

Société des
nouveaux
propriétaires

Mars 2024

Favoriser l'accès à la propriété

La solution Neoproprio

Le parcours résidentiel réinventé

- **Destiné à des propriétaires occupants**
- **Pour se loger à des conditions plus abordables**
- **En épargnant tout au long de leur parcours**
- **Dans un logement de qualité, adapté à leurs besoins**

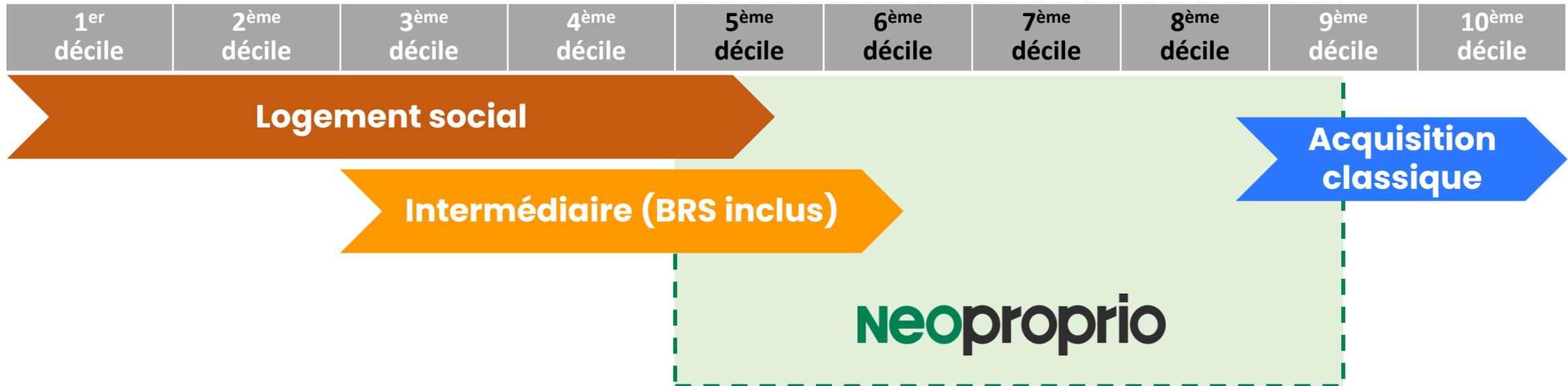
Un accompagnement du parcours résidentiel des ménages, pour les ancrer durablement dans la Ville



Rendre possible l'accès à la propriété pour les classes moyennes

Accessible sous conditions de ressources

Parc résidentiel « libre » d'accès



Le constat : l'accès à la propriété est devenue inabordable pour les classes moyennes (5, 6 et 7^{ème} déciles des revenus) dans les zones tendues et un **parc locatif insuffisant**.

Une solution destinée aux familles



Un jeune ménage souhaite faire sa première acquisition en pleine propriété. **Malgré un apport modeste, l'appartement de leur rêve devient accessible...**



Une famille classique ou recomposée souhaite **se loger dans un appartement plus grand** mais n'en a pas les moyens.



Une famille monoparentale n'a plus les moyens de se loger correctement. Pour un effort similaire à une location, la solution de propriété temporaire apporte **flexibilité et génération d'épargne.**

Acquisition Classique

Vous avez des **revenus trop bas**
pour l'appartement qui vous
convient ?



Votre banque vous demande
un **apport trop important** ?



Vous êtes obligé de **sacrifier de
la surface** pour devenir
propriétaire ?



Vous êtes locataire,
vous versez tous les mois
un loyer **à fonds perdu** ?



Neoproprio
la propriété autrement

Vous ne financez que **50% du
prix** du logement à la remise
des clés.

Si ce n'est le frais de mise en
place, vous n'avez **pas besoin
d'apport** !

Vous logez dans
**l'appartement qui vous
convient.**

Vous **épargnez une part
significative** de votre coût
d'habitation

Bienvenue aux « néopropriétaires »

Neoproprio offre une alternative aux modèles traditionnels de financement de son logement que sont la propriété classique (via l'acquisition à crédit) et la location (via le paiement d'un loyer).

Neoproprio permet :

- **d'être pleinement chez soi, pour un coût substantiellement inférieur à une acquisition « classique »,**
- **tout en se constituant mécaniquement une épargne,**
- **en conservant à la fois et à tout moment une « option d'achat » de la pleine propriété du bien et une « option de vente » du contrat à un prix déterminé à l'avance.**

- 33%

Baisse du coût d'habitation

En moyenne la réduction du coût mensuel vis-à-vis d'une acquisition « classique » à crédit.

0-15%

Surcoût moyen

Peu, voire pas d'effort financier supplémentaire en comparaison d'un loyer indexé sur l'inflation.

> 2,5

Economie

Le **nombre d'années** de revenus économisés en acquérant en deux temps vs. location puis acquisition

~ 25%

Épargne Mécanique

La part minimum récupérée sur l'ensemble des paiements cumulés sur toute la période d'habitation.

Un Contrat flexible et sécurisé qui solvabilise ses acquéreurs

Deux options offertes au néopropriétaire :



- **OPTION DE VENTE** : Sortir à tout moment, sans risque de moins-value et récupérer son épargne constituée progressivement



- **OPTION D'ACHAT** : Acquérir à tout moment la pleine propriété auprès de l'investisseur au prix de marché diminué de la valeur résiduelle du bail.

Exemple comparatif: Un 3 pièces de 50 m² à 300.000€ TTC rendu accessible à un ménage sans apport et ayant 5.000€ de revenu net

ACQUISITION CLASSIQUE

- Mensualité du crédit : **1.820€ / mois**
- Taux d'endettement: > **35%** du revenu

 **Refus bancaire !**

LOCATION CLASSIQUE

- Loyer: **1.000€ / mois** (en année 1)
- Indexation : 2% (IRL)

 **Loyers à fonds perdus !**

Neoproprio

- Coût: **1.210€ / mois**
- 33% moins cher qu'une acquisition classique et proche d'un loyer

 **Tout en se constituant une épargne !**

Emprunt 20 ans - taux 4% - inflation moyenne 2%

Un 3 pièces de 50 m² à 300.000€ TTC rendu accessible à un ménage sans apport et ayant 3.500€ de revenu net

Prix du bien 300000 €

Apport personnel 0 €

Durée d'emprunt 20 ans

Taux annuel du crédit (assurance incluse) 4 %

Prix au m2 6000 €



Budget mensuel

1209 €



Budget réduit de

33 %

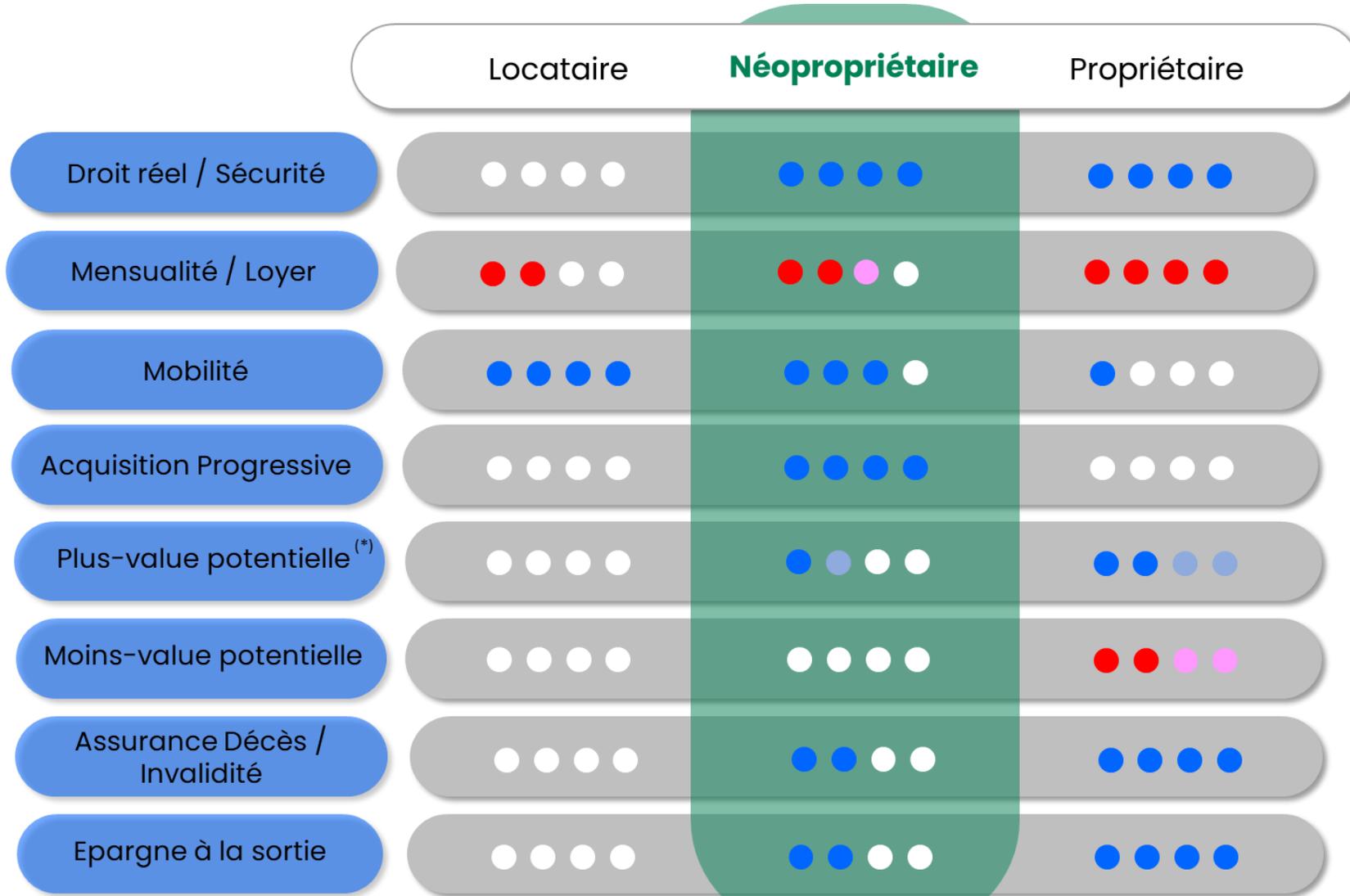
	Propriété classique	neoproprio
Prix du bien	300 000 €	300 000 €
Apport personnel initial	0 €	0 €
Montant emprunté	300 000 €	150 000 €
Financement par la foncière	-	150 000 €
Mensualité de crédit	1818 €	909 €
Redevance mensuelle	0 €	300 €
Coût total mensuel	1818 €	1209 €

?

Vous souhaitez plus d'informations ?
Contactez-nous !

www.neoproprio.fr

Le meilleur des 2 mondes



(*) En fonction de la durée de résidence et de la revalorisation du prix du bien.

Un dispositif qui a déjà fait ses preuves commerciales

Xavier Lépine, Guillaume Pasquier et les équipes de La Française REM

2018 : acquisition d'un portefeuille de logements pour le compte du CMNE



7

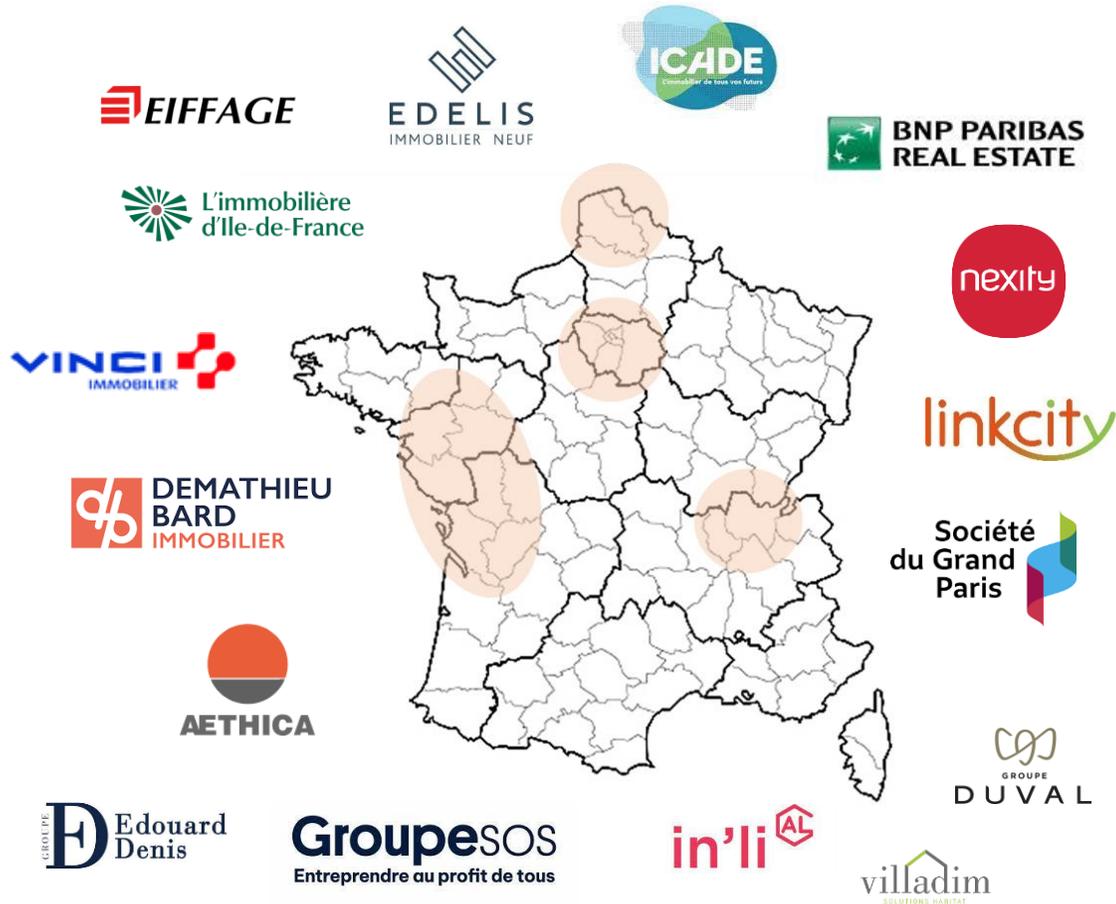
Programmes immobiliers associés

Constitution d'une foncière dédiée
au projet en 2018/2019

- **Excellente compréhension du dispositif par les clients-acquéreurs** grâce à la formation du réseau bancaire et à la documentation
 - **Taux de transformation élevé**
- **Ecoulement très rapide** (Villeneuve d'Ascq : 100% des lots commercialisés en 6 semaines)

Un pilote réalisé avec succès dans les Hauts-de-France

Intérêt marqué des promoteurs & aménageurs pour déployer le dispositif Neoproprio



Nous avons engagé de nombreux partenariats avec des professionnels de l'immobilier afin de sécuriser le déploiement de Neoproprio sur des actifs de qualité en Ile-de-France et en région (Lyon, Nantes, Lille...).

- **15 promoteurs** avec lesquels nous sommes engagés sur des études d'acquisition de bien au sein de projets résidentiels à livrer en VEFA.
- **4 opportunités de foncières dédiées** engagées avec des promoteurs partenaires : Aethica, Demathieu Bard Immobilier, Groupe Duval, Villadim.
- **15 réponses à des appels à manifestation d'intérêt** organisés par les municipalités ou aménageurs :
 - 3 gagnés (Demathieu Bard à Ormesson-sur-Marne pour 36 logements, Aethica à Nantes pour 25 logements et Edouard Denis à Bobigny pour 15 logements),
 - et 10 réponses en attente.
- **De multiples (>20) contacts en cours** (In'li, Powerhouse, BNP Paribas, Crédit Agricole...) pour identifier de nouvelles opportunités business auprès de promoteurs, bailleurs, aménageurs, grandes institutions...

Société des
nouveaux
propriétaires

www.sdnf.fr
www.neoproprio.fr

Sébastien Daniel

sebastien.daniel@sdnf.fr

06 30 97 01 28

Terry Bianchin

terry.bianchin@sdnf.fr

06 98 13 70 05