

# ART 65

PARIS XV<sup>ème</sup>

NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

OBJECTIF :  IMMOBILIER DE PRESTIGE


**Paris XV<sup>ème</sup> – Limitrophe du VII<sup>ème</sup>, à 10 min à pied du Champs de Mars,**

63-65 rue Letellier, 75015 Paris




## Accès

 En métro :  
Station "La Motte-Picquet" à 350 m (lignes 6, 8, 10),  
Station "Emile Zola" à 300 m (ligne 10).

 En bus :  
Lignes N12 et N61 à 280 m,  
Ligne 80 à 300 m.

 Station Vélib' à 240 m.

 En train : RER C,  
Station "Champ de Mars-Tour Eiffel" à 1,4 km.

 Accès rapide au boulevard périphérique par la porte de Versailles.

 Aéroport de Paris-Orly à 15,5 km.

## Points-clés économiques

Avec ses 237 088 habitants, le XV<sup>ème</sup> arrondissement est le plus peuplé de Paris.

Dynamique, l'arrondissement accueille le siège de nombreuses entreprises comme France Télévision, Orange ou Safran. Depuis 2015, il accueille également le "Pentagone français", qui regroupe les services du Ministère de la Défense.

Son excellente desserte lui permet de rejoindre facilement les quartiers d'affaires tels que le quartier de la Gare Montparnasse, le quartier de la Défense (1<sup>er</sup> quartier d'affaires européen) mais également le quartier résidentiel et commercial de Beaugrenelle (45 000m<sup>2</sup> de commerces et services).

Source : Mairie du XV<sup>ème</sup>

## Analyse immobilière et résidentielle

Limitrophe du VII<sup>ème</sup>, entre les rues du Commerce et de la Croix Nivert, "Art 65" bénéficie d'un emplacement de choix dans le XV<sup>ème</sup> arrondissement, à 10 minutes du Champs de Mars.

Convivial et agréable à vivre, ce quartier, à l'esprit typiquement rive gauche, alterne artères commerçantes, immeubles haussmanniens et constructions plus contemporaines.

Paisible et bordé par la Seine, le quartier profite également de deux grands parcs : le parc Georges Brassens pittoresque et bucolique, et le vaste parc André Citroën qui offre sur 14 hectares, des jardins thématiques, de grandes serres et de belles perspectives sur la Seine.

**Perl.**

## Environnement immédiat

- A 2 min à pied de la rue du Commerce et à 10 min du Champs de Mars.
- Entre les stations "La Motte-Picquet – Grenelle" (lignes 6, 8 et 10) et "Cambronne".
- A proximité des commerces, écoles et services.

## Le projet immobilier

- Au calme de la rue Letellier, un bâtiment de 6 étages alliant modernité et tradition.
- La façade en retrait fait apparaître une composition d'inspiration industrielle, avec de larges ouvertures encadrées par des profilés métalliques.
- La façade Art Nouveau des premiers niveaux a été restaurée avec soin afin de préserver l'aspect de cette période.
- Commerces en rez-de-chaussée.
- Architecte : Eric Haour.
- Réglementation thermique 2012.
- Certification "Territorialisation ville de Paris".

## Les intervenants

### Co-promotion : Perl - Nexity SEERI

- Au service des particuliers, des collectivités et des entreprises, les activités de Nexity couvrent l'immobilier résidentiel et de bureaux, le logement et l'aménagement urbain.
- Nexity compte 1 400 agences immobilières et 6 300 collaborateurs, lui permettant d'être actif sur tout le territoire français et en Europe.
- Chiffres clés 2017 : CA 3,5 Milliards d'€ - 18 351 logements neufs en France.

### Usufruitier-bailleur : RLF

- Créé en 1956, Résidences le Logement des Fonctionnaires est une Entreprise Sociale pour l'Habitat du Réseau Batigère. En intervenant sur près de 9 départements d'Île de France et de Gironde, RLF s'engage à répondre au plus près aux besoins de ses territoires d'implantation.
- La société a pour mission de satisfaire les besoins en logement des fonctionnaires proposés par les services sociaux des ministères et des demandeurs adressés par les mairies et les préfectures.
- Chiffres clés 2017 : CA : 60M€.

### Notaire : Maître Jean-Marie Guibert

- Ordre du dépôt de garantie : Maître Jean-Marie GUIBERT
- Montant du dépôt de garantie: 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propiété

## Sélection Perl

- 31 appartements, du studio au 4P, du RDC au 6<sup>ème</sup> étage.
- La majorité des appartements disposent d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.
- Opération 100% Perl.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propiétaire.



## Éléments financiers

Durée du démembrement	20 ans
Valeur économique de la nue-propiété	60 %
Valeur économique de l'usufruit	40 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	34 €	Rendement brut de <b>2,91 %</b> Soit 34 € x 12 mois / <b>14 001 €</b> (prix moyen PP caves incluses)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	
Indexation des loyers et charges	1,50 %	
Actualisation	2,5 %	

	Pleine-propiété	Nue-propiété
<b>Prix moyens / m<sup>2</sup></b>		
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors cave	13 875 €	<b>8 325 €</b>
<b>Prix des caves</b>		
Cave en sous-sol	6 500 €	<b>3 900 €</b>

<b>Budget moyen / typologie</b>		
4/ Studios de 24 m <sup>2</sup>	De 330 à 390 K€	<b>De 198 à 234 K€</b>
14/ 2 pièces de 39 m <sup>2</sup> à 54 m <sup>2</sup>	De 484 à 873 K€	<b>De 290 à 524 K€</b>
9/ 3 pièces de 58 m <sup>2</sup> à 66 m <sup>2</sup>	De 762 à 970 K€	<b>De 458 à 582 K€</b>
4/ 4 pièces de 84 m <sup>2</sup> à 87 m <sup>2</sup>	De 982 à 1 442 K€	<b>De 590 à 865 K€</b>

## Calendrier prévisionnel

- Début des travaux et signature des actes notariés :  
**2<sup>ème</sup> trimestre 2019**
- Livraison et début de la période d'usufruit temporaire :  
**3<sup>ème</sup> trimestre 2021**

## IMPORTANT

- PC purgé
- Agrément en cours



Carte de marché



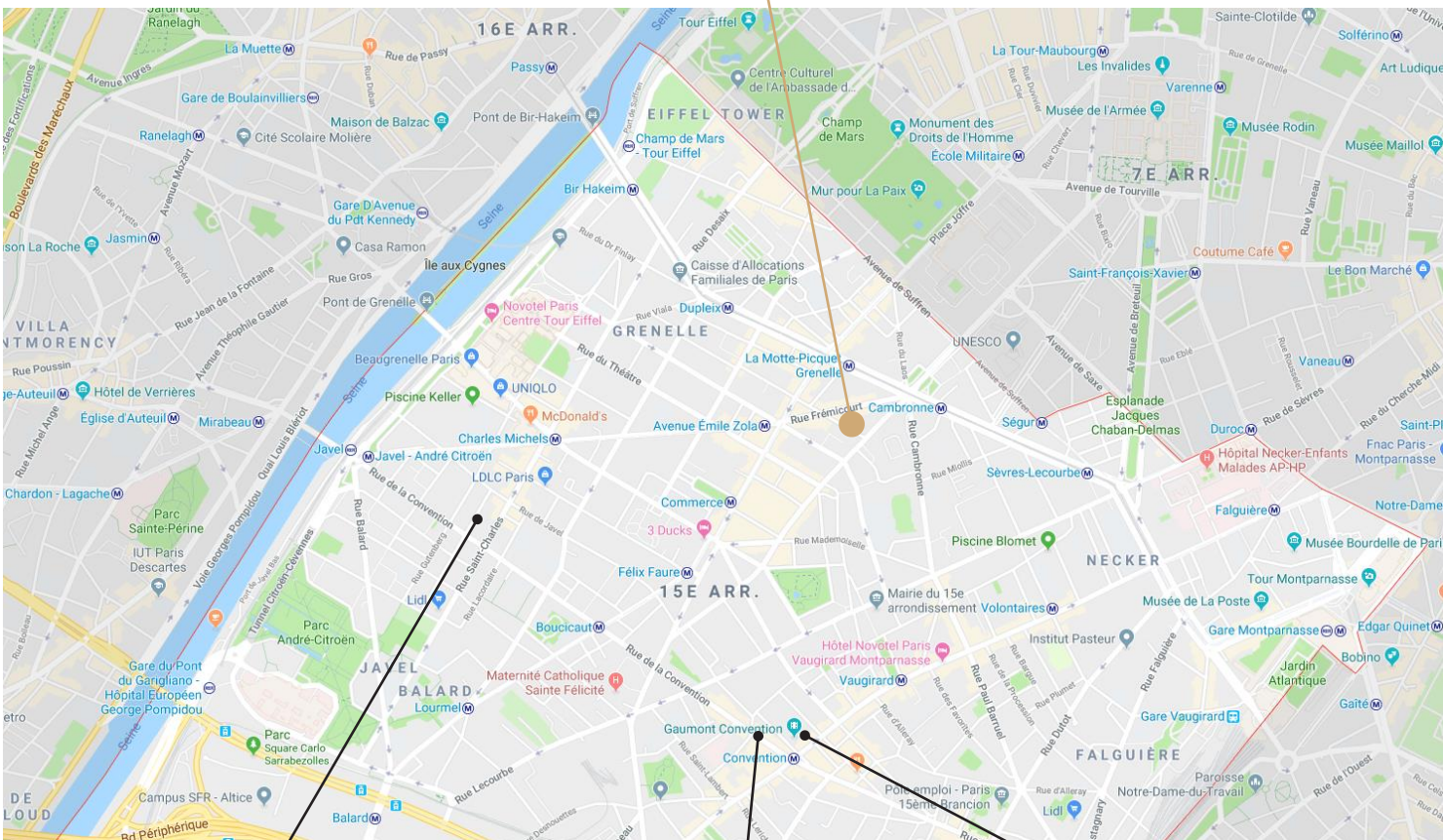
Art 65

Perl

13 875 €/m<sup>2</sup> HC

Livraison : 3T 2021

Co-promotion PERL / NEXITY



« Le Lacordaire »  
 SVM IMMO  
 14 lots  
 Prix moyen : **12 735 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Livr. 3T 2019

« L'Initial »  
 KIC / SEDELKA  
 11 lots  
 Prix moyen : **15 585 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Livr. 4T 2019

« Hors du temps »  
 VINCI  
 36 lots  
 Prix moyen : **17 250 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Livr. 4T 2020

Source : GRECAM / Sites promoteurs