

« Allure » à Levallois

12-14 rue Paul Vaillant Couturier • 92300 Levallois
Hauts-de-Seine (92)



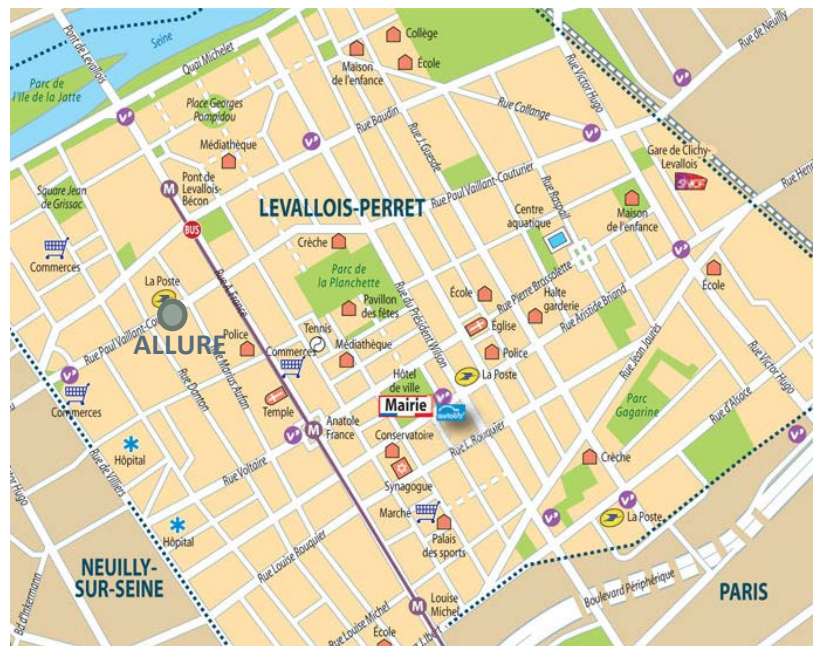
Données prévisionnelles

Objectifs d'investissement :
Privilégier la qualité patrimoniale

Le choix de PERL : Levallois



- **Un cadre de vie privilégié dans le prolongement du XVII^e arrondissement de Paris** : jouxtant Neuilly et toute proche du pôle économique de La Défense, Levallois devenue une des villes les plus agréables à vivre ces dernières années, propose des infrastructures, des zones piétonnes et des espaces verts de grande qualité et assure une vie culturelle et sportive épanouie à ses habitants.



- **Un dynamisme économique record** : Levallois accueille chaque année de nouvelles entreprises (6 000 en 2012). Très dynamique, le secteur des services génère plus de 60 000 emplois sur la commune.

« Allure »

26 appartements PERL dans une copropriété de 1 bâtiment (26 appartements au total)
Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire

- **A 5 minutes des stations de métro « Pont de Levallois » et « Anatole France »** (ligne 3)
- **Un emplacement privilégié au cœur de Levallois** : à 5 minutes du parc de la Planchette et 10 minutes de la Mairie, dans un environnement résidentiel bénéficiant de tous les attraits du centre-ville : commerces de proximité, transports en commun, équipements scolaires, sportifs et culturels.
- **Une haute qualité architecturale** typique des constructions Lavoisiennes, qui séduit par son style sobre, ses matériaux de qualité ainsi que ses éléments décoratifs et prestations soignées
- **La sélection PERL** : 26 appartements de grand standing du studio au 5 pièces, bien exposés, dotés de grandes ouvertures et prolongés de balcons et/ou grandes terrasses. Avec parkings en sous-sols et caves. Niveau RT 2012.

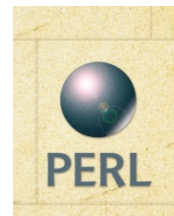
Perspective provisoire



« Allure » à Levallois

12-14 rue Paul Vaillant Couturier • 92300 Levallois

Hauts-de-Seine (92)



Données prévisionnelles

Éléments financiers et techniques

- Durée du démembrement : 17 ans
- Acquisition de la nue-propriété : 61 % de la valeur de la pleine propriété
- Budget investissement en NP : studio à partir de 228 000 € parking compris hors frais d'acquisition
- Frais de notaire réduits : calculés sur la nue-propriété

Prix nue-propriété hors parking

Prix moyen pondéré NP TTC/m² hors parking

5 125 €

Prix moyen habitable NP TTC/m² hors parking

5 640 €

Prix pleine propriété hors parking

Prix moyen pondéré PP TTC/m² hors parking

8 400 €

Prix moyen habitable PP TTC/m² hors parking

9 250 €

Budget moyen prévisionnel d'investissement
NP par typologie – parking comprisStudios de 39 m²

de 228 000 € à 232 000 €

2P de 42 à 51 m²

de 242 000 € à 298 000 €

3P de 59 à 74 m²

de 335 000 € à 445 000 €

4P de 94 à 95 m²

de 520 000 € à 560 000 €

5P de 118 m²

de 830 000 €

Emplacements de parking en sous-sol : prix pleine propriété : 25 000 € / prix nue-propriété : 15 250 €

Éléments techniques

Calendrier

Début des travaux

1T 2015

Date de livraison prévisionnelle

1T 2017

Important :PC obtenu et en cours de purge
Agrément en cours

Notification & notaire

Date de notification prévisionnelle

1T 2015

Notaire : Maître Jouvion

Ordre du dépôt de garantie : 14 Pyramides Notaires

Montant du dépôt de garantie : 2,5% du montant TTC de
l'acquisition en nue-propriété

Maître d'ouvrage : PERL

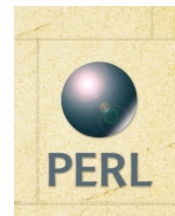
Usufruitier : Logirep

Logirep (groupe Polylogis), est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) qui gère plus de 35 000 logements en Ile-de-France et en Haute-Normandie. Logirep met au service des collectivités territoriales son expertise à élaborer des projets qui concilient l'innovation technologique, les contraintes économiques, le développement social et urbain durable, et sa capacité à participer pleinement à la conception et la réalisation de projets innovants grâce à la mobilisation des filiales métiers du groupe Polylogis.

« Allure » à Levallois

12-14 rue Paul Vaillant Couturier • 92300 Levallois

Hauts-de-Seine (92)



Données prévisionnelles

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 534 400 € (acquis à 386 000 € en nue-propriété)

Réduction de l'ISF du montant de la nue-propriété si l'achat est réalisé en fonds propres.
Art. 885 G quater du CGI modifié par l'art 13 de la LF 2013*

Défiscalisation des revenus fonciers existants pour un investissement réalisé à crédit
Art. 31, I, 1°, d CGI
(depuis décembre 2008/LDFR 2008)

Financement en fonds propres

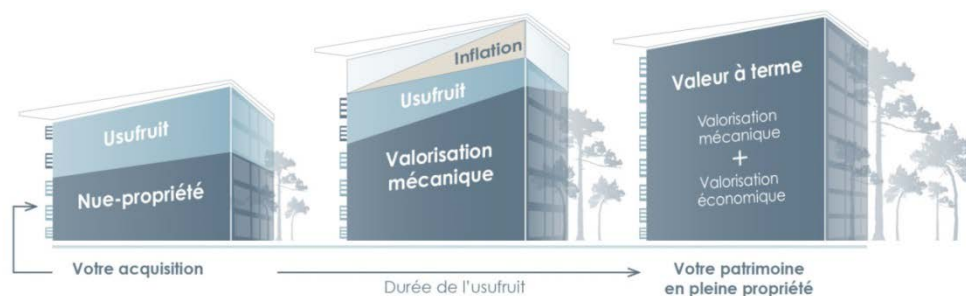
Financement en emprunt in fine (taux de 3,5 %) et nantissement assurance vie 200 000 € capitalisée à 3 % pour un investisseur avec 12 000 € de revenus fonciers positifs

Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 17 ans + travaux	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 17 ans + travaux (prélèvements sociaux compris)	Gain (revente à terme)
0,50 %	1 630 €	30 970 €	414 070 €	14 %	612 €	59 428 €	366 720 €
0,70 %	2 282 €	43 358 €	426 458 €	30 %	482 €	90 788 €	398 079 €
1,00 %	3 260 €	61 940 €	445 040 €	41 %	392 €	112 348 €	419 639 €

Sécuriser son 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)
386 000 €	534 400 €	709 100 €	383 100 €



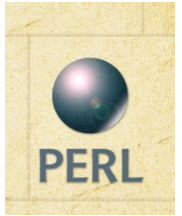
Rendement minimal de 2 %

* Hypothèse de valorisation immobilière et financière

Taux d'inflation estimé : 1,5 % / an - Taux de valorisation immobilière estimée : 0,0 % / an

« Allure » à Levallois

12-14 rue Paul Vaillant Couturier • 92300 Levallois
Hauts-de-Seine (92)



Carte de marchés



« Allure »
PERL (CPI)
9 630 €/m² pkc
Livraison : 1T 2017



« Levallois Le 16 »
BNP PARIBAS
IMMOBILIER
10 050 €/m² pkc.
Livraison : 4T 2015
38 lots – stock : 4

« 20 Chaptal »
CIRPA & SERPI
10 350 €/m² pkc.
Livraison : 4T 2015
15 lots – stock : 4



« Carré Levallois »
BNP PARIBAS IMMOBILIER
Tranche 1 : 9 200 €/m² pkc.
Tranche 2 : 8 900 €/m² pkc.
Livraison : 4T2015
109 lots – stock : 68

« RIVERSIDE »
PITCH PROMOTION
9 360 €/m² pkc.
Livraison : 4T 2013
26 lots – stock : 3

« Castel Park »
BNP PARIBAS IMMOBILIER
9 800 €/m² pkc.
Livraison : 4T 2014
93 lots – stock : 19

Sources : www.selogerneuf.com ; www.immoneuf.com ; www.capem.fr