

« Carré Alésia » à Paris XIV^e (75)

112 avenue du Général Leclerc, 75014 Paris



Données prévisionnelles

Objectif d'investissement :
Privilégier la qualité patrimoniale

Le choix de PERL : Paris – XIV^{ème} arrondissement

Analyse immobilière et résidentielle

- **Sur la rive gauche, au sud de Paris, le XIV^{ème} arrondissement** est bordé par les VI^{ème}, V^{ème}, XIII^{ème} et XV^{ème} arrondissements. Il abrite également **la gare Montparnasse** et sa tour magistrale, la **place Denfert Rochereau** ainsi que le **parc Montsouris**. Élegant parc à l'anglaise de 15 hectares, il est l'un des plus grands espaces verts intra-muros de la capitale avec son lac, ses belles statues et ses arbres remarquables.
- Convivial et agréable à vivre, le XIV^{ème} arrondissement marie **les immeubles haussmanniens en pierre de taille** aux constructions récentes et **les rues plus typiques des faubourgs parisiens**, avec des immeubles en briques aux artères commerçantes.
- **Un patrimoine culturel et architectural** : plusieurs lieux témoignent du passé et du présent du 14^{ème} arrondissement dont **les catacombes de Paris**, la **fondation Cartier**, l'**observatoire de Paris** ou encore la **cité internationale universitaire de Paris**.



Points-clés économiques*

- Population : **142 535 habitants**, soit 6% de la population parisienne.
- L'un des principaux pôles d'emploi du 14^{ème} arrondissement est **le quartier de la gare Montparnasse**, dont la tour du même nom où travaillent environ **5000 personnes**. **Les nombreux hôpitaux constituent un vivier important d'emplois dans l'arrondissement.**
- La bonne desserte de l'arrondissement facilite l'accès à plusieurs zones d'activités importantes de Paris.
- Tourisme : avec **300 000 visiteurs par an**, **Les Catacombes** sont le 4^{ème} musée national le plus visité.

Accès

- En métro : ligne 4 stations « Alésia » ou « Portes d'Orléans » à 300m.
- En tramway : ligne T3a station « Porte d'Orléans » à 300m.
- En bus : lignes 28, 38, 62, 68 et Orly Bus.
- En Vélib'/Autolib' : station Vélib' à 130m de l'immeuble et station Autolib' à 30m.
- En voiture : accès rapide au boulevard périphérique par la Porte d'Orléans.

« Carré Alésia » à Paris XIV^e (75)

112 avenue du Général Leclerc, 75014 Paris



Données prévisionnelles

Le choix de PERL : « Carré Alésia »

Environnement immédiat

- Au cœur du 14^{ème} arrondissement.
- A 300 m de la place d'Alésia, dans le quartier du Petit Montrouge.
- A 15 min du Parc Montsouris.
- Commerces, écoles et transports sont à proximité.

Le projet immobilier

- Un immeuble ancien de bon standing
- Il se compose de 2 bâtiments : l'un sur rue et cour intérieure de 6 étages et l'autre en fond de cour intérieure de 4 étages.
- Une cour intérieure agrémentée d'espaces verts séparent les 2 bâtiments. Les appartements bénéficient de lumière dès le 1^{er} étage.
- Les parties communes se déclinent avec un sol en marbre dans le hall d'entrée ou parquet pour les étages.
- Système Vigik, digicode et gardien.
- Commerces en RDC, caves en sous-sol : des travaux de rénovation sont prévus dans les caves.

Sélection PERL

- 18 appartements du studio au 3P, du RDC au 6^{ème} étage.
- Certains des appartements bénéficient de balcon filant et de caves.
- Opération 100 % PERL.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire



L'usufruitier-bailleur : Toit et Joie

- Toit et Joie intervient depuis 1957 en tant qu'opérateur de logement social dans toutes ses dimensions pour répondre aux attentes des ménages, des collectivités territoriales et des réservataires.
- Gestionnaire d'un patrimoine locatif de près de 13 000 logements, elle est présente dans 74 communes d'Ile-de-France
- Chiffres clés : un patrimoine géré de 13 800 logements, près de 500 nouveaux logements chaque année, 9 millions d'euros investis annuellement dans la maintenance et la réhabilitation du patrimoine.

« Carré Alésia » à Paris XIV^o (75)

112 avenue du Général Leclerc, 75014 Paris



Données prévisionnelles

Eléments financiers

Valeur de la nue-propriété

		Durée du démembrement	15 ans
Valeur locative (m ² /mois)	23,6 €	Valeur économique de la nue-propriété	65,3 %
Rendement brut	3,29 %	Valeur économique de l'usufruit	34,7 %

Soit 23,6 € x 12 mois / 8 600 € (prix moyen pleine propriété caves incluses)

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 / m ² , hors parking	8 470 €	5 530 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	8 500 €	5 550 €

Prix des caves

	Pleine-propriété	Nue-propriété
Caves en sous-sol	5 000 €	3 265 €

Budget moyen / typologie

	Nue-propriété caves incluses
Studio de 26 m ²	De 160 000 €
2 pièces de 34 m ² à 50 m ²	De 204 000 € à 277 000 €
3 pièces de 35 m ² à 66 m ²	De 207 000 € à 347 000 €

Calendrier prévisionnel

- Début d'usufruit : **4^{ème} trimestre 2015**
- Notification : **4^{ème} trimestre 2015**
- Signature des actes NP : **1^{er} trimestre 2016**

IMPORTANT

- Envoi du courrier du droit de préemption du locataire : **4T2015**
- Délai légal de réponse : 2 mois
- Délai de postemption : 2 mois

Notaire

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

« Carré Alésia » à Paris XIV^e (75)

112 avenue du Général Leclerc, 75014 Paris



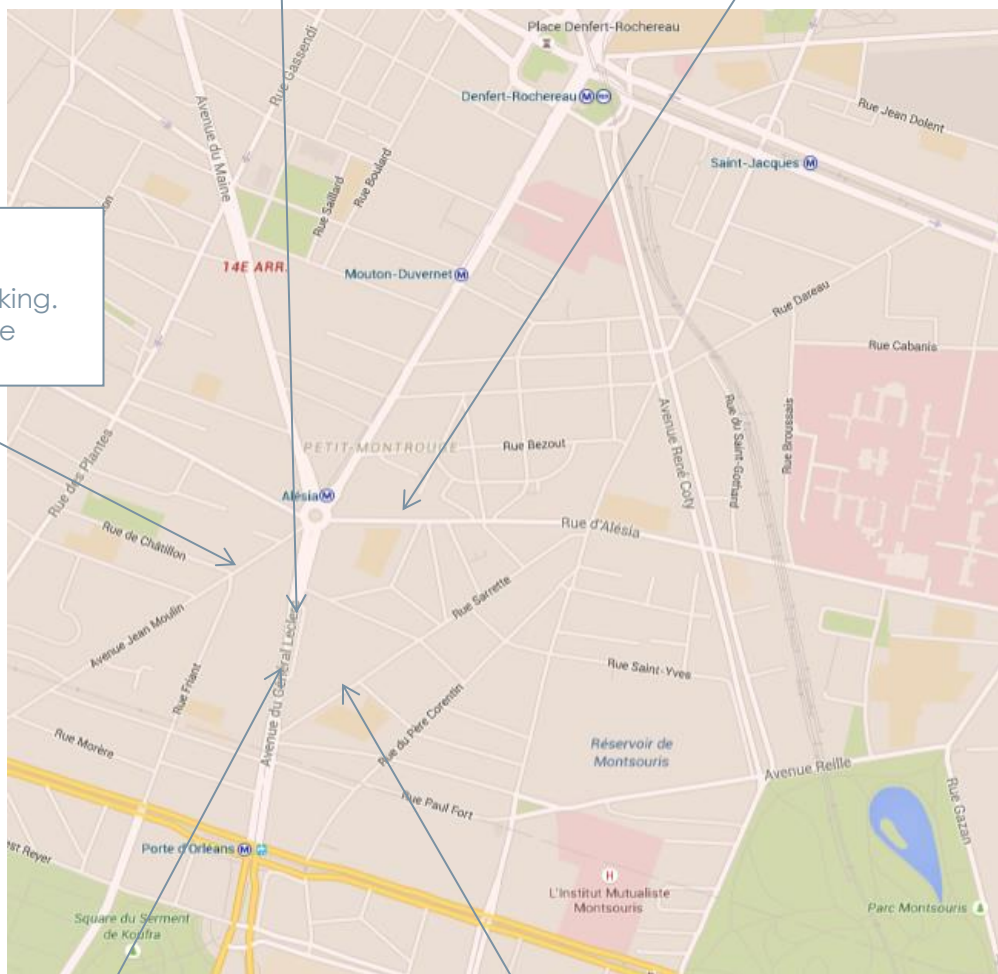
Données prévisionnelles

Carte de marché

2 pièces au 5^{ème} étage
Rue Général Leclerc
8 600€/m² hab. hors parking.
Immeuble contemporain
Bon état général

2/3 pièces au 5^{ème} étage
Alésia
8 500€/m² hab. hors parking.
Immeuble 1885
A rafraîchir

2 pièces au 3^{ème} étage
Rue Jean-Moulin
8 500€/m² hab. hors parking.
Immeuble pierre de taille
Bon état général



« Carré Alésia »
PERL
8 500€/m² hab. hors parking
Immeuble pierre de taille / 1900
Prix moyen d'un 3P au 3^{ème} étage sur cour intérieure



3 pièces au 4^{ème} étage
Quartier Sarrette
8 650€/m² hab. hors parking.
Immeuble pierre de taille
Bon état général

Sources : www.seloger.com;
Base notaires BIEN

« Carré Alésia » à Paris XIV^e (75)

112 avenue du Général Leclerc, 75014 Paris

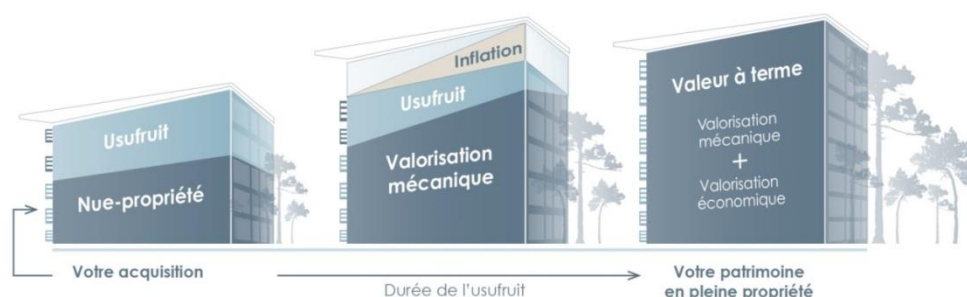


Sécuriser une épargne immobilière

Données prévisionnelles

→ 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)
273 500 €	418 800 €	523 600 €	250 100 €



Rentabilité de 4,42 %/an*

* Hypothèse de valorisation immobilière de 1,5 % / 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 418 800 € (acquis à 273 500 € 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^{er}, d CGI
(depuis décembre 2008/LDFR 2008)

Financement en fonds propres

Financement en emprunt in fine (taux de 2,5 %)

et nantissement assurance vie 179 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 7 000 € de revenus fonciers positifs

Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 15 ans	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 15 ans (prélèvements sociaux compris)	Gain (revente à terme)
0,50 %	1 368 €	20 513 €	270 613 €	14 %	380 €	29 572 €	257 355 €
0,70 %	1 915 €	28 718 €	278 818 €	30 %	299 €	45 201 €	272 984 €
1,00 %	2 735 €	41 025 €	291 125 €	41 %	243 €	55 946 €	283 729 €