

Épargne immobilière
Nue-propriété immobilier neuf



Viroflay (78)

Un cadre privilégié
aux portes de Versailles



Forêt de Meudon

Viroflay,

une ville recherchée
limitrophe de Versailles



Située à 8 minutes de Versailles, à 10 minutes du célèbre Château et à seulement 6,5 km de Paris, Viroflay bénéficie d'une situation idéale, sur l'axe Versailles-Paris-Pont de Sèvres.

Ville paisible et verdoyante, entourée des forêts de Meudon et de Fausses-Reposes, elle offre un cadre de vie résidentiel dans un environnement aéré de villas en meulière et d'immeubles plus modernes de standing.

Comptant plus de 16 000 habitants, Viroflay est une ville dynamique et attractive qui bénéficie d'une facilité d'accès à Paris et aux principaux bassins d'emplois de l'ouest parisien.



Parterre de l'Orangerie du Château de Versailles

À 20 min de Paris et des principaux bassins d'emplois d'Île-de-France

Proche des principaux axes routiers des Hauts-de-Seine et des Yvelines, Viroflay dispose également de trois gares qui permettent de rejoindre directement la capitale. Cette excellente desserte sera complétée au printemps 2016 par le tramway T6.



Bassin d'emploi de Vélizy, déjà desservi par le T6

Saclay :

3^{ème} zone d'emploi des cadres en France, soit 103 800 cadres en activité. Le bassin de Paris-Saclay accueille des établissements supérieurs dont l'École Polytechnique et HEC.

Saint-Quentin en Yvelines :

8 860 établissements dont près de 7 000 sièges sociaux. Des entreprises telles que Renault, Thalès ou encore Airbus Group sont présentes et emploient 102 000 salariés.

Vélizy :

43 000 salariés et 1 000 entreprises de haute technologie telles que Dassault Systemes ou Altran.

La Défense :

1^{er} quartier d'affaires européen, 180 000 salariés, 2 950 entreprises dont 14 des 20 premières nationales et 15 des 50 premières mondiales.

Accès

En voiture :

- RD10 reliant Paris à Versailles (10 min du Château)
- A86 vers La Défense (30 min)
- N12 vers Saint-Quentin-en-Yvelines (20 min)
- Accès rapide à la N118 :
vers Paris (20 min) vers Saclay (15 min)

En train : 3 gares SNCF

- Viroflay-Rive Droite :
ligne L vers Paris Saint-Lazare (25 min)
- Viroflay-Rive Gauche :
ligne N vers Paris Montparnasse (20 min)
- Chaville-Vélizy : RER C vers Paris Invalides (23 min)

En tramway :

Printemps 2016*, la ligne de tramway T6 vers Vélizy et Montrouge (métro ligne 13) sera prolongée jusqu'à la gare de Viroflay-Rive Droite.



146 avenue
du Général Leclerc
78220 Viroflay



*donnée provenant du STIF



L. PERRIER

Vue sur la résidence depuis l'avenue du Général Leclerc

Une architecture moderne et lumineuse

«Le Clos des Lys» propose une architecture moderne, caractérisée par de nombreux jeux de volumes et de multiples retraits, décrochés et des orientations qui animent élégamment sa façade et favorisent la luminosité des appartements.



Prestations de qualité

Aspect extérieur

- Façades en enduit grège et blanc de ton pierre
- Coques de façade de ton vert et creux de ton orangé
- Toitures-terrasses gravillonnées
- Garde-corps métalliques

Parties privatives

- Parquet dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : grès, faïence murale toute hauteur, meuble-vasque avec bandeau et miroir, radiateur sèche-serviettes
- Menuiseries extérieures en bois
- Volets roulants électriques
- Chauffage individuel au gaz

Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Digicode et système Vigik
- Espaces verts paysagers
- Accès au parking par une porte automatique télécommandée
- Local à vélos

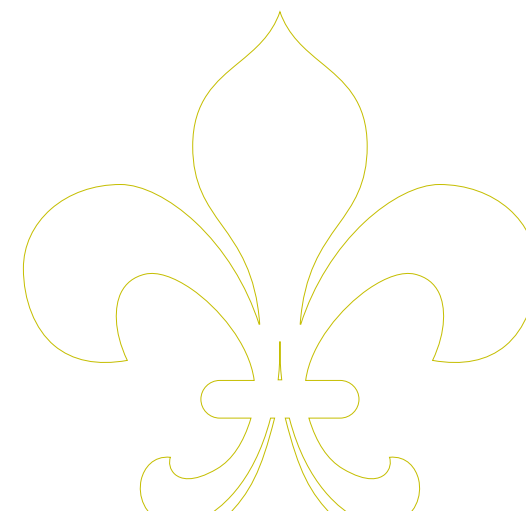
Construction :



Une résidence ouverte sur l'extérieur

Parfaitement intégrée à l'alignement résidentiel de l'avenue du Général Leclerc, «Le Clos des Lys» est au cœur d'un environnement urbain constitué notamment de maisons en meulière, de petits immeubles de standing et de jardins.

Les appartements s'ouvrent sur des balcons, terrasses ou jardins privatifs qui font écho à l'esprit verdoyant et boisé de la ville.



Calendrier prévisionnel

- **1^{er} trimestre 2016 :**
début des travaux et signature
des actes notariés
- **4^{ème} trimestre 2017 :**
livraison et début de la période
d'usufruit temporaire

**Durée de l'usufruit
temporaire : 15 ans**



Église Saint-Eustache



Hôtel de Ville



Vue de Viroflay



Viaduc des Arcades

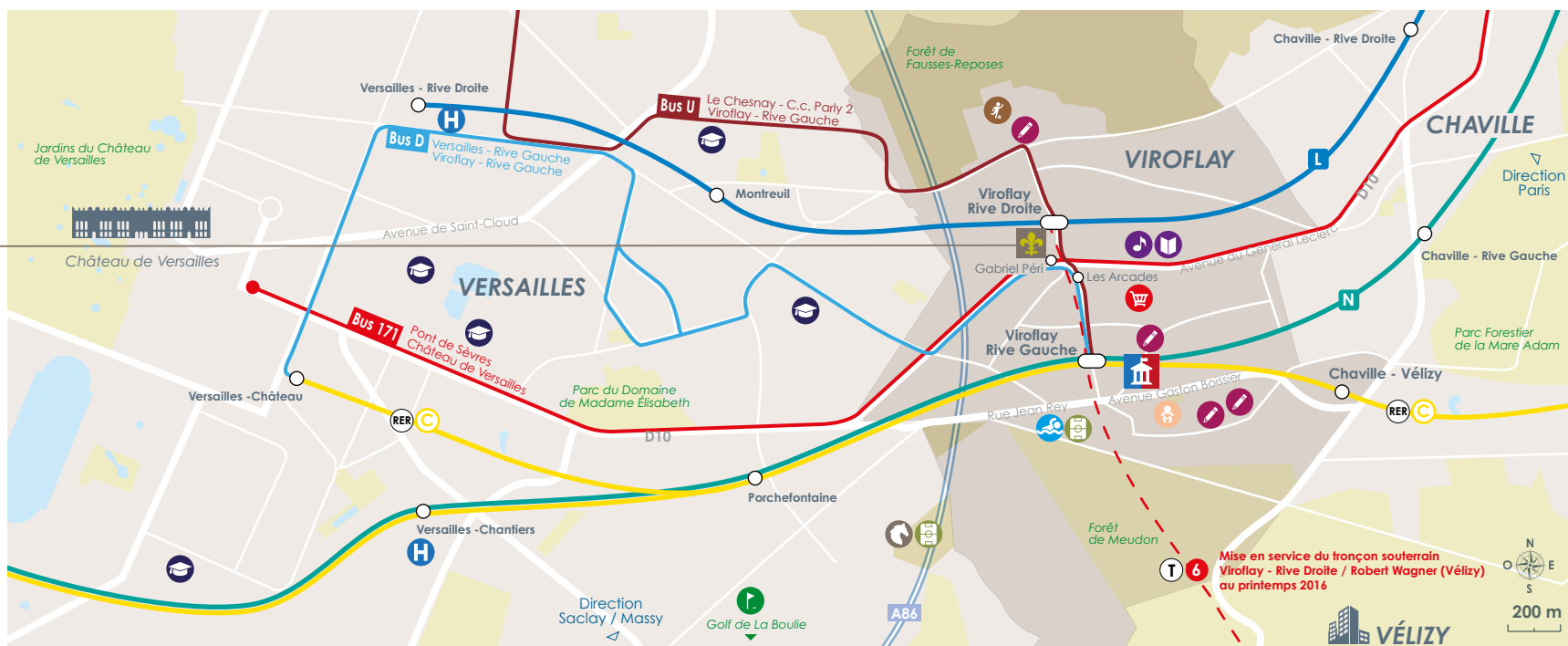
Au cœur de Viroflay

Située à 8 minutes à pied du centre-ville et de l'Hôtel de Ville du XIX^e siècle à l'architecture en pierres meulières et bois, «Le Clos des Lys» est proche des nombreux commerces et des équipements contemporains de qualité de la ville, piscine, centre sportif ou auditorium.

De l'immeuble, les centres scolaires, les 3 lignes de bus de la ville et les 2 gares de Viroflay-Rive Droite et Viroflay-Rive Gauche sont accessibles à pied (7 min), les collèges et lycées de Versailles sont aisément desservis.



146 avenue
du Général Leclerc
78220 Viroflay



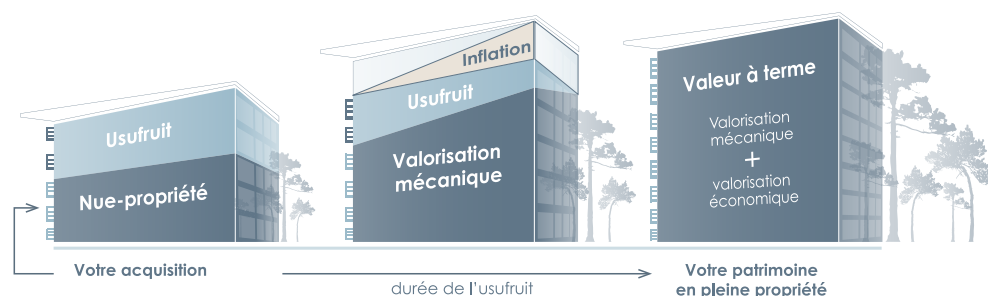


Investir en nue-propriété avec PERL

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle PERL

- **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléas ni risque locatifs
- **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-propriété*
- **Une complète neutralité fiscale pendant la détention du bien** et selon la situation de l'investisseur, **une optimisation IR ou ISF**
- **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion
- **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation
hors évolution du marché de l'immobilier

*Sur la base des loyers moyens pratiqués dans le secteur de l'opération et actualisés sur la période de nue-propriété. Hors évolution imprévisible des loyers sur cette période.

L'expertise PERL & ses services exclusifs

- **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix d'adresses et de programmes au sein des territoires en tension foncière
- **Des services exclusifs**, comme l'assistance de tiers experts ou l'animation d'un marché secondaire dynamique



La référence de l'investissement en nue-propriété

37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 Paris - 01 45 00 55 27 - perlpatrimoine.com

