

Le Belvédère

Entre ciel et mer



*48 appartements de standing
sur les hauteurs du Havre
(Seine-Maritime - 76)*



Perl, investissez autrement !

En 2000, nous avons créé PERL pour vous proposer un schéma d'investissement immobilier innovant offrant les meilleures perspectives de rendement et une totale sécurité.

Pour cela, nous souhaitons éliminer tous les aléas locatifs (vacance, impayés) ainsi que les dépenses (gestion, entretien, taxe, réparations, etc...) dont l'incidence, inconnue au départ, peut réduire sensiblement la rentabilité attendue d'un investissement immobilier.

Premier objectif atteint ! En investissant en nue-propriété, ces risques et dépenses sont assumés à 100% par l'usufruitier et non par le nu-propiétaire.

Nous souhaitons ensuite inscrire l'investissement dans un contexte fiscal particulièrement favorable.

Même résultat, l'investissement en nue-propriété n'entraîne aucune fiscalité ni sur le revenu ni à l'ISF et

procure aux acquéreurs, selon leur situation personnelle, d'appréciables économies d'impôt.

Enfin et surtout, nous n'entendons proposer que des programmes présentant une véritable valeur patrimoniale et ainsi les meilleures perspectives de valorisation.

À ce jour, PERL a réalisé et commercialisé près de 1 000 logements en nue-propriété.

La raison de ce succès est simple, PERL respecte systématiquement trois conditions essentielles qui constituent sa charte :

- une localisation prisée;
- la qualité de l'environnement;
- l'esthétique et la qualité des constructions.

Le BELVEDERE, sur les hauteurs du Havre, ne saurait déroger à cette règle !



Alain LAURIER
Co-fondateur



Frédéric GOULET
Co-fondateur

“ Le Havre est inscrit depuis juillet 2005, par l'UNESCO, au patrimoine mondial de l'Humanité ”

*Le Belvédère, une résidence de standing,
nichée au cœur d'un parc arboré
sur les hauteurs de la ville.*



À proximité des deux poumons verts du Havre que sont le Parc de Montgeon et le Parc de Rouelles, cet élégant ensemble de six petits immeubles de deux étages se situe à mi-chemin entre les quartiers résidentiels d'Aplemont et de Graville. Sa localisation dans la ville haute offre un accès rapide au centre-ville et une vue dégagée sur la rade du Havre.

À 30 min de Deauville et 1h45 de Paris par l'autoroute, le Belvédère offre une bouffée d'air pur au sein d'un des principaux pôles économiques et culturels de Normandie.

Exemple exceptionnel d'architecture et d'urbanisme, Le Havre est inscrit depuis 2005 par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'Humanité. Désireuse de protéger son patrimoine, le Havre n'en est pas moins une ville dynamique.

Deuxième port de commerce français et cinquième port européen, Le Havre bénéficie d'un fort développement économique et de l'implantation de grandes entreprises françaises et étrangères.

Son port de plaisance, le plus grand de Seine-Maritime, propose tous les sports nautiques. Profitez d'une plage de 2 km en centre-ville ainsi que du front de mer aménagé sur 30 000m².

Consciente du dynamisme et de la qualité de vie régnant au Havre, PERL a conçu le Belvédère, une résidence de charme alliant élégance et art de vivre.

*Investissez en
nue-propriété
sans risque, ni
aléa locatif !*

PERL vous propose d'acquérir la nue-propriété d'un ou plusieurs appartements du Belvédère pour **60 %** de leur valeur en pleine propriété.

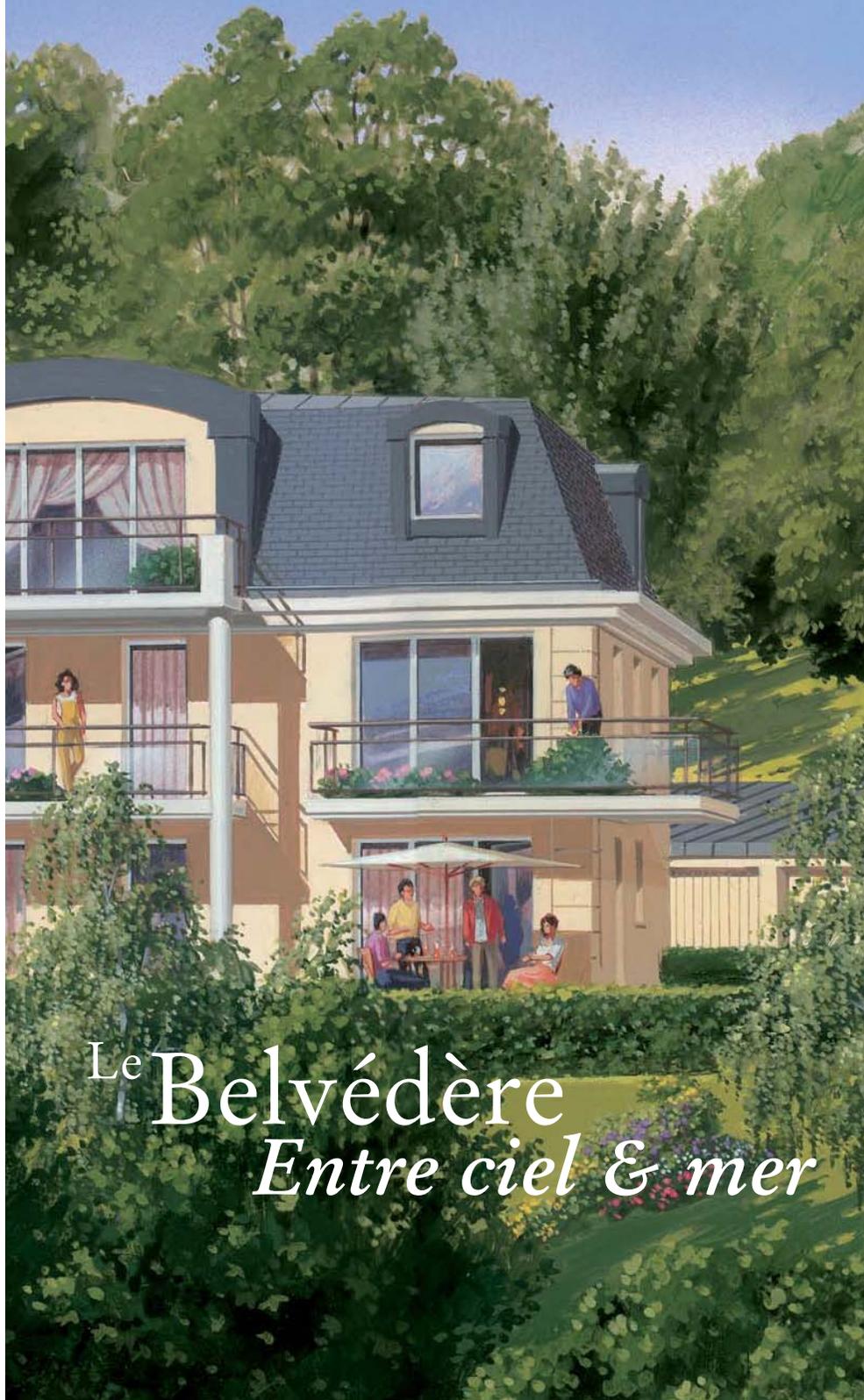
Investir en nue-propriété élimine totalement les risques locatifs, les soucis de gestion, les taxes et les charges.

L'usufruit, c'est-à-dire le droit de jouir du bien et d'en percevoir les revenus est acquis pour 15 ans par un exploitant locatif régional de tout premier plan.

À l'issue de cette période, vous récupérez automatiquement et gratuitement la pleine propriété de votre appartement en parfait état d'entretien. Libre à vous alors de le louer, de le revendre, voire d'en profiter vous-même.

*Le Belvédère :
la qualité de vie à l'honneur !
Exposition sud pour tous
les appartements
Vue sur la rade du Havre*





Le Belvédère

Entre ciel & mer

Au milieu des arbres, face à la rade du Havre,
6 immeubles de standing (R+2)
de 8 appartements chacun.
Ils disposent tous de terrasses ou
de jardins exposés Sud.



Aspect extérieur

- Toiture en zinc, brisis en ardoise.
- Façades : enduit de ton sable, garde-corps en métal laqué gris anthracite, soubassement et angles façon pierre de taille.
- Fenêtres et porte-fenêtres munies de volets roulants motorisés.



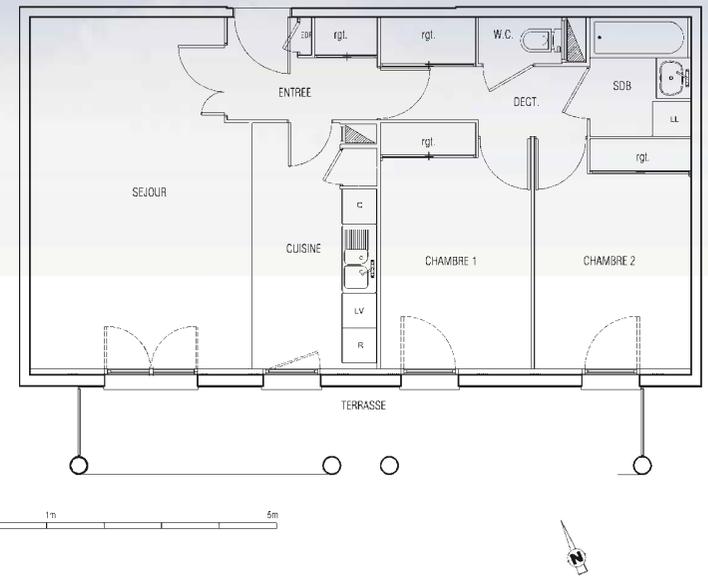
Revêtements et équipements intérieurs

- Sol des chambres : moquette velours.
- Sol des entrées et séjours : parquet stratifié.
- Sol et murs des cuisines et salles de bain : carrelage et faïence décorative.
- Chauffage : électrique (label VIVRELEC)
- Entrée des appartements : portes blindées et serrure de sécurité 3 points.



Parties communes

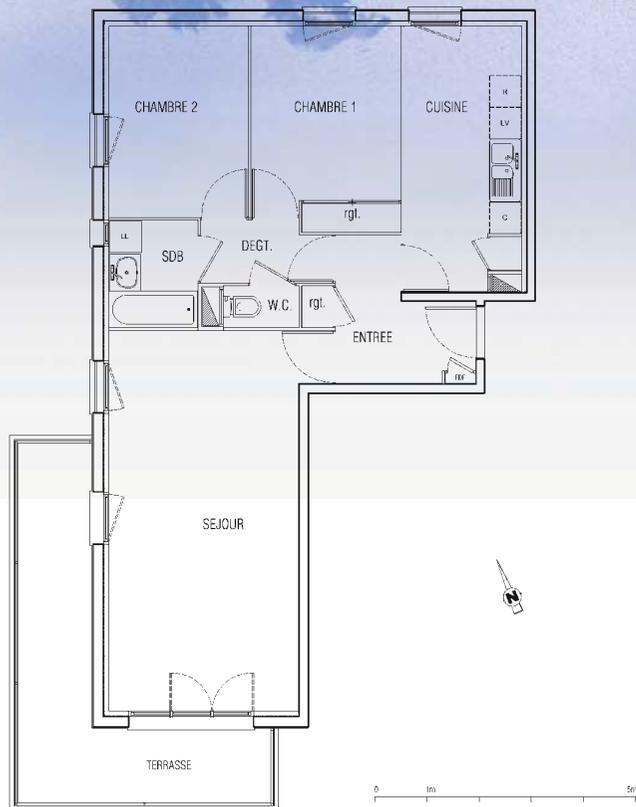
- Ascenseurs.
- Sécurité : portail motorisé avec commande à distance par boîtier et code.
- Stationnement : chaque logement bénéficie d'un garage fermé. 32 places extérieures sont réparties dans le parc paysagé.
- Locaux vélo et poussette.



T3 *rez-de-chaussée
sur jardin privatif*

Composition

- 2 chambres
- séjour
- cuisine
- salle de bain
- terrasse



T3 1^{er} étage

Composition

- 2 chambres
- séjour
- cuisine
- salle de bain
- terrasse

T4 2^{ème} étage

Composition

- 3 chambres
- séjour
- cuisine
- salle de bain
- douche
- terrasse

Intérêt Patrimonial et Financier de l'investissement en nue-propriété

Dans le dispositif PERL, l'acquéreur de la nue-propriété ne finance qu'une fraction de la valeur totale du bien, 50 % à 60 %, selon la durée de l'usufruit qui varie de 15 à 20 ans.

Pour l'acquéreur, investir en nue-propriété revient ainsi à percevoir, dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qu'il aurait encaissés, nets de frais, taxes et charges.

Aucune dépense ni risque locatif ne pèsera sur lui pendant toute la durée de l'usufruit.

Lors de l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propriétaire devient aussitôt plein-propriétaire. La réunion gratuite et automatique de l'usufruit et de la nue-propriété s'effectue sans aucune formalité ni complément de prix.

Sa plus-value est ainsi constituée du cumul de :

- la valeur de l'usufruit, reçue gratuitement;
- la revalorisation du bien immobilier sur toute la durée de l'usufruit.

MARCHÉ SECONDAIRE

Acquérir un bien en nue-propriété n'impose aucune durée minimale de détention.

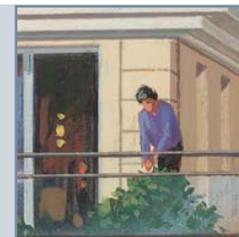
La nue-propriété est un droit réel immobilier librement cessible indépendamment de l'usufruit qui se poursuit jusqu'à son terme contractuel.

La revente de la nue-propriété avant l'extinction de l'usufruit n'entraîne aucune pénalité ni réintégration d'aucune sorte.

Les acquéreurs successifs de la nue-propriété d'un bien bénéficient du même contexte fiscal, la valeur de la nue-propriété ne subit ainsi aucune décote lors de la revente.

La plus-value constatée intègre à tout moment l'évolution du marché et la durée écoulée de l'usufruit.

Le marché secondaire de la nue-propriété est tout naturellement organisé par PERL.



Financement

L'acquéreur peut financer son investissement jusqu'à 100 % en crédit, amortissable ou remboursable in fine ou en fonds propres.

Fiscalité

Impôt sur le revenu : en l'absence de loyers, pas d'imposition sur le revenu.

Taxe foncière : prise en charge par l'usufruitier.

Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP, de CSG et de CRDS (max 51 %).

Plus-values : exonération totale d'imposition des plus-values si les biens sont revendus après la 15^{ème} année.

ISF : non-imposition du nu-propriétaire, soit une économie nette d'ISF sur la valeur de la nue-propriété.

En cas de revente préalable, abattement de 10 % par an, à compter de la 6^{ème} année suivant l'acquisition de la nue-propriété.

Dénouement de l'opération

La loi de 2006 "Engagement National pour le Logement" (ENL) précise que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Au terme de la période d'usufruit, le nu-propriétaire, devenu plein-propriétaire par la réunion gratuite et automatique de la nue-propriété et de l'usufruit, aura la faculté de céder ses biens et de réaliser ainsi une plus-value exonérée d'imposition ou encore de les louer pour en percevoir le revenu.

Pendant la durée de l'usufruit, le nu-propriétaire peut à tout moment revendre la nue-propriété de ses biens. En cas de revente avant la 15^{ème} année de détention, la plus-value constatée sera imposée selon le régime des plus-values immobilières.

LE SCHÉMA D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER CONÇU ET PROPOSÉ PAR "PERL" ÉLIMINE TOTALEMENT :

- les risques et aléas locatifs (vacance, impayés)
- les frais et charges (gestion, travaux, assurances...)
- les soucis de gestion (mise en location, entretien, recouvrement des loyers)
- la fiscalité (IRPP+CSG, ISF, taxe foncière, plus values)



Modalités du démembrement de propriété

Le prix de vente en nue-propiété des appartements s'établit à **60 %** de leur valeur en pleine propriété.

L'usufruitier

L'usufruitier temporaire est toujours un bailleur institutionnel régional de premier plan.

Le plus souvent à vocation sociale, le bailleur retenu par PERL fait l'acquisition de l'usufruit temporaire pour une durée de 15 à 20 ans, selon les programmes, pendant laquelle il assure l'exploitation locative.

Celui-ci est sélectionné pour son expérience de la gestion locative, sa solidité et sa pérennité, nécessaires au respect des engagements contractuels qu'il souscrit à l'égard des nus-proprétaires en termes d'entretien préventif des constructions et de remise en état des logements.

La loi "Engagement National pour le Logement" de 2006 définit les droits du nu-proprétaire et du locataire et les modalités applicables lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.

Les appartements sont acquis en nue-propiété et en état futur d'achèvement (VEFA). L'usufruit temporaire est acquis simultanément pour une durée de 15 ans par un bailleur institutionnel régional de premier plan.

Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, notamment dans le cadre de conventions conclues pour une durée limitée à celle de l'usufruit avec des entreprises ou des administrations en vue de réserver en priorité les appartements à leurs salariés.

Au terme de l'usufruit, l'investisseur récupérera automatiquement et gratuitement la pleine propriété des biens en parfait état d'entretien, qu'il pourra choisir de louer ou de vendre.

Pour ce faire, l'usufruitier assurera l'**entretien préventif** de l'ensemble immobilier et procédera, préalablement à l'extinction de l'usufruit, à la **remise en état** des parties communes et privatives.

Une **veille technique** est assurée par un syndic nommé par les nus-proprétaires. Il effectue deux visites de contrôle par an, celles-ci donnant lieu à un rapport adressé à chaque nu-proprétaire et à l'usufruitier*.

* Coût de la prestation du syndic: 50 à 70 euros par logement et par an.





Entre ciel & mer