



SCALA
IMMOBILIER

PROJET IMMOBILIER

24 RUE DES BOULANGERS - 75005 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 5 ^{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.13



LE PITCH



La présente offre consiste à l'acquisition, la rénovation et la mise en location d'un appartement situé rue des Boulangers à Paris 5ème.

PRIX D'ACQUISITION 370 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION 480 K€

LOYER ANNUEL HORS CHARGE 19 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4%



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

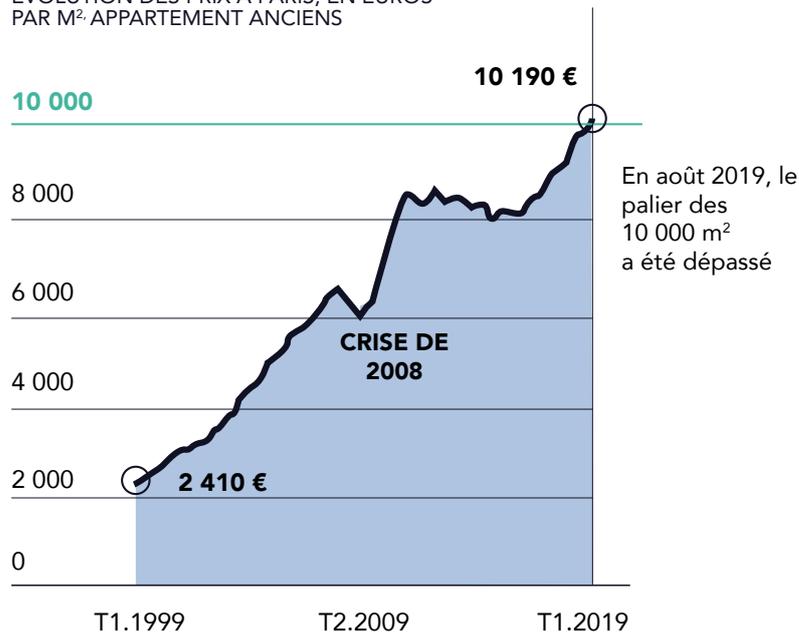
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

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 5^{ÈME} ARRONDISSEMENT

•

Au cœur du Paris historique, le 5^{ème} arrondissement, plus connu sous le nom de « Quartier Latin », est le plus ancien quartier de Paris.

Présentant un prix moyen du m² de 12 689 €, il fait partie des arrondissements les plus chers de Paris.



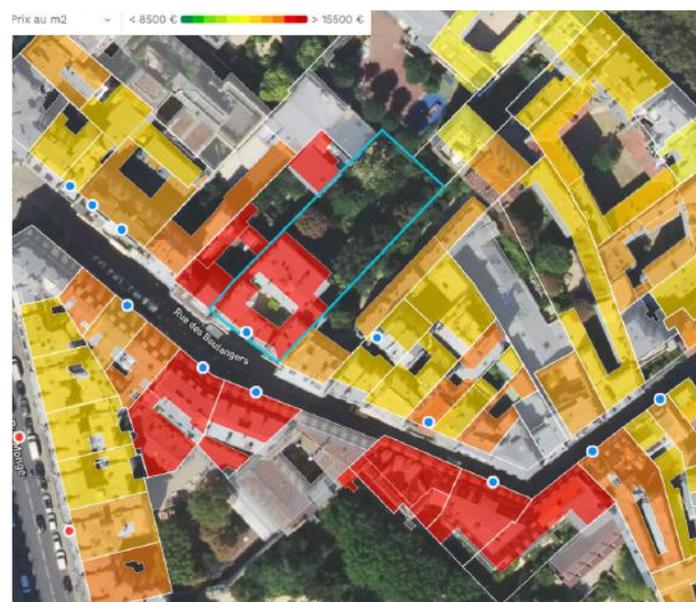
Appartement - Prix m² moyen

12 689 €

de 9 300 € à 17 937 €

indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 24 rue des Boulangers est positionné dans la tranche supérieure à 14 000 € le m²



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





L'EMPLACEMENT



Située au cœur du 5ème arrondissement de Paris, la rue des Boulangers est une petite rue calme et tranquille, très bien desservie par les transports en commun.



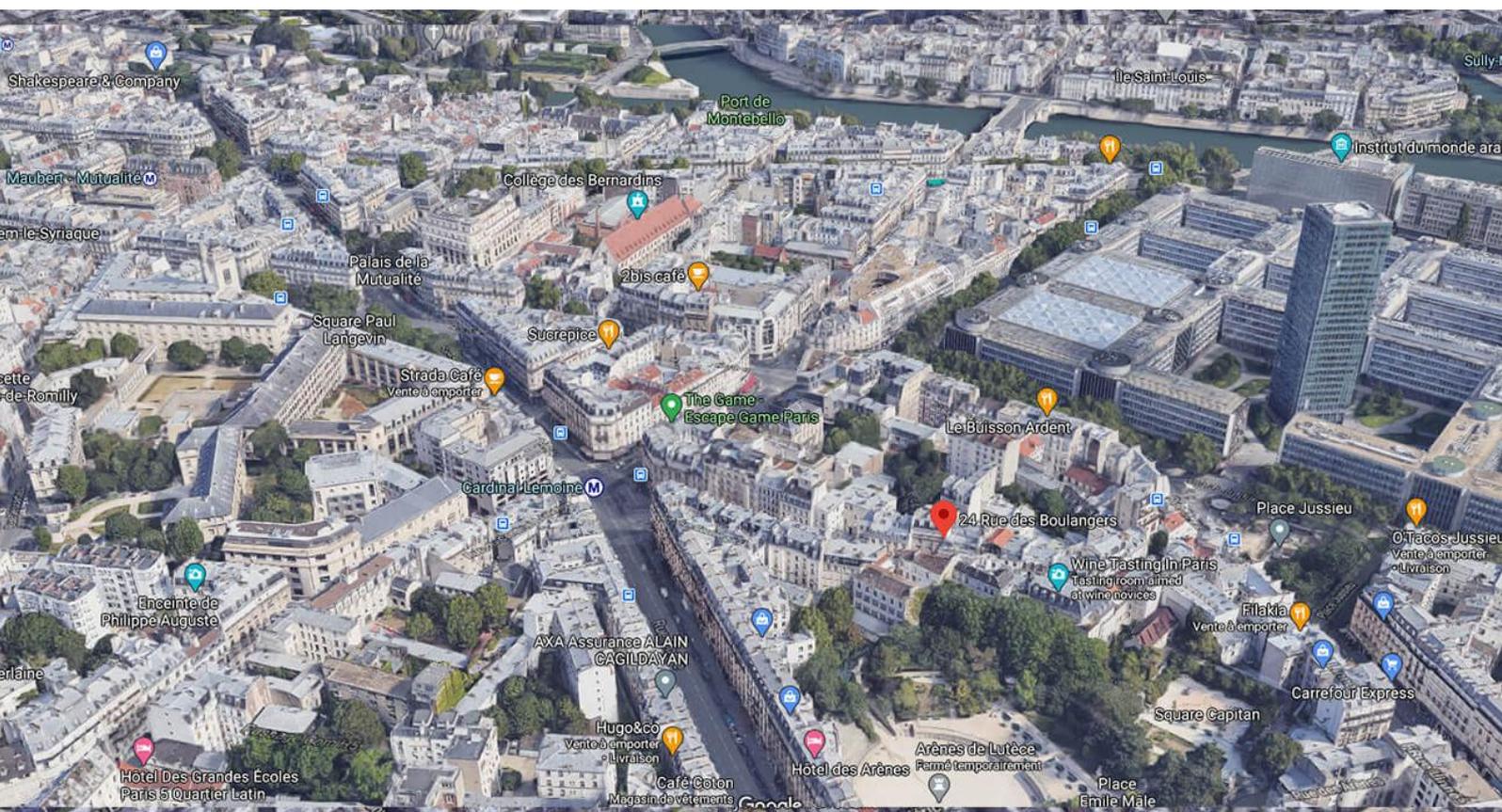
2mn à pied des stations Jussieu et Cardinal Lemoine

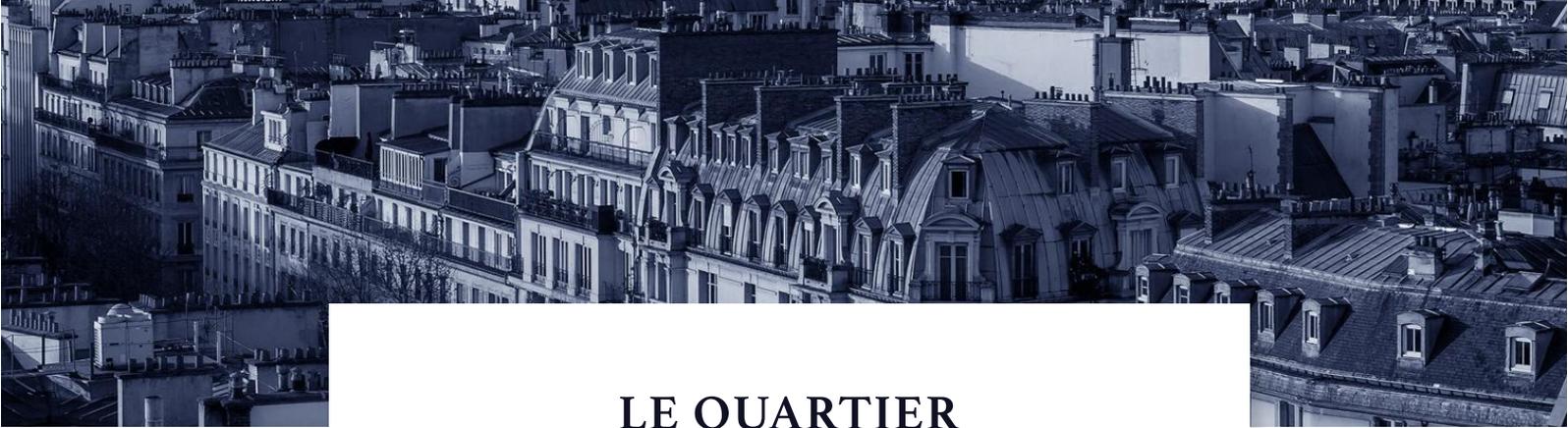


7mn à pied de la Sorbonne et 8 mn à pied du Bd Saint-Germain



5mn à pied du Jardins des Plantes





LE QUARTIER



La rue des Boulangers est située au cœur de l'un des quartiers les plus réputés de la capitale, **le Quartier Latin.**



HISTOIRE

Cette rue tient son nom de la présence de nombreuses boulangeries dès la fin du Moyen Âge. Au XVI^e siècle, elle porte le nom de « rue Neuve-des-Boulangers », puis elle devient la « rue des Boulangers » par arrêté du 26 février 1844.

Les différentes « écoles » de l'université de Paris sont installées dans ce secteur et sont à l'origine du nom « Quartier Latin » (où le latin était parlé). Le collège fondé par Robert de Sorbon, plus tard appelé la « Sorbonne », date de 1257. Le bâtiment de l'actuel Panthéon a été construit au milieu du XVIII^e siècle pour être l'église Sainte-Geneviève. Déconsacré à la Révolution, il abrite les restes des « Grands Hommes » comme l'indique l'inscription du fronton : « Aux Grands Hommes, la Patrie reconnaissante ».





VIE DE QUARTIER:

Aujourd'hui, le 5e arrondissement est avant tout un quartier universitaire et intellectuel (nombreux éditeurs et librairies), mais c'est aussi un quartier très touristique (très importante concentration de restaurants entre la Seine, le boulevard Saint-Germain, le boulevard Saint-Michel, et la rue Saint-Jacques).

C'est un quartier très animé le soir (nombreux pubs rue Mouffetard et rue Descartes).





L'IMMEUBLE



Immeuble en briques de début XXème.
Important budget de ravalement et de
rénovation déjà adopté en AG.

- Rez de chaussée + 6 étages
- Jolie entrée
- Bâtiment sur Cour

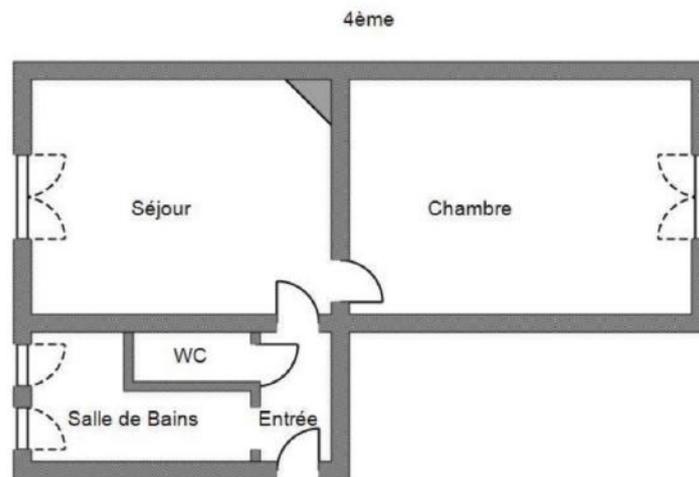




L'APPARTEMENT



Au 4ème sur cour avec vue dégagée, ce deux pièces très lumineux de 32,24 m² présente un beau potentiel après rénovation.



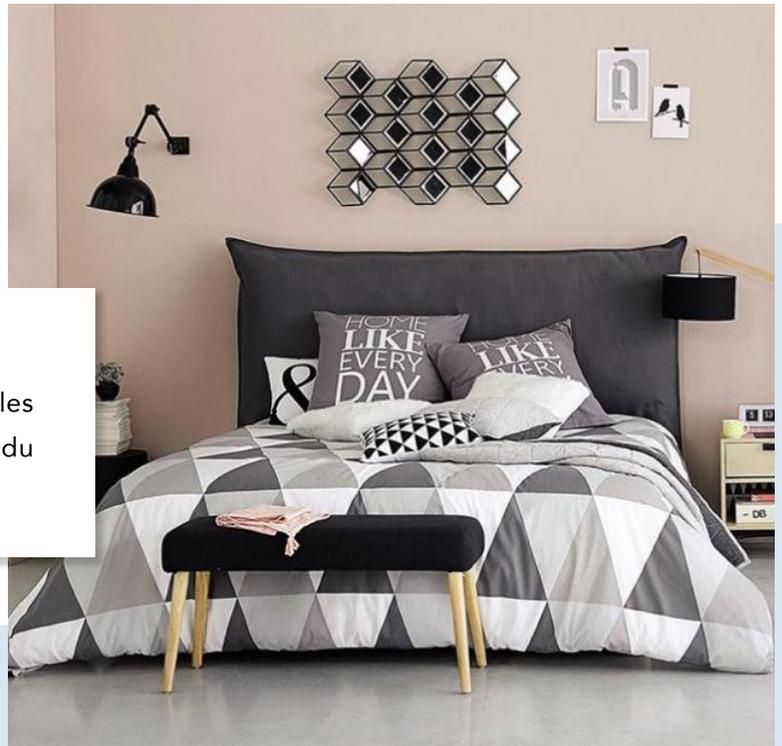


LE PROJET ARCHITECTURAL



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 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.





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	370 000€
FRAIS DE NOTAIRE	28 000€
TRAVAUX & MOBILIER	46 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	5 000€
SOUS TOTAL.....	449 000€
HONORAIRES SCALA IMMO 8,4%	31 000€
TOTAL	480 000€

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

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 600€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	19 200€
RENTABILITÉ BRUTE	4%

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