



SCALA
IMMOBILIER

PROJET IMMOBILIER

41 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD - BOULOGNE ROLAND-GARROS



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 DE BOULOGNE NORD.....	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 de la Rochefoucauld au nord de Boulogne Billancourt.

PRIX D'ACQUISITION 315 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION 487 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 552 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4,4%



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

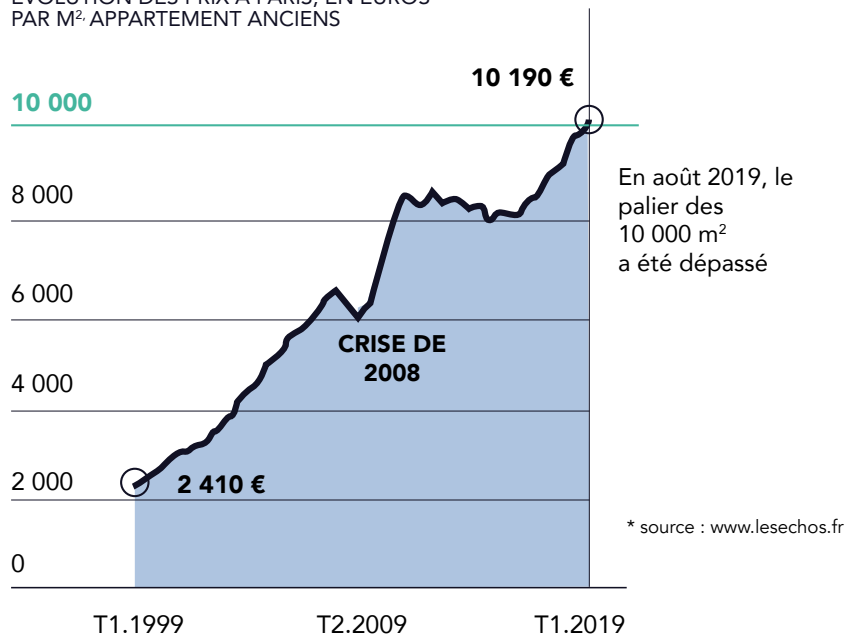
PARIS restera toujours Paris ! Et Boulogne Nord aussi...

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. Il en est de même pour le quartier de Boulogne Nord autour de Roland-Garros. Et comme pour la crise 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





LE MARCHÉ DE BOULOGNE NORD



Le marché immobilier à Boulogne-Billancourt, ville des familles aisées par excellence, est en nette progression depuis 10 ans. Le nord de Boulogne-Billancourt connaît la même évolution des prix de l'immobilier que les quartiers chics de Paris Ouest.

Présentant un prix moyen du m² de 11 489 €, c'est une des zones les plus chères de l'ouest parisien.



Appartement - Prix m² moyen
10 262 €

de 8 468 € à 13 442 €

indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 41 rue de la Rochefoucauld est positionné dans la tranche supérieure à 11 000 € le m²





L'EMPLACEMENT



Les quartiers les plus chics de Boulogne sont Les Princes Marmottan, Albert Kahn et Parchamp. Boulogne nord est et restera le secteur le plus coté de Boulogne.



8mn à pied de la station de métro Jean-Jaurès



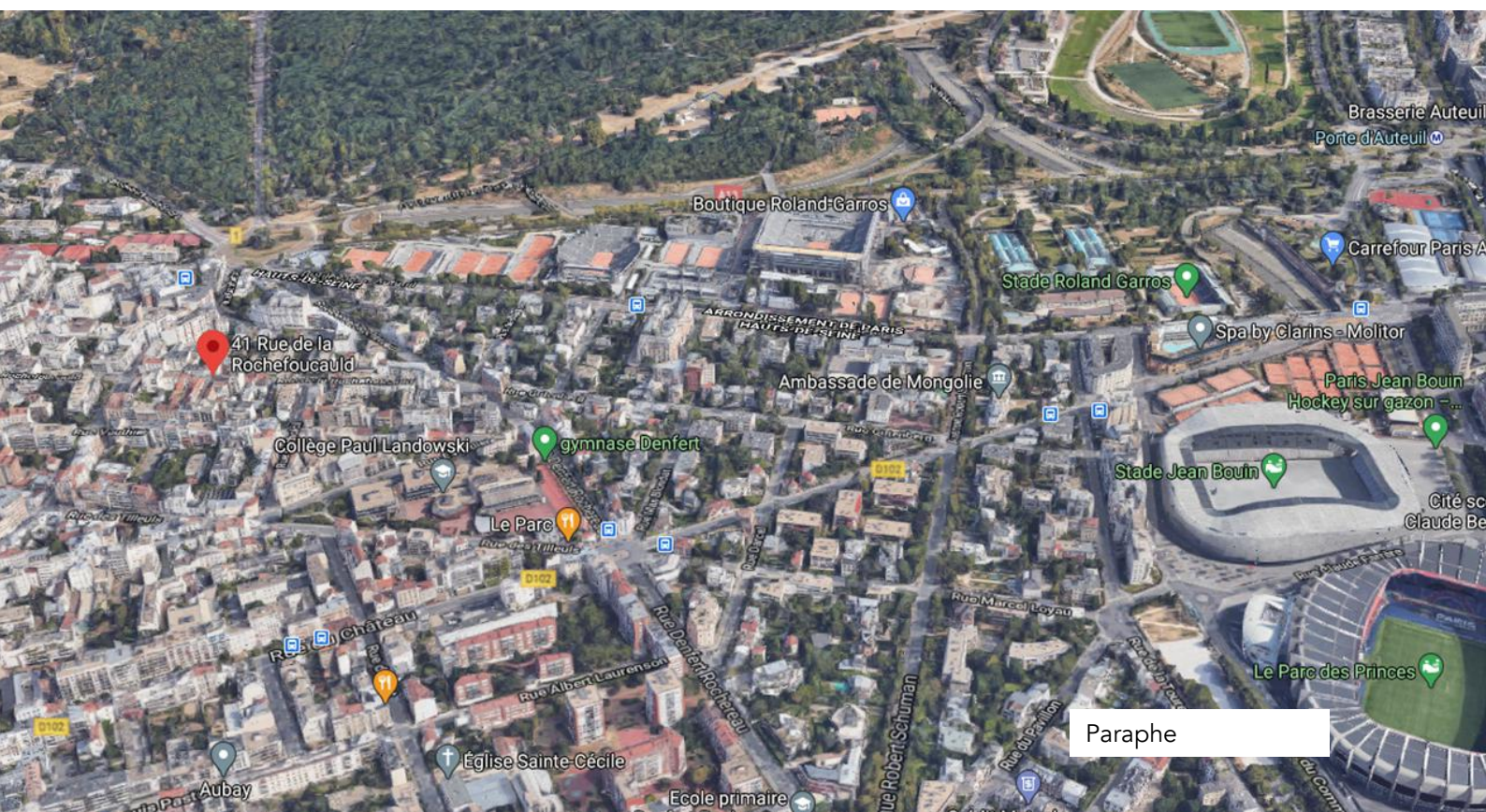
5 mn à pied de Roland-Garros

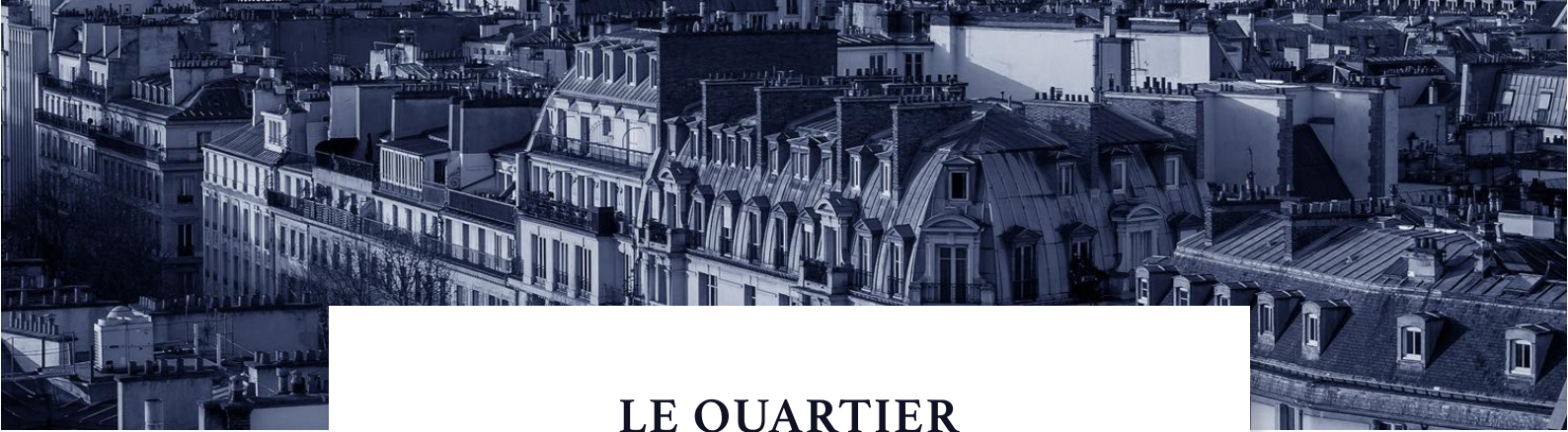


8 mn à pied du Marché Escudier



Au centre du quartier des meilleurs Collèges et Lycées de la ville





LE QUARTIER



VIE DE QUARTIER

Quartier historique, « Parchamp - Albert Kahn » se situe au Nord-Ouest de Boulogne-Billancourt, entre l'avenue Jean-Baptiste Clément qui constitue l'une des zones les plus animées, et le boulevard Jean Jaurès.

De très beaux immeubles centenaires s'élèvent, accueillant une population familiale. Si l'on se promène dans le quartier, on sera ravi de découvrir de nombreux attraits culturels.

Le parc Edmond-de-Rothschild, vaste espace de verdure de 15 hectares, est idéal pour une sortie en famille. Magnifiquement aménagé, on y trouve un parc paysager, un jardin à la française, un jardin japonais et des bassins.





Les amateurs d'art pourront également visiter le Musée Albert Kahn et ses magnifiques jardins. Ce banquier rêvait de rassembler les civilisations. Ses 4 hectares en sont la preuve, avec l'étonnante cohabitation de jardins anglais, français et japonais.

Enfin, le célèbre marché couvert Escudier, dynamique, vivant et très fréquenté, reste un lieu où l'on aime se croiser et bavarder.





L'IMMEUBLE



Immeuble début 20ème siècle.
Copropriété de 28 lots

- Rez de chaussée + 2 étages
- Très jolie entrée
- Parties communes à rafraichir





L'APPARTEMENT



Au 2ème et dernier étage, ce charmant deux pièces à rénover de 31,17 m² + combles est composé

- d'une entrée
- d'une cuisine
- d'un pièce de vie
- d'une chambre
- d'une salle d'eau avec WC
- de très beaux combles à aménager



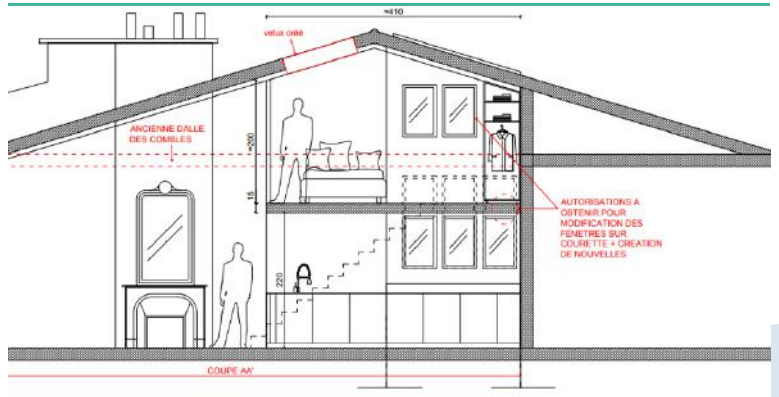


LE PROJET ARCHITECTURAL

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 20m² habitables (15 m² en surface pondérée) qui viennent transformer radicalement cet appartement en un charmant trois pièces au style loft.

Coordonnant tous les corps de métiers, Scala Immobilier assure **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.



**Exemples d'ambiance, de perspective et de plan de coupe non contractuels.*





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	315 000€
FRAIS DE NOTAIRE	24 000€
TRAVAUX & MOBILIER	101 000€
FRAIS FINANCIERS & CHARGES DIVERSES	6 000€
SOUS TOTAL.....	446 000€
HONORAIRES SCALA IMMO	41 000€
TOTAL	487 000€

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

VALORISATION APRÈS TRAVAUX

ANCIENNE SURFACE PONDÉRÉE	31M ²
NOUVELLE SURFACE PONDÉRÉE.....	46M ²
PRIX DU M ² RÉNOVÉ.....	12 000€
VALEUR DU BIEN	552 000€

L'hypothèse de valorisation à 12 K€ du m² est conservatrice. Nous envisageons plutôt 13 K€ du m², prix tout à fait cohérent pour un pied-à-terre de cette qualité à cet emplacement.

RENTABILITÉ

LOYER MENSUEL HORS CHARGES.....	1 800€
LOYER ANNUEL HORS CHARGES	21 600€
RENTABILITÉ BRUTE	4,4%

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





Je soussigné(e), _____

demeurant _____

confirme mon intérêt pour l'opération décrite dans le présent document,
aux conditions financières ci-exposées.

Fait à _____, le _____