



LA NUE-PROPRIÉTÉ & L'USUFRUIT LOCATIF TEMPORAIRE

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE


ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES



ALTAREA, LA SIGNATURE D'UN GRAND GROUPE

ALTAREA, ACTEUR MAJEUR DU DÉVELOPPEMENT DES VILLES

1^{er} développeur immobilier des territoires entre logement, commerce et immobilier tertiaire, Altarea est le seul Groupe à être présent sur toute la chaîne de valeur immobilière et à disposer pour chacune de ces activités d'un savoir-faire reconnu pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

UNE CULTURE DE L'INNOVATION AU SERVICE DES MODES DE VIE

Le Groupe a inscrit l'innovation comme l'une de ses valeurs fortes. À l'écoute de l'évolution des modes de vie, ses équipes n'ont de cesse de réfléchir à de nouveaux produits. La création d'Altarea Ingénierie Patrimoniale entre dans cette volonté de proposer des solutions adaptées aux attentions des villes et des épargnants.



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE, L'EXPÉRIENCE ET L'EXIGENCE

Le Groupe Altarea développe sous la marque Altarea Ingénierie Patrimoniale différents types de produits en démembrement (Usufruit Locatif Social, Usufruit Locatif Intermédiaire, Usufruit Locatif Libre et Bail Réel et Solidaire), avec toute l'expertise nécessaire au montage financier et juridique de ce dispositif. L'expérience du Groupe lui permet ainsi de proposer des solutions adaptées aux collectivités, aux investisseurs et aux bailleurs institutionnels.

ÉDITO



Soucieux de contribuer aux enjeux du logement locatif social, Altarea propose des programmes en Usufruit Locatif Social et Intermédiaire sous la marque Altarea Ingénierie Patrimoniale. Ces programmes sont conçus et développés par nos équipes, en étroite collaboration avec nos partenaires bailleurs institutionnels.

Cette offre locative complémentaire permet de répondre aux besoins de logements à destination des populations actives dans les villes où le coût du foncier est très élevé et l'offre insuffisante. Ainsi étudiants, jeunes actifs et familles peuvent s'y installer et poursuivre leurs parcours résidentiels, tout en bénéficiant d'un loyer abordable.

Jean-Baptiste Bilir

Directeur Altarea Ingénierie Patrimoniale

UNE MAÎTRISE COMPLÈTE DU CHOIX DE L'ADRESSE

Le Groupe Altarea étant particulièrement présent sur les territoires à forte tension foncière, où le dispositif prend tout son sens, Altarea Ingénierie Patrimoniale bénéficie des ressources internes afin de sélectionner des programmes d'exception dans les grandes métropoles de l'Hexagone.

DES SOLUTIONS ADAPTÉES AUX BESOINS DES VILLES ET AUX INTÉRÊTS DES INVESTISSEURS

Altarea Ingénierie Patrimoniale accompagne les nus-proprétaires et les usufruitiers tout au long du dispositif.

Une offre complète de logements, sélectionnée sur toute la France, et proposée sur l'ensemble des marques du Groupe : Cogedim, Pitch Promotion, Woodeum, Histoire & Patrimoine et Severini.



Rueil - High Garden



NUE-PROPRIÉTÉ ET USUFRUIT LOCATIF TEMPORAIRE...

Dispositif innovant encadré par la loi, l'Usufruit Locatif Social et Intermédiaire est une réponse particulièrement pertinente pour développer l'offre de logements à loyers abordables. Il repose sur le démembrement temporaire de propriété, l'usufruit du bien étant détenu par un bailleur institutionnel et la nue-propriété par un investisseur privé. Sa simplicité de mise en œuvre, qui ne nécessite pas de mobilisation importante de fonds publics, et son attractivité pour les épargnants l'ont naturellement imposé comme un moyen sûr et efficace de production de logements abordables.



Bordeaux - Emblem



Paris XVIII* - Damrémont

UNE SOLUTION SOUPLE ET PERFORMANTE, EN FAVEUR DE LA POLITIQUE LOGEMENT DES COLLECTIVITÉS

Dans les villes où la tension foncière est la plus forte, l'objectif des collectivités est de préserver une population active au sein de la commune. Ce dispositif temporaire permet alors d'adapter la politique du logement à l'évolution des besoins de la société et aux mutations urbaines, tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.

UNE RÉPONSE POUR AUGMENTER LE PARC LOCATIF DES BAILLEURS

Avec l'Usufruit Locatif Temporaire, les bailleurs disposent de l'outil idéal pour accroître leur parc de logements sans mobiliser de fonds propres. Le bailleur achète, en accord avec la collectivité territoriale, l'usufruit temporaire du logement pour une durée comprise entre 15 et 20 ans et le loue à des ménages sous conditions de ressources. L'Usufruit Locatif Social et Intermédiaire est avant tout destiné aux ménages d'actifs qui, au terme de l'usufruit, poursuivront leur parcours résidentiel en accédant soit à un logement locatif privé, soit à la propriété. Altarea Ingénierie Patrimoniale contribue ainsi au développement d'une offre locative de grande qualité avec des loyers modérés.



... UNE SOLUTION GAGNANTE POUR TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Altarea Ingénierie Patrimoniale entretient des relations privilégiées avec les collectivités et les bailleurs institutionnels; il tisse ainsi des relations de confiance en mettant son expertise au service de leur projet, depuis la conception jusqu'au terme de l'usufruit.

UN INVESTISSEMENT SÛR ET AVANTAGEUX POUR L'ÉPARGNANT PRIVÉ

L'investisseur est un particulier qui souhaite transmettre un patrimoine immobilier ou préparer sa retraite, sans aucun souci de gestion locative, ni de frais y afférents.

À terme, l'épargnant bénéficie d'un bien de qualité situé dans des communes attractives.

✚ POUR LES COLLECTIVITÉS
PLUS DE LOGEMENTS LOCATIFS
À LOYERS ABORDABLES

✚ POUR LES BAILLEURS
AUCUNE MOBILISATION
DE FONDS PROPRES

✚ POUR LES ÉPARGNANTS
AUCUN SOUCI DE GESTION





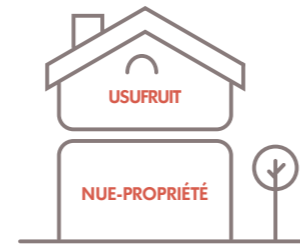
NUE-PROPRIÉTÉ ET USUFRUIT LOCATIF TEMPORAIRE, UN DISPOSITIF ENCADRÉ ET SÉCURISÉ

LE DISPOSITIF

- Le dispositif est encadré par la loi "Engagement National pour le Logement" (ENL) de 2006 visant les articles L253-1 et suivants du CCH, garantissant le respect des engagements de chacun et de l'état.
- Les obligations des parties sont régies par les articles 578 à 624 du Code civil.
- Le dispositif de Nue-Propriété et d'Usufruit Locatif Social existe depuis plus de 15 ans et a montré tous les gages de performance et de pérennité pour chacune des parties prenantes.

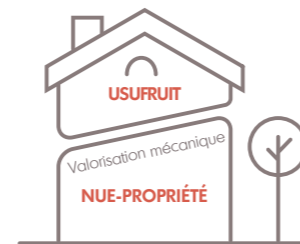
LA SIMPLICITÉ

- Les obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire sont clairement définies lors de la signature des contrats de réservation.
- Le retour à la pleine propriété au terme du dispositif est automatique, sans frais ni démarche pour les deux parties.
- Par dérogation, le bail du locataire est à durée déterminée, s'achevant au terme de l'usufruit.
- Le nu-propiétaire peut revendre son bien à tout moment, sans perdre le bénéfice fiscal.



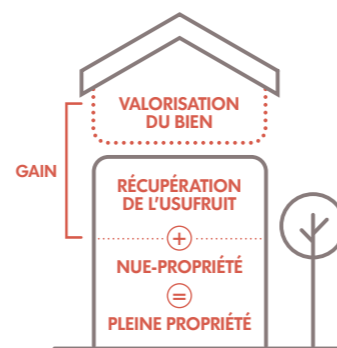
ACQUISITION

Durée d'usufruit temporaire de 15 à 20 ans
 +
 Le Nu-Propriétaire paye 60 % à 70 % du prix du logement
 +
 Frais de notaire uniquement sur le prix de la Nue-Propriété



DURÉE DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

Aucun souci de gestion locative (vacances, impayés, frais de gestion)
 +
 Aucun frais, aucune charge (charge de copropriété courante, travaux, taxes)
 +
 Fiscalement neutre



AU TERME DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

Reconstitution de la pleine propriété sans frais complémentaires, ni formalités
 +
 Valorisation mécanique du bien
 +
 Fiscalité allégée sur la plus-value

ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE, POUR ACCOMPAGNER LES INVESTISSEURS À L'ISSUE DU DISPOSITIF

Pour les épargnants souhaitant conserver le bien et générer un complément de revenus, Altarea Gestion Immobilière vous propose son expertise, de la mise en location si le bien est libéré à la reprise en gestion du logement occupé, tout en leur apportant la sécurité nécessaire via la mise en place d'une garantie loyers impayés. Pour les investisseurs souhaitant vendre le bien, Altarea Gestion Immobilière vous accompagne de l'estimation jusqu'à la signature de l'acte authentique.





Des services dédiés à toutes les marques du Groupe Altarea



L'union d'expertises pour la réussite de votre projet immobilier

ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT



ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE



ALTAREA PARTENAIRES



ALTAREA PATRIMOINE

