

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Aix-en-Provence

Dans le prolongement du centre-ville, à
5 minutes du Grand Théâtre de Provence

NOUVELLES / SCÈNES

Nue-propriété 2020

Perl.

55, avenue Marceau
75116 Paris
06 50 63 80 23
nrivory@lpei.fr

Le nouveau monde du logement

Aix-en-Provence, l'art de vivre provençal au pied de la montagne Sainte-Victoire

Entre la Méditerranée et le massif du Luberon, Aix-en-Provence jouit d'un environnement exceptionnel. Au pied de la montagne Sainte-Victoire immortalisée par Paul Cézanne, entourée de villages pittoresques et de superbes paysages, Aix-en-Provence est une ville de caractère au magnifique patrimoine architectural. Hôtels particuliers, monuments historiques et fontaines anciennes se succèdent autour de places ombragées invitant à la flânerie. Recherchée pour sa qualité résidentielle, cette ville d'art au riche passé est également une destination touristique haut de gamme, qui séduit par son art de vivre et sa programmation culturelle de premier plan.

Cours Mirabeau



À 15 minutes à pied du centre-ville, un quartier résidentiel qui abrite les hauts lieux culturels aixois :

le Grand Théâtre de Provence, le conservatoire D. Milhaud, le Pavillon Noir (Centre Chorégraphique National)...

NOUVELLES / SCÈNES

6 boulevard Ferdinand de Lesseps
5 avenue de Tübingen
13100 Aix-en-Provence



Centre-ville





Architecte : Battesti Architectes Associés

Vue depuis le boulevard Ferdinand de Lesseps

NOUVELLES / SCÈNES

Perspective Infima. Illustration non contractuelle.

Une architecture élégante, aux tonalités méditerranéennes lumineuses

Inspirée des tonalités lumineuses de la pierre de Provence, l'architecture de "Nouvelles Scènes" réinterprète dans un style contemporain l'art de vivre aixois. Sobriété des lignes, larges baies vitrées laissant filtrer le soleil, terrasses ombragées ouvertes sur les arbres d'un jardin intérieur : en harmonie avec l'environnement élégant de la ville, "Nouvelles Scènes" invite à profiter de la douceur du climat provençal.

Calendrier prévisionnel

► 2^e trimestre 2018

Début des travaux et signature des actes notariés

► 3^e trimestre 2020

Livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans

PRESTATIONS

Aspect extérieur

- Façades en enduit minéral et soubassements en parement de pierre aux tons ocres
- Menuiseries en aluminium laqué
- Garde-corps en aluminium et en verre transparent

Parties privatives

- Carrelage en grès émaillé grand format et plinthes assorties dans toutes les pièces
- Volets roulants en aluminium laqué et persiennes coulissantes à lames à la française, commande électrique dans les pièces principales
- Dans la salle de bain : meuble-vasque avec miroir et applique lumineuse, faïence murale toute hauteur, sèche-serviette électrique

Parties communes

- Halls d'entrée décorés par l'architecte
- Espaces verts engazonnés et arborés
- Local à vélos en accès direct
- Contrôle d'accès par vidéophone et système Vigik
- Accès au parking par une porte télécommandée

Une réalisation signée :



Sur le boulevard commerçant F. de Lesseps, face à un parc arboré

Construit autour d'un vaste jardin arboré apportant calme et fraîcheur, "Nouvelles Scènes" s'inscrit dans un environnement résidentiel de qualité, à 15 minutes à pied du cours Mirabeau et du centre-ville historique. À l'angle de l'avenue de Tübingen et du boulevard Ferdinand de Lesseps, avec des commerces en pied d'immeuble, "Nouvelles Scènes" permet d'accéder en quelques minutes de marche aux lieux culturels emblématiques d'Aix-en-Provence : le Grand Théâtre de Provence, le Conservatoire Darius Milhaud, la bibliothèque Méjanes, le Pasino, le Pavillon Noir (Centre Chorégraphique National dessiné par l'architecte Rudy Ricciotti)...

NOUVELLES / SCÈNES



▶ Accès parking ▶ Accès piéton



Vue depuis l'îlot central paysager

Perspective infime. Illustration contractuelle.

Le Pays d'Aix, au cœur d'une dynamique économique

Avec 135 000 salariés et 43 000 entreprises dont 80% appartiennent au secteur tertiaire, le Pays d'Aix possède une économie de pointe (site du CEA de Cadarache, Cité des Énergies, Projet French Tech, Pôle Numérique d'Aix-Marseille). Le tourisme représente également une part importante de son activité avec plus de 2 millions de visiteurs par an. De tradition universitaire, Aix-en-Provence accueille 35 000 étudiants, soit près du quart de sa population. Enfin, créée en 2016, la métropole Aix-Marseille-Provence regroupe 1,8 million d'habitants et constitue l'une des plus grandes métropoles françaises. Sa population devrait dépasser les 2 millions dans les 20 prochaines années.



ACCÈS

► **Bus** : lignes 2 vers le centre-ville, 40 vers la gare TGV. Lignes 4 et 18 vers la ZI Les Milles. Navettes Aix-Marseille (25 min) : lignes 49, 50 et 51.

► **Voiture** : à 3 min des accès autoroutiers, A8 vers Cannes et Nice, A51 vers Marseille. Connexion avec A6/A7 vers Avignon, Lyon, Paris et avec A52/A50 vers Aubagne et Toulon.

► **Train** : gare TGV Aix-en-Provence à 25 min (vers Lyon en 1 h et Paris en 3 h). Gare SNCF Aix-en-Provence à 15 min à pied (vers Marseille en 40 min).

► **Avion** : aéroport international de Marseille Provence à 20 min.

Investir en nue-propriété avec Perl

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle Perl

- ▶ **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- ▶ **Une décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propriété
- ▶ **Une complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, une **optimisation IR ou ISF**
- ▶ **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- ▶ **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans

Perl.

LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

L'expertise & les services Perl pendant l'investissement

- ▶ **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- ▶ L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- ▶ **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- ▶ **myPerl.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client Perl pour suivre son acquisition
- ▶ **Un marché secondaire** dynamique, animé par Perl

55, avenue Marceau 75116 Paris

06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr



Architecte : Baffesti Architectes Associés

Vue depuis le boulevard Ferdinand de Lesseps

NOUVELLES/SCÈNES

Vidéo