

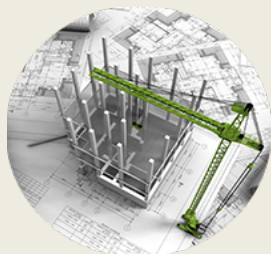
## 3 dispositifs pour donner de la valeur à vos terrains, sans endettement

*Un terrain constructible non bâti est un terrain en jachère !*



### LOCAP

Pour financer des constructions avec des loyers.



### BATIMORROW

Pour créer du patrimoine pour sa retraite et pour sa descendance



### PECUNIUM

Pour créer tout de suite du bâti sur votre terrain, sans endettement.

#### Biens concernés :

Logements individuels,  
logements de rapport,  
Bâtiments professionnels,  
Hôtels,  
Restaurants,  
Centres commerciaux,  
Petites industries,  
Immobilier de loisirs,

**Votre terrain vaut de l'or. Nous sommes votre orpailleur.**

# 3 DISPOSITIFS POUR FINANCER DES CONSTRUCTIONS SUR VOS FONCIERS DORMANTS



constructions  
**ALTERNATIVES**

## 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 programme 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.

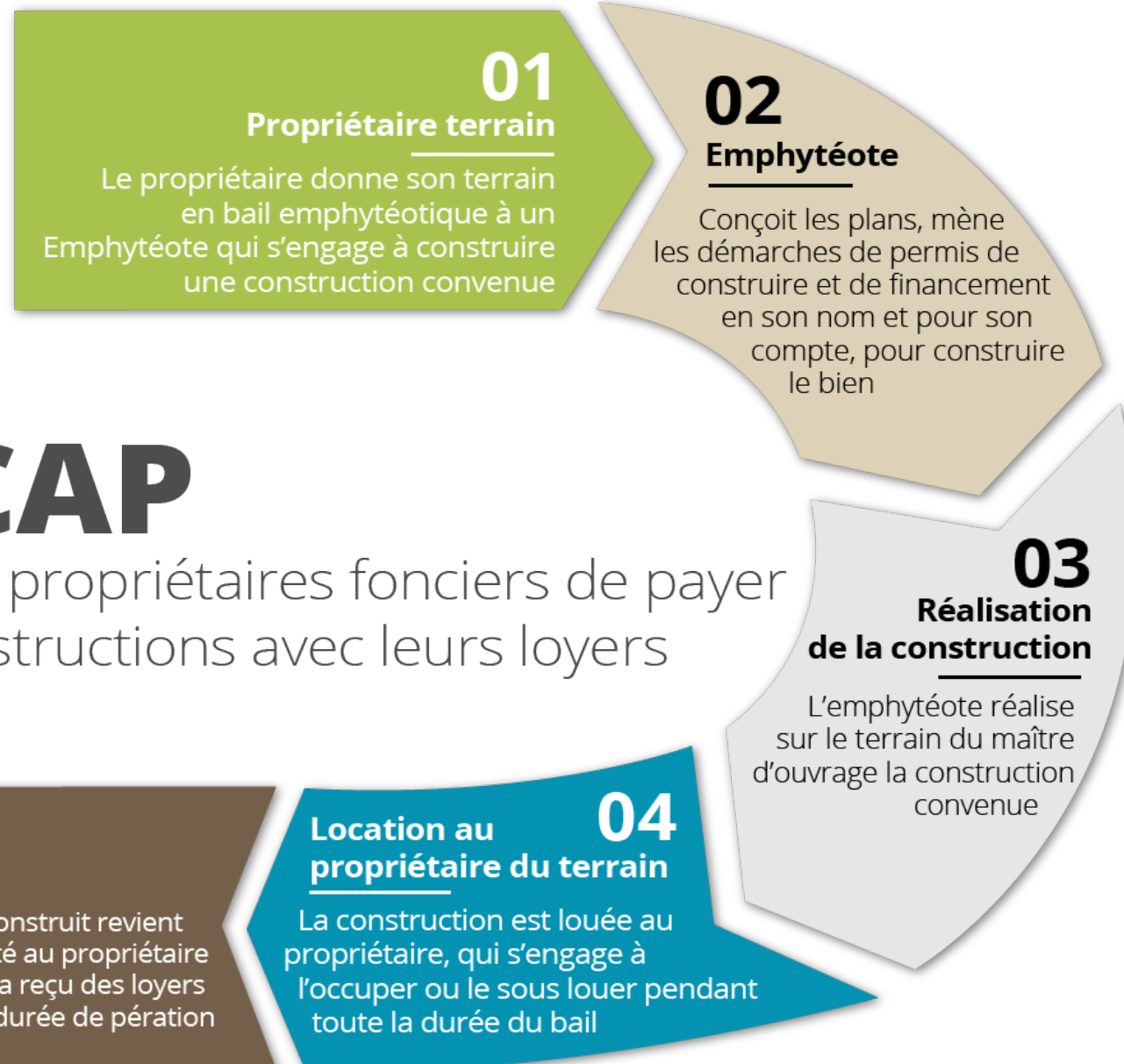
### LE LOYER DU TERRAIN (CANON)

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 réallisation 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



CLIENT : Famille HAROUNA – Petite Terre Mayotte.

**Objectif** : valoriser le foncier d'un propriétaire foncier, sans endettement pour lui.

**Dispositif** : BATIMORROW

**Programme** : 3 Bâtiments de 20 logement locatifs (60).

**Montant du programme** : 11,1M€.

## **MONTAGE : LOCAP + DATION**

CIOA a créé la SCI MAHARABA INVEST pour assurer le financement de ce programme.

MAHARABA INVEST exploitera les 60 logements pendant 33 ans pour les remettre au propriétaire fonciers dans 33 ans.

La Famille HAROUNA recevra un loyer canon payé trimestriellement.



## **CONCEPTION OPTIMISEE**

Le cabinet d'architecture mahorais M BARGA a conçu sur chacun des 4 terrains, un immeuble, avec une trame architecturale unique, pour une optimisation de la fabrication des composants.

## **FABRICATION LOCALE**

Le BATI FABLAB située à MAURICE assure la fabrication des composants constructifs à partir des études technique du Bureau d'études BATIR. Le process BIM garantit la fiabilité de la production. La maquette numérique est contrôlée par le Bureau de Contrôle VERITAS, et transmise au BATIFABLAB pour le guidage des robots industriels qui fabriquent les éléments constructifs.

## **TRANSFERT DE SAVOIR FAIRE**

Le procédé TITAN est constitué de modules fabriqués en ateliers et assemblés à sec sur chantier. L'entreprise locale M'RIBA, membre de CIOA a été formée au BATI-FABLAB de TOULON pour assurer les travaux de VRD et de maçonnerie, ainsi que le montage des éléments constructifs

## **INGENIERIE FINANCIERE**

Les propriétaires fonciers donnent leur terrain à bail à construire pour 33 ans. Le programme a reçu une aide de l'Etat de 35% au titre du dispositif 244 quater du CGI. Le financement du programme : Banque Française Commerciale de l'Océan Indien (BFCOI)



# À propos de 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.



## LE GROUPE

- ☑ Groupe créé en 1994
- ☑ Réseau de mise en relation Fournisseurs / Acheteurs / Intermédiaires / Prestataires
- ☑ Cabinet d'affaires internationales
- ☑ Facilitateur immobilier



## ÉCOSYSTÈME

- ☑ 550 000 entreprises de 140 pays
- ☑ Plus de 120 000 fournisseurs.



## RÉSEAU DE FACILITATION

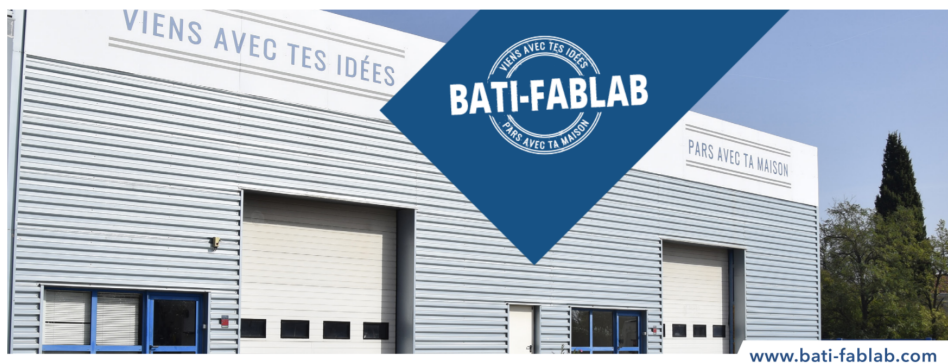
- ☑ 40 Bureaux régionaux (filiales, agences, Franchises)
- ☑ Réseau de 2 000 co-développeurs dans 50 pays
- ☑ 200 prestataires de services.



## RÉFÉRENCES

- ☑ Office National Tourisme RDC
- ☑ Union Patronale du VAR
- ☑ Ministère du Logement du Ghana
- ☑ CCI VAR, Bastia, Ligurie, Sardaigne

Avec une présence dans 50 pays et un réseau de 2 500 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.



Une micro-usine high-tech, ouverte, où maîtres d'œuvre et entreprises, s'organisent en équipe-projet pour offrir clé en main, des constructions conçues et fabriquées sur site, selon la demande.

BATI-FABLAB est une micro-usine high-tech, communautaire, où des professionnels de la construction exploitent des technologies numériques et robotiques industrielles, et s'organisent en équipe-projet pour concevoir, créer et assembler une construction clé en main pour un client.

## LES TECHNOLOGIES DU BATI-FABLAB

À partir de maquettes numériques BIM, les robots miniaturisés TITAN FACTORY profilent automatiquement l'ossature métallique de tout type de constructions pour élaborer du bâti sur-mesure à des coûts de production bien inférieurs à ceux de la construction traditionnelle, et avec un fini identique.

Les structures en acier galvanisé produites par TITAN FACTORY sont ensuite assemblées à sec sur chantier pour être habillées, isolées et équipées à partir des matériaux des fournisseurs partenaires.

Le concept BATI-FABLAB ne nécessite pas de prérequis technique : les robots TITAN FACTORY sont connectés au bureau d'études du BATI-FABLAB, qui assure toutes les tâches techniques préalables à la construction.



# Fiche de contact pour une étude gratuite, sans engagement



## VOS COORDONNÉES

Nom : .....

Prénom : .....

Société : .....

Téléphone : .....

Email: .....

Adresse: .....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

## Votre projet

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](mailto:service-commercial@cioa.com)