



**FARNAULT**  
**INVESTISSEMENT**

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## INVESTISSEMENT PINEL

**A l'attention de**

XXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX



Date de réalisation de la fiche : SEPTEMBRE 2019



*Image non contractuelle*

**15 rue Villebois – Mareuil / 35 rue du Goulet, AUBERVILLIERS (93)**

## I. DESCRIPTIF DE LA RESIDENCE

L'ensemble immobilier situé 15, rue Villebois Mareuil à Aubervilliers est constitué de deux copropriétés qui comprend :

- 50 logements pour la copropriété A (Cages A1 et A2).

- 50 logements pour la copropriété B (B1 et B2).

- **L'ensemble immobilier s'élève sur 5 étages. Des commerces seront à RDC**

- 52 places de stationnement pour la copropriété A et 51 pour la copropriété B au sous-sol sur 2 niveaux.

- Des locaux techniques répartis au sous-sol et au RDC, indépendants pour chaque copropriété.

- L'accès piéton au bâtiment s'effectuera depuis la rue Villebois Mareuil pour les halls A1, B1 et B2 et rue du Goulet pour le hall A2.

- Un accès et une sortie communs au parc de stationnement depuis la rue du Goulet. Chaque copropriété possède son propre espace de stationnement indépendant.



## II. ETUDE DU FONCIER ET ETUDE DES TRANSPORTS – PROXIMITE COMMERCES



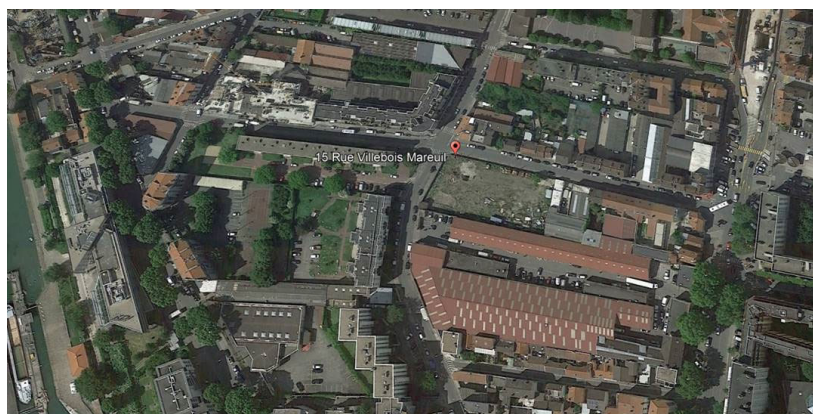
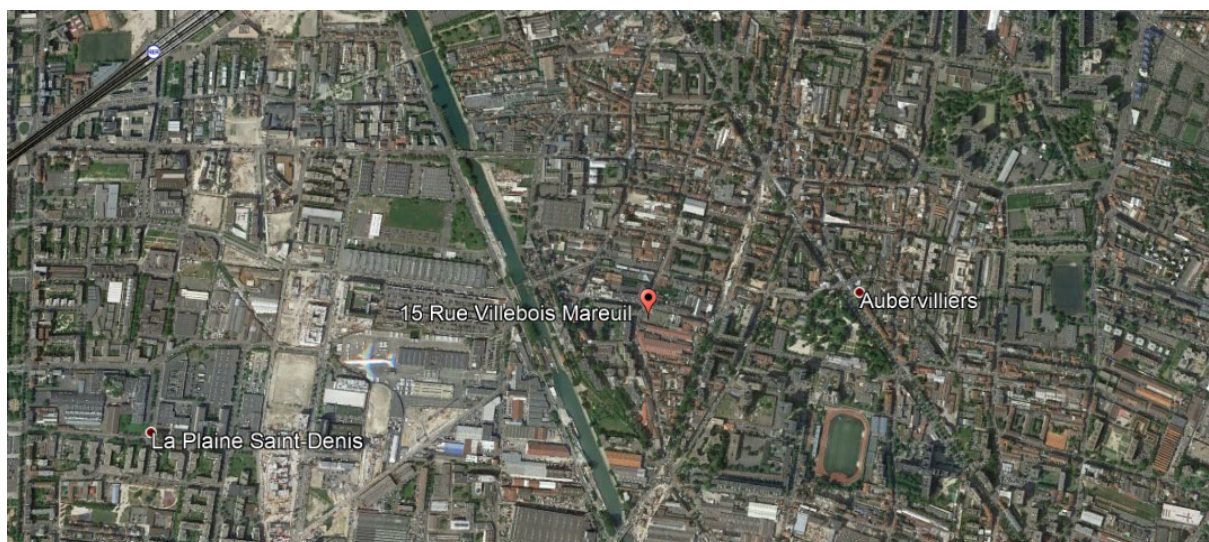
A proximité du Parc Stalingran, poumon vert d'Aubervilliers.

À 10 km de Paris, Aubervilliers s'inscrit depuis plusieurs années dans un programme ambitieux de développement :

- 
- Connectée à la métropole grâce à 1 gare de RER, le B, 2 lignes de métro, la ligne 3 du tramway et de nombreuses lignes de bus ;
- Siège de 30 000 emplois et 1 800 entreprises.

En 2019, Aubervilliers célébrera l'ouverture du campus Condorcet, nouvelle « Cité des humanités et des sciences sociales » dédiée à la recherche et aux doctorants.

À l'horizon 2023, elle devrait également être desservie par la ligne 8 du tramway offrant aux usagers un accès direct à la capitale et de nouvelles correspondances avec le tramway T3b, le RER B, le M12 et la future ligne 15 du Grand Paris Express.

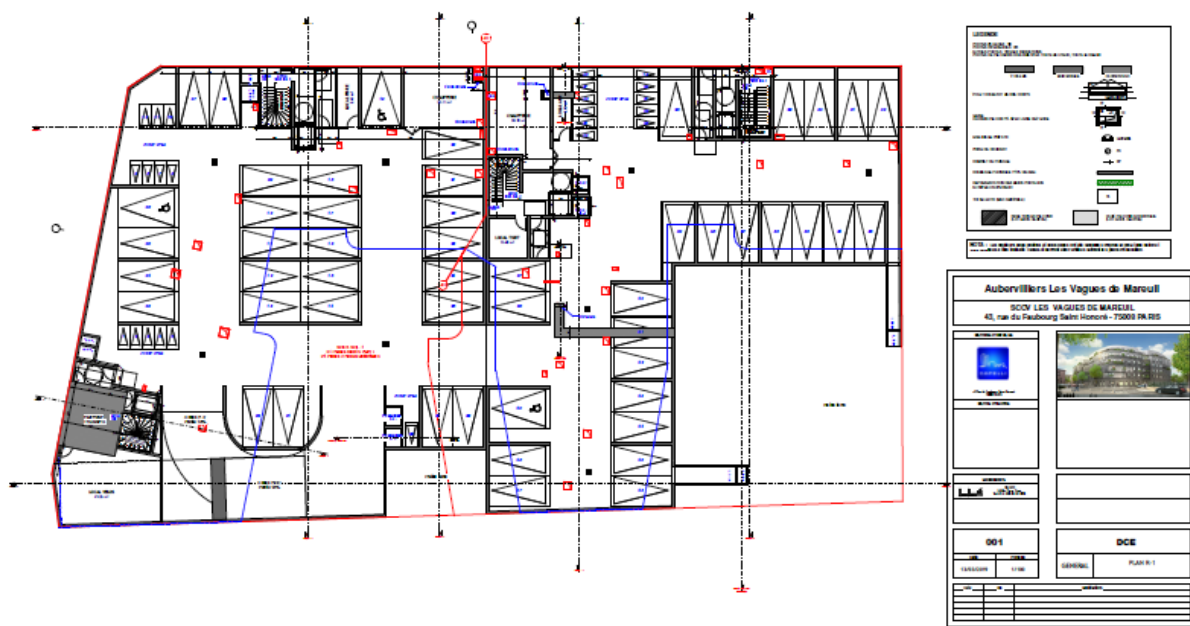




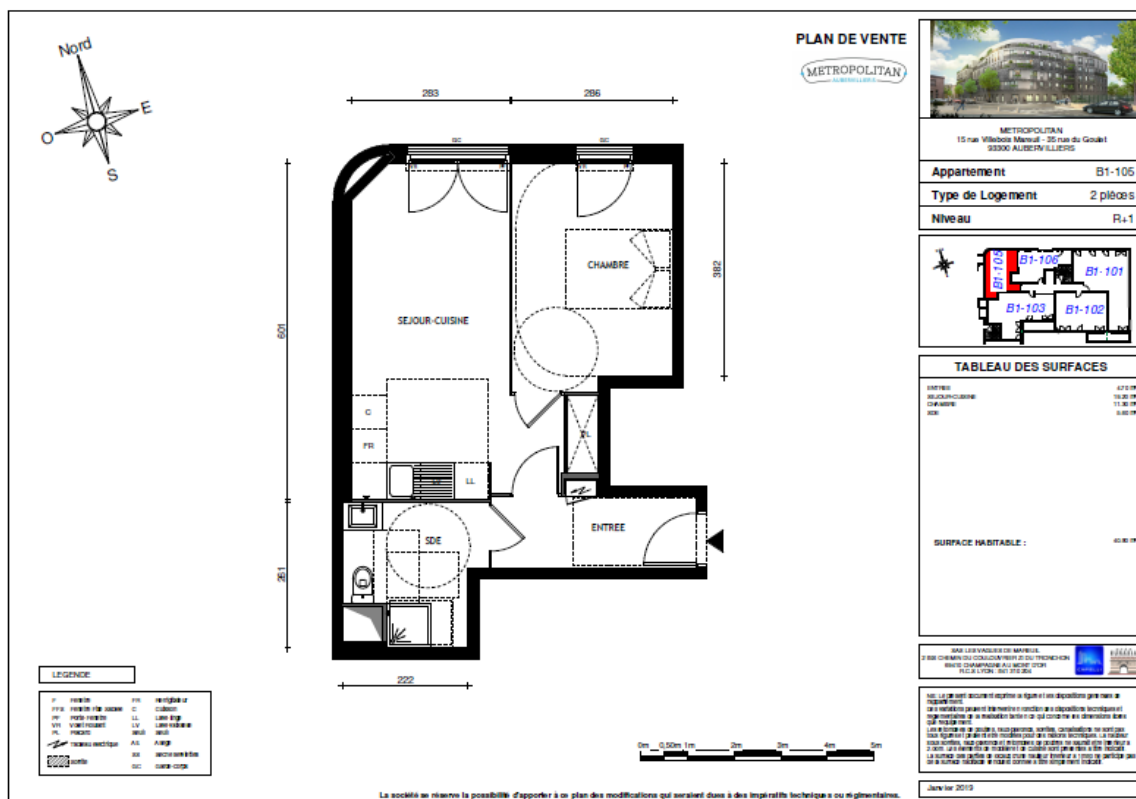
A proximité de l'hôtel de ville, dans un quartier mêlant maisons individuelles et résidences à taille humaine, « Metropolitain » bénéficie des commodités d'un centre dynamique à moins de 500 m : 2 supermarchés, marché, école maternelle Stendhal, école élémentaire Victor-Hugo, collège Rosa-Luxembourg, centre nautique, cinéma...

Une bonne desserte en transports en commun, ainsi que l'agrément des berges du canal Saint-Denis à proximité.





### Plan lot vendu :



#### IV. ETUDE DU COMMERCIALISATEUR

##### LEEMO :

<https://www2.leemo.fr/>

				
<b>2012</b>	<b>1 500</b>	<b>1 600</b>	<b>250</b>	<b>70</b>
Création du moteur de recherche Leemo	Transactions réalisées en 2018	Références de résidences dans toute la France	Partenaires nous font confiance	Promoteurs référencés

Leemo est la première plateforme de référencement et de mise à disposition de biens immobiliers résidentiels neufs.

**Les groupes Primonial et Foncia viennent de signer un protocole d'investissement relatif à la prise de participation de 40% de Primonial dans Leemo, actuellement détenue à 100% par Foncia Groupe.**

#### V. ETUDE FINANCIERE DU COMMERCIALISATEUR

LEEMO, société par actions simplifiée est en activité depuis 14 ans. Située à PARIS 8 (75008), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des agences immobilières.

Sur l'année 2017 elle réalise un chiffre d'affaires de 20 514 700,00 €.

Laurent FLECHET, est président de la société LEEMO.

##### Compte de résultat LEEMO

Ce compte de résultat est une synthèse qui permet de visualiser rapidement la performance de l'entreprise LEEMO sur les 12 mois de son exercice clôturé le 31-12-2017. Il répertorie tout ce que l'entreprise a gagné au cours de l'année, ses produits et tout ce que l'entreprise a dépensé, ses charges. En bas, la soustraction de tous les types de produits moins tous les types de charges donne le résultat net 2017 de l'entreprise LEEMO, qui peut être un bénéfice ou une perte.

Date	31-12-2017
Durée	12 mois
Devise	€
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>20 514 700</b>
dont export	0
<b>Production *</b>	<b>20 514 700</b>
Valeur ajoutée (VA)	1 620 500
Charges de personnel	<a href="#">+ de détails</a>
Excédent d'exploitation (EBE)	445 100
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>240 200</b>
RCAI	274 500
Impôts, participation salariale	<a href="#">+ de détails</a>
<b>Résultat net</b>	<b>184 300</b>
Effectif moyen	Non précise



**VI. ETUDE DU PROMOTEUR**

**- CAPELLI**

[https://capelli-immobilier.fr/information-financiere?utm\\_source=bing&utm\\_campaign=FRANCE\\_MP\\_SEARCH\\_FR\\_Noto\\_Capelli\\_DECLA&utm\\_medium=cpc](https://capelli-immobilier.fr/information-financiere?utm_source=bing&utm_campaign=FRANCE_MP_SEARCH_FR_Noto_Capelli_DECLA&utm_medium=cpc)

**Présent en France, en Suisse ou encore au Luxembourg**, le groupe familial CAPELLI, spécialiste de l'aménagement d'espaces de vie depuis 1976, fait construire et commercialise des appartements, VillaDuplex®, maisons et bureaux.

Capitalisant sur ses savoir-faire et la qualité de son process, CAPELLI apporte des réponses concrètes en concevant des opérations qui répondent aux attentes des collectivités et aux besoins des particuliers.

**Chiffres clés**



**COMMUNICATION FINANCIÈRE**

2019

- 31.07.2019 Une dynamique commerciale soutenue
- 26.06.2019 Un exercice de croissance rentable, transformation du groupe en PME en ETI, CAP 2025, un plan de développement fédérateur et ambitieux
- 13.06.2019 Capelli s'apprête à lancer la construction du plus gros projet immobilier des Hauts-de-France
- 29.05.2019 Capelli, Chiffre d'affaires annuel de 187M€, en hausse de plus de 15%
- 07.05.2019 Calendrier financier 2019-2020
- 11.04.2019 Capelli renforce sa place d'acteur référent du secteur
- 29.03.2019 Capelli confirme son éligibilité PEA-PME 2019/2020
- 07.02.2019 Capelli, hausse de 26% du chiffre d'affaires sur les 9 mois

**- Au contrat :**



**La SAS LES VAGUES DE MAREUIL -dont le siège est situé 2 bis, chemin du Coulouvrier – Z.I du Tronchon – 69544 Champagne au Mont d'Or cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 841 310 204.**

## VII. ETUDE FINANCIERE DU PROMOTEUR

LES VAGUES DE MAREUIL, société par actions simplifiée est en activité depuis 1 an.

Localisée à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements.

CAPELLI est président de l'entreprise LES VAGUES DE MAREUIL.

### Pas de bilan disponible

123 CAPELLI, société par actions simplifiée est en activité depuis 3 ans. Localisée à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.

Sur l'année 2017 elle réalise un chiffre d'affaires de 180 700,00 €.

### 123VENTURE est président de l'entreprise 123 CAPELLI.

#### Compte de resultat 123 CAPELLI

Ce compte de résultat est une synthèse qui permet de visualiser rapidement la performance de l'entreprise 123 CAPELLI sur les 12 mois de son exercice clôturé le 31-03-2017. Il répertorie tout ce que l'entreprise a gagné au cours de l'année, ses produits et tout ce que l'entreprise a dépensé, ses charges. En bas, la soustraction de tous les types de produits moins tous les types de charges donne le résultat net 2017 de l'entreprise 123 CAPELLI, qui peut être un bénéfice ou une perte.

Date	31-03-2017
Durée	15 mois
Devise	€
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>180 700</b>
dont export	0
Production *	0
Valeur ajoutée (VA)	-19 000
Charges de personnel	+ de détails
Excédent d'exploitation (EBE)	-24 900
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-24 900</b>
RCAI	32 200
Impôts, participation salariale	+ de détails
<b>Résultat net</b>	<b>23 400</b>
Effectif moyen	Non precise

## VIII. ETUDE DU CONTRAT DE RESERVATION



Le RESERVANT se propose d'édifier un ensemble immobilier à Aubervilliers « METROPOLITAN » composé de 100 logements collectifs répartis dans deux bâtiments et situé au 15 rue Villebois Mareuil – 35 rue du Goulet à Aubervilliers.

La garantie extrinsèque d'achèvement sera établie préalablement à la signature de l'acte de vente visé ci-après.

DAT. Le délai d'exécution ne pourra être augmenté qu'en cas de force majeure ou plus généralement de cause légitime de suspension du délai de livraison.

Clauses étonnantes à la rédaction peu commune :

- A défaut de réalisation de la vente dans le délai de validité du contrat tel que prévu à l'article 2.2, le présent contrat pourra être considéré comme caduc,
- *sans formalités, les frais de dossier (390€) seront conservés { titre d'indemnité ainsi que le cas échéant le dépôt de garantie.*
- *Au-delà de la date mentionnée pour la réitération de l'acte authentique, et à condition que le projet d'acte ait été notifié et purgé, le RESERVANT pourra annuler les présentes, après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet sommant le RESERVATAIRE de réitérer l'acte de vente sous huit jours. Passé ce délai, si le RESERVANT consent à proroger le présent contrat, une indemnité de 200 € par semaine de retard sera due par le RESERVATAIRE au RESERVANT.*

Le projet de construction de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un permis de construire n° PC 093 001 15 A 0024 obtenu le 30 décembre 2015. Une demande de transfert de permis de construire au profit de la SAS LES VAGUES DU MAREUIL a été déposée le 13 septembre 2018.

**Livraison prévisionnelle : 2T2021**

## ATTESTATION

Je soussigné Silvère ROZENBERG, Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement du territoire et à la Rénovation Urbaine, atteste que le transfert du permis de construire référencé PC 093 001 15 A 0024 T 1 en date du 8 novembre 2018 au bénéfice de la SAS VAGUES DE MAREUIL représentée par Monsieur CAPELLI, n'a pas fait l'objet d'un retrait, d'un recours gracieux ou contentieux.

Aubervilliers, le 04 SEP. 2019

Pour Madame la Maire,



Adjoint délégué à l'Urbanisme, à  
l'Aménagement du territoire et à la  
Rénovation Urbaine

  
Silvère ROZENBERG

L'acquéreur donne son accord pour que Maître Grégoire REBOTIER notaire à LYON, la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à

l'adresse indiquée ci-après, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

L'acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

### Servitudes

Le RESERVATAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, à ses risques et périls, et sans recours contre LE RESERVANT

⇒ **Il y a -t-il des servitudes car il n'y a pas la précision sur le contrat ?**

## IX. ETUDE DE LA NOTICE DESCRIPTIVE – ETUDE DES PRESTATIONS

L'ensemble immobilier situé 15, rue Villebois Mareuil à Aubervilliers est constitué de deux copropriétés qui comprend :

- 50 logements pour la copropriété A (Cages A1 et A2).
- 50 logements pour la copropriété B (B1 et B2).
- L'ensemble immobilier s'élève sur 5 étages.

#### **Des commerces seront à RDC**

- 52 places de stationnement pour la copropriété A et 51 pour la copropriété B au sous-sol sur 2 niveaux.
- Des locaux techniques répartis au sous-sol et au RDC, indépendants pour chaque copropriété.
- L'accès piéton au bâtiment s'effectuera depuis la rue Villebois Mareuil pour les halls A1, B1 et B2 et rue du Goulet pour le hall A2.
- Un accès et une sortie communs au parc de stationnement depuis la rue du Goulet. Chaque copropriété possède son propre espace de stationnement indépendant.

**La construction de l'immeuble ne se situe pas dans une zone couverte par un plan de prévention de risque d'inondation (PPRI).**

- ⇒ Des remontées de nappe peuvent malgré tout exister.
- ⇒ Le sous-sol sera inondable au-dessus d'une certaine cote définie par le géotechnicien.

## **X. GRILLE DE PRIX**

Prix de vente/m² hors pondération des annexes : 252 000 / 40.80 m² = **6 176 €**

B1-105	Appartement	T2	1er étage	Logement : 40,80 m²	Nord	Prix total TVA 5,5% : 221 550 € Prix total TVA 20% : 252 000 €	N.C.	Optionné >> 30/09/2019 à 09h15	
--------	-------------	----	-----------	------------------------	------	---	------	-----------------------------------	---

## **XI. ETUDE DU MARCHÉ LOCAL**

<https://www.le-partenaire.fr/immobilier/observatoire-marche-immobilier/ile-de-france/seine-saint-denis/aubervilliers/93300>

Grâce à plus de 1 159 306 annonces immobilières et à sa base de clients via les services crédit immobilier et assurance, Le-Partenaire.fr met en place l'Observatoire Marché Immobilier pour suivre l'évolution des prix immobiliers Aubervilliers (93300) ainsi que les profils acquéreurs. Cet observatoire permet d'obtenir une photographie à un instant T du marché immobilier Aubervilliers (93300).



*L'observatoire vous invite à découvrir de façon interactive les données et informations exclusives recueillies auprès des professionnels de l'immobilier et clients de Le-Partenaire.fr Aubervilliers (93300).*

Prix immobilier ancien Aubervilliers (93300)

Prix appartement : 307 351 €

Prix maison : 424 328 €

Prix terrain : /

Prix garage : 75 608 €

Loyer mensuel : 840 €

Prix immobilier neuf Aubervilliers (93300)

Prix appartement neuf : 278 714 €

Prix construction maison : /

Prix appartement résidence sénior : /

## XII. ETUDE DES PRIX DE VENTE & DONNEES CHIFFREES DU SECTEUR VIA



- Le site des notaires
- Le guide des valeurs vénales
- La côte IMMO

**« Dans une même rue, et même dans le même immeuble, selon l'étage, mais surtout selon l'état du bien, l'écart de prix peut être réel »**

**=> Détails de chacun et de leurs spécificités d'analyse ci-dessous**

**\* Source des notaires :** <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/>

## Evaluation immobilière

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations aussi diverses que les donations, liquidations de communauté, successions, ISF, redressements fiscaux... L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens immobiliers (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes selon les cas (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que les bases de données immobilières des notaires (Perval/Bien).

## Prix de l'immobilier

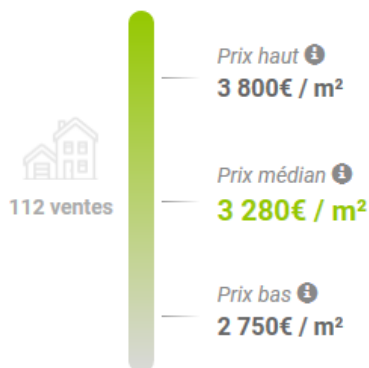
Les notaires de France mettent à votre disposition gratuitement les prix immobiliers des maisons, des appartements et des terrains dans toute la France. En se basant sur les prix des ventes et des compromis enregistrés dans leurs bases des références immobilières (Perval/Bien), les notaires vous permettent de trouver les vrais prix immobiliers par ville, par quartier et par département. Les notaires éditent également des Notes de conjoncture immobilière trimestrielles pour donner leurs analyses du marché immobilier en France et informer le public de l'évolution des prix.

## Ventes immobilières

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire est compétent sur tout le territoire français pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

### Prix au m<sup>2</sup> Aubervilliers (93)

pour les maisons et les appartements  
anciens



**\* Source Guide des valeurs vénales 2019 :**



Quelle lecture du Guide ?

Les prix de vente sont indiqués en Euros et, sauf indications contraires, par m<sup>2</sup>, hors frais (commissions d'Agence, honoraires de négociation et de rédaction d'actes, frais d'hypothèque,...) et hors taxes (TVA, taxe de publicité foncière...).

Les prix de location sont exprimés en Euros, par m<sup>2</sup>, par mois, par semaine ou par an, hors charges et hors taxes.

Ce sont, soit des prix dominants, c'est-à-dire, la moyenne des prix les plus fréquemment relevés, soit des prix extrêmes, minimum et maximum.

Les prix publiés permettent une approche de l'évaluation de la valeur vénale et son calculés HT.

- Ventes en € par m<sup>2</sup>
- Pour l'anciens : Hors frais et commissions
- Pour le neufs : Hors frais et HT

## **A LA VENTE**

### **ANCIENS – COLLECTIFS :**

- Grand standing : 4160€ (+10 ans) / 5010€ (- 10 ans) TTC
- Standing : 3480€ (+10 ans) / 4030€ (- 10 ans) TTC
- Normal : 3020€ (+10 ans) / 3390€ (- 10 ans) TTC

### **NEUFS :**

- Grand standing : 4990€ HT soit 5988€ TTC
- Standing : 4130€ HT soit 4956€ TTC
- Normal : 3350€ HT soit 4020€ TTC

## **A LA LOCATION** (\*en dehors de tous dispositifs fiscaux)

### **ANCIENS – COLLECTIFS**

- Grand standing : 14,60€ (+10 ans) / 18,10€ (- 10 ans)
- Standing : 14,20€ (+10 ans) / 16,20€ (- 10 ans)
- Normal : 12,90€ (+10 ans) / 14,30€ (- 10 ans)

### **NEUFS :**

- Grand standing : 22,60€
- Standing : 19€
- Normal : 16,20€

### **Spécificités pour la location :**

- ✓ **SI PINEL : plafonnement des loyers selon la zone**

**\* Données chiffrées du secteur, source : La côte IMMO**



### Quelle lecture des chiffres ?

LaCoteImmo.com propose une information claire et précise des prix du marché immobilier à la vente et à la location, pour les appartements comme pour les maisons, à partir de données en provenance des professionnels de l'immobilier.

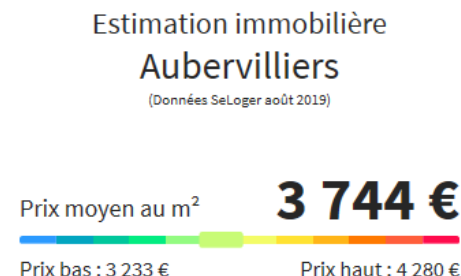
### Sur quelle data la côte Immo se base-t-elle pour réaliser l'estimation ?

Les données utilisées pour proposer des prix de l'immobilier fiables, proviennent exclusivement des professionnels de l'immobilier qui communiquent le détail de leurs ventes.

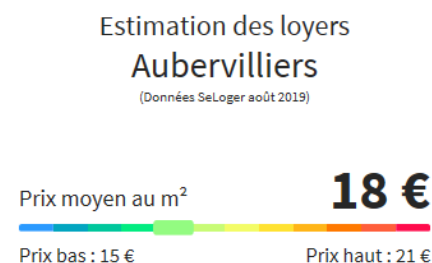
**LaCoteImmo.com présente des prix de biens vendus uniquement en provenance des professionnels de l'immobilier.**

LaCoteImmo.com met ses prix à jour chaque nuit.

#### A la vente :



#### A la location :



### **XIII. ANALYSE DU PROGRAMME : Points forts / Points de vigilance**

A proximité de Paris ;

Ville dynamique et connectée, partie prenante du Projet Grand Paris ;



**Attente retour de Leemo sur une question soulevée : Il y a -t-il des servitudes car il n'y a pas la précision sur le contrat ?**

Commerces en RDC ;

**La construction de l'immeuble ne se situe pas dans une zone couverte par un plan de prévention de risque d'inondation (PPRI).**

- ⇒ **Des remontées de nappe peuvent malgré tout exister.**
- ⇒ **Le sous-sol sera inondable au-dessus d'une certaine cote définie par le géotechnicien.**

Prix positionnés en GRAND STANDING sur le marché du NEUF :

Avec une définition immobilière spécifique, le prix de revient au m<sup>2</sup> habitable est un peu plus élevé que pour l'immobilier neuf GS.

- ⇒ Cet actif dispose cependant d'une forte liquidité puisqu'il attirera des investisseurs, qui bénéficieront alors du même cadre fiscal avantageux.