LE PARC
COURBEVOIE (92)

NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER ANCIEN

OBJECTIF : **QUALITÉ PATRIMONIALE**

Courbevoie – Aux portes de Paris, près de La Défense et Levallois

8 avenue Dubonnet, 92400 Courbevoie



Accès

Accès rapide à La Défense par les quais de Seine.
Accès au périphérique "Porte de Champerret" par le Pont de Courbevoie en 10 min (4 km).

En bus, lignes 163, 164 et 275 stations "Paix Verdun" à 2 min à pied (170 m).

En train, transilien ligne L station "Courbevoie" à 1,1 km, reliant Paris-Saint-Lazare en moins de 10 min.

En tramway, T2 station "Les Fauvelles" à 2 km vers la Porte de Versailles et La Défense.

Points-clés économiques.

Courbevoie est l'une des villes les plus dynamiques des Hauts-de-Seine et fait partie des 4 communes sur lesquelles s'étendent La Défense.

Le quartier d'affaires de La Défense est le 4ème quartier d'affaires mondial le plus attractif et le premier quartier d'affaires européens : 2 800 entreprises et 180 000 salariés.

Il héberge les sièges sociaux français des plus grandes entreprises mondiales parmi lesquels GDF Suez et Ernst Young sont basées à Courbevoie.

** Sources :* Ville de Courbevoie

Analyse immobilière et résidentielle

Courbevoie est l'une des 4 communes de l'ouest parisien sur lesquelles s'étend La Défense. Bénéficiant d'un réseau de transports dense, la ville participe pleinement à la vitalité économique du quartier d'affaires, qui abrite les centres de décision de groupes internationaux, ainsi que des pôles de formation d'excellence et des centres de R&D de premier rang.

Portée par cet environnement économique d'exception, la ville s'est dotée d'infrastructures sportives, touristiques et culturelles de premier plan. Plus de 30 hectares d'espaces verts et un important réseau de commerces de proximité, confèrent à Courbevoie une qualité résidentielle prisée, dans la lignée des communes voisines de Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.

À quelques minutes de la mythique île de la Jatte, "Le Parc" bénéficie d'une excellente desserte vers Paris et les communes voisines. La gare de Bécon-les-Bruyères sera desservie par la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express à l'horizon 2030.

Perl.

Environnement immédiat

- Dans le quartier dynamique et familial de Bécon.
- Jouxtant le Parc des Bruyères.
- À 800 m du parc de Bécon.
- À 1 km de l'Île de la Grande Jatte et à 2 km de La Défense.
- Pavillon des Indes, de la Norvège et de la Suède, à 10 mn à pied

Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier, construit en 1970, composé de 4 bâtiments : 211 logements au total.
- Des parties communes soignées et bien entretenues.
- Système vigik et ascenseur.
- Des travaux ont été réalisés à la rotation des locataires et réfection des parties privatives.
- Appartements en PCS

Sélection Perl

- 41 appartements du studio au 4 pièces répartis du RDJ au 11ème étage.
- Les appartements sont tous prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin.
- Tous les appartements disposent d'une cave et d'un emplacement de stationnement.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier



Les intervenants

L'usufruitier-bailleur : Hauts-de-Seine-Habitat

- Créé il y a 40 ans, Hauts-de-Seine Habitat est le premier bailleur social du département des Hauts-de-Seine. Il mène une politique volontariste de développement du patrimoine, de construction neuve locative et en accession à la propriété, dans le respect des principes du développement durable.
- Chiffres clés 2026 : 42 000 logements gérés.

Notaire : Maitre François MAUBERT

- Ordre du dépôt de garantie : Maître François MAUBERT.
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété

Données clés

Durée du démembrement Durée d'usufruit initiale : 17 ans	**11 ans et 9 mois**
Valeur économique de la nue-propriété	**73 %**
Décote sur la valeur en pleine propriété	27 %

	Pleine propriété	Nue-propriété
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen habitable / m², hors parking	6 458 €	**4 715 €**
Prix des parkings		
Emplacement sous-sol simple	22 356 €	**16 320 €**
Budget moyen / typologie (parking compris)		
1/ 2-3 pièces de 66 m²	À 493 K€	**À 360 K€**
4/ 3 pièces de 70 m² à 86 m²	À partir de 547 K€	**À partir de 342 K€**
4/ 4 pièces de 86 m² à 134 m²	À partir de 619 K€	**À partir de 402 K€**

Calendrier prévisionnel

- **Actabilité immédiate**
- Livraison et début de la période d'usufruit : **7 juin 2021**
- Fin d'usufruit : **7 juin 2038**

IMPORTANT

- Appartements en ULI (sans obligation de location, aux loyers plafonnés, à l'issue de l'usufruit)
- Intérêts d'emprunt déductibles

Carte de marché

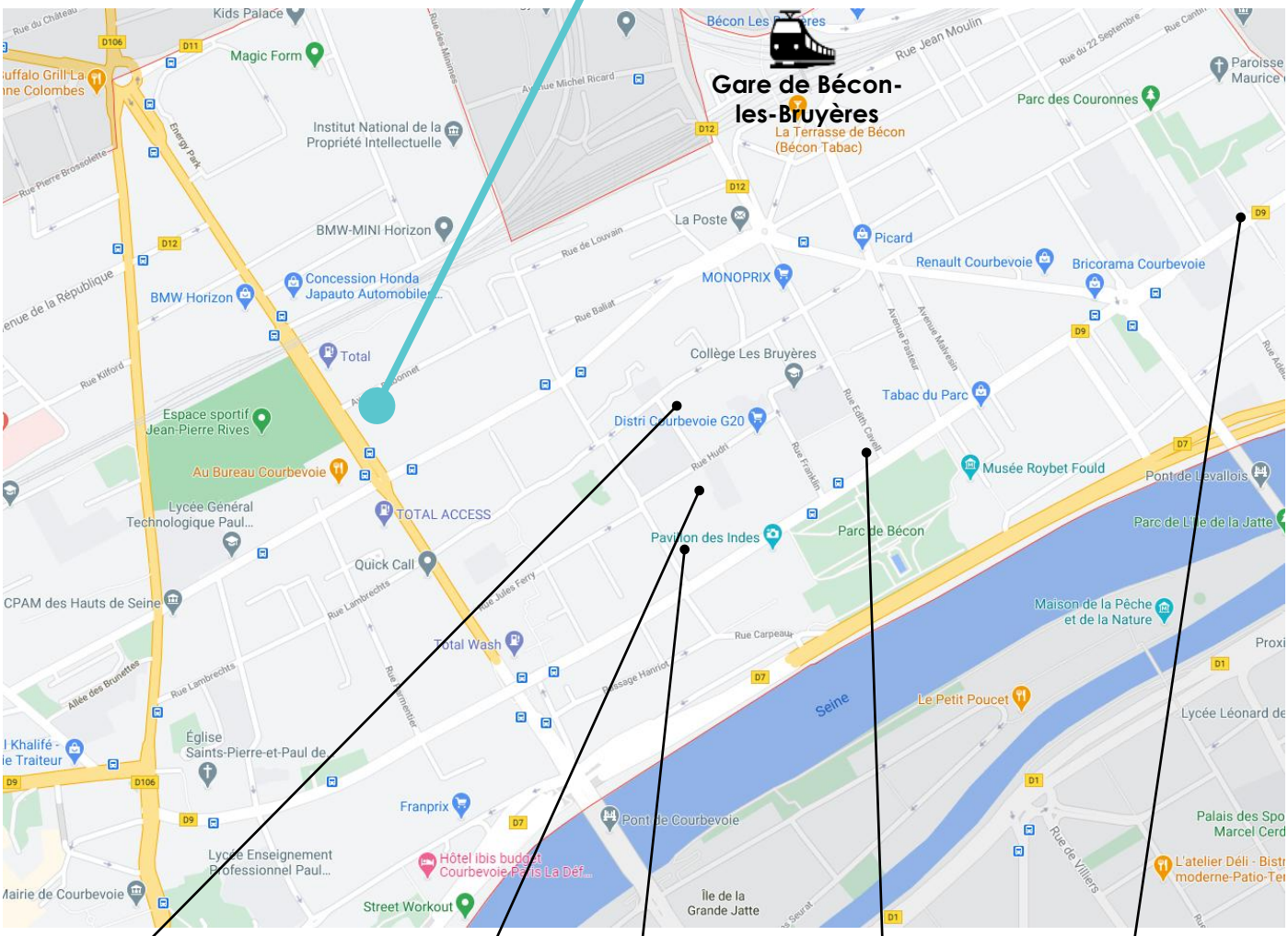


LE PARC

Perl.

6 815 €/m² PKI

Extinction d'usufruit : 7 juin 2038



T3 – 64 m², 545 000 €
8 290 €/m²
7ème étage / 17 d'un immeuble de 1970 avec ascenseur, excellent état général, exposition sud, parquet, balcon, parking.

T2 – 47 m², 410 000 €
8 725 €/m²
Rdc d'un immeuble de 2000, excellent état général, parquet, terrasse de 11 m², parking.

T4 – 96 m², 825 000 €
8 595 €/m²
1er étage / 2 d'un bel immeuble de 1930 sans ascenseur, exposition Est, parquet, balcon de 6,5 m².

T3 – 68 m², 595 000 €
8 750 €/m²
4ème étage / 5 d'un immeuble de 1930 avec ascenseur, excellent état général, parquet, balcon, parking.

T2 – 40 m², 350 000 €
8 750 €/m²
5ème étage / 8 d'un immeuble ancien avec ascenseur, séjour avec balcon, cave et parking.

Perl.