

Epargne immobilière  
Nue-propriété Immobilier ancien



Marseille 7<sup>ème</sup>  
L'esprit du Pharo, à quelques pas de la mer et du parc



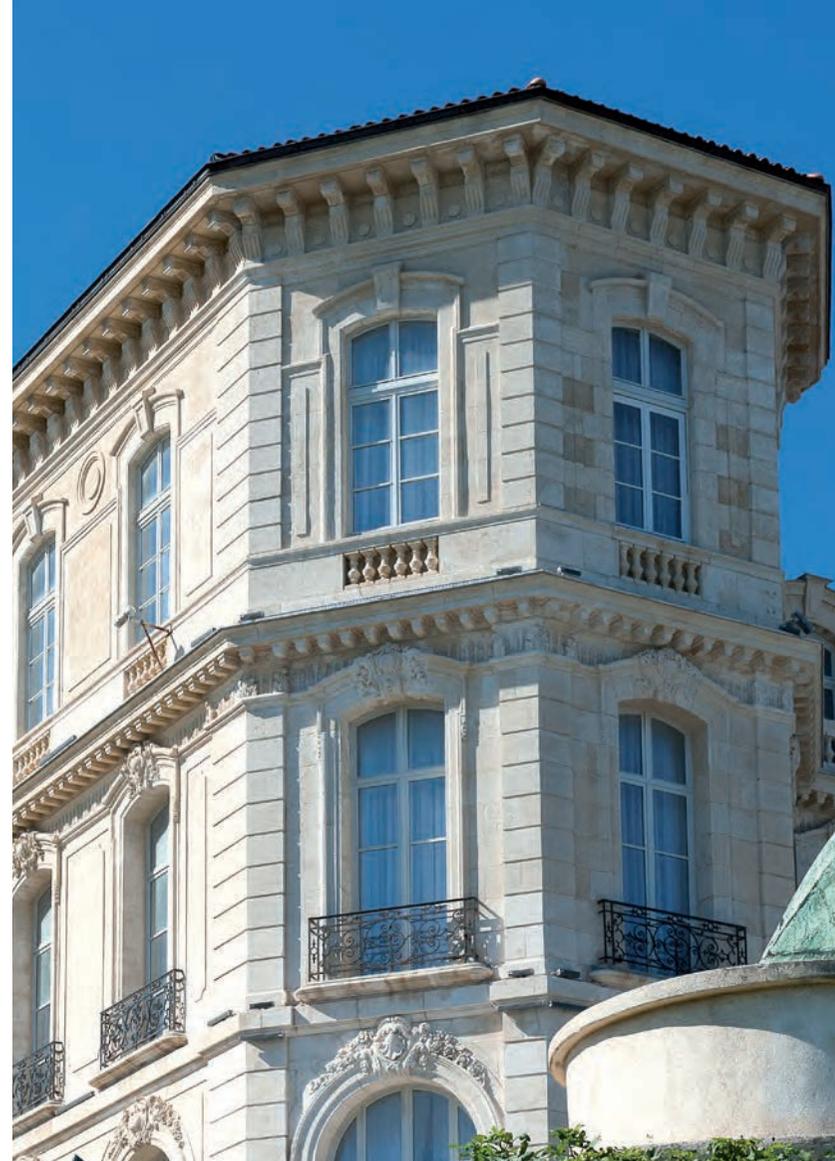
Le Vallon des Auffes, à 5 minutes en voiture d' "Esprit Pharo"

# A 250 m de la mer et du Pharo, une adresse privilégiée du 7<sup>ème</sup>

Dominant le Vieux-Port, les jardins du Pharo et leur superbe palais napoléonien offrent une vue saisissante sur les fleurons du patrimoine marseillais : le MUCEM, le fort Saint-Jean, la cathédrale La Major et la basilique Notre-Dame de la Garde... Face à la Méditerranée, ce parc de 5,7 hectares constitue l'un des voisinages les plus recherchés de Marseille, permettant de rejoindre à pied les lieux prisés comme le Cercle des Nageurs, l'anse des Catalans, le Vallon des Auffes ou les plages longeant la corniche Kennedy...



*Le Vieux-Port et le fort Saint-Jean vus depuis le Pharo*



*Le palais du Pharo*



Le Cercle des Nageurs de Marseille



Le MUSEM, la cathédrale La Major et le fort Saint-Jean vus du parc du Pharo



## Un quartier au cœur du renouveau marseillais

Abritant le centre des congrès de Marseille, le palais du Pharo est au cœur du périmètre symbolisant le renouveau économique et culturel de la ville. Face au MUSEM, le Pharo bénéficie de l'essor touristique de la cité phocéenne, qui attire plus de 4 millions de visiteurs chaque année. Bordé par la mer et les plages, le quartier offre également un accès facile à Euroméditerranée, premier bassin économique marseillais avec plus de 35 000 emplois.



12-18 avenue Pasteur  
13007 Marseille



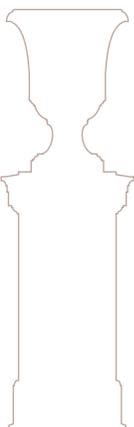
### Les accès

**En bus :** lignes 81, 82 et 83 au pied de l'immeuble et ligne 54 à 100 m.

**En voiture :** accès autoroutiers directs, A7 vers Aix-en-Provence et Lyon, A8 vers Cannes, A9 vers Montpellier, A55 Littoral vers Martigues, A50 vers Aubagne et Toulon.

**En train :** gare TGV et TER Saint-Charles à 13 min.

**En avion :** aéroport international Marseille Provence à 30 min.



Façade du 12-14 avenue Pasteur



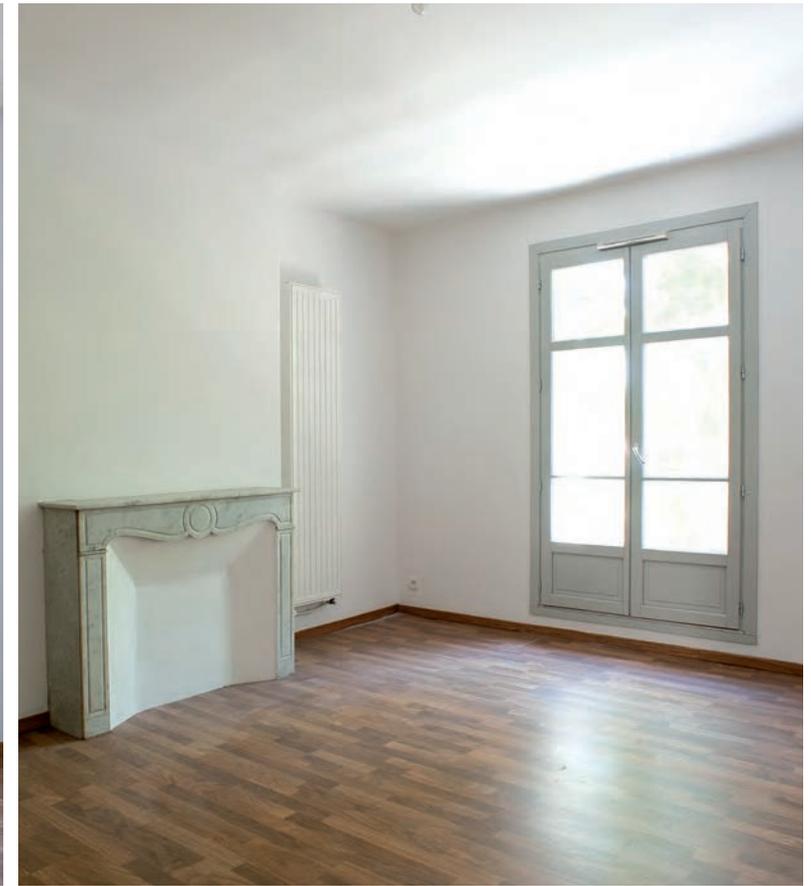
# *Esprit Pharo*



Façade du 12-14 avenue Pasteur



Un immeuble de caractère,  
mariage harmonieux de la  
pierre et de la brique



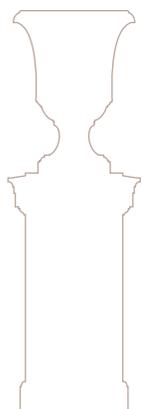
*Parties privatives*



## Des appartements lumineux, aux volumes généreux

Doté d'expositions Est/Ouest, "Esprit Pharo" profite pleinement du soleil méditerranéen. Ouverts par de larges porte-fenêtres, les appartements aux volumes généreux sont prolongés de loggias ou de balcons filants. Possédant tout le confort moderne, ils ont néanmoins gardé le charme de l'ancien, avec des ballustrades en fer forgé et, dans certaines pièces, des tomettes et de belles cheminées en marbre.

# De belles ouvertures donnant sur des balcons filants



## Calendrier prévisionnel

### 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 :

Signature des actes notariés et début de la période d'usufruit temporaire

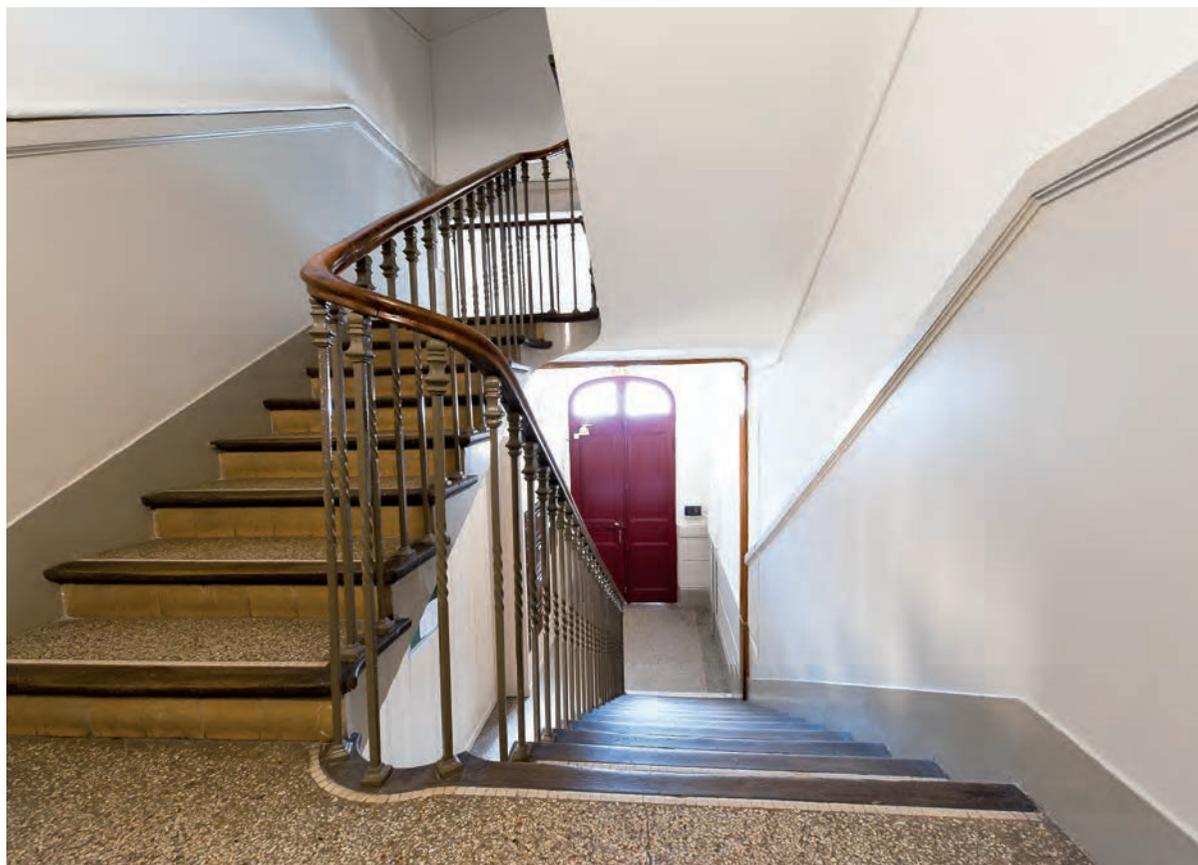
Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans et 6 mois

Balcon filant du dernier étage



## Un cachet d'époque et des prestations de qualité

Édifié dans la première partie du XX<sup>ème</sup> siècle, "Esprit Pharo" a conservé une décoration d'époque : portes en bois travaillées, sols en terrazzo, garde-corps en ferronnerie. Rénové en 2014, il offre, sous sa facture classique, des prestations contemporaines de qualité : entrée sécurisée par digicode, ascenseur, double vitrage, menuiseries en bois, VMC collective...



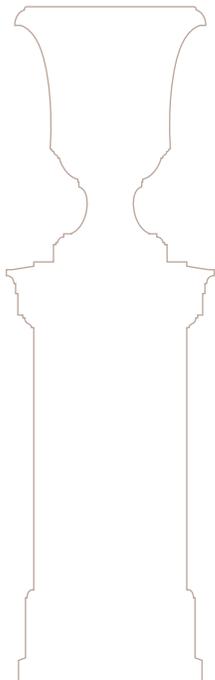
*Hall d'entrée et parties communes*



Le palais du Pharo



Plage des Catalans



Commerces, écoles,  
jardins du Pharo...  
Un quartier privilégié,  
avec, face à la rue  
de Suez, la mer à 250 m



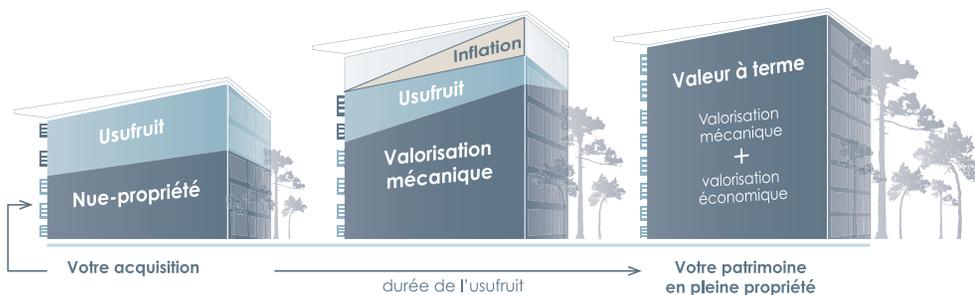


# Investir en nue-propiété avec PERL

## Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

### Les atouts du modèle PERL

- La **sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléas 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-propiété
- Une **complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, une **optimisation IR ou ISF**
- Le **confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion
- Une **valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propiété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation  
en dehors de toute réévaluation immobilière

### L'expertise PERL & ses services exclusifs

- L'**expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propiété
- L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix d'adresses et de programmes au sein des territoires en tension foncière
- **Des services exclusifs**, comme l'assistance de tiers experts ou l'animation d'un marché secondaire dynamique



pour toute information  
**Contactez-nous**

Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)