

## « Résidence Mistral »



70, avenue du Général Leclerc / 1 Bis, rue Thibaud - 75014 Paris

### Situation

- ❖ **Le XIV<sup>ème</sup> arrondissement est un véritable concentré de la vie parisienne.** De la place Denfert-Rochereau et ses célèbres Catacombes au quartier branché d'Alésia, du quartier trépidant de Montparnasse au calme du Parc Montsouris, en passant par l'Observatoire ou la Cité Universitaire, l'arrondissement est composé de quartiers qui offrent une diversité d'atmosphères uniques.
- ❖ Situé **entre la Place Denfert-Rochereau et la Place Victor et Hélène Basch**, Le Mistral offre l'opportunité unique de profiter d'une vraie vie de quartier. Aux nombreuses boutiques de l'avenue du Général Leclerc et de la rue d'Alésia, s'ajoutent les commerces de bouche et les restaurants branchés de la rue Daguerre. Métro, RER, bus, terrasses de cafés, restaurants, commerces, cinémas, équipements sportifs, espaces verts, ... tout est à portée de main.
- ❖ Desserte : **à 3 mn à pieds de la ligne 4 du métro** - stations Alésia ou Mouton- Duvernet, et **à 9 mn de marche de la ligne B du RER** - gare Denfert-Rochereau **et de l'Orlybus** qui relie l'aéroport d'Orly en 30 mn environ. Lignes de bus 38 et 68 au pied de la résidence. Boulevard des Maréchaux à 700 m.

### Programme

- ❖ Composé de 2 bâtiments s'élevant sur 8 étages côté ville, et sur 4 étages côté cour, **Le Mistral propose 29 appartements**, déclinés du studio au 5 pièces, et un commerce en pied d'immeuble. **Le démembrement de propriété porte sur 9 appartements, du studio au 3 pièces**, du 1er au 6e étage du bâtiment A.
- ❖ **Les prestations de grand standing** privilégient les matériaux nobles et pérennes : parquet massif et carrelage de grande dimension au sol, fenêtres aluminium-bois avec double vitrage, porte palière métallique avec serrure 5 points A2P\*\*, production d'eau chaude et de chauffage par chaudière individuelle gaz, système domotique gérant les volets roulants motorisés, l'éclairage et les consommations d'énergies, digicode, Vigik, vidéophone, ascenseur.
- ❖ Prix moyen en PLEINE PROPRIÉTÉ 12 368 € TTC / m<sup>2</sup> habitable. Durée du démembrement 17 ans. **Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ 8 039 € TTC / m<sup>2</sup> habitable soit un avantage acquis de 35 %** du prix de vente pleine propriété.
- ❖ Permis de construire : PC délivré le 24/11/16. Purgé de tout recours. Date d'actabilité : Immédiate. **Date de livraison prévisionnelle : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.** GFA : Etablissement désigné : Crédit Agricole.

## Dispositif Fiscal

- ❖ Investir dans la nue-propiété d'un bien revient à acquérir ce dernier au prix de cette nue-propiété ; ici, à 65 % de sa valeur actuelle, autrement dit avec une décote de 35 % sur le prix d'acquisition.
- ❖ Pendant 17 ans, l'investisseur se décharge de tout risque locatif, de l'entretien et des charges qui incombent à l'usufruitier. A l'issue de cette période, la pleine propriété est reconstituée automatiquement, sans frais ni formalités alors que le bien s'est valorisé pendant toute cette période.

## Montage

- ❖ L'initiative de cette opération revient à iPlus, groupe créé en 2008 et spécialiste du montage et de la commercialisation d'opérations immobilières (en nue-propiété, LMNP en VEFA ou à la revente ainsi que des programmes immobiliers traditionnels dans le neuf ou dans l'ancien).
- ❖ iPlus fait partie du groupe Foncia.

## Promoteur

### DEMATHIEU BARD IMMOBILIER :

- ❖ Demathieu Bard Immobilier développe des projets ambitieux et de grande qualité, en Ile-de-France et en régions.
- ❖ La société bénéficie de la force de l'expertise technique et la solidité financière du Groupe Demathieu Bard, entreprise lorraine fondée en 1861, qui fait partie des principaux acteurs français indépendants du secteur de la Construction.

## Usufruitier

### IMMOBILIÈRE 3F :

- ❖ Gérant plus de 140 000 logements en Île-de-France, dont près de 13 000 à Paris, Immobilière 3F est l'une des 15 sociétés du Groupe 3F, pôle immobilier d'Action Logement, qui gère 245 000 logements en Île-de-France et en régions.

