

SOLUTIONS DE VALORISATION FONCIERE

Apprendre à prospecter le foncier pour vos opérations immobilières, et sans investissement initial.



LOCAP

Conçu pour monter des opérations pour les propriétaires fonciers désireux de financer des constructions avec leurs loyers, sans endettement.



BATIMORROW

Pour créer avec le bail emphytéotique, des produits financiers sans investissement foncier..



PECUNIUM

Pour financer des terrains par le bénéfice futur d'opérations immobilières que vous saurez monter.

Biens concernés :
Logements individuels,
logements de rapport,
Bâtiments professionnels,
Hôtels,
Restaurants,
Centres commerciaux,
Petites industries,
Immobilier de loisirs,
Sièges sociaux,
Locaux administratifs...

CYCLE : FORMATION DANS L'ACTION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

GRUPE CIOA



Centre International
d'Opportunités d'Affaires

Groupe CIOA – Services de Facilitation d'affaires
Le Nobel – Avenue de l'Université - 83160 La Valette du Var (France)
Tél : (33) (0)4 94 14 12 40 - Fax : (33) (0)4 94 14 12 41
WEB : www.cioa.com – Place d'Affaires : www.golden-trade.com – Email : cioa@cioa.com

 (33)04 94 14 12 40

 info@constructions-alternatives.com

 www.constructions-alternatives.com

CES DISPOSITIFS QUI DONNENT DU LEVIER AUX OPERATIONS IMMOBILIERES



LE DISPOSITIF JURIDIQUE

LE SOCLE : LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE.

Dispositif juridique par lequel un propriétaire de terrain (bailleur) cède un droit réel à un emphytéote (CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES).

PORTEE

L'emphytéote se voit reconnaître un véritable droit réel sur le bien qui lui est donné à bail.

L'emphytéote est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail.

Le droit réel dont il s'agit comprend, au profit de Constructions Alternatives :

- L'usus : droit d'occuper le bien,
- Le fructus : le droit d'en tirer des fruits, tel un loyer,
- L'abusus, qui est la faculté de céder le bail.

DURÉE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

La durée varie de 18 à 99 ans.

LE BIEN CONSTRUIT

CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES intervient exclusivement dans des programmes où il a la maîtrise complète du processus de construction, sur des plans qu'il approuve et avec des équipes de construction sous sa direction.

LOCAP

DISPOSITIF

Signature avec le propriétaire d'un Bail longue durée concomitant au bail emphytéotique pour mise à sa disposition du bien construit, sans attendre le terme du bail emphytéotique.

En fait, l'emphytéote renonce à son droit 'd'usus' contre un loyer. Il est donc essentiel pour le candidat à LOCAP de démontrer sa capacité à assumer ses loyers, soit du fait de sa situation patrimoniale, ses revenus et/ou soit par la démonstration de la qualité de l'opération. Il pourra lui être demandé en garantie une avance sur loyer.

LOCAP s'apparente au BEA + CMD (Bail emphytéotique doublé d'une convention de mise à disposition), tel que pratiqué dans les contrats de Partenariat Public Privé (PPP).

LE LOYER DU BIEN CONSTRUIT

Le montant du loyer du bien loué au bénéficiaire est fixé en fonction de plusieurs critères : la valeur locative, le risque de l'opération....

BATIMORROW

CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES exploite le bien pendant la durée du bail emphytéotique.

A terme, le bien revient en pleine propriété au propriétaire du terrain.

LE LOYER DU TERRAIN (CANON)

Dans le cas de BATIMORROW, CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES paiera au propriétaire du terrain un loyer (appelé **CANON**), tout au long de l'opération.

Son montant est fonction de la nature de l'opération (situation, environnement, valeur locative).

PECUNIUM

CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES achète votre terrain pour la réalisation d'une opération immobilière et paie le propriétaire par compensation d'une partie des bâtiments construits.



LOCAP

Offrir aux propriétaires fonciers de payer leurs constructions avec leurs loyers



01

Propriétaire terrain

Le propriétaire donne son terrain en bail emphytéotique à un Emphytéote

02

Emphytéote

Fait les démarches de permis de construire et de financement en son nom et pour son compte, pour construire le bien

03

Réalisation de la construction

L'emphytéote réalise sur le terrain objet du bail emphytéotique, la construction convenue

04

Exploitation du bien

La construction est exploitée et le loyer canon est versé par l'emphytéote, pendant la durée du bail emphytéotique

05

A terme, le bien construit revient en pleine propriété au propriétaire du terrain qui aura reçu des loyers pendant toute la durée de l'opération

BATIMORROW

Offrir aux propriétaires de monétiser leur terrain, sans s'endetter

01

Propriétaire terrain

Le propriétaire cède une partie de ses droits à construire à un promoteur, contre une partie des bâtiments à construire

02

Constructions Alternatives

Fait les démarches de permis de construire et de financement en son nom et pour son compte, pour construire le bien

03

Réalisation de la construction

Le promoteur prend en charge la réalisation de la construction dont il conservera une partie

04

Pecunium

Le promoteur valorise les biens construits en les cédant ou les exploitant à des conditions permettant la couverture des coûts de la partie revenant au propriétaire

05

Une partie des biens construits revient en pleine propriété au propriétaire de terrain qui l'aura financé par la cession d'une partie de ses droits à construire

PECUNIUM

Financer un patrimoine immobilier avec des droits à construire



BENEFICES LOCAP POUR UN PARTICULIER

- Facilite l'accès à la propriété
- La facture de loyer couvre une prestation globale de 'mise à disposition immobilière' incluant les charges liées à la propriété
- Le bénéficiaire ne paie pas de loyers à fonds perdus ; ceux-ci financent le bien.

BENEFICES LOCAP POUR UN LOTISSEUR

- Facilite la vente de ses terrains
- Valorise les lots invendus
- Lui permet de monétiser son stock foncier
- Il peut faire réaliser sur son terrain, par LOCAP, des constructions qu'il mettra en location.
- Alternativement, il peut réaliser directement l'opération de Location accession, en se substituant les acquéreurs qui bénéficieront du bien qui devrait lui revenir à terme.

BENEFICES LOCAP POUR UN PROFESSIONNEL

- Le bénéficiaire n'alourdit pas son bilan avec des immobilisations improductives
- Pas d'incidence sur les besoins en fonds de roulement
- Préservation de la capacité d'endettement
- La facture de loyer couvre une prestation globale de 'mise à disposition immobilière' incluant les charges liées à la propriété
- Le bénéficiaire ne paie pas de loyers à fonds perdus ; ceux-ci financent le bien.

BENEFICES LOCAP POUR UNE COLLECTIVITE LOCALE

- LOCAP lui permet de construire plus de logements en captant d'autres sources de financement
- LOCAP prend en bail emphytéotique leur terrain sur lequel il construit des logements que la collectivité locale mettra sur le marché de la location, ou de la location-accession (subrogation au profit du bénéficiaire, lui permettant de récupérer le bien à terme, en lieu et place de la collectivité propriétaire du terrain)

BENEFICES LOCAP POUR UN INVESTISSEUR

L'opération est garantie par la force du bail emphytéotique (droit réel), la garantie de revenu (location longue durée du bénéficiaire), elle même garantie par la forte implication de ce dernier (avance sur loyer) et la perspective de pleine propriété. Le ticket reste modéré grâce à l'absence d'investissement foncier et au bon rapport qualité/prix des constructions TITAN.

BENEFICES LOCAP POUR UN PARTENAIRE BANCAIRE

- Un marché porteur à exploiter
- Un produit noble et exclusif
- Un revenu attractif constitué d'une commission de recrutement et d'une rente pour chaque opération réalisée avec son concours
- Des conditions d'accès attractives.

PROGRAMME DE LA FORMATION

Public : profanes et professionnels de l'immobilier

PUBLIC CIBLE :

- Profane de l'immobilier, qui souhaite s'initier au montage d'opérations de promotion immobilières
- Professionnel souhaitant mettre à jour ses connaissances.

OBJECTIFS :

- Apprendre à prospecter le foncier pour vos opérations immobilières, et sans investissement initial.

JOUR 1

Vue d'ensemble de la promotion immobilière et repères pour entreprendre dans le secteur

PROGRAMME

- Vue d'ensemble d'une promotion immobilière
- L'incidence du foncier dans une opération
- Apprendre à évaluer un terrain pour monter une promotion
- Bail Emphytéotique et du bail à construction

JOUR 2

Acquérir les connaissances des leviers du bail emphytéotique et de la dation

PROGRAMME

- LOCAP
- BATIMORROW
- PECUNIUM
- Négociation foncière
- Valoriser son foncier avant même la promotion

Montant : 1 500 €/jour

Lieu : CIOA – La Valette du Var ((83)
Déjeuner offert.

Inscription : service-commercial@cioa.com

Animateur des journées

Léon LUCIDE,

Avocat de formation, ce self made man dans l'immobilier a réalisé plus de 250 000 m2 d'opérations immobilières en tant que constructeur, promoteur, aménageur.

Homme de terrain maîtrisant la réglementation, il est aussi un financier créatif, particulièrement dans l'immobilier.

Concepteur du dispositif LOCAP, il anime le réseau Constructions Alternatives.



DEVENEZ PARTENAIRE



LANCEZ-VOUS DANS L'IMMOBILIER AVEC LE LEVIER DU COLLABORATIF

Appliquant à l'immobilier les mêmes recettes de son succès depuis 22 ans, CIOA a créé CONSTRUCTIONS ALTERNATIVES, le système collaboratif de l'immobilier. Une mutualisation de ressources et de moyens entre professionnels de tout l'écosystème de l'immobilier pour offrir au marché, tout sous un même toit pour concevoir, financer, réaliser, rentabiliser un projet immobilier.

3 bénéfices clés du partenariat avec nous :

RÉSEAU DE PROFESSIONNELS AFFILIÉS

Amener un projet jusqu'au stade 'prêt à construire' nécessite quelques étapes que nous vous aiderons à franchir avec notre réseau de partenaires experts.



DES RESSOURCES PROFESSIONNELLES MUTUALISEES

En devenant membre du réseau, vous accédez à tout un panel de ressources, humaines et matérielles.



Progiciel
de management intégré

pour la promotion
immobilière

CO-PROMOTION

Parmi les ressources les plus en demande dans l'immobilier, le CREDIT et la CONFIANCE. Faites équipe avec un groupe solide, coté en Bourse.





CLIENT : MUTUELLE DE L'EDF - GUYANE

Maitre d'ouvrage : Caisse mutuelle d'action sociale de l'EDF.
Objectif : réaliser un programme d'accession à la propriété, basé sur les capacités contraintes des ayants droits (revenu moyen de 2 000€/ménage)

Mission : maîtrise d'ouvrage déléguée.

Programme : 70 villas T3, T4, T5 de 80 à 100 m² en location accession.

Montant du programme : 10 618 000€ incluant foncier.

Résultats pour les ayants droits :

- Pendant 6 ans : loyer de 7,75€/m² (620 à 775 €/mois),
- Après 6 ans : option d'acquisition par reprise du financement résiduel sur 15 ans au prorata des surfaces, soit :
 - Pour un T3 de 80 m² : 69 600 €
 - Pour un T4 de 90 m² : 78 200 €
 - Pour un T5 de 100 m² : 86 995 €



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Le cabinet d'architecture FSDC a créé un village parfaitement intégré dans l'environnement et parfaitement adapté aux conditions climatiques : conception bioclimatique, parasismique, para cyclonique.

AGREE BAILLEUR SOCIAL PRIVE

Du fait de son économie, l'opération a reçu l'agrément PSLA de l'ETAT (prêt social location accession) avec le statut de bailleur social privé.

CHANTIER D'INSERTION

Le Conseil Départemental de Guyane par le biais de du PLIE (Plan local pour l'insertion et l'emploi), a labellisé cette opération comme chantier d'insertion.
75 jeunes sans emploi trouveront dans cette opération formation, activité et accompagnement avec le concours de l'institution

INGENIERIE FINANCIERE

Le tour de table a permis de réunir 100% de l'opération :
Prêt PSLA
Financement bancaire
Subvention fiscale (Art 217 undecies du CGI)

Inscription au module 1 de la formation "Promoteur Immobilier"



constructions
ALTERNATIVES

VOS COORDONNÉES

Nom :

Prénom :

Société :

Téléphone :

Email:

Adresse:

Code postal :

Ville :

Pays :

INSCRIPTION

Jour(s) de formation souhaité(s) :

Jour 1 uniquement : 1500€ HT

Jour 2 uniquement : 1500€ HT

Jour 1 + Jour 2 : 3000€ HT

Mode de paiement choisi:

Chèque à l'ordre du Groupe CIOA

Virement à Groupe CIOA

Banque : SOCIETE GENERALE

Agence Toulon entreprises - 14 Place d'armes - 83000 TOULON

Intitulé du compte : Groupe CIOA - N°de compte : 00 200 24166

IBAN : FR76 30003 00299 00020024166 13 - Swift : SOGEFRPP

Carte de crédit

Visa ou Mastercard n°

Date d'expiration Cryptogramme

Western Union ou Mandat cash au nom de Chantal Salinière

Bon pour Commande le :

Signature :

A adresser à :

Groupe CIOA - Le Nobel - Avenue de l'Université - 83160 La Valette du Var - France

Tel : +33 (0)4 94 14 12 40 - Fax : +33 (0)4 94 14 12 41

Email : service-commercial@cioa.com

LOCAP, une initiative du Groupe CIOA

Groupe d'ingénierie d'affaires coté sur Euronext Paris, CIOA apporte aux entreprises et aux organisations de toutes tailles, les stratégies, les connexions et les ressources pour réussir leurs projets dans le contexte volatile d'aujourd'hui.

Avec une présence dans 50 pays et un réseau constitué de plus de 2 000 co-développeurs affiliés, CIOA dispose d'un vivier d'expertises et de compétences qui utilisent les ressources mutualisées du réseau, pour offrir aux entreprises, collectivités locales et agences gouvernementales, des solutions sur mesure pour s'adapter aux évolutions qui changent la façon de faire des affaires, de générer de la valeur ajoutée et de réaliser des projets.

LE GROUPE

- Φ Groupe créé en 1994
- Φ Réseau de mises en relation:
 - Fournisseurs
 - Acheteurs
 - Intermédiaires
 - Prestataires
- Φ Dédié aux PME
- Φ Inventeur de son métier
- Φ Coté à la Bourse de Paris (MLCIO)

ENTREPRISES PARTICIPANTES

- Φ 400 000 membres de 140 pays
- Φ Plus de 120 000 fournisseurs.

RÉSEAU

- Φ 40 Bureaux régionaux (filiales, agences, Franchises)
- Φ Réseau de 2 000 co-développeurs dans 50 pays
- Φ 200 prestataires de services.

RÉFÉRENCES INSTITUTIONNELLES

- Φ Office National Tourisme RDC
- Φ État de Madagascar
- Φ Union Patronale du VAR
- Φ Mutuelle EDF
- Φ Ville Nouvelle de Douala
- Φ Union des Comores
- Φ Groupe BRED BANQUE POPULAIRE



GROUPE CIOA

Le Centre International d'Opportunités d'Affaires

RESSOURCES POUR LA NOUVELLE CONSTRUCTION



L'usine de poche TITAN FACTORY, un concentré de BIM, de 3D et de robotique qui fabrique automatiquement les structures de bâtiments de toutes sortes, conformes à la réglementation, assemblés et habillés à sec sur chantier.



L'usine communautaire, véritable centre service intégré de la construction qui rassemble, sous un même toit, tous les outils et services nécessaires pour construire, de la conception à la réalisation : www.bati-fablab.com



Le réseau d'artisans du bâtiment qui fédère les professionnels de la construction dans une chaîne de services complémentaires, sans antagonisme, pour leur générer du travail, et offrir au consommateur davantage, pour moins cher.



Le programme d'insertion pour former des monteurs polyvalents de maisons TITAN agréés, pour construire des logements de qualité et bon marché.

Une solution clé en main pour mettre les "sans-emploi" au service des "sans-logement"

Groupe CIOA (Centre International d'Opportunités d'Affaires)

Le Nobel – Avenue de l'Université - 83160 La Valette du Var (France)

Tél : (33) (0)4 94 14 12 40 - Fax : (33) (0)4 94 14 12 41

<http://www.golden-trade.com> – www.cioa.com - Email : cioa@cioa.com

RCS n° 423 079 540 – TVA : FR 344 230 795 40

Société Anonyme au capital de 1 500 000 €

Euronext - Code ISIN FR0012384907 – MLCIO

Contact: service-commercial@cioa.com