



**SCALA**  
IMMOBILIER

## PROJET IMMOBILIER

137 BOULEVARD MALESHERBES - 75017 PARIS



*Le présent document est à caractère promotionnel. L'attention de l'Investisseur est attirée sur le fait qu'il n'est pas contractuel. L'Investisseur est invité, s'il le juge nécessaire, à consulter ses propres conseils notamment juridiques, fiscaux ou financiers afin de s'assurer que ce produit est adapté à sa situation, notamment financière, juridique, fiscale ainsi qu'à ses objectifs.*



# SOMMAIRE



LE PITCH .....	P.3
LE MARCHÉ PARISIEN .....	P.4
LE MARCHÉ DU 17ÈME ARRONDISSEMENT .....	P.5
L'EMPLACEMENT .....	P.6
LE QUARTIER .....	P.7
L'IMMEUBLE.....	P.9
L'APPARTEMENT .....	P.10
LE PROJET ARCHITECTURAL .....	P.11
L'OPÉRATION FINANCIÈRE .....	P.12
VOS CONTACTS.....	P.14



# LE PITCH

•

La présente offre consiste en l'acquisition, la rénovation et la mise en location d'un appartement situé 137 bd Malesherbes à Paris 17ème.

**PRIX D'ACQUISITION** ..... 230 K€

**PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION** ..... 396 K€

**VALORISATION APRÈS TRAVAUX** ..... 455 K€

**RENDEMENT LOCATIF BRUT** ..... 4,1%



# LE MARCHÉ PARISIEN

## PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

PARIS restera toujours Paris !

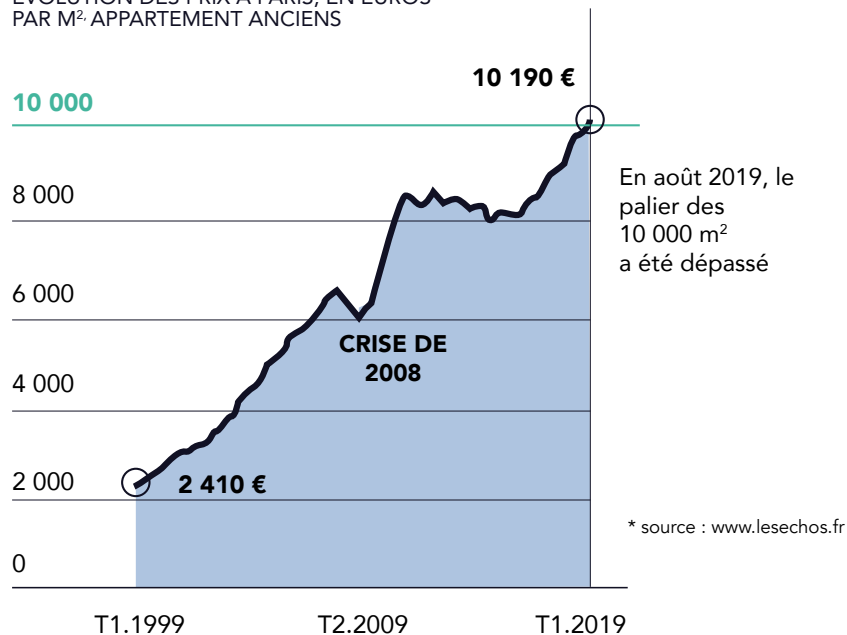
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.\*

Le prix du m<sup>2</sup> parisien a ainsi progressé de plus de 66% en dix ans. Et comme pour la crise 2008, la conjoncture si particulière de cette fin d'année 2020 n'aura que peu d'incidence sur l'évolution de son attractivité.

Tout laisse à penser que son ascension se poursuivra. Rappelons que le marché de l'immobilier parisien est un marché de pénurie qui se caractérise par :



ÉVOLUTION DES PRIX À PARIS, EN EUROS PAR M<sup>2</sup>. APPARTEMENT ANCIENS



# LE MARCHÉ DU 17 ÈME ARRONDISSEMENT

Très arboré et riche en parcs et squares, le 17ème arrondissement est très apprécié des familles et des parisiens, plus attachés au calme et à la tranquillité que les citadins des arrondissements plus centraux.

Le 17ème est incontestablement l'un des arrondissements les plus hétéroclites de Paris. Il comporte une multitude de quartiers tous attachés à un style bien particulier. Il est composé de quatre quartiers bien distincts : La Fourche, quartier populaire qui s'étend de place de Clichy à Saint-Ouen, est très cosmopolite. Les Batignolles, quartier parisien par excellence, fait figure de carte postale et regroupe une multitude de petits restaurants et théâtres où s'amuser une fois la nuit tombée. La Plaine Monceau, plus sophistiquée, regroupe de nombreux immeubles haussmanniens et de larges avenues. Et enfin, Ternes est un quartier chic résidentiel, accolé au quartier de l'Étoile et des Champs Elysées.

Présentant un prix moyen du m<sup>2</sup> de 11 196 €, il fait partie des arrondissements les plus chers de Paris.



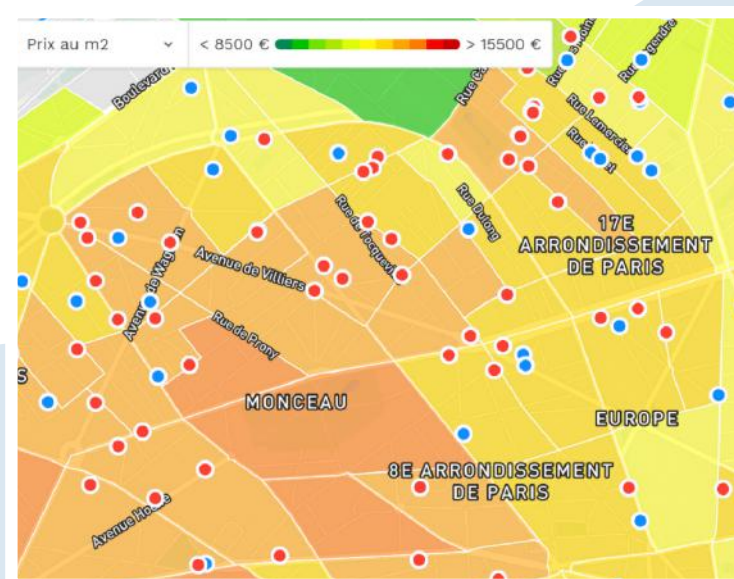
Appartement - Prix m<sup>2</sup> moyen

**11 196 €**

de 7799 € à 14 898 €

indice de confiance ●●●●●

Le marché de l'immobilier dans le 17ème dépend totalement du quartier dans lequel figure le bien.





## L'EMPLACEMENT

Le 137 bd Malesherbes se situe dans l'un des quartiers les plus chers du 17ème arrondissement, la Plaine Monceau.



1mn à pied de la station de métro Malesherbes



6mn à pied du Parc Monceau

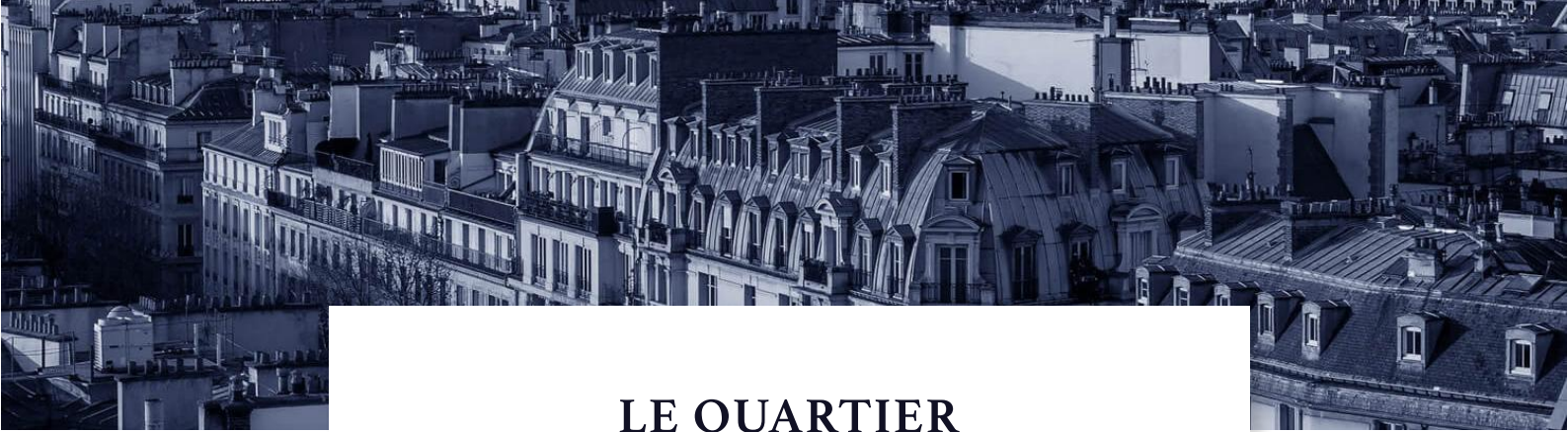


5mn à pied de la rue de Levis (très belle rue commerçante)



10mn à pied du Square des Batignolles





# LE QUARTIER



Le 137 bd Malesherbes se situe dans la plaine Monceau, le quartier résidentiel haut de gamme du 17ème arrondissement.



## HISTOIRE

La Plaine-Monceau s'étant, pour la plus grande partie, sur des parcelles construites à la fin du XIXème siècle, le long de voies d'une largeur très supérieure à la moyenne parisienne.

Son architecture est l'une des plus homogène et des mieux conservées de Paris.





## VIE DE QUARTIER:

Si ce quartier est si couru, et si apprécié des familles, c'est également pour ses nombreux espaces verts qui permettent d'échapper quelques instants au tumulte de la capitale.

Très pourvu en parcs et en squares, il est le favori des couples en promenade et des parents de jeunes enfants qui s'y rendent soirs et week-ends.

La rue de Levis, célèbre rue commerçante de la capitale, est à quelques minutes de marche.







# L'IMMEUBLE



Magnifique Immeuble Haussmannien du 19ème siècle

- Rez de chaussée + 5 étages
- Parties communes haut de gamme





## L'APPARTEMENT



Au 5ème et dernier étage, accessible par un bel escalier de service sans ascenseur, ce studio de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher est doté :

- d'une pièce principale
- d'une cuisine ouverte
- d'une salle d'eau
- de très beaux combles à récupérer
- d'une très belle vue sur les toits et le boulevard



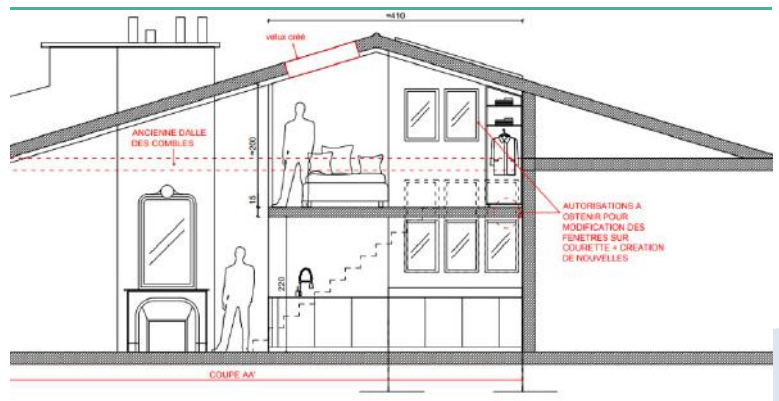


## LE PROJET ARCHITECTURAL

Avec la récupération des combles au dessus de l'appartement, Scala Immobilier optimise cette opération en augmentant la surface et le volume de l'appartement.

C'est ainsi près de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (15 m<sup>2</sup> en surface pondérée) qui viennent transformer radicalement ce studio en un charmant deux pièces au style loft.

Coordonnant tous les corps de métiers, Scala Immobilier assure **l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** du projet. Nous sélectionnons les meilleurs artisans qui s'engagent contractuellement sur les prix et les délais.



### NOUS GÉRONS TOUT DE A À Z

des plans à la remise des clés en passant par les planches déco, le suivi de chantier et l'achat du mobilier.



*\*Exemples d'ambiance, de perspective et de plan de coupe non contractuels.*





## L'OPÉRATION FINANCIÈRE

SCALA IMMOBILIER mobilise l'expertise de SCALA PATRIMOINE et vous permet d'opter pour le meilleur montage juridique et fiscal, parfaitement adapté à vos objectifs à moyen et long termes. Parce que votre temps est précieux, nous assurons pour vous le suivi administratif de toute l'opération.

### COÛT DE L'OPÉRATION

PRIX DU BIEN FAI .....	230 000€
FRAIS DE NOTAIRE .....	17 000€
RACHAT DES COMBLES.....	22 000€
TRAVAUX & MOBILIER .....	84 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES .....	5 000€
<b>SOUS TOTAL.....</b>	<b>358 000€</b>
HONORAIRES SCALA IMMO .....	38 000€
<b>TOTAL .....</b>	<b>396 000€</b>

Le prévisionnel des travaux a été réalisé par un cabinet d'architecte confirmé.

### VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE .....	20M <sup>2</sup>
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	35M <sup>2</sup>
PRIX DU M <sup>2</sup> RÉNOVÉ.....	13 000€
<b>VALEUR DU BIEN .....</b>	<b>455 000€</b>

L'hypothèse de valorisation à 13 K€ du m<sup>2</sup> est conservatrice. Nous envisageons plutôt 15 K€ du m<sup>2</sup>, prix tout à fait cohérent pour un pied-à-terre de cette qualité à cet emplacement.

### RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 350€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES .....	16 200€
<b>RENTABILITÉ BRUTE .....</b>	<b>4,1%</b>

### MONTANT FINANCIER POSSIBLE





## SCÉNARIO PESSIMISTE

Le projet de rachat des combles a d'ores et déjà été présenté au conseil syndical de la copropriété, aux principaux membres de la copropriété, au syndic et à l'architecte de l'immeuble. Il a reçu un avis très favorable et sera proposé au vote lors de la prochaine AG.

Son acceptation est acquise à 90%. Néanmoins, en toute transparence et légitimité, il existe un risque infime que le rachat des combles soit impossible.

Dans ce cadre, l'opération deviendrait donc :

## COÛT DE L'OPÉRATION

PRIX DU BIEN FAI .....	230 000€
FRAIS DE NOTAIRE .....	17 000€
RACHAT DES COMBLES .....	0€
TRAVAUX & MOBILIER .....	40 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES .....	5 000€
HONORAIRES SCALA IMMO .....	22 000€
<b>TOTAL .....</b>	<b>314 000€</b>

## RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	900€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES .....	10 800€
<b>RENTABILITÉ BRUTE .....</b>	<b>3,5%</b>

Ce bien resterait, même avec ce scénario très improbable, un excellent investissement locatif.

## MONTANT FINANCIER POSSIBLE



## VOS CONTACTS



**GUILLAUME LUCCHINI**  
PRÉSIDENT SCALA PATRIMOINE

---

lucchini@scala-patrimoine.fr  
+33 (0)1 40 13 19 38  
+33 (0)6 47 84 75 86  
20 rue royale - 75008 paris



**MARC HOFER**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL SCALA IMMOBILIER

---

hofer@scala-patrimoine.fr  
+33 (0)1 40 13 19 30  
+ 33 (0)6 07 33 93 93  
20 rue royale - 75008 paris





Je soussigné(e), \_\_\_\_\_

demeurant \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

confirme mon intérêt pour l'opération décrite dans le présent document,  
aux conditions financières ci-exposées.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_