



# INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ

ISSY CŒUR DE VILLE  
ISSY-LES-MOULINEAUX

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

UNE RÉALISATION





Hôtel de Ville



Métro Mairie d'Issy

## ISSY-LES-MOULINEAUX ODE À LA MODERNITÉ

### UNE VILLE DE PLUS EN PLUS CONVOITÉE

Jouxtant le XV<sup>e</sup> arrondissement, Issy-les-Moulineaux s'est imposée avec le même succès dans le cœur des familles et auprès des entreprises. La ville s'y est taillée une place de choix de par son art de vivre entre Seine et coteaux. L'île Saint-Germain, les berges et la forêt toute proche invitent à la promenade.

Les équipements culturels et scolaires, la vie associative et sportive offrent un cadre de vie dynamique où grands et petits font le plein d'énergie.

Issy-les-Moulineaux est aujourd'hui, avec Lyon, l'une des deux « Smart Cities » française dont l'engagement numérique est salué à l'échelle mondiale.

Investie dans cette démarche pionnière pour faciliter le quotidien de ses habitants, moderniser ses services publics et renforcer son attractivité économique, ISSY CŒUR DE VILLE redessine aujourd'hui les contours du quartier de l'Hôtel de Ville pour en faire un centre-ville digne des grandes métropoles.



## LA NAISSANCE D'UN NOUVEL ÉCOQUARTIER

Délimité par la rue Victor Hugo, la rue du Général Leclerc, la rue Horace Vernet et l'avenue de la République, ISSY CŒUR DE VILLE revitalise et accroît l'attractivité du centre-ville, de l'hôtel de ville au quartier Corentin Celton.

Des immeubles résidentiels, une résidence seniors, des bureaux, des équipements et un pôle commercial prennent place dans un environnement durable composé d'espaces verts publics.



17 000 m<sup>2</sup>  
de commerces  
pour offrir un vaste  
choix de services



13 000 m<sup>2</sup>  
d'espaces verts



6 000 m<sup>2</sup>  
dédiés à la petite enfance  
et à l'enseignement



40 000 m<sup>2</sup>  
d'habitat résidentiel



40 000 m<sup>2</sup>  
d'immobilier tertiaire  
pour accueillir les bureaux



10  
logements  
en Nue-Propriété





# ISSY CŒUR DE VILLE UN ART DE VIVRE PRIVILÉGIÉ

## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE INSPIRÉE PAR LE PARC

Les cinq résidences que composent ISSY CŒUR DE VILLE dévoilent une architecture contemporaine et connectée à la nature. Ce nouveau morceau de ville assure une réelle continuité avec l'environnement, tout en dessinant un espace emblématique, lieu de centralité. Fondus dans le paysage, les façades et les volumes se répondent au-dessus de la promenade arborée centrale. Les appartements enroulés et leurs larges terrasses privatives dominent le mail planté.

*« L'idée de la création d'un parc urbain  
au Cœur du quartier a dicté l'architecture des bâtiments. »*

**Denis Valode, Architecte**

Le paysagiste Marc Littot, est connu pour ses réalisations dans des sites tertiaires et institutionnels. Entre le parc Suzanne Lenglen et le Séminaire Saint-Sulpice, il a dessiné pour ISSY CŒUR DE VILLE un parc arboré pensé comme une vallée boisée. La palette végétale s'étage sur deux niveaux, au sol et sur les terrasses pour accueillir les résidences.

*« La végétation omniprésente se distingue  
dès l'entrée du quartier par ses grands arbres, comme  
une invitation à découvrir la promenade. »*

**Marc Littot, Paysagiste**

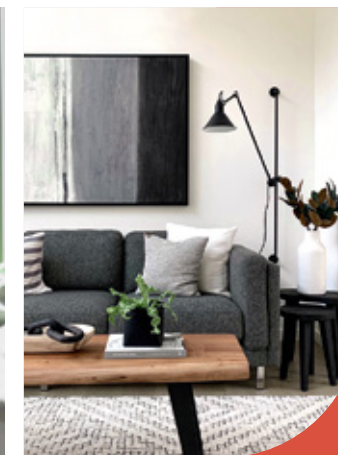
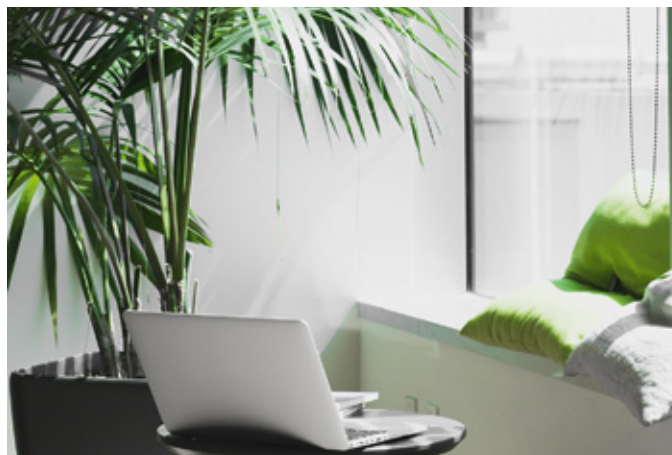
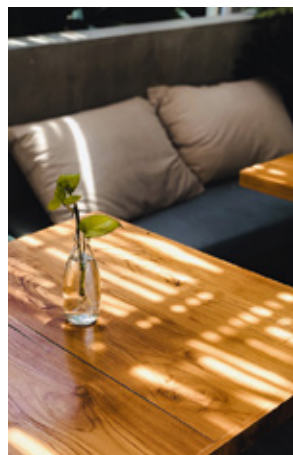
## DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION AU STANDING CAPTIVANT

Déclinés du studio au 3 pièces, les appartements en Nue-Propriété profitent de surfaces généreuses et les espaces extérieurs se vivent comme une pièce à part entière, propice à la rêverie.

Les intérieurs bénéficient de belles expositions et de grandes baies vitrées pour laisser entrer la lumière.







## PRESTATIONS ET CONFORT PREMIUM

### PARTIES COMMUNES

- Sas d'entrée commandé avec digicode et dispositif Vigik®, et vidéophone
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Local vélos et/ou poussettes
- Un local multi-usage, un local sportif réservés aux résidents, et les espaces extérieurs partagés faciliteront le quotidien de tous

### PARTIES PRIVATIVES

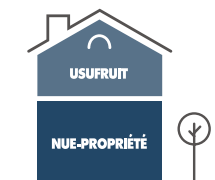
- Sol parquet de chaîne massif ou contrecollé dans les pièces sèches
- Sol carrelage en gré cérame dans les pièces humides
- Menuiseries extérieures mixtes bois/aluminium, thermolaquée
- Système de domotique pour le pilotage des volets roulants, des éclairages et du chauffage ou rafraîchissement des logements
- Placards aménagés
- Salle de bains/salle d'eau avec meuble vasque, miroir suspendu, éclairage LED et radiateur sèche serviettes électrique
- Plancher chauffant et rafraîchissant dans le séjour, les chambres et la cuisine



RT 2012

## FAIRE LE CHOIX D'INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ

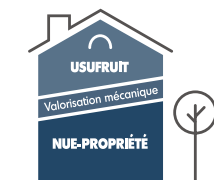
Altea Ingénierie Patrimoniale développe un produit d'investissement alternatif à l'accession et au logement locatif : l'Usufruit Locatif Social (ULS) et Intermédiaire (ULI). Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en Nue-Propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



### 1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

#### AVANTAGES

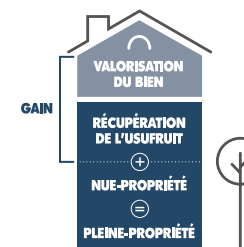
- Achat d'un appartement à un prix décoté.
- Les **frais de notaires** sont appliqués à la **seule nue-propriété**.
- La valeur de la nue-propriété **n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI**.



### 2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

#### AVANTAGES

- L'appartement est loué par le bailleur, et **aucune responsabilité de gestion locative** n'incombe au nu-propriétaire (frais de gestion, impayés, logement vacant...)
- **Exonération de la taxe foncière et des charges de copropriété** pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt **déductibles des revenus fonciers** existants, ou à venir\*.
- Possibilité de revente de la nue-propriété à tout moment, tout en **conservant les avantages fiscaux acquis**.



### 3 Au terme de l'usufruit temporaire

#### AVANTAGES

- L'acquéreur devient pleinement **propriétaire de son bien** remis en état, **sans aucuns frais complémentaires, ni formalité**.
- Il bénéficie de **la valorisation de son bien**.
- Il profite d'**une fiscalité allégée sur la plus-value** potentielle.
- S'il souhaite faire une donation de son bien, il n'y a **quasiment aucuns frais de donation**.

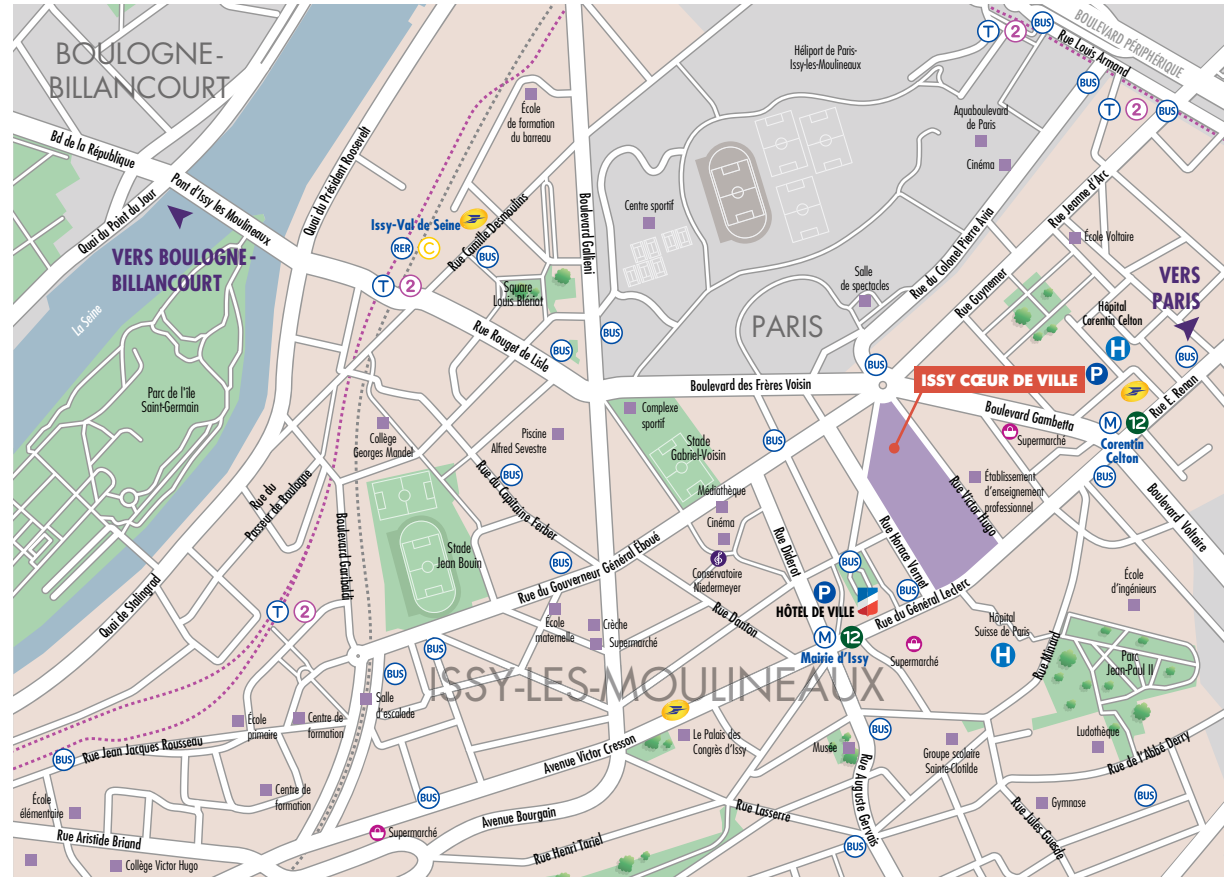
**RÉSIDENCE ISSY CŒUR DE VILLE :**  
**(Logements Locatif Intermédiaire - ULI)**  
- Valeur de la nue-propriété : **70 %**  
- Durée de l'usufruit temporaire : **15 ans**  
- Bailleur : **In'Li**

\*Cf article 311.11° d du CGI et article 156.1.3° du CGI. Les intérêts d'emprunts déductibles des revenus foncier, dans le cadre d'une acquisition en Usufruit Locatif Social.



# ISSY CŒUR DE VILLE

Rue Général Leclerc  
92130 Issy-les-Moulineaux



RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

01 78 91 50 00

APPEL NON SURTAXÉ

[cogedim.com](http://cogedim.com)

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES