

## PARIS XIX<sup>ÈME</sup> (75)

"RÉSIDENTE DU PARC" – 36, RUE DU MAROC - 75019 PARIS

### SITUATION

Multipliant les grands projets urbains (depuis la métamorphose réussie du Bassin de la Villette jusqu'au réaménagement récent du secteur de Paris Nord-Est), le XIX<sup>ème</sup> arrondissement est prisé pour sa convivialité et la qualité de ses équipements culturels et sportifs.

Avec ses 750 hectares d'espaces verts, dont 2 des plus grands parcs de Paris : la Villette et les Buttes-Chaumont, le XIX<sup>ème</sup> est un lieu particulièrement propice à la détente. Il s'impose aussi comme un haut lieu de la culture, avec des salles de concerts réputées comme le Zénith, la Philharmonie ou la Cité de la Musique, des espaces culturels uniques tels le CENTQUATRE-PARIS, la Cité des Sciences et la Grande Halle de la Villette, de nombreux théâtres et cinémas. Les sportifs apprécient d'y disposer de 4 piscines, d'une patinoire et d'une base nautique. Enfin, une excellente desserte par les transports (5 lignes de métro, 10 lignes de bus, 1 ligne de tramway et 1 ligne de RER courant 2015) ; un vaste choix d'équipements (106 établissements scolaires, 4 hôpitaux et 6 bibliothèques), font du XIX<sup>ème</sup> un quartier incontournable de la Capitale.

#### DESSERTES DE LA RÉSIDENCE :

- 🚇 À 400 m de la station de métro Stalingrad qui dessert les lignes 2, 5 et 7 : relie République en 7 mn, Opéra en 11 mn, Nation en 14 mn.
- 🚌 À 500 m de l'arrêt de bus Quai de la Seine - Stalingrad, desservi par les lignes 48, 54 et N42.
- 🚗 À 1,8 km des grands boulevards, à 2 km du boulevard périphérique, et à 3,2 km de l'autoroute du Nord (A1).



### "RÉSIDENTE DU PARC"



Nue-propiété IPLUS : 13 lots et 1 parking en sous-sol, au sein d'un bâtiment comprenant 40 appartements

Située à 350 m du CENTQUATRE-PARIS, centre culturel dédié à la création artistique, à 400 m des quais branchés du Bassin de la Villette et à 500 m de la Place de Stalingrad, la « Résidence du Parc » prend place dans une rue tranquille, à 30 m seulement des Jardins d'Eole, vaste parc de 4 hectares. La résidence bénéficie de la proximité du métro, de nombreux commerces et équipements (crèches, établissements scolaires de la maternelle au lycée, bibliothèques, cinémas, conservatoire, piscines, base nautique, tennis, gymnases ...).

Conçue par l'architecte Jean ROUVE, la « Résidence du Parc » affiche une architecture contemporaine dont les lignes s'inspirent des ateliers d'artistes. Elevée sur 6 étages, la « Résidence du Parc » est composée de 40 appartements, du studio au 3 pièces. Les appartements s'ouvrent largement sur l'extérieur grâce à de vastes terrasses ou de beaux balcons. Les prestations de grande qualité sont gages de confort et de bien-être : parquet contrecollé dans les entrées, séjours et chambres des 2 pièces et plus, carrelage de grande dimension dans les cuisines et salles de bains, ainsi que dans les studios, volets roulants électriques dans les séjours, menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage, kitchenette équipée dans les studios, sèche serviette dans les salles de bains, chauffage et eau chaude assurés par chaudière gaz individuelle, ascenseur, parking en sous-sol, accès à la résidence et aux appartements sécurisés par système Vigik, digicode et vidéophone...

## PARIS XIX<sup>ÈME</sup> (75)

"RÉSIDENTE DU PARC" – 36, RUE DU MAROC - 75019 PARIS

### INDICATEURS FINANCIERS ET POSITIONNEMENT DU PRODUIT

<b>Pleine Propriété prix moyen au m<sup>2</sup> habitable</b>	: 8.115 € TTC
Prix du parking	: Parking simple en sous-sol : 20.000 € TTC
<b>Durée du démembrement</b>	: 15 ans
<b>Valorisation de la nue-propiété</b>	: 60%
<b>Nue-propiété prix moyen au m<sup>2</sup> habitable</b>	: 4.869 € TTC
Prix du parking	: Parking simple en sous-sol : 12.000 € TTC
<b>Fourchette de prix</b>	: De 112.200 € TTC hors parking à 298.800 € TTC parking inclus
<b>Réglementation thermique</b>	: RT2012
<b>Eligible à l'optimisation de la fiscalité</b>	: Assiette réduite des frais de notaire, taxe foncière, IR, ISF
<b>Dépôt de garantie</b>	: Par chèque encaissable de 1.500 €
<b>Livraison prévisionnelle</b>	: 1 <sup>er</sup> trimestre 2017
<b>Actabilité prévisionnelle</b>	: 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015

#### ★★★ POINTS FORTS

- Complément retraite idéal
- Epargne non fiscalisée
- Architecture et label
- Tranquillité de gestion
- Optimisation fiscale

#### Exemples de budgets

- Prix de vente nue-propiété IPLUS (60% du prix en pleine propriété)
- **Avantage acquis (40% du prix de vente en pleine propriété)**



### INDICATEURS DE CONSTRUCTION

- Permis de construire : PC délivré en Avril 2014, purgé de tout recours.
- Composition : Programme neuf composé de 40 appartements, dont 13 en nue-propiété (4 studios, 8 appartements 2 pièces, 1 appartement 3 pièces avec parking).

### INTERVENANTS

**Concepteur & partenaire des professionnels du patrimoine : IPLUS**

**Promoteur : SIMOBER**

Entreprise familiale fondée en 1986, la société à Directoire et Conseil de Surveillance SIMOBER réalise des opérations foncières et de promotion immobilière en Province (La Rochelle, St-Julien-en-Genevois, Orléans, Senlis) et en Région Parisienne (Paris 8<sup>ème</sup>/16<sup>ème</sup>/19<sup>ème</sup>/20<sup>ème</sup>, Les Lilas, La Garenne-Colombes, Champigny-sur-Marne), totalisant plus de 1.000 logements. Chiffre d'affaires 2013 : 1.556.300 €

**Usufruitier : Résidence le Logement des Fonctionnaires (R.L.F.)**

R.L.F. – Résidence le Logement des Fonctionnaires (Réseau Batigère) - a été mis en place sous l'impulsion du Ministère de l'Economie et des Finances pour satisfaire la demande de logements de ses agents. Ses principaux actionnaires sont l'ALPAF (Ministère de l'Economie et des Finances) 91,10% et la Fondation d'Aguesseau (Ministère de la Justice) 2,80%.

**Notaire : ETUDE CHEVREUX - MAITRE MARIE LEMUE - 55 bd Haussmann - 75008 Paris - Tél. 01 44 90 15 09**