ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

solution 10 immo

INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ
EN USUFRUIT LOCATIF LIBRE

L'ESSENTIEL

La Solution 10 immo d'Altarea Solutions & Services est une offre clé en main, unique et exclusive du Groupe Altarea, qui permet à vos clients d'investir dans l'immobilier en démembrement libre sur 10 ans, en toute simplicité et sérénité.

LES ATOUTS
DE LA SOLUTION 10 immo

À l'acquisition

- Une durée d'usufruit **plus courte de 10 ans ;**
- **Une décote de 20** % sur le prix d'acquisition ;
- Une sélection d'adresses dans les territoires les plus prisés (non soumise à l'obtention d'agréments sociaux) ;
- Un large choix de logements neufs respectant les normes environnementales en vigueur.

Les +

- Une cuisine équipée de 4 000 € en moyenne ;
- La possibilité d'être accompagné(e) par notre structure de courtage pour bénéficier des meilleurs taux de crédit.

Pendant l'usufruit

- **Un usufruit internalisé :** Altarea assure la location, la gestion et l'entretien des biens pendant toute la durée de l'usufruit temporaire ;
- **Aucune durée minimale de détention :** l'investisseur est libre de revendre son bien à tout moment, tout en conservant les avantages patrimoniaux et fiscaux acquis ;

Les +

- un accompagnement et des services personnalisés liés à la revente du bien ;
- la possibilité de racheter les 2 dernières années d'usufruit en cas de départ du locataire.

À l'issue de l'usufruit

- Un accès à la pleine propriété sans frais, ni formalités ;
- La poursuite automatique de la location avec le locataire en place (bail d'habitation Loi 89 ou bail civil) ;
- Un revenu locatif immédiat et performant (loyers libres du marché).

Les +

- Un appartement aux normes DPE performantes pour une mise en location immédiate
- Le plein propriétaire peut continuer à déléguer la gestion de son bien à Altarea Gestion Immobilière.

Qu'est ce que l'investissement en nue-propriété ?

L'investissement en nue-propriété est une solution performante pour acquérir un bien immobilier à un prix attractif (avec une décote à l'achat), sur du long terme et sans contrainte de gestion.

Il repose sur le démembrement de propriété qui partage, pour une durée définie, les deux droits constitutifs de la pleine propriété :

- **L'investisseur acquiert la nue-propriété** d'un bien immobilier sans en avoir l'usage pendant une durée définie.
- **L'usufruitier dispose du droit d'usage du bien.** Il assure la gestion locative, perçoit les revenus et prend à sa charge les travaux d'entretien pendant toute la période d'usufruit.

Quelles sont les avantages de l'investissement en nue-propriété ?

1. **Une décote à l'acquisition :** l'investisseur bénéficie d'une décote sur le prix d''acquisition du bien immobilier en pleine propriété.
2. **Aucune contrainte de gestion, pas de charges, ni de taxes,** celles-ci étant assurées par l'usufruitier pendant toute la durée du démembrement temporaire.
3. **Aucune fiscalité supplémentaire :** l'investissement n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) durant toute la durée d'usufruit. L'investisseur bénéficie en plus d'une imposition allégée sur la plus-value, calculée uniquement au-delà de la valeur du bien en pleine propriété.
4. **Une reconstitution de la pleine propriété automatique et immédiate** au terme de la période de démembrement temporaire, sans frais complémentaires, ni formalités.
5. **Des avantages en cas de donation ou de succession** (droits de transmission calculés sur la base d'une assiette taxable minorée).
6. **Un investissement souple :** la nue-propriété n'impose pas de durée minimale de détention et peut être cédée à tout moment.
7. **Une valorisation du bien :** l'épargnant bénéficie sur toute la période d'investissement d'un double effet de valorisation :
   - Valorisation mécanique au fil du temps liée à l'extinction progressive de l'usufruit ;
   - Valorisation immobilière liée au marché dans des secteurs en tension foncière.

À qui s'adresse l'investissement en nue-propriété ?

L'investissement en nue-propriété rencontre un succès grandissant auprès d'une large palette d'épargnants, selon leurs âges et leurs objectifs de placement :

- **Pour les moins de 50 ans,** il permet de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût pendant leur vie active, tout en maîtrisant leur fiscalité.
- **Pour les plus de 50 ans, il** permet de préparer leur retraite en vue d'obtenir à terme un complément de revenus et/ou de bénéficier d'une résidence secondaire.
- **Pour les plus de 60 ans,** il permet de préparer sereinement la transmission de leur patrimoine.

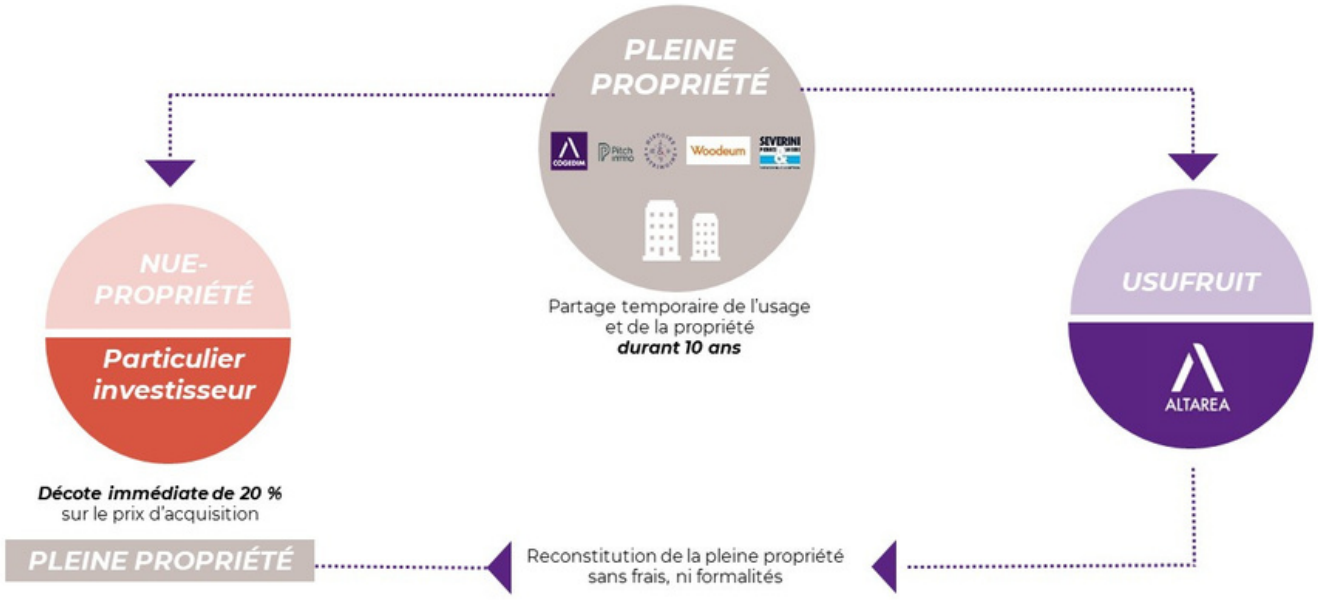
Quelles sont les particularités de Solution 10 immo ?

- **Une exclusivité Altarea :** il s'agit d'une offre 100 % internalisée au sein du Groupe Altarea, qui maîtrise toutes les phases du modèle d'investissement en nue-propriété adossé à de l'ULL, appliqué sur des **logements neufs sélectionnés auprès des différentes marques du Groupe.**

- **Altarea se porte usufruitier** des logements en diffus proposés par les différentes marques du Groupe, et en assure la gestion locative pendant toute la durée du démembrement temporaire.

- **Un accompagnement à toutes les étapes :** Altarea Solutions & Services propose un accompagnement et des services dédiés.

En contrôlant l'intégralité du modèle d'investissement et en s'appuyant sur toute la chaîne de valeur du Groupe, Altarea Solutions & Services offre un investissement clé en main, performant, sans contrainte de gestion et totalement maîtrisé aux épargnants, peu disposés à consacrer du temps à la gestion de leur placement.



Comment sont sélectionnés les programmes immobiliers et/ou les logements ?

La sélection des programmes se fait auprès de toutes les marques du Groupe Altarea.

- La situation géographique du bien reste le premier critère de sélection. Sont privilégiées les communes premium, la métropole du Grand Paris, les grandes métropoles et les côtes balnéaires avec un marché immobilier en forte tension locative, c'est-à-dire là où la demande de biens en location est plus importante que l'offre.

- Le quartier. Au-delà de la ville, la sélection des biens se fait sur des quartiers attractifs ou en pleine mutation urbaine, proposant une offre de services et d'infrastructures complète pour les habitants (transports en commun à proximité, crèches, écoles, universités, commerces, pôles d'emploi,...).

- La qualité et la typologie. Sont sélectionnés les programmes et les typologies de bien qui offrent de meilleures perspectives à la revente au terme de l'usufruit.

L'ensemble de ces critères garantissent une revente en pleine propriété avec un fort potentiel de plus-value, ainsi qu'une location facile, immédiate et performante du bien avec des loyers de marché.

Comment est calculée la décote de 20 % ?

La décote de 20 % effectuée sur le prix du bien en pleine propriété, correspond à la perception immédiate de la totalité des loyers générés pendant la période d'usufruit de 10 ans, déduction faite de l'ensemble des charges et frais de gestion assurés par l'usufruitier (charges de copropriété, taxe foncière, assurances, frais de syndic, vacances locatives, etc.).

Qui est usufruitier du bien acquis en nue-propriété ?

Altarea est l'usufruitier et dispose ainsi du droit d'usage du bien. Via Altarea Gestion Immobilière, il met le bien en location, en assure l'entretien, perçoit les loyers et prend en charge la totalité des travaux pendant toute la durée d'usufruit.

L'investisseur peut-il loger un proche pendant la période de démembrement ?

L'Usufruit Locatif Libre n'est pas soumis aux contraintes sociales et aux plafonds de revenus applicables en Usufruit Locatif Social (ULS). S'il le souhaite, l'investisseur en nue-propriété a la possibilité de mettre en relation un proche auprès des équipes d'Altarea Gestion Immobilière.
Altarea Gestion Immobilière se chargera d'étudier son dossier, qui devra répondre aux critères de mise en location.

Le logement est-il remis en l'état par l'usufruiter ?

Pendant la période de 10 ans

- **Concernant les parties privatives,** l'usufruitier s'engage à conserver le bien en bon état d'habitabilité et à effectuer l'entretien et les réparations à chaque rotation de locataires si besoin.

- **Concernant les parties communes,** les travaux sont soumis au vote de l'Assemblée des copropriétaires. L'usufruitier est tenu de s'acquitter uniquement des quotes-parts des travaux votés et réalisés par la copropriété.

À l'issue de la période de 10 ans

- 1 an, 6 mois et 3 mois avant l'extinction de l'usufruit, usufruitier et nu-propriétaire (et/ou son mandataire) ont la possibilité d'échanger sur la situation des locataires et sur leurs intentions à l'issue de la fin d'usufruit (vendre, poursuivre la location ou occuper le bien).

Le particulier investisseur récupère-t-il un locataire au terme de l'usufruit ?

Le bail d'habitation est fixé pour une durée de 6 ans (selon les conditions classiques de la Loi 89).
Au terme de l'usufruit, l'investisseur devient plein propriétaire d'un bien occupé par un locataire en place.

Au terme de l'usufruit, plusieurs possibilités s'offrent à lui :

- **Continuer à louer son bien :** le plein propriétaire perçoit immédiatement des revenus locatifs performants (loyers du marché libre). Il n'a pas à rechercher un locataire pour louer son bien, ni à reloger le locataire en place. Il peut continuer à profiter des services d'Altarea Gestion Immobilière et sécuriser ses revenus.
- **Vendre ou occuper son bien à échéance du bail** et ainsi donner congé à son locataire.
- **Vendre son bien habité :** le plein propriétaire peut opter pour vendre son bien avec un locataire en place. Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec le nouveau propriétaire.

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

INVESTIR
EN NUE-PROPRIÉTÉ
EN USUFRUIT LOCATIF LIBRE SUR 10 ANS

EN BREF

solution 10 immo

" J'ACHÈTE UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ "

Je deviens NU-PROPRIÉTAIRE

ACQUISITION

MES AVANTAGES

- **UNE DÉCOTE DE 20% * sur le prix**
- **AUCUNE contrainte de gestion**
- **AUCUNE fiscalité**
- **LIBERTÉ de revendre à tout moment**

USUFRUIT
ALTAREA

- **UNE GESTION LOCATIVE confiée à Altarea Gestion Immobilière**
- **UNE DURÉE D'USUFRUIT plus courte de 10 ans**
- ALTAREA UN USUFRUIT internalisé porté par le Groupe

À TERME, AU BOUT DE 10 ANS

FIN USUFRUIT

- **Je deviens PLEIN PROPRIÉTAIRE sans frais ni formalité**
- **Je bénéficie d'une VALORISATION MÉCANIQUE du bien**
- **Je peux :**
  - **POURSUIVRE** la location et percevoir des revenus locatifs immédiats et performants
  - **VENDRE** le bien occupé ou au terme du bail
  - **OCCUPER** le bien au terme du bail

* Je perçois 100 % des loyers sous la forme d'une décote sur le prix d'acquisition.