



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

---

## Fontenay-aux-Roses (92)

Un cadre résidentiel privilégié,  
à 5 km de Paris

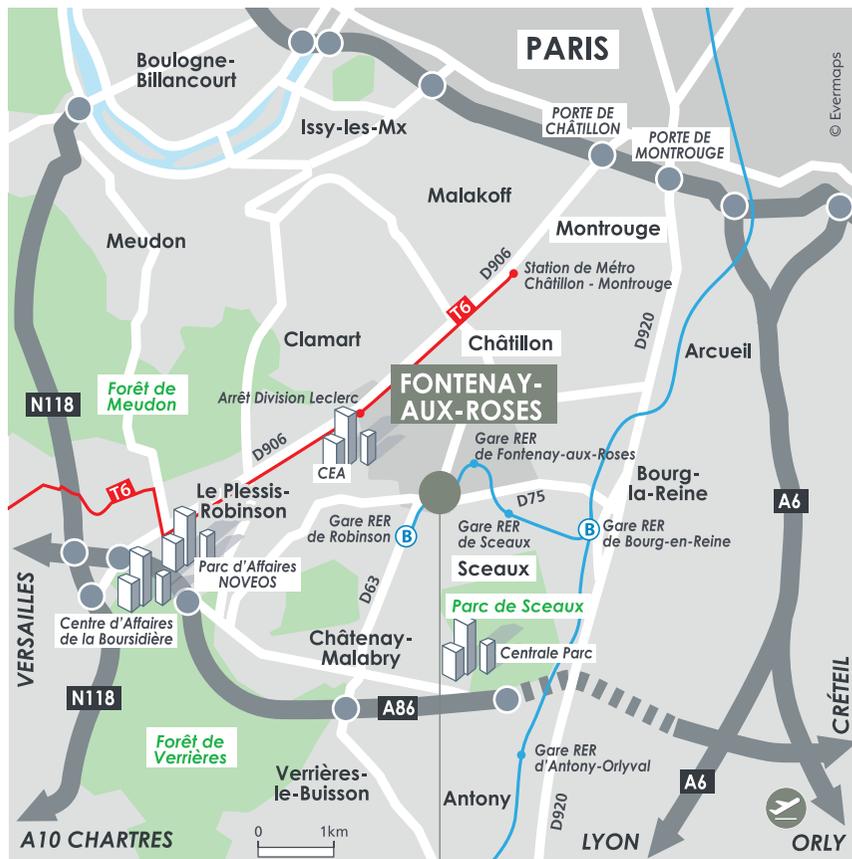
Val  
Verde

Perl.

Le nouveau monde du logement

# Fontenay-aux-Roses,

## le bien-vivre et la quiétude à 20 min du sud de Paris



Val  
Verde

68-74, avenue Paul Langevin /  
avenue Jean Moulin  
92260 Fontenay-aux-Roses

Fontenay-aux-Roses est une ville très agréable des Hauts-de-Seine située dans la vallée sud de Paris. Idéalement localisée à 3 km de l'autoroute A86, à 5 km du boulevard périphérique et à 7 km de Vélizy-Villacoublay, elle s'épanouit dans le panorama prisé de la petite couronne parisienne, dans le prolongement de l'axe Paris-Montrouge-Châtillon-Sceaux.

Réputée pour son charme et sa qualité résidentielle, Fontenay-aux-Roses conjugue douceur de vivre et vitalité. Les trois parcs emblématiques de la Coulée Verte, de Sceaux et de la Vallée aux Loups lui confèrent une dimension "nature" des plus intenses. Cette ville de caractère abrite également un patrimoine architectural et culturel remarquable avec le collège Saint-Barbe-des-Champs annexe du plus vieux collège de Paris.



Parc de Sceaux

# Une ville au cœur d'un pôle économique dynamique



Aéroport Paris-Orly

Dynamique et engagée dans le développement du Grand Paris, elle bénéficie de l'attractivité de la capitale et de la proximité des bassins d'emplois parisiens. La métropole "Vallée Sud - Grand Paris" connaît depuis plusieurs années un véritable essor avec plus de 18 500 entreprises et 138 000 emplois axés sur l'innovation, le développement et les technologies comme notamment Vélizy-Villacoublay (15 min en voiture) dont le bassin d'emplois comprend près de 43 000 salariés et le pôle Orly avec ses 15 000 entreprises.



Centre commercial Vélizy 2



Château de Sainte-Barbe

## ACCÈS

### En voiture

À 3 km de l'A86.

Accès rapide au boulevard périphérique via la porte de Montrouge (à 6 km).

À 7 km de Vélizy-Villacoublay via la D75.

### En RER

Ligne B arrêt "Robinson" à 350 m et arrêt "Fontenay-aux-Roses" à 1 km :

- Denfert-Rochereau en 20 min,

- Châtelet en 25 min,

- Gare du Nord en 30 min.

### En tramway

Ligne T6 arrêt "Division Leclerc" à 2 km assurant la liaison entre Viroflay et Châtillon.

### En avion

À 12 km de l'aéroport de Paris-Orly accessible également via l'Orlyval.



Vue sur le bâtiment depuis l'avenue Paul Langevin

# Élégance et modernité

## dans un environnement urbain et luxuriant

L'architecture contemporaine et raffinée de "Val Verde" épouse harmonieusement l'univers urbain de l'avenue Paul Langevin. Le contraste de la pierre et du zinc appose une signature chaleureuse et élégante au relief des façades.

### Prestations

#### Aspect extérieur

- ▶ Façades en enduit de ton clair
- ▶ Bardage en zinc
- ▶ Soubassement en pierre
- ▶ Garde-corps métallique laqué

#### Parties privatives

- ▶ Dans les entrées, les séjours et les chambres : revêtement en stratifié
- ▶ Dans les salles de bains : carrelage, faïence toute hauteur, meuble-vasque avec miroir et sèche-serviette
- ▶ Volets roulants
- ▶ Chauffage au gaz collectif

#### Parties communes

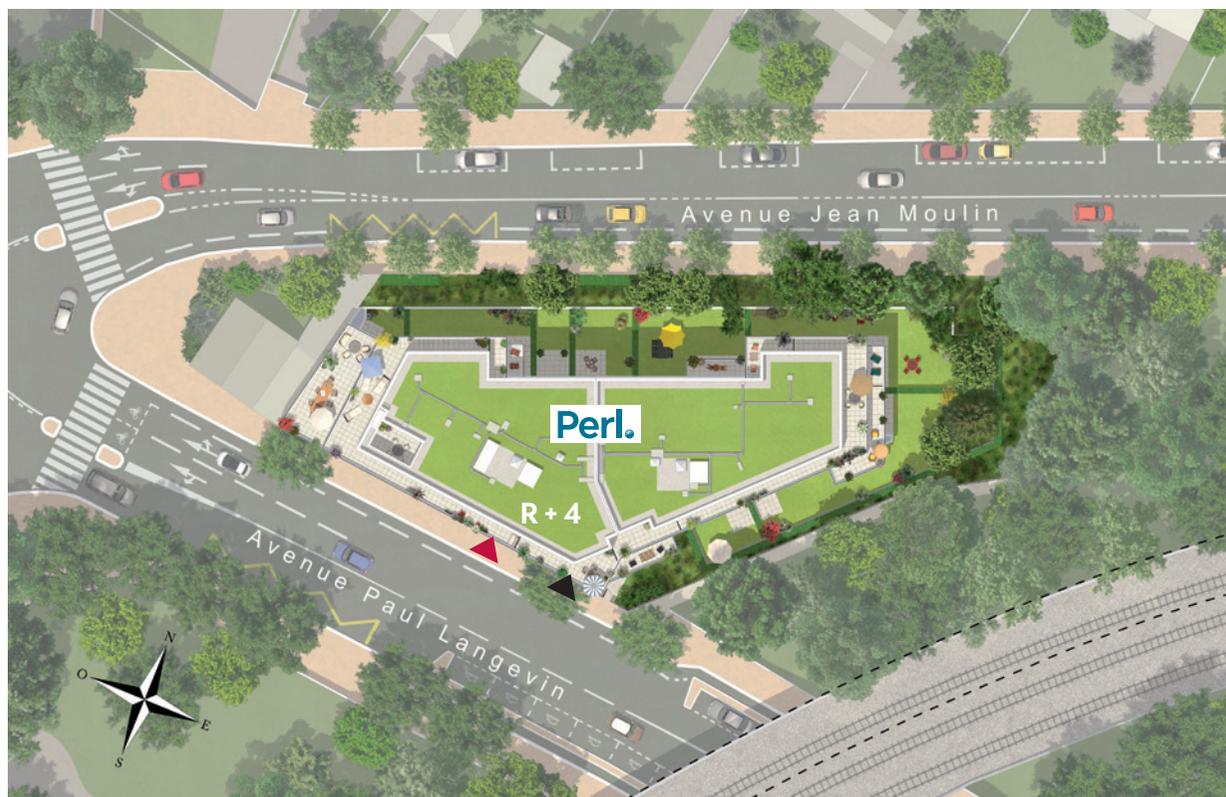
- ▶ Hall d'entrée décoré par l'architecte
- ▶ Espaces verts paysagers
- ▶ Système Vigik et visiophone
- ▶ Accès aux parkings par une porte automatique télécommandée



Une réalisation signée :

# Un écrin de verdure, au sud du centre-ville

“Val Verde” capte la lumière et s’ouvre sur un îlot paysager où s’épanouissent des arbres déjà matures, héritages verdoyants et naturels de la mémoire des lieux. Dans cette ambiance végétale, les appartements, pour la plupart prolongés de balcons ou de terrasses, profitent pleinement de ce cadre exceptionnel et calme.



▶ Accès logements

▶ Accès parking



## Calendrier prévisionnel

- ▶ **2<sup>e</sup> trimestre 2018** : date de début des travaux et signature des actes notariés
- ▶ **4<sup>e</sup> trimestre 2020** : livraison et début de la période d’usufruit temporaire

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

# Un cadre de vie verdoyant, à 5 min à pied de la gare du RER B, dans le quartier résidentiel cossu Ormeaux-Renard

Calme et résidentiel, le quartier Ormeaux-Renard est à proximité immédiate de tous les services, commerces et infrastructures scolaires et à deux pas du campus universitaire Paris Sud XI. Entouré de verdure et proche du magnifique parc de Sceaux (moins de 7 min en voiture), cet environnement privilégié est une incitation aux plaisirs de la nature.



Val  
Verde

68-74, avenue Paul Langevin /  
avenue Jean Moulin  
92260 Fontenay-aux-Roses

## UNE EXCELLENTE DESSERT

### ► En bus

Lignes : 294, N63, 194, 390 et 395 arrêt "Carrefour des Mouilleboeufs" à 150 m, desservant Paris et les villes aux alentours.

### ► En Autolib'

À 15 m de la station "Avenue Paul Langevin".



Parc et bassin de Sceaux

# 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 au titre de l'IFI** et une optimisation éventuelle de l'IR
- ▶ **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.**



### 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

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27  
[perlpatrimoine.com](http://perlpatrimoine.com) - [perl.fr](http://perl.fr)