

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Villejuif (94)

Élégance et modernité
aux portes de Paris

Les Terrasses
d'Aragon

Nue-propriété 2020

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

Perl.

Le nouveau monde du logement

Villejuif, ville phare du sud parisien

À 2 kilomètres de Paris et de la Porte d'Italie, Villejuif est au cœur d'un réseau de transports performant, permettant d'accéder directement à Paris, de relier les pôles d'activité d'Orly et Rungis ou de rayonner dans le sud du territoire francilien. Portée par un dynamisme reconnu dans le secteur scientifique et médical, Villejuif cultive aussi une qualité de vie par son agréable centre-ville historique et commerçant et ses infrastructures culturelles sportives et scolaires.

Déjà desservie par le métro et le tramway T7, Villejuif sera l'une des premières villes de la périphérie parisienne à inaugurer la nouvelle ligne 15 du Grand Paris Express. Tous les modes de transport convergent à la station « Louis Aragon », idéalement située au pied du programme.

Accès

En voiture :

- ▶ Accès rapide au boulevard périphérique par la Porte d'Italie.

En métro :

- ▶ Ligne 7 station « Villejuif – Louis Aragon » à 100 m.

En tramway :

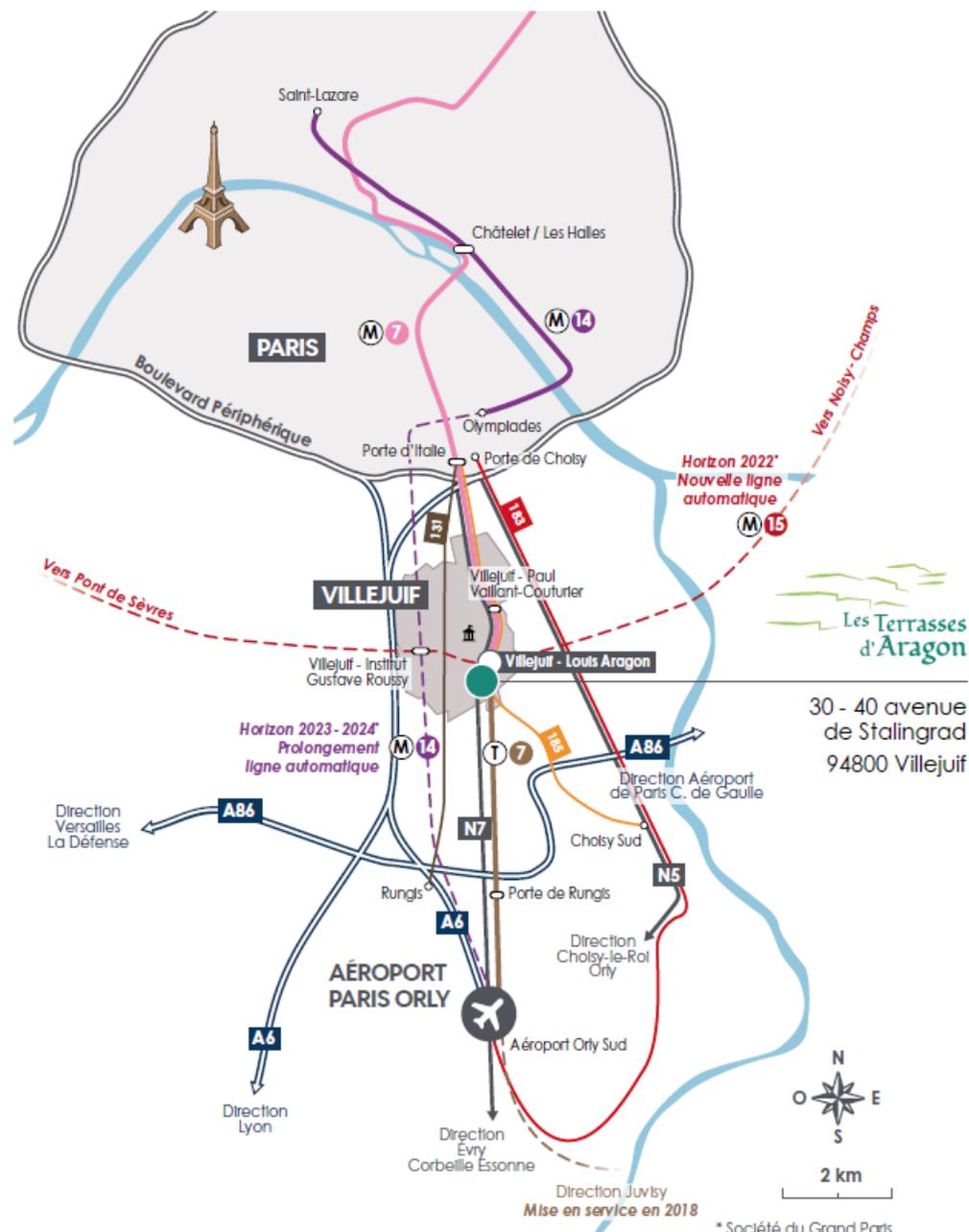
- ▶ Ligne T7 station « Villejuif - Louis Aragon » à 100 m (« Porte de Rungis » en 15 minutes, « Aéroport d'Orly » en 30 min).

En bus :

- ▶ 8 lignes de bus relient Villejuif aux communes environnantes dont la ligne 185 à 100 m vers la Porte d'Italie.

Futures stations du Grand Paris Express :

- ▶ Ligne 15 - station « Villejuif – Louis Aragon » vers Pont de Sèvres – ouverture en 2022.
- ▶ Ligne 14 – station « Villejuif – Institut Gustave Roussy » vers Orly – ouverture en 2023-2024.



* Société du Grand Paris

Une ville ambitieuse en plein essor, pôle d'emplois majeur du Grand Paris Sud



Centre-ville de Villejuif, rue G. Lebigot



Centre National de la Recherche Scientifique

Une vitalité économique

Principale ville de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre, Villejuif est une ville dynamique et attractive qui compte :

- ▶ plus de 56 000 habitants ;
- ▶ 28 000¹ actifs ;
- ▶ et 3 700¹ entreprises et sièges sociaux, principalement dans les secteurs du commerce, des transports et des services.

Un pôle d'excellence au service de la santé et de la biotechnologie

Villejuif accueille plusieurs grands sites de recherche :

- ▶ L'Institut Gustave-Roussy, l'hôpital Paul Brousse, l'INSERM² et le CNRS³ ;

Cet environnement dynamique stimule de nouveaux projets comme :

- ▶ la création de la pépinière d'entreprises Villejuif BioPark® et le Campus Grand Parc, futur pôle d'excellence international d'innovation thérapeutique.

Des projets d'envergure en phase avec le Grand Paris⁴

Cette ville en plein essor développe de grands projets d'aménagement :

- ▶ 70 000 m² dédiés aux universités et à la recherche ;
- ▶ 180 000 m² dédiés au tertiaire et à l'innovation ;
- ▶ 50 000 m² dédiés aux activités ;
- ▶ 16 000 m² dédiés aux commerces ;
- ▶ Plus de 4 500 logements.

1. Source Insee
2. Institut national de la santé & de la recherche médicale
3. Centre national de la recherche scientifique
4. Source Mairie de Villejuif



Institut Gustave Roussy



Les Terrasses
d'Aragon

Vue depuis l'avenue de Stalingrad

Architectes : Atelier CUSSAC Architectes

Illustration à la libre interprétation de l'artiste

Face à la future gare du Grand Paris

Face à la station de métro (ligne 7) et de tramway « Villejuif - Louis Aragon », « Les Terrasses d'Aragon » profite d'une position centrale et d'une excellente accessibilité qui sera encore renforcée par l'arrivée de la ligne 15 du métro, prévue pour 2022 et par le prolongement à 15 min à pied, de la ligne 14, axe transversal stratégique parisien qui ira relier Orly.

Le dynamisme du centre-ville

À quelques pas de l'avenue Jean Jaurès, principale artère commerciale de la ville « Les Terrasses d'Aragon » profite directement du dynamisme et de la convivialité du centre-ville : à moins de 10 min à pied se situent la mairie, le théâtre Romain Rolland et la médiathèque Elsa Triolet alors que écoles et complexes scolaires sont à moins de 5 min à pied.



30 - 40 avenue de Stalingrad
94800 Villejuif



Le privilège d'un cœur d'îlot paysager, véritable écrin de nature



Une oasis urbaine

« Les Terrasses d'Aragon » offre le privilège d'un agréable cœur d'îlot paysager, aménagé par l'Agence Française du Paysage, qui dessert les halls d'entrée et les accès aux maisons. Composé d'une large allée, de massifs fleuris, d'un îlot minéral, d'arbres et de haies vives qui préservent les résidents d'éventuels vis-à-vis, il représente un rare et appréciable écrin de nature en centre-ville.

« Les Terrasses d'Aragon », aux jeux de lignes contemporaines et à l'alternance de tons harmonieux, est constitué d'appartements lumineux dont la plupart sont prolongés par des balcons, des terrasses ou des jardins et bénéficient de très belles expositions.





Calendrier prévisionnel

- ▶ 4^{ème} 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 : 15 ans

Des prestations soignées

ASPECT EXTÉRIEUR :

- ▶ Façades en enduit projeté aux tons blancs, plaquettes de terre cuite et bardage métallique
- ▶ Menuiseries en bois double-vitrage
- ▶ Garde-corps en serrurerie ou acier laqué

PARTIES PRIVATIVES :

- ▶ Parquet contrecollé en chêne dans le séjour, les chambres et dégagements
- ▶ Dans la cuisine et les salles de bains : carrelage en grés émaillé et plinthes assorties
- ▶ Dans la salle de bains : meuble-vasque avec miroir et applique lumineuse, sèche-serviettes
- ▶ Volets roulants à commande manuelle
- ▶ Chauffage collectif par chaudière à gaz

PARTIES COMMUNES :

- ▶ Hall d'entrée en carrelage grès cérame ou pierre, décoré par l'architecte
- ▶ Contrôle d'accès par vidéophone et système Vigik
- ▶ Accès au parking par une porte télécommandée
- ▶ Local à vélos et poussettes

CONSTRUCTION :

KAUFMAN & BROAD

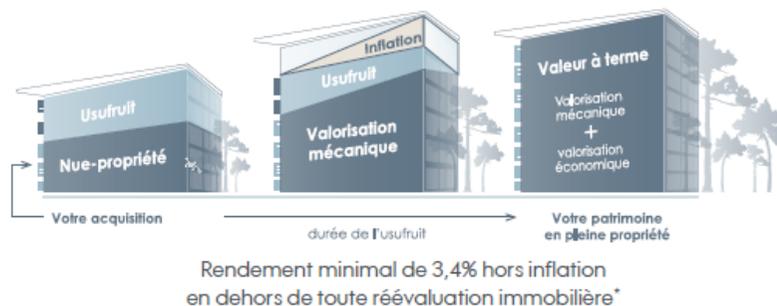


Investir en nue-propiété avec Perl

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 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