NUE-PROPRIÉTÉ & USUFRUIT

Un tandem d'avenir pour le logement

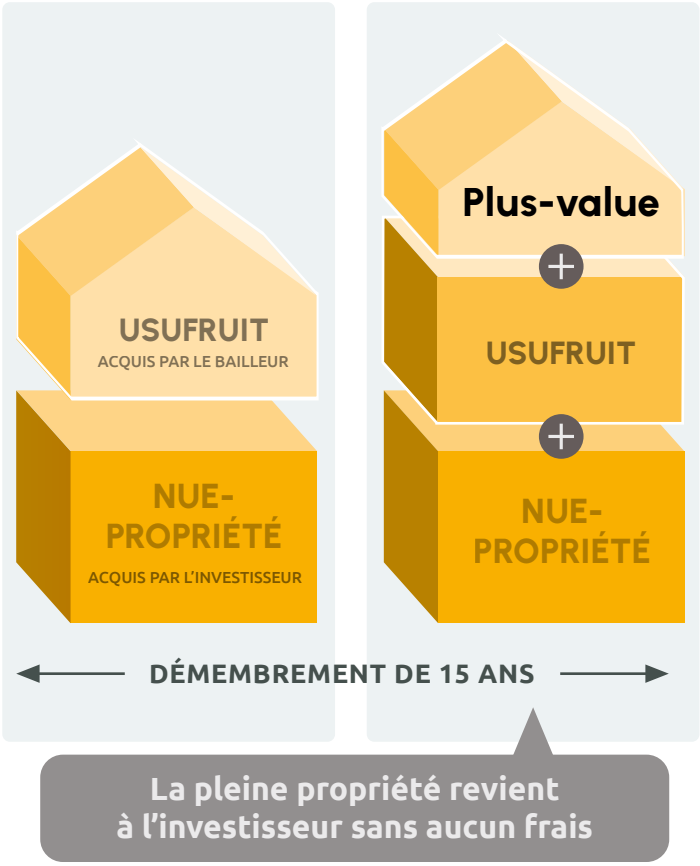
sinea

www.sinea.fr

Une équipe spécialisée dans l'investissement en nue-propriété

TOUT POUR LE DEMEMBREMENT

Équipe ramassée, avec de fortes synergies, nous nous consacrons uniquement au démembrement entre nue-propriété et usufruit.
Nous nous appliquons à exploiter au mieux les forces de ce dispositif à la fois simple, sûr et rentable.
Notre objectif : trouver les meilleurs programmes immobiliers, aux meilleurs emplacements, afin de monter des dossiers de qualité qui défendent au mieux les intérêts de chacun de nos partenaires.



UN DISPOSITIF AUX NOMBREUX AVANTAGES

- De -35% à -45% à l'achat sur le bien
- Zéro gestion, zéro charge pendant le démembrement
- Un dispositif cadré par la loi, simple et sûr
- Remise à neuf du bien garantie contractuellement
- Zéro taxe foncière et zéro IFI pendant le démembrement

L'innovation est un axe important de notre stratégie

En nous appuyant sur le démembrement, nous savons développer des solutions pour créer :

- Logements intermédiaires
- Résidences étudiantes
- Logements en co-living
- Logements sociaux

SOLIDE EXPÉRIENCE ET RÉSEAU DE QUALITÉ

Sinea se compose d'une équipe de collaborateurs qui ont acquis une solide expérience dans le démembrement.
Nous sommes pour la plupart associés. Notre fondateur, Adrien Poillot, cumule plus de 10 années de pratique assidue de l'investissement en nue-propriété, au cours desquelles il a su se constituer un réseau de partenaires reconnus.

LE TERRAIN

Nous avons une connaissance approfondie des zones tendues dans lesquelles nous opérons : nous sélectionnons les projets avec les meilleures adresses, après étude complète de leurs atouts.

LA SÉCURITÉ

Notre longue expérience technique du démembrement associée à notre grande rigueur nous permettent de monter des dossiers fiables et performants.

Avancer en partenaires avec l'ensemble de nos interlocuteurs

PROMOTEUR

Nous proposons une **opération de démembrement** d'un programme immobilier.

- Soit une prise de mandat à la découpe
- Soit une acquisition en bloc

POUVOIRS PUBLICS

Nous obtenons **l'accord des collectivités territoriales** et organismes publics.

- Un moyen de produire des logements sociaux
- Et de proposer des logements à prix maîtrisés

BAILLEUR INSTITUTIONNEL

Nous **vendons l'usufruit à un bailleur** institutionnel.

- Il gère le bien et l'entretient
- À l'issue du contrat / de l'usufruit, il libère les lots

JURIDIQUE

Nous **sécurisons le montage juridique** du projet avec un notaire spécialisé.

- Montage : ULS ou ULI*
- En VEFA ou par acquisition de biens existants

CGP

Nous **proposons les biens en nue-propriété aux CGP** pour leurs clients investisseurs.

* ULS : Usufruit Locatif Socail ou Usufruit Locatif Intermédiaire

CHEF D'ORCHESTRE

Pour monter une opération de démembrement, nous composons avec un nombre important d'acteurs. Promoteurs, pouvoirs publics, bailleurs institutionnels, notaires, professionnels du patrimoine… Tous sont considérés comme de véritables partenaires, de fait intégrés à notre équipe Sinea. Et pour nous assurer d'obtenir les meilleurs résultats, nous travaillons avec… les meilleurs.

« Tous font partie de l'équipe Sinea »

DÉFENDRE LES INTÉRÊTS DE TOUS

Un démembrement de qualité doit satisfaire les intérêts de tous. C'est la garantie d'une opération équilibrée, donc pérenne.
Nous gardons constamment présent à l'esprit qu'une opération réussie doit :

- Permettre aux bailleurs et aux collectivités de produire du logement à moindre coût
- Appuyer les promoteurs pour mieux financer et commercialiser leurs projets
- Aider les investisseurs à se constituer un patrimoine solide à un très bon prix

ULS, ULI, un outil d'actualité pour développer le logement

Si nous nous consacrons exclusivement au démembrement, c'est notamment parce que nous apprécions sa capacité à répondre aux problématiques de logement dans un contexte de plus en plus difficile.

À CONTEXTE TENDU...

Hausse du foncier et des coûts des travaux, baisse des aides publiques : construire du logement devient de plus en plus onéreux.

Face à ce contexte économique défavorable, les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés de plus en plus fortes pour créer du logement. Difficultés dont pâtissent les municipalités, qui n'arrivent pas à atteindre leurs quotas en logements sociaux.

Ce dispositif ne sollicite pas de subventions des collectivités territoriales, ni de fonds propres de l'Office et peu d'aides de l'Etat. »

Hauts-de-Seine Habitat

Dans un contexte où le coût du foncier est élevé, l'ULS permet à l'Office d'apporter une réponse complémentaire à la production de logements sociaux pérennes. »

Hauts-de-Seine Habitat

...SOLUTION SOUPLE

Les dispositifs de l'usufruit locatif social et de l'usufruit locatif intermédiaire constituent chacun une solution parfaitement adaptée

Le volet construction/possession est délégué aux promoteurs et investisseurs privés. Les bailleurs sociaux n'ont plus que l'usufruit à prendre en charge. L'effort financier à fournir est nettement moins important et la gestion plus simple. Les villes voient leurs offres de logements s'étoffer, tant en logement social qu'en logement intermédiaire.

2 000 logements
CRÉÉS EN ZONE TENDUE
EN 2020

DES LOGEMENTS
SOCIAUX
malgré le
foncier élevé

La solution au déficit
de logements sociaux
EN ZONE
TENDUE

Du locatif social
SANS MISE DE FONDS
PROPRES

Un dispositif pour
LE NEUF
ET L'ANCIEN

www.sinea.fr

198 Avenue de France, 75013 PARIS

Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro Paris B 901 828 05 - Titulaire de la carte professionnelle immobilière n° CPI 75012021000000653 délivrée par la CCI d'Île-de-France.
11/2021 - Crédits photos : iStock, Adobe Stock - Perspectives laissées à la libre interprétation des artistes - bmg-system.com