



PROJET IMMOBILIER

53 RUE DE MONCEAU - 75008 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 8 ^{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'APPARTEMENT EN VIDÉO	P.12
L'OPÉRATION FINANCIÈRE	P.13
VOS CONTACTS.....	P.15



LE PITCH



La présente offre consiste en l'acquisition, la rénovation et la mise en location d'un appartement situé rue Monceau, dans le 8ème arrondissement.

PRIX D'ACQUISITION 550 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION 778 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 858 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 3,8%



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

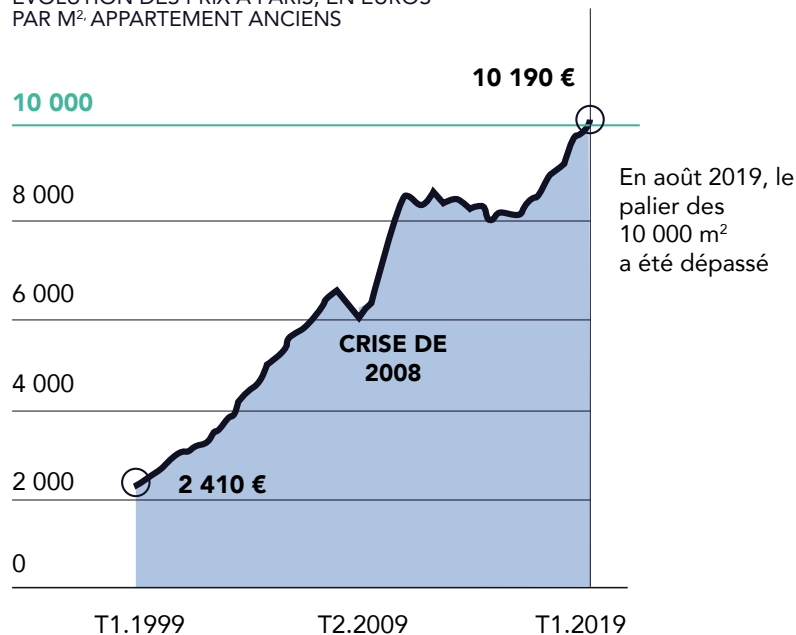
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

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



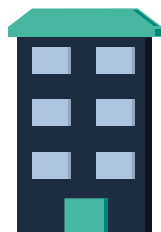
* source : www.lesechos.fr



LE MARCHÉ DU 8^{ÈME} ARRONDISSEMENT

Le 8e arrondissement est à la fois un haut lieu touristique et l'un de ceux où réside la haute bourgeoisie. Il accueille de nombreux commerces et hôtels de luxe, ainsi que des établissements financiers et sièges d'entreprises du CAC40. C'est également un lieu de pouvoir, puisque qu'on y trouve le Palais de l'Élysée et le Ministère de l'Intérieur, ainsi que sept ambassades de pays du G20.

Présentant un prix moyen du m² de 11 909 €, il fait partie des arrondissements les plus chers de Paris.



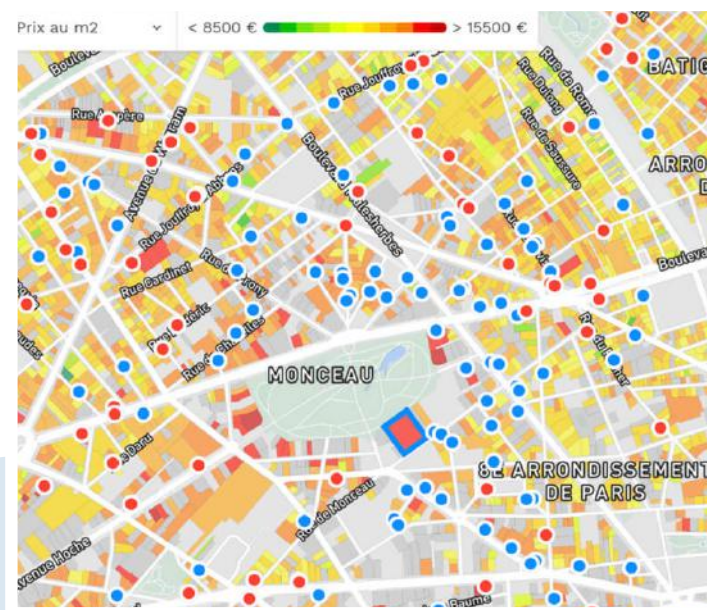
Appartement - Prix m² moyen

11 909 €

de 8 649 € à 22 533 €

indice de confiance ●●●●●

Mitoyen au prestigieux Parc Monceau, le 53 rue de Monceau est positionné dans la tranche supérieure à 15 500 € le m².



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





L'EMPLACEMENT

Le 53 rue de Monceau est situé au cœur du 8ème arrondissement de Paris.



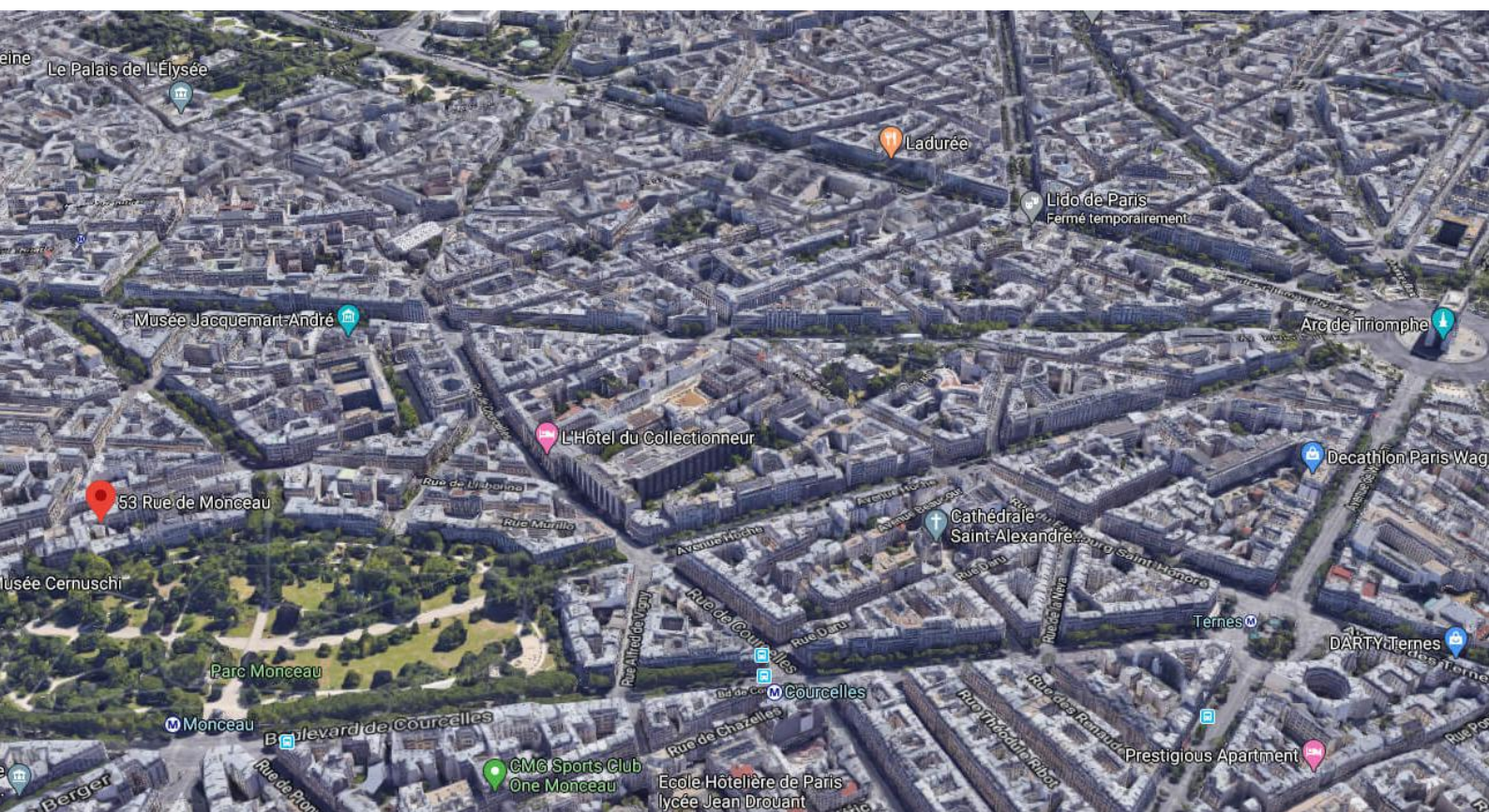
7mn à pied de la station de métro Villiers et 10 mn de la station Courcelles

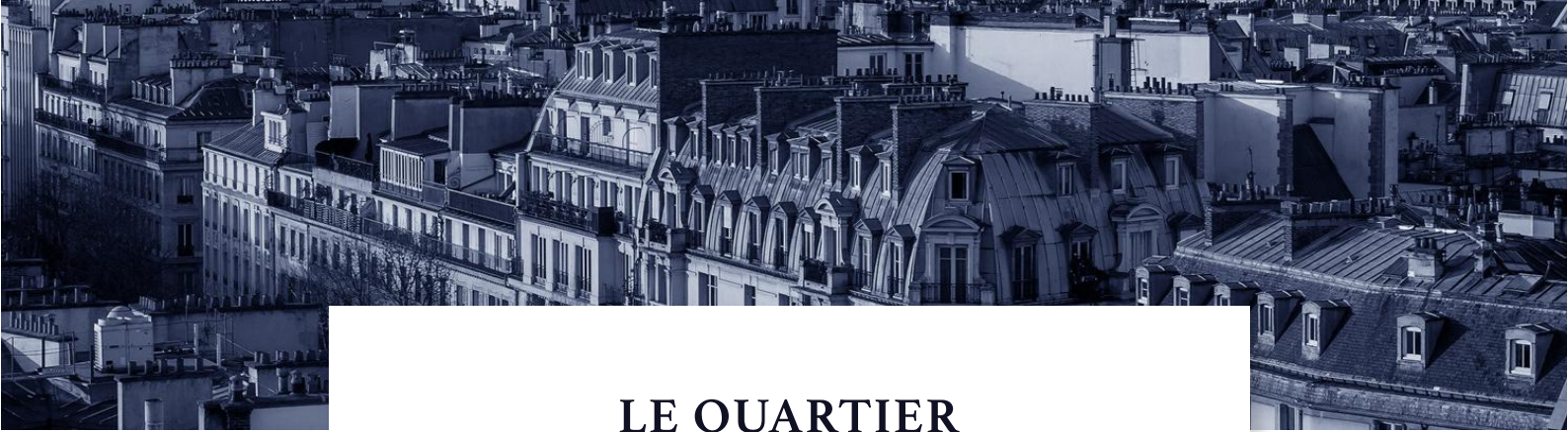


1 mn à pied du Parc Monceau



15mn à pied des Champs Elysées





LE QUARTIER



Le 53 rue de Monceau est mitoyen au célèbre Parc Monceau, **l'un des plus beau Parc de Paris.**



HISTOIRE

La rue de Monceau est bordée de nombreux luxueux hôtels particuliers, bâtis pour la plupart sous le Second Empire. Certains d'entre eux furent habités par de grandes familles de financiers comme la famille Rothschild, la famille Ephrussi, la famille Camondo ou la famille Gouin.

Le 53 rue de Monceau est mitoyen à l'hôtel particulier des Camondo.





VIE DE QUARTIER:

Quartier chic par excellence de la capitale, il est composé notamment de la grande avenue des Champs-Élysées, qui relie le célèbre Arc de Triomphe au rond-point très fréquenté de la place de la Concorde.

Dotée de boutiques haut de gamme et de façades de bureau étincelantes, la zone est fréquentée par une foule éclectique de passionnés de mode, de touristes et d'hommes d'affaires.

Elle comprend également plusieurs musées d'art, notamment le Grand Palais, qui propose des expositions de premier plan.



L'IMMEUBLE

Magnifique Hôtel Particulier du 19ème siècle

- Rez de chaussée et 3 étages
- Parties communes haut de gamme
- Toiture récente





L'APPARTEMENT

•

Au 3ème et dernier étage, ce vaste studio de 37m2 de surface de plancher est composé :

- d'une pièce principale avec cheminée
- d'une cuisine ouverte
- d'une salle d'eau avec WC





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

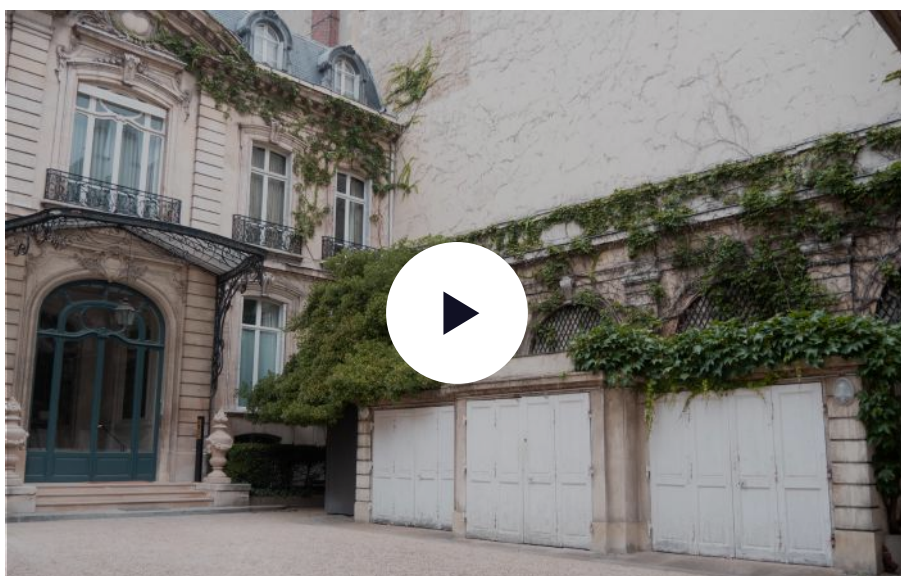
des plans à la remise des clés en passant par les planches déco, le suivi de chantier et l'achat du mobilier.



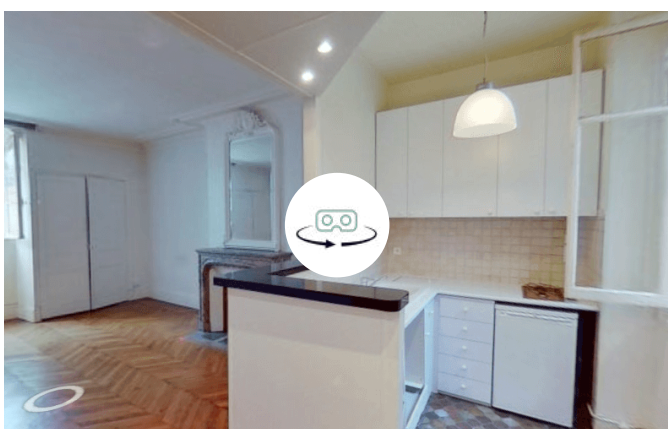
L'APPARTEMENT EN VIDÉO

•

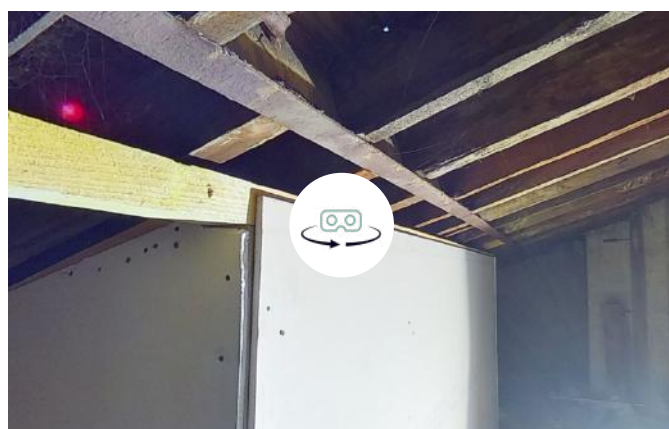
Vidéo



Visite 360° de l'appartement



Visite 360° des combles





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	550 000€
FRAIS DE NOTAIRE	44 000€
RACHAT DES COMBLES	15 000€
TRAVAUX & MOBILIER	115 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	8 000€
SOUS TOTAL.....	732 000€
HONORAIRES SCALA IMMO 8,4%	57 000€
TOTAL	789 000€

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

VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE	37M ²
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	55M ²
PRIX DU M ² RÉNOVÉ.....	15 500€
VALEUR DU BIEN	858 000€

L'hypothèse de valorisation à 15,5 K€ du m² est conservatrice. Nous envisageons plutôt 17 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	3,8%

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 100% pour 11 m² Carrez, et à 90% pour la partie des combles située au-dessus des parties communes. Néanmoins, en toute transparence et légitimité, il existe un risque infime que le rachat de ces combles soit refusé.

Dans ce cadre, l'opération deviendrait donc :

COÛT DE L'OPÉRATION

PRIX DU BIEN FAI	550 000€
FRAIS DE NOTAIRE	44 000€
RACHAT DES COMBLES	10 000€
TRAVAUX & MOBILIER	87 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	8 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	55 000€
TOTAL	754 000€

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	2 000€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	24 000€
RENTABILITÉ BRUTE	3,2%

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





SCALA
IMMOBILIER

20 RUE ROYALE - 75008 PARIS