

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Colombes (92)

À quelques minutes de La Défense

 LE MANSART

Nue-propriété 2020



Perl.

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

Le nouveau monde du logement

Colombes, ville dynamique et attrayante sur les berges de Seine, près de La Défense



Colombes, berges de Seine



Quartier résidentiel de Colombes

À 6 kilomètres de Paris et 5 de La Défense, Colombes conjugue situation géographique privilégiée et cadre de vie plaisant, le long des berges de la Seine.

Autour des rues piétonnes de son centre-ville commerçant, Colombes alterne quartiers résidentiels et espaces verts et offre de nombreuses infrastructures dédiées à la jeunesse et à la vie sportive et culturelle.

Troisième ville des Hauts-de-Seine, elle affiche une vitalité économique portée par un tissu de 3 700 entreprises et séduit familles et entrepreneurs grâce à son excellente desserte.



 **LE MANSART**

3 à 7 rue Saint-Denis,
6 rue des Tilleuls,
rue du Bournard
92700 Colombes

En centre-ville, face à la gare, un emplacement qui bénéficie de l'excellente desserte de Colombes, avec Paris et La Défense accessibles en moins de 15 minutes

LES ACCÈS

- **Train** : gare de Colombes, transilien ligne J vers gare de Paris Saint-Lazare en 12 min.
- **Tramway** : ligne T2, 3 stations dont la station "Parc Pierre Lagravère" reliant La Défense en 11 min. En 2018, ouverture de la ligne T1 qui reliera l'est et l'ouest de la ville, et rejoindra la ligne T2 en direction de La Défense.
- **Bus** : lignes 140, 164, 167, 176, 262, 276, 304, 366 et 378 vers La Défense et la station de métro "Asnières-Gennevilliers" (ligne 13).
- **Voiture** : Porte Maillot par l'A14 et l'A86 en 17 min.
- **Avion** : aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 35 min en voiture.



La Défense, 1^{er} quartier d'affaires européen

Avec 3 000 entreprises, 3 500 000 m² de bureaux et 247 000 m² de commerces (dont le centre commercial français le plus fréquenté, "Les 4 Temps"), La Défense accueille chaque jour 180 000 salariés et abrite les locaux français de nombreuses grandes entreprises internationales.



Vue depuis la rue du Bournard

L. PERRIER

Une architecture de style classique, qui s'intègre avec élégance au centre-ville

Trait d'union entre les rues Saint-Denis, des Tilleuls et du Bournard, "Le Mansart" forme un ensemble harmonieux au cœur du centre-ville de Colombes. Traitées en différentes séquences autonomes, ses façades alternent corniches, bandeaux et détails architecturaux de belle facture tels que toitures de style Mansart et modénatures, tout en partageant la même élégance classique.



Prestations

Aspect extérieur

- ▶ Façades en enduit taloché, pierre collée ou panneautage en bois, aux teintes blanche et crème
- ▶ Couverture en ardoise et en zinc
- ▶ Garde-corps décoratifs en acier ou en aluminium thermolaqué
- ▶ Menuiseries en bois et double-vitrage

Parties privatives

- ▶ Parquet contrecollé vernis dans le séjour, les chambres et les dégagements
- ▶ Carrelage en grès cérame grand format et plinthes assorties dans les cuisines et les salles de bains
- ▶ Dans les salles de bains : meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux, faïence sur tous les murs à hauteur d'huissier, sèche-serviettes
- ▶ Volets roulants en aluminium double paroi à commande électrique
- ▶ Chauffage collectif au gaz

Parties communes

- ▶ Hall d'entrée décoré par l'architecte
- ▶ Contrôle d'accès par vidéophone et système Vigik
- ▶ Accès au parking par une porte télécommandée
- ▶ Local à vélos et à poussettes

Dans l'environnement plaisant de la rue Saint-Denis,
artère commerçante vivante et piétonne
du centre de Colombes



▶ Accès parking ▶ Accès piéton

Calendrier prévisionnel

- ▶ **4^e trimestre 2017** : début des travaux
- ▶ **1^{er} trimestre 2018** : signature des actes notariés
- ▶ **1^{er} trimestre 2020** : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : **17 ans**

Une adresse centrale, où tout est facilement accessible

- ▶ Face à la gare de Colombes, qui permet de rejoindre la gare de Paris Saint-Lazare en 12 min.
- ▶ À 5 min à pied de la Mairie de Colombes, du cinéma L'Hélios et du square des Oiseaux.
- ▶ À 8 min à pied du très réputé collège et lycée Jeanne d'Arc.
- ▶ À 8 min à pied des différents équipements culturels de la ville (théâtre, musée d'art et d'histoire).
- ▶ À 7 min en voiture du stade Yves du Manoir.
- ▶ À 10 min en voiture du parc de 11 hectares Pierre Lagravère et des promenades piétonnes des berges de Seine.



LE MANSART
3 à 7 rue Saint-Denis,
6 rue des Tilleuls,
rue du Bournard
92700 Colombes



Rue Saint-Denis



Mairie de Colombes



Parc Pierre Lagravère

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



* 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

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-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 syndics 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