

« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine

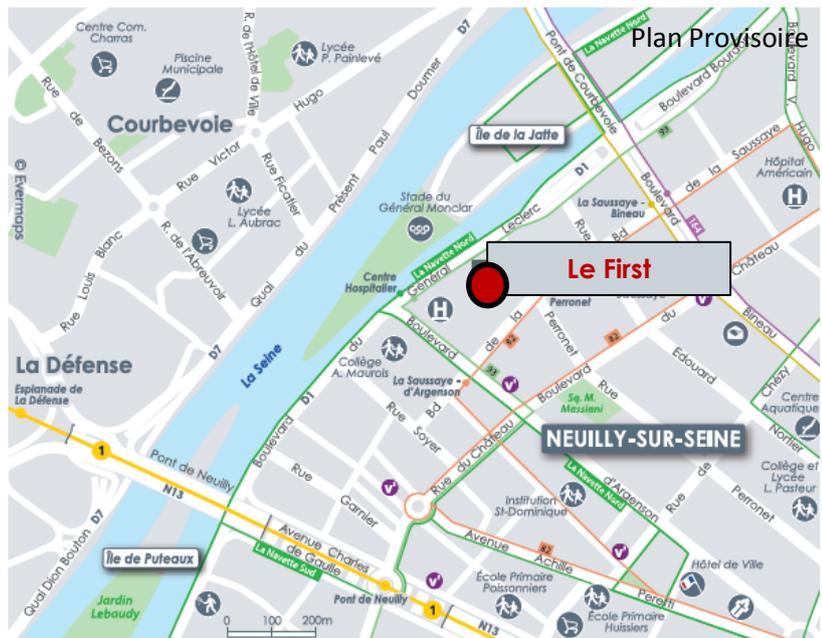


Objectif d'investissement : Privilégier la qualité patrimoniale

Le choix de PERL : Neuilly-sur-Seine – Face à l'Île de la Jatte

Analyse immobilière et résidentielle

- Limitrophe du Bois de Boulogne, de Levallois et des 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris, Neuilly propose un emplacement prestigieux, entre la place de l'Etoile et le quartier de la Défense.
- Archétype de la ville chic et patrimoniale, Neuilly-sur-Seine séduit par un cadre de vie ultra-résidentiel : larges avenues aux arbres majestueux, voies privées à l'abri des regards et maisons de maître joutant des immeubles à l'architecture contemporaine en bordure du Bois.
- Neuilly-sur-Seine est également limitrophe de la Seine face à l'Île de la Jatte : véritable jardin flottant sur la Seine, lieu de résidence très prisée.



Points-clés économiques*

- Neuilly-sur-Seine est la ville française (après Paris) qui compte le plus de foyers assujettis à l'ISF donnant à la ville une connotation très prospère. Avec 5 640 habitants*, un patrimoine de 4,87 millions d'€ pour un ISF moyen de 23 951€*.
- Neuilly-sur-Seine bénéficie pleinement de l'activité de Paris et du fort dynamisme des Hauts-de-Seine et de La Défense, premier quartier d'affaires européen (3 000 entreprises, 180 000 salariés).
- De nombreuses grandes sociétés ont implanté leurs sièges à Neuilly-sur-Seine comme Deloitte, M6, Orangina, Group M France. Neuilly accueille ainsi près de 13 000** entreprises sur son territoire issues de divers secteurs d'activités.

Sources : *BFM Business 2015 **Mairie de Neuilly

Accès

- **En métro :**
station « Pont de Neuilly » à 12 min (ligne 1).
- **En bus :**
plusieurs lignes d'autobus à proximité : 43, 73, 82, 93, 163, 164, 174.
- **En Vélib'/Autolib' :**
station Vélib' à 450 m et Autolib' à 700 m de l'immeuble.
- **En voiture :**
accès rapide au périphérique par la Porte Maillot.
- **En avion :**
aéroport de Paris – Charles de Gaulle à 35 min en voiture.

« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine



Le choix de PERL : « Le First »

Environnement immédiat

- En bord de Seine, face à l'île de Jatte.
- Au cœur du boulevard Leclerc offrant un cadre naturel agréable.
- Dans un environnement résidentiel de très haut standing composé d'immeubles des années 60 aux façades cossues et élégantes.
- Commerces, écoles et collèges à proximité.
- A 10 min à pied du Pont de Neuilly et de l'Hôpital Américain.

Le projet immobilier

- Un immeuble de 6 étages de très bon standing datant de 1978 : 44 logements au total.
- Les parties communes sont bien entretenues : hall d'entrée, escalier en béton peint, portes palières en placage bois, paliers d'étages avec moquette au sol.
- Le bâtiment est entouré d'espaces verts, d'allées piétonnes et de jardins privatifs.
- Digicode sur portail et interphone dans le hall d'entrée.
- Ascenseur, caves et parking.



Sélection PERL

- 19 appartements du studio au 5P aux volumes généreux.
- La plupart des appartements bénéficient de parking et de caves en sous-sol.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur.

L'usufuitier-bailleur : Hauts-de-Seine Habitat

- Créé il y a 40 ans, Hauts-de-Seine Habitat est le premier bailleur social du département des Hauts-de-Seine avec 30 000 logements locatifs sociaux répartis sur 30 communes et 40 EHPAD et résidences temporaires pour jeunes travailleurs. Hauts-de-Seine Habitat possède 6 directions de proximité (Bagneux, Bois-Colombes, Chatenay-Malabry, Nanterre, Suresnes, Plessis-Robinson).
- Il mène une politique volontariste de développement du patrimoine, de construction neuve locative et en accession à la propriété, dans le respect des principes du développement durable.
- **Chiffres clés 2016** : un patrimoine de 44 447 logements, 216M€ d'investissements dont 27 millions d'euros de travaux de gros entretien.

« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine



Éléments financiers

Valeur de la nue-propriété		Durée du démembrement		17 ans
Valeur locative (m ² /mois)	24,1 €	Valeur économique de la nue-propriété		68 %
Rendement brut	2,70 %	Valeur économique de l'usufruit		32 %

Soit 24,1 € x 12 mois / 10 709 € (prix moyen pleine propriété parking inclus)

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	9 520 €	6 475 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	10 200 €	6 936 €

Prix des parking	Pleine-propriété	Nue-propriété
Parking en sous-sol	24 500 €	16 660 €
Box double	50 000 €	34 000 €

Prix des caves	Pleine-propriété	Nue-propriété
Caves en sous-sol	7 200 €	4 896 €

Budget moyen / typologie	Nue-propriété parking inclus
7/ Studios de 17 m ² à 34 m ²	De 127 300 € à 311 000 €
8/ 3 pièces de 64 m ² à 107 m ²	De 401 200 € à 783 000 €
3/ 4 pièces de 93 m ² à 114 m ²	De 622 000 € à 918 000 €
1/ 5 pièces de 148 m ²	1 114 000 €

Calendrier prévisionnel

- Début d'usufruit : **décembre 2017**
- Notification et signature des actes NP : **Mars 2018**

IMPORTANT

- Envoi du courrier du droit de préemption du locataire : **Juillet 2017**
- Délai légal de réponse : 2 mois
- Délai de postemption : 2 mois

Notaire

- Notaire : SCP THIBIERGE & associés
- Ordre du dépôt de garantie : SCP THIBIERGE & associés
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété

« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine



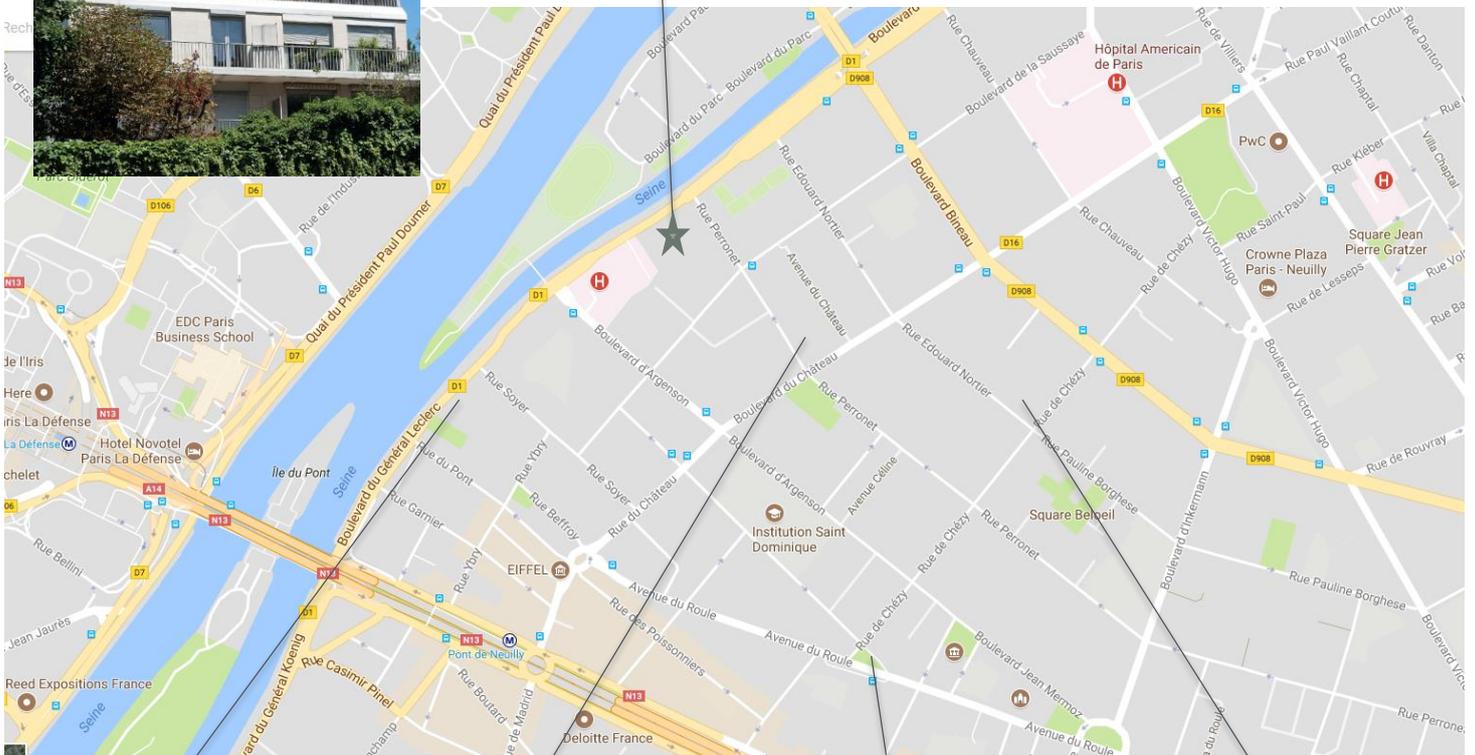
Perl.

Carte de marché ancien



« Le First »
Ex - 3P – 92,60 m² - 3^{ème} étage
Immeuble 80
10 200 €/m² pk

Perl.



« Bd du Général Leclerc »
3P – 74 m² - 5^{ème} étage
Immeuble 80
10 400 €/m² pk

« Rue Perronet »
4P – 76 m² - 2^{ème} étage
Immeuble 80
10 200 €/m² pk

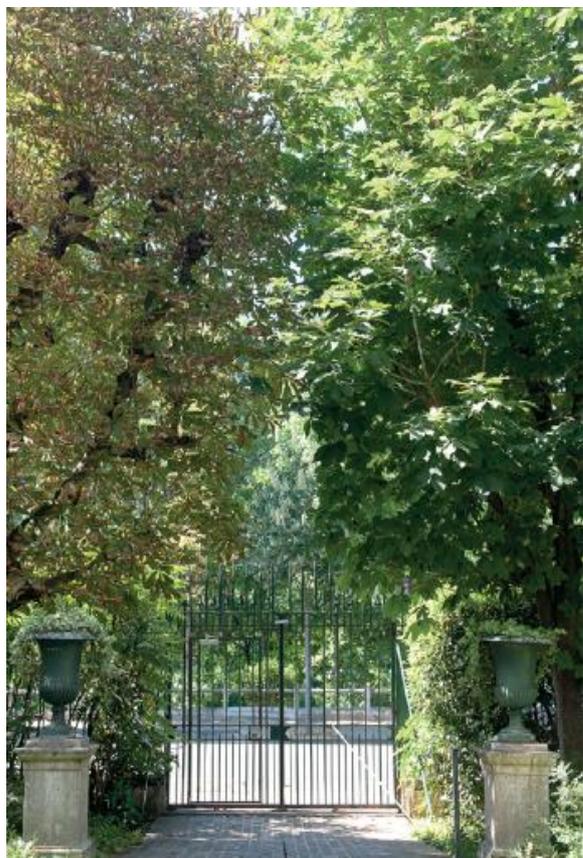
« Rue de Chézy »
3P – 74 m² - 6^{ème} étage
Immeuble ancien
11 400 €/m² pk

« Rue Edouard Mortier »
4P – 105 m² - 1^{er} étage
Immeuble 90
12 000 €/m² pk

Nue-propriété Immobilier ancien

« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine



« Le First » à Neuilly-sur-Seine (92)

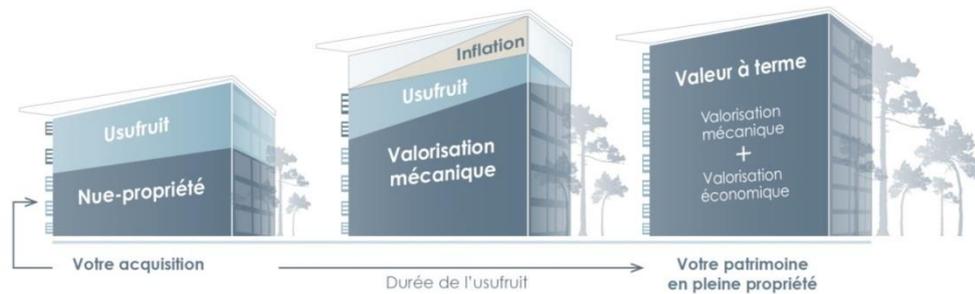
40 Boulevard du Général Leclerc , 92 200 Neuilly-sur-Seine



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 des biens à terme*	Gain (Revente du bien au terme de l'usufruit)
516 300 €	759 300 €	917 300 €	401 000 €



Rentabilité de 3,1 %/an*

* Hypothèse de valorisation immobilière de 1 % / 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 759 300 € (acquis à 516 300 € 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 352 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 13 000 € de revenus fonciers positifs			
Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 17 ans	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 17 ans (prélèvements sociaux compris)	Gain (revente à terme)
0,50 %	2 582 €	49 049 €	450 049 €	14 %	721 €	70 084 €	411 548 €
0,70 %	3 614 €	68 668 €	469 668 €	30 %	567 €	107 108 €	448 573 €
1,00 %	5 163 €	98 097 €	499 097 €	41 %	461 €	132 563 €	474 027 €