



Définition physique :

SITUATION

VANNES (56 - MORBIHAN) - La résidence « Karlina » se situe au nord-ouest de Vannes, à deux pas des commerces et 5 minutes du centre ville. Au cœur du Golfe du Morbihan, Vannes se trouve à un carrefour privilégié, à une heure par la route de Nantes et Rennes et environ trois heures de Paris par TGV. Vannes a été plusieurs fois primée « ville la plus dynamique de France ». La ville connaît un essor économique allié à un cadre de vie lui valant la plus forte progression démographique de l'Ouest. La cité des Vénètes attire une population jeune et représente aujourd'hui le troisième pôle universitaire de Bretagne avec près de 6 500 étudiants. Par ailleurs, Vannes est reconnue pour sa vocation touristique et a obtenu en 2006 le label de « station touristique et balnéaire ».

LA RESIDENCE

Le programme Karlina se décline en 4 bâtiments à l'architecture contemporaine et raffinée. La nue-propiété des 48 logements du bâtiment 3 est proposée à des investisseurs. Les vastes appartements du T1 Bis au T3 sont répartis sur 3 niveaux couronnés par un étage en attique. Tous les logements disposent de spacieux espaces extérieurs à travers de grandes terrasses et de larges balcons ouverts sur un jardin paysagé. Pour compléter ce confort de vie, des stationnements souterrains sont mis à disposition des résidents.

PRIX :

De 59 001 à 114 819 € TTC soit un prix moyen de 1490 €/m² pour la nue-propiété des biens

(Avec parking et hors frais d'acquisition).

LIVRAISON : 4ème trimestre 2010



Définition économique :

- L'usufruit est cédé pour une période de 17 ans à un bailleur social, Vannes Golfe Habitat acteur historique de l'immobilier social. Son expérience et sa proximité assurent une gestion au quotidien adaptée et sécurisée.
- Au terme de l'usufruit, le bailleur social restituera les biens au nu-propiétaire, après réalisation des travaux nécessaires à la remise en état des appartements et du bâtiment.
- Si exceptionnellement, des appartements restaient occupés après l'extinction de l'usufruit, le bailleur social diligentera et prendra en charge les procédures nécessaires pour les rendre libre de toute occupation. Il versera aux propriétaires des logements concernés une indemnité journalière contractuelle jusqu'à la libération des lieux.
- Le prix de vente moyen, parking compris, de la nue-propiété est de 1 490 €/m² TTC.
- Le programme bénéficie d'une assurance protection revente dont la valeur d'acquisition est indexée à 4%/an (sous réserve des dispositions contractuelles). Cette indexation reflète la progression naturelle de la valeur de la nue-propiété jusqu'à la reconstitution de la pleine propriété.



Définition fiscale :

- Ventes réalisées en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.). Dispositions de la loi de 1967.
- Le droit de propriété du logement est scindé entre d'une part la nue-propriété et un usufruit temporaire qui est cédé pour une durée de 17 années à un bailleur social.
- A la fin de la période de l'usufruit temporaire, celui-ci s'éteint et la pleine propriété du logement est conférée au nu-proprétaire qui devient alors plein propriétaire.
- La vente de droits immobiliers démembrés de logements neufs à usage locatif sous réserve que l'usufruitier bénéficie d'un prêt particulier relève du taux réduit de TVA (5.5 %).
- Les intérêts des dettes versés pour l'acquisition de la nue-propriété d'un logement dont l'usufruit appartient à un bailleur social sont déductibles sur des revenus fonciers existants provenant d'autres immeubles (Loi de finances rectificative pour 2008).
- ISF : les biens grevés d'un droit d'usufruit sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier et non du nu-proprétaire.

Les dettes engagées pour l'acquisition de nue-propriété sont cependant déductibles de l'actif taxable.



L'avis du comité de référencement :

- Vannes bénéficie d'une forte attractivité au plan national conjuguant dynamisme économique et touristique.
- La qualité de l'opération et sa définition architecturale résolument contemporaine sont le gage d'un investissement patrimonial judicieux.
- Sur le marché du démembrement, le prix de vente de la nue-propriété de la résidence Karlina est extrêmement compétitif.
- Le cahier des charges établi avec le bailleur social sécurise totalement la sortie du démembrement pour le nu- propriétaire.