

# « Villa Cyprès » au **Vésinet (78)**

30-32 route de la Passerelle - 78110 Le Vésinet - Yvelines



## Objectif d'investissement : Haute qualité patrimoniale

### Le choix de PERL : Le Vésinet

#### Analyse immobilière et résidentielle

- A 20 min de Paris et à 5 min de Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet est une commune très résidentielle et recherchée de l'ouest parisien.
- Un cadre de vie d'une qualité exceptionnelle : constituée majoritairement de grandes villas, demeures et maisons de maître avec de vastes jardins, la ville offre une qualité de vie qui attire et favorise l'installation de nombreuses familles aisées.
- Cet attrait est renforcé par la présence d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives de premier plan associé à la proximité de La Défense et de Paris, 2 critères de choix pour les cadres et leurs familles.



#### Points-clés économiques\*

- Par sa situation géographique privilégiée et sa facilité d'accès, Le Vésinet profite des plus grands centres d'affaires de l'ouest parisien :
  - Saint-Germain-en-Laye : plus de 3 500 entreprises et commerces installés.
  - Rueil-sur-Seine : un bassin de près de 35 000 emplois et plus de 6 000 entreprises.
  - La Défense : premier quartier d'affaires européen. Il accueille chaque jour 180 000 salariés et héberge les sièges sociaux français des plus grandes entreprises mondiales parmi lesquelles GDF Suez, Saint-Gobain, Total et Ernst & Young.
- Une situation stratégique à proximité de Paris : la bonne desserte de la ville par le RER A facilite l'accès à plusieurs zones d'activités importantes de Paris : le quartier de l'Étoile, de l'Opéra et du boulevard Haussmann, des Halles et de la Gare de Lyon.

\* Sources : site officiel Mairie, INSEE

#### Accès

- **En voiture :**
  - A13 depuis Paris Porte Maillot (13 km),
  - A86 depuis Versailles (15 km),
  - D186 depuis Saint-Germain-en-Laye (4 km),
  - A12 depuis Saint-Quentin-en-Yvelines (22 km).
- **En train :**
  - Station du RER A « Le Vésinet - Le Pecq » reliant :
    - Saint-Germain-en-Laye en 5 min,
    - La Défense en 12 min,
    - Étoile en 17 min,
    - Auber en 20 min,
    - Châtelet-les-Halles en 23 min,
    - Gare de Lyon en 27 min.
- **En bus :**
  - Plusieurs lignes de bus desservent Le Vésinet et les villes voisines (lignes 6, 19, 20, 21M, 22).

# « Villa Cyprès » au **Vésinet (78)**

30-32 route de la Passerelle - 78110 Le Vésinet - Yvelines



## Le choix de PERL : « Villa Cyprès »

### Environnement immédiat

- A l'entrée du Vésinet, face à la commune du Pecq, proche des berges de la Seine.
- Dans un quartier résidentiel et verdoyant, à l'abri des nuisances du centre-ville.
- A proximité de nombreux commerces et services.
- A 8 min à pied de la gare « Le Vésinet – Le Pecq » qui relie la Défense en 12 min via la ligne de RER A et Paris Charles-de-Gaulle-Étoile en 17 min.
- A 5 min en voiture du centre-ville.



### Le projet immobilier

- Un bâtiment à l'architecture élégante parfaitement intégrée à l'environnement de qualité du site.
- 43 logements au total.
- Architecte : International d'Architectures.
- Stationnements de parking en sous-sol.
- Règlementation thermique 2012.

### Sélection PERL

- 23 appartements du studio au 4 pièces.
- La plupart des appartements sont prolongés par des balcons, des terrasses ou des jardins permettant de profiter du calme et de la sérénité du quartier.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur.

### Promoteur : **Nexity**

- Au service des particuliers, des collectivités et des entreprises, les activités de Nexity couvrent l'immobilier résidentiel et de bureaux, le logement et l'aménagement urbain.
- Nexity compte 1 400 agences immobilières et 6 300 collaborateurs, lui permettant d'être actif sur tout le territoire français et en Europe.
- Chiffres clés : CA : 3 073 M€ - 10 692 logements neufs en France (données 2016).

### L'usufuitier-bailleur : **Efidis**

- EFIDIS, filiale de La Société Nationale Immobilière (SNI) et filiale à 100 % de la Caisse des dépôts, est l'un des cinq principaux acteurs du logement social en Ile-de-France.
- Elle est aujourd'hui une entreprise sociale pour l'habitat qui intervient sur les 8 départements d'Ile-de-France et gère 51 800 logements.
- Chiffres Clés 2016 : CA : 366 M€, 54 000 logements gérés.

# « Villa Cyprès » au **Vésinet (78)**

30-32 route de la Passerelle - 78110 Le Vésinet - Yvelines



## Eléments financiers

| Valeur de la nue-propriété |               | Durée du démembrement                 | 16 ans      |
|----------------------------|---------------|---------------------------------------|-------------|
| Valeur locative (m²/mois)  | <b>20,6 €</b> | Valeur économique de la nue-propriété | <b>65 %</b> |
| Rendement brut             | <b>3,13 %</b> | Valeur économique de l'usufruit       | <b>35 %</b> |

Soit **20,6 € x 12 mois / 7 900 €** (prix moyen pleine propriété parking inclus)

Soit la somme des loyers perçus nets et actualisés sur la durée de l'usufruit

Taux d'occupation : 100 % - Charges, travaux et taxes : 23 %  
Indexation des loyers et charges : 1,50 % - Actualisation : 2,5 %

| Prix moyens m² hors parking             | Pleine-propriété | Nue-propriété  |
|-----------------------------------------|------------------|----------------|
| Prix moyen pondéré / m², hors parking   | <b>7 593 €</b>   | <b>4 936 €</b> |
| Prix moyen habitable / m², hors parking | <b>7 730 €</b>   | <b>5 025 €</b> |

| Prix des parking    | Pleine-propriété | Nue-propriété   |
|---------------------|------------------|-----------------|
| Parking en sous-sol | <b>18 000 €</b>  | <b>11 700 €</b> |

| Budget moyen / typologie     | Nue-propriété parking compris   |
|------------------------------|---------------------------------|
| 3/ Studios de 27 m²          | <b>De 138 700 € à 148 700 €</b> |
| 9/ 2 pièces de 39 m² à 47 m² | <b>De 202 000 € à 272 200 €</b> |
| 9/ 3 pièces de 55 m² à 74 m² | <b>De 288 900 € à 371 100 €</b> |
| 2/ 4 pièces de 72 m² à 90 m² | <b>De 400 300 € à 415 700 €</b> |

## Calendrier prévisionnel

- Début des travaux et signature des actes notariés : **4<sup>ème</sup> trimestre 2017**
- Livraison de l'immeuble : **4<sup>ème</sup> trimestre 2019**

### IMPORTANT

- PC obtenu et purgé
- Agréments en cours

## Notaire

- Notaire : SEL Panhard & associés
- Ordre du dépôt de garantie : SEL Panhard & associés
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété

# « Villa Cyprès » au Vésinet (78)

30-32 route de la Passerelle - 78110 Le Vésinet - Yvelines

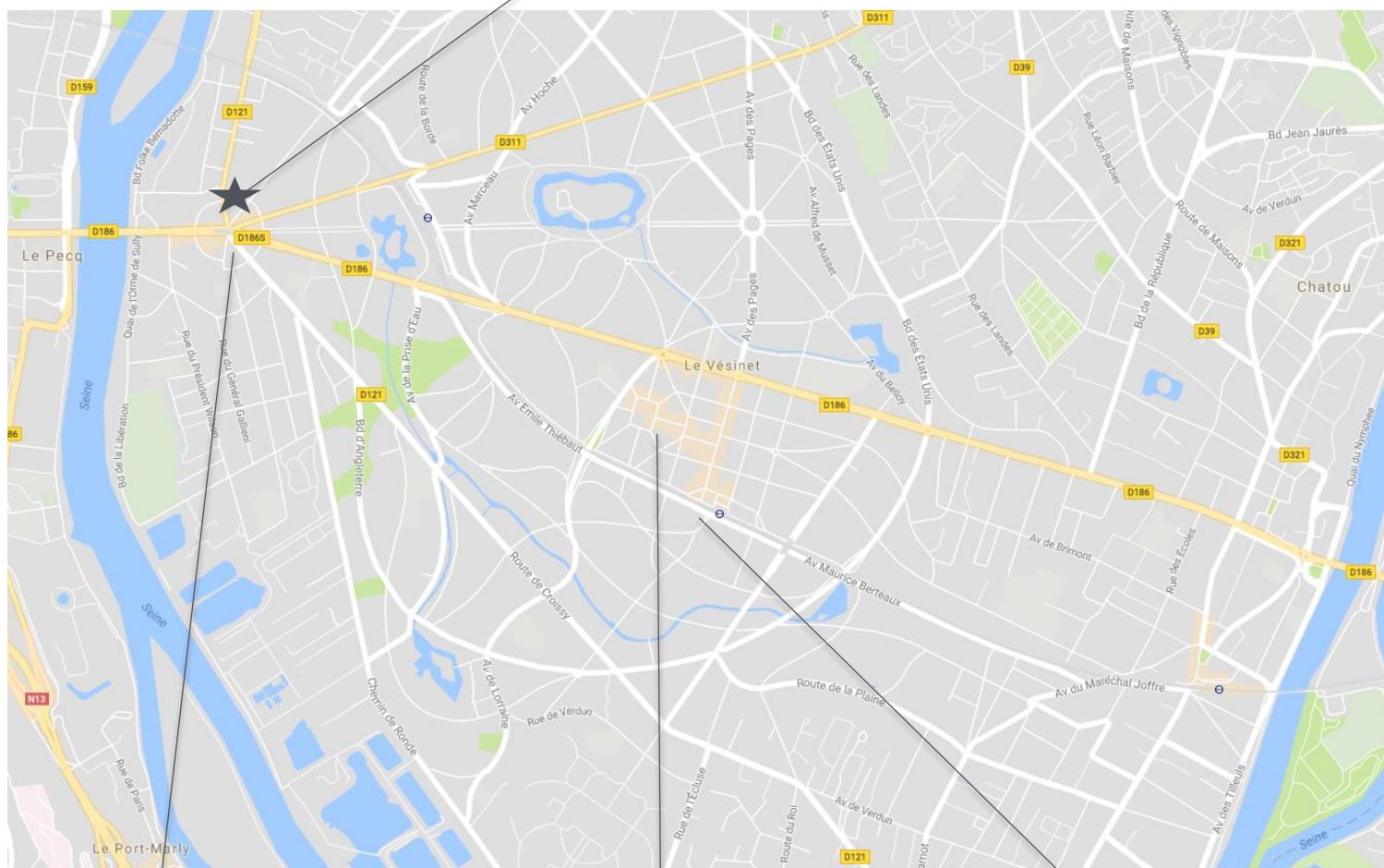


## Carte de marché



**« Villa Cyprès »**  
Nexity / Perl.  
€/m<sup>2</sup> : 7 900 € pkc  
Livraison : 4T2019

**Perl.**



**« Villa Anna »**  
FRANCO SUISSE  
€/m<sup>2</sup> : 7 745 € pkc  
Livré : 4T2014

**« Cœur de ville »**  
PRODERIM  
€/m<sup>2</sup> : 7 770 € pkc  
Livraison : 4T2017

**« Espace Garibaldi »**  
Perl.  
€/m<sup>2</sup> : 8 185 € pkc  
Livraison : 3T2020

# « Villa Cyprès » au **Vésinet (78)**

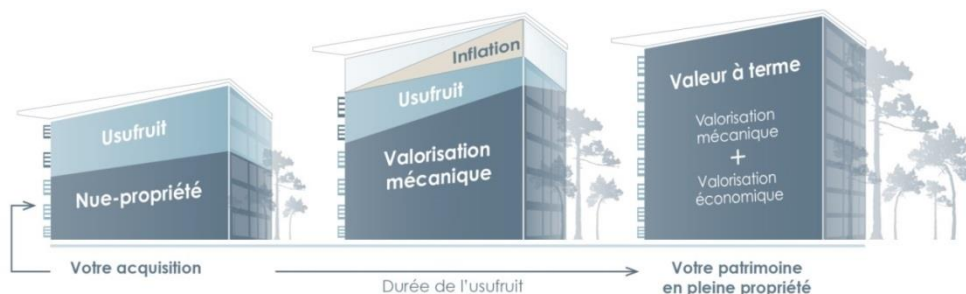
30-32 route de la Passerelle - 78110 Le Vésinet - Yvelines



## Sécuriser une épargne immobilière

→ La valorisation de l'investissement en nue-propriété bénéficie d'un double effet de levier, hors de toute réévaluation immobilière : **une valorisation mécanique** qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine propriété et **une valorisation économique liée à l'inflation** sur toute la durée de l'investissement.

| Prix d'achat en nue-propriété en fonds propres | Valeur de la pleine propriété lors de l'achat | Valeur estimée des biens à terme* | Gain (Revente du bien au terme de l'usufruit) |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 261 478 €                                      | 402 300 €                                     | 481 200 €                         | 219 722 €                                     |



**Rentabilité de 3,5 %/an\***

\* Hypothèse de valorisation immobilière de 1 % / an

## Optimiser sa fiscalité

→ Neutralité fiscale de l'investissement et optimisation IR/RF ou ISF selon les modalités de financement.

Sélection d'un appartement d'une valeur de 402 300 € (acquis à 261 478 € en nue-propriété)

| <b>Réduction de l'ISF</b> du montant de la nue-propriété si l'achat est réalisé en fonds propres.<br>Art. 885 G quater du CGI modifié par l'art 13 de la LF 2013* |                        |                              |                        | <b>Défiscalisation des revenus fonciers existants</b><br>pour un investissement réalisé à crédit<br>Art. 31,I,1°,d CGI<br>(depuis décembre 2008/LDFR 2008)                    |                                         |                                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Financement en fonds propres</b>                                                                                                                               |                        |                              |                        | <b>Financement en emprunt in fine</b> (taux de 2,5 %) et nantissement assurance vie 177 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 7 000 € de revenus fonciers positifs |                                         |                                                            |                        |
| Taux ISF                                                                                                                                                          | Réduction ISF annuelle | Réduction ISF sur les 16 ans | Gain (revente à terme) | TMI                                                                                                                                                                           | Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse) | Economies IR sur les 16 ans (prélèvements sociaux compris) | Gain (revente à terme) |
| 0,50 %                                                                                                                                                            | 1 307 €                | 23 533 €                     | 243 255 €              | 14 %                                                                                                                                                                          | 364 €                                   | 33 612 €                                                   | 222 489 €              |
| 0,70 %                                                                                                                                                            | 1 830 €                | 32 946 €                     | 252 668 €              | 30 %                                                                                                                                                                          | 286 €                                   | 51 370 €                                                   | 240 247 €              |
| 1,00 %                                                                                                                                                            | 2 615 €                | 47 066 €                     | 266 788 €              | 41 %                                                                                                                                                                          | 233 €                                   | 63 579 €                                                   | 252 456 €              |