

Locaux commerciaux à Calais





Ville de Calais

Calais est la plus grande ville du département située sur la Côte d'Opale entre la frontière Belge et la Baie de Somme. Face à l'Angleterre, elle est positionnée au centre du triangle des grandes capitales Paris / Londres / Bruxelles.

Ville portuaire, c'est le principal point de passage des ferrys entre la France et l'Angleterre. Sa vieille ville, Calais-Nord, occupe une île artificielle entourée de canaux. Son imposant hôtel de ville possède un beffroi de 78 mètres de haut offrant une vue sur la ville, et une célèbre statue en bronze de Rodin, Les Bourgeois de Calais.

Ville touristique en plein essor qui possède tout le confort d'une station balnéaire : plage de sable fin, casino, musées, restaurants de toutes catégories, bars, discothèques, vie nocturne, gare TGV déversant Paris, Londres, Bruxelles, Amsterdam.. Calais vient d'être classé une des meilleures villes de France où il fait bon vivre et 1ère ville du Littoral Côte d'Opale.





Le Projet

■ Deux locaux commerciaux à Calais

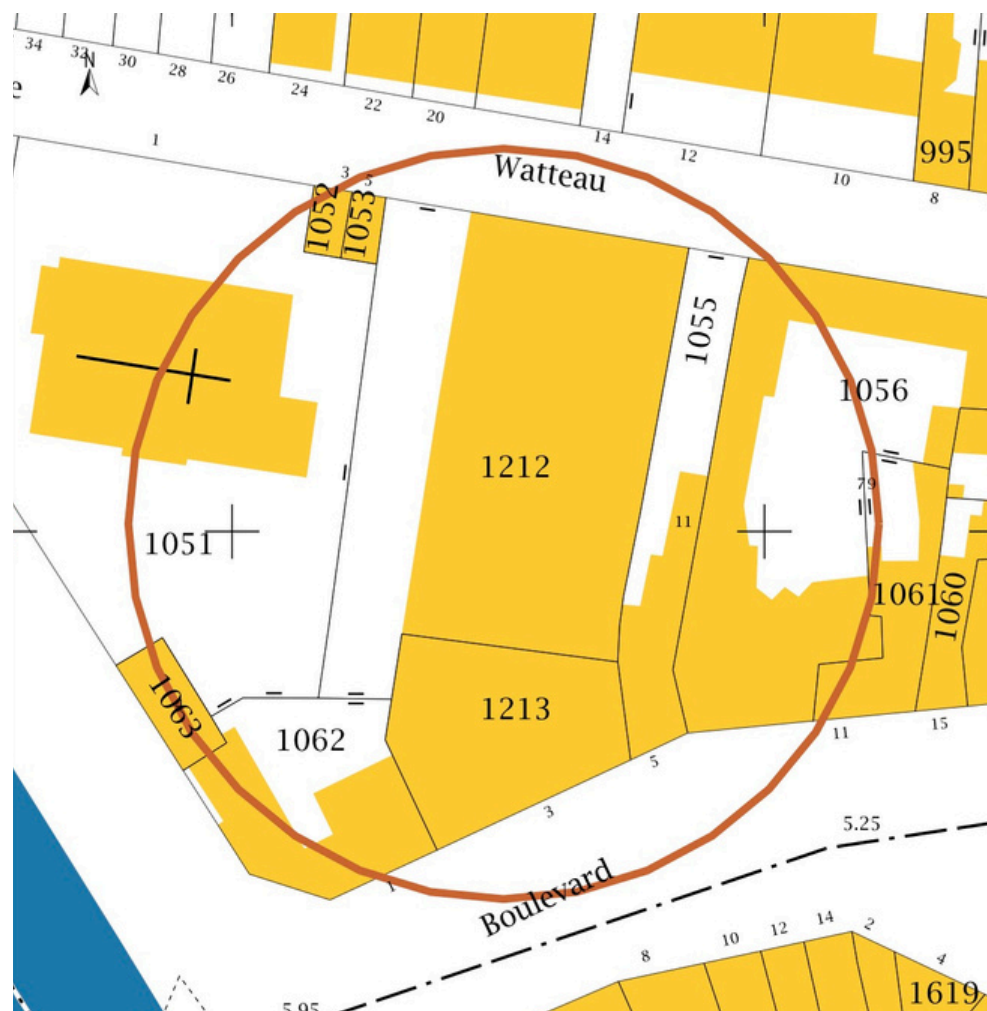
Dividom vous propose d'investir dans [deux locaux commerciaux en cours de location](#) idéalement situés en plein coeur de Calais, à proximité des services et transports, 32/34 boulevard Jacquard.

L'immeuble anciennement loué à BAGELSTEIN et ETAM est en négociation pour être reloué. L'état générale du bâtiment est bon. La façade et la couverture sont en très bon état.





Plan cadastral





Description de l'immeuble



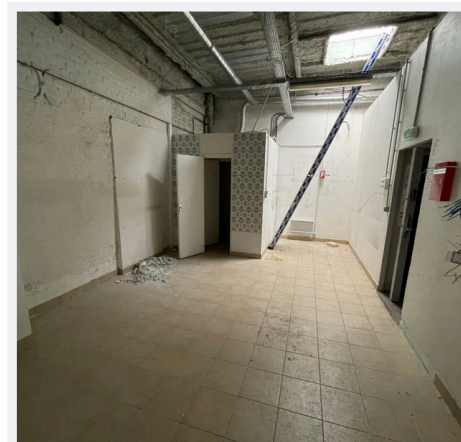
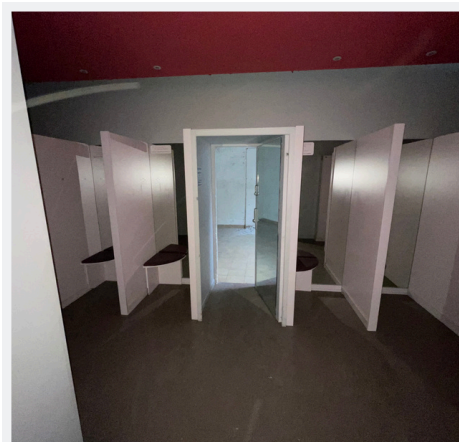
Au sous-sol : une cave à usage exclusif du lot n°2,

Au rez-de-chaussée :

- Lot 1 comprenant : une surface commerciale de 190 m², un espace cabine d'essayage de 19 m², une réserve de 50 m² avec un dégagement de 8m², sanitaire (WC mixte et lavabo) de 4 m², accès toiture de 23 m²,
- Lot 2 comprenant : une surface commerciale de 97 m², un espace détente de 30 m², sanitaire (WC mixte et lavabo) de 2 m², accès sous-sol de 7 m²,

A l'étage : un local technique aménageable actuellement accessible par une trappe en toiture terrasse.

Photos intérieures

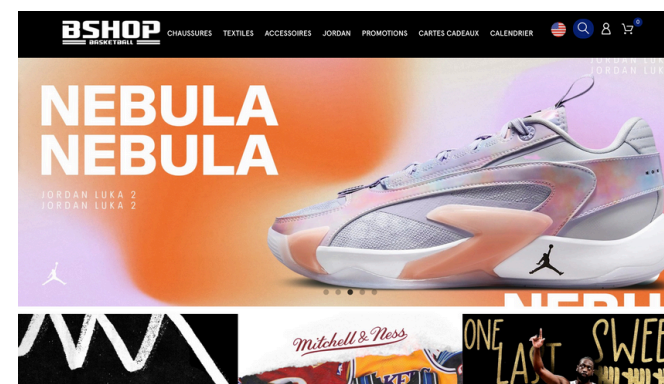


Mise en location



- Prothèse auditive
- Franchise de loyer 6 mois
- Bail commercial 6 ans ferme
- Taxe foncière, PNO, ... à la charge du locataire
- Travaux d'aménagement refait à neuf par le locataire

Loyer 1450 € / mois

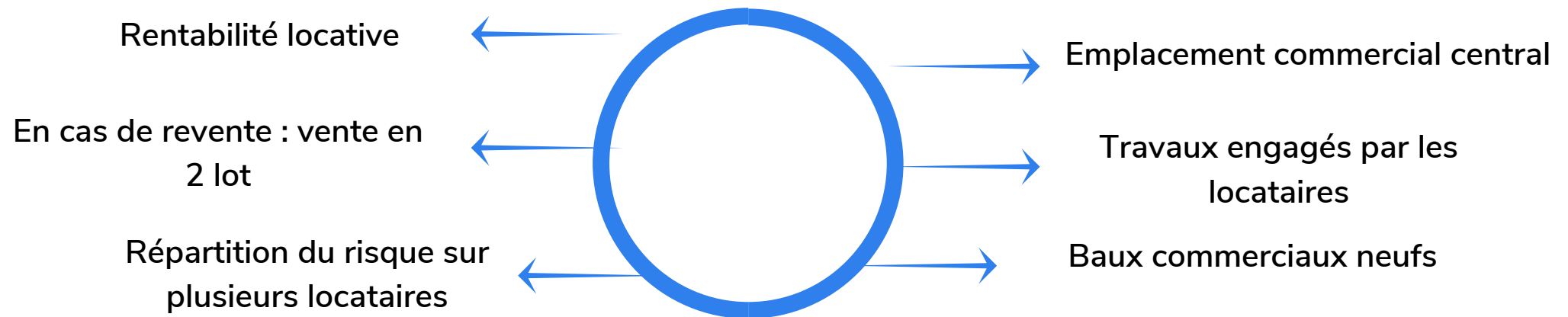


- Magasin de sport
- Franchise de loyer 2 mois
- Bail commercial 3/6/9
- Taxe foncière, PNO, ... à la charge du locataire
- Travaux d'aménagement refait à neuf par le locataire

Loyer 2600 €/ mois



Les avantages du projet





Chiffres clés du projet

► Prix Total
492 050 €

► RENTABILITE BRUTE
9,87%
Loyers annuels / Prix Net Vendeur

■ CHIFFRES CLÉS DU PROJET

Loyers.....	48 600€ /an
Taxe foncière	5 182€ /an
Gestion locative.....	2430 € /an
Assurance PNO	900 € /an

Prix net vendeur.....	440 000€
Frais Juridique	1 000€
Frais de Notaire	35 200€
Frais financement.	5 850€
Travaux.	10 000€



Montage financier

CRÉDIT BANCAIRE

472 050€

Le crédit bancaire souhaité :

- 240 mois
- 4,21% taux

FINANCEMENT EN CAPITAL

10 000€

LA SCI À L'IS permet de bénéficier de l'amortissement du bien. Les revenus immobiliers générés seront taxés à l'impôt sur les sociétés. Les dividendes distribués et les intérêts du compte courant d'associés seront taxés à l'impôt sur les revenus de chaque associé au prorata du nombre de parts qu'il détient ou au PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique).

PARTICIPATION AU CCA

10 000€

L'utilisation du compte courant d'associé permet de compléter l'apport et de vous rembourser avec les excédents de trésorerie de la SCI sans générer de fiscalité ou sans devoir attendre une redistribution de dividendes. Le compte courant est ici non rémunéré.



Montage juridique.....SCI À L'IS



Maxime DUHAMELLE

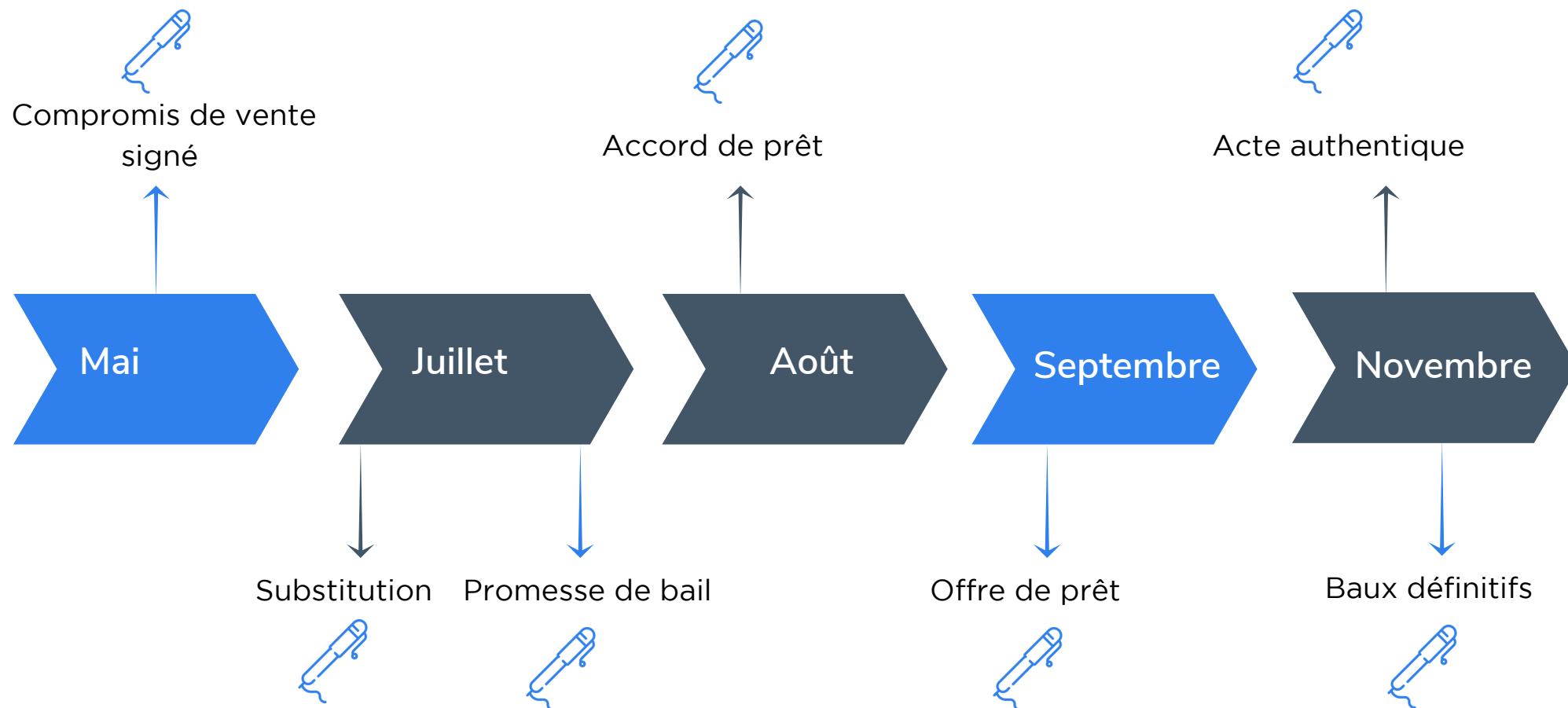
06 67 51 01 01

maxime@dividom.com





Planning prévisionnel 2023





Ratios

ECHEANCES DE PRETS / REVENUS

Sur 15 ans

$3490 / 4050 = 86,17\%$

Disponible : 560€ / mois

Sur 20 ans

$2918 / 4050 = 72,04\%$

Disponible : 1132€ / mois

TAUX DE RENDEMENT INTERNE HORS IMPOSITION

21,18% avec une revente à 16 ans au prix d'achat et sans l'option gestion locative, hors imposition des dividendes, impôts sur les sociétés compris