



# TALENS

Immobilier

## Dossier Investisseur



**Murs de boutique loués - 28 m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> de sous sol directement accessible**

**40 rue de Moscou**

**75008 PARIS**

# SOMMAIRE

<b>I - SITUATION GEOGRAPHIQUE</b>	<b>P2-3</b>
<b>II - DESCRIPTION DU BIEN</b>	<b>P4</b>
<b>III - SYNTHESE DE LA SITUATION LOCATIVE</b>	<b>P5 - 6</b>
<b>IV - SIMULATION DE FINANCEMENT</b>	<b>P7</b>
<b>V - PHOTOS</b>	<b>P8</b>

# I SITUATION GEOGRAPHIQUE



Le 8e arrondissement abrite des lieux parmi les plus prestigieux voire emblématiques de la capitale française comme l'avenue des Champs-Élysées, l'Arc de Triomphe, le palais de l'Élysée ou bien l'église de la Madeleine

Avec 39 310 habitants (40 000 depuis 2004) pour 3,88 km<sup>2</sup>, le 8ème arrondissement représente 1,8% de la population parisienne. Il s'agit de l'un des arrondissements les moins densément peuplés de la capitale.

La population se répartit entre les 4 quartiers administratifs :

Champs-Élysées : 4 610 habitants

Faubourg du Roule : 10 000 habitants

Madeleine : 6 060 habitants

Europe : 18 640 habitants

Le 8e : une population active

La proportion des non scolarisés de 15 ans ou plus titulaires d'un CEP, BEP (moins de 22%) est nettement inférieure à la moyenne parisienne. Celle des diplômés du supérieur (près de 41%) lui est nettement supérieure.

L'arrondissement affiche l'un des taux de chômage les plus faibles de Paris.

En 1999, le 8ème regroupe 10,7% des emplois de la capitale, part qui le situe au 1er rang des arrondissements parisiens.

Les 2 catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans l'arrondissement sont :

- les cadres d'entreprise (23,2% contre 17,5% à Paris)
- les personnes des services directs aux particuliers (12,9% contre 7,4% à Paris)

Le quartier de l'Europe d'une étendue de 118,3 ha, est riche de bâtiments représentatifs de l'avant-garde du XIXème siècle. Apprécié pour la verdure et l'étendue de ses parcs - parc Monceau, square Marcel Pagnol et square Louis XVI, le quartier de l'Europe est le plus résidentiel des quartiers du 8ème. Les lycées Racine, Chaptal et Fénelon ainsi que le Conservatoire régional de musique y accueillent les élèves de l'arrondissement et les boutiques artisanales de musique, nombreuses rue de Rome, font le bonheur des instrumentistes et musiciens de toute la capitale.

## II DESCRIPTION DU BIEN

Un local commercial composé :

- ❖ d'une boutique sur rue,
- ❖ d'une arrière-boutique,
- ❖ cave sous la boutique, accessible depuis la boutique.
- ❖ Droit aux WC utilisés uniquement par ce lot
- ❖ Accès par porte dans l'entrée de l'immeuble



### **III SYNTHÈSE DE LA SITUATION LOCATIVE**

#### **BAIL COMMERCIAL**

Départ du locataire le 1 octobre 2013

**Loyer de marché : 15.000 € à 16.000 €**

## IV SIMULATON DE FINANCEMENT

Prix de vente hors frais : 270.000 €

Estimation des frais de notaire : 20.000 €

HYPOTHESES DE COUT TOTAL	290.000 €	290 000 €	290 000 €
APPORT	25 000 €	50 000 €	75 000 €
RESTE A FINANCER	265.000 €	240.000 €	215.000 €
MENSUALITE DE CREDIT SUR 20 ANS A 4,5 %	1 605,85 €	1 454,35 €	1 302,86 €
LOYERS MENSUELS	1250 €	1250 €	1250 €
RESTE A FINANCER/ MOIS	355,85 €	204,35 €	52,86 €

V PHOTOS



