



SCALA
IMMOBILIER

PROJET IMMOBILIER

300 RUE DE VAUGIRARD - 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 15 ^{ème} 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 de Vaugirard à Paris 15ème.

PRIX D'ACQUISITION 380 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION 583 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 632 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4,1%



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

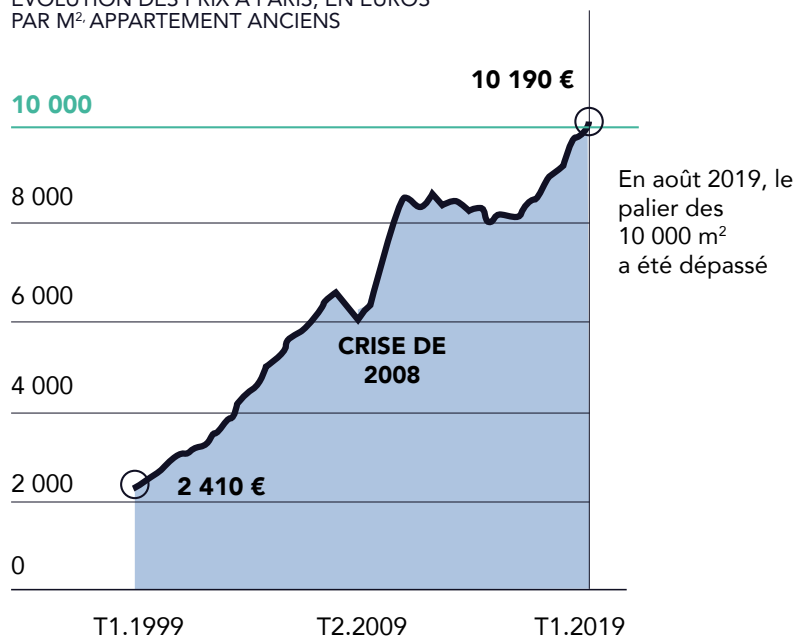
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

Le prix du m² parisien a ainsi progressé de plus de 66% en dix ans. Et comme pour la crise 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 M². APPARTEMENT ANCIENS



* source : www.lesechos.fr





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 10 367 €, 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.



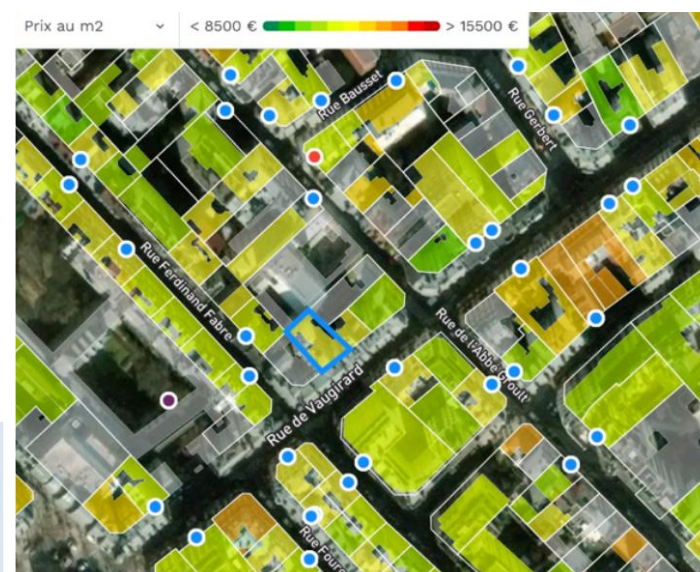
Appartement - Prix m² moyen

10 367 €

de 7 822 € à 13 913 €

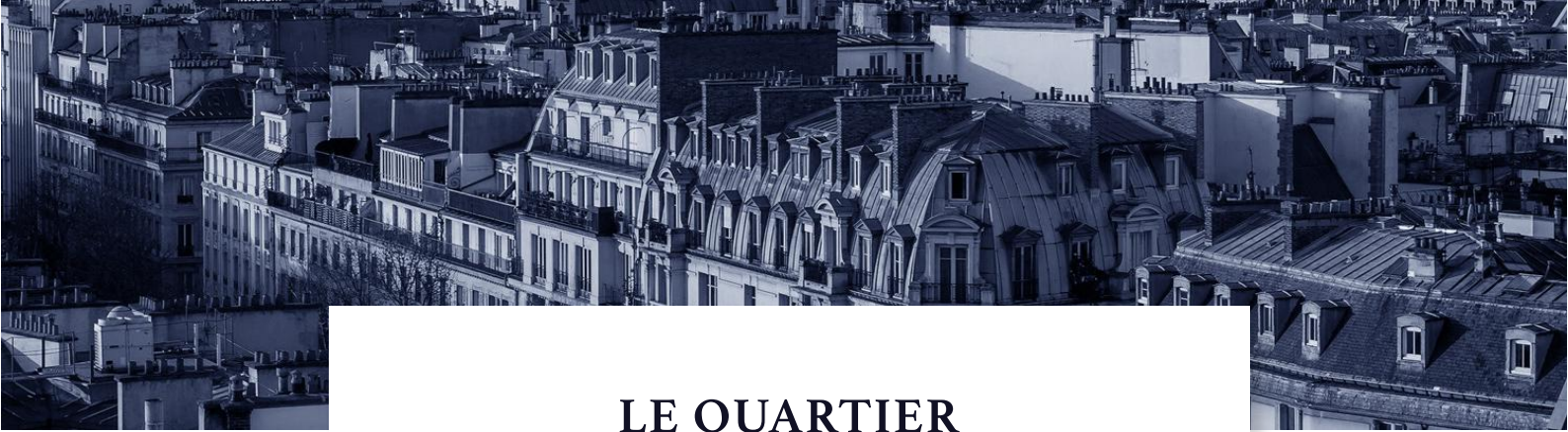
indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 300 rue de Vaugirard est positionné dans la tranche supérieure à 11 500 € le m².



* Sources : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr> / www.meilleursagents.com / www.efficacity.com





LE QUARTIER



Le 300 rue de Vaugirard est situé à 2mn à pied de la place Convention, Une petite place au cœur du quinzième arrondissement qui accueille de nombreux bars, cafés et restaurants, ainsi qu'un cinéma.



VIE DE QUARTIER:

Concentré autour de la station de métro qui porte son nom, Convention n'est certainement pas un point de passage obligé pour les touristes venus visiter la capitale. Pourtant, cette partie du XVe 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.





Cette volonté de mixité offre à cet ancien faubourg le privilège que l'on peut tout y trouver. Des épicerie fines au mobilier pour la maison en passant par les brunchs ou le cinéma, Convention est une ville dans la ville. Tout comme un certain nombre d'artistes, c'est pour cette tranquillité et cette douceur de vivre que Georges Brassens y avait élu domicile. Aujourd'hui, le parc qui lui rend hommage est un recoin de quiétude qui exploite ses espaces pour animer les environs.





L'IMMEUBLE



Immeuble Pierre de Taille du 19ème siècle

- Rez de chaussée et 7 étages
- Très jolie entrée
- Parties communes de qualité - ascenseur



L'APPARTEMENT



Au 7ème et dernier étage avec ascenseur, deux pièces très lumineuses à fort potentiel de 34m².

Il est composé :

- d'une entrée
- d'une cuisine
- d'une belle pièce de vie
- d'une chambre
- d'une salle d'eau

PIÈCE DE VIE



CHAMBRE



VUE SUR LES TOITS





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	380 000€
FRAIS DE NOTAIRE	31 000€
RACHAT DES COMBLES	15 000€
TRAVAUX & MOBILIER	108 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	7 000€
SOUS TOTAL.....	541 000€
HONORAIRES SCALA IMMO 8,4%	42 000€
TOTAL	583 000€

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

VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE	34M ²
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	49M ²
PRIX DU M ² RÉNOVÉ.....	13 000€
VALEUR DU BIEN	632 000€

L'hypothèse de valorisation à 13 K€ du m² est conservatrice. Nous envisageons plutôt 14 K€ du m², prix tout à fait cohérent pour un pied-à-terre de cette qualité à cet emplacement.

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	2 000€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	24 000€
RENTABILITÉ BRUTE	4,1%

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	380 000€
FRAIS DE NOTAIRE	28 000€
RACHAT DES COMBLES	0€
TRAVAUX & MOBILIER	57 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	6 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	37 000€
TOTAL	508 000€

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 500€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	18 000€
RENTABILITÉ BRUTE	3,6%

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