



SCALA
IMMOBILIER

PROJET IMMOBILIER

9 RUE LECOURBE - 75015 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 15ÈME 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 9 rue Lecourbe à Paris 15ème.

PRIX D'ACQUISITION 455 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION 670 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 700 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4 %



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

PARIS restera toujours Paris !

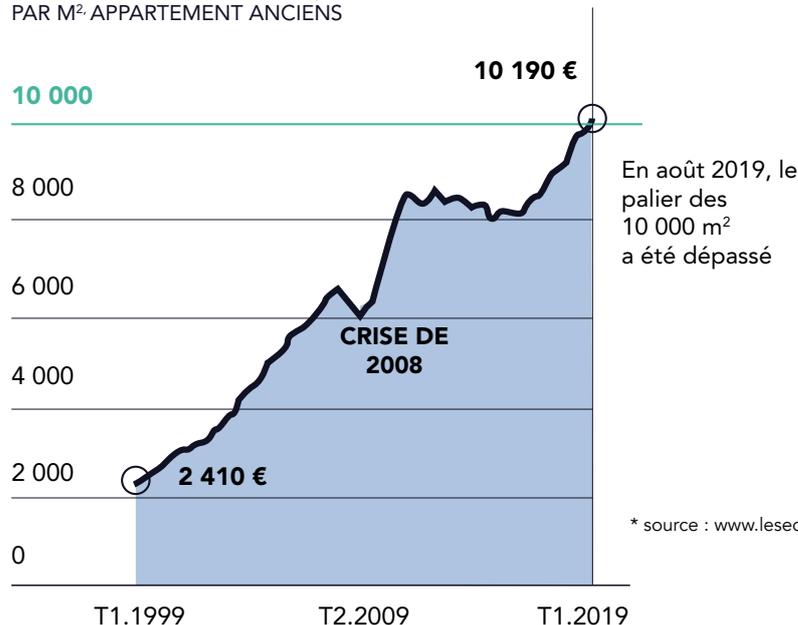
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

Le prix du m² 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 M². APPARTEMENT ANCIENS



LE MARCHÉ DU 15 ÈME ARRONDISSEMENT

Le 15e arrondissement de Paris est l'un des trois plus grands arrondissements de la capitale. Situé sur la rive gauche de la Seine, c'est aussi l'un des plus peuplés. Il est à ce titre essentiellement résidentiel. Doté de nombreux parcs et jardins, le 15ème est un arrondissement qui met les espaces verts à l'honneur.

Présentant un prix moyen du m² de 10 476 €, il fait partie des arrondissements les plus prisés par les investisseurs car les biens immobiliers sont très facilement loués à bon prix aux familles et aux étudiants.



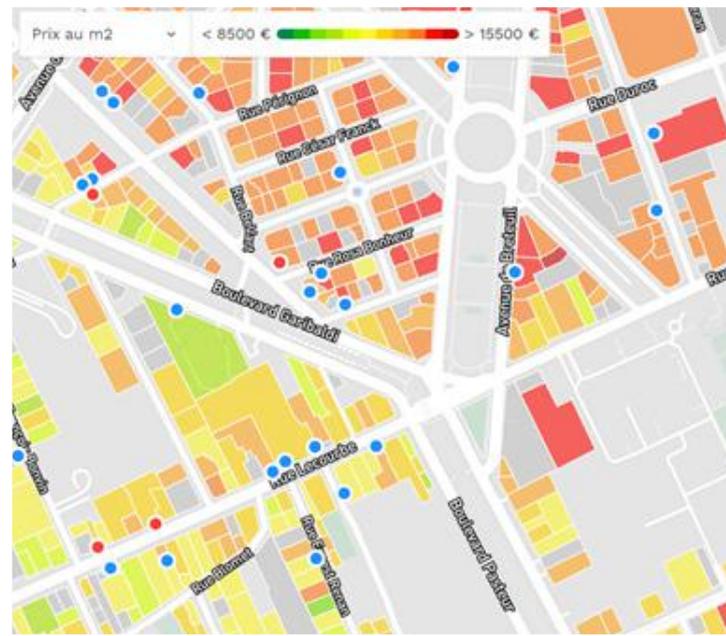
Appartement - Prix m² moyen

10 476 €

de 6 916 € à 16 368 €

indice de confiance ●●●●●

Le 9 rue Lecourbe est positionné à la limite du 7ème arrondissement dans une tranche de prix supérieure à 12 000 € le m².





L'EMPLACEMENT



Au cœur du Quartier Sèvres-Lecourbe dans le 15ème arrondissement, le 9 rue Lecourbe est idéalement situé dans la zone « noble » de la rue, proche du 7ème arrondissement.



2mn à pied de la station de métro Sèvres-Lecourbe



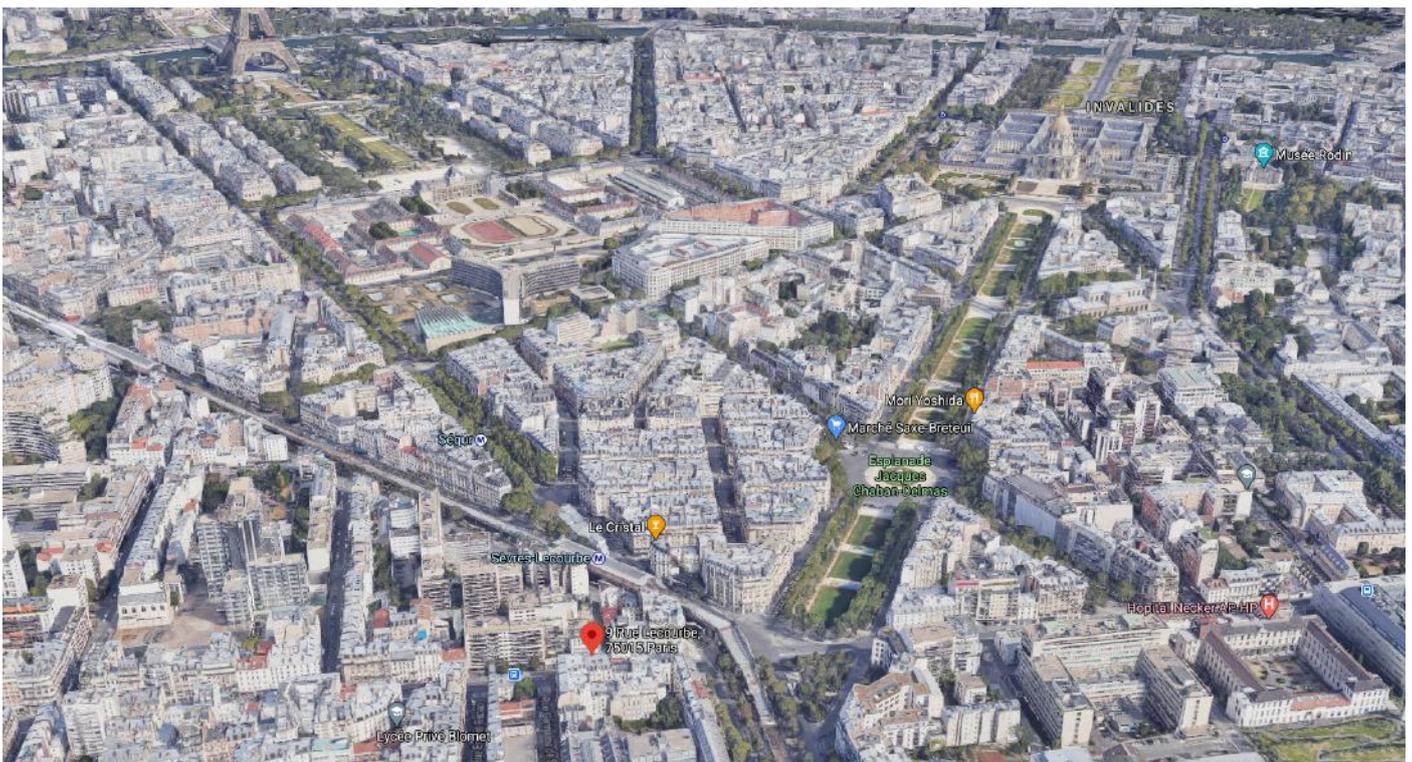
2mn à pied de l'avenue de Breteuil

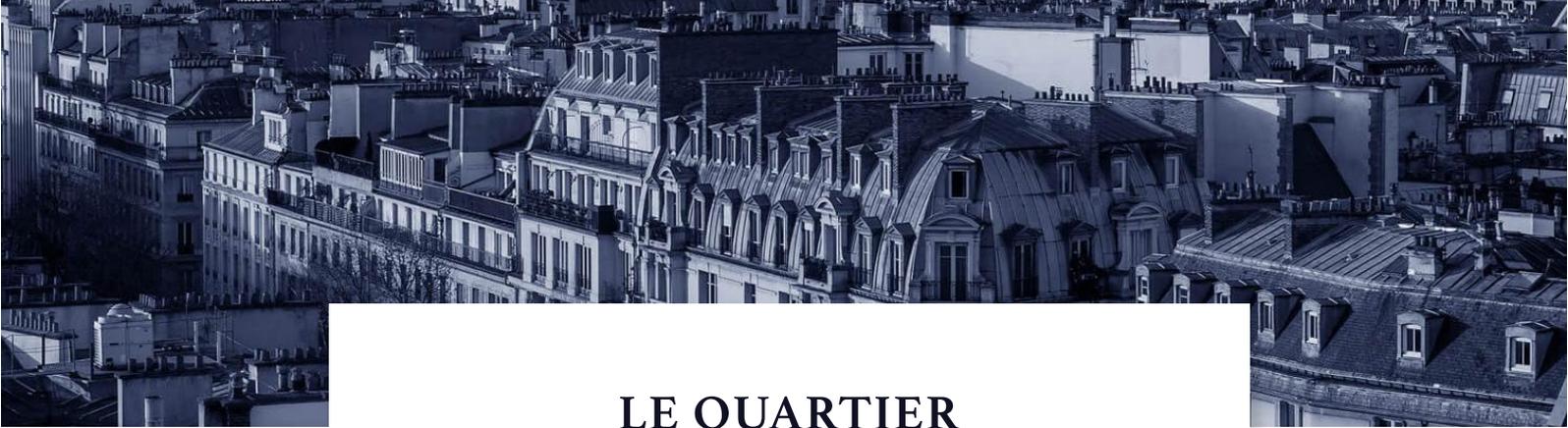


12mn à pied du Champs de Mars



12 mn à pied de la Gare Montparnasse





LE QUARTIER



Le 9 rue Lecourbe est situé au tout début de la rue, dans une zone commerçante et familiale particulière agréable à vivre.

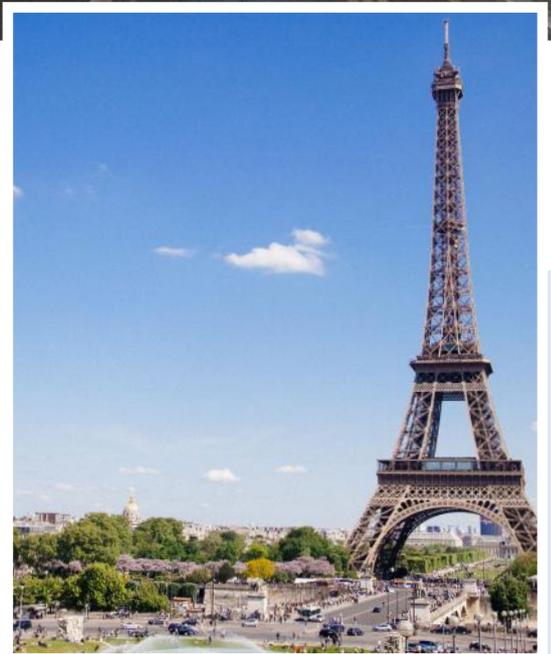
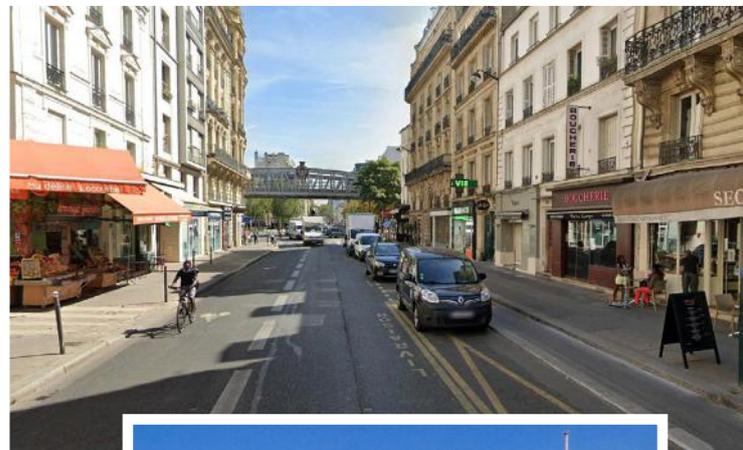


VIE DE QUARTIER:

Une vie familiale et stimulante !

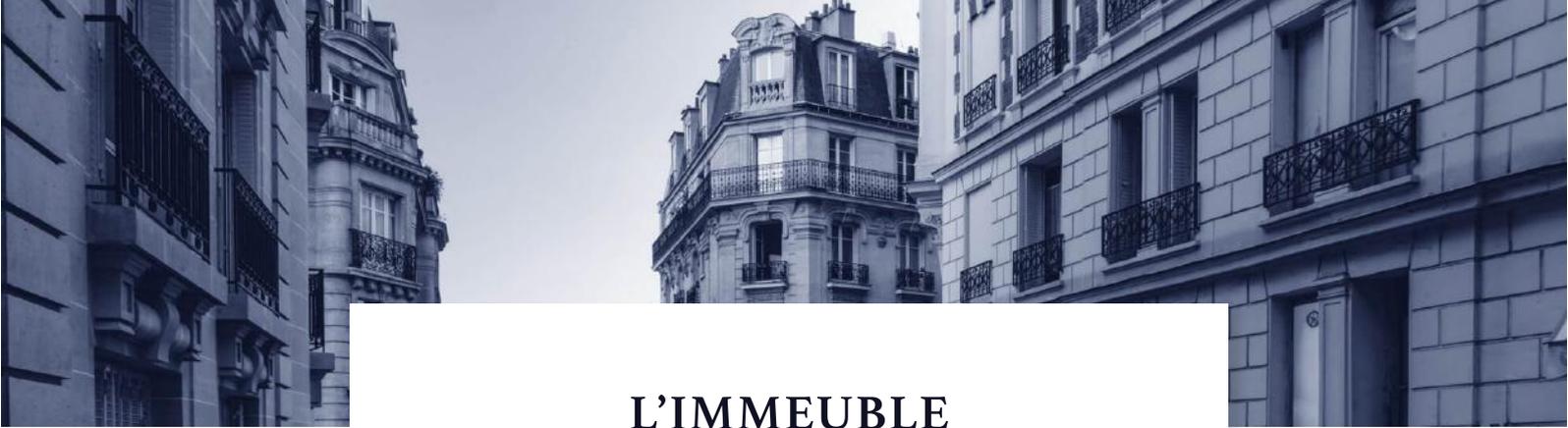
Concentré autour de la station de métro qui porte son nom, Sèvres-Lecourbe n'est certainement pas un point de passage obligé pour les touristes venus visiter la capitale. Pourtant, cette partie du XV^e arrondissement symbolise une facette parfois oubliée de la vie parisienne : le quotidien.

Un quotidien discret et pratique, qui résulte d'un juste équilibre entre chic et bons plans. Depuis plusieurs années, les commerces de proximité continuent de prouver qu'ils ont leur place dans la vie des citadins.



C'est un quartier familial dont l'environnement scolaire est de très bon niveau et l'épanouissement culturel et sportif assuré par la présence de nombreux établissements et parcs.





L'IMMEUBLE

•

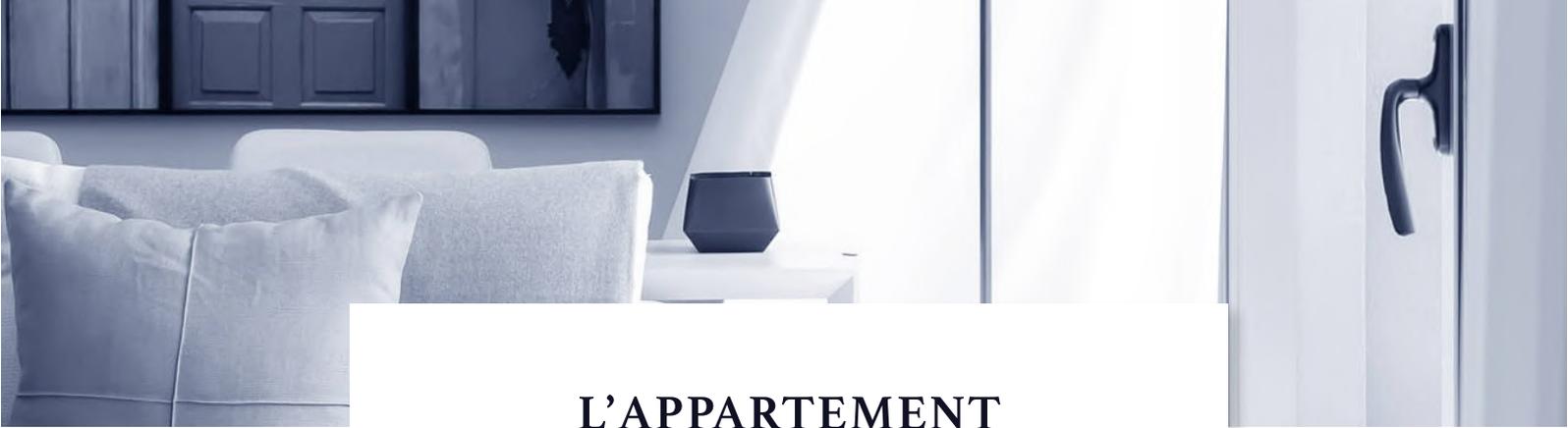
Immeuble Pierre de Taille du 19ème siècle

- Rez de chaussée + 6 étages
- Parties communes de qualité, ascenseur



Paraphe





L'APPARTEMENT

•

Au 6ème et dernier étage avec ascenseur, ce superbe studio refait à neuf de 35m² est doté :

- d'une pièce de vie
- d'une cuisine ouverte
- d'une salle d'eau



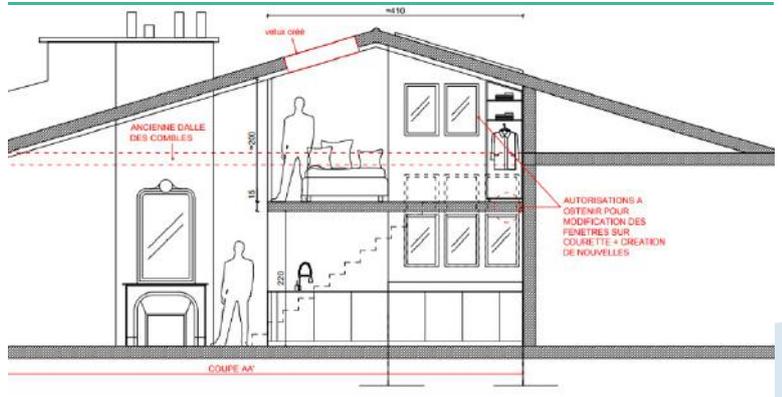


LE PROJET ARCHITECTURAL

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 m² de surface de plancher (15 m² 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 GÉRONNS 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	455 000€
FRAIS DE NOTAIRE	34 000€
RACHAT DES COMBLES.....	25 000€
TRAVAUX & MOBILIER	97 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	7 000€
SOUS TOTAL.....	618 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	52 000€
TOTAL	670 000€

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

VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE	35M ²
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	50M ²
PRIX DU M ² RÉNOVÉ.....	14 000€
VALEUR DU BIEN	700 000€

L'hypothèse de valorisation à 14 K€ du m² est conservatrice. Nous envisageons plutôt 15 K€ du m², prix tout à fait cohérent pour un pied-à-terre de cette qualité à cet emplacement.

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	2 200€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	26 400€
RENTABILITÉ BRUTE	4%

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 95%. Néanmoins, en toute transparence et légitimité, il existe un risque infime que le rachat des combles soit impossible.

Dans ce cadre, l'appartement étant déjà refait à neuf, l'opération deviendrait donc :

COÛT DE L'OPÉRATION

PRIX DU BIEN FAI	455 000€
FRAIS DE NOTAIRE	34 000€
RACHAT DES COMBLES	0€
TRAVAUX & MOBILIER	0€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	6 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	23 000€
TOTAL	518 000€

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 700€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	20 400€
RENTABILITÉ BRUTE	4%

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 _____