

« Carré Charleston » à Suresnes

5-11 rue Emile Duclaux et 58-60 rue Rouget de Lisle
92150 Suresnes



Objectif d'investissement

Données prévisionnelles

Qualité patrimoniale – Epargne immobilière sécurisée

Le choix de PERL : Suresnes



- **Sur la rive gauche de la Seine et face au Bois de Boulogne**, Suresnes est une commune des Hauts-de-Seine de 44 000 habitants, à proximité immédiate de Paris et de la Défense, premier quartier d'affaires européen.

- **Ville dynamique et animée**, Suresnes présente tous les avantages du cadre de vie très prisé de l'ouest de la 1^{ère} couronne parisienne : quartier piétons, commerces variés, équipements culturels et sportifs et les nombreux espaces verts.

- **Suresnes bénéficie d'une excellente desserte vers Paris et les villes voisines**. La ville offre un accès direct et rapide à la Défense, en 5 minutes.

Accès

- **SNCF** : gare "Mont Valérien", " Paris-Saint-Lazare" en 15 min
- **Autobus** : lignes 93, 144, 157, 175, 241, 244, 563 vers Paris et les villes voisines

- **Tramway** : 2 stations : Suresnes – Longchamp et Belvédère reliant La Défense en 2 min
- **Vélib'** : 1 station de vélos en libre-service à 5 min à pied
- **Autolib'** : 1 station à 5 min à pied

« Carré Charleston »

- **Situé à égale distance des centres-villes de Suresnes et Puteaux (à 800 m), de ses commerces et à 10 minutes à pied des transports reliant la Défense** (gare SNCF de Puteaux et Tramway Belvédère), « Carré Charleston » offre une agréable situation au calme d'un quartier vivant.

- **Une signature architecturale de style Art Nouveau – Art Déco** qui privilégie la lumière et la transparence. La résidence bénéficie d'un jardin central, une liaison douce entre les rues Emile Duclaux et Rouget de L'Isle.

- **Des prestations de haute qualité** : façade en pierre, menuiseries en aluminium thermolaqué, éléments de modénatures.

Sélection PERL : 69 appartements du 2 au 5 pièces, bénéficiant tous de terrasses, balcons ou loggias, répartis sur 3 bâtiments, au calme d'un jardin intérieur paysager. Emplacements de parkings en sous-sol. Label RT 2012 et certificat « Habitat et Environnement ».

69 appartements PERL (3 bâtiments) en diffus avec PCS
Au total : 115 appartements répartis sur 5 bâtiments
Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire



« Carré Charleston » à Suresnes

5-11 rue Emile Duclaux et 58-60 rue Rouget de Lisle
92150 Suresnes

Données prévisionnelles

Éléments financiers et techniques

- Durée du démembrement : 15 ans
- Acquisition de la nue-propriété : 63,8 % de la valeur de la pleine propriété
- Budget d'investissement en NP : 2 pièces à partir de 179 000 € parking compris
- Frais de notaire réduits : calculés sur la valeur de la nue-propriété

Prix nue-propriété

Prix moyen NP TTC/m² pondéré, hors pk 4 290 €Prix moyen NP TTC/m² habitable, hors pk 4 465 €

Prix pleine propriété

Prix moyen pondéré PP TTC/m², hors pk 6 720 €Prix moyen habitable PP TTC/m², hors pk 7 000 €

Budget moyen prévisionnel d'investissement NP par typologie – parking compris

2P de 40 à 54 m² hab 179 000 € à 257 000 €3P de 61 à 76 m² hab 248 000 € à 363 000 €4P de 77 à 81 m² hab 384 000 € à 395 000 €5P de 109 m² hab 545 000 €

Emplacement de parking en sous-sol: prix pleine propriété 18 000 € / prix nue-propriété 11 484 €

Éléments techniques

Calendrier

Date de début des travaux 2 T 2015

Date de livraison prévisionnelle 2 T 2017

IMPORTANT
PC définitif septembre 2014
Agréments obtenus

Notification & notaire

Date de notification prévisionnelle 1 T 2015

Notaire : SCP Thibierge et Associés
Ordre du dépôt de garantie : SCP Thibierge et Associés

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

CPI – Maître d'ouvrage PERL

Usufruitier : Suresnes Habitat

Suresnes Habitat, Office Public de l'Habitat de Suresnes, prend toute sa part dans l'accroissement de l'offre de logements sur la ville et a pour vocation de gérer, construire et réhabiliter. Il gère un patrimoine d'environ 2700 logements répartis de manière homogène sur toute la ville.

« Carré Charleston » à Suresnes

5-11 rue Emile Duclaux et 58-60 rue Rouget de Lisle
92150 Suresnes

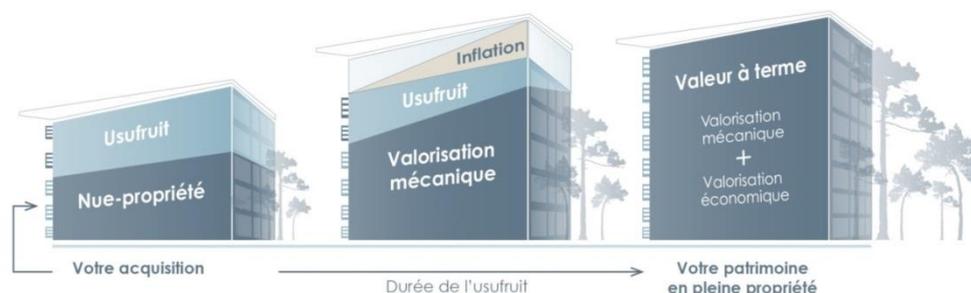


Données prévisionnelles

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)
265 000 €	415 400 €	535 000 €	270 000 €



TRI net (hors inflation) de 3,06 %

* Hypothèse de valorisation immobilière et financière

Taux d'inflation estimé : 1,5 % / an - Taux de valorisation immobilière estimée : 0,0 % / 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 415 400 € (acquis à 265 000 € 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 170 k€ capitalisée à 3 % pour un investisseur avec 10 000 € de revenus fonciers positifs

Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 15 ans + travaux	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 15 ans + travaux (prélèvements sociaux compris)	Gain (revente à terme)
0,50 %	1 325 €	22 525 €	292 525 €	14 %	494 €	43 185 €	274 262 €
0,70 %	1 855 €	31 535 €	301 535 €	30 %	389 €	65 985 €	297 062 €
1,00 %	2 650 €	45 050 €	315 050 €	41 %	316 €	81 660 €	312 737 €

« Carré Charleston » à Suresnes

5-11 rue Emile Duclaux et 58-60 rue Rouget de Lisle
92150 Suresnes



Carte de marché



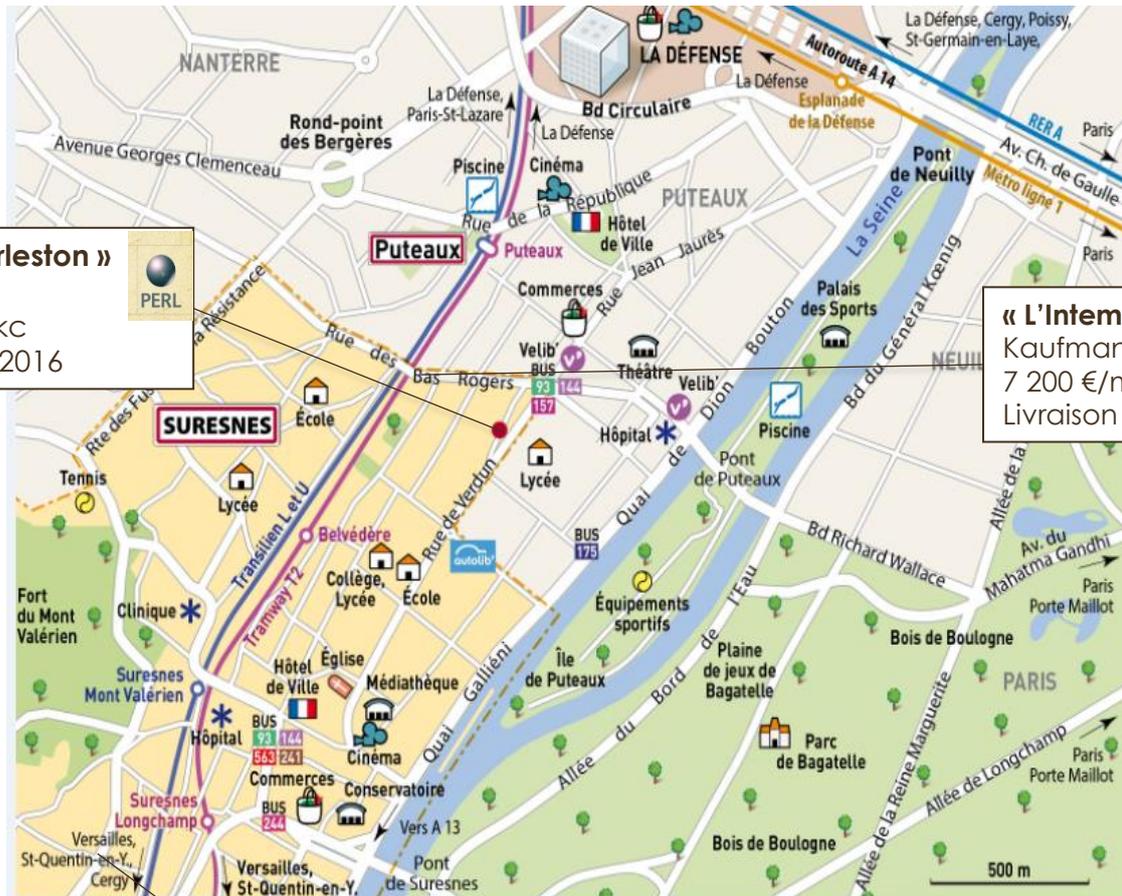
« Carré Charleston »

PERL
7 320€/m² pkc
Livraison : 4T2016



« L'Intemporel »

Kaufman & Broad
7 200 €/m² pkc
Livraison : 2T2016



« Villa Victoria »

Franco Suisse
7 400€/m² pkc
Livraison : 4T2014