

# LA 100 PARIS 19<sup>e</sup> VILLETTE



INVESTIR |  
DANS UN QUARTIER  
EN PLEINE MUTATION



## UN ENVIRONNEMENT OFFRANT UNE GRANDE VARIÉTÉ D'ATTRAITES...

Idéalement situé entre les **Buttes Chaumont** et le **canal Saint-Martin**, le **100 la Villette** bénéficie de toutes les infrastructures d'un **quartier revalorisé** qui suscite l'intérêt des jeunes actifs et des couples attirés par l'authenticité d'un **arrondissement dynamique et moderne**.

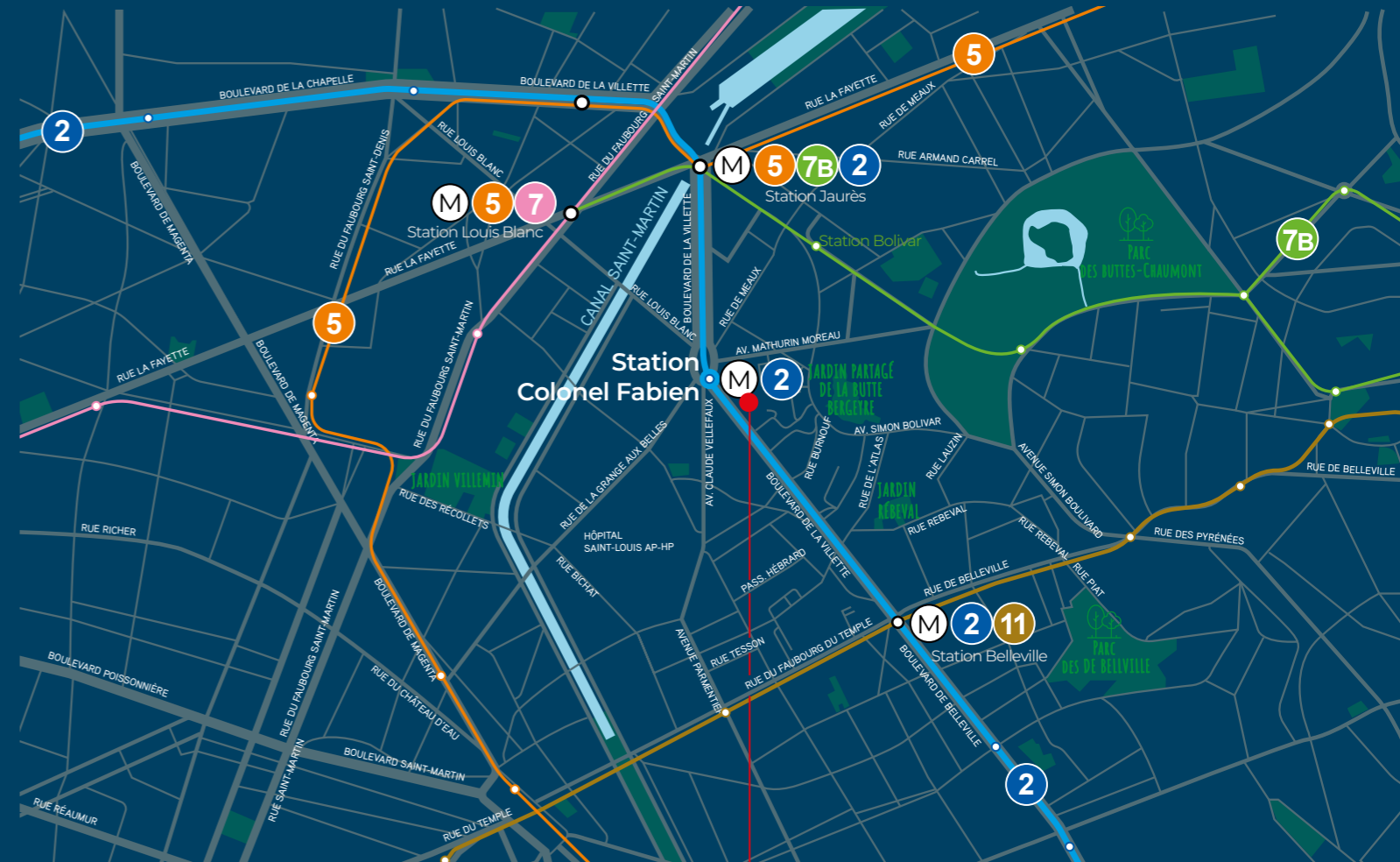
Résolument « **tendance** », l'environnement direct du **100 la Villette** dispose d'une **gamme complète de services de proximité** qui offrent un confort et un bien-être quotidien aux résidents (commerces de bouches, épiceries, fleuristes, banques, groupes scolaires, brasseries avec terrasses, restaurants...) et participent ainsi activement à son évolution en quartier à l'**esprit village** agréable à vivre.

À proximité de l'immeuble, le **Parc des Buttes Chaumont**, est sur **25 hectares**, un magnifique écrin bucolique et verdoyant invitant aux promenades et aux instants de détente en famille.

Très apprécié des cyclistes pour les déplacements quotidiens, le **canal de l'Ourcq** est un haut lieu de loisirs et de sociabilité du quartier.

Dans son prolongement direct, le **bassin de la Villette**, plus grand plan d'eau artificiel de Paris, propose tout au long de l'année de nombreuses **animations et activités culturelles** (concerts, spectacles, théâtre) et avec ses bars et ses lieux de vie, il est aujourd'hui un lieu festif très prisé par les habitants du quartier.

Un peu plus au nord, le **Parc de la Villette**, plus grand espace vert de la capitale, abrite un accès à la culture et à la science sans commune mesure avec la **Cité des Sciences** et de l'industrie, la Philharmonie de Paris, la cité de la musique, la Géode ou encore la salle du Zénith.



En termes de desserte et d'accessibilité, la **ligne de métro 2**, station « **Colonel Fabien** » à **moins de 100 mètres** de l'immeuble rallie d'un côté **Nation** et de l'autre **Charles de Gaulle-Étoile** et autorise ainsi les interconnexions avec les **lignes 1, 6, 9 du métro et la ligne A du RER**.



**Trois lignes de bus** (26, 46 et 75) desservent l'immeuble ou ses environs immédiats.



Des **stations de vélo en libre-service**, à quelques mètres, autorisent une mobilité douce de plus en plus plébiscitée par les parisiens.



En **voiture**, le **boulevard de la Villette** permet de rejoindre au nord le **boulevard périphérique** à la porte de la Villette via l'avenue Jean Jaurès et au sud, **les quartiers de Belleville, Ménilmontant et République**.



## UN IMMEUBLE HARMONIEUSEMENT REPENSÉ...

Élevé sur 3 niveaux, le **100 la Villette**, est un ensemble immobilier composé de **deux bâtiments**.

**Entièrement restructuré** tout en conservant l'identité et le cachet de l'existant, le 100 la Villette bénéficie également d'une **réhabilitation énergétique** conforme aux nouvelles normes exigées.

À l'extérieur, un ravalement et le changement des menuiseries, confère à l'ensemble une **façade embellie** pour ce bâtiment chargé d'histoire qui fut jadis la demeure du Colonel Fabien.

À l'**architecture de type faubourien**, la revalorisation du 100 la Villette participe à un programme urbain d'envergure qui a pour incidence de modifier durablement et intelligemment ce quartier vivant et animé aux multiples attraits.

Le programme propose à la vente **19 appartements neufs et 2 commerces** en pied d'immeuble.



### Prestations globales de l'immeuble :

- Isolation thermique et acoustique soumise à la RT 2012 Rénovation
- Porte avec serrure 3 points de sûreté
- Interphone vidéo avec caméra grand angle
- Local vélos

### Prestations intérieures

- Sol en parquet contrecollé monolame en chêne, finition brossé verni mat
- Peinture glycérophtalique blanche brillante ou satinée.
- Carrelage en carreaux de grès cérame non émaillés de dimension 15x15, dans la cuisine, les pièces d'eau et les WC.
- Table de cuisson induction deux feux
- Évier de cuisine en résine noir ou blanc et robinetterie avec mitigeur ou bloc kitchenette avec emplacement frigo top, rangements et plan monobloc avec évier intégré, selon appartements
- Meuble vasque encastré
- Sèches serviette électrique
- Éclairage encastré en plafond dans l'entrée et par prise commandée dans le séjour et les chambres
- Production d'eau chaude par chauffe-eau électrique ou ballon d'eau thermodynamique selon appartements.
- Chauffage individuel électrique.

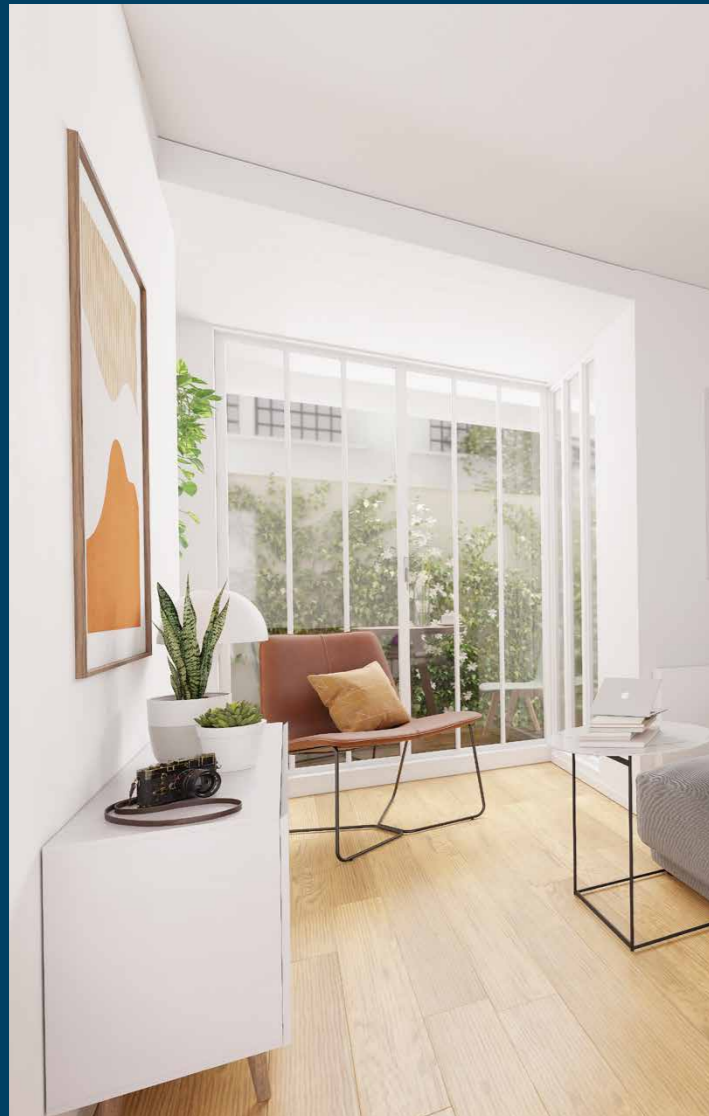
## INVESTIR SELON LE RÉGIME DU DÉFICIT FONCIER...

Le **100 la Villette** bénéficie, pour les travaux de restauration, du régime fiscal du déficit foncier permettant à l'investisseur locatif de **déduire le montant des travaux payés de ses revenus fonciers**, puis en cas d'excédent, de son revenu global, à hauteur de 10 700 euros par année de décaissement. L'excédent est reportable sur les futurs revenus fonciers des dix années à venir. **L'avantage fiscal diminue fortement l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales.** Hors plafonnement des niches fiscales.



Budget de l'investissement :  
à partir de **226 045 euros**  
**10 700 euros par année**  
de décaissement de travaux  
(donc pour une acquisition  
en 2024 - 3 ans)

Ce projet de restauration est supervisé par **PI R PHI**, entreprise générale de travaux leader de la restauration et réhabilitation de projets patrimoniaux en Île-de-France.



*Déduction de 100 %  
des travaux de restauration  
des revenus fonciers*

### Bâtiment A - Lot A21 - T1 / R+2

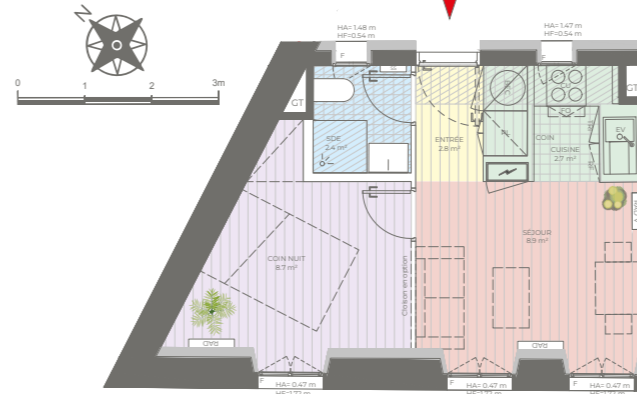


Tableau **des surfaces**

Entrée	2,8 m <sup>2</sup>
Séjour	8,9 m <sup>2</sup>
S'alle d'eau	2,4 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	2,7 m <sup>2</sup>
Coin nuit	8,7 m <sup>2</sup>



25,5 m<sup>2</sup>

### Bâtiment A - Lot A32 - T1 / R+3



Tableau **des surfaces**

Entrée	2,7 m <sup>2</sup>
Séjour	9,2 m <sup>2</sup>
S'alle d'eau	3,6 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	2,7 m <sup>2</sup>
Coin nuit	6 m <sup>2</sup>



24,2 m<sup>2</sup>

### Bâtiment B - Lot B11 - T2 / R+1

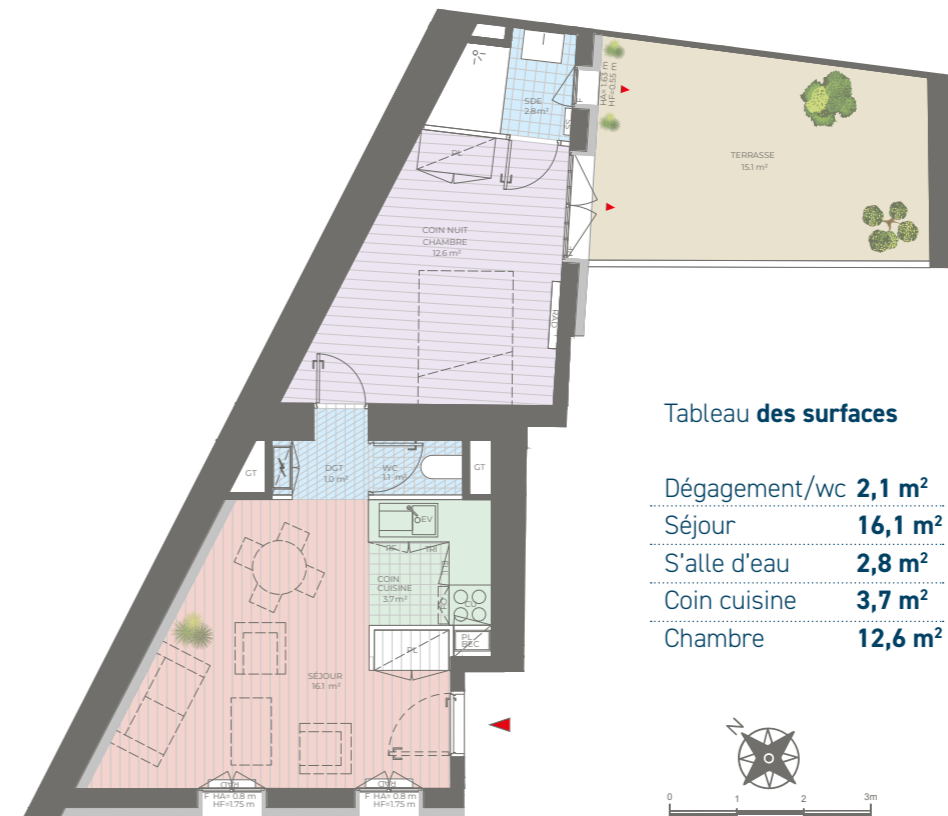


Tableau **des surfaces**

Dégagement/wc	2,1 m <sup>2</sup>
Séjour	16,1 m <sup>2</sup>
S'alle d'eau	2,8 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	3,7 m <sup>2</sup>
Chambre	12,6 m <sup>2</sup>

Une terrasse de  
15,1 m<sup>2</sup>



37,3 m<sup>2</sup>

LA 100  
PARIS 19<sup>e</sup>  
VILLETTE



Une opération :

---

PI&PHI

Contact :

---

Kenza El Arabi  
kelarabi@pirphi.com  
+33 (0)1 73 04 28 31 / +33 (0)6 38 83 38 76

7 rue de Penthièvre - Paris 8<sup>e</sup>