

Levallois-Perret – Hoche



Description du programme

Au 8 rue Hoche – Levallois-Perret, à deux pas de la mairie et du métro Anatole France, ce programme haut de gamme propose un immeuble en pierre de taille (R+6) avec façade ravalée et toiture parisienne en zinc.

L'actif comprend 15 appartements seulement (studios au 4 pièces, 20 à 77 m²), pour la plupart traversants, avec parquet en pointe de Hongrie, moulures, cheminées, double vitrage et balcons pour certains lots.

Chaque logement bénéficie d'une cave et l'ensemble s'organise autour d'une cour pavée et végétalisée.

L'opération est proposée en nue-propriété sur 10 ans, avec usufruit temporaire confié à un institutionnel.

Marché local

Levallois-Perret se classe parmi les communes les plus attractives du Grand Paris :

- **Accessibilité** : métro ligne 3, gare Clichy-Levallois, bus nombreux.
- **Prix marché ancien** : 11 400 €/m² (moyenne 2021-2024)

Principaux atouts :

- **Valorisation patrimoniale sécurisée** : marché de l'ancien à ~11 400 €/m² et programmes neufs > 12 000 €/m²
- Produit rare : immeuble de caractère, petite copropriété de 15 lots seulement.
- **Fiscalité optimisée** : pas de fiscalité sur les loyers pendant l'usufruit, déductibilité possible des intérêts d'emprunt.
- Sortie sécurisée avec un bien haut de gamme et très liquide sur le marché résidentiel.

Éléments constitutifs du programme :

- **Durée de l'usufruit** : 10 ans
- **Valorisation nue-propriété** : 76 % de la pleine propriété Adresse centrale et prestigieuse, en plein cœur de Levallois, commune très recherchée de la petite couronne parisienne.
- **Prix en nue-propriété (cave comprise)** :
 - Studio 20,1 m² : 193 500 €
 - 3 pièces 63 m² : 520 000 €
 - 4 pièces 76,7 m² : 650 000 €
- **Prix moyen Nue Propriété** : 8 494 €/m² Carrez
- **Actabilité** : Décembre 2025 (lots vacants), T2 2026 (lots occupés)
- **Démarrage usufruit** : T4 2025

Usufruitier

- **Institutionnel, personne morale**
- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management



Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00