



## Comment se constituer un patrimoine de 100 000 € en 10 ans ?

Avec 20 000 € d'apport et un effort d'épargne maîtrisé d'environ 230 €/mois



Le groupement coopératif Morgane Patrimoine vous propose d'investir dans un actif immobilier à forte valeur patrimoniale, destiné au marché locatif.

### Un programme concret : La Maison Fleurie – Val de Virieu (38730)

Située en cœur de village, La Maison Fleurie est une maison de ville entièrement rénovée, composée de 3 logements (T2 et T3), pensés pour allier confort, performance énergétique et accessibilité.

Pour en savoir plus :

- [www.la-maison-fleurie.fr](http://www.la-maison-fleurie.fr)
- [www.morgane-patrimoine.com](http://www.morgane-patrimoine.com)

### Exemple d'investissement (cas réel)

Bien : T3 de 54 m<sup>2</sup> avec terrasse privative et jardin partagé (lot C)

Prix de revient : 188 000 € (clé en main, cuisine équipée et frais de notaire inclus)

- Apport personnel : 25 000 €
- Mensualité de crédit (20 ans) : 960 €/mois
- Loyer mensuel (loyer intermédiaire) : 590 €
- Avantage fiscal (dispositif Jean Brun) : 140 €/mois

👉 Effort d'épargne réel : 230 €/mois

### Projection patrimoniale à 10 ans

- Valeur estimée du bien : 190 000 €
- Capital restant dû + fiscalité : 90 000 €

👉 Capital net constitué : 100 000 €

### Répartition du financement de ce capital

- 60 % financés par les loyers
- 15 % par les avantages fiscaux
- 25 % par votre effort d'épargne





## Cet exemple est-il réaliste ?

Oui. Cet exemple est directement basé sur un lot du programme Maison Fleurie. Les données (prix, loyers, fiscalité) sont concrètes.

👉 Toutefois, chaque projet doit être adapté :

Le financement dépend de votre situation personnelle.  
Un courtier partenaire peut vous accompagner dans cette démarche.



## Un investissement sécurisé et maîtrisé

- Foncier acquis à un prix cohérent
- Budget travaux encadré par un maître d'œuvre
- Permis porté par un architecte partenaire
- Dispositif fiscal opérationnel
- Positionnement locatif attractif

## La singularité du modèle Morgane Patrimoine

Le groupement conçoit, construit et gère ses programmes dans une logique participative.

👉 Résultat :

- Une transparence totale
- Une mise en marché au prix de revient
- Une vision patrimoniale durable et collective

## Pourquoi investir dans une petite commune ?

- Une demande locative réelle et souvent sous-estimée
- Peu d'offres de logements qualitatifs
- Des coûts d'acquisition et de travaux plus accessibles

👉 Un équilibre idéal entre rentabilité et sécurité.





### Une location sécurisée et cohérente

- Gestion encadrée par une structure interne au groupement
- Assurance loyers impayés et dégradations
- Accompagnement juridique

👉 Les locataires sont également associés du projet, favorisant une logique responsable et durable

### Une stratégie de revente anticipée

Après la période de location (9 ans) :

- Prix de revente encadré et cohérent
- Priorité donnée aux locataires pour devenir propriétaires
- Accompagnement du groupement en cas de revente

### Et après ? Que faire de ce capital ?

Une fois constitué, ce capital devient un véritable levier pour :

- Financer un projet personnel
- Développer une activité professionnelle
- Réinvestir pour accélérer la constitution de votre patrimoine

## À travers ce modèle patrimonial innovant, accessible et structuré

Morgane Patrimoine permet à ses associés de :

- Se constituer un capital solide
- S'appuyer sur un investissement sécurisé
- Donner du sens à leur épargne

**Construire un patrimoine durable et enrichissant !**

