

PARIS XV^{ème}

11 rue Frédéric Magisson – 75015 Paris



OBJECTIF :
QUALITÉ PATRIMONIALE

Paris XV^{ème} – À 450 m de la rue du Commerce



Accès



Accès rapide au périphérique par la Porte de Versailles.



Ligne 8, station "Boucicaut" à 160 m.
Ligne 10, station "Charles Michels" à 800 m.
Ligne 12, station "Convention" à 900 m.
Ligne 6, station "Cambronne" à 1,4 km.



Plusieurs lignes de bus dans un rayon de 500 m.



RER C, station "Javel" à 1 km.



Station Vélib' à 100 m du programme.

Points-clés économiques

Avec ses 237 149 habitants, le XV^{ème} arrondissement est le plus peuplé de Paris.

Dynamique, l'arrondissement accueille le siège de nombreuses entreprises comme France Télévision, Safran ... Depuis 2015, il accueille également le "Pentagone français", qui regroupe les services du Ministère de la Défense.

Son excellente desserte lui permet de rejoindre facilement les quartiers d'affaires tels que le quartier de la Gare Montparnasse, le quartier de la Défense (1^{er} quartier d'affaires européen) mais également le quartier résidentiel et commercial de Beaugrenelle (45 000 m² de commerces et services).

Source : Paris.fr

Analyse immobilière et résidentielle

Proche du champs de Mars et de la Tour Eiffel, dans le prolongement des quartiers de Montparnasse et de Saint-Germain-des-Prés, le XV^e est l'un des arrondissements les plus vastes de la capitale, prisé de nombreux parisiens pour son atmosphère familiale et sa grande qualité résidentielle.

Doté de nombreux commerces de proximité, d'établissements scolaires, culturels et sportifs, ainsi que de larges espaces verts propices à la détente, c'est un arrondissement où il fait bon vivre.

À quelques minutes à pied du square Saint-Lambert, au pied du métro Boucicaut, "Le Magisson" profite du calme d'une rue à sens unique, dans un quartier résidentiel recherché à l'architecture mêlant style haussmannien et contemporain.

sous mandat de
commercialisation

Perl.

Environnement immédiat

- Dans un quartier résidentiel à l'architecture mêlant style haussmannien et contemporain.
- Au sein d'une rue calme à sens unique.
- À 450 m de la rue du Commerce.
- À 1,1 km de la mairie du XV^{ème}.
- À 1,6 km du Champ-de-Mars.

Le projet immobilier

- Immeuble de 6 étages, construit en 1900 : 29 logements au total et un commerce.
- Une façade élégante au charme typiquement parisien.
- Travaux réalisés : remplacement des colonnes montantes sur le 1^{er} et 2^{ème} étage, réfection de la porte de l'immeuble, ravalement des façades de la cour.

Sélection

- 29 appartements du studio au 3 pièces, répartis du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage.
- La majorité des appartements dispose d'une cave.
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier.



Les intervenants

L'usufruitier-bailleur : Erigère

- Erigère est une filiale du groupe Action Logement, son actionnaire majoritaire. Depuis plus de 60 ans Action Logement est un acteur de référence du logement social et intermédiaire en France.
- Chiffres clés 2021 : 15 700 logements gérés sur 121 communes d'Île-de-France, 230 collaboratrices et collaborateurs.

Notaire : ETUDE LBMB - Maître JEANJEAN – Paris 16^{ème}

- Ordre du dépôt de garantie : Maître Olivier Jeanjean.
- Montant du dépôt de garantie : 2.5% du montant de l'acquisition en nue-propriété.

Éléments financiers

Durée du démembrement	15 ans
Valeur économique de la nue-propriété	75 %
Valeur économique de l'usufruit	25 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m ² /mois)	26,9 €	Rendement brut de 2,37 % Soit 26,9 € x 12 mois / 13 600 € (prix moyen PP)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	
Indexation des loyers et charges	1,50 %	
Actualisation	2,5 %	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
Prix moyens m²		
Prix moyen pondéré / m ²	13 600 €	10 201 €
Prix moyen habitable / m ²	13 600 €	10 201 €
Budget moyen/ typologie		
2/ Studios de 20 m ² à 24 m ²	À partir de 261 K €	À partir de 196 K €
3/ 2 pièces de 31 m ² à 59 m ²	À partir de 406 K €	À partir de 304 K €
24/ 3 pièces de 45 m ² à 73 m ²	À partir de 666 K €	À partir de 500 K €

Calendrier prévisionnel

- Signature des actes notariés (lots vacants et occupés) :
3^{ème} trimestre 2022
- Début de la période d'usufruit :
3^{ème} trimestre 2022

IMPORTANT

- Offre de vente aux locataires : juin 2022
- Fin du délai de préemption : juillet 2022
- 15 Lots en PLI ne nécessitant pas d'agrément.
- 14 Lots en PLS agréments en cours

OFFRE DE SERVICES

Perl+
existant
au prix de 2 880 € TTC

Façade / Parties communes



Parties privatives



Carte de marché - Ancien



LE MAGISSON

sous mandat de
commercialisation

Perl.

13 600 €/m² HPT3 – 60 m², 810 000 €→ 13 500 €/m²8^{ème} étage / 12 d'un
résidence années 1960,
séjour avec balcon expo
sud-ouest sur cour,T3 – 57 m², 780 000 €→ 13 685 €/m²6^{ème} étage / 8 d'un
immeuble ancien, grand
balcon avec vue
dégagée, cave.T2 – 47 m², 650 000 €→ 13 830 €/m²3^{ème} étage / 5 sur cour
d'un immeuble
haussmannien, cave.T2 – 30 m², 395 000 €→ 13 165 €/m²5^{ème} étage / 6 d'un
immeuble années 1930
sans ascenseur, séjour
avec petit balcon expo
ouest, cave.T2 – 30 m², 414 000 €→ 13 800 €/m²5^{ème} étage / 6 d'un
immeuble de 1889,
traversant est-ouest,
balcon, cave.T4 – 80 m², 1 050 000 €→ 13 125 €/m²5^{ème} étage d'un
immeuble de 1930, séjour
avec balcon exposé est.T3 – 66 m², 1 135 000 €→ 17 195 €/m²3^{ème} étage / 6 d'un immeuble
livré en 2021, traversant, deux
balcons, cave.T4 – 88 m², 1 250 000 €→ 14 205 €/m²6^{ème} et dernier étage d'un
immeuble haussmannien,
traversant est-ouest, balcon, cave.T3 – 86 m², 1 290 000 €→ 15 000 €/m²3^{ème} étage d'un immeuble
de 1930, traversant est-
ouest, récemment rénové,
cave.T5 – 87 m², 1 175 000 €→ 13 505 €/m²9^{ème} étage d'un immeuble
récent, séjour avec
balcon, vue dégagée,
cave et parking.T3 – 72 m², 1 120 000 €→ 15 555 €/m²7^{ème} étage / 8 d'un
immeuble années 1960,
terrasse exposée sud-ouest
avec vue dégagée, cave.T3 – 76 m², 1 150 000 €→ 15 130 €/m²8^{ème} étage / 11 d'un
immeuble type années
1970, expo sud-ouest,
terrasse avec vue
dégagée, cave et
parking.

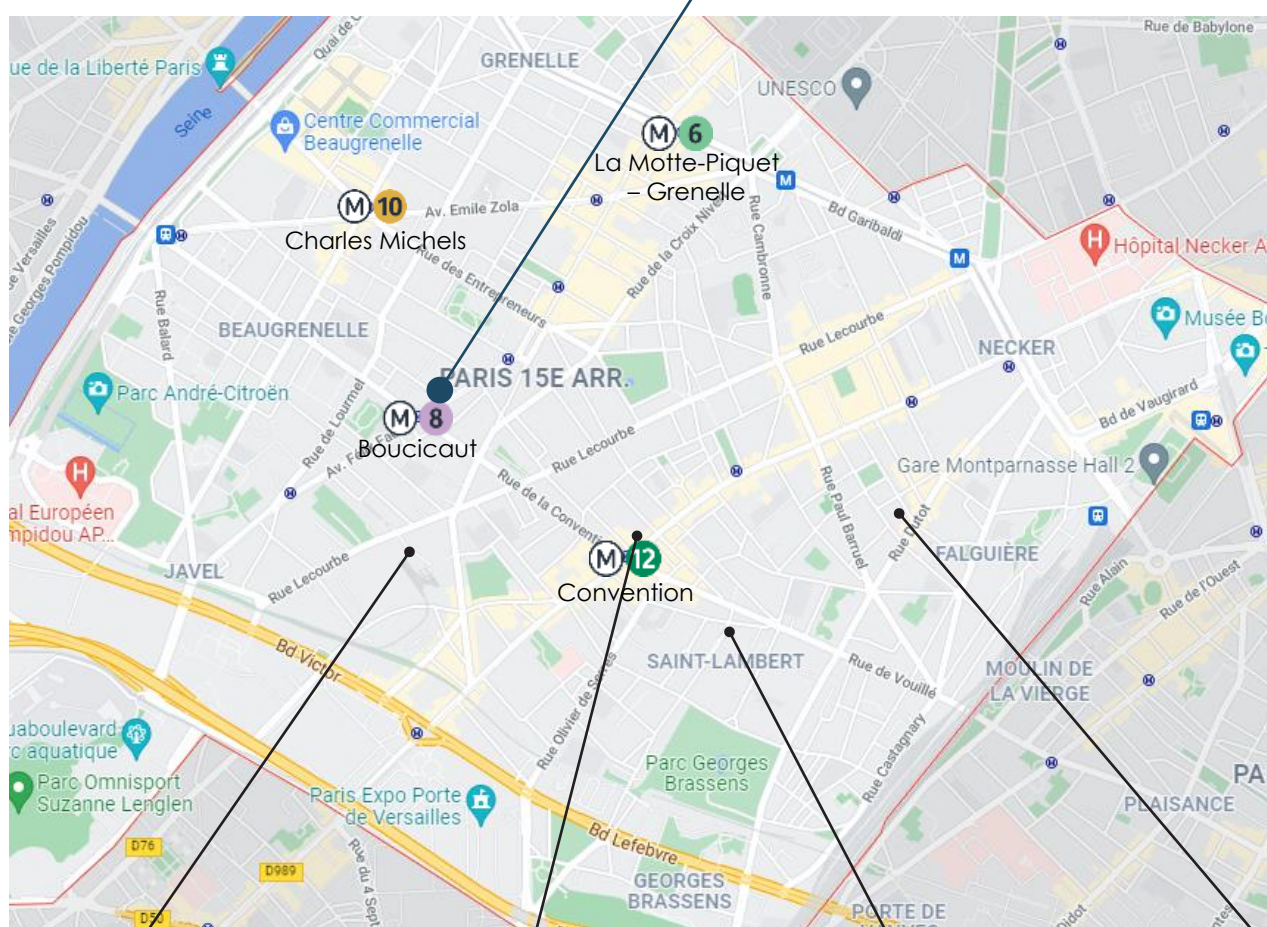
Carte de marché - VEFA



LE MAGISSON

sous mandat de commercialisation

Perl.

13 600 €/m² HP

« Atelier Vaugirard »
ICADE / EMERIGE
24 lots restants / 131 au total
Prix moyen initial :
14 580 €/m² HP
(24 T1, 34 T2, 40 T3, 19 T4, 14 T5)
Prix moyen disponible :
15 770 €/m² HP
(1 T1, 2 T2, 6 T3, 10 T4, 5 T5)
Livr. 2T 2022

« Hors du Temps »
VINCI
1 lots restants / 35 au total
Prix moyen initial :
17 305 €/m² HP
(4 T2, 14 T3, 11 T4, 6 T5)
Prix moyen disponible :
17 690 €/m² HP
(1 T3)
Livr. 4T 2020

« Jardin Dantzig »
NEXALIA
7 lots restants / 7 au total
Prix moyen initial :
15 295 €/m² HP
(2 T1, 2 T2, 2 T3, 1 T4)
Livr. 4T 2022

« Esprit XV »
RIVOLI INVEST
9 lots restants / 12 au total
Prix moyen disponible :
16 095 €/m² HP
(3 T1, 5 T2, 1 T4)
Livr. 1T 2024

Sources : GRECAM / Sites promoteurs

Visuels : ©Solange Becker
Éléments non contractuels, communiqués à titre indicatif
uniquement – 02/2022