



Alerte presse



*#ULS #NuePropriété #PERL  
#Immobilier #résidentiel #neuf  
#commercialisation #investissement #épargne #retraite  
#CastelnauleLez @CastelnauleLez #Herauld @Occitanie*

## MONTEPELLIER (34) : PERL ANNONCE LA COMMERCIALISATION DE 27 NOUVEAUX APPARTEMENTS EN NUE-PROPRIÉTÉ A CASTELNAU-LE-LEZ, AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIÉRAINE

Le 11 avril 2017

Bonjour,

Mardi 11 avril 2017, PERL annonce la **commercialisation en nue-propriété de 27 nouveaux appartements en immobilier résidentiel neuf**, dans la résidence « Nouvelle Ere » à Castelnaule-Lez, au cœur du nouveau quartier « Prado-Concorde » (34).

La résidence « Nouvelle Ere » est une promotion immobilière de HELENIS et OPALIA, signée des architectes Valode et Pistre. Elle a été sélectionnée par PERL pour sa situation au sein de la dynamique métropole Montpelliéraine et du quartier « Prado-Concorde » qui s'apprête à remodeler entièrement l'entrée de ville de Castelnaule et la jonction avec Montpellier. Ce quartier offrira un nouveau lieu de vie, de promenade et de détente. Connecté à tous les modes de transports, il bénéficie avec **la ligne 2 du tramway, d'un accès direct au cœur de Montpellier.**

PERL intervient à un carrefour d'intérêts sociétaux - le logement et la retraite des français – en proposant à des épargnants de se constituer un patrimoine sécurisé par un investissement en nue-propriété alors que l'usufruit des appartements sera acquis par un bailleur social institutionnel, Promologis en l'occurrence, pour augmenter l'offre de logements abordables sur la ville. Le modèle de financement proposé par PERL repose sur un **partage de la propriété** par un principe d'un **démembrement du droit de propriété**, pendant une durée fixe, définie contractuellement.

L'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien de qualité. Le bailleur-usufruitier assure la gestion locative et prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes. Au terme de l'usufruit temporaire, à la fin du

démembrement, la récupération de la pleine propriété au bénéfice de l'épargnant est automatique et s'effectue sans frais, ni formalité.

« Nouvelle Ere » propose 27 appartements en nue-propriété, du 2 au 4 pièces à un prix moyen habitable hors parking **en nue-propriété de 2 728€/m<sup>2</sup>** (62% de la valeur de la pleine propriété – usufruit de 15 ans). Les appartements, d'une surface de 43 à 96 m<sup>2</sup>, sont accessibles à partir de 120 000 € en nue-propriété.

Pour Géraldine Tyl Chaigne, directrice générale adjointe de PERL, en charge du pôle épargne :

*« PERL, leader de l'immobilier résidentiel en nue-propriété, développe des solutions d'investissements sécurisés et performants, dans des villes résidentielles où le foncier est cher, tels que la métropole Montpellieraine. Notre modèle d'épargne en nue-propriété permet aux épargnants de bénéficier d'une valorisation de leur investissement par la reconstitution mécanique et progressive de la pleine-propriété. Nos solutions répondent tout particulièrement aux objectifs de particuliers désireux de préparer leur retraite et de sécuriser leur épargne sur des environnements attractifs. »*

Vous trouverez ci-dessous les caractéristiques de ce nouveau programme.

Cordialement,

Ariane Gateau

### La sélection de PERL, à Castelnau-le-Lez, dans la résidence « Nouvelle Ere » : une architecture ouverte au cœur d'un projet d'aménagement urbain d'envergure



#### Ville

Par sa situation, Montpellier est une métropole d'influence du pourtour Méditerranéen : la douceur du climat, son centre – historique et la proximité des plages en font une ville de premier plan du sud de la France.

1<sup>ère</sup> croissance démographique en France, Montpellier est passée en moins de 20 ans au 8<sup>ème</sup> rang des villes françaises, connaissant la plus forte croissance démographique avec 43% des habitants ayant moins de 30 ans\*. De ce fait, l'agglomération montpellieraine devrait accueillir 100 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020.

Avec une vocation universitaire reconnue, la ville accueille 70 000 étudiants et possède de multiples pôles d'excellence dans les domaines de la recherche, de la santé, de l'eau, de l'agronomie et des technologies de pointe.

Limitrophe de Montpellier, Castelnau-le-Lez, bénéficie, avec son vieux village et ses ruelles typiques d'un cadre de vie résidentiel et offre à ses habitants une grande qualité de vie.

*\*Source : Montpellier Méditerranée Métropole*

## Quartier

Dans un environnement naturel et arboré, grâce à la création d'un parc urbain et d'une vallée paysagère de 2 hectares qui rejoint les rives du Lez, la résidence « Nouvelle Ere » est située au cœur du nouveau quartier « Prado-Concorde ». Projet d'aménagement urbain d'envergure, moderne et connecté, il renouvelle l'entrée de ville autour de la place Charles de Gaulle.

Offrant un nouveau lieu de vie à proximité des berges du Lez, avec la construction d'un campus étudiant, d'une école primaire, d'immeubles résidentiels et de bureaux ainsi que des commerces, le quartier « Prado-Concorde » est connecté à tous les modes de transports. Il bénéficie également, grâce à la ligne 2 du tramway, d'un accès direct au cœur de Montpellier.

## La résidence

« Nouvelle ère » est une résidence à l'architecture aérienne, végétale et ouverte, signée par les architectes de renom Valode et Pistre.

Disposant en cœur d'îlot d'un jardin intérieur paysager, inspiré des gorges du Lez, la résidence permet de rejoindre les rives du Lez depuis la rue du Prado ou la place Charles de Gaulle.

Constituée de 44 logements au total, tous soumis aux réglementations thermiques de 2012, « Nouvelle ère » possède également des stationnements de parking en sous-sol.



© Architecte Valode et Pistre

## Usfruitier

Promologis

## Co-promoteurs

HELENIS et OPALIA

**Architecte**

Valode et Pistre

**Livraison  
prévisionnelle**4<sup>ème</sup> trimestre 2019**Typologie des  
Appartements**

27 appartements en diffus, majoritairement de 2 et 3 pièces. Lumineux et dotés de beaux volumes, la plupart des appartements sont prolongés de surfaces extérieures, balcons ou terrasses.

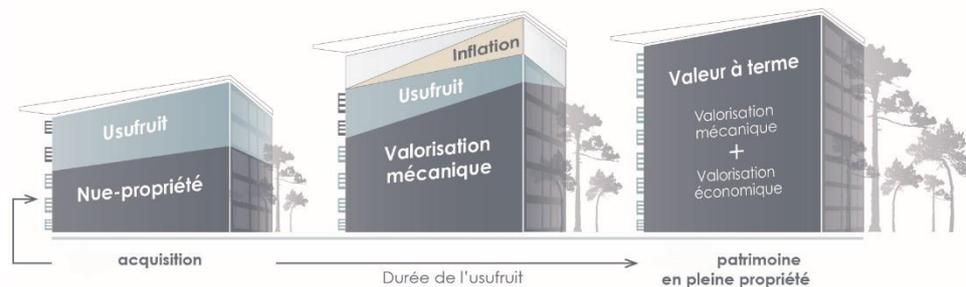
**Surface**Les superficies vont de 43m<sup>2</sup> à 96m<sup>2</sup> habitables.**Éléments financiers****Valeur  
économique de la  
nue-propriété**

62% (15 ans d'usufruit)

**Valorisation de  
l'investissement**

L'investissement en nue-propriété se valorise par un double effet de levier, hors de toute réévaluation immobilière :

- ✓ Une **valorisation mécanique** qui résulte de la récupération contractuelle de la pleine propriété,
- ✓ Une **valorisation économique** liée à l'inflation sur toute la durée de l'investissement.

**Exemple de valorisation après 15 ans de démembrement temporaire\***

Prix d'achat en nue-propriété (en fonds propres)	Valeur de la pleine-propriété lors de l'acquisition	Valeur estimée en pleine propriété à terme*	Gain (revente du bien au terme de l'usufruit)
<b>170 650 €</b>	275 200 €	325 900 €	<b>155 250 €</b>

\*Hypothèse de valorisation immobilière de 1 % / an.

**Durée de la  
convention  
d'Usufruit Locatif**

La durée d'exploitation locative par Promologis est de 15 ans

**Budget moyen  
prévisionnel  
d'investissement  
en nue-propriété  
(hors parking)**

11 deux pièces de 43 m <sup>2</sup> à 45 m <sup>2</sup>	De 120 000 € à 150 000 €
14 trois pièces de 58 m <sup>2</sup> à 75 m <sup>2</sup>	De 154 000 € à 211 000 €
2 quatre pièces de 94 m <sup>2</sup> à 96 m <sup>2</sup>	De 272 000 € à 278 000 €

*Tous les prix sont  
TTC.*

## L'ULS PERL dans l'Hérault

### Hérault (34)

- 3 programmes immobiliers produits en ULS, représentant 65 logements
  - 2 programmes neufs livrés,
  - 1 programme en construction
- Sur 2 villes / agglomérations
  - **Castelnau-le-Lez** : 2 programmes neufs : 51 appartements
  - **Palavas-les-Flots** : 1 programme neuf : 14 appartements
- 38 logements livrés = 38 ménages d'actifs logés en ULS à loyer abordable
- Principal bailleur social partenaire : Groupe Promologis

[Je souhaite recevoir le dossier de presse des réalisations PERL en Hérault](#)

### À propos de PERL

Dans les zones en tension foncière et en déficit de logements notamment locatifs, PERL mobilise des investissements privés pour développer avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux des solutions de financement de logements destinés aux actifs des classes moyennes. PERL intervient à un carrefour d'intérêts sociétaux - le logement et la retraite des français - et propose aux investisseurs particuliers de se constituer un patrimoine sécurisé par un investissement en nue-propriété.

[www.perl.fr](http://www.perl.fr)



### Contact presse

Ariane Gateau (Hopscotch) / Tél. : 01 58 65 10 72 [agateau@hopscotch.fr](mailto:agateau@hopscotch.fr)

Eugénie Arnaud (Hopscotch) / Tél. : 01 58 65 01 21 [earnaud@hopscotch.fr](mailto:earnaud@hopscotch.fr)