

Appartements élégants à Puteaux



PAUL  
BERT



————— Investir —————  
dans une ville plébiscitée  
pour son cadre de vie  
remarquable



## UNE VILLE OFFRANT UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE

Situé à **Puteaux**, le « **2 Paul Bert** » bénéficie de toutes les infrastructures d'une commune dynamique qui attire autant les actifs désireux de s'installer proche de **La Défense**, premier quartier d'affaires européen, que les familles recherchant un **cadre de vie agréable à proximité de la capitale**.

Ses rues pavées, ses bâtiments historiques et ses nombreux parcs offrent un **charme unique** et une **qualité de vie appréciable et recherchée**.

Ainsi, le **parc Lebaudy** magnifique espace de verdure en bord de Seine, idéal pour se promener, pique-niquer ou simplement se détendre, le **parc du Chemin de l'Île** très apprécié pour ses vastes étendues d'herbe, ses aires de jeux pour enfants et ses chemins de promenade ombragés ou encore le **jardin des Bergères**, véritable joyau de la ville avec ses massifs de fleurs, ses bassins et sa roseraie sont autant de véritables havres de paix en cœur de ville.

Avec ses **nombreux équipements culturels** tels que le **Palais de la Culture**, la **Médiathèque**, le **Théâtre des Hauts-de-Seine** et le **Conservatoire** à rayonnement départemental, la ville donne accès à une programmation diversifiée tout au long de l'année. Des **expositions d'art contemporain** aux **concerts** en passant par les **pièces de théâtre**, les **ateliers artistiques**, les **événements culturels** en plein air, les **festivals** et les animations, la ville offre un véritable **vivier culturel** pour tous les goûts et toutes les sensibilités.

À proximité du « **2 Paul Bert** », de nombreux **commerces**, **restaurants avec terrasses** mais également des **boutiques artisanales** et des **marchés animés** proposant une grande variété de produits et de services, participent grandement au **confort de vie au quotidien**.



Le « **2 Paul Bert** » dispose d'un **excellent réseau de transports en commun** qui facilite les déplacements journaliers. **Quatre lignes de bus** (93, 144, 157, Eolien) permettent de rejoindre facilement les différents quartiers de la ville et les communes avoisinantes.



La station de tramway « **Puteaux - Belvédère** » à proximité, offre une liaison rapide vers **La Défense** et les autres quartiers de l'Ouest parisien. Enfin, la **gare de Puteaux** située à quelques minutes à pied permet de rejoindre la **gare Saint-Lazare** en moins de 15 min grâce à la **ligne L du Transilien**.



PAUL  
BERT

## UNE REVALORISATION EFFICACE POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES D'AUJOURD'HUI

Le **2 Paul Bert** est un ensemble de **4 étages** à taille humaine parfaitement intégré dans son environnement urbain.

Il fera l'objet d'une **restauration** pour proposer des logements conformes aux souhaits d'une clientèle de plus en plus exigeante. Le **2 Paul Bert** bénéficiera également d'une **réhabilitation énergétique** conforme aux dernières normes requises. La mise en valeur de l'ensemble comprendra, outre le **ravalement de la façade** et la **réfection totale des parties communes**, un **réaménagement** dans l'air du temps des appartements.

Le programme propose à la vente **18 lots sur 4 étages** : **14 appartements** qui seront rénovés et qui bénéficieront du **dispositif du déficit foncier** du rez-de-jardin au 2<sup>e</sup> étage, et 4 duplex aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages vendus en l'état.



### 🕒 Prestations globales de l'immeuble :

- > Vidéophone avec commande d'ouverture des portes du hall
- > Contact à clé ou lecteur de badge pour accès des résidents de type VIGIK

### 🕒 Prestations intérieures :

- > Porte blindée avec trois points de sécurité
- > Sols en **parquet massif** de type Tradideco ou équivalent
- > Sols des salles de bain et salles d'eau en **Grès cérame**
- > **Meuble vasque** de chez Alterna et **miroir avec applique LED** intégrée
- > **Sèche-serviette électrique** de chez Sauter ou équivalent
- > **Meubles cuisine** bas et haut en aggloméré finition mélaminé avec un **évier 1 bac, 1 égouttoir** et une **plaque chauffante électrique** 2 ou 4 feux selon typologie
- > **Robinetterie mitigeurs** chromée de chez ALTERNA
- > **Production d'eau chaude par ballon d'eau chaude** sanitaire électrique
- > **Chauffage individuel** électrique





# DÉDUCTION DE 100 % DES TRAVAUX DE RESTAURATION DES REVENUS FONCIERS

## Profiter des avantages du régime du déficit foncier

Le **2 Paul Bert** est éligible, pour les travaux de **restauration**, au **régime fiscal du déficit foncier** permettant à l'investisseur locatif de **déduire le montant des travaux payés de ses revenus fonciers**, puis en cas d'excédent, de son revenu global, à hauteur de **10 700 euros par année de décaissement**. L'excédent est reportable sur les futurs revenus fonciers des dix années à venir. **L'avantage fiscal diminue fortement l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales**. Hors plafonnement des niches fiscales



Budget de l'investissement :  
à partir de **175 900 euros**.  
**Déduction fiscale de 10 700 euros**  
par année de décaissement  
des travaux (donc pour une acquisition  
en 2024 - 3 ans).

Ce projet de restauration  
est supervisé par **PI R PHI**, entreprise  
générale de travaux leader  
de la restauration et réhabilitation  
de projets patrimoniaux  
en Île-de-France.



## LOT 04 - T1 / Rdc

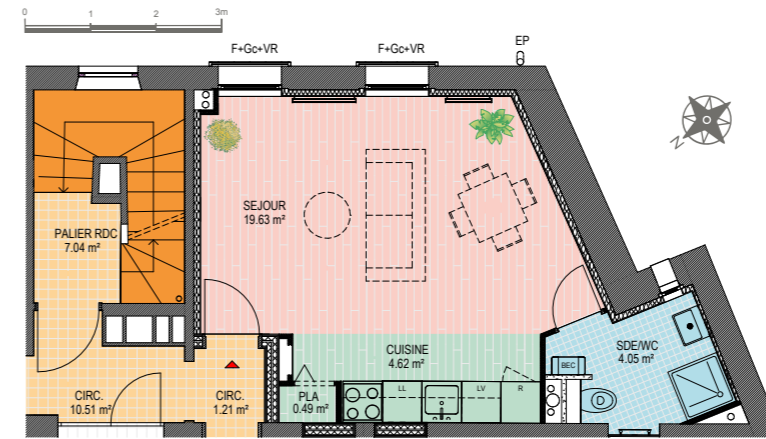
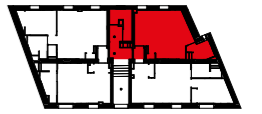


Tableau des surfaces

Cuisine	4,62 m <sup>2</sup>
PLA	0,49 m <sup>2</sup>
Salle d'eau / WC	4,05 m <sup>2</sup>
Séjour	19,63 m <sup>2</sup>



# 28,78 m<sup>2</sup>

## LOT 12 - T2 / R+1

R+1

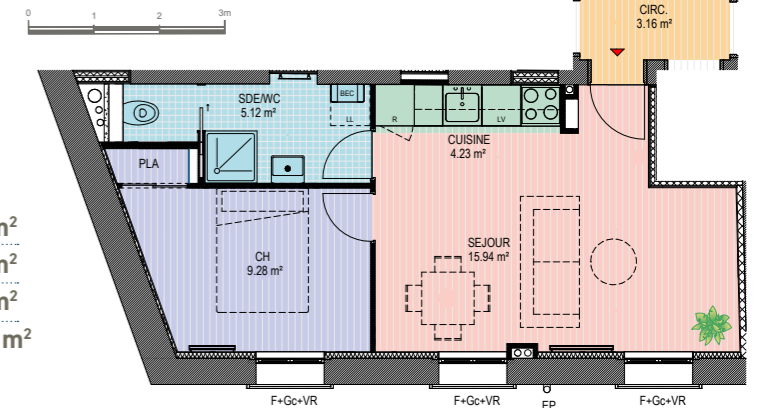


# 24,2 m<sup>2</sup>



Tableau des surfaces

Chambre	9,28 m <sup>2</sup>
Cuisine	4,23 m <sup>2</sup>
Salle d'eau / WC	5,12 m <sup>2</sup>
Séjour	15,94 m <sup>2</sup>



## LOT 13 - T2 / R+1



# 37,51 m<sup>2</sup>

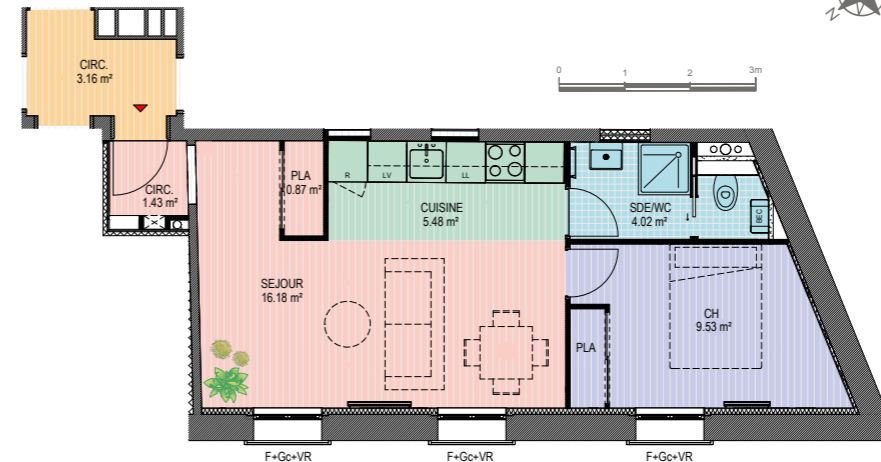


Tableau des surfaces

Chambre	9,53 m <sup>2</sup>
Circulations	1,43 m <sup>2</sup>
Cuisine	5,48 m <sup>2</sup>
PLA	0,87 m <sup>2</sup>
Salle d'eau / WC	4,02 m <sup>2</sup>
Séjour	16,18 m <sup>2</sup>



Une opération :

---

PI&PHI.