



LA NUE-PROPRIETE SOCIALEMENT RESPONSABLE

Un investissement qui nous concerne tous

*Communiqué
Paris - 11 octobre 2012*

À l'occasion du Forum de l'Investissement de Paris 2012, **IRG Immobilier** présente une réponse innovante aux questions du mieux vieillir.

L'Usufruit Locatif Social est connu en France depuis plus de 10 ans. Il repose sur le principe du démembrement de propriété immobilière :

- Un bailleur social acquiert l'usufruit temporaire d'appartements
- Un investisseur achète la nue propriété de ces appartements
- Une convention d'usufruit est établie pour régir les droits et charges des parties pendant toute la durée du démembrement
- A l'issue de la période de démembrement le nu propriétaire devient naturellement et sans autre apport plein propriétaire du bien

La dimension innovante de notre produit :

- **Un investissement socialement responsable :**

Les appartements sont loués par l'usufruitier à des personnes à revenus modestes, nous le savons déjà. Mais en plus :

- Ils sont aménagés selon le concept des appartements évolutifs VIVALIB® qui permet le maintien à domicile des personnes vieillissantes, retardant ainsi leur entrée en maison de retraite ou médicalisée
- Des coûts sociétaux sont diminués car l'aménagement des appartements minimise l'intervention de prestataires médicaux divers allégeant ainsi la facture de la sécurité sociale.
- Ils sont une réponse pour les bailleurs sociaux à la demande grandissante de logements de «seniors», une partie de la population dont on parle peu dans le domaine du «social» mais dont le nombre s'accroît également en France.

- **Un investissement intéressant pour l'acquéreur :**

- Le coût des aménagements des appartements selon le concept des **appartements évolutifs VIVALIB®** sont offerts à l'investisseur (pris en charge par le bailleur social)
- Qui bénéficiera ainsi au moment où il redeviendra plein propriétaire d'un bien mieux valorisé que les autres appartements de l'immeuble
- Tout faisant une acquisition légèrement en dessous des normes de prix d'usage. Par exemple la valeur de la nue propriété pour une durée d'usufruit de 15 ans sera de 57 % de la valeur en pleine propriété du bien, au lieu de 58 à 60% dans les montages actuellement proposés par les opérateurs pour cette durée d'usufruit.

- **Des parties lucides et consentantes:**

- A l'issue de la période d'usufruit le risque que l'investisseur ne puisse pas récupérer le bien libre d'occupation est une réalité souvent éludée par les opérateurs. Notre produit règle cette question épineuse pour l'acquéreur en insérant clairement dans la convention d'usufruit **une clause d'indemnisation financière du nu-propriétaire** devenu plein propriétaire dans le cas où l'occupant resterait quelques temps de plus dans le bien à l'issue de la période d'usufruit





Le positionnement du produit :

- Tous les aspects de l'Investissement Socialement Responsable = dimension sociétale du produit, mais également règles de bonne gouvernance de la société prestataire VIVALIB® qui a reçu le **label VIGEO**, engagement des fournisseurs et partenaires dans une démarche E.S.R, et normes environnementales respectées dans les constructions, ont été étudiés pour offrir aux investisseurs en nue propriété dans des logements à vocation sociale **un produit portant d'autres valeurs** que celles du profit ou de la fiscalité.
- Ce produit nous concerne tous. Il a toute sa place dans un patrimoine immobilier dans une démarche de diversification des formes d'investissement en produits immobiliers, **et permet le financement des logements de nos « seniors » les plus démunis grâce aux capitaux des plus aisés**, dans une forme nouvelle et impliquante de Partenariat-Public-Privé.

IRG immobilier est aujourd'hui le premier et le seul opérateur en démembrement de propriété à proposer d'investir en nue propriété dans les appartements évolutifs®

Contact presse : Christine AZEMAR - IRG Immobilier 01 42 63 15 77 cazemar@irgimmobilier.fr

IRG immobilier est une société du groupe  opérateur global en démembrement de propriété

www.arealgroup.fr

