Dispositif MALRAUX

13 rue Maréchal Foch

13 100 Aix-en-Provence

Le projet

pharmacie
HOTEL de VILLE
&herboristerie

PHARMACIE
GARANCIA
LA ROCHE POSAY

Opportunité d'investissement immobilier : Aix-en-Provence

- Très bel immeuble en pierre situé dans le secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence avec la création d'un ascenseur
- 1ère ville pour sa qualité de vie
- 2ème au classement des villes idéales en France pour démarrer une nouvelle vie
- Ville préférée des Millenials et très attractive (culture, tourisme, FACS)

Superficie immeuble globale : 600m2

Photos avant travaux

Visuels 3D à caractère d’ambiance

Vue de l’immeuble

Localisation

Visuels 3D boutique Fragonard (qui sera implantée au pied de l’immeuble)

Liste des travaux et prestations

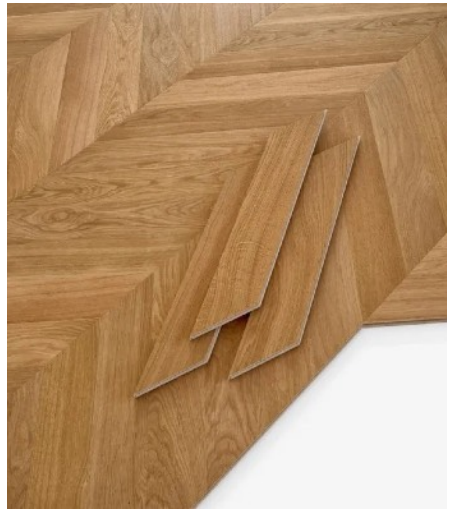
Parties communes

- Installation du chantier + démolition (dépose, curetage et désamiantage)
- Maçonnerie + structures (gaines d'ascenseur)
- Toiture + zinguerie (châssis de désenfumage)
- Menuiserie en bois
- Façade (hydro-gommage)
- Métallerie (barreaudage simples + rampes et mains courantes d'escaliers)
- Plâterie (peinture de finition) + création de cloisons
- Restauration des sols
- Reprise fissures et lissage des murs et des plafonds, mise en peinture
- Peinture (sur boiserie)
- Équipements des communs (alimentation en eau et en électricité ; téléphone ; antenne de télévision ; vidéophone)
- Appareil élévateur

Parties privatives

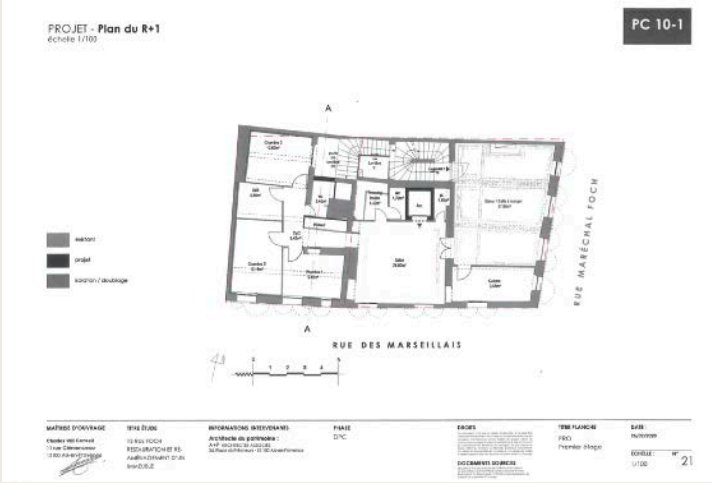
- Installation chantier + démolition (dépose, curetage et désamiantage)
- Maçonnerie + structures (sous-oeuvre / gros-oeuvre / renforcement planchers / création de trémies / restauration des escaliers
- Menuiserie en bois (extérieures et intérieures)
- Plâterie (murs intérieurs et extérieurs + cloison distribution intérieurs + plafonds)
- Revêtement des sols (pose de parquet en Point de Hongrie ou Chevron + carrelage) et restauration des tomettes
- Plinthes en bois de 15cm
- Peinture (sur bois / plafonds/ murs et cloisons)
- Lots techniques (électricité et courant faible, plomberie, appareils sanitaires, aménagement des cuisines, aménagement des celliers)
- SDB => carrelage au sol (40x40 ou 60x60 selon SDB) en Grés Cérame + faïences aux murs (60x60 ou 80x80 selon SDB) en Grés Cérame (de couleur neutre : gris / beige / blanc)
- Douches à l'italienne de marque Bernstein, GROHE, Villeroy & Boch, ou équivalent (90x90 ou 80x120 ou plus selon SDB), carrelées jusqu'au plafond
  Selon SDB meuble simple vasque ou double vasques de marque Sagitta, Riluxa ou équivalent (ou baignoire de 150x75 selon SDB)
- WC suspendus de marque GROHE qualité professionnel, Bernstein ou équivalent (carrelé à mi-hauteur, sols et faïences idem SDB)
- Robinetterie de marque GROHE, Païmi ou équivalent
- Cuisines => entièrement équipées et aménagées (frigidaire et congélateur, four, hotte aspirante, plaques en vitro-céramique) de marque Schmidt ou équivalent
- Interrupteurs et prises de marque LeGrand, Schneider ou équivalent
- Radiateurs et sèches serviettes à inertie pour pièces de vie et chambres de marque Acova, Atlantic, De'longhi ou équivalent

Planche d’ambiance

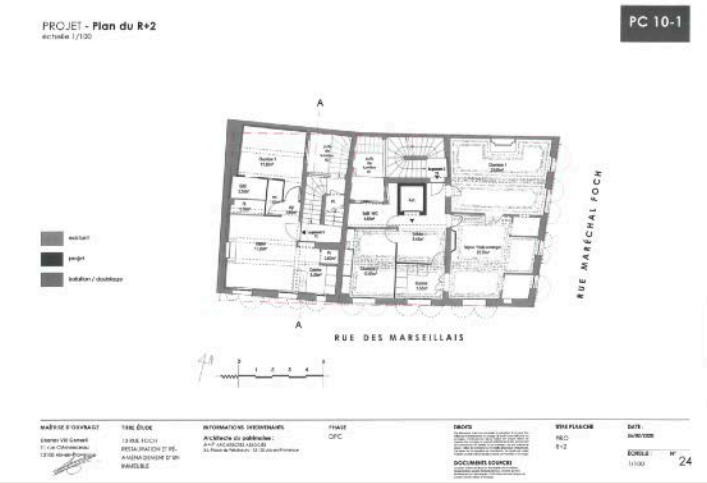


Plans projet – 13 Rue Maréchal Foch

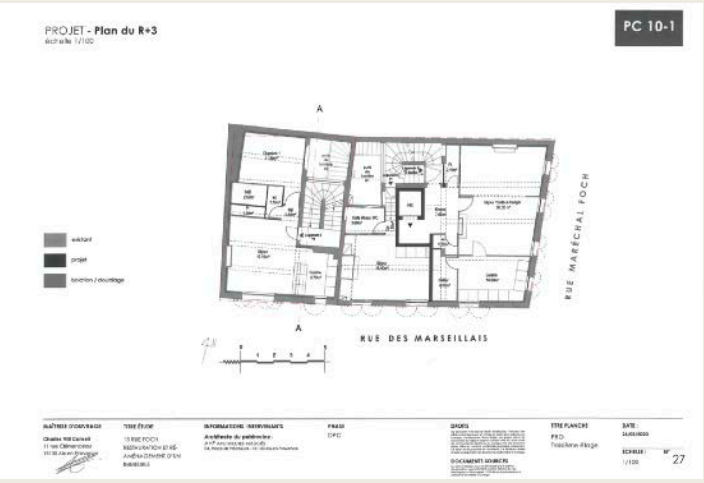
R+1



R+2

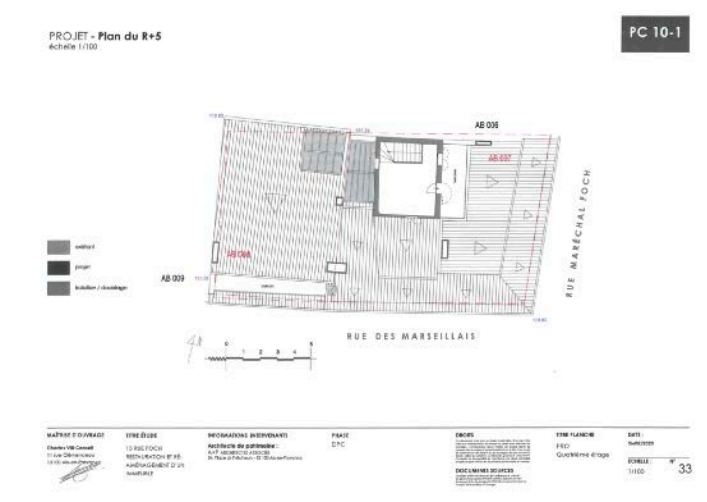


R+3



R+4

R+5



Grille de prix – 13 Rue Maréchal Foch

Lots	Type	Étage	M2 Carrez	M2 « vendu »	Annexes etc.	Foncier	Prix m2 Foncier	Ratio Foncier	Travaux	Prix m2 Travaux	Ratio Travaux	Prix Total	Prix m2 Total Carrez	Option
1	Local	RDC	126,6			1 050 000	-		0	0	0	1 050 000	8 294	Vendu
2	Sous-sol	SS	117,31			0	-	0		0	0	-	-	Vendu
3	T5	R+1	134,1	127,30		700 000	5 220	50 %	700 000	5 220	50 %	1 400 000	10 440	Dispo
4	T3	R+2	78,7	74,76		400 000	5 083	50 %	400 000	5 083	50 %	800 000	10 165	Dispo
5	T2	R+2	44,1	41,9		217 500	4 932	50 %	217 500	4 932	50 %	435 000	9 864	Dispo
8	T2	R+3	44,3	42,1		220 000	4 966	50 %	220 000	4 966	50 %	440 000	9 932	Dispo
9	T2/3	R+4	54	51,3	8	267 500	4 954	50 %	267 500	4 954	50 %	535 000	9 907	Dispo
			599,1	337,36		2 855 000			1 805 000			4 660 000		

Quelques-unes de nos réalisations

Nos derniers projets sur Aix-en-Provence

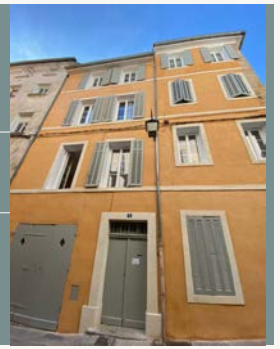
- **Rue du Griffon** : - LIVRE: 09/2020
- **Rue d'Italie** : - VENDU: 08/2020
- **Rue Fernand Dol** : - Livraison septembre 2022
- **Cours St. Louis** : - Livraison décembre 2022
- **Rue Puits Neuf** : - En cours de commercialisation
- **Rue Emeric David** : - Travaux en cours, vendu
- **Place de Tanneurs :** - En cours de commercialisation
- **Rue Gibelin :** - En cours de commercialisation

5 RUE DU GRIFFON, 13100 AIX-EN-PROVENCE

Situé à proximité immédiate de la place de l'Hôtel de Ville, dans une rue calme et ensoleillée

Surface Totale : 400m²

LMNP



ACHAT : 04/01/2019

DP : 08/04/2019

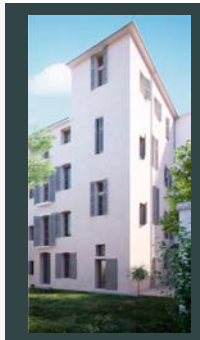
TRAVAUX : 08/05/2019

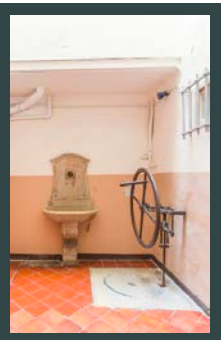
VENTE : 11/09/2019

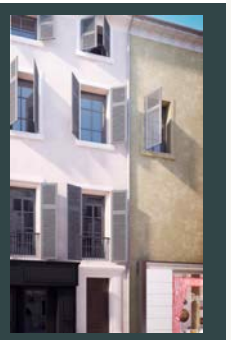
8 RUE D'ITALIE, 13100 AIX-EN-PROVENCE

Emplacement de 1er ordre en cœur de ville dans le très chic quartier Mazarin à proximité immédiate du Cours Mirabeau

Surface Totale : 550m²







ACHAT : 25/06/2018

OBTENTION PC : 19/08/2019

PC PURGE : 20/11/2019

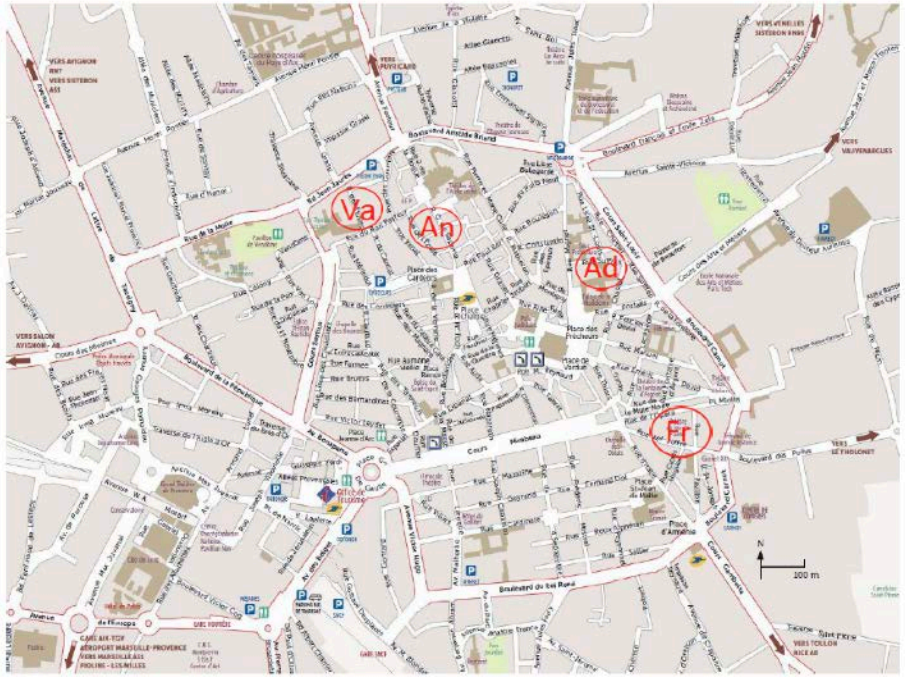
VENTE : 03/08/2020

Projet Rue Griffon – Achevé 09/2020
Projet Rue d'Italie – Achevé 08/2020

Étude comparative des prix Malraux à Aix-en-Provence <u>2022</u>

Actuellement il y a 4 immeubles en commercialisation par nos concurrents dans le centre ville d'Aix en Provence, *(prix au m2 de 9500 € à 12 000 €)*

- 3 en dispositif Malraux (Valenia, Angelis, Francois 1er)
- 1 Monument Historique (Advenis et Francois 1er)



Analyse des Prix

Sociétés	Adresse de l'immeuble	Prix / m2 moyen	Exemple de lot	Ratio moyen Foncier / Travaux	Nombre de lot	Disponibilité
VALENIA	11 rue Nostre Seigne	9500,00 €	T1 de 25m2 239 000€	55% / 45% MALRAUX	3	3
ANGELIS	11 Rue Gaston de Saporta (immeuble en pierre dans une rue très passante)	10 000,00 €	Studio 27m2 260 000€	48% / 52% MALRAUX	5	0
ADVENIS	Hôtel de Valbelle Rue Mignet 13100, Aix-en-Provence	**12 000 €**	T2 de 49m2 560 000€	49% / 51% MH	18	0
FRANÇOIS 1ER	Rue Maréchal Joffre 13100, Aix-en-Provence	9650,00 €	T2 de 47m2 453 500€	MALRAUX		
	Moyenne Prix m2	**10287,00 €**				

La moyenne est de **10 287€ /m2**, bien supérieur aux prix de vente de nos futurs projets.