



**NUE-PRO  
SELECT**

Imaginer l'investissement  
humainement responsable

# L'investissement immobilier humainement responsable



# Quand l'immobilier humainement responsable devient concret

L'investissement en nue-propriété permet d'apporter une solution concrète, rapide et abordable face au manque de logements dans les zones à fortes tensions locatives. L'objectif est de recréer un équilibre entre l'offre et la demande tout en veillant à garantir au nu-proprétaire un investissement sécurisant.

Nue-Pro Select est une entreprise tournée vers l'avenir, moderne dans son approche de l'immobilier et pour qui le bien-être de tous est un enjeu majeur.

Le démembrement est une formidable application de partenariat public / privé. Ses objectifs sont multiples : offrir plus de sécurité d'investissement et créer de la valeur. Développer un modèle novateur, intelligent, juste et utile pour tous les intervenants à nos opérations : voilà l'engagement de Nue-Pro Select.

## Christophe Lachau

Président de Nue-Pro Select

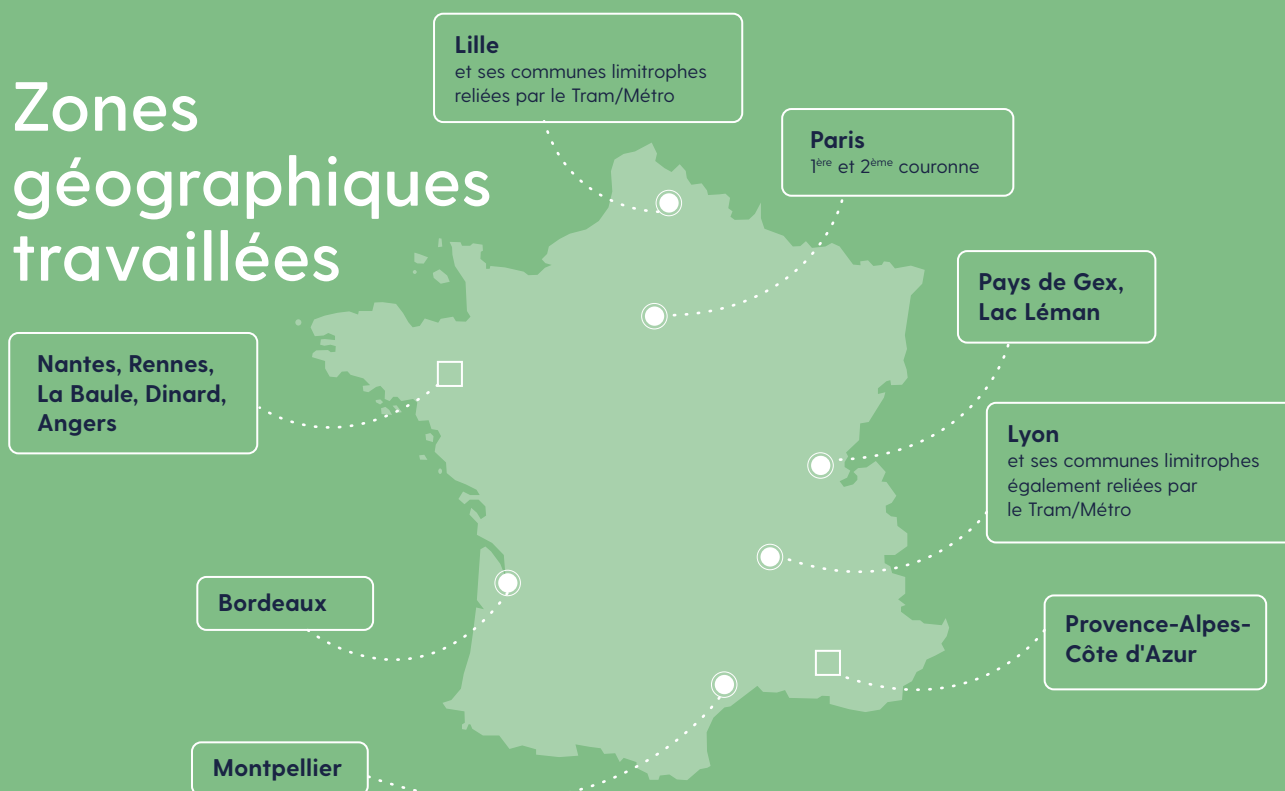


## Adrien Poillot

Directeur Général



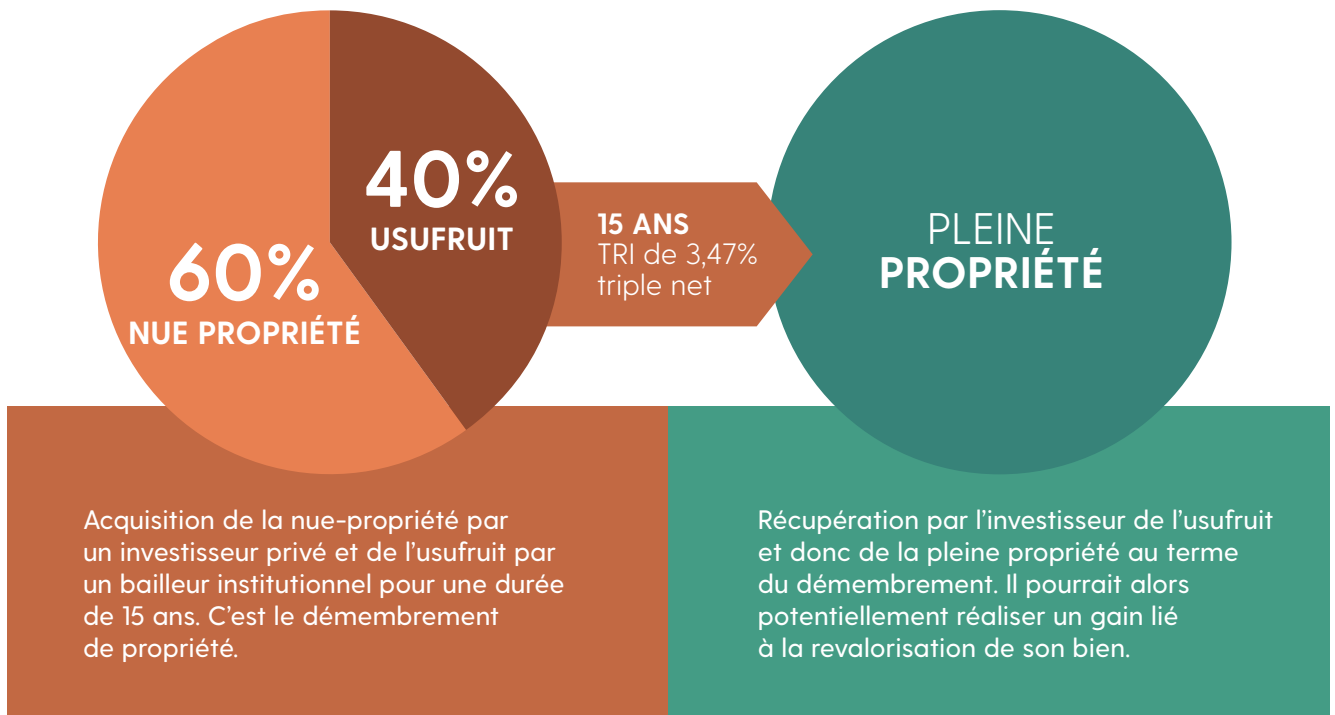
## Zones géographiques travaillées



# La nue-propriété : un investissement cohérent

**L'investissement en nue-propriété permet de se constituer sereinement un patrimoine immobilier, grâce à une acquisition décotée (de 40 à 44 %) par rapport au prix de la pleine propriété.**

En contrepartie ? L'investisseur n'obtient la jouissance du bien qu'à l'issue de la période du démembrement de 15 à 17 ans. Pendant ces années, le nu-propriétaire est délivré des soucis de gestion et n'est redevable d'aucune charge.



## **Le démembrement de propriété : des arguments pour séduire les investisseurs !**

- Se constituer un patrimoine de manière responsable dans des zones aidées par l'État
- Bénéficier d'une rentabilité nette de 3,47 % à immobilier constant (hors revalorisation) pendant la durée du démembrement
- Ne subir aucun aléa locatif pendant le démembrement
- Ne supporter aucune fiscalité sur le bien (ni IR, IFI, CSG-CRDS, taxe foncière...)
- Transmettre son patrimoine en bénéficiant d'une assiette taxable réduite (transmission de la seule nue-propriété) et d'un barème fiscal favorable (art. 669 II CGI)



# Nue-Pro Select en quelques chiffres

Nue-Pro Select est un acteur majeur et indépendant sur le marché de l'investissement, du montage et de la commercialisation d'opérations en démembrement de propriété.

Depuis 2012, nous mobilisons notre savoir-faire et notre expertise pour vous permettre de réaliser un investissement de qualité au travers de nos critères de sélection et de nos paramètres de montage.

+ 250

Lots commercialisés par an



+ 100

Partenaires, bailleurs institutionnels, promoteurs et CGP



+ 600

Appartements livrés en zones tendues



## Exemple d'un démembrement

Monsieur Durand se porte acquéreur d'un appartement de 45 m<sup>2</sup> en nue-propiété à Rueil-Malmaison. La durée du démembrement étant de 15 ans, il profite d'une décote de 40%, valorisant donc la nue-propiété à 60% de la valeur de la pleine propriété.

1

M. Durand achète un appartement de 45 m<sup>2</sup> en nue-propiété pour 180 000€. Le bien en pleine propriété a une valeur de 300 000€. Pour un démembrement sur 15 ans la valeur de la nue-propiété est de :  
 $60\% \times 300\ 000\text{€} = 180\ 000\text{€}$

ACHAT : 180 000€

2

Pendant les 15 ans M. Durand n'a pas la jouissance du bien : ni revenu, ni possibilité de l'occuper. En contrepartie il n'a aucune charge, ni impôt, ni travaux, rien à déboursier. La gestion et l'usage du bien reviennent au bailleur institutionnel pendant toute la durée du démembrement.

3

Après 15 ans de démembrement, M. Durand récupère son appartement sans aucun frais. Il peut donc, le vendre, l'habiter ou le louer comme bon lui semble. Le bailleur institutionnel a l'obligation de restituer l'appartement en bon état d'usage et d'habitabilité immédiate.

4

M. Durand a protégé et fait fructifier son patrimoine sans aucun problème de gestion. Il est pleinement propriétaire d'un bien de 300 000€, valeur à laquelle il faut ajouter la valorisation sur 15 ans.

RÉCUPÉRATION : 300 000€

# Nue-Pro Select marque sa différence



**Acteur indépendant dédié à la nue-propriété :**  
libre choix des promoteurs, constructeurs et bailleurs institutionnels



**Une clé de répartition maîtrisée :**  
un investissement optimisé, TRI de 3,47 % triple net par an pour une clé de répartition de 60% sur 15 ans



**Une sélection de produits rares :**  
situés dans des emplacements de qualité, principalement en Île-de-France et en région lyonnaise



**Une équipe à votre disposition et réactive :**  
une société à taille humaine, idéale pour vous conseiller et vous accompagner



**Une expertise du monde des bailleurs institutionnels :**  
acteurs responsables de la gestion de l'usufruit de votre bien

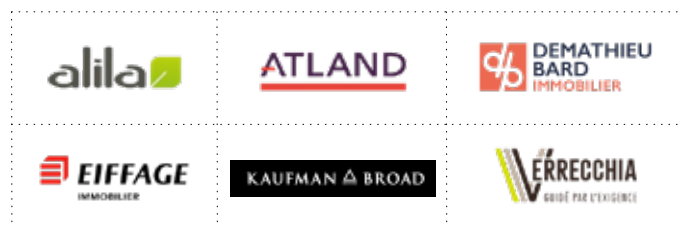
## Focus sur les expatriés

- Aucun revenu foncier n'est perçu par le nu-propiétaire, donc aucune imposition pour l'expatrié
- Être expatrié nu-propiétaire, c'est bénéficier d'une réelle tranquillité de gestion pendant 15 à 17 ans.
- La possibilité pour l'expatrié de se constituer un patrimoine et de récupérer son bien lors de son retour en France.

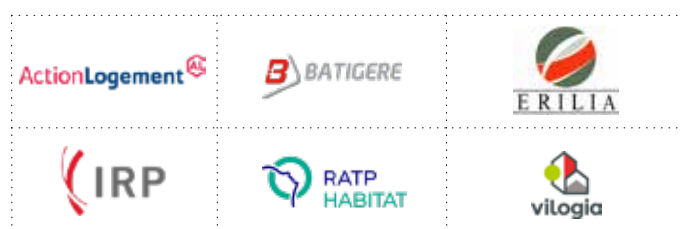


# Quelques partenaires historiques

## Promoteurs



## Bailleurs institutionnels



## Grands réseaux partenaires



## Mentions légales

NUE-PRO SELECT Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 753 777 879 et titulaire de la carte professionnelle immobilière n° 75012018000037892 délivrée par la CCI d'Île-de-France.

Illustrations, plans et photos non contractuels à caractère d'ambiance. Document sans valeur contractuelle.

01 44 26 27 21 / [contact@nue-proselect.fr](mailto:contact@nue-proselect.fr)  
69, Boulevard Malesherbes 75008 Paris



# Quelques réalisations



## PARIS (75)

### Le XV

Adresse : 4-6-8, rue Chauvelot 75015 Paris

Vente : 16 appartements

Prix Pleine Propriété : 12 693 € /m<sup>2</sup>

Prix Nue-Propriété (17 ans) : 7 108 € /m<sup>2</sup>

Promoteurs : Proderim et Pierre Promotion

Bailleur : Sogemac Habitat (Action Logement)



## NEUILLY-SUR-SEINE (92)

### L'impressionniste

Adresse : 3 au 11, bd Paul Emile Victor 92200 Neuilly

Vente : 9 appartements sur l'île de la Jatte

Prix Pleine Propriété : 13 447 € /m<sup>2</sup>

Prix Nue-Propriété (17 ans) : 8 068 € /m<sup>2</sup>

Promoteur : Bouygues Immobilier et Sogeprom

Bailleur : in'li - Action Logement



## RUEIL-MALMAISON (92)

### Allure

Adresse : écoquartier de l'Arsenal 92500 Rueil-Malmaison

Vente : 42 appartements

Prix Pleine Propriété : 7 989 € /m<sup>2</sup>

Prix Nue-Propriété (15 ans) : 4 953 € /m<sup>2</sup>

Promoteurs : Atland

Bailleur : Sa Hlm IRP

## LES CGP

Nue-Pro Select collabore uniquement avec des professionnels du patrimoine. Depuis notre création, nous collaborons à la fois avec des CGP Indépendants et de grands réseaux financiers nationaux. Nous connaissons le niveau d'exigence des conseillers et de leurs clients, c'est pourquoi nous veillons à être disponibles, précis et réactifs. Notre envie et notre dynamisme, nous la devons à nos collaborateurs mais aussi à nos partenaires CGP, avec qui chaque jour, nous relevons de nouveaux défis.

@nueproselect



69, Boulevard Malesherbes  
75008 Paris

**T** : 01 44 26 27 21

**E** : [contact@nue-proselect.fr](mailto:contact@nue-proselect.fr)

**Site** : [www.nue-proselect.fr](http://www.nue-proselect.fr)



**NUE-PRO  
SELECT**

Imaginer l'investissement  
humainement responsable

