

# Nue-propriété 2016



## ■ SET HOME

---

## ■ Aix-en-Provence (13)

# Le Set Home

## Aix-en-Provence



- ★ Appartements neufs à partir de 71 200 € TTC
- ★ A 7 minutes du centre ville d'Aix-en-Provence
- ★ Une réelle opportunité à un tarif rarement égalé : à partir de 2 062 € HT/m<sup>2</sup> (hors mobilier)
- ★ Actable immédiatement

➤ Sur un domaine de 65 hectares, la résidence de tourisme « Le Set Home » fait partie intégrante d'un complexe omnisports réputé : le Set Club qui rassemble près de 3500 adhérents. A 7 minutes du centre ville d'Aix-en-Provence, à 25 minutes environ des plages, la résidence est à deux pas des sites touristiques de la région et constitue un excellent point de départ pour découvrir la Provence. Proche des axes de transport, située à 5 km environ de la gare TGV d'Aix et à 20 minutes de l'aéroport de Marseille Provence, les résidents pourront en quelques kilomètres seulement accéder aux zones d'activités les plus importantes qui regroupent de nombreuses entreprises (Les Milles, Eguilles, Berre...).

Ensemble à l'architecture contemporaine, la résidence propose des logements lumineux avec terrasse ou balcons privatifs, décorés avec soin et confortablement équipés pour garantir le bien-être des occupants. Avec ses prestations haut de gamme et sa situation privilégiée, la résidence saura satisfaire une clientèle à la recherche d'un séjour de grande qualité. Compte tenu de ces prestations et de son emplacement, la résidence répond à la demande forte d'une clientèle mixte, touristique, sportive ou corporate.



**Régime fiscal :**  
Nue-propriété



**Nombre de lots :** 40



**Livraison:**  
Livrée



**Durée usufruit :**  
15 ans



**A partir de** 71 200 € TTC



**Passage des actes :**  
Immédiat



**Valeur de la NP :**  
50,17 %



**Services :** piscine., salle de fitness, salon bar, restaurant..



**Occupation possible :**  
2 semaines gratuites

### L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- ✚ Une opportunité patrimoniale : à partir de 2 062 €/m<sup>2</sup> HT (hors mobilier)
- ✚ Un rapport nue propriété/Usufruit (15 ans) performant : 50,17% - 49,83%
- ✚ Une solution sans aléa locatif
- ✚ Pas d'impôt, ni CSG sur les revenus locatifs, pas d'ISF
- ✚ 2 semaines d'occupation gratuites
- ✚ Des honoraires de vente calculés sur la pleine propriété
- ✚ Actable immédiatement

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
  - Caractéristiques financières
- 

## ■ B. Le démembrement

- Principe général
  - Avantages
  - Exemple
- 

## ■ C. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ D. La résidence

- Situation
- Présentation



## ■ A. Présentation

# ■ Présentation

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Fiche technique

## ■ La résidence

Adresse de la résidence..... Résidence Set Home  
Les Plantiers  
13 510 EGUILLES  
Passages des actes..... Immédiat  
Date de livraison prévisionnelle ..... Livrée

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : ..... 04 92 565 765  
Dépôt de garantie : ..... chèque de 1000 € à l'ordre de Me Eyrolles

## ■ Les sites internet

■ [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

Selectys



# ■ Présentation

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Les intervenants

■ L'usufruitier ..... SARL LE SET HOME

■ Notaire : ..... Etude Notariale de Me EYROLLES  
52, bd du Roy René  
13 100 AIX-EN-PROVENCE

■ Commercialisateur : ..... SELECTYS  
3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP  
**04 92 565 765**

# ■ Présentation

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Caractéristiques  
financières

## ■ Immobilier

- Valeur de la Nue-propriété : **50,17 % du prix de la pleine propriété.**
- Prix nue-propriété à partir de : **71 200 TTC.** Pleine propriété : à partir de 141 912 € TTC.
- Prix au m<sup>2</sup> de la nue-propriété : à partir de **2 062 € HT / m<sup>2</sup>.**
- Récupération de la TVA : oui (taux de TVA : 20%).

## ■ Usufruit

- Durée : 15 ans
- Indemnités d'éviction à l'issue des 15 ans : Non

## ■ Répartition des charges

|                                                                | Usufruitier | Nu-propiétaire |
|----------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Entretien                                                      | 100 %       | 0 %            |
| Charges courantes                                              | 100 %       | 0 %            |
| Réparations                                                    | 100 %       | 0 %            |
| Détériorations                                                 | 100 %       | 0 %            |
| Remplacement mobilier                                          | 100 %       | 0 %            |
| Gros travaux                                                   | 100 %       | 0 %            |
| Impôts locaux (Tx foncière, tx habitation, tx professionnelle) | 100 %       | 0 %            |
| Assurances risques locatifs                                    | 100 %       | 0 %            |
| Assurances copropriété (PNO)                                   | 50 %        | 50 %           |
| Honoraires syndic                                              | 100 %       | 0 %            |



## ■ B. Le démembrement



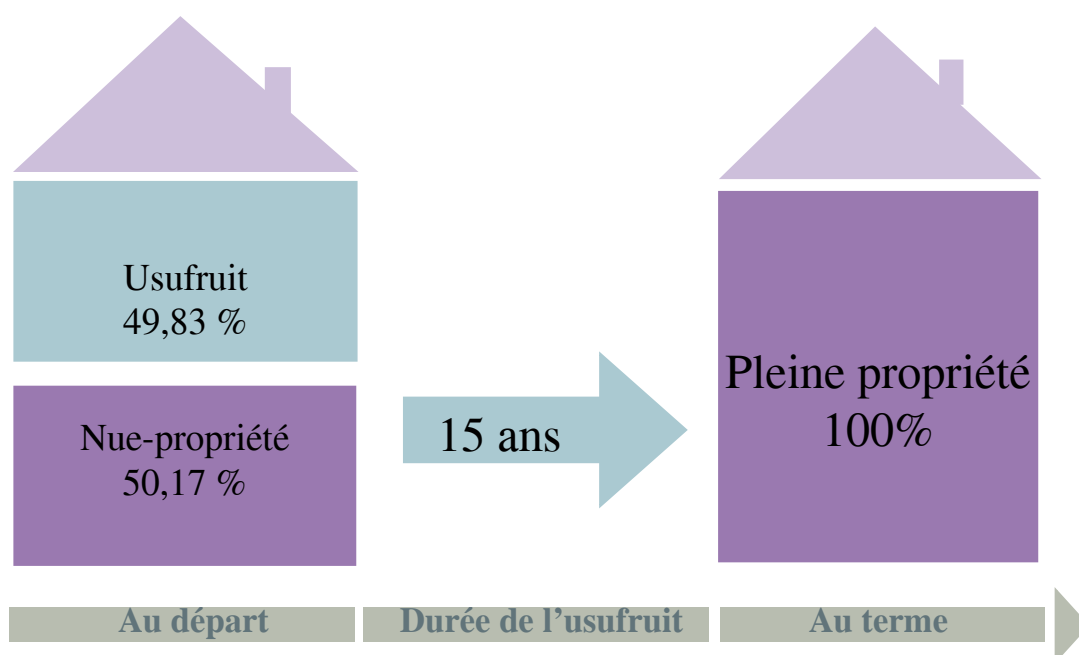
# ■ Le démembrement

- Set Home
- Aix-en-Provence

Principe général

■ Constituez-vous un patrimoine, en toute sérénité, pour seulement 50,17 % de son prix.

- En faisant l'acquisition de la nue-propiété pour seulement 50,17 % de la valeur totale du bien, le nu propriétaire se constitue un patrimoine à moindre coût.
- L'usufruitier achète l'usage de l'appartement pour une durée de 15 ans afin de bénéficier des recettes locatives sur cette durée.
- Au terme des 15 ans du démembrement, l'investisseur nu propriétaire devient propriétaire à 100% du bien sans frais supplémentaire.



# ■ Le démembrement

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Avantages

## ■ Les principaux avantages

### ■ Une acquisition à coût réduit.

En acquérant la nue propriété du bien, l'investisseur ne paie que 50,17 % de la valeur totale du bien.

### ■ Des frais de notaire diminués.

Les frais de notaire payés ne portant que sur la nue-propriété sont donc réduits par rapport à une acquisition classique.

### ■ Une rentabilité importante assurée.

En payant seulement 50,17 % du prix de vente, l'investisseur, au bout de 15 ans, se retrouve avec un patrimoine multiplié par 2, soit 4.61 % de rendement annuel sans tenir compte de l'inflation et d'une valorisation immobilière possible.

### ■ Une absence de charges.

L'investisseur est exonéré de toutes les charges locatives, d'entretien, de réparation, y compris l'article 606 du code civil. L'investisseur est aussi exonéré de tous les impôts, telles que taxes foncière, d'habitation, professionnelle...

### ■ Une absence de contrainte de gestion.

L'investisseur évite toutes les contraintes locatives liées à un investissement immobilier (absence de locataire, loyers impayés, défaillance de l'exploitant, gestion courante, détériorations,...).

### ■ Une fiscalité neutralisée.

L'investisseur ne perçoit pas de loyer pendant la durée du démembrement, donc ne paie ni impôt et ni prélèvements sociaux sur les revenus locatifs.

### ■ Une baisse de l'ISF.

Si l'investissement est financé par ses fonds propres, son actif ISF diminue. La valeur de la nue-propriété ne rentre pas dans l'actif ISF.

### ■ La Récupération de la TVA sur le montant de la nue propriété.

Le nu propriétaire bénéficie de la récupération de la TVA (20%) sur le montant de la nue propriété.

### ■ Une sortie facilitée.

Pas d'indemnité d'éviction à supporter.

# Le démembrement

- Set Home
- Aix-en-Provence

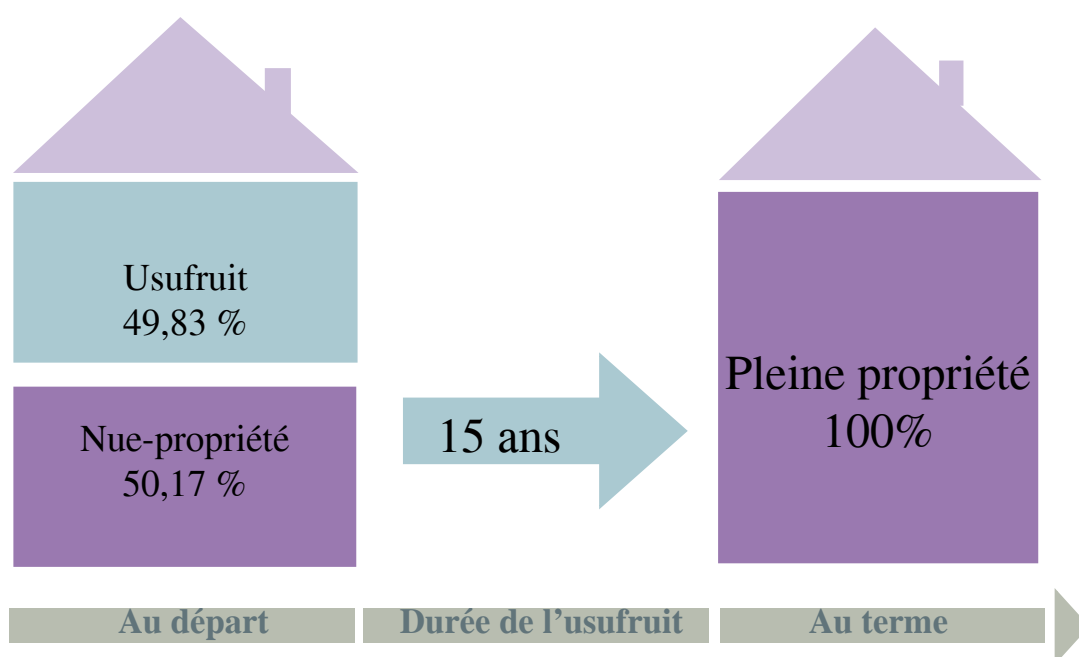
Avantages

## ■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

- Une optimisation patrimoniale.

Investir en nue-propriété vous permet de vous constituer un patrimoine à moindre coût.

En ne payant que 50,17 % du prix de vente, vous profiterez d'un effet de levier.



**Un effet de levier de 99%, soit 4,61 % de rentabilité annuelle (sans valorisation immobilière)**

- Avec une hypothèse de 0 % de valorisation immobilière sur 15 ans :

**= la rentabilité mécanique annuelle s'élève à 4,61 %.**

- Avec une hypothèse de 2 % de valorisation immobilière sur 15 ans :

**= la rentabilité mécanique annuelle s'élève à 6,61 %.**

# ■ Le démembrement

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Avantages

## ■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

### ■ Une optimisation fiscale.

#### ■ ISF :

- La nue propriété ne rentre pas dans la base taxable à l'ISF.
- Si l'achat est réalisé en fonds propres, le nu propriétaire diminue son actif ISF.

#### ■ Impôts fonciers :

- Pas de taxe foncière, de taxe d'habitation, de taxe professionnelle à payer.

#### ■ Impôt sur le revenu :

- Pas d'impôt sur les revenus fonciers.
- Pas de prélèvements sociaux.

#### ■ Frais de notaire :

- Des frais de notaires diminués (calculés uniquement sur la nue propriété )

#### ■ TVA :

- Récupération de la tva sur le montant de la nue propriété pour le nu propriétaire

#### ■ Impôt sur les plus value :

- Le calcul de la plus value se fait sur la base de la valeur de la pleine propriété.

#### Exemple :

Vous achetez 50,17 % (nue propriété) d'une pleine propriété (valeur 100). Vous revendez le bien 120. Le calcul de la plus value se fera uniquement sur les 20 (avant abattement par année de détention).

#### ■ Fiscalité à la sortie :

- Le bien étant meublé, vous profiterez des avantages du régime en meublé à la sortie (amortissements) permettant de percevoir des recettes locatives meublées en prolongeant la non-fiscalisation.

# ■ Le démembrement

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Avantages

## ■ Pourquoi investir en Nue-Propriété

### ■ Un investissement en toute sérénité :

L'acquéreur est totalement libéré de la gestion locative et des risques associés :

- Pas de charges locatives (sauf 50 % de la PNO)
- La totalité des charges locatives supportées par l'usufruitier
- Les aléas locatifs supportés par l'usufruitier (carence, vacance, impayés, dégradations...)
- Pas d'indemnité d'éviction au terme de la location
- La totalité des travaux d'entretien, de remise en état et les grosses réparations (article 606 du code civil) sont supportés par l'usufruitier.

### ■ Un investissement souple :

- Vous disposez pendant toute la durée du démembrement de la possibilité de céder la nue-propiété à un tiers.

### ■ Plusieurs choix au terme des 15 ans :

- Revente
- Location meublée avec bail commercial
- Locations saisonnières avec mandat de gestion
- Utilisation personnelle

# ■ Le démembrement

- Set Home
- Aix-en-Provence

Exemple

## ■ Exemple

**Patrimoine Immobilier TTC : 141 912 € TTC**

Achat en nue-propriété : 71 200 € TTC

- Récupération de la TVA : - 11 866 €

= Soit le montant en nue-propriété : **59 333 € HT**

Financement amortissable sur 15 ans à 3%

Mensualité : 409 €

Coût global : 73 533 € après 15 ans

**Revente au prix d'achat  
(0 % de revalorisation) :  
68 158 €\* de bénéfice.  
soit un effet de levier de 92 %**

Achat comptant

**Revente au prix d'achat  
(0 % de revalorisation) :  
82 579 €\* de bénéfice.  
soit un effet de levier de 139 %**

\* Si poursuite de l'activité locative au terme des 15 ans : TVA restituable non amortie de 2966 €.

Exemple non contractuel susceptible de varier suivant le type de financement choisi, les conditions obtenues et les moyens engagés.





## ■ C. Le site

# ■ Le site

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Le département

## ■ La Région Paca

La région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA) est la plus touristique de France et se classe en 1<sup>ère</sup> position avec près de 35 millions de touristes par an.

Le sud, baigné par la Méditerranée, offre un visage maritime de toute beauté avec les falaises de Cassis et Marseille, l'immense plane de Camargue, les roches rouges de l'Esterel...

L'arrière pays offre un relief accidenté, des petites routes qui serpentent dans les collines et des villages typiques qui attirent tout type de clientèle.

Parmi les 800 sites classés, trois ensembles sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO : le théâtre antique et l'arc de triomphe d'Orange, le centre historique d'Avignon et les monuments romains et romans d'Arles.

Dynamique, la région ne cesse de développer son offre d'accueil.



Résolument tournée vers l'avenir, la région PACA anticipe constamment les besoins futurs grâce à de grands projets.

A la pointe de la technologie et de la recherche, la région est aussi un véritable moteur économique pour le sud de la France. Troisième région française pour sa richesse, elle est aussi la 1<sup>ère</sup> (hors Paris) pour la création d'entreprises.

### Chiffres clés de la région PACA :

- 21,7 millions de nuitées (en 2012, source INSEE)
- 3<sup>ème</sup> aéroport de Province (Aéroport de Marseille Provence)
- 1<sup>ère</sup> région touristique française
- 1<sup>er</sup> fabricant mondial d'hélicoptères (EUROCOPTER)
- Port de Marseille : 1<sup>er</sup> Port Méditerranéen et 3<sup>ème</sup> Port d'Europe

# ■ Le site

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

La ville

## ■ Aix-en-Provence

- Située à 30 kilomètres au nord de Marseille, Aix-en-Provence bénéficie d'une situation géographique réellement privilégiée.  
Cité de caractère, elle réunit un patrimoine exceptionnel, avec près de 140 monuments historiques classés, des lieux emblématiques comme la fontaine de la Rotonde et le cours Mirabeau.  
Elle offre tout le charme des villes méditerranéennes :
  - ruelles étroites
  - façades hautes en couleurs
  - innombrables fontaines
- Ville d'eau et ville d'Art, Aix-en-Provence est résolument tournée vers la culture. Patrie de Cézanne ou encore de Granet, la ville cultive cette richesse grâce à de nombreux musées et des festivals réputés, notamment autour de l'art lyrique.
- Avec près de 15 000 entreprises, des pôles de compétitivité performants voient le jour comme Pégase, qui développe la filière aéronautique et spatiale, ou encore l'Europôle Méditerranéen de l'Arbois qui accueille des éco-entreprises.  
Attentive au développement des entreprises, la ville accueille au sein de trois universités plus de 40 000 étudiants qui proposent un enseignement de très haut niveau et aussi de grandes écoles dont l'Institut d'Etudes Politiques et l'Ecole Nationale Supérieure des Arts et Métiers.
- Aix-en-Provence a réussi le pari de préserver sa qualité de vie tout en favorisant la croissance économique.



# ■ Le site

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

La ville

## ■ Le Set Club

### Le lieu incontournable du sport à Aix-en-Provence

Dans un cadre véritablement exceptionnel, ce complexe propose une offre de loisirs riche et de grande qualité :

- 13 courts de tennis dont 8 en terre battue
- 4 courts de paddle tennis
- 3 piscines dont une de 25 mètres avec toboggan et île artificielle
- 1 golf 18 trous réalisé par l'architecte américain de renommée internationale Ronald Fream
- 1 centre équestre avec une centaine de box, 2 carrières extérieures et un manège couvert
- 1 centre de remise en forme avec hammam, jacuzzi, espace esthétique
- 1 bar restaurant



SET PLANETE  
FORME



SET TENNIS



SET GOLF



SET HOUSE



SET PISCINE



SET HORSE

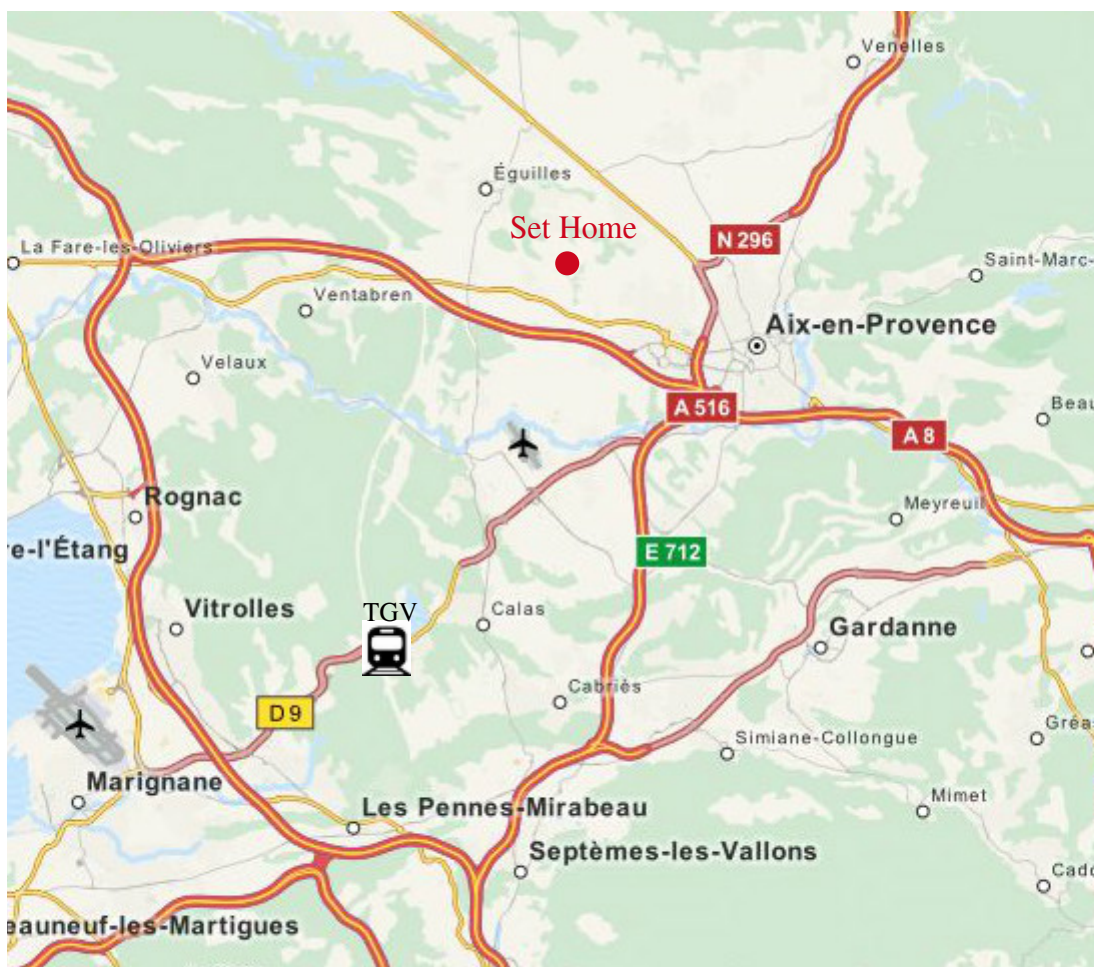


# Le site

- Set Home
- Aix-en-Provence

Plan d'accès

## Plan d'accès



- Par la route  
 . A7 : Paris en direction de Marseille, puis prendre l'A8 en direction d'Aix-en-Provence.
- En train  
 . TGV : Paris - Aix-en-Provence : 3 heures.
- En avion  
 . Aéroport international de Marseille à 20 minutes.



## ■ D. La Résidence

# ■ La résidence

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Situation

## ■ Le Set Home

- Sur un domaine de 65 hectares, la résidence de tourisme « Le Set Home » fait partie intégrante d'un complexe omnisports réputé : le Set Club qui rassemble près de 3500 adhérents (<http://www.setclub.com/>). Vous y trouverez de nombreux cours de tennis, un centre hippique, plusieurs piscines, ainsi qu'un golf 18 trous.
- A 7 minutes du centre ville d'Aix-en-Provence, à 25 minutes environ des plages, la résidence est à deux pas des sites touristiques de la région et constitue un excellent point de départ pour découvrir la Provence.
- Proche des axes de transport, située à 5 km environ de la gare TGV d'Aix et à 20 minutes de l'aéroport de Marseille Provence, les résidents pourront en quelques kilomètres seulement accéder aux zones d'activités les plus importantes qui regroupent de nombreuses entreprises (Les Milles, Eguilles, Berre...).



- ✚ **A 20 minutes de l'aéroport de Marseille et à 5 minutes de la gare TGV d'Aix-en-Provence**
- ✚ **Au pied du parcours de golf 18 trous du Set Club, complexe multisports**
- ✚ **Un environnement privilégié à 7 minutes du centre ville d'Aix-en-Provence**
- ✚ **A 25 minutes des plages**
- ✚ **Une opportunité patrimoniale**
- ✚ **A proximité des zones d'entreprises**
- ✚ **Au coeur d'un domaine de 65 hectares regroupant de nombreux terrains de tennis, piscine, centre hippique.**



# ■ La résidence

- Set Home
- Aix-en-Provence

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée





# ■ La résidence

- Set Home
- Aix-en-Provence

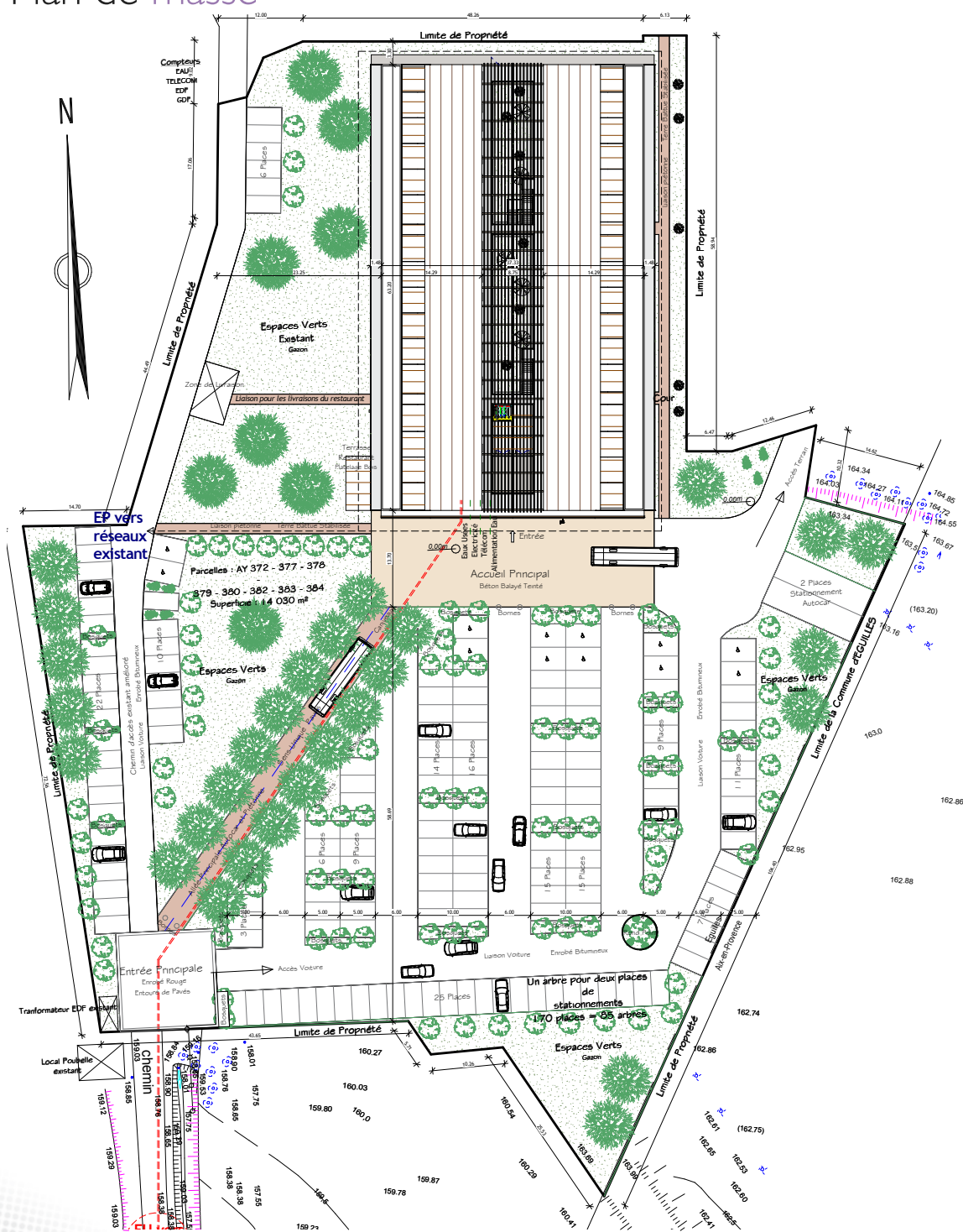
Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



## Plan de masse

## Plan de masse





# ■ La résidence

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Présentation

## ■ Le Set Home



- Ensemble à l'architecture contemporaine, la résidence propose des logements lumineux avec terrasse ou balcons privés, décorés avec soin et confortablement équipés pour garantir le bien-être des occupants.
- Au coeur de cet ensemble de grand confort, « le Set Home » propose des équipements de grande qualité avec notamment une salle de fitness et de massages, un salon-bar chaleureux, une piscine extérieure et un restaurant ouvert sur un patio intérieur.
- Avec ses prestations haut de gamme et sa situation privilégiée, la résidence saura satisfaire une clientèle à la recherche d'un séjour de grande qualité.
- Compte tenu de ces prestations et de son emplacement, la résidence répond à la demande forte d'une clientèle mixte, touristique, sportive ou corporate.

- + **Une architecture contemporaine et soignée**
- + **Un rapport nue-propriété/Usufruit performant : 50,17% - 49,83 %**
- + **Services haut de gamme : 1 piscine, au pied du golf 18 trous du Set Club**
- + **Une opportunité patrimoniale**
- + **Un ticket d'entrée accessible : à partir de 71 200 € TTC (nue-propriété)**
- + **Une résidence destinée à une clientèle mixte : corporate, touristique, sportive**

# ■ La résidence

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Photos

■ Photos





# ■ La résidence

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Photos

■ Photos

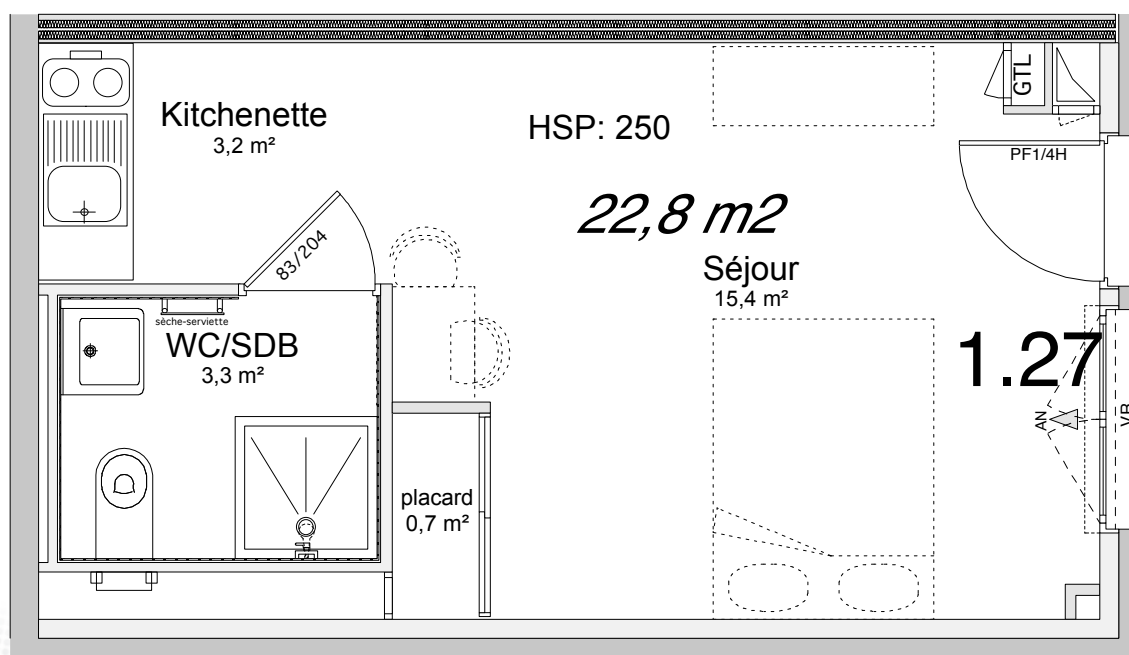
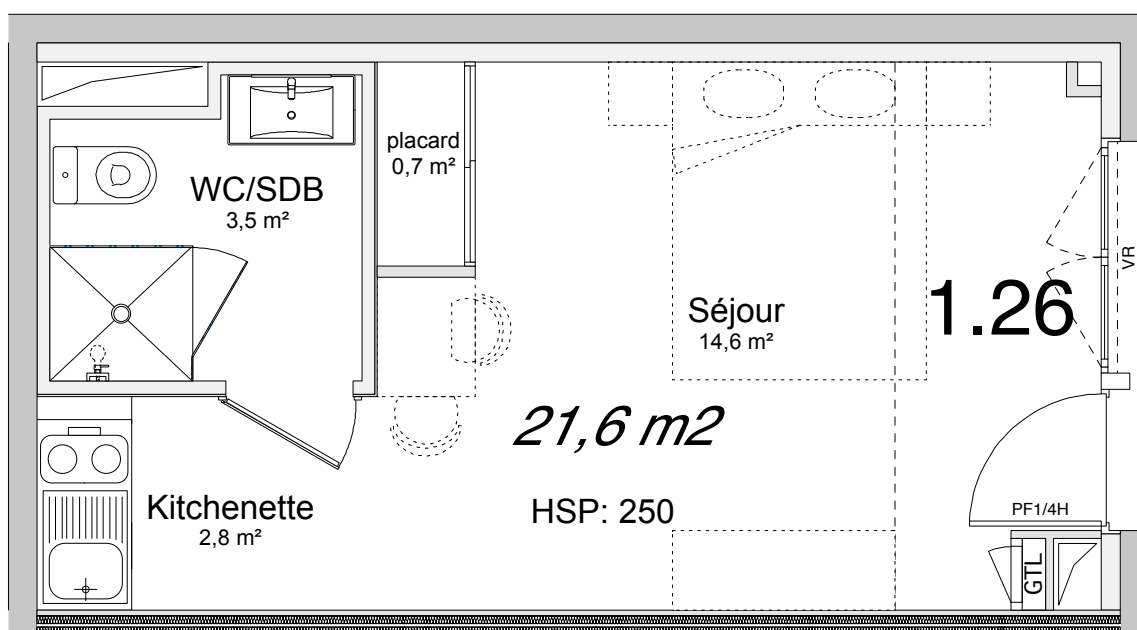


# La résidence

■ Set Home  
■ Aix-en-Provence

Plans

## ■ Modèle de plans





Selectys