

ANNECY – OSMOSE – Quartier des Hirondelles

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ



LA RÉSIDENCE

ANNECY- (74) – Avenue des Hirondelles



À 20 min* à pied de la vieille ville, le nouveau quartier des Hirondelles concilie parfaitement attraits annéciens et quiétude résidentielle. Ce poumon vert se place à seulement 5 min* à pied du Centre Commercial Courrier, des commerces de l'avenue de Cran et de l'arrêt des bus 1 et L « Rue de Seyssel ».

Dans la continuité de Vertuose, les architectes ont voulu révéler une architecture capable de recréer du lien en ville en favorisant les rencontres et l'ouverture à la nature.

Érigés sur 6 étages, les bâtiments en angle encadrent un splendide parc paysager de 1780 m², accessible exclusivement aux résidents, qui disposent également d'une salle commune de 48 m² et un espace partagé de 70 m² ouvert sur un vaste toit-terrasse.

Les points forts :

- À 5 min à pied du centre commercial Courier
- A 8 min des gares SNCF et Routière
- Grand parc paysager aménagé
- Espaces extérieurs spacieux

L'ensemble immobilier OSMOSE se compose de 181 logements répartis sur 2 bâtiments dénommés « L'Elancé » et « L'Evidence ». (Environ 214 places de stationnement regroupées sur 2 niveaux de sous-sols).

Les 10 NOUVEAUX logements en Nue-Propriété sont répartis en diffus sur 2 bâtiments :

- ❑ **Le bâtiment L'ELANCE : 90 logements**
 - ❖ **Hall Azuré - 35 logements dont :**
 - 20 logements en accession et prix maîtrisés
 - 10 logements en démembrement ULI
 - **5 NOUVEAUX logements en démembrement ULI**
 - ❑ **Le bâtiment L'EVIDENCE : 91 logements**
 - ❖ **Hall doré - 45 logements dont :**
 - 33 logements en accession et prix maîtrisés
 - 5 logements locatifs sociaux
 - 5 logements en démembrement ULI
 - **2 NOUVEAUX logements en démembrement ULI**
 - ❖ **Hall Egérie - 46 logements dont :**
 - 38 logements en accession et prix maîtrisés
 - 5 logements en démembrement ULI
 - **3 NOUVEAUX logements en démembrement ULI**



CALENDRIER PREVISIONNEL

- Permis de construire obtenu le 14/06/23 et purgé du recours des tièrs
- Acquisition du terrain : 22/03/24
- Début des travaux : 22/03/24
- Signature Contrat d'Usufruit : Juin 2024
- **Signature des Actes Nue-Pro : Sept 2024**
- **Livraison/début d'usufruit : 2^{ème} Trimestre 2026**



LES AVANTAGES DE LA NUE-PROPRIETE

Cet investissement est idéal pour diversifier votre patrimoine et préparer vos revenus futurs tout en optimisant votre fiscalité. Il est également idéal pour transmettre votre patrimoine en profitant de droits de succession très réduits.

Votre bien ne génère aucun impôt supplémentaire et il est exclu de votre assiette IFL.

Valeur de la Nue-Propriété : 65 % (soit 35% de décote)
Durée de l'Usufruit Temporaire : 15 ans

Usufruitier : IN'LI
Produit : ULI



ÉLÉMENTS FINANCIERS

	Pleine Propriété	Nue-Propriété
Prix moyen m2 / habitable (yc annexes)	7 346 €	4 775 €
Stationnement en sous-sol pour tous les lots		

Typologie	Surface Habitable	Fourchette de prix Nue-Propriété (yc annexes)
4 appartements 2 Pièces	45 m2 à 56,3 m2	De 234 650 € à 252 850 €
6 appartements 3 Pièces	66 m2 à 71,3 m2	De 308 100 € à 341 900 €

Logement Locatif Intermédiaire

Pinel et le Logement Locatif Intermédiaire, ces deux produits sont, en termes de publics bénéficiaires, deux produits identiques.

Le plafond de ressources des locataires et le plafond de loyer du logement sont rigoureusement identiques.

Ces deux produits diffèrent de par la nature des investisseurs qui l'achètent. Le produit Pinel est un produit pour les investisseurs individuels avec une défiscalisation s'appliquant à l'impôt sur le revenu, quand le LLI est un produit réservé aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés. Bref, un produit pour les particuliers et un produit pour les institutionnels.

Particularités de l'ULI

Les particularités de l'ULI (Usufruit Locatif Intermédiaire)

- ❑ Obligation pour l'usufruitier et puis le nu-propiétaire devenu plein propriétaire (à l'extinction de l'usufruit temporaire) de louer les logements pendant une période de 20 ans à compter de la livraison du bien (sous peine de restituer le bénéfice de la TVA réduite et l'exonération de Taxe foncière ayant été appliqué sur la période de démembrement).

Possibilités pour le nu-propiétaire au terme de la période d'usufruit :

- ❑ **Revendre son bien** : le nu-propiétaire peut revendre son bien au prix du marché en vigueur. La mutation annule l'obligation de location en Pinel pour le nouvel acquéreur.
- ❑ **Poursuite de la location** :
Au terme des 15 ans et pendant les 5 années supplémentaires, si le nu-propiétaire décide de garder l'appartement en location, il devra appliquer au locataire un loyer intermédiaire (= loyer Pinel) jusqu'à la 20^{ème} année.



Bon à savoir :

- in'Li AURA étant une SA, les intérêts d'emprunts ne pourront pas être déductibles des revenus fonciers des nus-propiétaires
- Les frais de syndic sont pris en charge par l'usufruitier pendant la période d'usufruit temporaire.

A qui sont-ils destinés ?

Les logements intermédiaires doivent permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles aux logements sociaux mais dont les revenus ne sont pas assez élevés pour accéder aux logements du marché libre.

C'est pourquoi les logements intermédiaires doivent être construits près des bassins d'emplois, à proximité des services, dans les zones tendues. Autrement dit, là où il est difficile de se loger et où la demande est forte. Ces zones, comme Paris et sa première couronne ou encore le littoral des Alpes-Maritimes sont définies par la loi.

L'USUFRUITIER



Groupe ActionLogement

in'li Aura, entreprise régionale appartenant au Groupe Action Logement, développe une offre de logements locatifs qui facilite la vie des jeunes actifs et des salariés aux revenus moyens sur les territoires tendus de la région.

Engagée aux côtés des collectivités locales, in'li Aura travaille au quotidien avec les promoteurs, les entreprises du bâtiment, tous les acteurs de la chaîne du logement pour la ville de demain.

Avec un patrimoine de près de 8000 logements, in'li Aura se positionne comme un acteur majeur du logement intermédiaire sur la région Auvergne Rhône Alpes.