

« Carré Saint-Ambroise » à Paris XI^o (75)

6 rue Pasteur, 75011 Paris



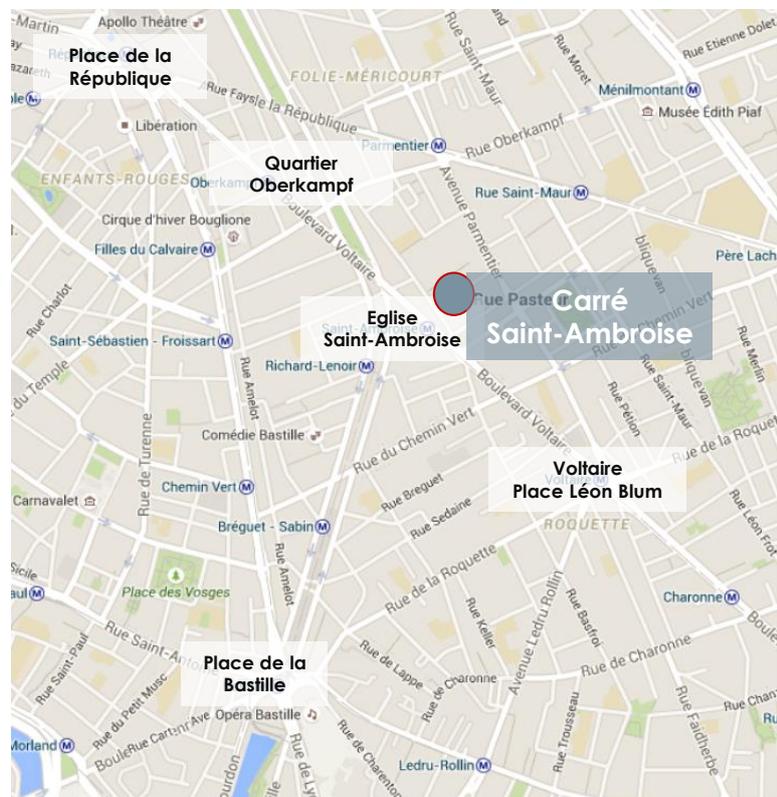
Données prévisionnelles

Objectif d'investissement :
Privilégier la qualité patrimoniale

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

Analyse immobilière et résidentielle

- **Sur la rive droite, à l'est de Paris, le XI^{ème} arrondissement** est bordé par les III^{ème}, IV^{ème}, X^{ème}, XII^{ème} et XX^{ème} arrondissements.
- **Autour des places emblématiques de la République, entièrement réaménagée, et de la Bastille, réputée pour son côté très animée, le 11^{ème} arrondissement est un des quartiers les plus recherchés de Paris.** Il abrite des **pôles d'attraction majeurs** (Bastille, République, Nation), des **axes commerciaux de large influence** (rue du Faubourg du Temple, Bd Beaumarchais) et **plusieurs secteurs d'animation urbaine et lieux animés** comme les rues de Lappe ou Oberkampf.
- **Entre l'église Saint-Ambroise et la mairie du XI^{ème},** le quartier profite d'un environnement convivial et agréable **à proximité du quartier « branché » d'Oberkampf.** Equipements scolaires, transports, commerces, nombreux cafés théâtres, restaurants, cinémas... cette adresse conjuguent tous les avantages d'une vraie vie de quartier.



Points-clés économiques*

- Population : **149 166 habitants**, soit 7% de la population parisienne.
- L'arrondissement rassemble **58000 emplois**, dont les densités sont surtout importantes autour des grands axes (Bd Voltaire, Avenue de la République, Faubourg St Antoine...) et des places (République, Bastille, Nation...).
- **Une facilité d'accès à toutes les zones d'activités importantes de Paris :** le 11^{ème} arrondissement est l'arrondissement parisien qui possède le plus de stations de métro sur son territoire dont 2 pôles majeurs : République et Nation.

Accès

- En métro : ligne 9 station « Saint-Ambroise » à 200m et ligne 3 station « Parmentier » à 500m.
- En bus : lignes 46, 56 et 69.
- En voiture : accès rapide au boulevard Voltaire permettant de rejoindre la place de la Nation et la boulevard périphérique via la Porte de Vincennes.
- En Vélib'/Autolib' : station Vélib' à 130m de l'immeuble et station Autolib' à 30m. Le plan vélo 2015-2020 de la Mairie de Paris prévoit l'aménagement de pistes cyclables sur le boulevard Voltaire, l'avenue de la République et l'avenue Parmentier.

« Carré Saint-Ambroise » à Paris XI° (75)

6 rue Pasteur, 75011 Paris



Données prévisionnelles

Le choix de PERL : « Carré Saint-Ambroise »

Environnement immédiat

- Au cœur du 11ème arrondissement.
- Une rue discrète et calme, à l'abri de l'agitation du boulevard Voltaire.
- A 200 m de l'église Saint-Ambroise et à 600 m de la place Léon Blum (Voltaire).
- Commerces, écoles et transports sont à proximité.

Le projet immobilier

- Un immeuble de 6 étages de bon standing datant de la fin du XIXème.
- De style haussmannien, il se distingue par une façade en pierre de taille et une cour intérieure.
- Les parties communes se déclinent avec un sol en marbre dans le hall d'entrée ou parquet pour les étages.
- Système Vigik et interphone.
- Caves en sous-sol : des travaux de rénovation sont prévus dans les caves.

Sélection PERL

- 25 appartements du studio au 3P, du RDC au 6ème étage.
- Certains des appartements bénéficient de balcons filants et de caves.
- Opération 100 % PERL.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire



L'usufuitier-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 Saint-Ambroise » à Paris XI^o (75)

6 rue Pasteur, 75011 Paris



Données prévisionnelles

Eléments financiers

■ Valeur de la nue-propriété		Durée du démembrement	
Valeur locative (m ² /mois)	24 €	Valeur économique de la nue-propriété	15 ans
Rendement brut	3,29 %	Valeur économique de l'usufruit	65,3 %
			34,7 %

Soit 24 € x 12 mois / 8 745 € (prix moyen pleine propriété cave incluse)

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	8 560 €	5 590 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	8 600 €	5 615 €

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

■ Budget moyen / typologie	Nue-propriété caves incluses
Studio de 14 m ² à 35 m ²	De 64 000 € à 136 000 €
2 pièces de 29 m ² à 42 m ²	De 176 000 € à 230 000 €
3 pièces de 37 m ² à 42 m ²	De 202 000 € à 245 000 €

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

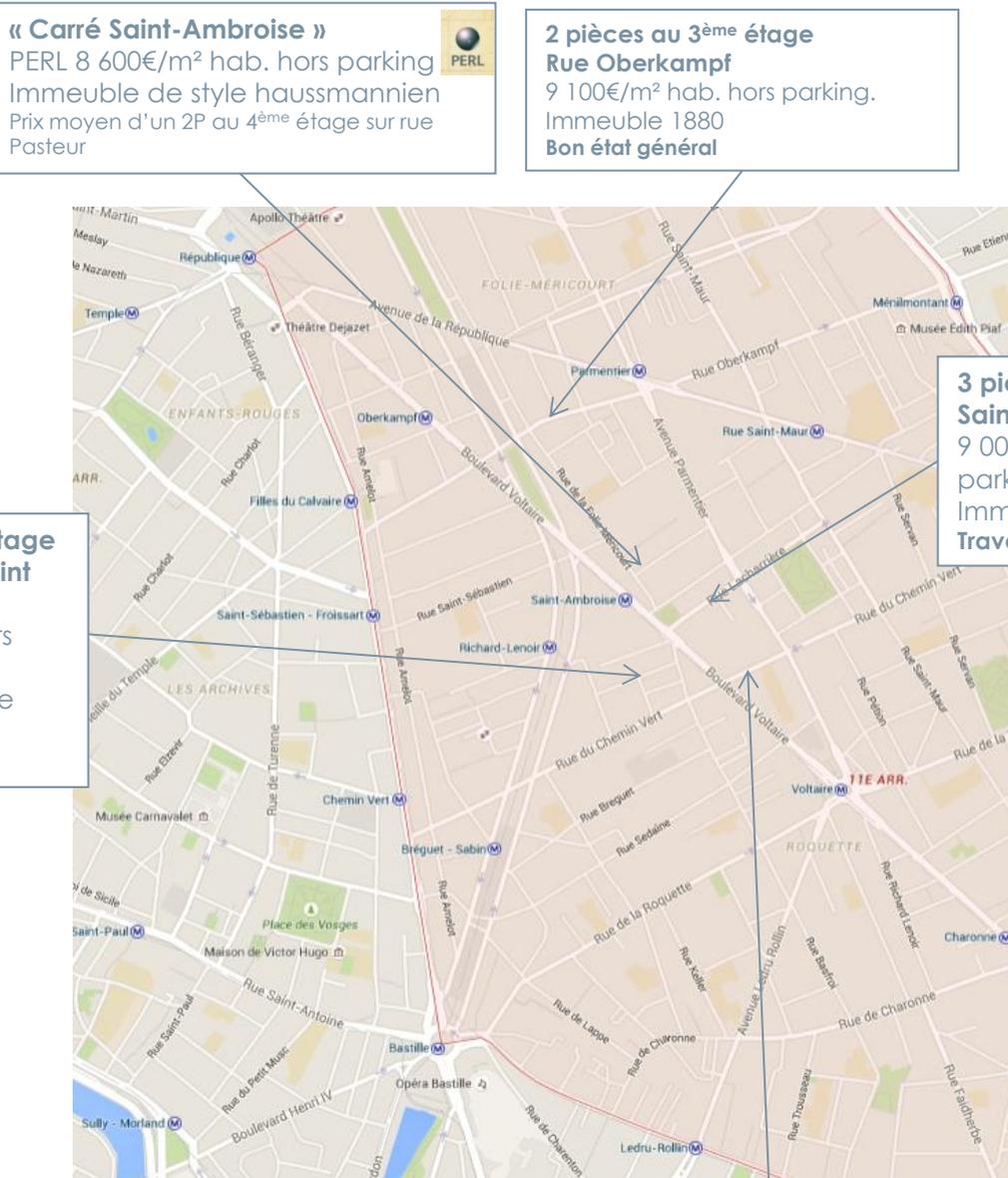
« Carré Saint-Ambroise » à Paris XI^o (75)

6 rue Pasteur, 75011 Paris



Données prévisionnelles

Carte de marché



**3 pièces au 3^{ème} étage
Richard Lenoir / Saint
Ambroise**
8 750€/m² hab. hors
parking.
Immeuble pierre de
taille
Bon état général

Sources : www.seloger.com; Base notaires BIEN

**2 pièces au 4^{ème} étage
Voltaire / Saint Ambroise**
8 850€/m² hab. hors
parking.
Immeuble 1970
Bon état général

« Carré Saint-Ambroise » à Paris XI° (75)

6 rue Pasteur, 75011 Paris

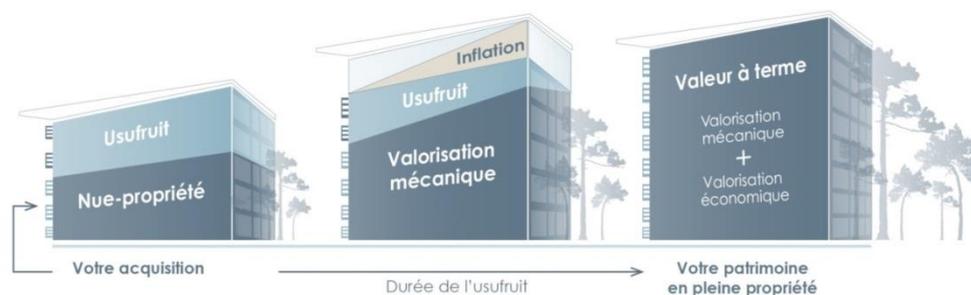


Données prévisionnelles

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)
193 600 €	296 500 €	370 700 €	177 100 €



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 296 500 € (acquis à 193 600 € 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 126 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 5 000 € 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 %	968 €	14 520 €	191 620 €	14 %	269 €	20 933 €	181 919 €
0,70 %	1355 €	20 328 €	197 428 €	30 %	211 €	31 996 €	192 982 €
1,00 %	1 936 €	29 040 €	206 140 €	41 %	172 €	39 602 €	200 588 €