

# CALUIRE-ET-CUIRE – LE SOLAIRE INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ



## LA RÉSIDENCE

**LE SOLAIRE**  
**2 rue de Montessuy**  
**69300 Caluire-et-Cuire**



Face au 6<sup>e</sup> arrondissement, Caluire-et-Cuire profite d'un emplacement d'exception, entre Lyon et les communes du Mont d'Or. Desservie par la ligne C du métro, cette commune cossue réputée pour son art de vivre s'impose comme l'un des placements patrimoniaux les plus performants de la région lyonnaise.

### Les points forts :

- Une résidence au calme, le long de la voie verte
- Profiter du confort du neuf et de charges maîtrisées
- Pour un confort optimal, le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par le réseau urbain de chauffage collectif avec individualisation des consommations

Ensemble immobilier 49 appartements répartis en 2 bâtiments « AMON », dit « bâtiment A », et « BELENOS », dit « bâtiment B » et 38 places de stationnement privées

L'ensemble immobilier sera composé comme suit :

- 22 Appartements en accession libre
- **8 Appartements en démembrement de propriété (Usufruit Locatif Intermédiaire) répartis dans les 2 bâtiments**
- 19 appartements sont des logements locatifs sociaux



## CALENDRIER PREVISIONNEL

- Permis de construire obtenu le 14/11/2022 et PCM obtenu le 04/05/2023. Lesquels sont en cours de purge.
- Acquisition du terrain : Fin Juillet 2023
- Début des travaux : Septembre 2023
- Signature Contrat d'Usufruit : Juillet 2023
- **Signature des Actes Nue-Pro : Septembre 2023**
- **Livraison/début d'usufruit : 2<sup>ème</sup> Trimestre 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 : 63 % (soit 37% de décote)**

**Durée de l'Usufruit Temporaire : 15 ans**

**Usufruitier : IN'LI - (ULI)**



## ÉLÉMENTS FINANCIERS

	Pleine Propriété	Nue-Propriété
Prix moyen m2 / habitable	7 654 €/m2 pki	4 822 €/m2 pki
Un parking par logement		

Typologie	Surface Habitable	Fourchette de prix (parking inclus)
8 appartements <b>2 Pièces</b>	39,59 m2 à 44,48 m2	183 645 € à 189 315 €

## 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-proprétaire 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).**

### En pratique pour les nus-proprétaires

- ❑ **Au terme des 15 ans:** le nu-proprétaire pourra **revendre** son bien à tout acquéreur,
- ❑ **Au terme des 15 ans et pendant les 5 années supplémentaires :** Le nu-proprétaire pourra **conserver le bien à la location** au niveau de loyer intermédiaire (= loyer Pinel).
- ❑ **Les intérêts d'emprunts :** les intérêts d'emprunts pourront être déductibles selon le statut du bailleur usufruitier, qui doit être une entreprise HLM.



### Bon à savoir :

- **in'Li AURA étant une SA, les intérêts d'emprunts ne pourront pas être déductibles des revenus fonciers des nus-proprétaires**
- **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.