

Objectif d'investissement : Haute qualité patrimoniale

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

Analyse immobilière et résidentielle

- Sur la rive droite, à 2 pas du métro « Filles du Calvaire », au croisement des quartiers hyper recherchés d'Oberkampf et du Marais, le nouveau « Passage Oberkampf » profite d'un environnement convivial et agréable ; un véritable havre de paix à l'écart de l'agitation du XI^{ème} arrondissement.
- Le XI^{ème} 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.
- Equipements scolaires, transports, commerces, nombreux cafés théâtres, restaurants, cinémas... cette adresse conjugue 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 58 000 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 :**
 - lignes 5 et 9 station « Oberkampf » à 250 m,
 - ligne 8 station « Filles du Calvaire » à 350 m,
 - lignes 3 et 11 à 700 m.
- **En bus :** lignes 96, 20 et 65.
- **En Vélib'/Autolib' :** station Vélib' et Autolib' à 100 m.
- **En voiture :** accès rapide au boulevard Voltaire permettant de rejoindre la place de la Nation et le boulevard périphérique via la Porte de Vincennes.

Le choix de PERL : « Passage Oberkampf »

Environnement immédiat

- Au cœur du XI^{ème} arrondissement, dans le quartier Saint-Ambroise, limitrophe du III^{ème} arrondissement et du Marais.
- A 200 m du Cirque d'Hiver.
- Un quartier idéalement desservi : à 250 m des lignes 5 et 9 station « Obekampf », à 350 m de la ligne 8, station « Filles du Calvaire » et à 700 m des lignes 3 et 11 station « République ».

Le projet immobilier

- Un nouveau passage typiquement parisien reliant la rue Oberkampf et le passage Saint-Pierre Amelot.
- Un ensemble immobilier de haut standing composé de plusieurs bâtiments à l'architecture contemporaine.
- 83 logements au total.
- Des prestations de qualité.
- Architecte : Brossy & associés
- Règlementation thermique 2012.

Sélection PERL

- 38 appartements du studio au 5 pièces répartis dans 2 bâtiments, l'un sur la rue Oberkampf, l'autre sur le passage Saint-Pierre Amelot.
- Certains bénéficient de balcon, terrasse ou jardin.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire.



Co-promotion : **Emerige, Linkcity et Ogic**

- **EMERIGE** : un des principaux acteurs de l'immobilier en Ile-de-France, il est spécialisé dans la promotion de bureaux et de logements, ainsi que dans la restructuration d'actifs immobiliers. En 25 ans, Emerige a développé un véritable savoir-faire dans la construction de bureaux et logements, devenant ainsi un spécialiste de la gestion d'opérations urbaines.
Chiffres clés 2016 : CA : 7M€
- **LINKCITY** : est l'une des nouvelles marques des filiales de développement immobilier de Bouygues Construction.
Chiffres clés 2016 : CA : 84M€
- **OGIC** : fondé en 1966, OGIC est un promoteur présent dans toute l'Île-de-France, en régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.
Chiffres clés 2016 : CA : 2,9M€, + de 10 000 logements.

L'usufuitier-bailleur : RIVP

- La RIVP est l'un des acteurs majeurs du logement social à Paris et a pour vocation de construire, réhabiliter et gérer des logements, des résidences étudiantes, des commerces et des bureaux.
- Avec un patrimoine situé à 91% dans Paris (9% en banlieue), la RIVP contribue activement aux efforts de la Ville de Paris, qui s'est donnée pour objectif d'atteindre 30% de logements sociaux d'ici 2030.
- **Chiffres clés 2016** : un patrimoine géré de 60 700 logements, 582 M€ de chiffre d'affaires.

Éléments financiers

Valeur de la nue-propriété		Durée du démembrement		20 ans
Valeur locative (m ² /mois)	30,6 €	Valeur économique de la nue-propriété		60 %
Rendement brut	2,91 %	Valeur économique de l'usufruit		40 %

Soit **30,6 € x 12 mois / 12 600 €** (prix moyen pleine propriété hors parking)

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	12 462 €	7 478 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	12 600 €	7 561 €

Budget moyen / typologie	Nue-propriété
3 / Studios de 27 m ² à 28 m ²	De 197 000 € à 260 000 €
18 / 2 pièces de 39 m ² à 45 m ²	De 298 000 € à 409 500 €
6 / 3 pièces de 57 m ² à 70 m ²	De 410 300 € à 565 600 €
10 / 4 pièces de 75 m ² à 85 m ²	De 498 300 € à 711 000 €
1 / 5 pièces de 99 m ²	576 300 €

Calendrier prévisionnel

- Début des travaux et signature des actes notariés : **1^{er} trimestre 2018**
- Livraison de l'immeuble : **4^{ème} trimestre 2020**

IMPORTANT

- PC purgé
- Agréments en cours

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

Nue-propriété **Immobilier neuf**

« Passage Oberkampf » à Paris 11^{ème}

14 rue Oberkampf, 7 passage Saint-Pierre Amelot, 75011 Paris

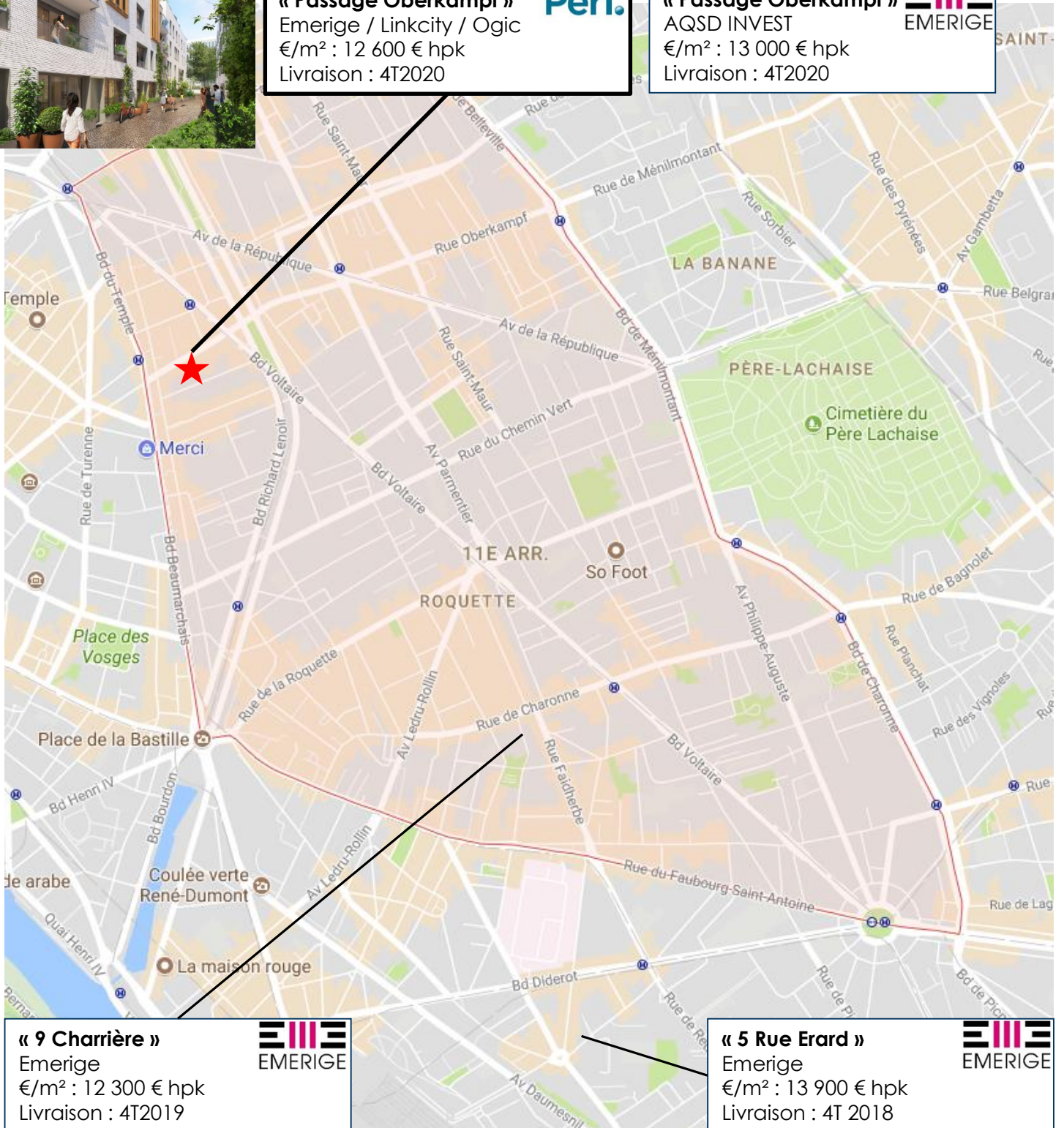


Carte de marché



« Passage Oberkampf » **Perl.**
Emerige / Linkcity / Ogic
€/m² : 12 600 € hpk
Livraison : 4T2020

« Passage Oberkampf » 
AQSD INVEST
€/m² : 13 000 € hpk
Livraison : 4T2020



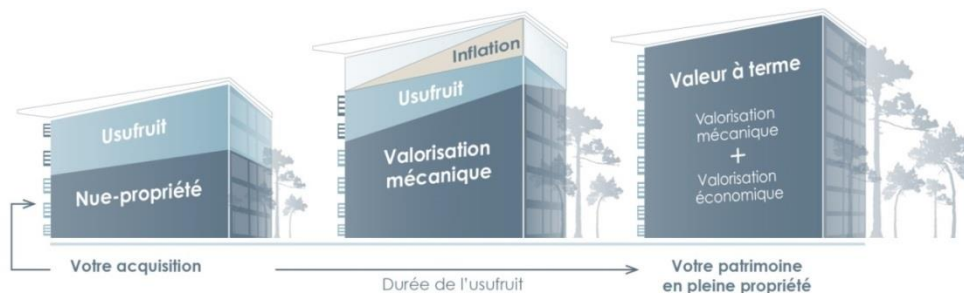
« 9 Charrière » 
Emerige
€/m² : 12 300 € hpk
Livraison : 4T2019

« 5 Rue Erard » 
Emerige
€/m² : 13 900 € hpk
Livraison : 4T 2018

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)
423 000 €	705 000 €	879 700 €	456 700 €



Rentabilité de 3,5 %/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 705 000 € (acquis à 423 000 € en nue-propriété)

<p>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*</p>				<p>Défiscalisation des revenus fonciers existants pour un investissement réalisé à crédit Art. 31, I, 1^o, d CGI (depuis décembre 2008/LDFR 2008)</p>			
<p>Financement en fonds propres</p>				<p>Financement en emprunt in fine (taux de 2,5 %) et nantissement assurance vie 259 k€ capitalisée à 2,5 % pour un investisseur avec 11 000 € de revenus fonciers positifs</p>			
Taux ISF	Réduction ISF annuelle	Réduction ISF sur les 20 ans (+ travaux)	Gain (revente à terme)	TMI	Effort d'épargne (éco. d'impôt incluse)	Economies IR sur les 20 ans (+ travaux) (prélèvements sociaux compris)	Gain (revente à terme)
0,50 %	2 115 €	46 530 €	503 230 €	14 %	615 €	63 545 €	459 871 €
0,70 %	2 961 €	65 142 €	521 842 €	30 %	487 €	97 111 €	493 436 €
1,00 %	4 230 €	93 060 €	549 760 €	41 %	400 €	120 187 €	516 512 €