



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Une réhabilitation de qualité
dans le centre de

Toulouse

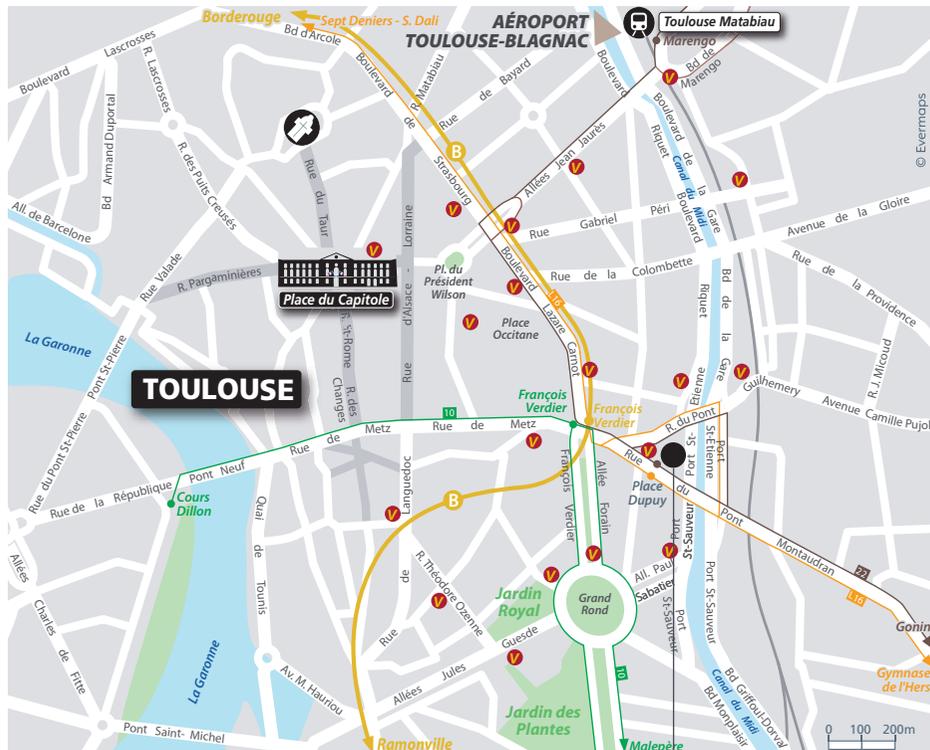
Le Fidélio

Perl.

Le nouveau monde du logement

Un quartier central de Toulouse, à 8 minutes du Capitole et à 5 minutes du Grand Rond

Au sud-est de la place du Capitole, entre la Garonne et le Canal du Midi, Saint-Étienne est un quartier central et convivial qui offre un accès facile à tous les bassins d'emploi de l'agglomération toulousaine, dont le pôle aéronautique de Blagnac. Desservi par la ligne B du métro et à quelques pas des arbres centenaires et des jardins à l'anglaise du Grand Rond, le quartier Saint-Étienne présente l'immense avantage d'être à proximité de tout.



5-7 Port Saint-Étienne
31000 Toulouse

Le Fidélío



Le parc du Grand Rond (à 500 m de "Fidélío")



Place Dupuy



Station de métro "François Verdier"

Les accès

En voiture : accès rapide à la rocade et accès autoroutier direct vers Bordeaux et Montpellier.

En métro : ligne B, station "François Verdier" à 400 m.

En bus : lignes 10, 16 et 22 permettant de rejoindre le centre-ville et les différents quartiers de Toulouse.

À vélo : station VélôToulouse à 100 m.

En train : gare SNCF de Toulouse-Matabiau à 3 km.

En avion : aéroport international de Toulouse-Blagnac à 10 km

Toulouse, métropole dynamique et attractive

Fer de lance des technologies aériennes et spatiales. Portée par son fleuron Airbus, Toulouse s'est hissée au rang de 1^{re} ville européenne des activités spatiales et aéronautiques et a été élue en 2015 ville française la plus dynamique*.

2^e ville universitaire française. Dans le sillage des technologies aériennes, Toulouse a développé des pôles d'excellence attirant les chercheurs du monde entier. Avec 3 universités et 18 grandes écoles, la ville accueille 100 000 étudiants chaque année.

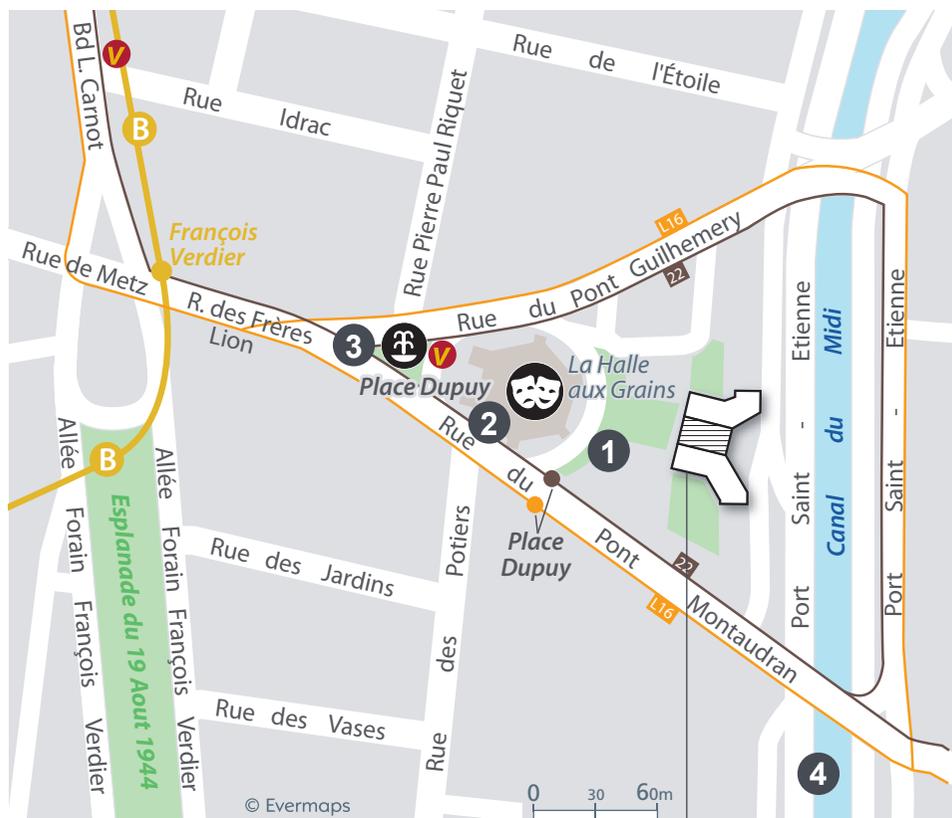
Une démographie en croissance constante. 4^e métropole française avec 1,2 million d'habitants*, Toulouse offre une qualité de vie exceptionnelle. Chaque année, 30 000 nouveaux habitants s'y installent.

* Sources : Insee & Magazine Challenges



Cité de l'espace

Sur les rives du Canal du Midi, une adresse de choix face à la Halle aux Grains et à la place Dupuy



5-7 Port Saint-Étienne
31000 Toulouse

Le Fidélio

Avec ses beaux immeubles anciens au style emblématique de la ville rose, le quartier Saint-Étienne constitue un environnement de grande qualité résidentielle et architecturale.

Entre l'esplanade arborée menant au parc du Grand Rond, la place Dupuy, sa fontaine monumentale et le superbe édifice de la Halle aux Grains, Saint-Étienne offre un cadre de vie charmant et vivant, mariant commerces, services et espaces culturels.

"Le Fidélio" bénéficie d'une situation privilégiée au sein du quartier, entre la Halle aux Grains et le Canal du Midi, sur lesquels il offre des vues dégagées.



"Le Fidélio" vu depuis le Canal du Midi et depuis la Halle aux Grains



Un environnement d'une grande qualité résidentielle et architecturale

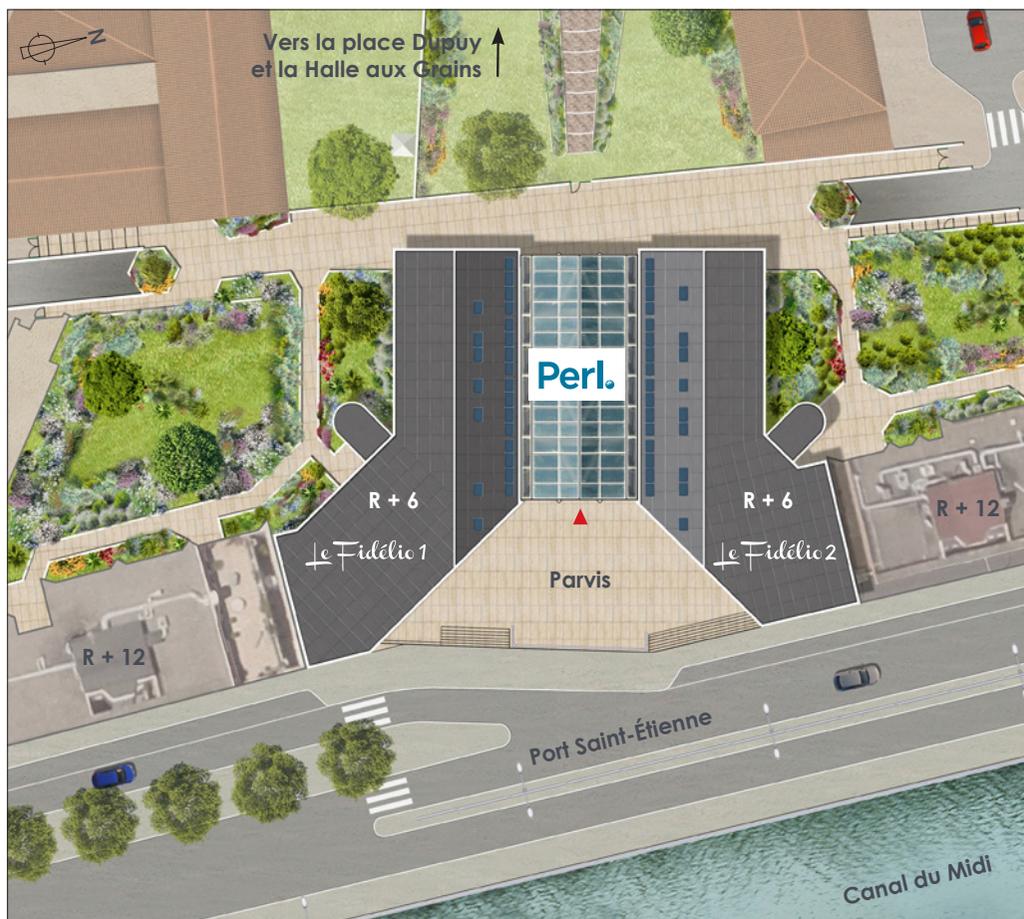
L'environnement de "Fidélío" : la Halle aux Grains (1 et 2), la place Dupuy (3) et le Canal du Midi (4)

Deux bâtiments unis par un vaste atrium de verre



Vue depuis le Canal du Midi

Illustration à la libre interprétation de l'artiste et réalisée à partir du PC



► Accès piétons

Calendrier prévisionnel

- **2^e trimestre 2017** : début des travaux
- **3^e trimestre 2017** : signature des actes notariés
 - **3^e trimestre 2018** : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans et 5 mois

La nouvelle vie d'un immeuble à l'architecture contemporaine ouverte sur le Canal du Midi

Organisé autour d'un vaste atrium de verre ouvert sur son environnement, "Le Fidélio" est un immeuble contemporain à l'architecture pyramidale. Actuellement aménagé en bureau, "Le Fidélio" va entamer sa nouvelle vie avec une restructuration totale pilotée par Jean de Ligondès, du cabinet Architectes et Associés. Cette réhabilitation prévoit un remaniement des façades, une modification des planchers et une réorganisation de l'ensemble des plateaux afin de créer des appartements répondant aux exigences d'aujourd'hui.

Prestations

ASPECT EXTÉRIEUR

- Façades en bardage zinc et bois
- Atrium ouvragé
- Toiture bac acier

PARTIES PRIVATIVES

- Entrée, séjour et chambres en sol souple avec plinthes en bois
- Dans la salle de bains : douche faïence toute hauteur, meuble-vasque, miroir mural et bandeau lumineux, sèche-serviettes
- Menuiseries en aluminium gris anthracite
- Chauffage individuel électrique

PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Système Wifi collectif
- Vidéosurveillance
- Badge Vigik et système "Intratone"

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.



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

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur perl.fr

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27 - perlpatrimoine.com