Nue-propriété **Immobilier neuf**

# « Les Terrasses de la Malmaison 2 » à **Rueil-Malmaison (92)**

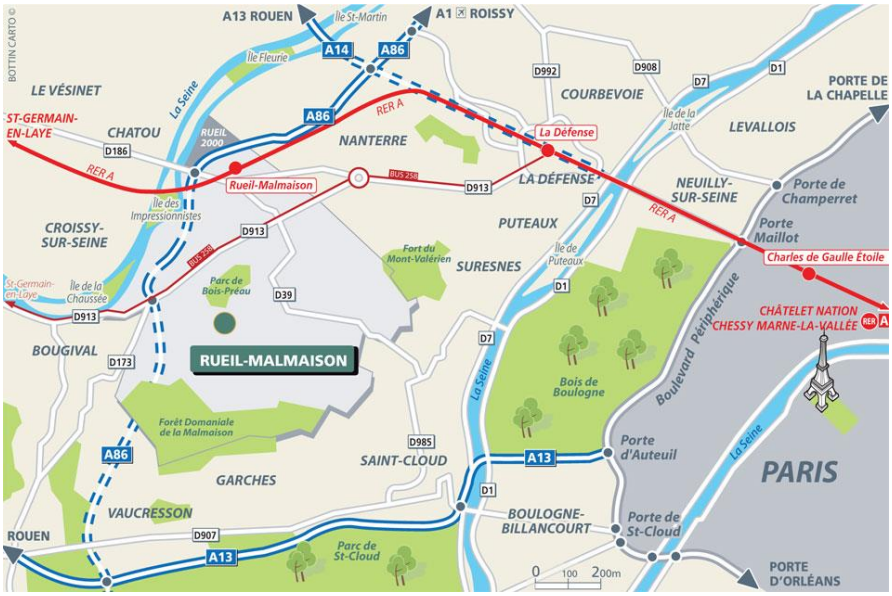
5-7 avenue de Versailles • 92500 Rueil-Malmaison • Hauts-de-Seine

## Objectifs d'investissement : **Privilégier la haute qualité patrimoniale**

## Le choix de PERL : Rueil-Malmaison

### Le quartier « Jonchère - Malmaison - Saint-Cucufa »

- **Au cœur du dynamisme de l'Ouest Parisien, un réseau de transports performant :** 15 lignes de bus relient Rueil-Malmaison à Paris et aux communes limitrophes. La ville offre un accès direct et rapide à **La Défense (3 km) et Paris (8 km)**, (10 minutes par le RER A et 20 minutes via l'A86, l'A13 et l'A14)
- **Dans le quartier « Jonchère-Malmaison-Saint Cucufa »**, une situation très recherchée et prisée des familles et des actifs des Hauts-de-Seine
- **Proche du centre-ville commerçant et des infrastructures familiales** (établissements scolaires de prestige, culturels et sportifs), accessibles en 20 minutes à pied, ou 5 minutes en bus et à vélo.




- **Un environnement particulièrement calme, résidentiel et verdoyant :** le quartier est constitué de maisons individuelles en pierre meulière dotées de grands jardins et de petits immeubles résidentiels. Les châteaux de la Malmaison et de la petite Malmaison, ainsi que le bois Préau (écrin de verdure de 17 hectares, offrant de multiples activités de loisir et de détente), sont à 10 minutes à pied.

## « Les Terrasses de la Malmaison 2 »

Façade du bâtiment F - côté jardin

**16 appartements PERL en diffus sur les bâtiments D et E, dans une copropriété de 5 bâtiments (69 appartements au total)**
***Rémunération du syndic à la charge du bailleur***

- **« Les Terrasses de la Malmaison 2 », propose une architecture contemporaine inspirée des années 30 et de Robert Mallet-Stevens**, caractérisée par des jeux de volumes blancs, de multiples retraits, décrochés et orientations pour favoriser la lumière, avec en cœur d'îlot, un jardin commun rassemblant de multiples essences.
- **Sélection PERL** : 16 appartements familiaux aux larges ouvertures, prolongés de balcons, terrasses et jardins privatifs (engazonnés, clos de haies et agrémentés d'au moins un arbre)/ Label BBC HQE

Nue-propriété **Immobilier neuf**

# « Les Terrasses de la Malmaison 2 » à **Rueil-Malmaison (92)**

5-7 avenue de Versailles • 92500 Rueil-Malmaison • Hauts-de-Seine

## Eléments financiers

- Durée du démembrement : 17 ans
- Valeur économique de la nue-propriété : 62%

Calcul de la valeur économique de l'usufruit :
- Valeur locative : loyer **20,3 €/m²/mois**
- Rendement brut de **3,22 %**
  **Soit 20,3x12/ 7 570 € (prix du m² en pleine propriété pkg inclus)**
- Valeur économique de l'usufruit = somme des loyers perçus nets, actualisés sur la durée de l'usufruit : **38 %**
- Valeur économique de la nue-propriété : **62 %**

Taux d'occupation : 100 % - Charges, travaux et taxes : 23 %
Indexation des loyers et charges : 1,50 % - Actualisation : 2,5 %

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

| | |
|---|---|
| 3P de 60 à 72 m² hab | De 280 500 € à 340 100 € |

- Prix pleine propriété

| | |
|---|---|
| Prix moyen pondéré PP TTC/m², hors pk | 6 470 € |
| Prix moyen habitable PP TTC/m², hors pk | 7 300 € |

- Prix nue-propriété

| | |
|---|---|
| Prix moyen NP TTC/m² pondéré hors pk | 4 010 € |
| Prix moyen NP TTC/m² habitable, hors pk | 4 525 € |

- **Emplacements simples en sous-sol** : Prix nue-propriété 11 160 € • Prix pleine propriété : 18 000 €

## Eléments techniques

### Calendrier

| | |
|---|---|
| Début des travaux | 4T 2014 |
| Date de livraison prévisionnelle | 4T 2016 |

**Important** :
PC obtenu et définitif
Agrément en cours d'obtention

### Notification et notaire

| | |
|---|---|
| Date de notification prévisionnelle | 1T 2015 |

Notaire : Maître Anne-Sophie AGUESSY
Ordre du dépôt de garantie : SCP GUILBERT, BIGOT, GAILLOT, WUHRMANN & AGUESSY
Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant TTC de l'acquisition en nue-propriété

## Construction : Bouwfonds Marignan

35 années d'expérience, une diversification réussie de ses activités et une capacité à développer une offre multi-produits positionnent Bouwfonds Marignan comme un acteur pluridisciplinaire, présent sur tous les segments de la chaîne de production : habitat, immobilier d'entreprises, résidences-services répondant à des besoins d'hébergement différenciés (loisirs, affaires, étudiants, seniors).
Données 2013 : 3 300 logements réservés • 105 millions de fonds propres

## Usufruitier : Saiem du Moulin à vent

Créée en 1956, la Saiem du Moulin à Vent construit, promeut et gère des logements locatifs sociaux sur la commune de Rueil-Malmaison. Elle fait partie du réseau SCET (Service, Conseil, Expertise et Territoire), acteur de l'économie mixte et filiale à 100 % de La Caisse des Dépôts.

Nue-propriété **Immobilier neuf**

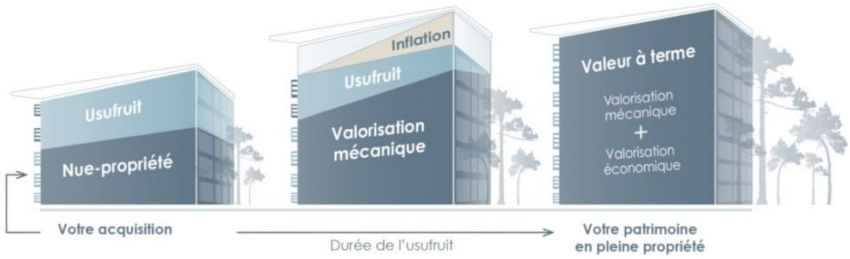
# « Les Terrasses de la Malmaison 2 » à **Rueil-Malmaison (92)**

5-7 avenue de Versailles • 92500 Rueil-Malmaison • Hauts-de-Seine

## 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 du bien à terme* | Gain (Revente du bien au terme de l'usufruit) |
|---|---|---|---|
| **310 000 €** | **500 000 €** | **663 500 €** | **353 500 €** |




**Rentabilité de 4,6 % / 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 500 000 € (acquis à 310 000 € 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**

| Taux ISF | Réduction ISF annuelle | Réduction ISF sur les 17 ans + travaux | Gain (revente à terme) |
|---|---|---|---|
| 0,50 % | **1 550 €** | **29 450 €** | **382 950 €** |
| 0,70 % | **2 170 €** | **41 230 €** | **394 730 €** |
| 1,00 % | **3 100 €** | **58 900 €** | **412 400 €** |

**Financement en emprunt in fine** (taux de 3,5 %) et nantissement assurance vie 192 000 € capitalisée à 3 % pour un investisseur avec 11 000 € de revenus fonciers positifs

| TMI | Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse) | Economies IR sur les 17 ans + travaux (prélèvements sociaux compris | Gain (revente à terme) |
|---|---|---|---|
| 14 % | 585 € | **56 765 €** | **338 549 €** |
| 30 % | 460 € | **86 732 €** | **368 515 €** |
| 41 % | 374 € | **107 334 €** | **389 117 €** |

# « Les Terrasses de la Malmaison 2 » à **Rueil-Malmaison (92)**

5-7 avenue de Versailles • 92500 Rueil-Malmaison • Hauts-de-Seine

## Carte de marché

**« Les Terrasses de la Malmaison 2»**
Bouwfonds Marignan - PERL
7300€ /m² hpk
Programme Neuf
16 logements PERL
Livraison : 4T2016

**« Cœur Nature »**
Pitch Immobilier
7950€/m² hpk
Programme neuf : 51 logements
Livraison : 4T2014

**« Le VI »**
Les Nouveaux Constructeurs
7450€/m² hpk
Programme neuf : 24 logements
Livraison : 4T2015

**« Villa des Tribunes »**
Groupe Cardinal
7400€/m² hpk
Programme neuf : 8 logements
Livraison : 4T2014

**Sources** : www.selogerneuf.com; www.immoneuf.com