

« Carré du Parc » à Paris XIV^o (75)

62 rue Beaunier, 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.

* Sources : Insee, greffe TC Paris, atlas économique paris2013

« Carré du Parc » à Paris XIV^o (75)

62 rue Beaunier, 75014 Paris



Données prévisionnelles

Le choix de PERL : « Carré du Parc »

Environnement immédiat

- Au cœur du 14^{ème} arrondissement.
- Une rue discrète, tranquille et résidentielle.
- A 400 m de la place d'Alésia, dans le quartier du Petit Montrouge.
- A 10 min à pied du Parc Montsouris.
- Commerces, écoles et transports sont à proximité.

Le projet immobilier

- Un immeuble de 6 étages de bon standing datant de la fin du XIX^{ème}.
- De style haussmannien, il se distingue par une façade en pierre de taille et une courette intérieure à partir du 1^{er} étage.
- Les parties communes se déclinent avec un sol en marbre dans le hall d'entrée et d'un escalier en bois recouvert d'un tapis et parquet dans les étages.
- Système Vigik et digicode.
- Caves en sous-sol.

Sélection PERL

- 7 appartements de 2P et 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'usfruitier-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 du Parc » à Paris XIV^o (75)

62 rue Beaunier, 75014 Paris



Données prévisionnelles

Eléments financiers

■ Valeur de la nue-propriété		Durée du démembrement	
Valeur locative (m ² /mois)	24,4 €	Valeur économique de la nue-propriété	15 ans
Rendement brut	3,30 %	Valeur économique de l'usufruit	65,3 %
			34,7 %

Soit 24,4 € x 12 mois / 8 885 € (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 m ² hors parking	Pleine-propriété	Nue-propriété
Prix moyen pondéré / m ² , hors parking	8 725 €	5 697 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	8 800 €	5 746 €

■ Prix des caves	Pleine-propriété	Nue-propriété
Caves en sous-sol	5 000 €	3 265 €

■ Budget moyen / typologie	Nue-propriété caves incluses
2 pièces de 61 m ²	De 321 000 €
3 pièces de 46 m ² à 62 m ²	De 291 000 € à 362 000 €

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 du Parc » à Paris XIV^o (75)

62 rue Beaunier, 75014 Paris

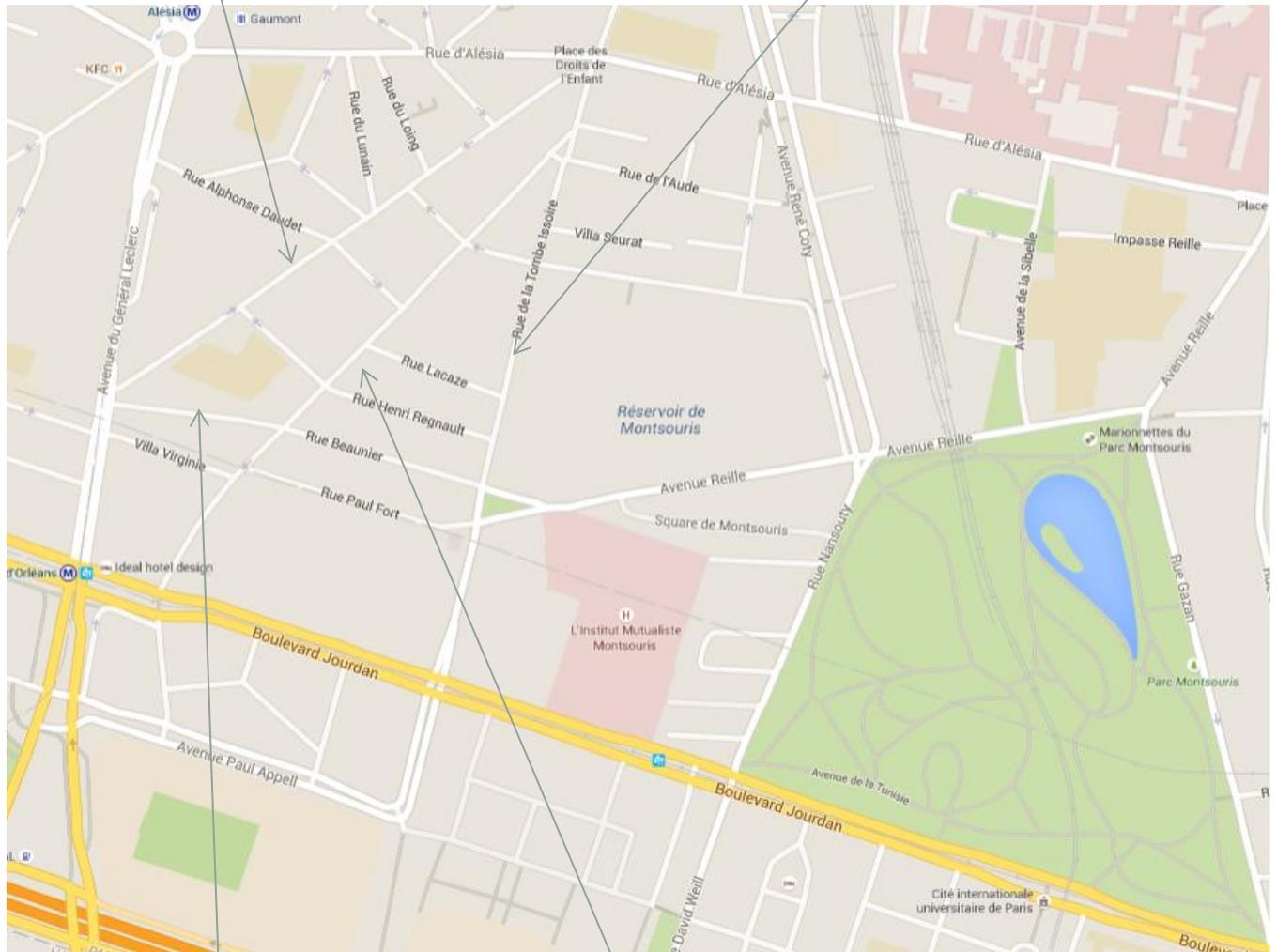


Données prévisionnelles

Carte de marché

3 pièces au 2^{ème} étage
Quartier Sarrette
8 900€/m² hab. hors parking.
Immeuble pierre de taille
Bon état général

3 pièces au 4^{ème} étage
Quartier Tome Isoire
8 900€/m² hab. hors parking.
Immeuble 1970
Bon état général



Sources : www.seloger.com; Base notaires BIEN

« Carré du Parc »
PERL
8 800€/m² hab. hors parking
Immeuble style haussmannien
Prix moyen d'un 3P au 3^{ème} étage
exposition sud



2 pièces au 2^{ème} étage
Quartier Alésia/Montsouris
9 000€/m² hab. hors parking.
Immeuble récent
Rafraîchissement à prévoir

« Carré du Parc »
à Paris XIV° (75)

62 rue Beaunier, 75014 Paris

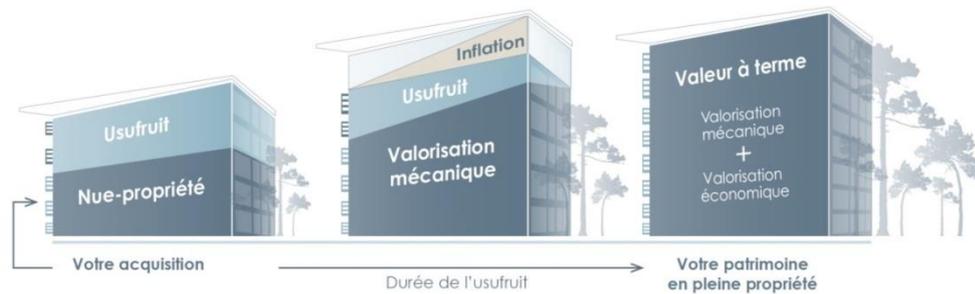


Données prévisionnelles

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)
332 230 €	508 800 €	636 100 €	303 870 €



Rentabilité de 4,43 %/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 508 800 € (acquis à 332 230 € 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 2,5 %) et nantissement assurance vie 217 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 9 000 € 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 %	1 661 €	24 917 €	328 787 €	14 %	462 €	35 923 €	312 487 €
0,70 %	2 326 €	34 884 €	338 754 €	30 %	363 €	54 908 €	331 472 €
1,00 %	3 322 €	49 835 €	353 705 €	41 %	295 €	67 960 €	344 524 €