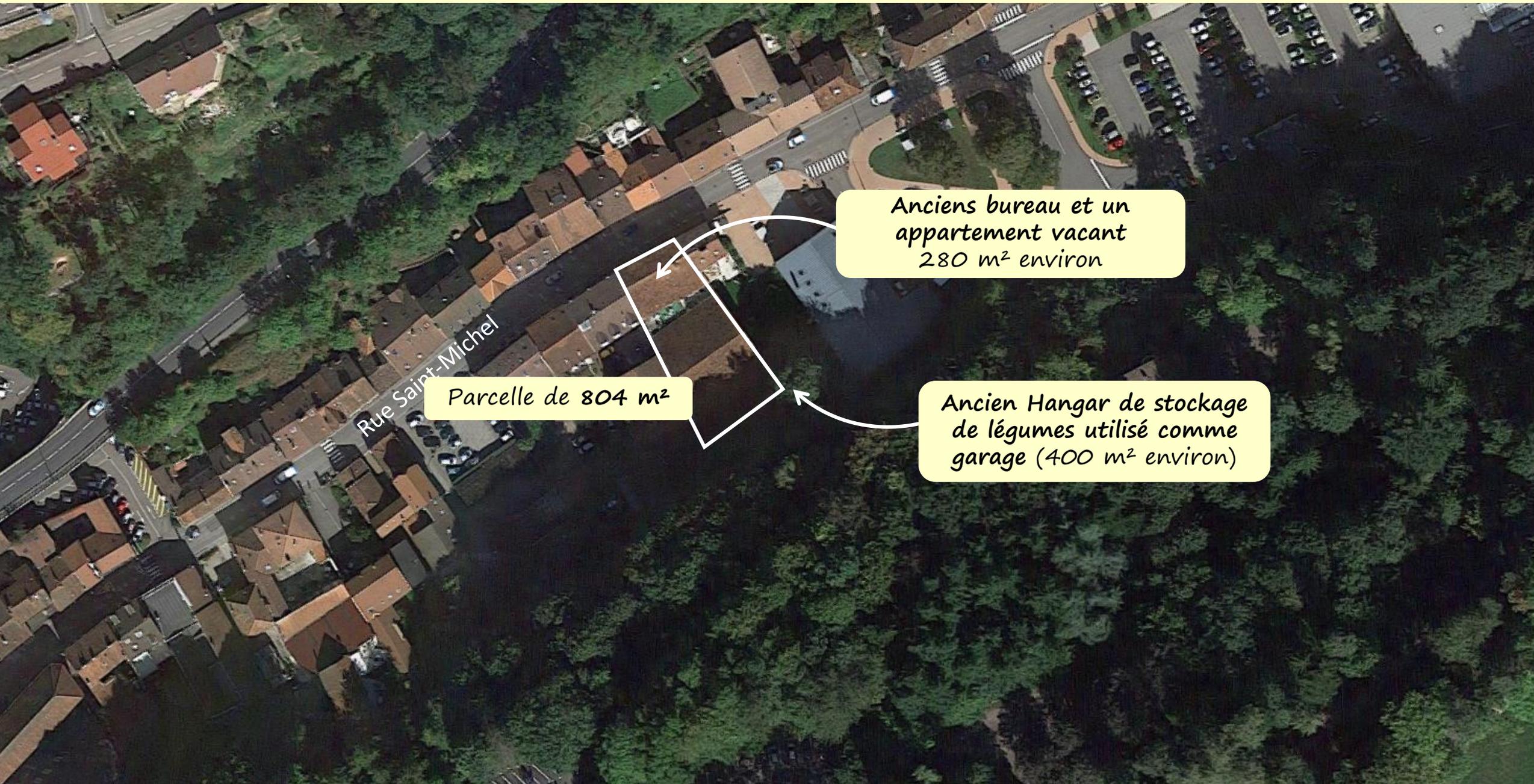


OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes

Un investissement locatif en famille dans un immeuble vacant



Anciens bureau et un
appartement vacant
280 m² environ

Parcelle de 804 m²

Ancien Hangar de stockage
de légumes utilisé comme
garage (400 m² environ)

Un investissement locatif en famille dans un immeuble vacant



Un investissement locatif en famille dans un immeuble vacant

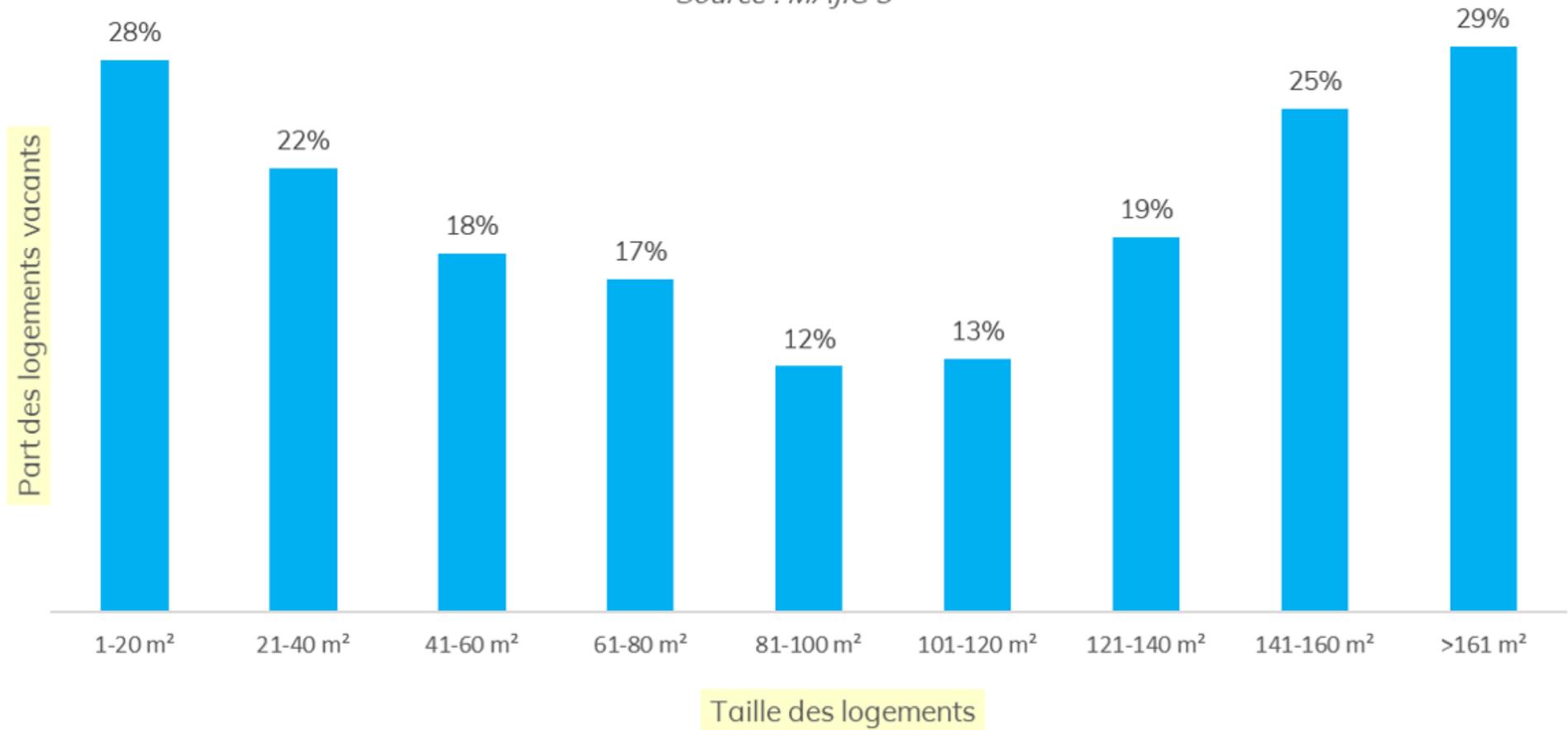


Nous
souhaitons
créer 6 petits
studios



Part des logements locatifs vacants selon leur taille

Source : MAJIC 3



A photograph of two men in a hallway. The man on the left is older, with a grey beard and glasses, wearing a dark blue polo shirt and jeans. He is holding a large, crumpled white sheet of paper. The man on the right is younger, with a beard, wearing a brown jacket and light-colored trousers. He is holding a smartphone and looking at the paper. The background shows a white door frame and a cardboard box with 'APRO' and 'APRC' labels.

Nous
souhaitons
créer 6 petits
studios

La vacance des
petits logements
est très forte vous
pourriez mixer
avec des
logements
familiaux en
duplex

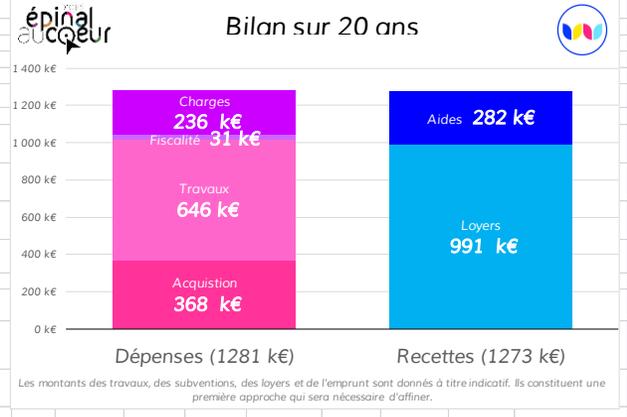
A photograph of two men in a hallway. The man on the left is older, with a grey beard and glasses, wearing a dark blue polo shirt and jeans. He is holding a large, crumpled white sheet of paper, likely a blueprint. The man on the right is younger, with a beard, wearing a brown jacket and light-colored trousers. He is looking at the paper and holding a black object, possibly a phone or a small device. The background shows a white door frame and a wall with some technical markings.

Nous
souhaitons
créer 6 petits
studios

Oui mais c'est
moins rentable ?

La vacance des
petits logements
est très forte vous
pourriez mixer
avec des
logements
familiaux en
duplex

LISTE DES APPARTEMENTS + TRAVAUX PREVUS																								
N°	Etage	Type local	Calcul du coût des travaux	Ratio/m² travaux	Coût réel TTC	Coût calculé TTC	Ratio m² calculé	Aides base ANAH ?	Convention n°	Type	Transfert d'usage ?	Prime	Prime Habiter Mieux	Plafond travaux HT sub. ANAH	Plafond travaux HT/m² sub. ANAH	Taux ANAH + abatements	% travaux éligibles ANAH	Loyer ANAH/m²**	Loyer annexe	Surface carrez	Loyer ANAH	Loyer si libre	Loyer retenu	
Lgt1	R+1	T5	Ratio/m²	1300 €/m²	- €	195 000 €	1300 €/m²	oui	oui	PB - Réno très dégradé	non	oui	oui	80 000 €	1 000 €	58%	85%	6.19 €/m²	- €	150 m²	150 m²	929 €	929 €	929 €
Lgt2	R+2	T4	Ratio/m²	1150 €/m²	- €	120 750 €	1150 €/m²	oui	oui	PB - Réno très dégradé	non	oui	oui	80 000 €	1 000 €	58%	85%	6.19 €/m²	- €	105 m²	105 m²	650 €	850 €	650 €
Lgt3	R+3/R+4	T4	Ratio/m²	1150 €/m²	- €	166 750 €	1150 €/m²	oui	oui	PB - Réno très dégradé	non	non	oui	80 000 €	1 000 €	58%	85%	6.19 €/m²	- €	145 m²	145 m²	898 €	950 €	898 €
Lgt 4	R+3		Ratio/m²	1150 €/m²	- €	- €	0 €/m²	non	non	Aucun	non	non	non	0 €	0 €	0%	85%	6.19 €/m²	- €	0 m²	0 m²	- €	- €	- €
Lgt 5	R+3		Ratio/m²	0 €/m²	- €	- €	0 €/m²	non	non	Aucun	non	non	non	0 €	0 €	0%	0%	6.19 €/m²	- €	0 m²	0 m²	- €	- €	- €
Lgt 6	R+3		Ratio/m²	0 €/m²	- €	- €	0 €/m²	non	non	Aucun	non	non	non	0 €	0 €	0%	0%	6.19 €/m²	- €	0 m²	0 m²	- €	- €	- €
Commerce 1	RDC	Commerce	Réel	0 €/m²	25 000 €	25 000 €	312.5 €/m²	non	non	Aucun	non	non	non	0 €	0 €	0%	0%			80 m²	80 m²	- €	1 600 €	1 600 €
Communs			Réel	0 €/m²	60 000 €	60 000 €	3000 €/m²							0 €	0 €					20 m²	20 m²			
Revenu Brut Mensuel																					2 476 €	4 329 €	4 076 €	
Revenu Brut Annuel																					29 712 €	51 948 €	48 912 €	
Part des logements subventionnés ANAH dans l'immeuble																					100%			
Part de locaux loués																					100%			
Part des logements uniquement conventionnés ANAH dans l'immeuble																					0%			
COUTS ACQUISITION ET TRAVAUX										ESTIMATION AIDES														
Prix d'achat (Frais de notaires + frais d'agence inclus)										Plafond de travaux éligibles TTC														
Rénovation des logements subventionnés ANAH										Plafond d'aide publiques directes sur les travaux éligibles (par rapport à l'écrêtement à 80%)														
Rénovation des logements uniquement conventionnés										Taux de subvention moyen pondéré														
Rénovation des logements non-subventionnés et non-conventionnés										Taux moyen TVA (estimation moyenne entre TVA à 5.5%, 10% & 20%)														
Rénovation/Création d'espaces extérieurs										Part subventionnable de travaux (estimation)														
Prix réno communs										Prime Habiter Mieux (réno avec 35% de gain énergétique)														
Prix réno commerce										Autres primes (fusion, rétablissement accès aux étages,...)														
TOTAL TRAVAUX SUR LOGEMENT EXISTANT (Pour calcul déficit foncier)										TOTAL AIDES ANAH + VILLE (après écrêtement à 80%)														
Honoraires Moe										Prime Sortie de vacance (app. Vacant depuis + 2ans)														
TOTAL TRAVAUX + Maîtrise d'œuvre										TOTAL AIDES ANAH + VILLE (après écrêtement à 80%)														
Dépenses sur les logements uniquement conventionné ANAH (logements + part des PC + Part MDe)										Surf. de lgt subventionnable														
DÉPENSE SUR LES LOGEMENTS SUBVENTIONNES ANAH										Subvention Action logement (1000€/m² max pour les logements ANAH -> en rouge si hors plafond)														
- Dont maîtrise d'œuvre										TOTAL AIDE ACTION LOGEMENT SUR LES TRAVAUX ELIGIBLES ANAH														
- Dont travaux										TOTAL AIDE ACTION LOGEMENT SUR LES TRAVAUX NON-ELIGIBLES ANAH														
Cout total de l'opération										Total aides														
Imposition sur 20 ans										Maires-value sur les loyer sur 9 ans lié au conventionnement ANAH														
Régime fiscal										EQUILIBRE														
Durée d'amortissement travaux										Apport Personnel														
Étalement subvention si IS (même durée que l'étalement des travaux)										Somme à emprunter														
Durée d'amortissement immeuble										Organisme														
TMI (IR) ou Taux d'imposition (IS)										Action logement														
Charges sociales (si IR uniquement)										Banque privée														
Abattement ANAH (Si IR uniquement)										Mensualités moyennes sur 15 années														
Vacance locale (mois/an)										Revenus mensuels bruts														
Prolongation convention ANAH sur toute la durée d'emprunt ?										Revenus mensuels net net														
Estimation Impôts sur 20 ans après abattement ANAH + Déficit foncier										Equilibre mensuel moyen sur 20 ans														
COUTS ANNUELS (partie locative) sur 20 ans										83 €/mois														
Intérêts d'emprunt annuels moyens										Assurance Loyers Impayés														
Travaux d'entretien										Part Loyer														
Taxe foncière locaux loués										Nb loyers														
Charges de copropriété non récupérables										Nb loyers														
Impôt sur le revenu annuel moyen pendant 20 ans										Frais de gestions														
Frais de gestions										Nb loyers														
TOTAL COUTS ANNUELS PARTIE LOCATIVE										13 364 €														
RENDEMENT										Coût de revient partie locative (acquisition + travaux - aides)														
Revenus nets annuels après charges et imposition et comptabilisation d'un mois de vacance										731 508 €														
Rendement Net Net										4.9%														
*Fonction de l'étiquette énergétique atteinte (6.19 €/m² pour une étiquette A ou B, 5.73 €/m² pour une étiquette C ou D et 5.26 €/m² pour une étiquette E)																								
**Surface des annexes : il s'agit de la somme des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est ou moins égale à 1,80 m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les serres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et, dans la limite de 9 m2, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.																								
Les montants des travaux, des subventions, des loyers et de l'emprunt sont donnés à titre indicatif. Ils constituent une première approche qui sera nécessaire d'affiner.																								





Nous
souhaitons
créer 6 petits
studios

Oui mais c'est
moins rentable ?

La vacance des
petits logements
est très forte vous
pourriez mixer
avec des
locaux

En faisant une
simulation
d'exploitation, le
projet tient dans
votre budget et les
revenus locatifs
financent
l'opération



Nous
souhaitons
créer 6 petits
studios

Oui mais c'est
moins rentable ?

Oui mais
comment on
éclaire le RDC ?

La vacance des
petits logements
est très forte vous
pourriez mixer
avec des
logements

En faisant une
simulation
d'exploitation, le
projet tient dans
votre budget et les
revenus locatifs
financent
l'opération

Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



Ouverture d'un patio pour apporter de la lumière



14 mois plus tard...

Un T5 locatif en duplex de 120 m² qui accueille une famille



Un logement locatif en duplex de 120 m² qui accueille une famille



Un logement locatif en duplex de 120 m² qui accueille une famille



Un T2 de 60 m² qui accueille un étudiant



Un T2 de 60 m² qui accueille un étudiant



Un T4 de 120 m² qui accueille...



Un T4 de 120 m² qui accueille...

Les
propriétaires !



Un T4 de 120 m² qui accueille...

Les
propriétaires !

Et le chef
de chantier



2 mois plus tard...

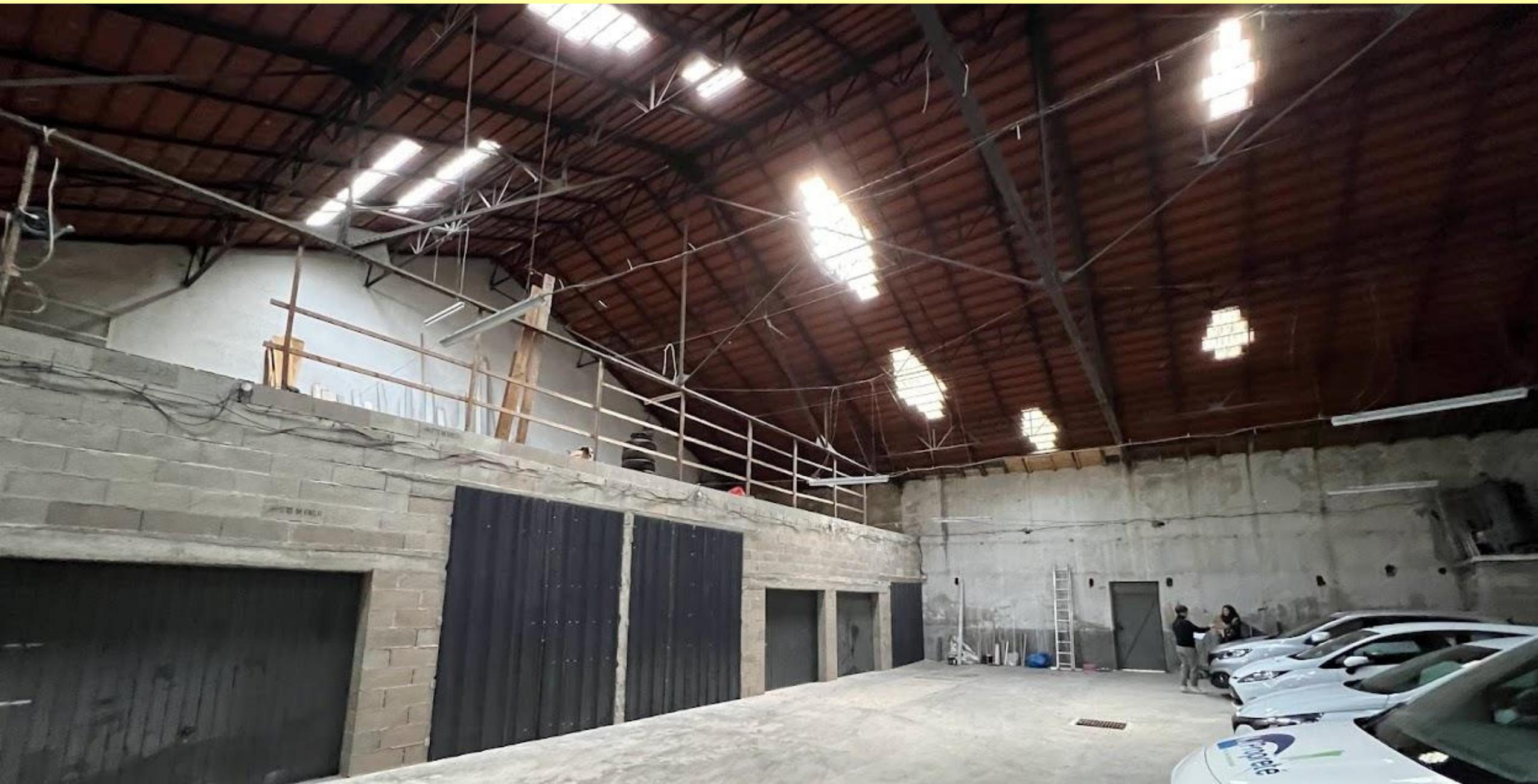
Le fils aimerait bien s'installer lui aussi !

Hangar de 400 m² sous utilisé

3 appartements rénovés
280 m² environ



Le fils : « Et si j'aménageais un loft pour moi au dessus des garages ?! »



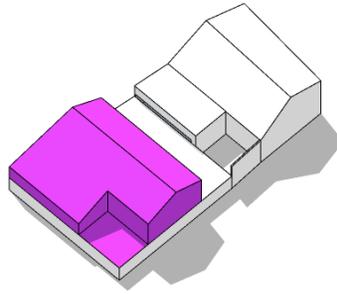
Entreprises : « Vous avez **80% de chances que ce soit refusé par l'ABF** »



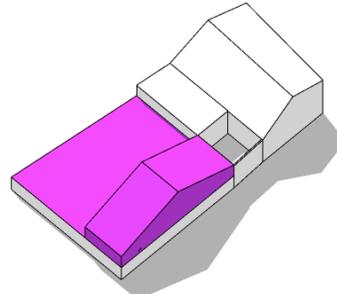
Le fils : « Je ne peux pas engager de frais d'études sur un projet qui a si peu de chances d'aboutir »

Etape 1 : Evaluation des options

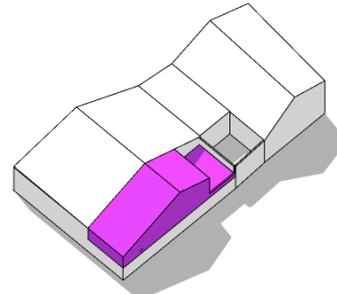
Option 1



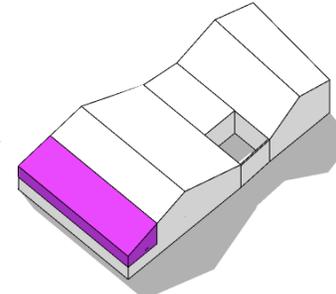
Option 2



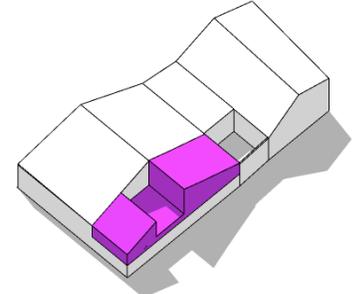
Option 3



Option 4



Option 5



Surface

XXXX

✓✓

✓✓

✓✓✓

✓✓✓

Vis-à-vis

X

✓✓✓

✓

✓✓✓

✓✓✓

Exposition

✓

✓✓

✓

X

✓✓

Coût

XXXX

XXXX

✓

✓✓

X

Espace extérieur

✓✓

✓✓✓

✓

XXXX

✓✓

Intégration patrimoniale

X

X

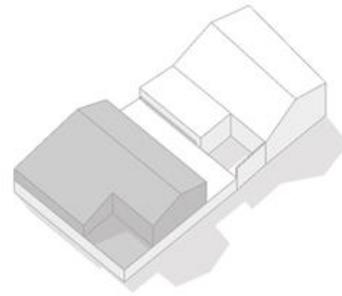
✓

✓✓

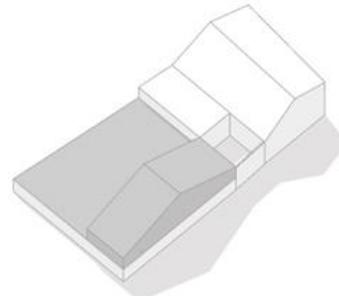
✓

Etape 1 : Evaluation des options

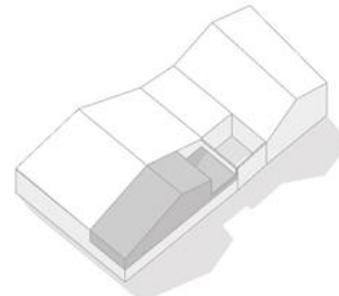
Option 1



Option 2



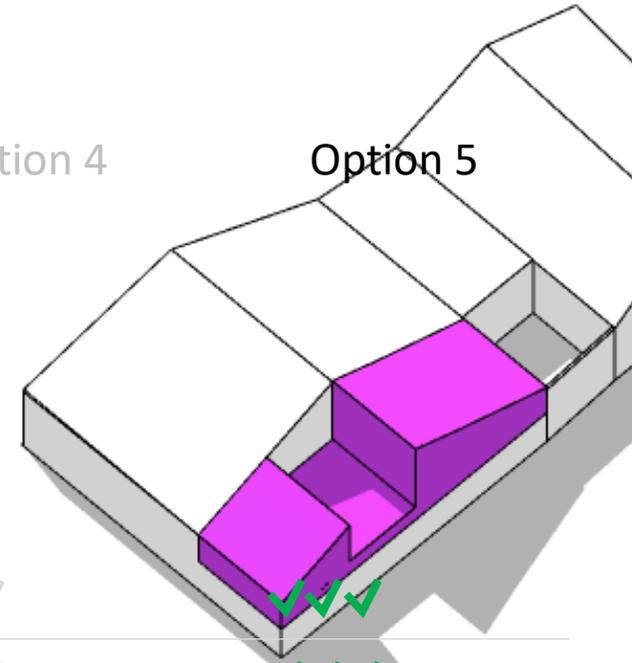
Option 3



Option 4



Option 5



Surface

××××

✓✓

✓✓

✓✓✓

✓✓✓

Vis-à-vis

×

✓✓✓

✓

✓✓✓

✓✓✓

Exposition

✓

✓✓

✓

×

✓✓

Coût

××××

××××

✓

✓✓

×

Espace extérieur

✓✓

✓✓✓

✓

××××

✓✓

Intégration patrimoniale

×

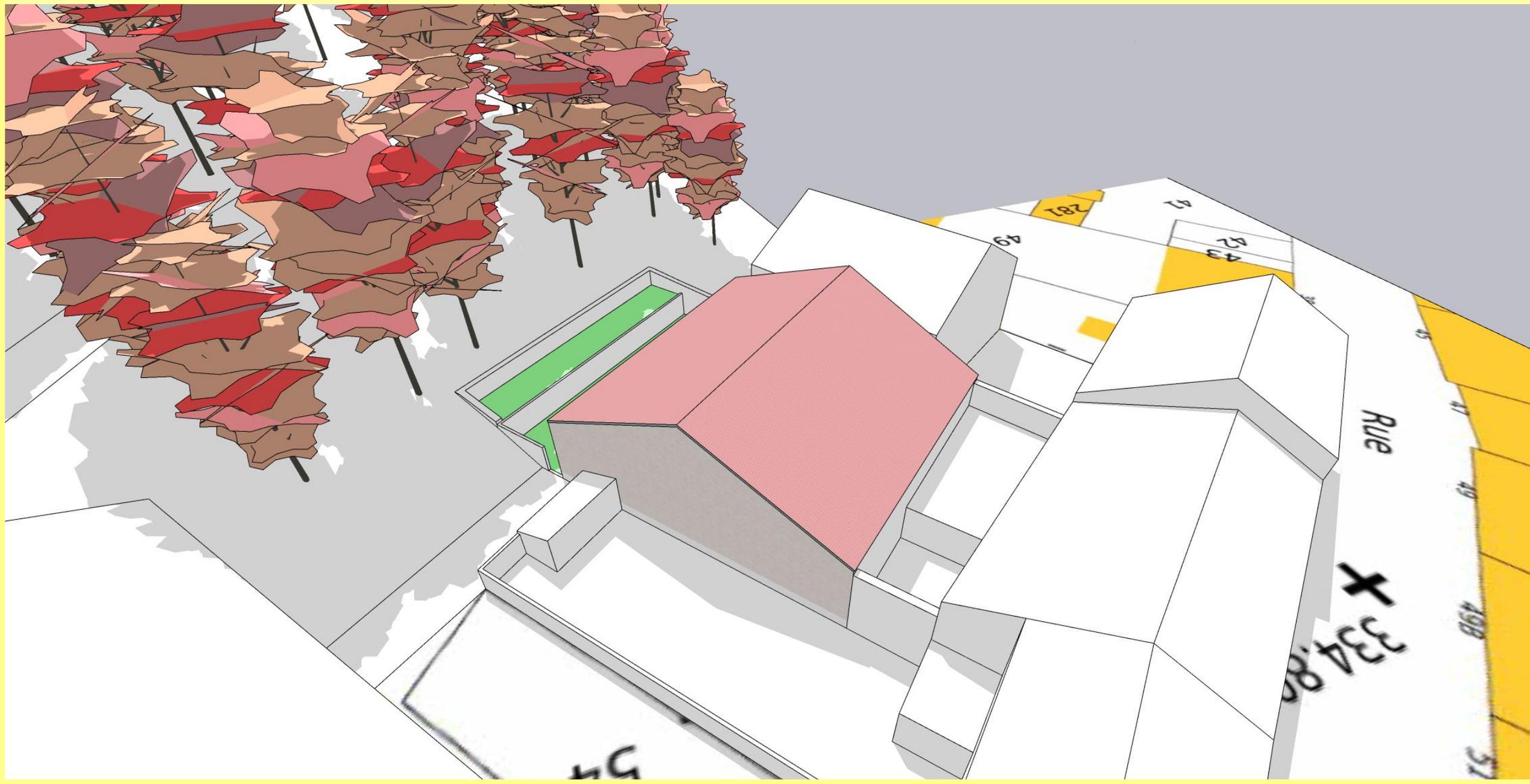
×

✓

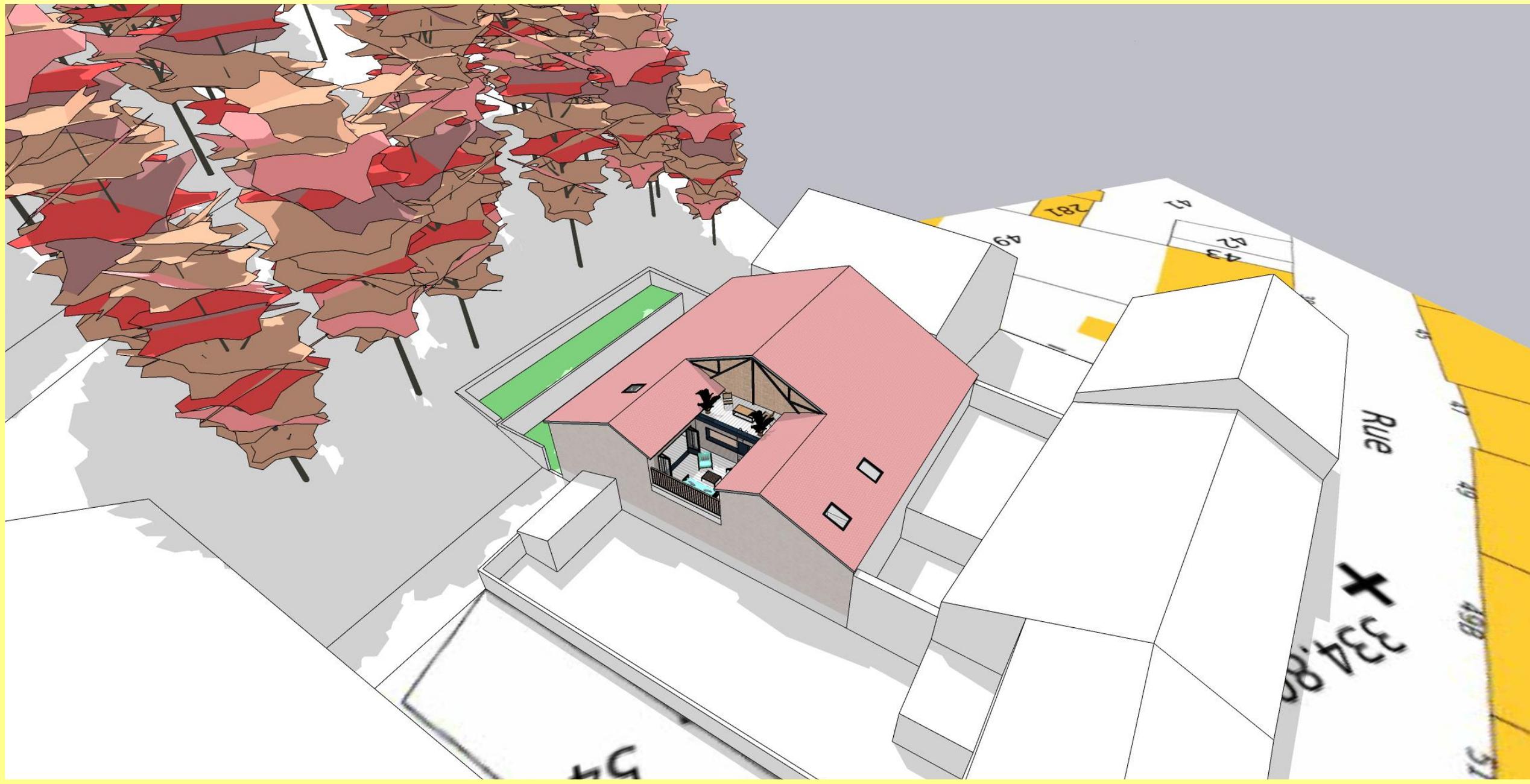
✓✓

✓

Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



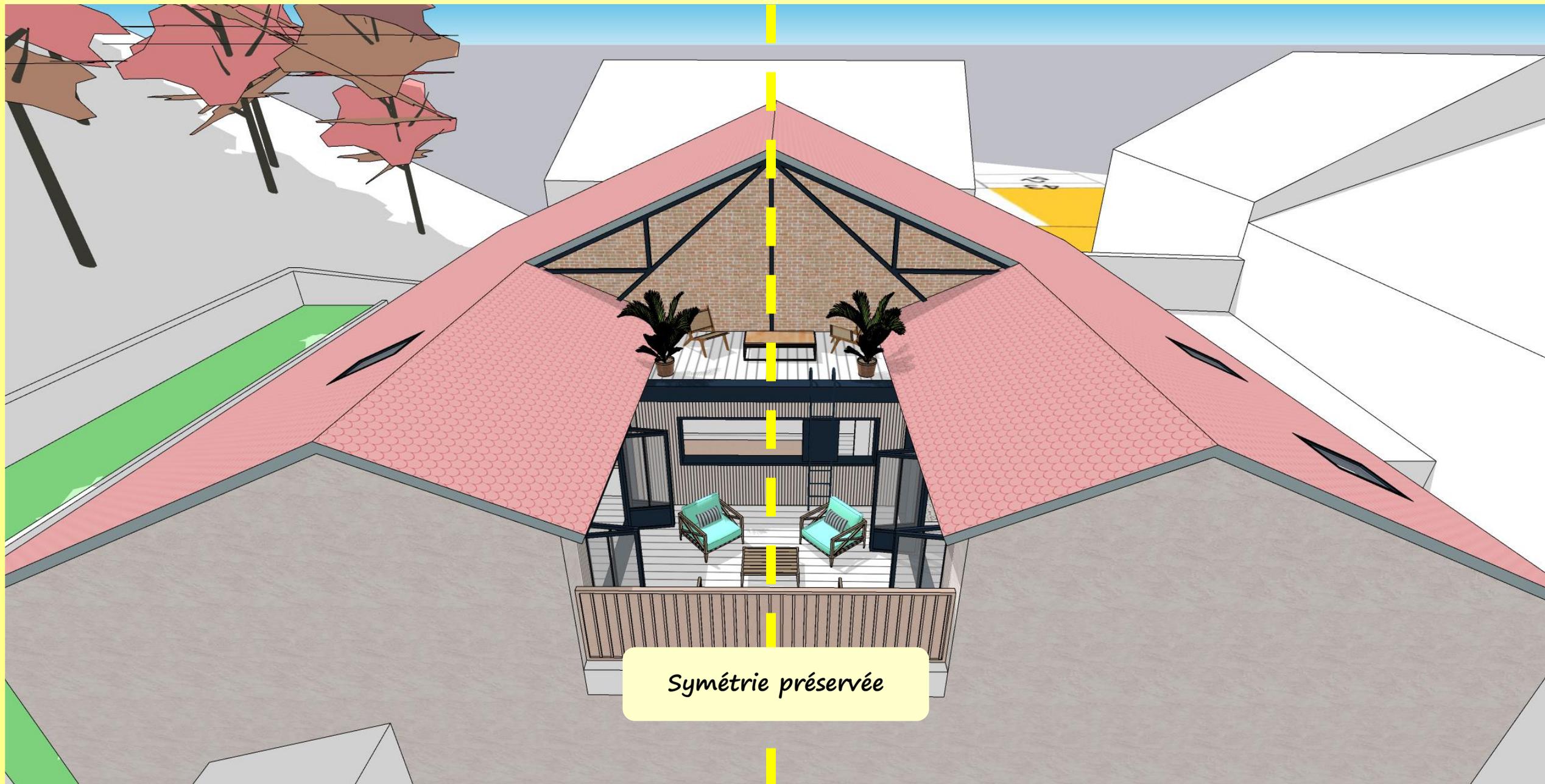
Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



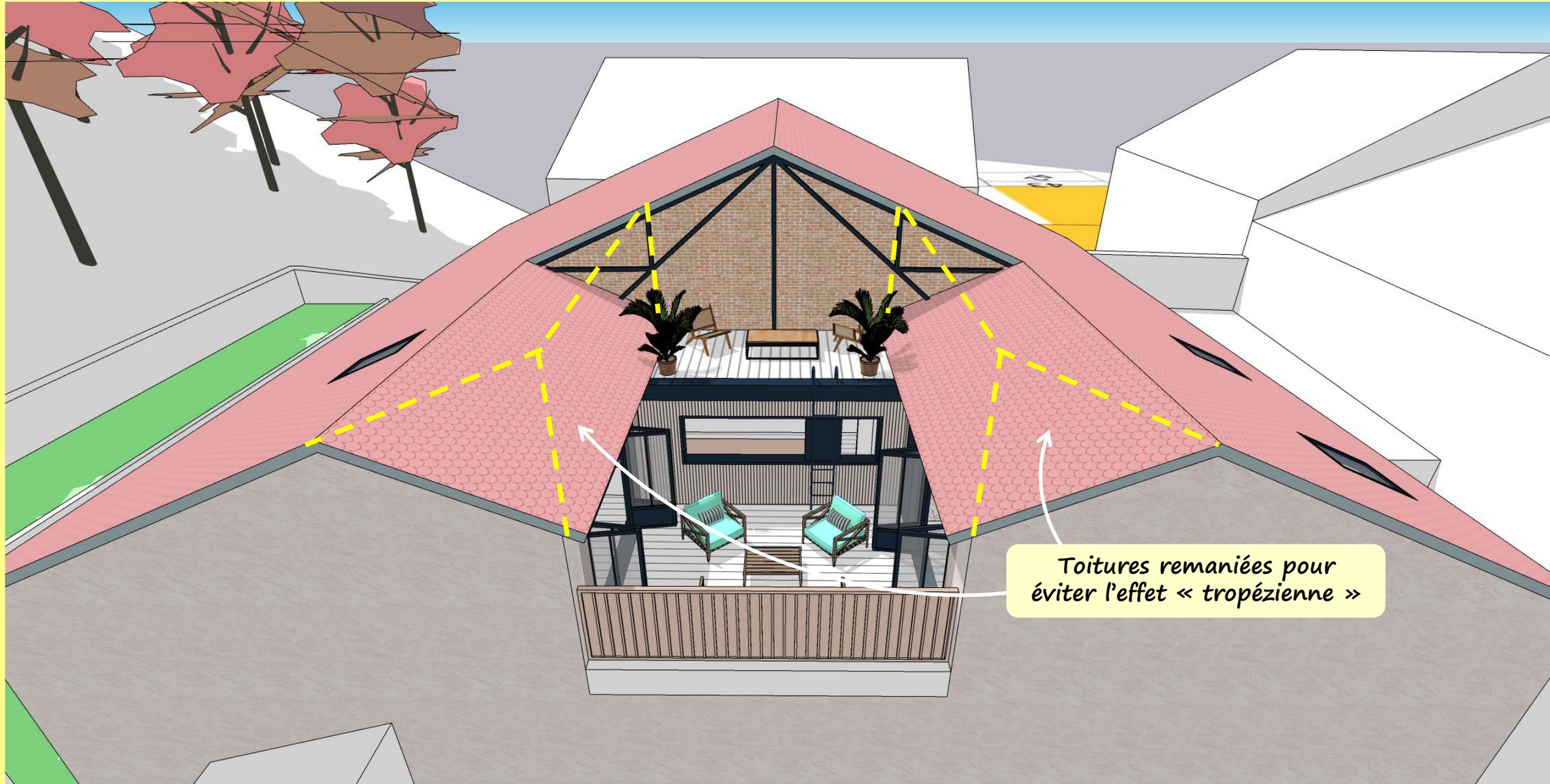
Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



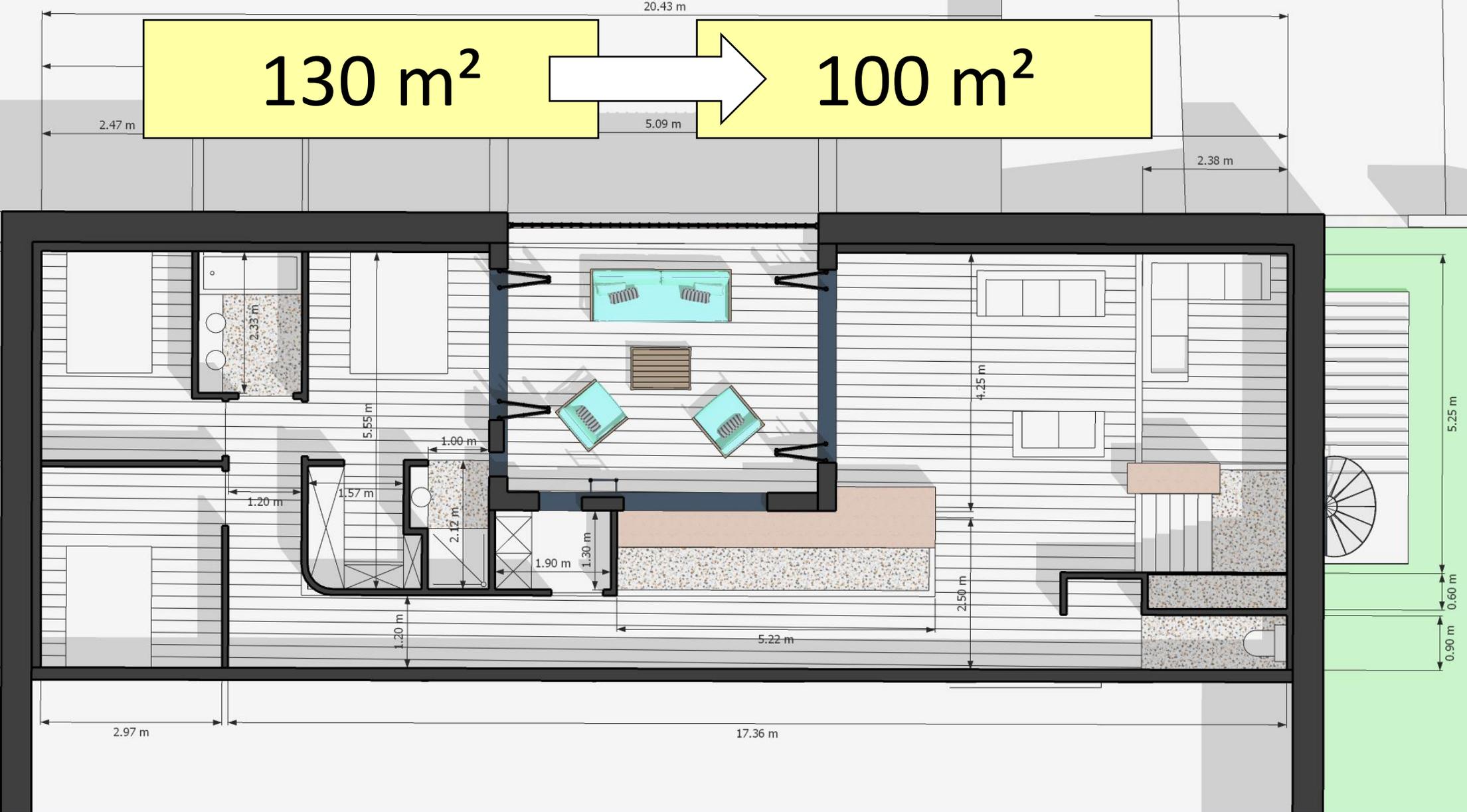
Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale



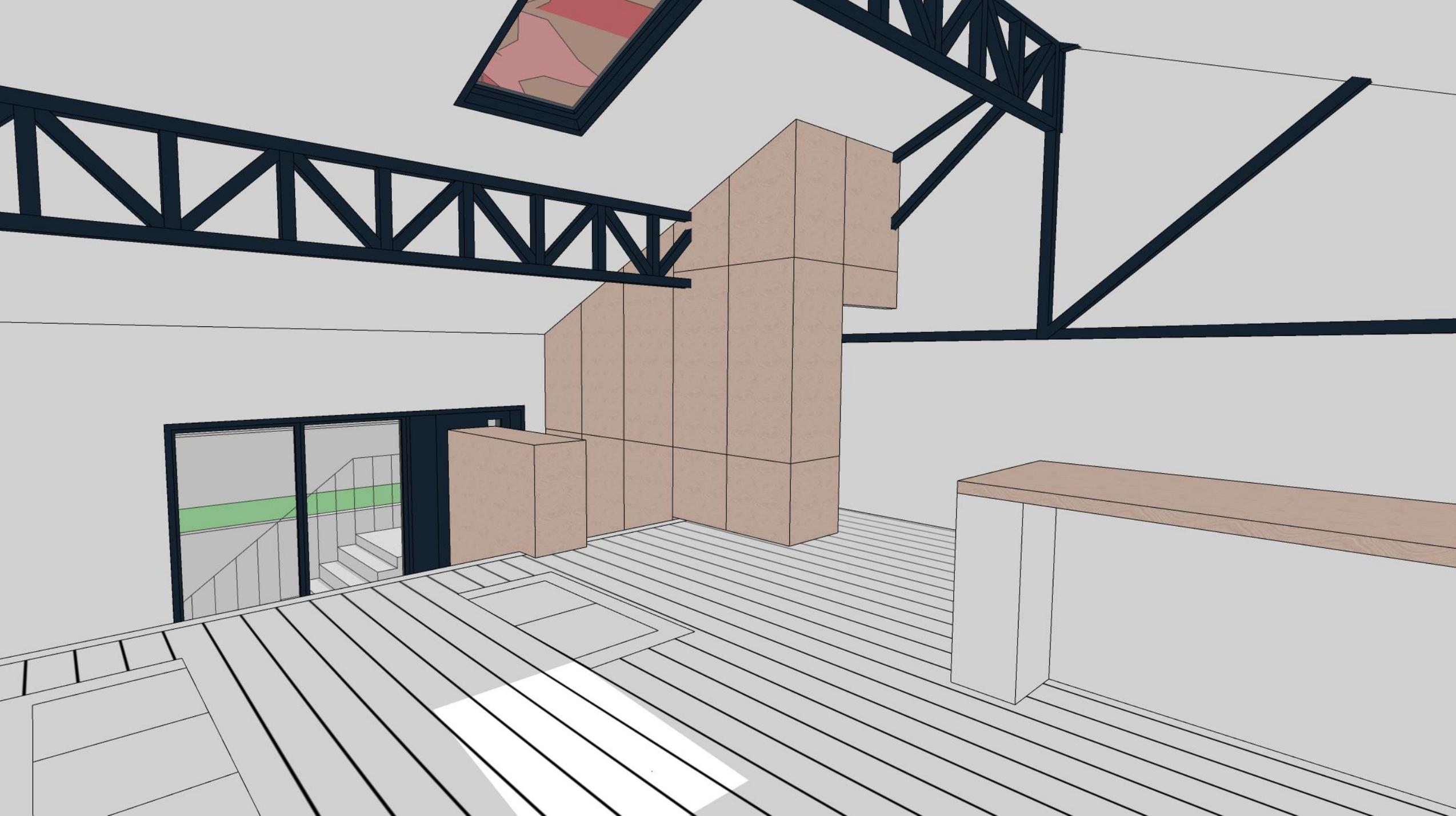
Etape 2 : Imaginer une bonne intégration patrimoniale

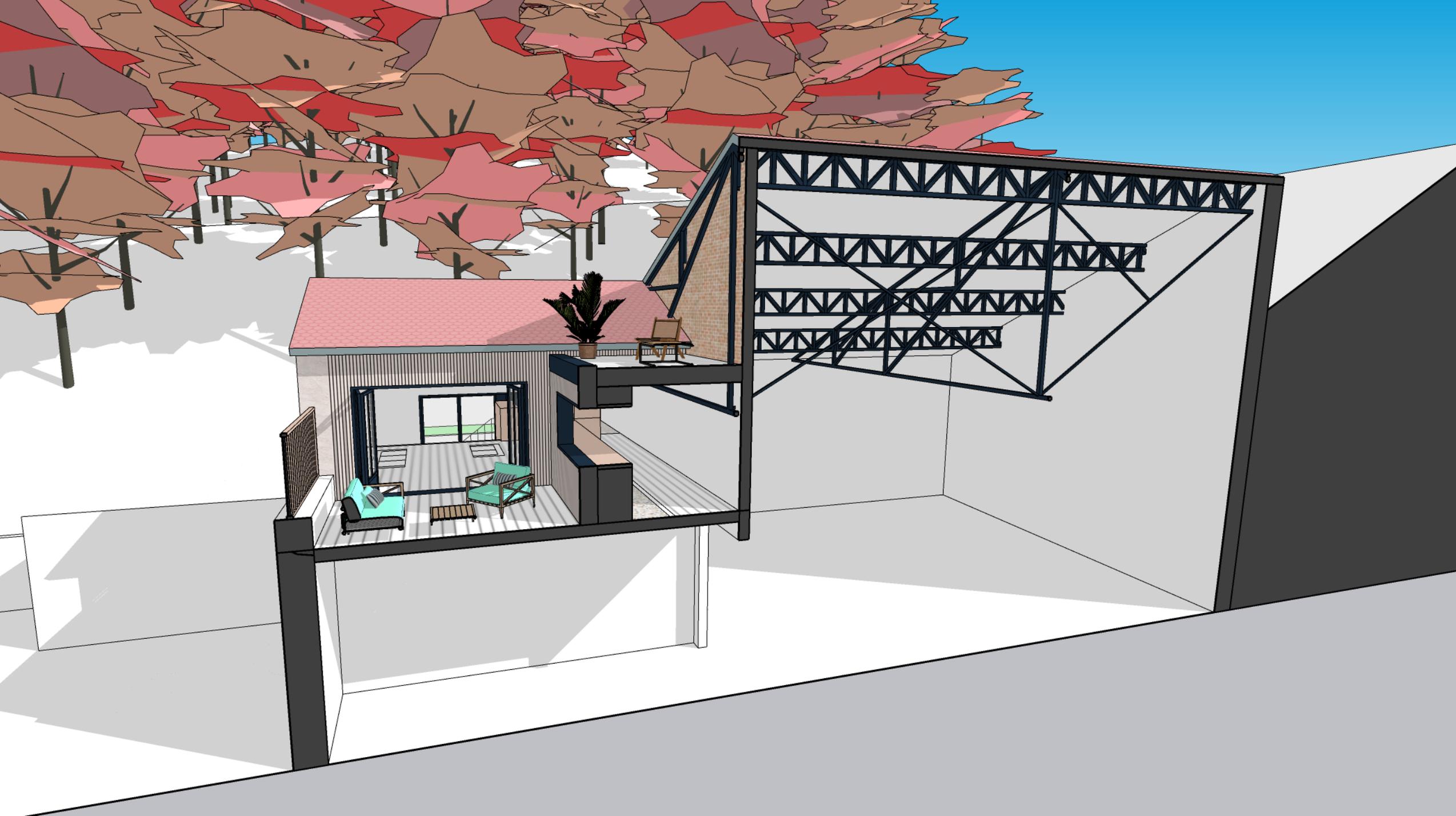


Etape 3 : Diminuer la taille du projet pour tenir dans le budget de 150 k€











Etape 4 : Présentation du projet à l'ABF

Aujourd'hui 20:53

Bonsoir,

Vous êtes inscrit au planning du prochain échange entre la ville d'Épinal et l'ABF qui aura lieu mardi 8 novembre à 9h. C'est moi qui lui présenterai le projet, je vous tiendrai au courant de l'issue 🙌🙌

Bonne soirée !

Bonsoir Paul, Merci de l'info ! Super 🙌 je croise les doigts pour le projet ! Et j'attends votre retour avec impatience ! Bonne soirée et bon week-end, merci encore pour votre aide !

Etape 4 : Présentation du projet à l'ABF

Aujourd'hui 20:53

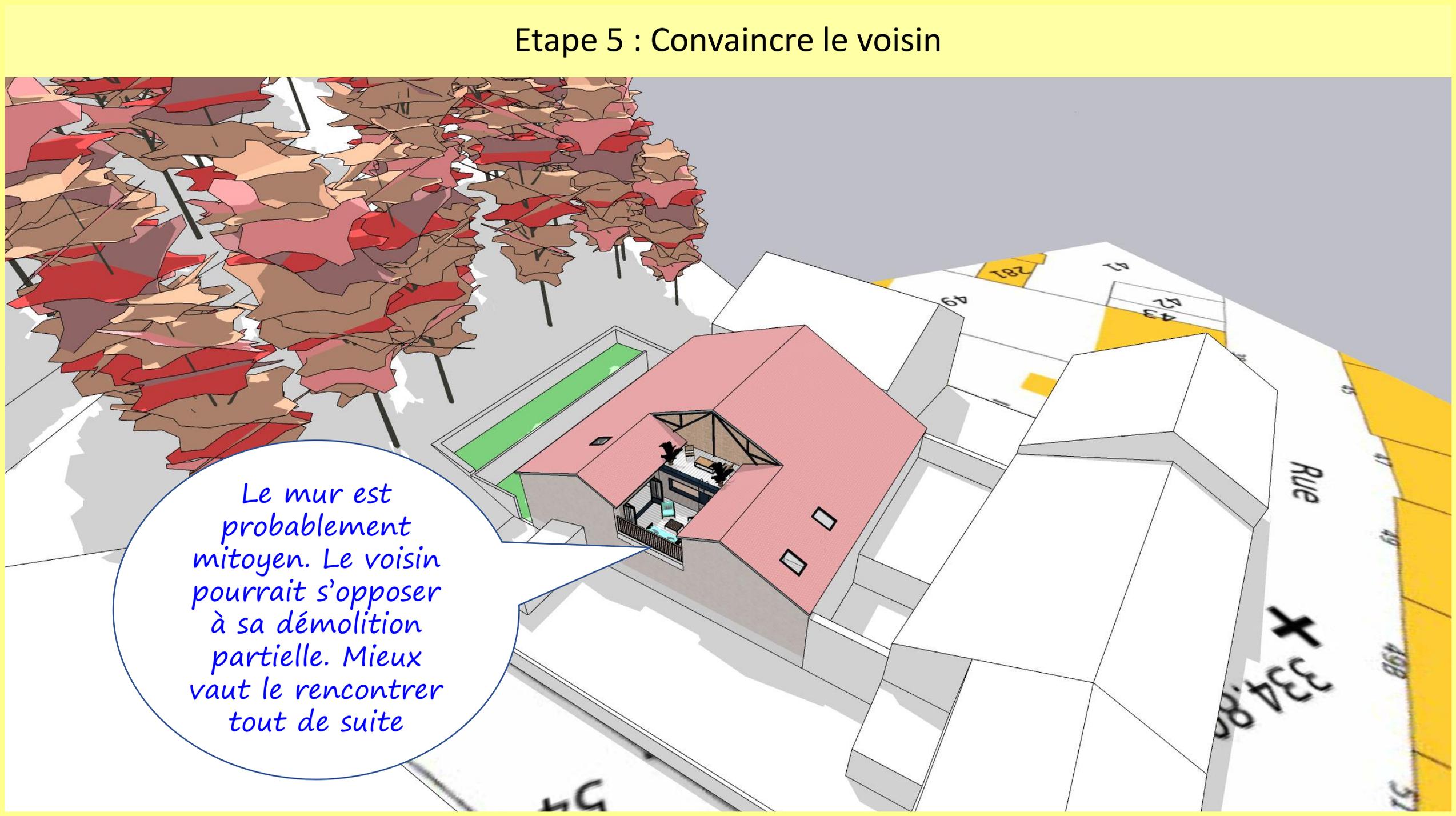
Bonsoir,

Vous êtes inscrit au planning du
projet entre la ville
de ... C'est
projet,
t de

**Projet
accepté par
l'ABF !**

Bonsoir Paul, m
Super 🙌 je croise les doigts
pour le projet ! Et j attends votre
retour avec impatience ! Bonne
soirée et bon week-end, merci
encore pour votre aide !

Etape 5 : Convaincre le voisin

A 3D architectural rendering of a residential street. In the foreground, a house with a red roof and a swimming pool is shown. The house has a balcony with a railing. To the left, there are several trees with autumn-colored leaves in shades of red, orange, and brown. The street is lined with other houses, some with yellow roofs. A street sign on the right side of the image reads "Rue 334 80".

Le mur est probablement mitoyen. Le voisin pourrait s'opposer à sa démolition partielle. Mieux vaut le rencontrer tout de suite

Etape 5 : Convaincre le voisin

Bonjour Paul, nous avons eu la réunion hier avec le voisin, on à trouvé des compromis, mais il aimerait avoir un visuel avec la mise à jours des éléments modifiés ! C est possibles de vous demander Ça ?

Merci bonne journée et a bientôt,

Bonjour,
Oui bien sûr,
Vous avez modifié quoi ?

Ils sont inquiet pour le vis à vis, il aimerait donc que le mur du patio en liens avec eux soit en pierre avec les pierre apparente, ils semblait etre d accord pour avoir la meme choses chez eux ! Avec une hauteur qui arriverait a peut pret a la hauteur de la nouvelle toiture ! Et il aimerait aussi que la terrasse au dessus de la cuisine ne soit pas exploitable, il pense que de cette

Etape 5 : Convaincre le voisin



Et voilà !

Les deux dernières vues sont réalisées à hauteur d'œil d'un homme debout

Sur la dernière j'ai indiqué la hauteur du mur si vous zoomez : 2.35 m

Super !! Oui j ai vue, je lui envoie les éléments, merci beaucoup je demandais pas autant de réactivité 😅 !!



50%
TOUTES LES
BOITES
SUR LES TRAITES THE FAUCI !
KISS
TOURBIER
100% TONIC

Mercurio
L'Espresso

- 40 m² de surface bâtie



- 40 m² de surface bâtie



+10 habitants



OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes

SCOT
Schéma de Cohésion Territoriale
MIXTE
DES
CENTRALES



Villes Vivantes

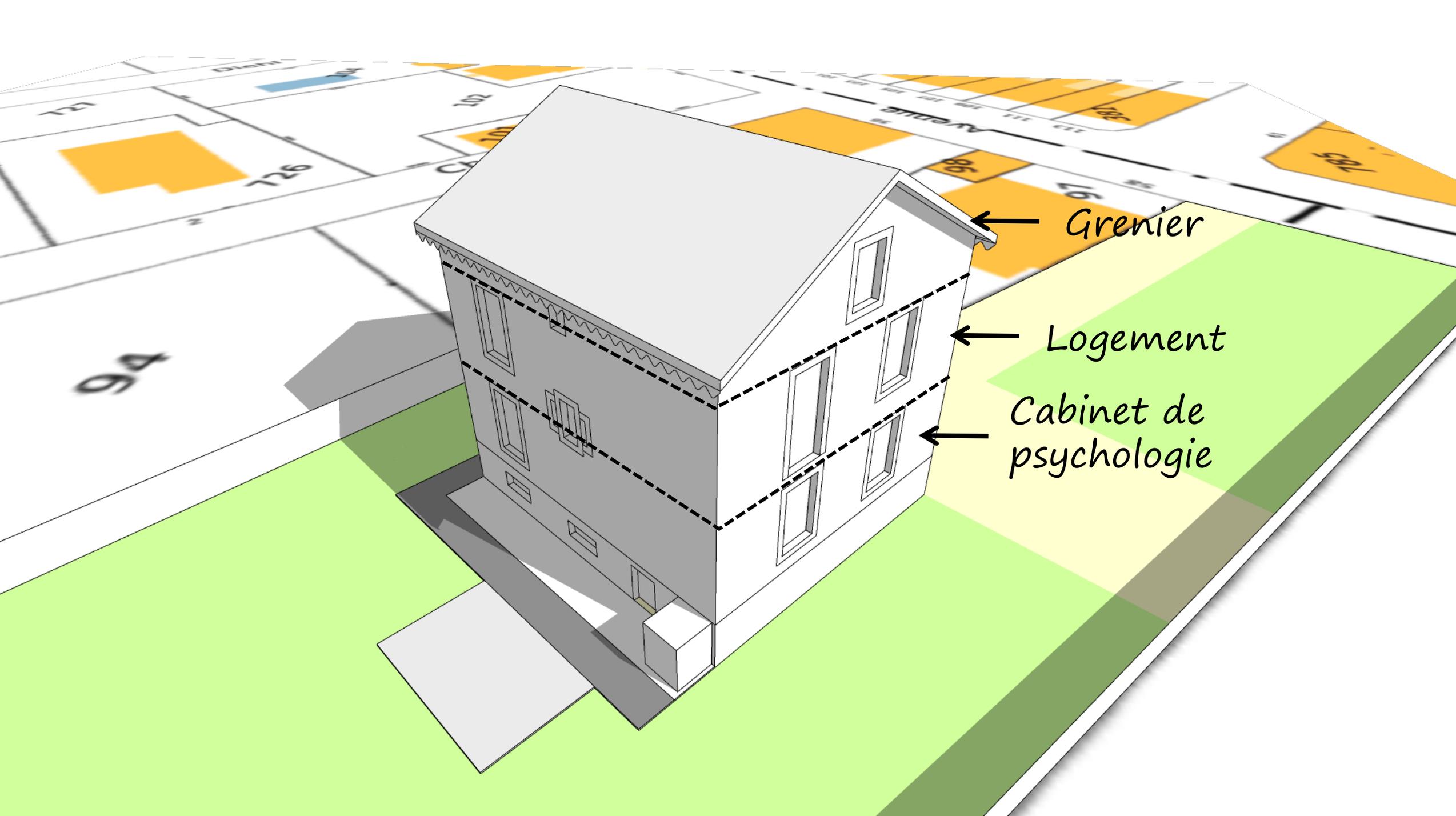
OPÉRATION BIMBY BUNTI

SCoT des Vosges Centrales

Magiline
PISCINE FABRICANT
STRUCTURE MODULAIRE
LECTURE UNIDIA ET BREVETE
MAGI PRESTIGE



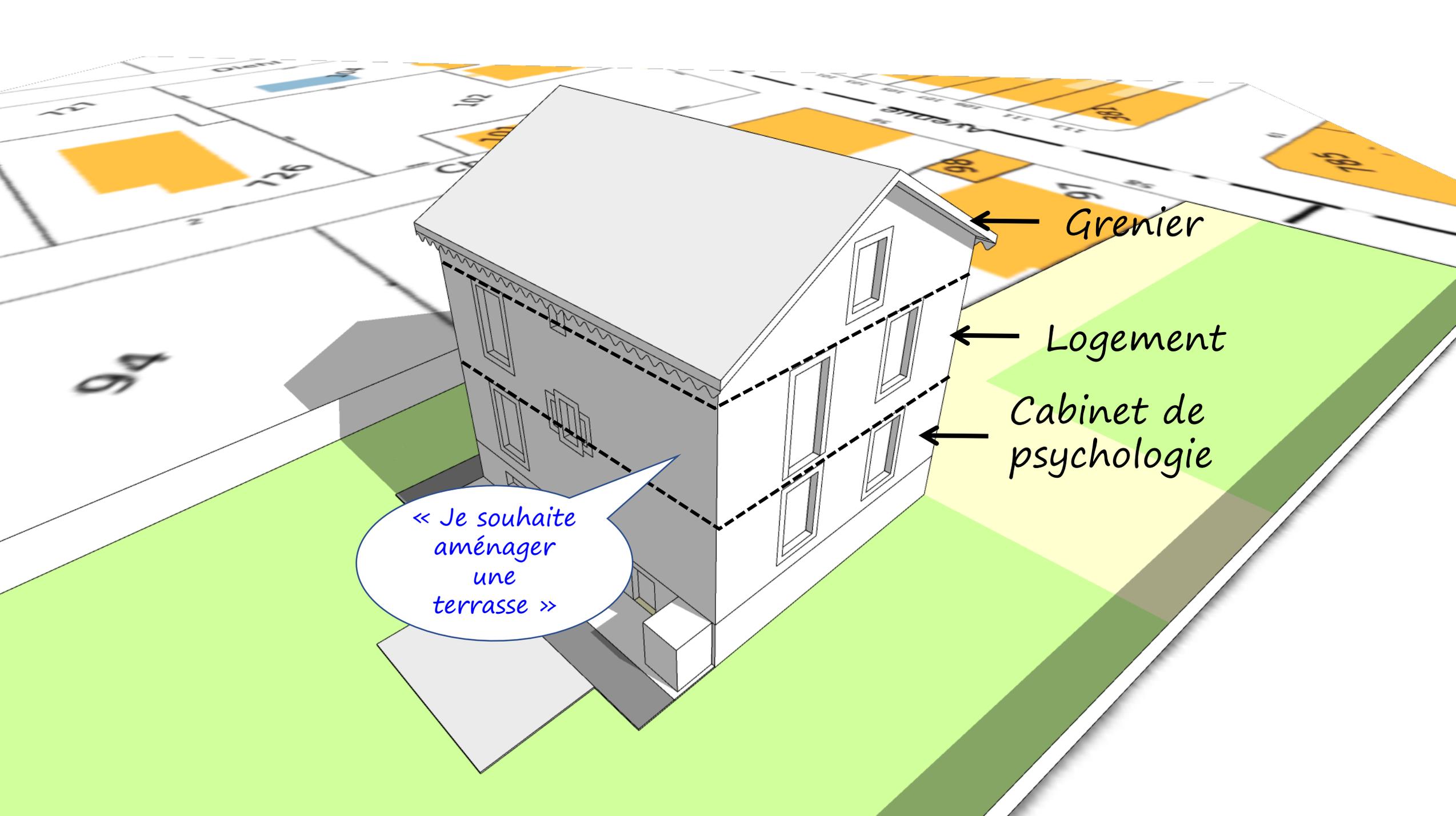
La Région
Grand



Grenier

Logement

Cabinet de
psychologie

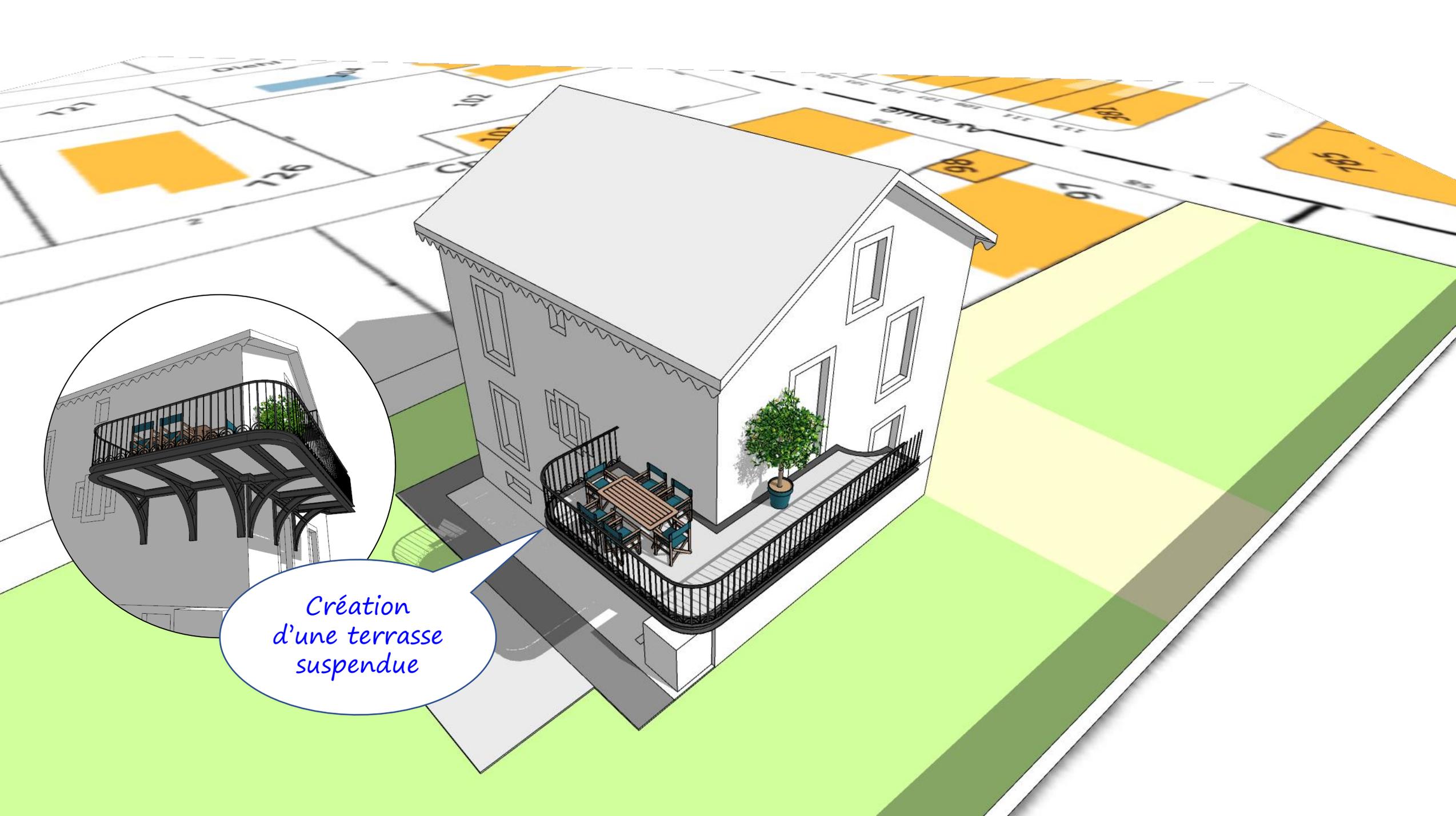


Grenier

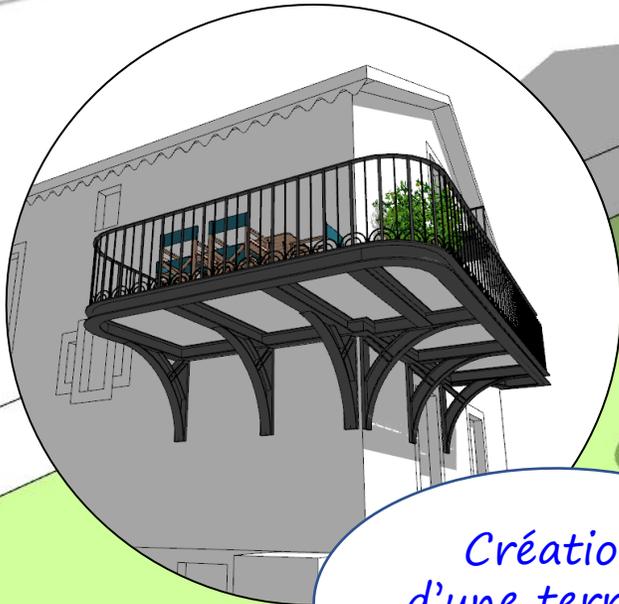
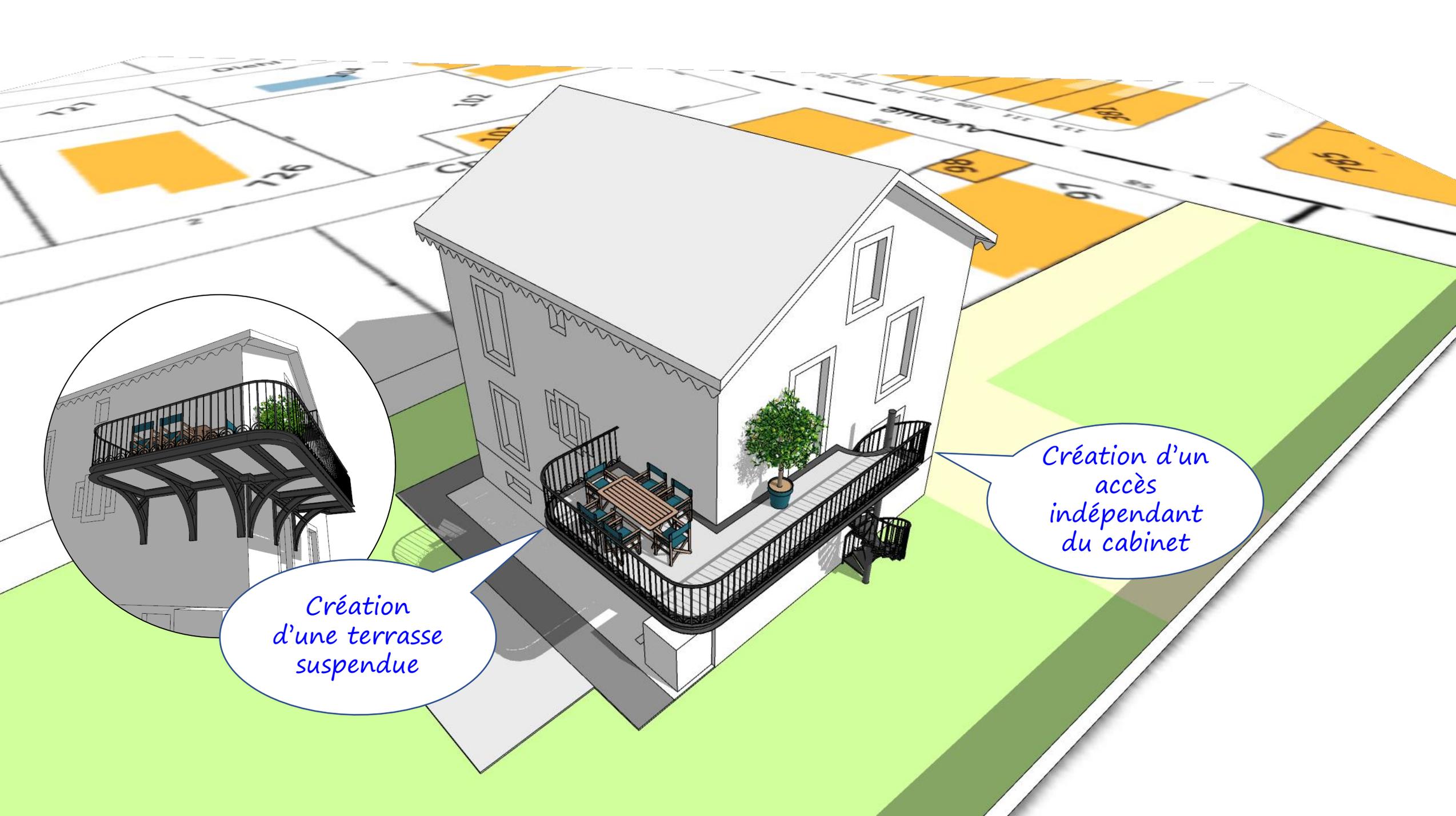
Logement

Cabinet de
psychologie

« Je souhaite
aménager
une
terrasse »

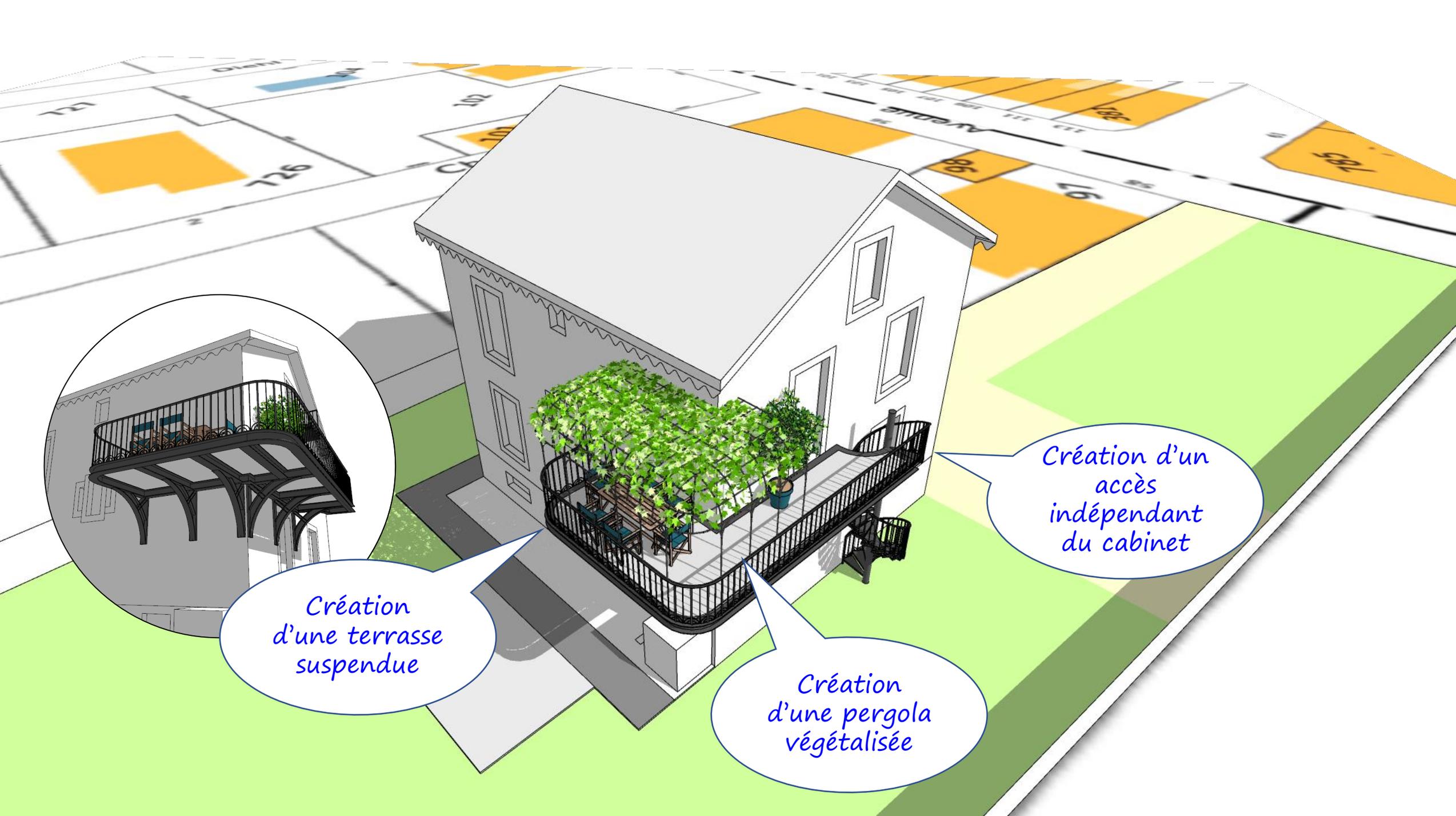


*Création
d'une terrasse
suspendue*



Création
d'une terrasse
suspendue

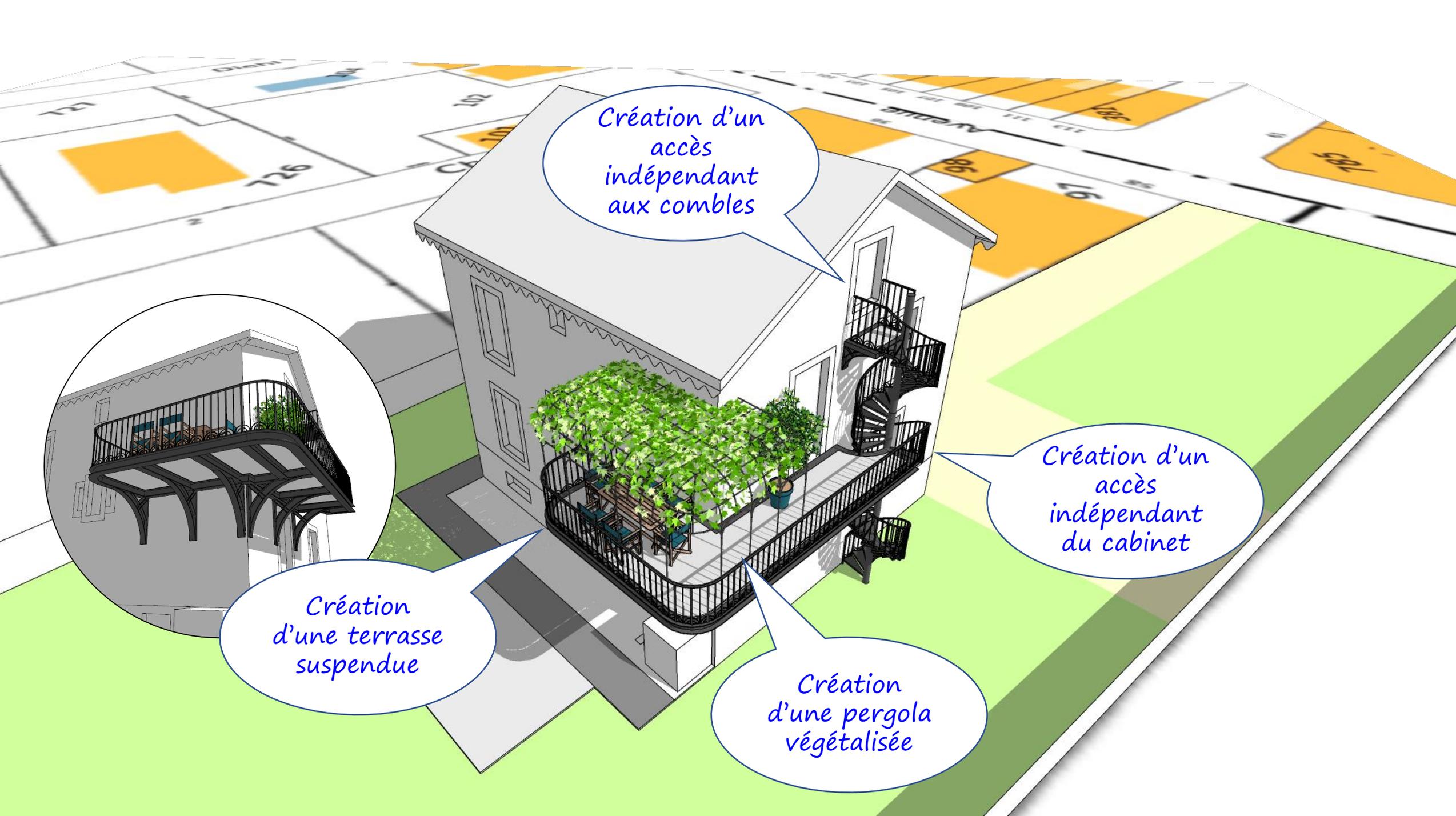
Création d'un
accès
indépendant
du cabinet



Création
d'une terrasse
suspendue

Création
d'une pergola
végétalisée

Création d'un
accès
indépendant
du cabinet



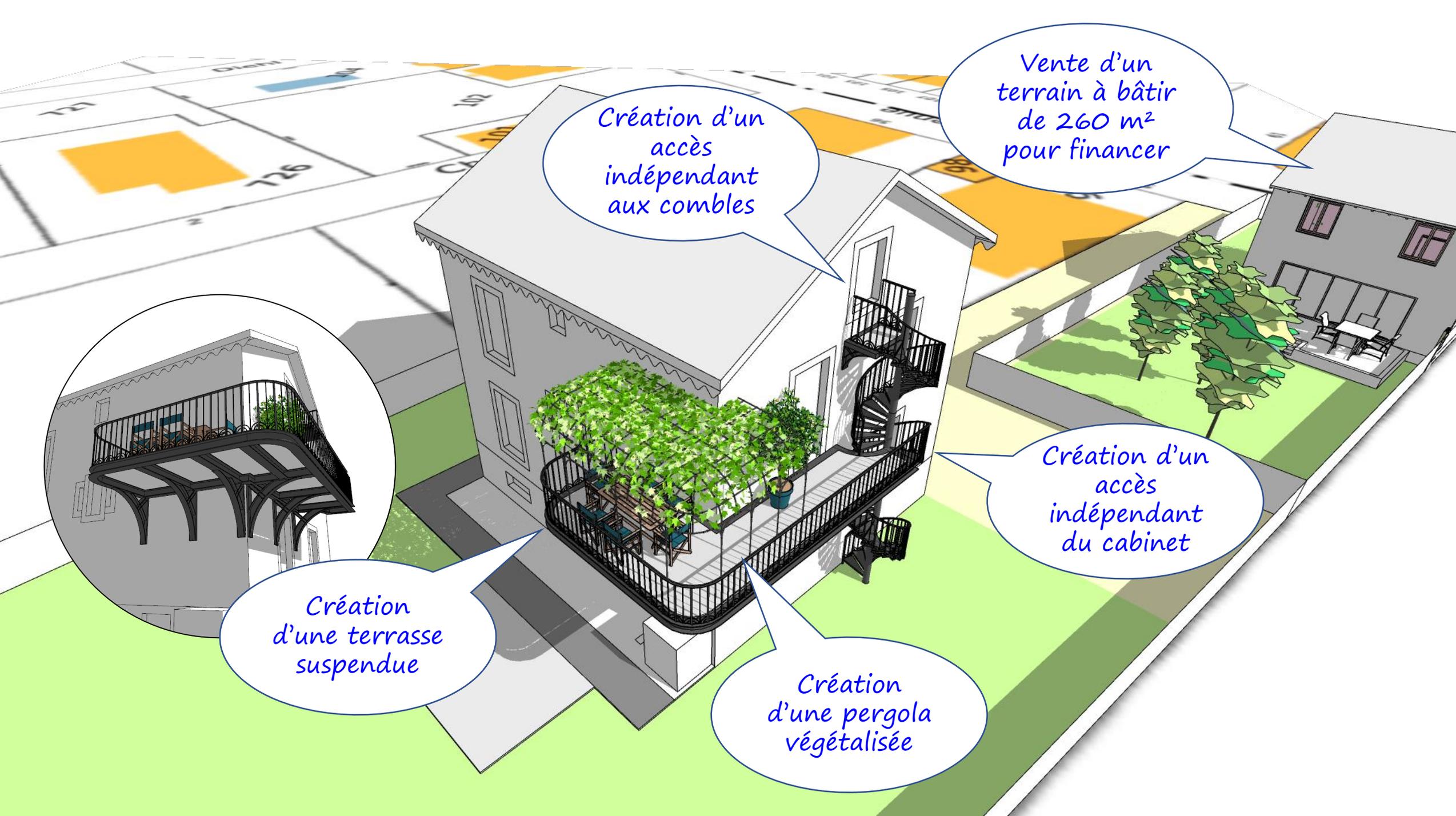
Création d'un accès indépendant aux combles

Création d'un accès indépendant du cabinet



Création d'une terrasse suspendue

Création d'une pergola végétalisée



Création d'un accès indépendant aux combles

Vente d'un terrain à bâtir de 260 m² pour financer

Création d'un accès indépendant du cabinet

Création d'une pergola végétalisée

Création d'une terrasse suspendue





OPÉRATION
BUNTI BIMBY



Villes
Vivantes