

ANNECY – VERTUOSE – 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 ».

Partageant l'objectif de renouer avec la nature, les architectes et paysagistes ont travaillé conjointement pour concevoir un quartier à l'aspiration architecturale unique où la végétation est essentielle. L'Envolée, l'Intimiste et l'Escapade composent ainsi l'ensemble Vertuose, première étape du Quartier des Hirondelles. Ces trois résidences, chacune empreinte d'une identité originale et singulière, révèlent un ensemble harmonieux combinant espaces verts et environnement citadin ».

Les points forts :

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

L'ensemble immobilier VERTUOSE se compose de 188 logements répartis sur 3 bâtiments dénommés « L'Intimiste », « L'Escapade » et « L'Envolée ». (Environ 216 places de stationnement regroupées sur 2 niveaux de sous-sols et un niveau de sous-sol pour l'Intimiste).

Les 5 NOUVEAUX logements en Nue-Propriété sont répartis en diffus sur 2 bâtiments :

- ❑ **Le bâtiment L'INTIMISTE : 44 logements répartis sur 5 halls (Jonquille, Iris, Hêtre, Gentiane, Frêne)**
 - 33 logements en accession et prix maîtrisés
 - 7 logements locatifs sociaux (Hall Frêne)
 - **4 NOUVEAUX logements en Démembrement ULI (Hall Hêtre et Iris)**

- ❑ **Le bâtiment L'ESCAPADE : 73 logements**

Hall Dahlia - 32 logements dont :
• 32 logements en accession et prix maîtrisés

Hall Epicéa - 41 logements dont :
• 40 logements en accession et prix maîtrisés
• **1 NOUVEAU logement en Démembrement ULI**



CALENDRIER PREVISIONNEL

- PC obtenu le 12 mai 2022 et purgé de tous recours
- Acquisition du terrain : 24/03/2023
- DROC / Démarrage des travaux : 24/03/2023
- **Signature contrat usufruit : Juin 2024**
- **Signature des actes Nues-pro : Septembre 2024**
- **Livraison/début d'usufruit : 4T 2025**



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 IFI.

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)	7 481 €	4 863 €
Stationnement en sous-sol pour tous les lots		

Typologie	Surface Habitable	Fourchette de prix nue-propiété (yc annexes)
2 appartements 2 Pièces	41,48 m2 à 44,34 m2	De 213 850 € à 217 100 €
3 appartements 3 Pièces	61,19 m2 à 66,24 m2	De 296 400 € à 310 050 €

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.