

PROJET IMMOBILIER

33 AVENUE DE LA MOTTE-PICQUET - 75007 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 7ÈME 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 33 avenue de la Motte-Picquet à Paris 7ème.

PRIX D'ACQUISITION 517 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION 760 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 810 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4 %



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

PARIS restera toujours Paris !

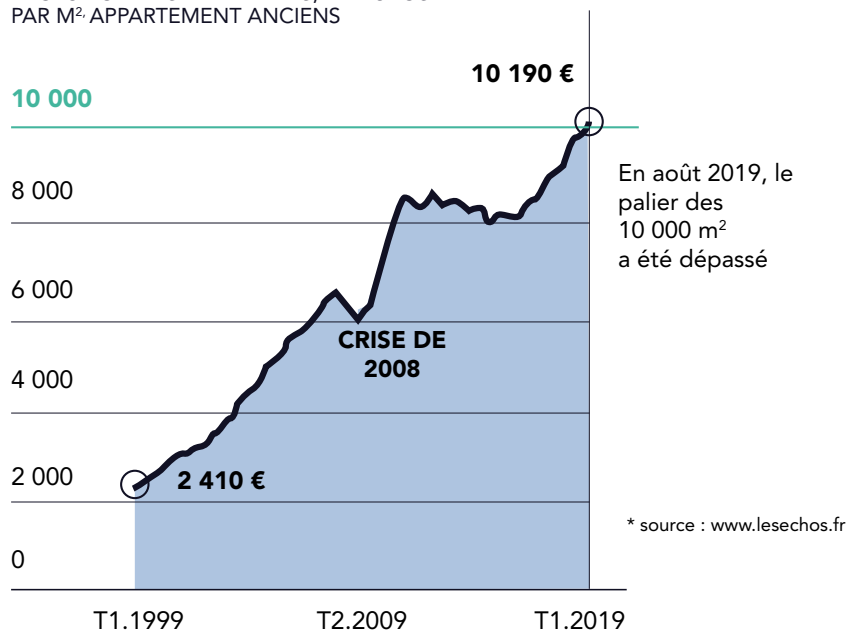
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

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 7 ÈME ARRONDISSEMENT

•

Le 7ème arrondissement de Paris se trouve dans le centre Sud-Ouest de Paris. Il est sur la rive gauche. C'est un quartier où le revenu médian par habitant est l'un des plus élevés de France et où le prix de l'immobilier est aussi l'un des plus chers.

Présentant un prix moyen du m² de 14 672 €, 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

14 672 €

de 10 555 € à 23 934 €

indice de confiance ●●●●●

Le 33 avenue de la Motte-Picquet est positionné dans une tranche de prix supérieure à 14 000 € le m².





L'EMPLACEMENT



À deux pas de l'Ecole Militaire et du Champ de Mars, le 33 avenue de la Motte-Picquet est idéalement situé dans une zone particulièrement recherchée de la capitale.



2mn à pied de la station de métro École Militaire



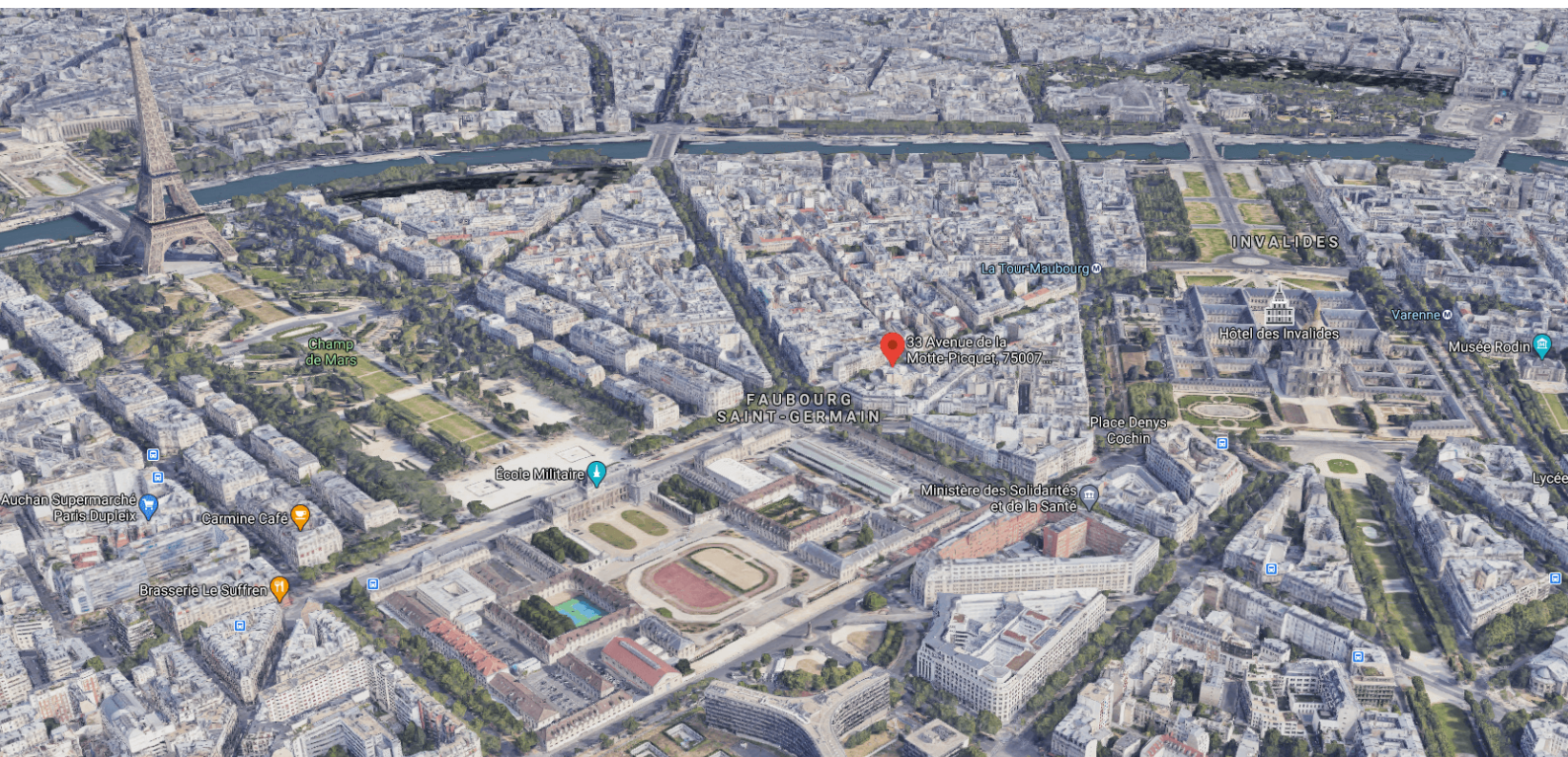
2mn à pied de la rue Cler (rue piétonne commerçante)

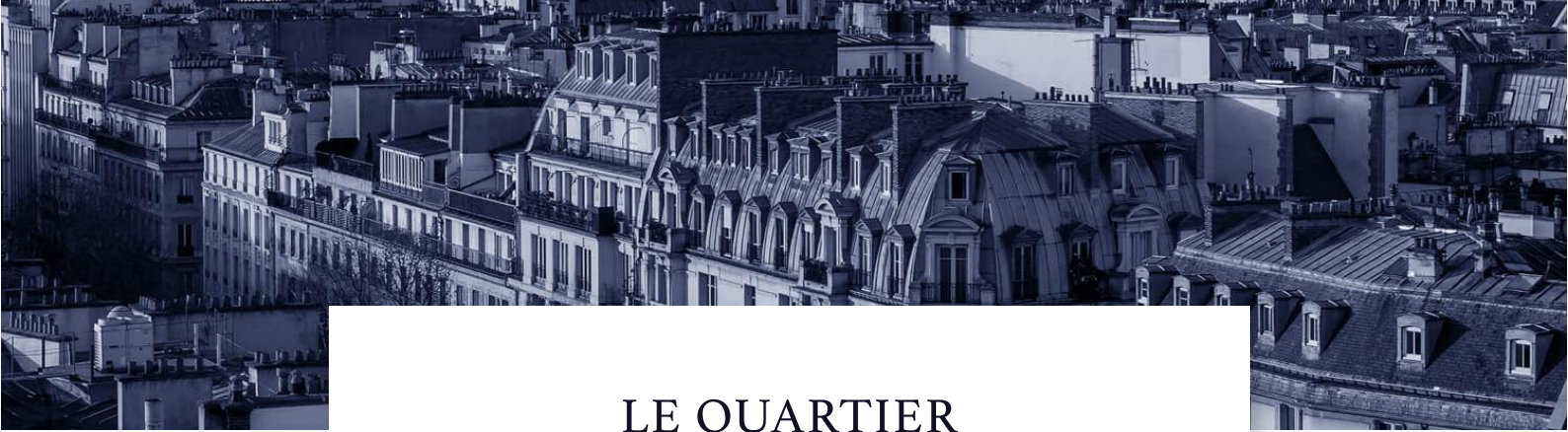


5mn à pied du Champs de Mars



10mn à pied de l'esplanade des Invalides





LE QUARTIER



Le VIIème arrondissement se déploie de part et d'autre de l'esplanade des Invalides. A l'Est des Invalides se trouve la rue de Varenne avec les ministères. Plus résidentielles, les rues de l'Université et de Grenelle sont aussi commerçantes. Ce sont de très vieilles rues de Paris, où l'habitat est ancien, comme dans tout le VIIème arrondissement.

L'Ouest du VIIème arrondissement s'organise autour du Champ de Mars, en bordure duquel le quartier Clerc-Grenelle est très vivant. Les avenues y sont larges et bordées d'arbres comme l'avenue de Suffren, l'avenue de la Motte-Picquet, l'avenue Rapp ou l'avenue de la Bourdonnais.



VIE DE QUARTIER:

Le 33 avenue de la Motte-Picquet est situé dans une zone particulièrement agréable à vivre, à la fois familiale et dotée de charmants commerces de proximité, dans la rue Cler notamment.

Le bout de l'avenue est bordé de restaurants et vers la place de l'École-Militaire, encadrée par La Terrasse et Le Tourville, grands cafés-restaurants aux larges terrasses très fréquentées pendant les beaux jours.



Les contre-allées et les grands trottoirs permettent une circulation piétonne et automobile fluide.

Paraphe



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, 2 pièces à rénover de 39m² est doté :

- d'une cuisine
- d'une pièce de vie
- d'une chambre
- d'une grande salle d'eau



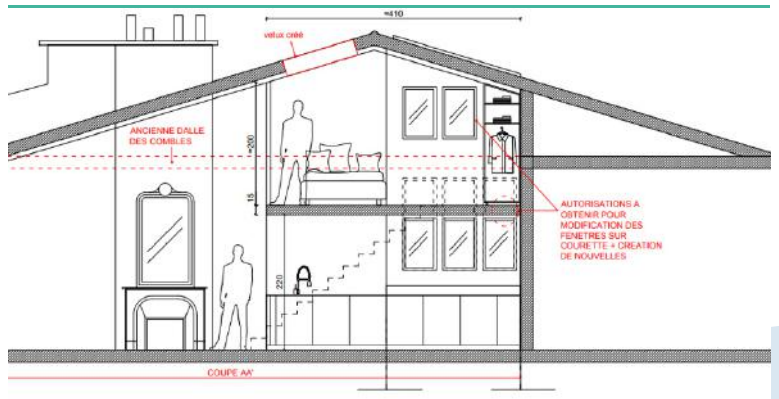


LE PROJET ARCHITECTURAL

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 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	517 000€
FRAIS DE NOTAIRE	40 000€
RACHAT DES COMBLES.....	25 000€
TRAVAUX & MOBILIER	110 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	8 000€
SOUS TOTAL.....	700 000€
HONORAIRES SCALA IMMO.....	60 000€
TOTAL	760 000€

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

VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE	39M ²
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE	54M ²
PRIX DU M ² RÉNOVÉ.....	15 000€

VALEUR DU BIEN **810 000€**

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	2 500€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	30 000€
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 90%. 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	517 000€
FRAIS DE NOTAIRE	40 000€
RACHAT DES COMBLES	0€
TRAVAUX & MOBILIER	38 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	7 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	35 000€
TOTAL	637 000€

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES	1 800€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	21 600€
RENTABILITÉ BRUTE	3,4%

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 _____