

**SCALA**  
IMMOBILIER

## PROJET IMMOBILIER

10 RUE DU TRÉSOR - 75004 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 4 <sup>ème</sup> 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 à l'acquisition, la rénovation et la mise en location d'un appartement situé rue du Trésor à Paris 4ème.

|   |        |
|---|--------|
| <b>PRIX D'ACQUISITION</b> .....             | 280 K€ |
| <b>PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION</b> ..... | 380 K€ |
| <b>VALORISATION APRÈS TRAVAUX</b> .....     | 410 K€ |
| <b>RENDEMENT LOCATIF BRUT</b> .....         | 4,3%   |



# LE MARCHÉ PARISIEN

## PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

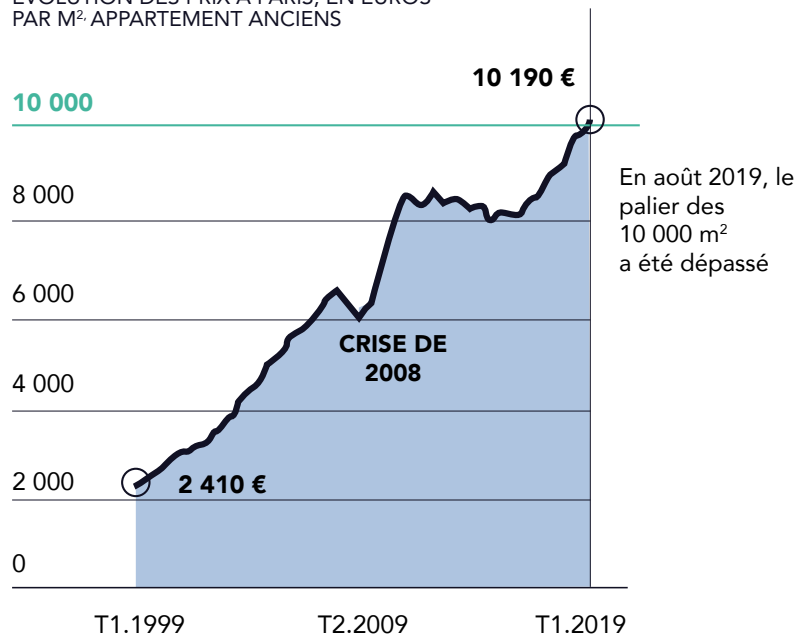
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.\*

Le prix du m<sup>2</sup> parisien a ainsi progressé de plus de 66% en dix ans. Et comme pour la crise de 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



\* source : [www.lesechos.fr](http://www.lesechos.fr)



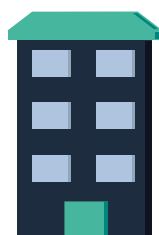


# LE MARCHÉ DU 4<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT

•

Au cœur du Paris historique, le 4<sup>ème</sup> arrondissement est l'un des arrondissements parisiens les plus prisés.

Présentant un prix moyen du m<sup>2</sup> de 13 512 €, il fait partie des arrondissements les plus chers de Paris.



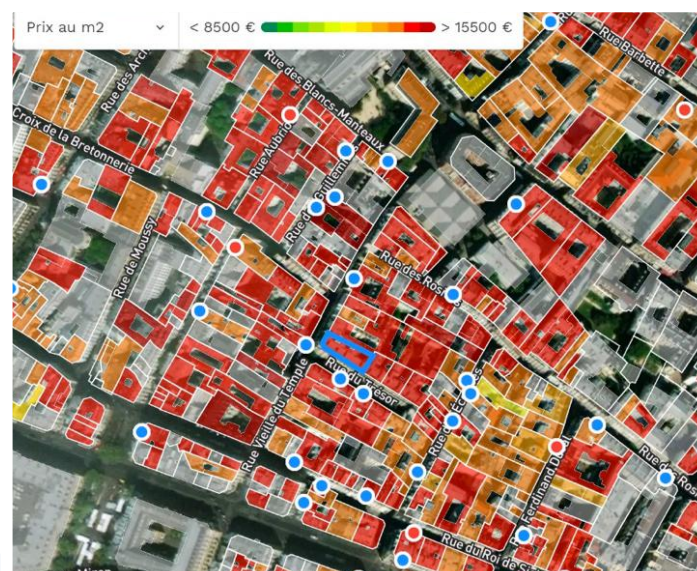
**Appartement - Prix m<sup>2</sup> moyen**

**13 512 €**

de 9 804 € à 20 400 €

indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 10 rue du Trésor est positionné dans la tranche supérieure à 15 500 € le m<sup>2</sup>.





## L'EMPLACEMENT



Située au cœur du 4ème arrondissement de Paris, la rue du Trésor est une rue piétonne au centre de l'un des quartiers les plus attractifs de Paris. Petite rue calme et tranquille, on y trouve plusieurs restaurants, des boutiques de mode, de design et de décoration, ainsi que des startups.



4mn à pied de la station de métro Hôtel de Ville et 8mn de la station Châtelet



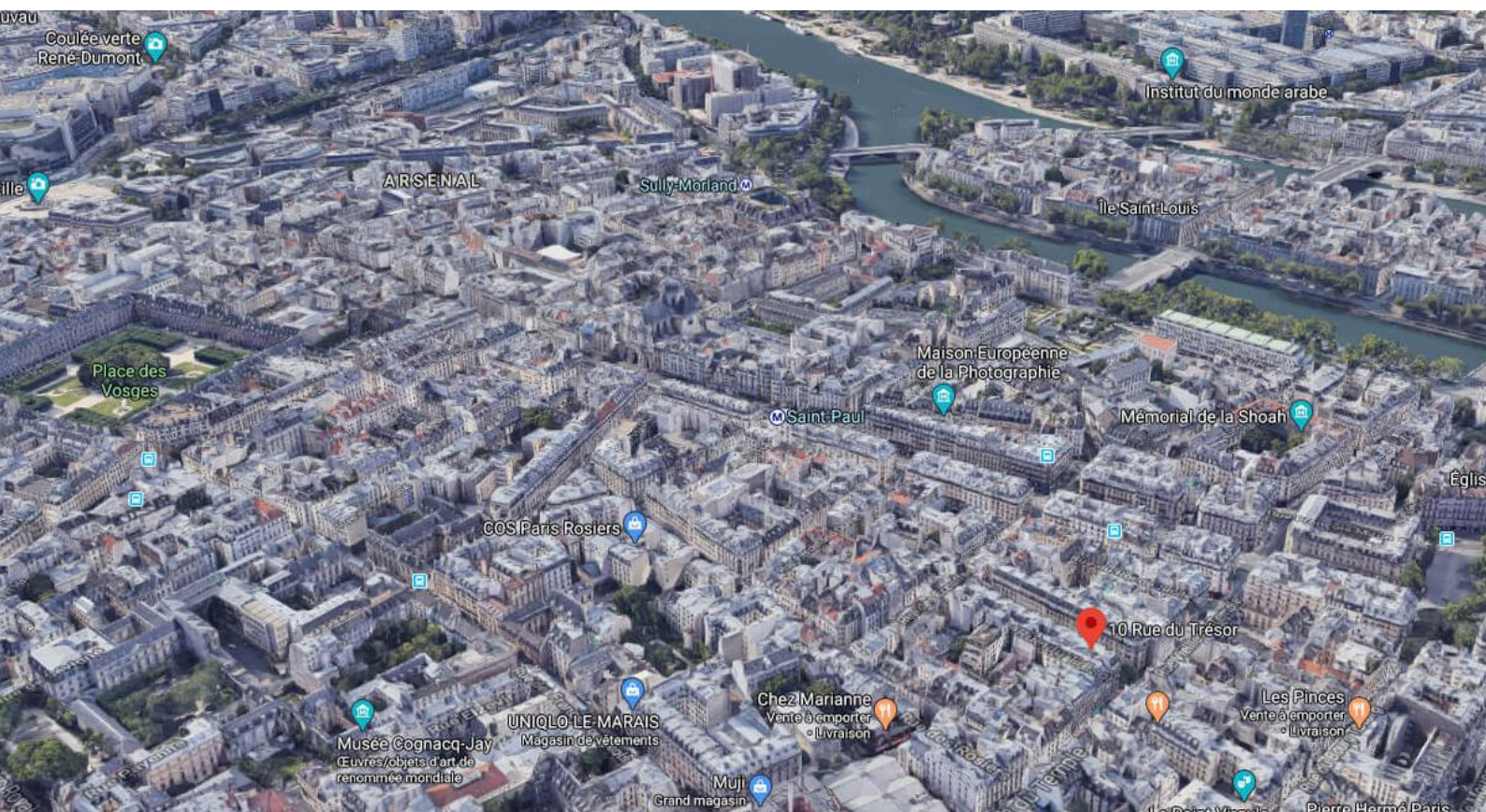
5 mn à pied de l'Hôtel de Ville, du centre Georges Pompidou et du BHV

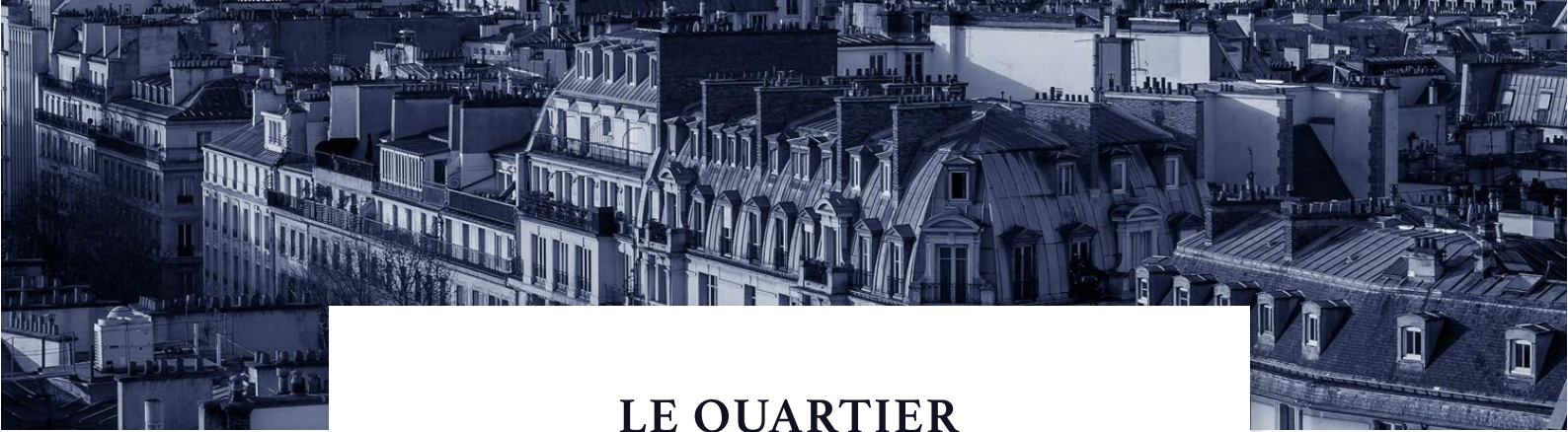


10 mn à pied de Notre Dame



10 mn à pied de la place des Vosges





# LE QUARTIER



Le 10 rue du Trésor est situé au cœur de l'un des quartiers les plus réputés de la capitale, le Marais.



## HISTOIRE

La rue du Trésor est une impasse piétonne qui débute au 28, rue Vieille-du-Temple et se termine en cul-de-sac par une fontaine aujourd'hui inutilisée, dite Fontaine du Trésor, datant du XIXème siècle.

La voie fut percée en 1882 sur l'emplacement de l'hôtel du Maréchal d'Effiat. On découvrit dans les décombres de l'hôtel un vase de cuivre renfermant des monnaies d'or du XIVe et XVe siècle. En tout un total de 7 822 monnaies de Jean II le Bon, Charles V et quelques monnaies féodales. Ce trésor fut mis en vente et le musée Carnavalet se porta acquéreur du vase et de quelques échantillons. La rue en cours de percement fut nommée « rue du Trésor » en souvenir de cette découverte.





## VIE DE QUARTIER:

Le quartier branché du Marais est connu pour ses boutiques tendance, ses galeries d'art et ses bars. Ancien quartier juif de la ville, il a conservé un certain nombre de restaurants casher.

La verdoyante place des Vosges offre un petit havre de paix. Les touristes se retrouvent au Centre Pompidou, un musée d'Art moderne à la façade remarquable. À proximité, la cathédrale gothique Notre-Dame de Paris domine la petite île de la Cité bordée d'arbres.





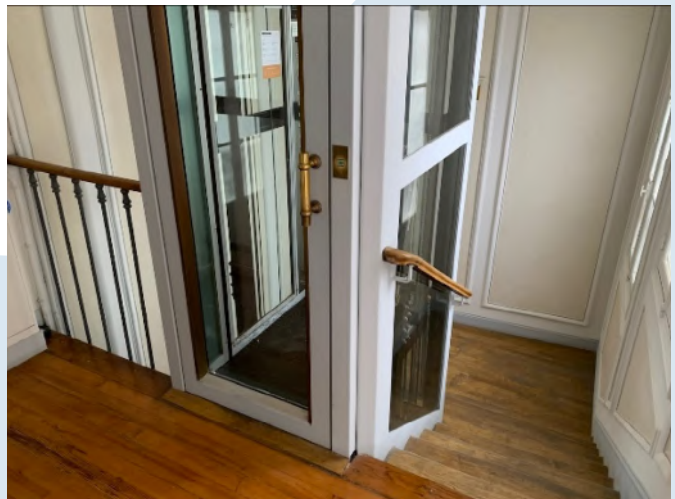


# L'IMMEUBLE



Immeuble Pierre de Taille du 19ème siècle.

- Rez de chaussée et 5 étages
- Très jolie entrée
- Parties communes de qualité - ascenseur





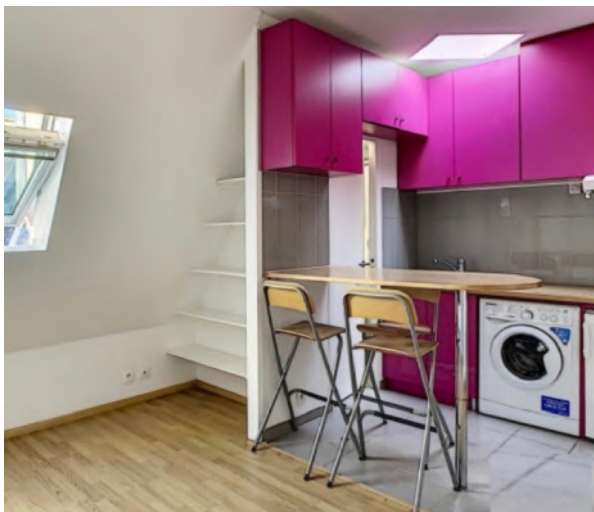
## L'APPARTEMENT



Au 5ème et dernier étage avec ascenseur, ce charmant studio de 20,17 m<sup>2</sup> est composé :

- d'une entrée
- d'une cuisine équipée
- d'une belle pièce de vie
- d'une salle d'eau avec WC
- de placards

CUISINE



SALLE DE BAIN





## 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.**

Nous transformons ainsi radicalement ce bien en un charmant appartement au style loft.

Coordonnant tous les corps de métiers, Scala Immobilier assure la **Maîtrise d'Oeuvre et 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.





## 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 .....                    | 280 000€        |
| FRAIS DE NOTAIRE .....                    | 22 000€         |
| RACHAT DES COMBLES .....                  | 5 000€          |
| TRAVAUX & MOBILIER .....                  | 41 000€         |
| FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES ..... | 5 000€          |
| <b>SOUS TOTAL.....</b>                    | <b>353 000€</b> |
| HONORAIRES SCALA IMMO 8,4% .....          | 27 000€         |
| <b>TOTAL .....</b>                        | <b>380 000€</b> |

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

### VALORISATION APRÈS TRAVAUX

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE .....    | 19M <sup>2</sup> |
| NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....     | 24M <sup>2</sup> |
| PRIX DU M <sup>2</sup> RÉNOVÉ..... | 17 000€          |
| <b>VALEUR DU BIEN .....</b>        | <b>410 000€</b>  |

L'hypothèse de valorisation à 17 K€ du m<sup>2</sup> est conservatrice. Nous envisageons plutôt 18,5 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>4,3%</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 en octobre prochain.

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'opération deviendrait donc :

## COÛT DE L'OPÉRATION

|   |                 |
|---|-----------------|
| PRIX DU BIEN FAI .....                    | 280 000€        |
| FRAIS DE NOTAIRE .....                    | 21 000€         |
| RACHAT DES COMBLES .....                  | 0€              |
| TRAVAUX & MOBILIER .....                  | 36 000€         |
| FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES ..... | 5 000€          |
| HONORAIRES SCALA IMMO .....               | 27 000€         |
| <b>TOTAL .....</b>                        | <b>369 000€</b> |

## RENTABILITÉ

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| LOYER MENSUEL HORS CHARGES..... | 1 200€      |
| LOYER ANNUEL HORS CHARGES ..... | 14 400€     |
| <b>RENTABILITÉ BRUTE .....</b>  | <b>3,9%</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





20 RUE ROYALE - 75008 PARIS