

LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

Epargne immobilière
Nue-propriété Immobilier neuf



Le Parc de Bourran

Nue-propriété 2018

opal & sens

Mérignac - Bordeaux

Dans le prolongement de Caudéran et du Parc de Bourran, au cœur du centre-ville

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



Mérignac, premier pôle économique d'Aquitaine



Une ville animée et industrielle. Innovante et tournée vers l'avenir, Mérignac a développé à l'intérieur de la métropole bordelaise le premier pôle économique et commercial d'Aquitaine. 25 zones d'activité et un tissu dense de 4 500 entreprises accueillent plus de 50 000 collaborateurs dans des secteurs de pointe comme l'aéronautique, les hautes technologies ou la recherche médicale.

Autour du Parc de Bourran et de son majestueux château inscrit aux Monuments Historiques, Mérignac est une ville vivante et agréable. Son centre-ville commerçant, entièrement rénové au cours des dernières années, ses 900 hectares d'espaces boisés et ses infrastructures éducatives, culturelles et sportives (médiathèque, conservatoire...) séduisent les cadres et les familles de l'agglomération bordelaise.



Le tramway et la médiathèque, à 350 m du programme "Opal&Sens"



Le Château du Parc de Bourran

Dans l'enceinte de la rocade à 10 minutes de tramway du centre de Bordeaux

"Opal&Sens" bénéficie d'un emplacement privilégié : le Parc de Bourran, les commerces et les nombreux équipements publics du centre-ville sont accessibles en quelques minutes à pied, tandis que le tramway reliant le centre de Bordeaux en 10 minutes n'est qu'à 350 mètres.

Dans l'enceinte de la rocade et limitrophe de Caudéran, Mérignac offre un accès routier rapide vers l'ensemble de l'agglomération bordelaise.



opal&sens

445-455 avenue de Verdun
33700 Mérignac



Place de la Bourse à Bordeaux

Les accès

En voiture : accès à la rocade en 10 min vers Bayonne, Toulouse, Nantes et Paris.

En bus : liane 1 (à haute fréquence), lignes 33 et 35 vers les différents quartiers de Mérignac et Bordeaux (arrêts à 2 min à pied).

En tramway : ligne A vers le centre-ville de Bordeaux, station "Mérignac Centre" à 5 min à pied.

En train : gare SNCF de Caudéran-Mérignac à 5 min en voiture, desservant notamment la gare TGV de Bordeaux Saint-Jean (Bordeaux-Paris en 2h dès juillet 2017).

En avion : aéroport international de Bordeaux-Mérignac à 11 min en voiture.

opale & sens



Façade sur l'avenue de Verdun

Architecte : Artotée Architectes

Illustration à la libre interprétation de l'artiste

Le mariage opalescent du verre et de l'acier



D'une conception novatrice, "Opal&Sens" a l'ambition de donner un nouveau sens à l'espace. Ses façades opalescentes, alliance de verre et d'acier, se parent de reflets changeants et accrochent la lumière pour baigner les appartements de clarté.

Structuré en plusieurs bâtiments de 3 et 4 étages, "Opal&Sens" préserve un horizon dégagé et offre un cadre de vie très agréable.



Calendrier prévisionnel

- 1^{er} trimestre 2017 : début des travaux
- 2^{ème} trimestre 2017 : signature des actes notariés
- 4^{ème} trimestre 2018 : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans

Prestations

Aspect extérieur

- Façades en bardage métallique thermolaqué
- Garde-corps en verre habillés de lames métalliques
- Ouvertures panoramiques

Parties privatives

- Grès dans l'entrée et le séjour
- Parquet dans les chambres
- Volets roulants dans le séjour
- Dans la salle de bains : sèche serviette, faïence toute hauteur, meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux
 - Chauffage individuel au gaz avec thermostats d'ambiance

Parties communes

- Halls d'entrée décorés par l'architecte
 - Digicode et système Vigik
- Espaces verts paysagers, parc privé
- Accès au parking par une porte automatique télécommandée

Construction :



Un parc paysager au cœur de la ville

"Opal&Sens" s'ouvre sur un parc paysager dont la diversité des essences crée un décor végétal harmonieux et apaisant. Répartis à l'intérieur du parc privé, les 5 bâtiments de la résidence profitent de cet environnement verdoyant grâce aux terrasses qui prolongent chacun des appartements.



&



- Accès parking
- Accès bâtiments
- Accès piétons jardins intérieurs

Bordeaux, métropole dynamique et attractive



Distinguée par l'Unesco pour la richesse de son patrimoine architectural du XVIII^e siècle, Bordeaux est réputée pour son art de vivre et sa qualité résidentielle, à proximité des vignobles et de la Côte Atlantique.

Dynamique et figurant à la deuxième place française pour les intentions d'embauche de ses entreprises, la métropole bordelaise connaît depuis plusieurs années un véritable essor démographique et touristique. Avec plus de 740 000 habitants (dont 10 000 nouveaux chaque année), la métropole devrait franchir le cap du million d'habitants à l'horizon 2030*.

Grâce à la ligne à grande vitesse qui la placera dès juillet 2017 à 2h de Paris, Bordeaux accédera ainsi au statut de grande métropole européenne.

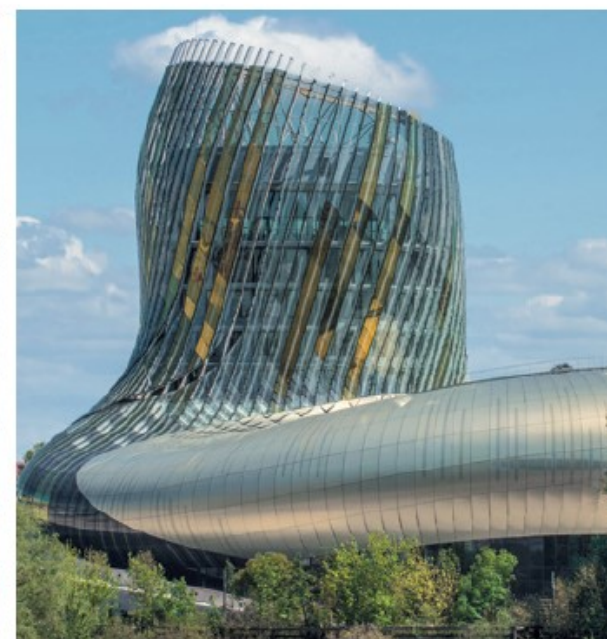
*Source : Bordeaux Métropole



Miroir d'Eau, Place de la Bourse



Rue Sainte-Catherine



Cité du Vin

LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau 75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

Investir en nue-propiété 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-propiété
- **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-propiété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation
en dehors de toute réévaluation immobilière*

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



L'expertise & les services PERL pendant l'investissement

- **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propiété
- 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-propiété : 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

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur perl.fr

PERL - S.A.S au capital de 3.567.220 € - RCS Paris 438 41 1 055 - 02/2017 - carte photo: PERL Photographie Serge Besier - © Guillaume Bénéfice - Anthesis EMI, Pourtour d'Orléans, L' - Schmitt Patrimoine - Investissements Urgente et Durables, Perspectives, L' - Pirelli - Agg. Franck Massé - L' - Pirelli Illustrations, plan et photo non contractuelle car elles sont destinées à illustrer l'opération. Document contractuel. Copie à l'usage de l'investisseur. Tél: 01 44 54 89 00



La référence de l'investissement en nue-propiété

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27 - perlpatrimoine.com



Façade sur l'avenue de Verdun

VIDEO