

**SCALA**  
IMMOBILIER

## PROJET IMMOBILIER

12 RUE DE SÉVIGNÉ - 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 de Sévigné, dans le quartier Saint-Paul, à Paris 4ème.

**PRIX D'ACQUISITION** ..... 480 K€

**PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION** ..... 700 K€

**VALORISATION APRÈS TRAVAUX** ..... 736 K€

**RENDEMENT LOCATIF BRUT** ..... 4%



# LE MARCHÉ PARISIEN

## PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

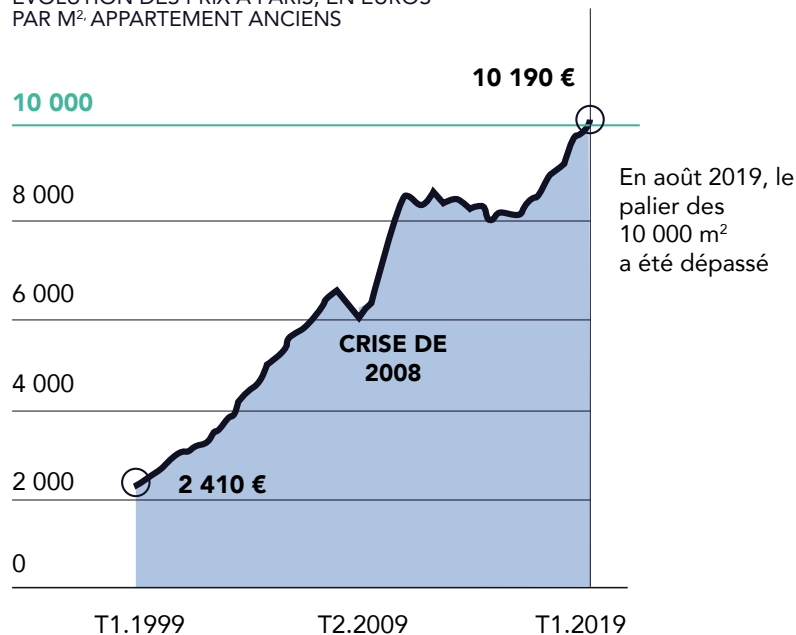
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.\*

Le prix du 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)



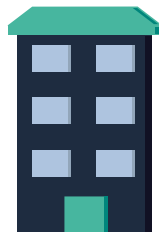


# LE MARCHÉ DU 4<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT



Au cœur du Paris historique, le 4ème 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.



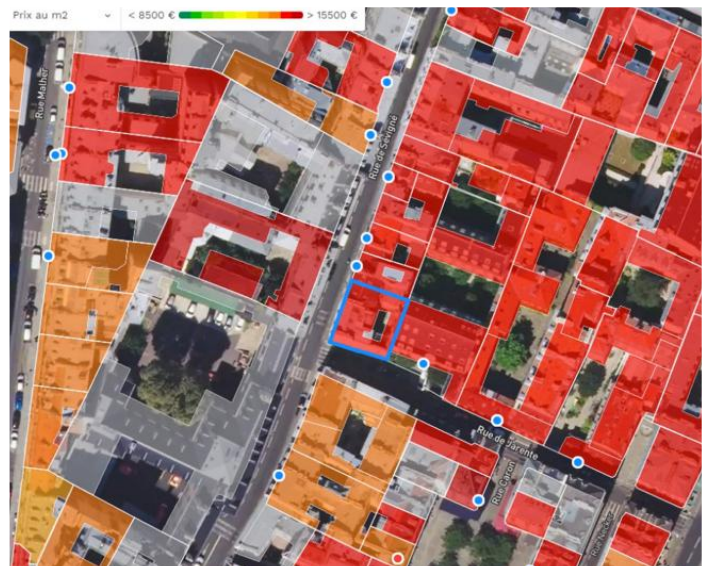
Appartement - Prix m<sup>2</sup> moyen

**13 512 €**

de 9 804 € à 20 400 €

indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 12 rue de Sévigné est positionné dans la tranche supérieure à 15 500 € le m<sup>2</sup>.





## L'EMPLACEMENT

Située au cœur du 4ème arrondissement de Paris dans le quartier Saint-Paul, la rue de Sévigné est au centre de l'un des quartiers les plus attractifs de Paris. Petite rue calme et tranquille, à sens unique de la rue de Rivoli vers la rue des Francs-Bourgeois, on y trouve plusieurs boutiques de mode, de design et de décoration.



2mn à pied de la station de métro Saint-Paul



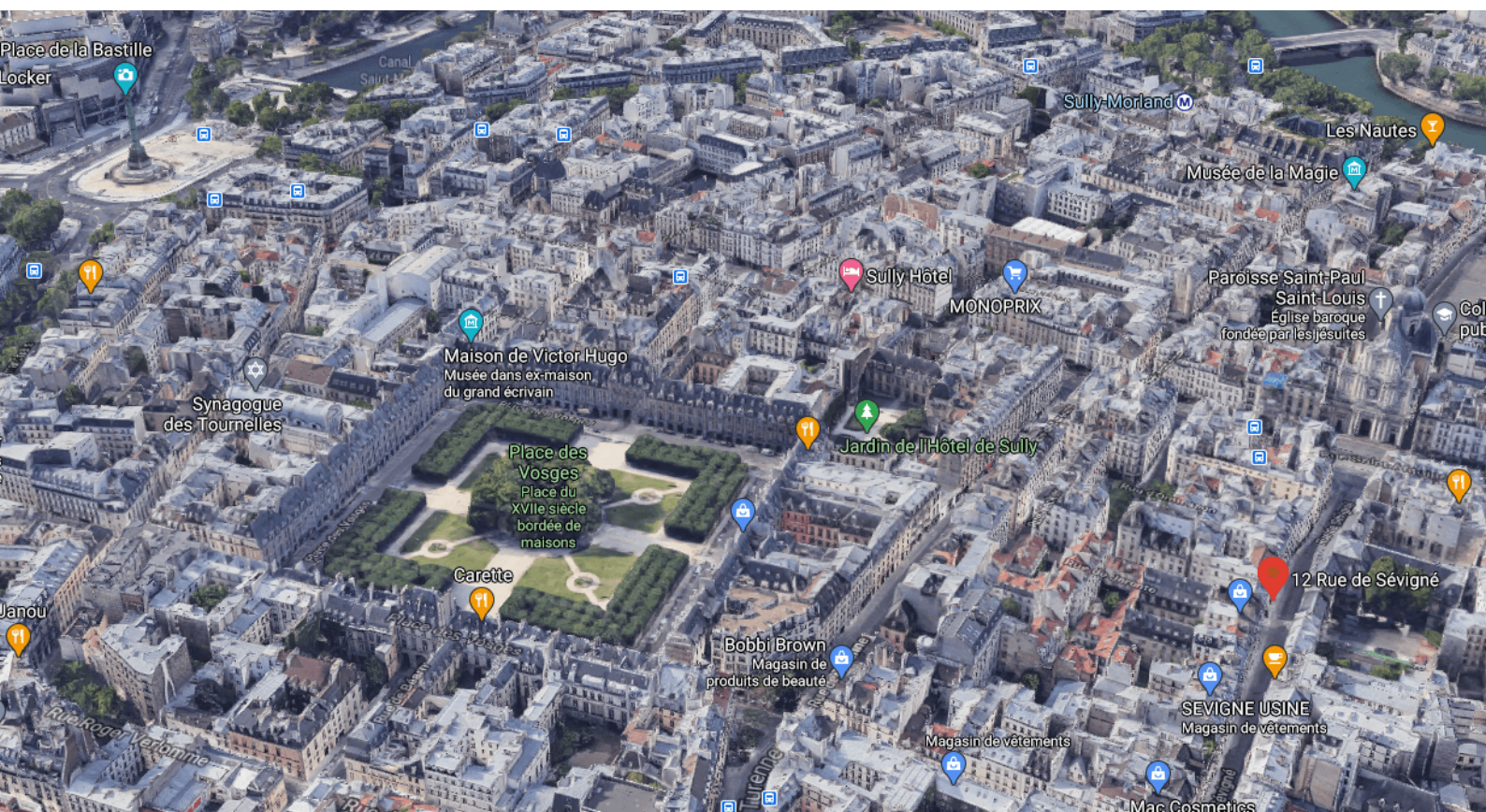
5 mn à pied de la place des Vosges

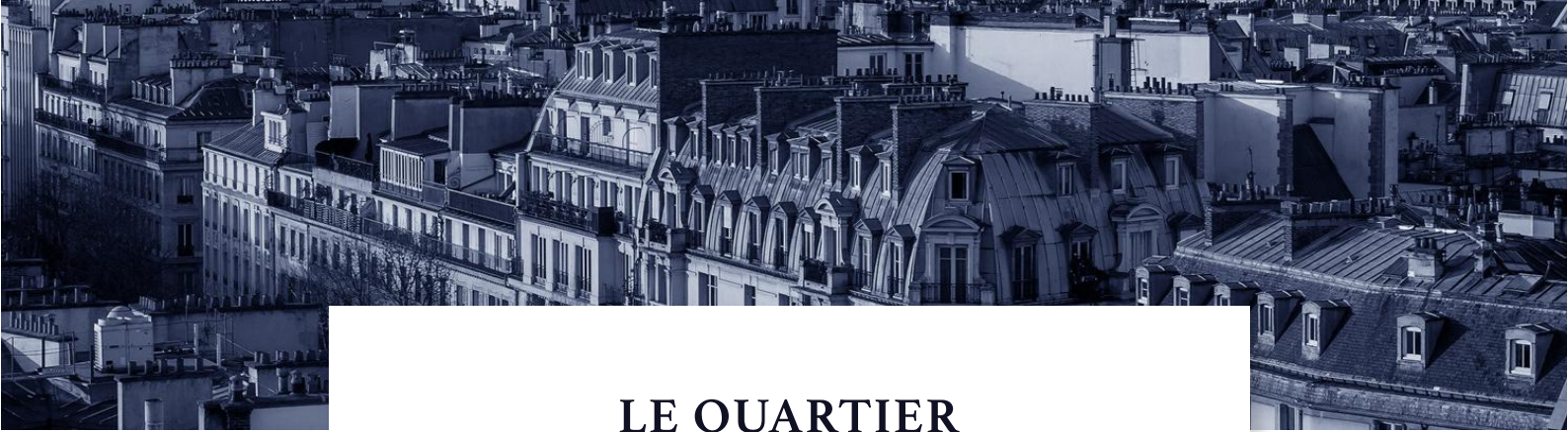


8 mn à pied de la place de la Bastille



8 mn à pied du BHV et 10 mn à pied de l'Hôtel de Ville





## LE QUARTIER



Le 12 rue de Sévigné est situé au cœur de l'un des quartiers les plus réputés de la capitale, **le Marais.**



### HISTOIRE

Le nom de cette rue vient de Marie de Rabutin-Chantal marquise de Sévigné (1626-1696), qui habita l'hôtel Carnavalet de 1677 jusqu'à sa mort.

Cet hôtel, situé à quelques dizaines de mètres de 12 rue de Sévigné, est depuis devenu le musée historique de la ville de Paris.





## 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.





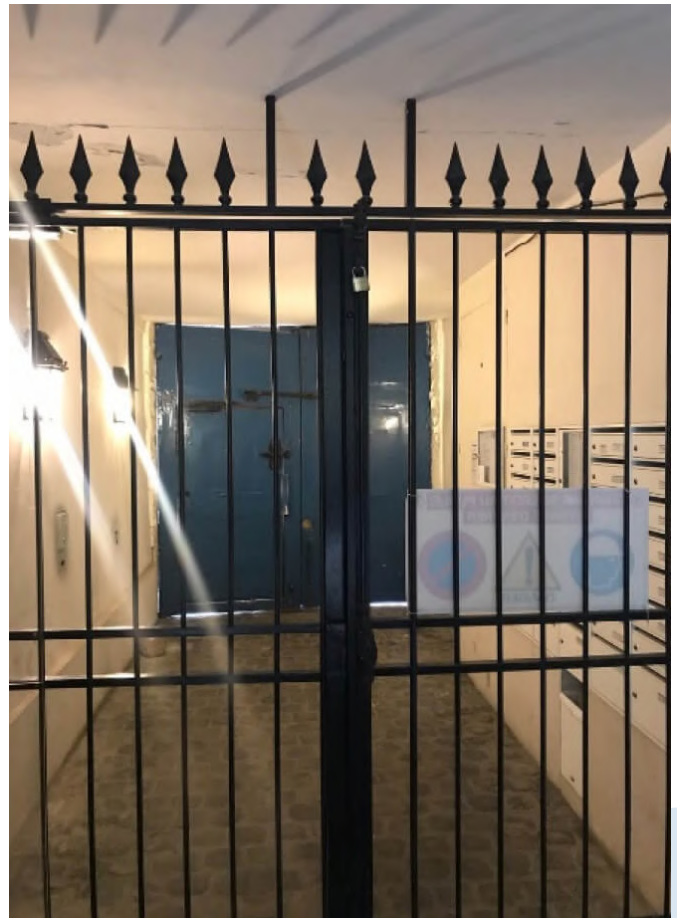


# L'IMMEUBLE



Immeuble prestigieux du 17ème siècle.

- Rez de chaussée + 4 étages
- Très jolie entrée
- Escalier historique



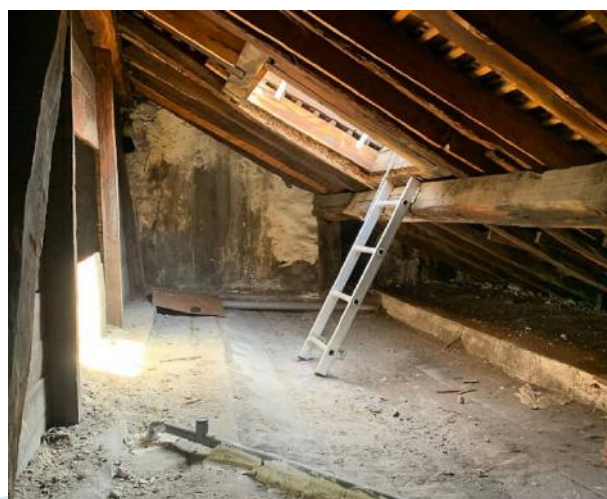
# L'APPARTEMENT



Au 4ème et dernier étage, ce charmant deux pièces de 35,80 m<sup>2</sup> est composé :

- d'une entrée
- d'une cuisine équipée
- d'un séjour ensoleillé
- d'une chambre
- d'une salle d'eau avec WC séparé

Gros potentiel de combles à récupérer (plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 11m<sup>2</sup> pondérés).





## 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 20m<sup>2</sup> de surface de plancher qui viennent transformer radicalement cet appartement en un charmant deux pièces 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 .....	480 000€
FRAIS DE NOTAIRE .....	36 000€
RACHAT DES COMBLES .....	20 000€
TRAVAUX & MOBILIER .....	110 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES .....	7 000€
<b>SOUS TOTAL.....</b>	<b>653 000€</b>
HONORAIRES SCALA IMMO .....	57 000€
<b>TOTAL .....</b>	<b>710 000€</b>

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

### VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE .....	34M <sup>2</sup>
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	46M <sup>2</sup>
PRIX DU M <sup>2</sup> RÉNOVÉ.....	16 000€
<b>VALEUR DU BIEN .....</b>	<b>736 000€</b>

L'hypothèse de valorisation à 16 K€ du m<sup>2</sup> est conservatrice. Nous envisageons plutôt 18 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.....	2 400€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES .....	28 800€
<b>RENTABILITÉ BRUTE .....</b>	<b>4%</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 .....	480 000€
FRAIS DE NOTAIRE .....	36 000€
RACHAT DES COMBLES .....	0€
TRAVAUX & MOBILIER .....	57 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES .....	7 000€
HONORAIRES SCALA IMMO .....	38 000€
<b>TOTAL .....</b>	<b>618 000€</b>

## RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 800€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES .....	21 600€
<b>RENTABILITÉ BRUTE .....</b>	<b>3,5%</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





SCALA  
IMMOBILIER

20 RUE ROYALE - 75008 PARIS