



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Lyon 8^e

Un cadre idéal à proximité des universités
et des principaux pôles d'activités

l'initiale

Perl.

Le nouveau monde du logement

Lyon 8^e, quartier dynamique et vivant du Grand Lyon

Le 8^e arrondissement de Lyon est sans conteste un quartier prisé pour sa douceur de vivre et sa vitalité. Tous les ingrédients y sont réunis pour une vie des plus agréables : une histoire industrielle riche, une architecture innovante, des transports performants, des écoles, des commerces, des universités et des espaces verts de qualité. Son développement économique séduit près de 5 000 entreprises et plus de 400 commerçants. D'une grande facilité d'accès depuis toutes les zones d'activités de l'agglomération, le quartier est à proximité immédiate des sorties Sud et Est de Lyon, du périphérique et des autoroutes. Les transports en commun s'y densifient de même que les pistes cyclables pour offrir un cadre de vie de grande qualité.



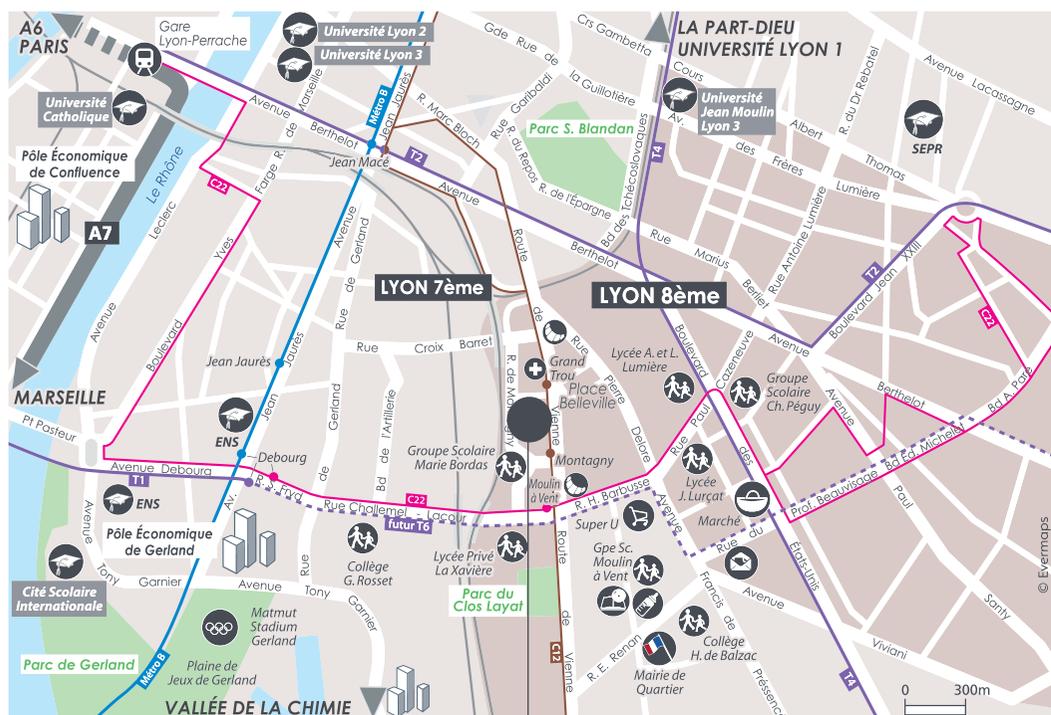
Vue sur Lyon 8



Université Lyon 3

Entre le parc Blandan et le pôle de Confluence,

dans un quartier résidentiel et verdoyant du 8^e arrondissement de Lyon, à 5 min de la place Belleville et à proximité des principales universités et pôles d'activités



l'initiale

69/71 rue de Montagny
69008 Lyon

ACCÈS

En voiture

- A6 vers Paris, A7 vers Marseille, A42 vers Genève, A43 et A41 vers les stations alpines (Chambéry et Grenoble).

En bus

- Ligne C12 : arrêt "Montagny" à 300 m vers la place Bellecour en 25 min. Connexions gare SNCF - Métro B (Gare Part-Dieu) - Tram T2 (Gare Perrache).
- Ligne C22 : arrêt "Moulin à Vent" à 600 m vers la gare de Lyon-Perrache en 30 min.

En avion

- Aéroports de Lyon Saint-Exupéry à 25 km.

En tramway

- Tram T2 vers l'université de Lyon 2 accessible via la ligne de bus C12 : arrêt "Route de Vienne". Connexion Tram T4 vers les universités Lyon 1 et Lyon 3.
- En 2019, mise en service du Tram T6 : arrêt "Moulin à Vent" à 600 m. Connexion avec Tram T1-T2-T5 et lignes B - D du métro vers les universités Lyon 1 et Lyon 2.

En train

- Gare SNCF de Lyon-Part-Dieu et Lyon-Perrache à 6 km (Paris en 1h55, Marseille en 1h40, Lille en 3h, Rennes en 4h15).



Vue depuis la terrasse partagée de "L'Initiale" sur le parc paysager d'"Oasis Parc"

Un projet emblématique

sur le site de l'ancienne clinique Saint-Vincent-de-Paul

C'est en ce lieu historique remarquablement préservé que prend place "Oasis Parc". Cet ensemble au style novateur investit le site protégé de l'ancienne clinique Saint-Vincent-de-Paul, ses arbres centenaires et ses pièces architecturales du XIX^e pour constituer un domaine unique d'environ 3,8 hectares.

Au cœur de ce projet, "L'Initiale" s'intègre avec caractère et élégance dans un environnement luxuriant. Son architecture contemporaine capte la lumière et s'abandonne à l'harmonie des lieux. Chaque îlot porte la signature d'un jardin paysager. Lumineux et dotés de beaux volumes, les appartements sont ouverts sur le parc intérieur.

Prestations

► Aspect extérieur

- Façade en enduit de tons blanc et oranger
- Soubassement en béton de ton clair
- Toiture en bac acier
- Garde-corps métalliques ouvragés

► Parties privatives

- Revêtement souple dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : faïence toute hauteur, sèche-serviette
- Volets roulants
- Chauffage individuel électrique dans les studios
- Chauffage collectif au gaz pour les 4 pièces et plus

► Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Vidéophone et digicode compatible VIGIK
- Espaces verts paysagers
- Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques en toiture

Calendrier prévisionnel

- **1^{er} trimestre 2018** : début des travaux
- **4^e trimestre 2018** : signature des actes notariés
- **3^e trimestre 2020** : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans

Une réalisation signée



Au cœur d'un parc de 3 hectares boisés d'arbres centenaires,

"L'Initiale" est une invitation au calme et à la sérénité



- ▶ Accès parking
- ▶ Accès bâtiment

"L'Initiale" se caractérise par son architecture ouverte sur le parc intérieur paysager aux multiples essences et à la faune variée. La terrasse partagée en libre accès, située au R+6, offre ainsi aux résidents une vue privilégiée.

l'initiale



Vue sur "L'Initiale" depuis le parc paysager d'"Oasis Parc"

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 aléa ni risque locatif
- ▶ **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 au titre de l'IFI** et une optimisation éventuelle de l'IR
- ▶ **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- ▶ **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans



L'expertise & les services Perl pendant l'investissement

- ▶ **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 des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- ▶ **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- ▶ **myPerl.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client Perl pour suivre son acquisition
- ▶ **Un marché secondaire** dynamique, animé par Perl

Perl.

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27
perlpatrimoine.com - perl.fr