



Le Parc Médéric

*A La Garenne-Colombes (92),
le jardin de La Défense*



La Garenne-Colombes, une ville au charme protégé

La Garenne-Colombes est une ville résidentielle qui prospère harmonieusement depuis le XIX^{ème} siècle, comme en témoigne son architecture d'immeubles haussmanniens et de maisons de ville. Le village de La Garenne a longtemps été un lieu de villégiature très prisé des Parisiens. Le patrimoine de la ville s'enorgueillit notamment d'une magnifique villa Napoléon III, aujourd'hui aménagée en bibliothèque municipale.



La bibliothèque



L'esprit «village», aux portes du plus grand centre d'affaires d'Europe

Bénéficiant du dynamisme des Hauts-de-Seine, La Garenne-Colombes a beaucoup évolué au cours des 20 dernières années, tout en conservant le charme de son esprit «village».

Dans un souci d'urbanisme maîtrisé, les constructions neuves, les rues arborées et les espaces verts ont remplacé les anciens espaces industriels. La réussite de ce développement, associée à la proximité de Paris et de La Défense, en font aujourd'hui un lieu de résidence extrêmement prisé.

Le dynamisme de La Défense

Situé au cœur des Hauts-de-Seine, La Garenne-Colombes est une ville à taille humaine de 27 000 habitants encadrée par Courbevoie et La Défense et séparée de Neuilly et Levallois par la Seine.

Depuis 2010, une partie de la ville est intégrée au territoire de l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense-Seine-Arche, en charge d'investir dans les infrastructures, les transports ou l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, en 2012, le tramway T2 dont le terminus actuel est La Défense, sera prolongé et desservira 2 stations à La Garenne.



Rue du marché



Centre ville



Gare des Vallées



La Défense

Le Parc Médéric, un îlot de verdure au cœur de la ville

Le Parc Médéric, dont la construction s'est achevée en 1989, se compose de 5 bâtiments d'une architecture classique de qualité.

2 bâtiments de 7 étages sont orientés à l'est sur l'avenue Charles de Gaulle, large et arborée, et à l'ouest sur le jardin intérieur.

3 autres immeubles de 3 ou 4 étages sont situés en coeur d'îlot, à l'intérieur du parc entièrement clos.

Chaque appartement bénéficie d'un parking et d'une cave. Le ravalement des façades a été réalisé en 2007 et les ascenseurs ont été mis en conformité et modernisés en 2007.

Entouré de maisons de ville, de jardins privés et d'un jardin public, le Parc Médéric bénéficie d'un environnement protégé et d'un emplacement privilégié au coeur de la ville.

*Comme tous les programmes PERL,
le Parc Médéric répond à trois critères essentiels :*

- Une localisation recherchée*
- Un environnement immédiat qualitatif*
- Un immeuble alliant standing et pérennité*



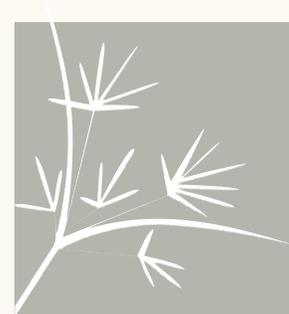
Le Parc Médéric,
vu de l'avenue du Général de Gaulle

Dans un quartier recherché

L'esprit «village» de La Garenne prend tout son sens au Parc Médéric : les rues animées, les commerces et la gare des Vallées sont accessibles à pied, tout en profitant du calme d'un quartier résidentiel.



La Garenne-Colombes, entre le Parc Médéric et la gare des Vallées



Usufruit temporaire de 15 ans

Prix de vente des appartements en nue-propriété :

**60% de la valeur
en pleine propriété**

*Avec l'immobilier ancien,
PERL ouvre de nouvelles perspectives*

Les avantages d'un immeuble existant

*Tout en libérant des délais de construction,
le Parc Médéric offre un emplacement rare,
d'une haute qualité patrimoniale.*

Et la sérénité de la nue-propriété

*Exempt de fiscalité, l'investissement en
nue-propriété libère des charges et du risque
locatif. Il donne également la liberté de vendre
à tout moment en conservant les avantages
acquis.*

L'usufruit du Parc Médéric

L'usufruitier temporaire du Parc Médéric est un bailleur institutionnel de premier plan. Avec un patrimoine de 33 500 logements, l'OPDH 92 est le 1er bailleur social du département, présent dans les villes les plus prisées des Hauts-de-Seine.

Sa solidité financière, son expérience de la gestion locative, l'attention particulière portée à l'entretien préventif et à la remise en état des bâtiments, ainsi que le respect des engagements souscrits à l'égard des nus-proprétaires font de l'OPDH 92 un partenaire privilégié de PERL.

Le bailleur fait l'acquisition de l'usufruit temporaire pendant lequel il assure l'entretien et l'exploitation locative des logements. Les dispositions des articles L.253-I et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent aux baux signés par l'usufruitier et organisent les relations entre bailleur, locataire et investisseur à l'extinction de l'usufruit temporaire.

L'embellissement de l'immeuble et de son parc

Pour rehausser le standing de l'immeuble, PERL réalise des travaux d'embellissement et de mise en valeur :

- Les halls d'entrée et les paliers d'étage de chaque bâtiment sont décorés et rénovés par un architecte d'intérieur.
- Le jardin intérieur commun est l'objet d'un aménagement paysager, agrémenté d'arbres et de plantations autour des sentes piétonnes.





Projet d'embellissement des halls



Projet d'embellissement des paliers d'étage

Projet de décoration intérieure de l'immeuble

Des halls et des paliers d'étage sobres et harmonieux, un choix de matériaux nobles et durables



Le Parc Médéric



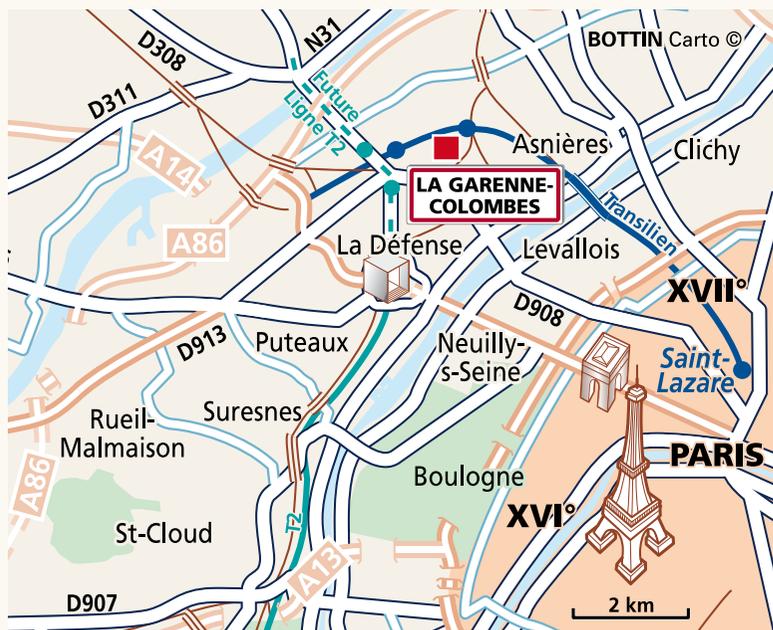
Le jardin intérieur

Calendrier prévisionnel

- Janvier 2011 : signature des promesses de vente
- Février 2011 : début de l'usufruit temporaire
- Mai 2011 : fin du délai d'acceptation de l'offre d'achat pour le locataire
- Mai 2011 : signature des actes notariés
- 1er semestre 2012 : réalisation des travaux d'embellissement

Une ville bien desservie

Deux stations de Transilien (La Garenne-Colombes et Les Vallées) relient Paris Saint-Lazare (métros 3, 9, 12, 13, 14, RER E) et La Défense (RER A, métro I, tramway 2). Prévu en 2012, le prolongement du tramway T2 dotera La Garenne-Colombes de deux nouvelles stations : Les Fauvettes et Charlebourg. La ligne T2 dessert La Défense, Puteaux, Suresnes, Saint-Cloud et Issy-les-Moulineaux jusqu'à Paris Porte de Versailles.



Des sites de valeur : la meilleure garantie de votre patrimoine

Proposer le schéma d'investissement immobilier idéal, rentable et sécurisé : tel est l'objectif atteint par PERL. Depuis 2000, plus de 70 programmes immobiliers ont ainsi été réalisés à Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes, Nice, Cannes, Antibes, Hyères, Versailles, Levallois, Puteaux, Courbevoie, Boulogne, Saint-Germain-en-Laye, Vincennes...



2 rue Louis David 75016 Paris
Tél 01 45 00 55 27
www.perlpatrimoine.com