



# INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ

NYMPHÉA

À PANTIN (Seine-Saint-Denis)

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES



ALTAREA  
SOLUTIONS  
& SERVICES



Mairie de Pantin

## PANTIN

### UNE VILLE OÙ S'ACCORDENT PATRIMOINE ET MODERNITÉ

Aux portes de la capitale, Pantin s'impose comme la ville phare du Grand Paris, prisée pour son dynamisme et son renouveau. De son passé manufacturier florissant, Pantin a hérité d'un patrimoine industriel emblématique qui entame aujourd'hui une seconde vie. Ainsi, les Magasins Généraux, anciens greniers de Paris, accueillent une célèbre agence de publicité. La galerie d'art Thaddaeus Ropac s'est quant à elle installée dans ce qui fut jadis une chaudronnerie, tandis que la manufacture de meubles Louis et la Société parisienne de sciures ont été transformées en équipements publics, logements et commerces. L'attractivité pantinoise s'affirme également par la présence de deux grandes marques de luxe : Chanel et Hermès, mais aussi par l'implantation des Laboratoires Boiron.

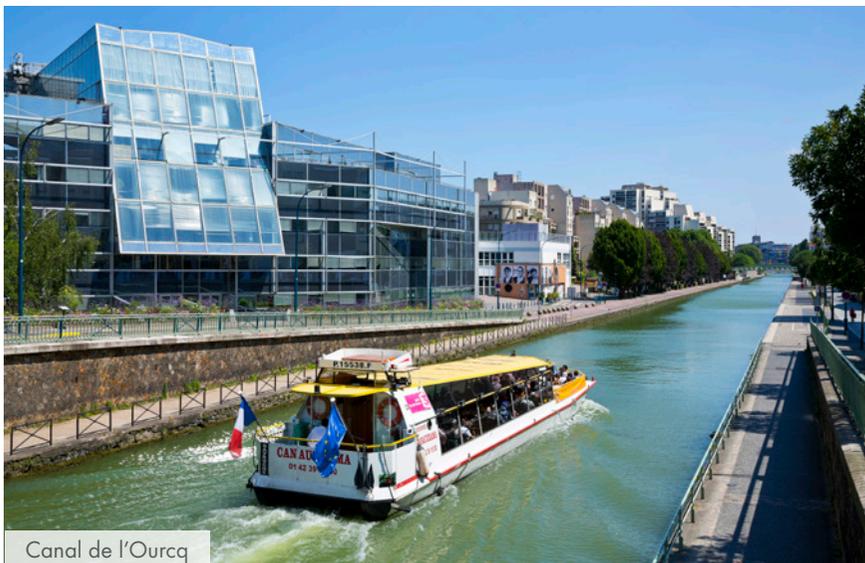
Pour le plaisir des habitants, le quotidien est animé de commerces et marqué par une belle effervescence culturelle et sportive. Lors des événements associatifs, à chaque grand rendez-vous festif et grâce aux équipements de loisirs variés, chacun peut s'épanouir, partager et vivre ses passions. C'est à juste titre que Pantin a été surnommée le nouveau « Brooklyn parisien », une ville promise à un avenir radieux !

## UNE VIE DE QUARTIER À PROXIMITÉ DE LA NATURE

### VIVRE AU BORD DU CANAL DE L'OURCQ

Ancré sur la rive gauche du canal de l'Ourcq, Nymphéa s'inscrit dans le quartier en vogue de Pantin. Au gré des aménagements urbains, ce site privilégié est devenu un lieu de vie animé et particulièrement prisé par les actifs et les habitants.

Il accueille en effet des commerces et des restaurants branchés, des bureaux modernes et des infrastructures de qualité telles que le centre national de la danse ou encore le Théâtre au Fil de l'Eau. Les berges, redessinées en promenades, sont désormais le cadre idéal pour des balades reposantes à pied ou à vélo. À seulement 3 stations de métro de Paris, Nymphéa vous invite à profiter de cet art de vivre d'exception au fil de l'eau.



Canal de l'Ourcq



Grands Moulins



La Manufacture

#### Quelques chiffres

**52 km de pistes cyclables**

le long du canal de l'Ourcq,  
du bassin de la Villette  
jusqu'à Meaux

**Le Parc de la Villette à 15 min\***

avec son parc, la Cité  
des Sciences, le Zénith et  
la Cité de la Musique...

**Centre de Paris**

à 20 minutes\*

**Commerces et services**

à 3 minutes\* à pied

**+ 22% en 5 ans**

du prix de l'immobilier neuf à Pantin

(source : <https://immobilier.lefigaro.fr/priximmobilier/pantin/ville-93055>)

# NYMPHÉA

UNE OSMOSE  
ENTRE LA PIERRE,  
LE VERRE ET L'EAU

Du studio au 4 pièces duplex, Nymphéa propose 30 appartements en nue-propriété de toutes surfaces, répartis dans 6 bâtiments, avec un point commun : une luminosité sans pareille, grâce à des fenêtres toute hauteur. Les studios et 2 pièces séduisent par leurs agencements parfaitement conçus, intégrant toujours des placards de rangement, et par leurs larges ouvertures venant sublimer les volumes.

La majorité des appartements de Nymphéa s'ouvre vers un espace extérieur privatif à l'abri des regards, abolissant les frontières entre intérieur et extérieur : un luxe inédit.

En cœur d'îlot, une grande promenade paysagère intérieure et ses multiples essences d'arbres fruitiers offrent une belle harmonie avec la nature.





Illustration non contractuelle

// Nymphéa s'enracine au bord du canal de l'Ourcq et nous avons voulu tourner la résidence au maximum vers ce canal, avec des variations de hauteur de bâtiments permettant de dégager les vues. Tous les appartements sont éclairés par des portes-fenêtres de plain-pied, protégées par des garde-corps vitrés pour faire entrer un maximum de lumière du jour.

La grande majorité se prolonge également vers d'élégants balcons et terrasses, dont de superbes terrasses en attique aux étages supérieurs. Inspirés par les façades en briques emblématiques des bâtiments alentour, nous avons orné la façade de parements en tuiles blanches émaillées, légèrement brillantes, sur lesquelles le soleil vient jouer.

Matériau naturel et durable par excellence, la tuile participe à une esthétique moderne, que viennent souligner les porches double hauteur, ouvrant visuellement la résidence et la reliant à son quartier. //

François LECLERCQ  
Fondateur de l'agence Leclercq Associés

## PRESTATIONS ET CONFORT PREMIUM

### PARTIES PRIVATIVES

- Menuiseries extérieures à double vitrage en bois ou mixte bois/aluminium.
- Revêtement de sol PVC dans les pièces à vivre, et carrelage dans les pièces humides.
- Volets roulants à manœuvre manuelle.
- Placard intérieur équipé d'une tablette chapelière et d'une tringle.
- Pour les studios : kitchenette équipée d'un évier, plaques électriques 2 feux et un emplacement pour réfrigérateur.
- Pompe à chaleur air/eau pour la production d'eau chaude sanitaire et chauffage collectif.

### PARTIES COMMUNES

- Accès aux halls par digicode et vidéophone avec système VIGIK®.
- Parkings en sous-sol.
- Local vélos.

## DES LABELS TÉMOINS D'UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE



## LE PROMOTEUR : WOODEUM

### UN PROMOTEUR ENGAGÉ POUR L'ENVIRONNEMENT

Woodeum est le leader d'une nouvelle génération de promoteurs qui ont fait le choix du bois massif pour son confort d'habitat, mais aussi parce qu'il est le seul matériau de construction qui stocke le carbone au lieu de l'émettre et qui permet ainsi de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

### WOODEUM, MEMBRE FONDATEUR DE L'ASSOCIATION BBKA

En tant qu'acteur du bâtiment, nous avons la responsabilité de construire des villes plus vertueuses et respectueuses de l'environnement. C'est pourquoi nous avons fondé, avec d'autres acteurs engagés pour le climat, l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBKA), pour faire prendre conscience de l'urgence de diminuer l'empreinte carbone du bâtiment. Cette association indépendante valorise l'ensemble des démarches qui contribuent au développement des bâtiments bas carbone.

# Woodeum



**WOODEUM c'est :**

Un gain équivalent carbone de

**165 000 TONNES  
DE CO<sub>2</sub>**

# INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

Altarea 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-propiété 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.



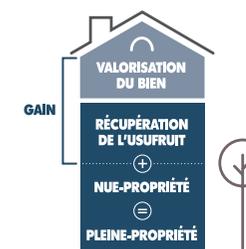
## 1 L'achat de votre appartement en nue-propiété

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



## 2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

- L'appartement est géré par l'usufruitier et aucune dépense n'incombe au nu-propiétaire (frais de gestion, charge de copropriété, loyers impayés, logement vacant...).
- Exonération de la taxe foncière pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers existants, ou à venir\*.
- Possibilité de revente de la nue-propiété à tout moment, tout en conservant les avantages fiscaux acquis.



## 3 Au terme de l'usufruit temporaire

- L'acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien remis en état, sans aucun frais complémentaire, ni formalité.
- Il bénéficie de la valorisation mécanique de son bien.
- Il profite d'une fiscalité allégée sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de frais de donation réduits.

### NYMPHÉA :

- Valeur de la nue-propiété : 65 %
- Durée de l'usufruit : 15 ans
- Bailleur : SEQENS (Groupe Action Logement)

\* Cf article 31.1.1°d du CGI et article 156.1.3° du CGI. Les intérêts d'emprunt sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



# NYMPHÉA

231 avenue Jean Lolive  
93500 Pantin

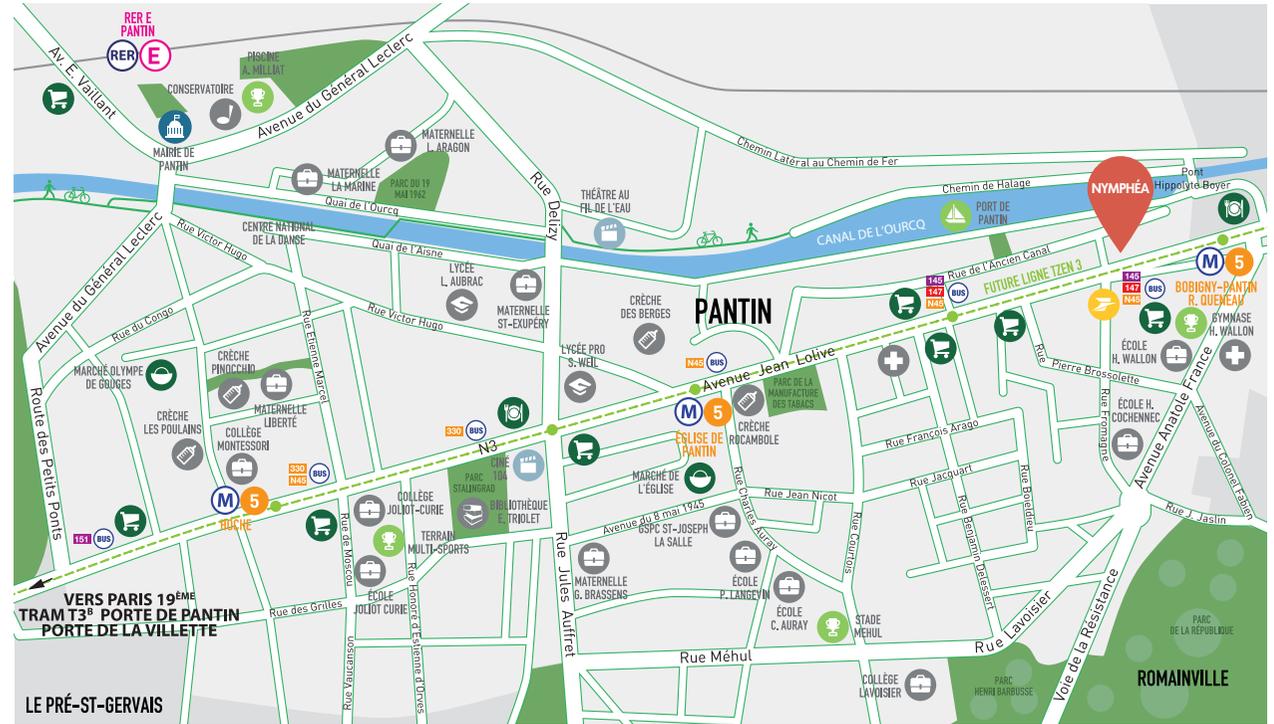
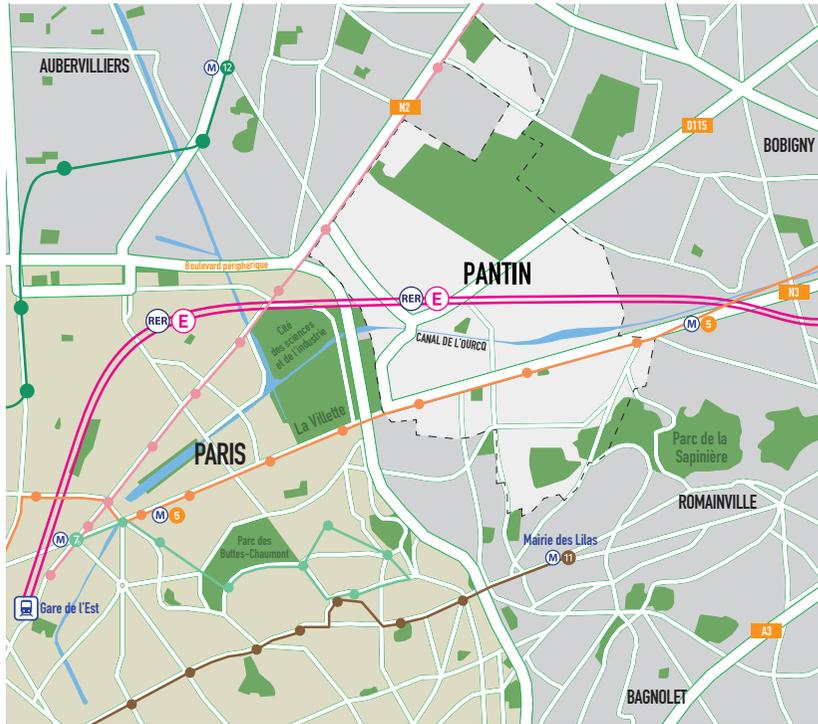


Métro ligne 5 station « Bobigny-Pantin » à 150 m\*

Bus lignes 145, 147 et N45 arrêt « Pierre Brossolette » à 200 m\*

RER E arrêt « Pantin » à 2 km\*

Accès à l'A3 et à l'A86 à 10 min (4 km)\*  
Boulevard périphérique à 10 min (2,8 km)\*



## ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

\* Source GoogleMaps. ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES, société en nom collectif au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu - 75002 Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 824 664 940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations - Crédit Photos : P.Moulu - Conception : ibiza - Mars 2023 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

