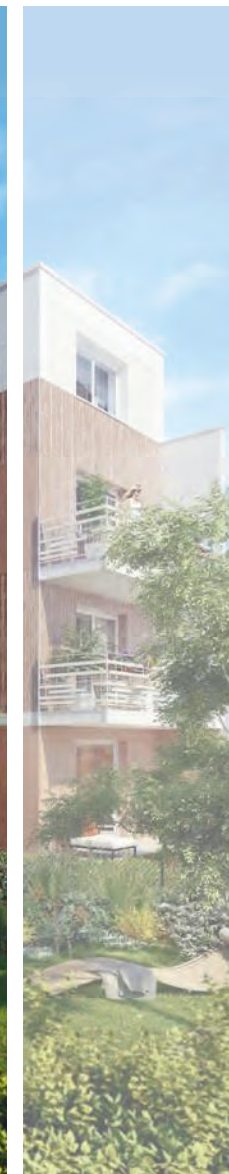


Epargne immobilière  
Nue-propriété immobilier neuf



 **SIMPHONIE**

Villiers-sur-Marne (94)

Une ville résidentielle et dynamique, à 20 min de Paris





# Villiers-sur-Marne, à 20 min de Paris et porte d'entrée de Marne-la-Vallée

Située en Ile-de-France, au cœur de l'axe Paris/Marne-La-Vallée, Villiers-sur-Marne est une commune recherchée de l'Est parisien, à 20 minutes de Paris via l'autoroute A4, 30 minutes de la gare Saint-Lazare via la ligne de RER E et 10 minutes des pôles d'emploi de Marne-la-Vallée.

## Une ville résidentielle et verdoyante

Ville résidentielle à l'esprit village, Villiers-sur-Marne offre un cadre de vie naturel de qualité, grâce à une nature omniprésente et à de nombreux espaces verts tout en bénéficiant de la proximité de la capitale.

## Le dynamisme économique de Marne-La-Vallée

Porte d'entrée du bassin d'emploi de Marne-la-Vallée, Villiers-sur-Marne profite pleinement du rayonnement économique et du dynamisme de ce bassin de près de 140 000 emplois, véritable moteur de croissance du Grand Paris, qui accueille des entreprises prestigieuses telles que Nestlé ou encore le premier parc d'attraction d'Europe.

Symbole de ce dynamisme, la Cité Descartes à la renommée mondiale est aujourd'hui le premier centre de recherche de l'Est Parisien et accueillera le cœur du futur « Clubster Descartes », pôle d'excellence dédié à la ville durable. La présence du pôle tertiaire de Noisy-le-Grand (1<sup>er</sup> pôle tertiaire de l'Est Parisien) vient également renforcer l'attractivité de ce territoire en plein essor.



Mairie de Villiers-sur-Marne



Centre-ville



Pôle tertiaire à Noisy-le-Grand

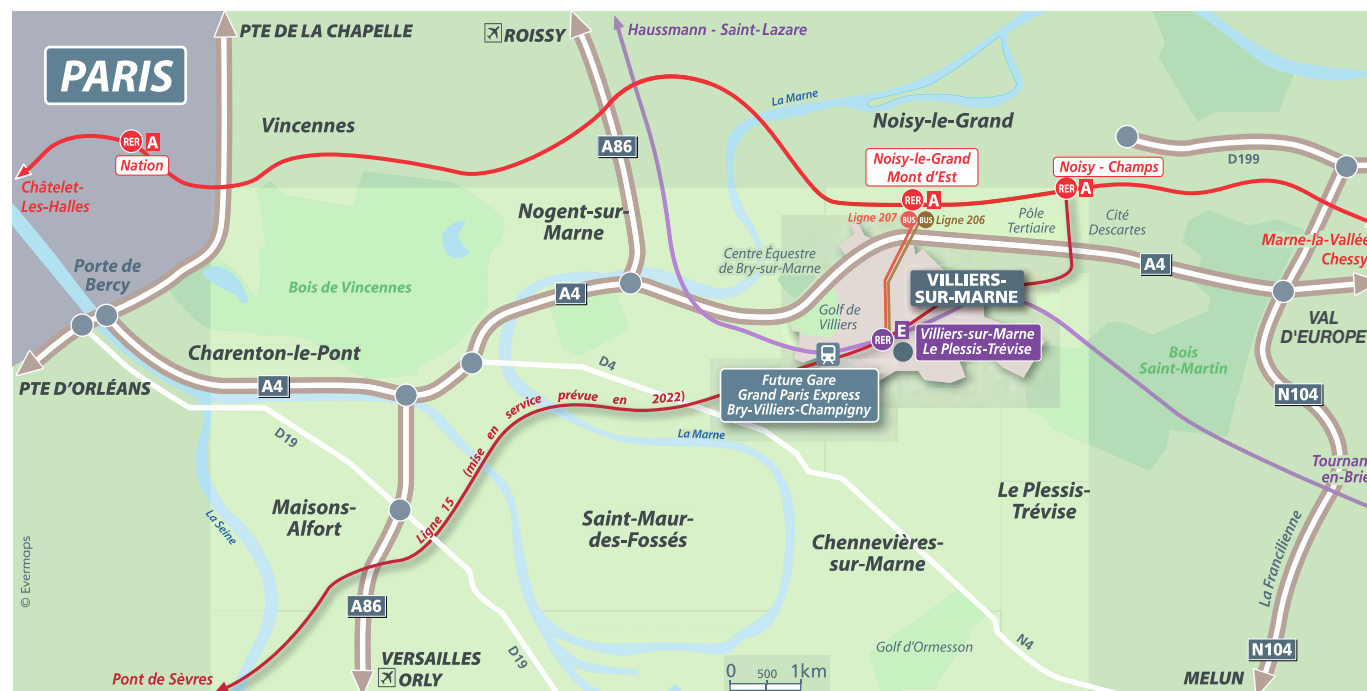
# Desservie par la ligne 15 du métro en 2022

Intégrée au projet du « Grand Paris », Villiers-sur-Marne est à ce titre associée au pôle de développement de l'Est parisien. Le projet du Grand Paris vise à transformer la région parisienne en une grande métropole européenne, grâce notamment à la réalisation d'un métro automatique : « Le Grand Paris Express ». Ce supermétro ultrarapide engendrera une réduction considérable des temps de trajet en Ile-de-France.

- Gare RER Station « Villiers-sur-Marne/Le Plessis-Tréville » à 350 m, gare Saint-Lazare accessible en 30 min.
- Création de la gare « Bry-Villiers-Champigny-Chennevières » implantée à l'intersection de Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny-sur-Marne.
- Création à l'horizon 2022 de la ligne 15 Sud du métro qui reliera les gares de Pont de Sèvres à Noisy-Champs via la gare de Bry-Villiers-Champigny-Chennevières.
- Création à l'horizon 2027 de la ligne 15 Ouest et à l'horizon 2030 de la ligne 15 Est et Nord.



RER E en gare de Villiers-sur-Marne



## LES ACCÈS

### En voiture :

Accès rapide à Paris en 20 min via l'A4, aéroport de Roissy en 30 min via l'A104, aéroport d'Orly en 35 min via l'A86 et accès aux pôles d'emploi de Marne-la-Vallée en 10 min via la D54 ou la D194

### En RER :

Ligne E station « Villiers-sur-Marne/Le Plessis-Tréville » à 350 m permettant de rejoindre la gare Saint-Lazare en 30 min.

### En bus :

Au pied de la résidence, lignes de bus 106, 110, 206, 207, 210, 306, 308, N33 et N130 vers Joinville-Le-Pont, Noisy-Le-Grand ou encore le Château de Vincennes.





Vue sur le bâtiment A depuis la rue Robert Schuman



# Une architecture à l'esprit villa, ouverte sur l'extérieur

Située au cœur de la rue Robert Schuman, « Symphonie » s'intègre parfaitement à l'environnement résidentiel et verdoyant du quartier. Son architecture allie tradition avec la présence de toits débordants et modernité avec ses belles façades blanches et ses multiples retraits et avancées.

L'élément phare de la construction se remarque au coin de la rue Robert Schuman : une tour d'angle, aussi appelée « échauguette », portée par un encorbellement s'avance au-dessus du vide et vient conforter l'élégance de l'architecture.



## Aspect extérieur

Façades en enduit de ton blanc  
et parement en terre cuite

Toitures en tuiles et en ardoise naturelle

Garde corps en acier thermolaqué

## Parties privatives

Parquet\* dans l'entrée, le séjour et les chambres

Dans la salle de bains : grès émaillé, faïence murale,  
meuble-vasque et miroir avec bandeau lumineux,  
radiateur sèche-serviette

Volets roulants

Chauffage au gaz

\*Moquette dans les chambres à partir du R+1

## Parties communes

Halls d'entrée décorés par l'architecte

Espaces verts paysagers

Vidéophone et digicode

Local à 2 roues

Construction





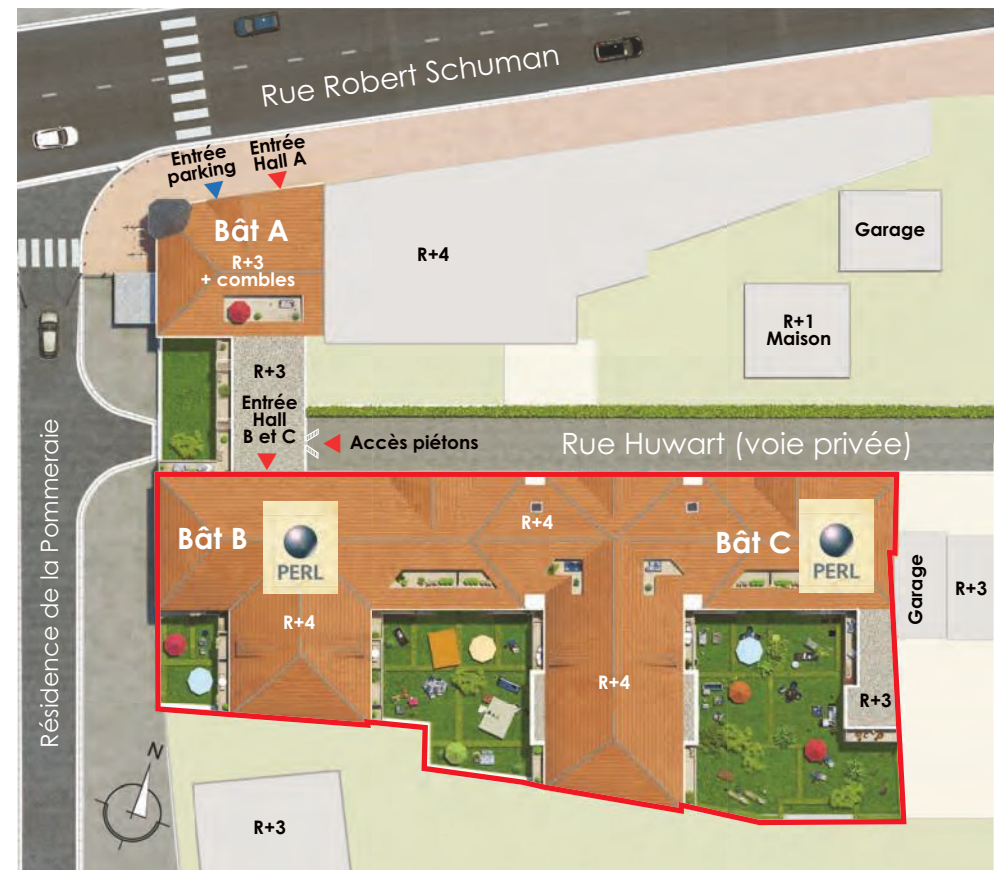


Vue sur le bâtiment C depuis l'un des jardins privés



## Au calme d'une voie privée

Situés en retrait de la rue Robert Schuman et accessibles par une voie privée, les deux bâtiments sont ouverts sur l'extérieur par des balcons filants ainsi que par des terrasses donnant sur de très beaux jardins privés arborés apportant calme et sérénité aux appartements.



### CALENDRIER PRÉVISIONNEL

4<sup>ème</sup> trimestre 2016 :  
début des travaux et signature des actes notariés

3<sup>ème</sup> trimestre 2018 :  
livraison de l'immeuble et début de la période d'usufruit temporaire

**Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans**



La maison au Belvédère (musée municipal Émile Jean)



Maisons du centre-ville



Centre-ville

## À 5 min à pied de la Gare RER et à 10 min du charmant centre-ville

Située dans un environnement résidentiel et verdoyant, à 10 min à pied du charmant centre-ville qui a su conserver son animation, avec sa mairie, ses boutiques et son fameux marché dominical, « Symphonie » offre un accès immédiat aux nombreux commerces et infrastructures familiales de la ville (établissements scolaires, culturels et sportifs).

À 5 min à pied de « Symphonie », la gare RER « Villiers-sur-Marne-Le Plessis Trévisé » permet de rejoindre Paris Saint-Lazare en 30 min et de profiter des multiples attraits de la capitale.



**S**YMPHONIE

5 à 13 rue Huwart et 16-18 rue Robert Schuman  
94350 Villiers-sur-Marne

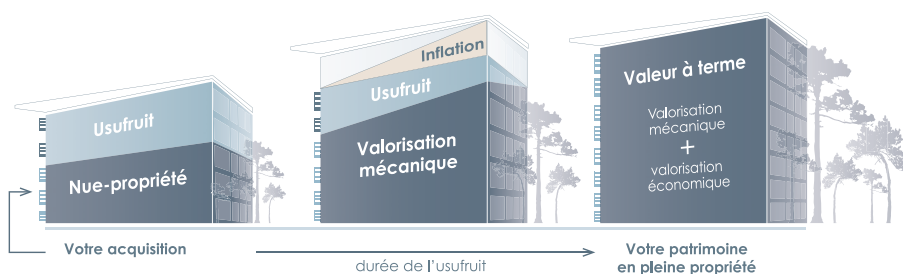


Investir en nue-propriété avec PERL

# 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



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

\* 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



## 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

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur [perl.fr](https://perl.fr)



La référence de l'investissement en nue-propriété

37 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie - 75008 Paris - 01 45 00 55 27 - [perlpatrimoine.com](https://perlpatrimoine.com)