

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

# ORIGINE FRANC ROSIER II

---

**Clermont-Ferrand (63)**

124 A / 124 D avenue de la République

**Perl.**

# Clermont-Ferrand, une ville authentique au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes



## Dynamisme et qualité de vie

- 147 000 habitants à Clermont-Ferrand
- 273 000 habitants sur la métropole
- 156 000 emplois
- Pôle universitaire : 35 000 étudiants, et Ville préférée des étudiants avec un taux de recommandation de 95,12 %
- Classée 8<sup>ème</sup> ville parmi les meilleures villes étudiantes en 2023-2024

Source : clermont-ferrand.fr



## Excellence et compétitivité

- 2 pôles de compétitivité et 4 clusters d'excellence
- Des secteurs de pointe : industrie pharmaceutique, nouvelles technologies, agro-alimentaire et écologie
- La tradition industrielle du groupe Michelin
- La dynamique du commerce avec 3 centres commerciaux et près de 1 000 commerces en ville

# Le quartier République,

## un emplacement à proximité du centre-ville

Capitale historique de l'Auvergne, Clermont-Ferrand est reconnue comme un pôle économique majeur et dynamique. Ville en plein essor, elle bénéficie de nombreux pôles de compétitivité. Siège historique du groupe Michelin, elle est aussi positionnée dans les secteurs agroalimentaires, aéronautiques et pharmaceutiques.

Clermont-Ferrand, qualité de vie atypique au cœur d'un paysage unique : la chaîne des Puys et ses 88 volcans, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2018 (330 000 visiteurs par an).

La ville dispose de nombreux atouts : patrimoine architectural comme les fontaines et les statues des places de Jaude et de la Victoire, ainsi que le Festival International du Court-Métrage, 2<sup>ème</sup> événement cinéma en nombre d'entrées avec 160 000 personnes, après Cannes.

### Environnement immédiat

- Arrêt de tramway au pied de la résidence, vers le centre-ville en 10 min
- À 150 m des commerces
- À 250 m de l'école et collège « Franc Rosier »
- À 350 m du stade Marcel Michelin



Tramway A, place de Jaude

### Accès



#### En tramway

- Ligne A, arrêt "Gravière" au pied de la résidence



#### En bus

- Ligne B, arrêt "Stade M.Michelin" à 400 m



#### En train

- Gare de Clermont-Ferrand à 2 km, vers Paris (3h) et Lyon (2h15)



#### En avion

- Aéroport de Clermont-Ferrand Auvergne à 4,5 km

# ORIGINE FRANC ROSIER II

**Élégance  
et modernité**



## La sélection Perl

### 16 appartements

- 2 pièces exclusivement
- Répartis du 4<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> étage
- Tous prolongés d'un balcon ou d'une terrasse



## Prestations

### Aspect extérieur

- Façades revêtues d'un enduit de finition grattée, lissée ou talochée ou de briques ou d'une vêtue métallique de teinte pierre claire
- Garde-corps en métal laqué usine
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Toiture terrasse végétalisée

### Parties privatives

- Sols souples dans toutes les pièces
- Volet roulant électrique dans les pièces principales
- Meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche-serviettes
- Placard aménagé
- Chauffage collectif urbain

### Parties communes

- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik et visiophone
- Locaux vélos
- Espace commun paysager généreusement planté

## Calendrier prévisionnel

### Travaux en cours

- 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 :** signature des actes notariés
- 1<sup>er</sup> trimestre 2027 :** livraison du bâtiment E et début de l'usufruit temporaire
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2027 :** livraison du bâtiment S et début de l'usufruit temporaire



### Note Orama sur la résidence

Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

\* Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

# Une situation idéale, proche du tramway avec un accès rapide aux universités

## Le projet immobilier

- 5 îlots comprenant 655 logements
- L'ensemble comprend : une ancienne chapelle réhabilitée en bureaux et une résidence jeunes actifs, une résidence étudiante, une résidence seniors et des commerces
- Architecte : Atelier Roche - ACA Architectes & Associés - AAGROUP Clermont

## Les intervenants

- Promoteur  
**Bouygues Immobilier**
- Usufructier-bailleur  
**Assembliia**
- Notaire  
**Maître Sandrine BIDAL**  
Notaire à Eybens (38)



## Carte de marché

« Origine Franc Rosier II » - Bouygues Immobilier – lots Perl – 4 490 €/m² HPK

Livraison : 1T et 2T 2027 - 124 A / 124 D avenue de la République - 63000 Clermont-Ferrand

1

### « Pluri'elles »

Bouygues Immobilier

Stock Initial :

37 Lots T2

Stock disponible :

1 lot (T2)

Prix moyen stock :

4 560 €/m² HPK (T2)

Livr. 4T 2024

2

### « Origine Franc Rosier »

Bouygues Immobilier

Stock Initial :

37 Lots T2

Stock disponible :

14 T2 et 1 studio

Prix moyen stock :

4 520 €/m² HPK

Livr. 2T 2027

3

### « Les Fabriks de Mai »

COURS SABLON Tranche 3

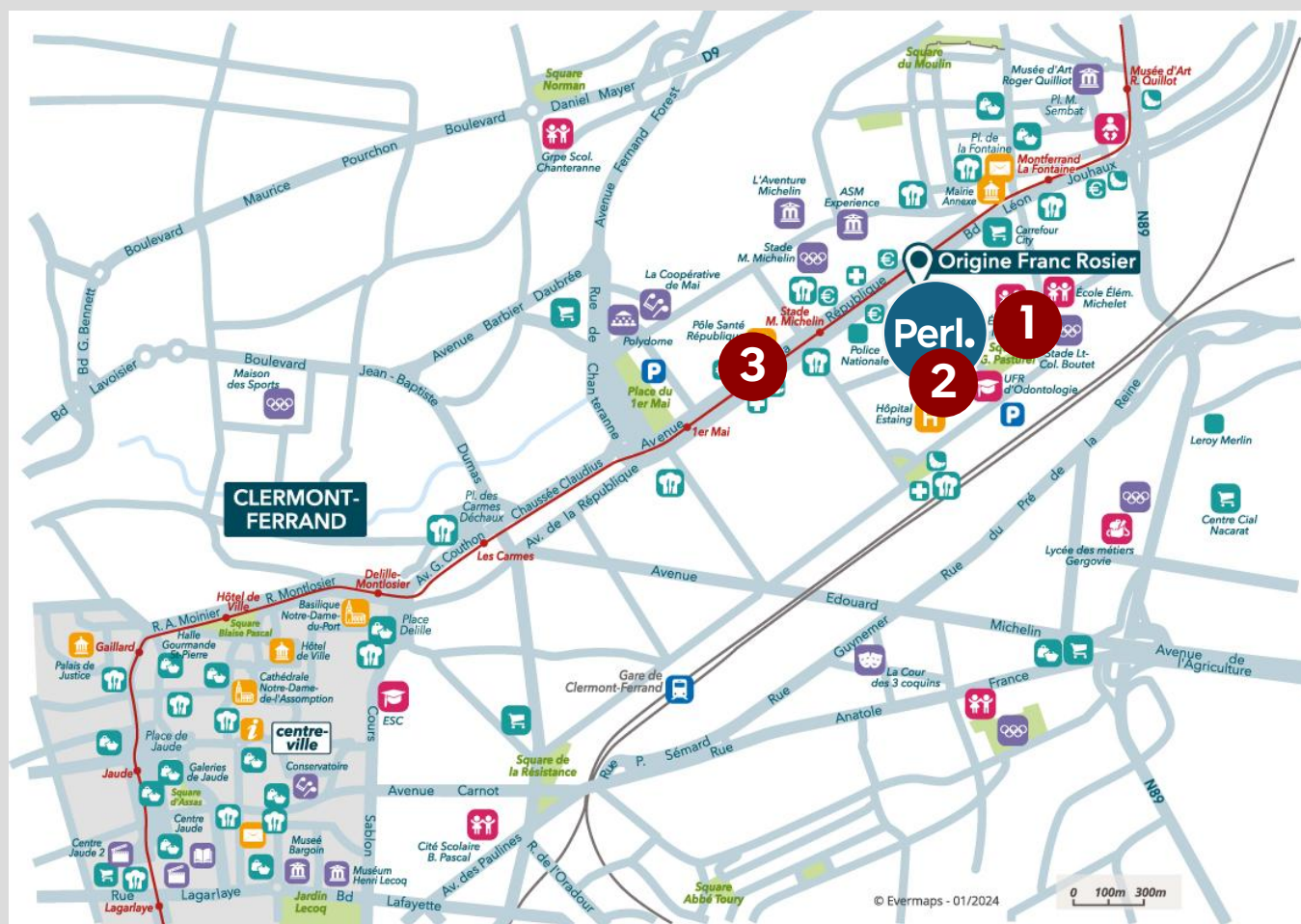
Stock disponible :

1 - studio

Prix moyen stock :

5 320 €/m² HPK

Livr. 4T 2025



# Eléments financiers

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Durée de démembrement                 | 16 ans |
| Valeur économique de la nue-propriété | 62,5 % |
| Valeur économique de l'usufruit       | 37,5 % |

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

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Valeur locative (m²/mois) | 11,8 € |
| Taux d'occupation         | 100 %  |
| Charges, travaux et taxes | 23 %   |

→ Rendement brut de **3,15 %** soit :  
**11,8 € x 12 mois / 4 490 €**  
(prix moyen hors parking)

|                                         | PLEINE PROPRIÉTÉ   | NUE-PROPRIÉTÉ      |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Prix moyens m² hors parking</b>      |                    |                    |
| Prix moyen pondéré / m², hors parking   | 4 317 €            | 2 700 €            |
| Prix moyen habitable / m², hors parking | 4 490 €            | 2 806 €            |
| <b>Budget moyen / typologie</b>         |                    |                    |
| 16/ 2 pièces de 41 m² à 46 m²           | À partir de 177 k€ | À partir de 111 k€ |

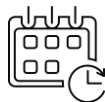
## Informations importantes

- Lots en ULI
- PC Purgé
- PCM en cours
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier

# Laissez votre investissement travailler pour vous

## Perl vous accompagne\*

sur toute la durée de votre investissement



**Souscription du service**  
au contrat de réservation

**Démarrage du service**  
au démarrage de l'usufruit

**Fin du service**  
6 mois après la fin de l'usufruit

# 3 480 € TTC,

Soit 2 900 € HT/logement

**Payable à la signature  
de l'acte d'acquisition**

PACTE  
horizon.



### + de liberté

Des outils et des services pour vous aider à arbitrer à tout moment



### + de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement par le bailleur



### + de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main, de l'acquisition jusqu'au dénouement



### + de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié



## Acquisition et livraison

**Accompagnement personnalisé  
et simplifié pour la signature de  
l'acte d'acquisition**

### Suivi du promoteur

et information régulière sur  
l'avancement de la construction de  
votre bien

### Visite du bien

et reportage photographique du  
bien à la livraison

### Mandat de représentation

confié à Perl pour la livraison

### Suivi levée des réserves



## Usufruit

### Suivi individualisé de votre bien

à chaque étape clé de la vie du produit :  
qualité patrimoniale, événements, AG  
copropriété majeures

### Visite périodique de l'immeuble

et visite technique la 9<sup>ème</sup> année

### Assistance pour les tâches administratives

liées à la vie de votre investissement  
et des relations avec le bailleur-  
usufruitier et le syndic : fiscalité,  
juridique, copropriété...

### Accès au marché secondaire Perl



## Fin d'usufruit

### Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :

vente, location ou reprise

### Visite du bien

et estimation de valeur pour  
la revente ou mise en location

### Suivi et assistance pour les tâches administratives

liées à la fin d'usufruit

# Perl.

Toute notre offre sur **perl.fr**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

