

# LE PARC

## COURBEVOIE (92)

NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER ANCIEN

OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

## Courbevoie – Ville attractive des Hauts-de-Seine

8 avenue Dubonnet, 92400 Courbevoie



### Accès

-  Accès rapide à La Défense par les quais de Seine.  
Accès au périphérique "Porte de Champerret" par le Pont de Courbevoie en 10 min (4 km).
-  En bus, lignes 163, 164 et 275 stations "Paix Verdun" à 2 min à pied (170 m).
-  En train, transilien ligne L station "Courbevoie" à 1,1 km, reliant Paris-Saint-Lazare en moins de 10 min.
-  En tramway, T2 station "Les Fauvelles" à 2 km vers la Porte de Versailles et La Défense.

### Points-clés économiques.

Courbevoie est l'une des villes les plus dynamique des Hauts-de-Seine et fait partie des 4 communes sur lesquelles s'étendent La Défense.

Le quartier d'affaires de La Défense est le 4<sup>ème</sup> quartier d'affaires mondial le plus attractif et le premier quartier d'affaires européens : 3 600 entreprises et 180 000 salariés.

Il héberge les sièges sociaux français des plus grandes entreprises mondiales parmi lesquels GDF Suez et Ernst Young sont basées à Courbevoie.

\* Sources : Ville de Courbevoie

### Analyse immobilière et résidentielle

Courbevoie est l'une des 4 communes de l'ouest parisien sur lesquelles s'étend La Défense. Bénéficiant d'un réseau de transports dense, la ville participe pleinement à la vitalité économique du quartier d'affaires, qui abrite les centres de décision de groupes internationaux, ainsi que des pôles de formation d'excellence et des centres de R&D de premier rang.

Portée par cet environnement économique d'exception, la ville s'est dotée d'infrastructures sportives, touristiques et culturelles de premier plan. Plus de 30 hectares d'espaces verts et un important réseau de commerces de proximité, confèrent à Courbevoie une qualité résidentielle prisée, dans la lignée des communes voisines de Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.

À quelques minutes de la mythique île de la Jatte, "Le Parc" bénéficie d'une excellente desserte vers Paris et les communes voisines. La gare de Bécon-les-Bruyères sera desservie par la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express à l'horizon 2030.

# Perl.

## Environnement immédiat

- Dans le quartier dynamique et familial de Bécon.
- Joutant le Parc des Bruyères.
- À 800 m du parc de Bécon.
- À 1 km de l'Île de la Grande Jatte et à 2 km de La Défense.

## Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier, construit en 1970, composé de 4 bâtiments : 211 logements au total.
- Des parties communes soignées et bien entretenues.
- Système vigik et ascenseur.
- Des travaux ont été réalisés : réfections des paliers et escaliers, remplacement des menuiseries.

## Sélection Perl

- 41 appartements du studio au 4 pièces répartis du RDJ au 11<sup>ème</sup> étage.
- Les appartements sont tous prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin.
- Tous les appartements disposent d'une cave et d'un emplacement de stationnement.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire.



## Les intervenants

### L'usufuitier-bailleur : Hauts-de-Seine-Habitat

- Créé il y a 40 ans, Hauts-de-Seine Habitat est le premier bailleur social du département des Hauts-de-Seine. Il mène une politique volontariste de développement du patrimoine, de construction neuve locative et en accession à la propriété, dans le respect des principes du développement durable.
- Chiffres clés 2019 : 45 400 logements gérés, 244 M€ d'investissement.

### Notaire : Maître François MAUBERT

- Ordre du dépôt de garantie : Maître François MAUBERT.
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété

## Éléments financiers

Durée du démembrement	17 ans
Valeur économique de la nue-propriété	68 %
Valeur économique de l'usufruit	32 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	20,2 €	Rendement brut de <b>2,70 %</b> Soit 20,2 € x 12 mois / <b>8 984 €</b> (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100%	
Charges, travaux et taxes	23%	
Indexation des loyers et charges	1,50%	
Actualisation	2,5%	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
<b>Prix moyens m<sup>2</sup> hors parking</b>		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking	7 912 €	5 381 €
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking	8 420 €	5 727 €
<b>Prix des parkings et caves</b>		
Emplacement sous-sol simple	28 000 €	19 040 €
Box simple cat B	22 000 €	14 960 €
Cave	6 000 €	3 250 €
<b>Budget moyen / typologie (parking compris)</b>		
10/ studio de 31 m <sup>2</sup> à 46 m <sup>2</sup>	De 280 à 455 K€	De 191 à 309 K€
10/ 2 pièces de 45 m <sup>2</sup> à 66 m <sup>2</sup>	De 393 à 621 K€	De 268 à 418 K€
12/ 3 pièces de 66 m <sup>2</sup> à 86 m <sup>2</sup>	De 573 à 819 K€	De 390 à 557 K€
9/ 4 pièces de 84 m <sup>2</sup> à 134 m <sup>2</sup>	De 695 à 1.265 K€	De 473 à 861 K€

## Calendrier prévisionnel

- Notification des actes notariés (appartements vacants et occupés) : **3<sup>ème</sup> trimestre 2021**
- Début de la période d'usufruit temporaire : **2<sup>ème</sup> trimestre 2021**

### IMPORTANT

- Signification du droit de préemption au locataire : Juin 2021
- Délai légal de réponse : 2 mois
- Fin de délai de préemption : Septembre 2021

Carte de marché

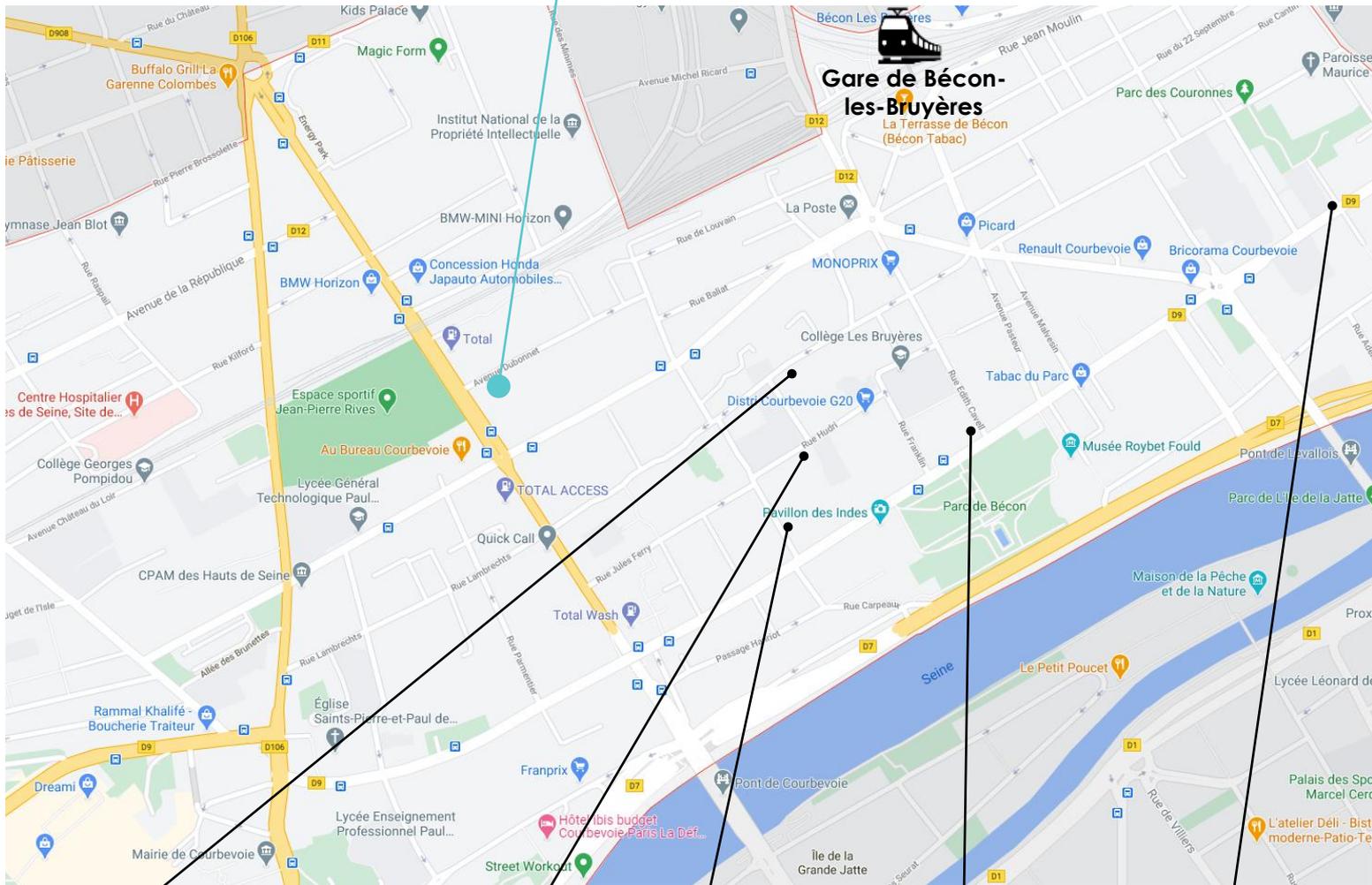


LE PARC

Perl.

8 420 €/m<sup>2</sup> HP

Date de début d'usufruit : 3T 2021



**T3 – 64 m<sup>2</sup>, 545 000 €**  
**8 290 €/m<sup>2</sup>**

7<sup>ème</sup> étage / 17 d'un immeuble de 1970 avec ascenseur, excellent état général, exposition sud, parquet, balcon, parking.

**T2 – 47 m<sup>2</sup>, 410 000 €**  
**8 725 €/m<sup>2</sup>**

Rdc d'un immeuble de 2000, excellent état général, parquet, terrasse de 11 m<sup>2</sup>, parking.

**T4 – 96 m<sup>2</sup>, 825 000 €**  
**8 595 €/m<sup>2</sup>**

1<sup>er</sup> étage / 2 d'un bel immeuble de 1930 sans ascenseur, exposition Est, parquet, balcon de 6,5 m<sup>2</sup>.

**T3 – 68 m<sup>2</sup>, 595 000 €**  
**8 750 €/m<sup>2</sup>**

4<sup>ème</sup> étage / 5 d'un immeuble de 1930 avec ascenseur, excellent état général, parquet, balcon, parking.

**T2 – 40 m<sup>2</sup>, 350 000 €**  
**8 750 €/m<sup>2</sup>**

5<sup>ème</sup> étage / 8 d'un immeuble ancien avec ascenseur, séjour avec balcon, cave et parking.

# Le Parc Perl.

## Parties communes



Le Parc  
Perl.

Parties privatives

