

solution
10 immo

**LE
DÉMEMBREMENT
LIBRE**



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE


ALTAREA
SOLUTIONS
& SERVICES



ALTAREA, LA SIGNATURE D'UN GRAND GROUPE

UN ACTEUR MAJEUR DU DÉVELOPPEMENT DES VILLES

1^{er} développeur immobilier des territoires, le Groupe Altarea dispose d'un modèle intégré unique en France, lui conférant une longueur d'avance sur le marché de la transformation urbaine. Le Groupe a déployé une plateforme de compétences immobilières et de développement inédite au service de l'évolution des villes, couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...). Altarea propose ainsi des solutions efficaces, globales, répondant aux enjeux de mutations des territoires et toujours centrées sur l'humain.



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE, L'EXPÉRIENCE ET L'EXIGENCE

Altarea Solutions & Services, via son pôle Altarea Ingénierie Patrimoniale développe différents types de produits (Usufruit Locatif Social, Usufruit Locatif Intermédiaire et Bail Réel Solidaire), avec toute l'expertise nécessaire au montage financier et juridique de ces dispositifs.

ÉDITO



Avec l'ambition de répondre aux enjeux d'épargne de ses clients, Altarea s'attache à concevoir des solutions innovantes d'investissement en nue-propriété.

Avec « Solution 10 immo », le Groupe déploie une offre en Usufruit Locatif Libre (ULL) permettant de bénéficier d'un délai de démembrement plus court et de rentabiliser son investissement plus rapidement. Intégralement internalisée, cette offre maîtrise toutes les étapes du modèle d'investissement en nue-propriété adossé à du démembrement libre, appliqué à des programmes en VEFA auprès des marques du Groupe Altarea (Cogedim, Pitch Immo, Severini et Woodeum).

Soucieuses de faciliter le quotidien des investisseurs et des particuliers, nos équipes ont créé une solution unique, offrant à nos clients une tranquillité de gestion et un accompagnement complet, gage d'un investissement serein.



Jean-Baptiste BILIR
Directeur Altarea Ingénierie Patrimoniale



SOLUTION 10 IMMO, UN DISPOSITIF AVANTAGEUX POUR TOUS LES INVESTISSEURS

POURQUOI INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ SUR 10 ANS ?

- **Préparer sa retraite sereinement et à très court terme**

La Solution 10 immo permet aux investisseurs de préparer leur retraite et de bénéficier d'un complément de revenus rapidement avec une durée d'usufruit de 10 ans seulement. Une rente stable pour la retraite.

- **Anticiper la transmission de son patrimoine**

La Solution 10 immo permet aux investisseurs de transmettre leur nue-propriété et de bénéficier d'une fiscalité allégée sur les droits de donation. Une offre efficace pour préparer l'avenir de vos enfants.

- **Réaliser un investissement à fort potentiel de rentabilité**

Une solution locative performante au terme de la période de 10 ans d'usufruit. Une location au prix du loyer libre, revalorisée chaque année. Immédiatement performante à la libération du bien.

- **Se libérer totalement de la gestion de son bien**

Pendant toute la période d'usufruit l'investisseur n'est redevable d'aucune gestion locative du bien, et d'aucune charge de copropriété courante. Une offre « Zéro » contrainte : idéale pour les expatriés.

- **Un bien immobilier en nue-propriété exempt de fiscalité**

L'investissement en nue-propriété ne rentre pas dans la base taxable de l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière).



UN INVESTISSEMENT PERFORMANT, DEVENEZ PLEINEMENT PROPRIÉTAIRE DANS UN AVENIR PROCHE

Développé par le Groupe Altarea en résidentiel neuf, l'investissement en nue-propiété adossé à de l'Usufruit Locatif Libre est une solution efficace et adaptée aux différents besoins des investisseurs. Il répond ainsi à la volonté de se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion et de préparer sa retraite sereinement avec, à terme, un complément de revenus immédiat et performant.

UN DISPOSITIF FIABLE, BASÉ SUR LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ADOSSÉ À DE L'USUFRUIT LOCATIF LIBRE

Le dispositif 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-propiété d'un bien immobilier sans en avoir l'usage pendant une durée de 10 ans.
- 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 généraux du bien pendant toute la période d'usufruit.

Les avantages de Solution 10 immo sont multiples pour les investisseurs :

- Ils bénéficient d'une **durée d'usufruit courte de 10 ans***.
- Ils réalisent un **achat en nue-propiété à un prix décoté** : 80 % de sa valeur en pleine propriété*.
- L'**usufruit du bien est porté par le Groupe Altarea**.
- La **gestion locative des biens est assurée par Altarea Gestion Immobilière**, garant d'un loyer performant aux prix du marché libre.
- Le **bien est entretenu** pendant toute la durée d'usufruit.
- Les épargnants profitent d'une **sélection de logements** neufs situés dans les territoires les plus prisés.
- Les investisseurs ont la possibilité de **racheter les deux dernières années d'usufruit** (si le logement est libre).

UN INVESTISSEMENT SIMPLE ET FISCALEMENT NEUTRE

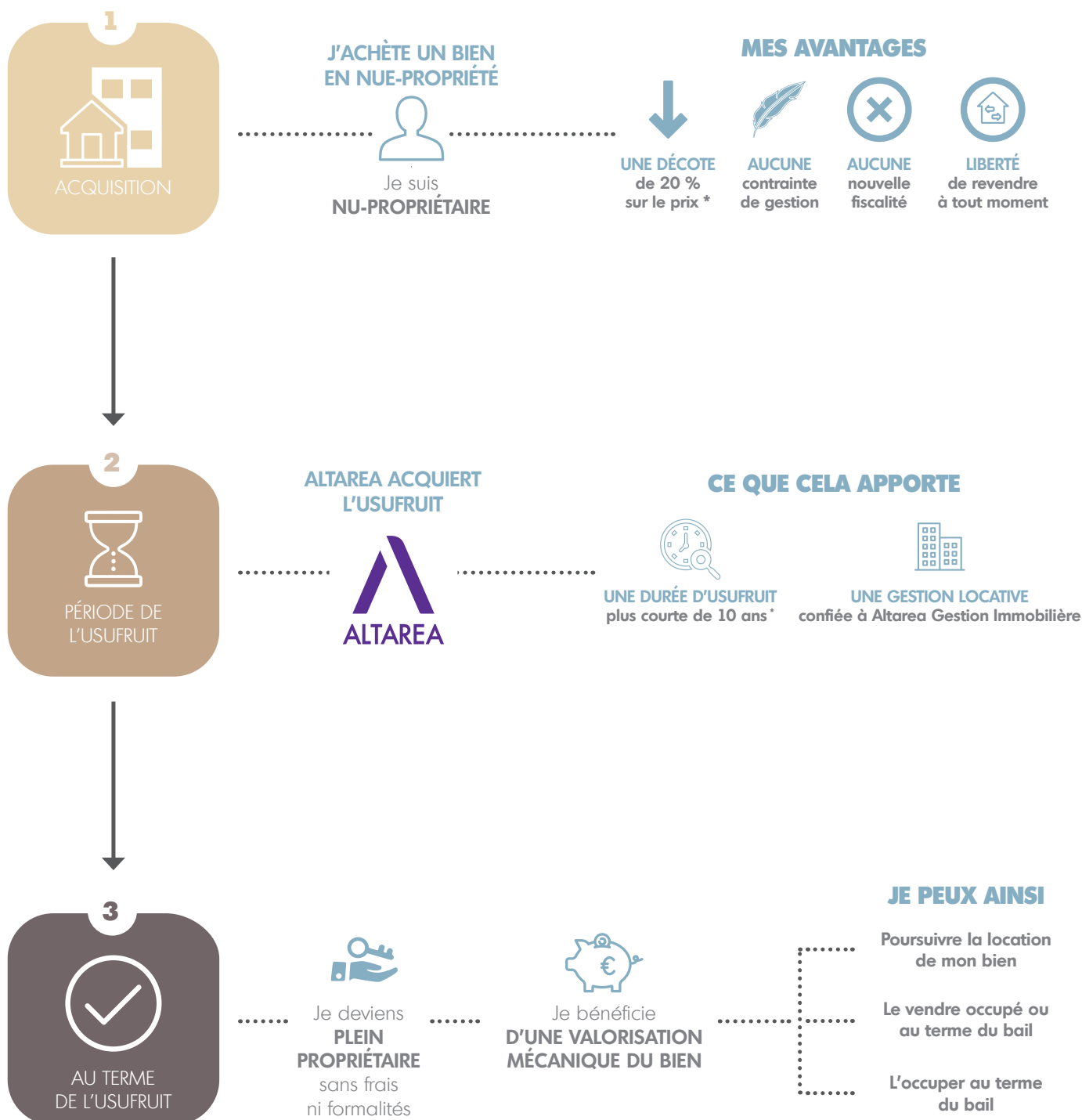
- Les nus-propiétaires ne sont soumis à **aucune contrainte de gestion locative**.
- Ils n'endossent **ni charge ni taxe** pendant la période d'usufruit.
- Les nus-propiétaires peuvent **revendre leur bien à tout moment**.
- La **reconstitution** de la pleine propriété est **automatique, sans frais ni formalités**.
- Les proches des nus-propiétaires bénéficient d'une **fiscalité allégée** sur les droits de succession de la nue-propiété et la plus-value à terme.

* La durée de l'usufruit et la décote peuvent varier selon les résidences.



LA NUE-PROPRIÉTÉ ALTAREA, UN MODÈLE TOTALEMENT INTERNALISÉ

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À MOINDRE COÛT ET SANS CONTRAINTE DE GESTION





Nice - Domaine de Gairaut

UNE SÉLECTION DE BIENS QUI CONJUGUE HAUTE QUALITÉ PATRIMONIALE ET SECTEURS PRISÉS

Grâce à la solide présence du Groupe Altarea sur l'ensemble du territoire français, Altarea Ingénierie Patrimoniale effectue sa sélection de biens neufs auprès de ses marques (Cogedim, Pitch Immo, Severini et Woodeum).

Altarea Ingénierie Patrimoniale privilégie les communes premium, la métropole du Grand Paris, les grandes métropoles et les zones balnéaires avec un marché immobilier en forte tension locative, où la demande en logements est plus importante que l'offre.

Si le choix de la commune fait l'objet d'une attention particulière, le quartier est également sélectionné avec soin. Altarea Ingénierie Patrimoniale sélectionne des quartiers

attractifs, dynamiques et profitant de nombreux commerces, services, écoles et transports à proximité, simplifiant le quotidien des habitants.

Enfin, pour répondre au mieux aux objectifs des investisseurs, la qualité et la typologie du bien sont également des critères déterminants. Les biens retenus garantissent, à terme, des revenus locatifs immédiats et performants ainsi qu'un fort potentiel de plus-value à la revente.

ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE, GESTIONNAIRE DE CONFIANCE DEPUIS PLUS DE DE 25 ANS

Dans le cadre de la Solution 10 immo, l'usufruit est acquis par Altarea qui confie la gestion locative du bien à Altarea Gestion Immobilière. Acteur de référence depuis plus de 25 ans, il se charge de la mise en location et de la gestion technique et courante du bien tout au long de la durée d'usufruit. Au terme du démembrement, le propriétaire peut confier la gestion locative de son logement à Altarea Gestion Immobilière pour plus de sécurité et de sérénité.

Grâce à son expertise, Altarea Gestion Immobilière procède à une fine sélection des locataires après une étude approfondie des profils et détermine le loyer en fonction de la valeur de marché du bien. Véritable gage de confiance, Altarea Gestion Immobilière garantit la gestion locative de l'investissement en nue-propriété de manière simple et sereine.

LOUER SON BIEN APRÈS LA PÉRIODE D'USUFRUIT, AVEC ALTAREA GESTION IMMOBILIÈRE

Lorsque l'investisseur récupère la pleine propriété de son bien, il peut choisir de continuer à le louer et ainsi en percevoir les loyers. En choisissant Altarea Gestion Immobilière, le propriétaire loue son bien en toute sérénité grâce à un service de gestion tout-en-un. Il peut également sécuriser son investissement grâce à une palette de garanties optimales : loyers impayés, vacance locative et assurance propriétaire non occupant (PNO).





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

