



GROUPE SOCIETE GENERALE

Immeuble Ile-de-France
3 Place de la Pyramide - La Défense 9
92067 Paris - La Défense Cedex
Promoteur certifié ISO 9001

LA NUE-PROPRIÉTÉ,
L'ÉQUILIBRE DE VOTRE
INVESTISSEMENT
PATRIMONIAL



GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

LA FORCE D'UN GROUPE
POUR VOS PROJETS

SOGEPROM, PARTENAIRE DE LA CONSTRUCTION DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

Depuis plus de 40 ans, nous développons notre savoir-faire en immobilier résidentiel, commercial et d'entreprise. Filiale de la Société Générale, nous raisonnons sur le long terme avec une approche globale pour créer des concepts immobiliers, contribuant à satisfaire les attentes des familles, des entreprises, des enseignes et des territoires. Un esprit d'équipe nous anime pour rassembler nos expertises métiers au service de nos clients et des collectivités. Promoteur passionné, l'enthousiasme et la créativité nous guident. Opérateur responsable, nous nous attachons à limiter l'impact environnemental de nos réalisations. Acteur citoyen, nous défendons des projets valorisant les paysages urbains. Nous accompagnons nos clients sur l'ensemble du processus du développement immobilier, du sourcing foncier à la mise en exploitation de leur bâtiment. Soucieux de toujours imaginer une solution sur mesure, nous privilégions l'écoute pour apporter des réponses réellement appropriées à chaque projet.



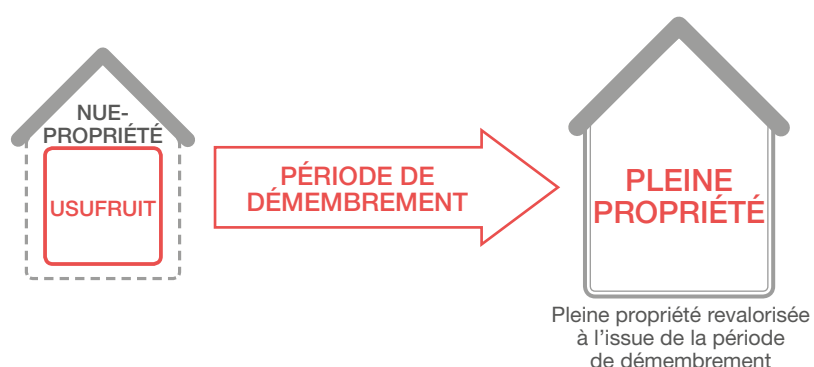
LA NUE-PROPRIÉTÉ, UNE SOLUTION JUDICIEUSE D'INVESTISSEMENT ET D'OPTIMISATION FISCALE



QU'EST-CE QUE L'ACQUISITION D'UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ ?

Le droit de propriété d'un bien immobilier peut faire l'objet d'un démembrement. Il est alors scindé en deux parties : l'usufruit et la nue-propriété. La nue-propriété représente le droit de disposer du bien, de le vendre ou de le donner, sans toutefois pouvoir l'occuper ou le louer. L'usufruit désigne le droit de se servir du bien, de l'habiter ou d'en percevoir les fruits (loyers, intérêts ou dividendes).

Ainsi, SOGEPROM propose à ses clients investisseurs l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété dans le cadre d'un contrat de démembrement de propriété ; ce contrat stipule, pour l'usufruitier, une durée au terme de laquelle ses droits d'usufruitier s'éteignent. À l'issue de cette période, le nu-proprétaire récupère les droits d'usufruit, sans limite de durée. Il recouvre alors la pleine propriété de son bien et peut donc en disposer librement, le louer, l'occuper ou le vendre.



UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT ET DE DÉFISCALISATION

L'investissement en nue-propriété permet d'acquérir un bien immobilier de grande qualité sur un emplacement à fort potentiel en bénéficiant d'une réduction importante sur le prix en pleine propriété.

/ Un équivalent loyer perçu sous forme d'une décote de prix non fiscalisé :

L'acquéreur reçoit ainsi dès l'achat de la nue-propriété l'équivalent de la totalité des loyers actualisés nets des charges sous la forme d'une réduction immédiate sur le prix d'acquisition.

/ Une exonération de l'ISF et des charges usuelles de location :

Durant toute la durée de l'usufruit, la valeur de ce bien n'entre pas dans le patrimoine taxable, et n'est donc pas soumise au calcul de l'ISF. De plus, il est exonéré de toutes les charges (entretien et grosses réparations...) et de la taxe foncière, entièrement assumés par l'usufruitier pendant toute la période du démembrement.

/ Une déductibilité des intérêts d'emprunt :

Si l'usufruitier est un bailleur social, les intérêts d'un emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété seront déductibles des autres revenus fonciers.

/ Une exonération partielle de plus-value :

Au terme de la période de 15 à 20 ans, le bien bascule automatiquement en pleine propriété, et est remis en état d'usage aux frais de l'usufruitier. En cas de revente le bien n'est imposable qu'au-delà de la valeur initiale de la pleine propriété.

Investir dans la nue-propriété représente l'opportunité d'étoffer votre patrimoine à moindre coût, tout en optimisant fiscalement vos revenus et l'ISF, sur des emplacements à forte valeur patrimoniale. C'est un moyen de constituer une épargne immobilière, en toute sécurité et sérénité, sans avoir à supporter les contraintes et les aléas locatifs.





PRÉPARER SA RETRAITE GRÂCE À LA NUE-PROPRIÉTÉ

Le contexte économique actuel encourage la préparation de la retraite. L'acquisition de la nue-propriété est particulièrement adaptée à la situation d'une personne entre 40 et 50 ans qui souhaite épargner et dont l'objectif est de se constituer un complément de ressource pour la retraite.

Acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier permet :

- / de financer l'acquisition d'un bien avec une assiette d'imposition plus faible qu'en pleine propriété
- / de reprendre au terme de l'usufruit la pleine propriété du bien et d'en disposer librement,
- / de s'affranchir de tous les risques et contraintes liés à la gestion d'un bien immobilier pendant la durée de l'usufruit,
- / de reprendre au terme de l'usufruit un bien entretenu et remis en état.

POURQUOI INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ ?

- / Optimisation fiscale : pas d'ISF, possibilité de déduire les intérêts d'emprunt du revenu foncier.
- / Économie sur le prix d'achat : le nu-proprétaire ne finance qu'une partie de la valeur du bien mais récupère 100 % du bien à l'issue du contrat.
- / Rentabilité : produit d'épargne immobilière performant sur des sites à forte valeur patrimoniale.
- / Sécurité : aucune contrainte ni risque locatif (loyers impayés, carence, charges...).
- / Flexibilité : liberté de revente de la nue-propriété ou de la transmission aux enfants avant la fin de l'usufruit temporaire, sans perte des avantages acquis.
- / Un investissement adapté à votre situation personnelle : à la fin du démembrement, le nu-proprétaire peut louer le bien, l'occuper ou le vendre à sa convenance.

LA NUE-PROPRIÉTÉ AVEC SOGEPROM : L'ASSURANCE D'UN INVESTISSEMENT QUALITATIF ET PÉRENNE



| Réalisations groupe Sogeprom

L'achat d'un bien en nue-propriété, comme tout investissement immobilier, doit répondre à trois critères fondamentaux : qualité de l'emplacement, qualité de l'architecture, qualité des espaces intérieurs.

Par leur emplacement pratique, à proximité des équipements, des moyens de transports et des espaces verts, les résidences SOGEPROM constituent des adresses privilégiées, faciles à vivre au quotidien.

Par leur architecture soignée, elles proposent des lieux de vie élégants et valorisants, parfaitement intégrés dans leur environnement.

Par leurs espaces intérieurs fonctionnels et lumineux, souvent ouverts sur des balcons, terrasses et jardins, elles offrent d'excellentes conditions de confort et d'intimité.

En satisfaisant à cette triple exigence, les résidences signées SOGEPROM assurent la réussite de votre investissement et sa pérennité.

LA NUE-PROPRIÉTÉ,
L'ÉQUILIBRE DE VOTRE
INVESTISSEMENT
PATRIMONIAL