

SCALA
IMMOBILIER

PROJET IMMOBILIER

1 PLACE BOIELDIEU - 75002 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 2 ^{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
VOTRE CONTACT.....	P.15



LE PITCH



La présente offre consiste à l'acquisition, la rénovation et la mise en location d'un appartement situé juste en face de l'Opéra Comique au 1 place Boieldieu à Paris 2ème arrondissement.

PRIX D'ACQUISITION 455 K€

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION 710 K€

VALORISATION APRÈS TRAVAUX 800 K€

RENDEMENT LOCATIF BRUT 4,1%



LE MARCHÉ PARISIEN

PARIS RESTERA TOUJOURS PARIS !

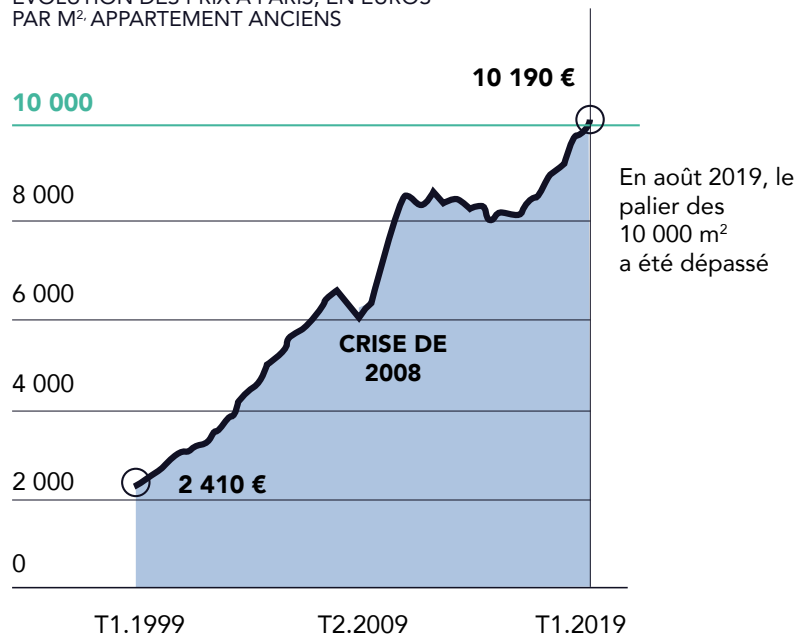
Paris est la ville européenne la plus prisée par les investisseurs.*

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



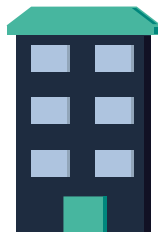


LE MARCHÉ DU 2^{ÈME} ARRONDISSEMENT



Au cœur du Paris historique, le 2ème arrondissement est l'un des arrondissements parisiens les plus prisés.

Présentant un prix moyen du m² de 13 067 €, il fait partie, avec le 7ème, des deux arrondissements les plus chers de Paris.



Appartement - Prix m² moyen

12 649 €

de 9 264 € à 17 969 €

indice de confiance ● ● ● ● ●

Le 1 place Boieldieu est positionné dans la tranche supérieure à 13 500 € le m².





L'EMPLACEMENT



Située proche du quartier de l'Opéra et face à l'Opéra-Comique, la place Boieldieu est un espace privilégié de la capitale.



3mn à pied de la station de Richelieu-Drouot et 4 mn de la station Quatre-Septembre



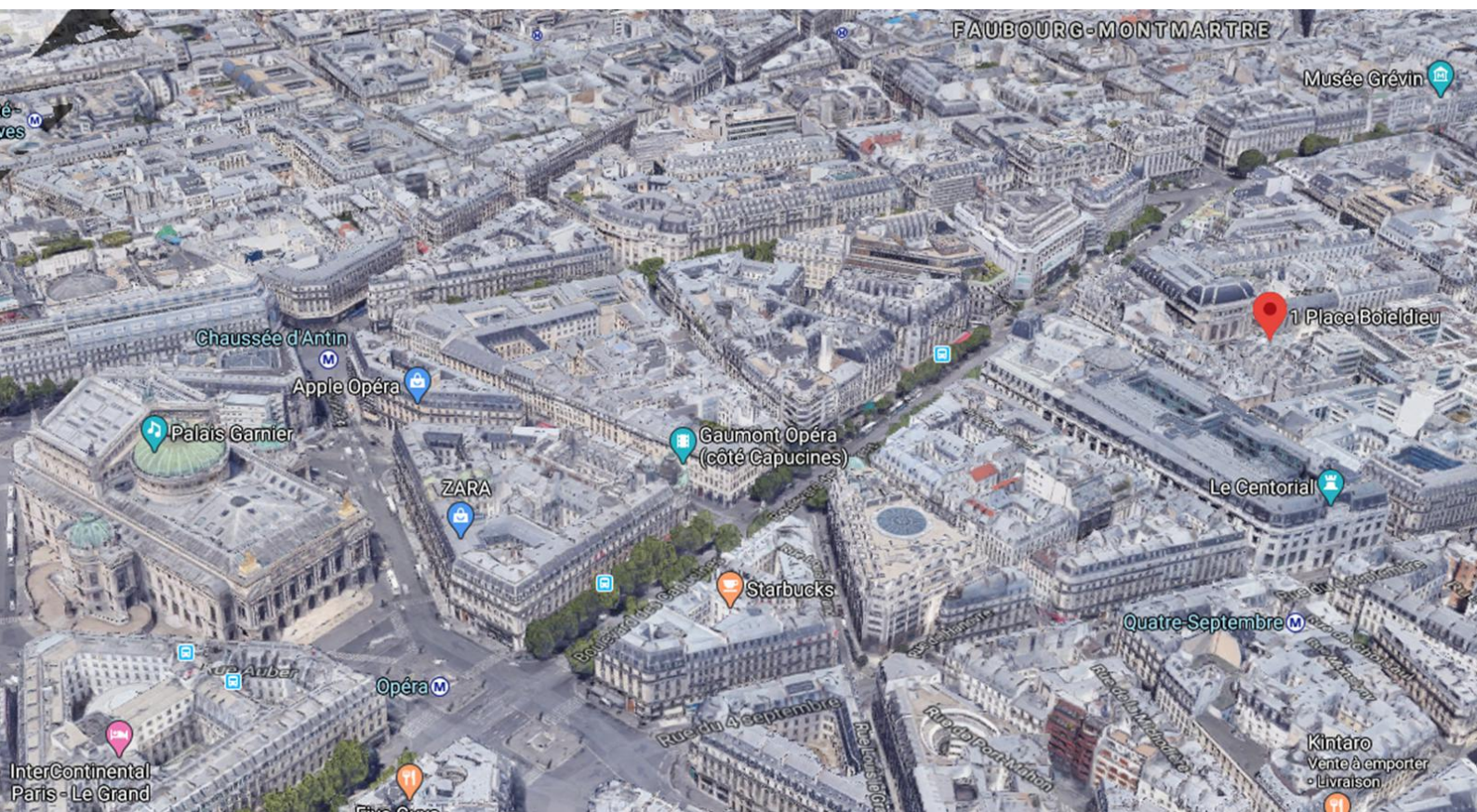
5 mn à pied du Palais Brongniart

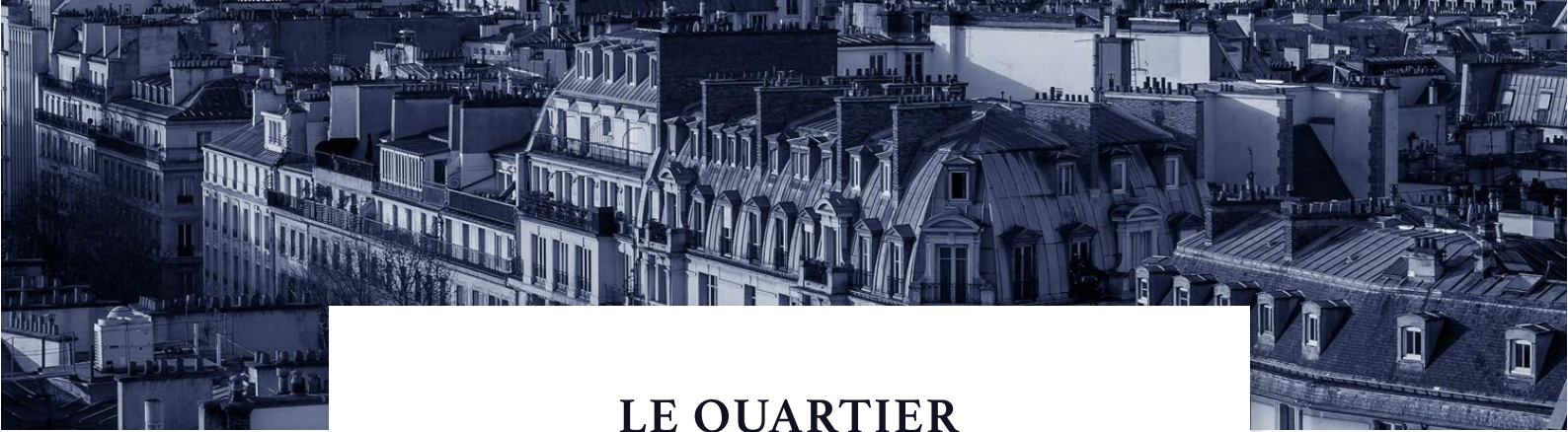


8mn à pied de l'Opéra Garnier



9 mn à pied des Galeries Lafayette





LE QUARTIER



La place Boieldieu, précédemment « place des Italiens » est une voie publique du quartier Vivienne dans le 2e arrondissement de Paris. Elle est bordée au nord par le théâtre national de l'Opéra-Comique (salle Favart).



HISTOIRE

Cette place porte, depuis 1852, le nom de François-Adrien Boieldieu (1775-1834) en hommage au principal compositeur français d'opéras et d'opéras-comiques du premier quart du XIXe siècle dont de nombreuses œuvres furent représentées au théâtre de l'Opéra-Comique.

L'Opéra-Comique a toujours été une salle de spectacle avant-gardiste. C'est la première en France qui fut conçue avec un équipement entièrement électrique pour les éclairages publics comme scéniques. Inaugurée quelques mois avant l'Exposition universelle de 1900 qui célébrait la fée Électricité, la Salle Favart a mis en scène la lumière électrique par une profusion de lustres et d'appiques en bronze doré signés Christofle. Elle bénéficiait aussi des plus récentes règles de sécurité : matériaux incombustibles ou ignifugés, nombreux postes d'incendies, rideau de fer et multiples arrivées d'eau au-dessus du plateau.





VIE DE QUARTIER:

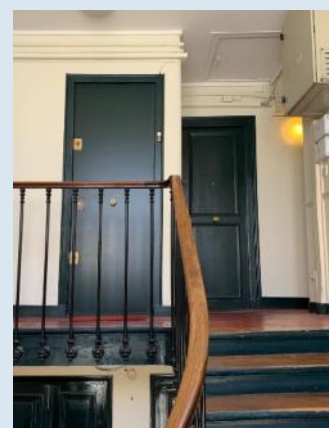
A deux pas des Grands Boulevards et des Grands Magasins, proche des quartiers de l'Opéra et de la Bourse, des restaurants et des cinémas, la place Boieldieu est un havre de paix au cœur d'un des quartiers les plus vivants de la capitale.



L'IMMEUBLE

Immeuble magnifique avec une situation exceptionnelle juste **devant l'entrée de l'Opéra Comique** :

- Rez de chaussée et 6 étages
- Un porche prestigieux
- Toiture en parfait état
- Parties communes soignées





L'APPARTEMENT



Au 6ème et dernier étage orienté Est, au calme d'une jolie cour intérieure arborée, ce deux pièces de 33,6 m² de surface de plancher est composé :

- d'une pièce principale avec cuisine
- d'une chambre
- d'une salle d'eau

CUISINE + SALON



CHAMBRE + SALLE DE BAIN





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 25m² habitables (17,5m² en surface pondérée) qui viennent transformer radicalement ce studio 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

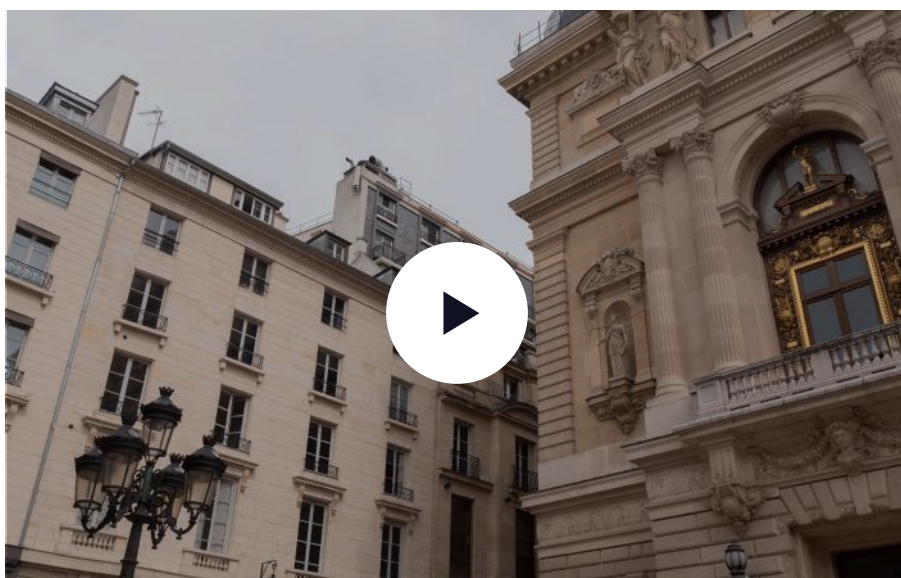
des plans à la remise des clés en passant par les planches déco, le suivi de chantier et l'achat du mobilier.



L'APPARTEMENT EN VIDÉO

•

Vidéo et visite 360°



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