



Investissement en  
nue-propriété

---

# Grenoble CRAFT

3, rue Durand Savoyat  
38 000 Grenoble

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

Investir à Grenoble	03
Le quartier	04
Le programme	08
Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)	10
Le promoteur	11
Le bailleur	12
Les points clés	13
Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	15

# Investir à Grenoble

Grenoble, surnommée la capitale des Alpes en vertu de son cadre naturel exceptionnel, est aujourd'hui connue pour ses pôles d'excellence scientifique qui en font la 5<sup>ème</sup> ville la plus innovante au monde.

Ses habitants recommandent Grenoble pour sa douceur de vivre. La métropole est d'ailleurs classée 4<sup>ème</sup> ville de France pour sa qualité de vie<sup>(1)</sup>.

Au pied des Alpes, la capitale de l'Isère est entourée par 4 massifs montagneux et bénéficie de la proximité immédiate des stations de ski. Une dizaine de TGV quotidiens permettent de relier Grenoble à Paris en seulement 3 heures.

3<sup>ème</sup> ville de France pour sa performance économique<sup>(1)</sup>, Grenoble attire sans cesse de nouvelles entreprises et rassemble un grand nombre de chercheurs et ingénieurs parmi les plus qualifiés de France. Ce vivier compte notamment le CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique et aux énergies alternatives), emblématique du savoir-faire et de la

puissance technologique de Grenoble, qui héberge entre autres le siège de Schneider Electric. Grâce au CEA et aux différents centres de recherches, plus de 200 startups se sont développées sur le territoire en 10 ans.

Grenoble, pôle universitaire majeur de la région, accueille aujourd'hui plus de 65 000 étudiants et se classe 4<sup>ème</sup> ville la plus attractive pour les étudiants<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Baromètre 2019 du magazine Challenges en partenariat avec Arthur Loyd.

<sup>(2)</sup> Classement 2020 Le Figaro Étudiant.



Vue aérienne sur l'avenue principale de Grenoble



Le projet X-Pole porté par Schneider Electric, à Grenoble



Le futur siège du Crédit agricole Sud Rhône Alpes, à Grenoble

# Le quartier

Située au sein du secteur Durand-Savoyat du quartier de la Presqu'île et à 200 mètres de la place Mandela, la résidence CRAFT s'offre une place de choix au sein d'une zone urbaine idéalement desservie et en pleine expansion.

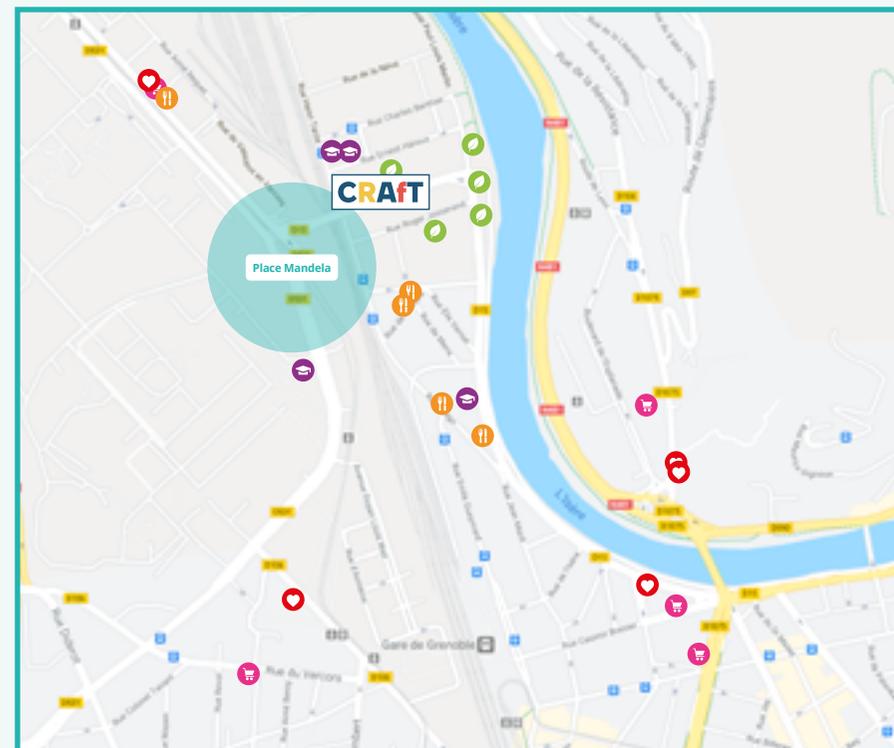
Le secteur Durand-Savoyat, qui a vocation à devenir un véritable quartier-village, bénéficie de nombreuses liaisons de bus et accueillera prochainement la future station de tramway de la Place Mandela. Que ce soit par bus, tramway ou vélo, l'hypercentre de Grenoble et la gare sont accessibles en moins de 10 minutes.

À la confluence du Drac et de l'Isère, la Presqu'île est le nouveau pôle d'excellence scientifique et universitaire de la ville de Grenoble. Ce quartier qui allie qualité de vie, performance économique, dynamisme universitaire et scientifique, est en passe de devenir un lieu de vie et d'activités central de Grenoble grâce à de nombreux projets immobiliers innovants, de nouveaux espaces publics et une nouvelle offre de mobilité.

Porte d'entrée de Grenoble, la Presqu'île bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun (tram et bus). La gare de Grenoble, à seulement 3 arrêts de tram, est directement reliée à ce quartier.

La desserte routière est optimale pour permettre une échappée vers Lyon (à 1h00) et la Vallée du Rhône (à 1h00 de Valence). Les voies douces (berges pour piétons et cyclistes) sont également valorisées et omniprésentes.

## Plan du quartier Durand-Savoyat



- Commerces
- Education
- Loisirs
- Restauration
- Santé

# Une localisation de choix



## Transports

- Au pied de la N481 et accessible depuis l'A48
- A 1 km de la gare de Grenoble
- Lignes de bus reliant la résidence directement au centre de Grenoble
- A 700 m des arrêts de tramway (ligne B)
- 1<sup>ère</sup> métropole cyclable de France avec 300 km de pistes cyclables



## Pôles d'excellence scientifique et universitaire

### Campus GIANT

- Institutions de recherche française :
  - Commissariat à l'Énergie Atomique et aux Énergies Alternatives (CEA)
  - Centre National de Recherche Scientifique (CNRS)
- Laboratoires européens de pointe :
  - European Molecular Biology Laboratory (EMBL)
  - European Synchrotron Radiation Facility (ESRF)
  - Institut Laue-Langevin (ILL)

### MINATEC

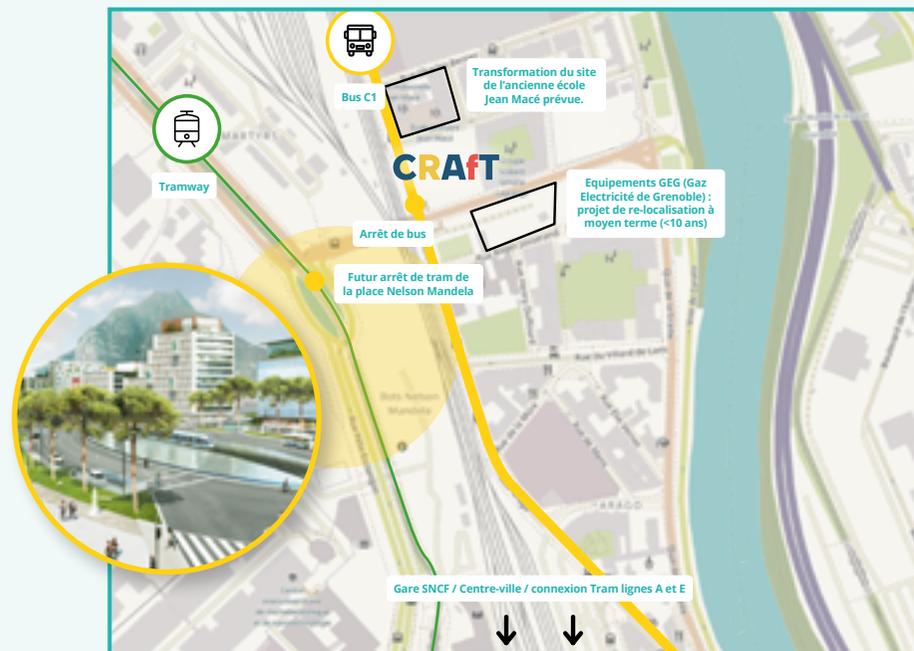
(premier campus d'innovation européen en micro et nanotechnologies)



## Ecoles supérieures

- Grenoble École de Management (GEM)
- Grenoble INP Université Grenoble Alpes (UGA)
- Institut polytechnique

## Zoom sur le réseau de transports du secteur Durand-Savoyat



### Bus ligne C1 : projet de requalification de la rue Tarze

Aménagement d'une ligne de bus à très haut niveau de service (BHNS) accompagnée d'une piste cyclable (Chronovélo)



### Tramway ligne B

Création d'un nouvel arrêt place Nelson Mandela, à 350 mètres de la résidence CRAFT

# La ZAC PRESQU'ÎLE : une dynamique territoriale

CAMPUS GIANT

SECTEUR OXFORD

SECTEUR CAMBRIDGE

CRAFT

PLACE MANDELA

SECTEUR DURAND-SAVOYAT



## Secteur Oxford

Développement tertiaire avec une surface > 40 000 m<sup>2</sup> (Crédit agricole, Schneider Electric)

2016 - 2020



## Secteur Cambridge

Nouveau quartier comprenant 900 logements, ainsi que des commerces et équipements publics

2016 - 2020



## Secteur Mandela

Hôtellerie, tertiaire, loisirs et restauration

2020 - 2022

## Secteur Durand-Savoizat

Nouveau quartier « village » avec des logements, bureaux et équipements publics

2020 - 2022

## Campus Giant

Innovation campus, structure de collaboration entre l'enseignement supérieur, les institutions de recherche et les laboratoires européens

2015 - 2020

# La résidence CRAFT, un projet à l'architecture contemporaine proche de l'hypercentre de Grenoble



# Le programme

Au cœur de la ZAC PRESQU'ÎLE de Grenoble et au sein du secteur Durand-Savoyat, le programme est composé de 2 bâtiments : un entièrement dédié à usage de bureaux et le second consacré à l'habitation. Située au cœur de ce nouvel aménagement, la résidence CRAFT, érigée sur 7 étages, est composée de 38 logements dont 28 sont réservés aux investisseurs en nue-propriété.

Ce projet à l'architecture contemporaine est composé d'un parc privatif arboré en cœur d'îlot et aménagé en gradins paysagés, créant ainsi un lien piétonnier fort entre les différents

accès aux bâtiments.

La résidence CRAFT bénéficie d'une localisation idéale au cœur d'un pôle d'excellence scientifique et universitaire et au sein d'un quartier présentant des perspectives importantes de développement.

De plus, le réseau de transports en commun en pied d'immeuble de la résidence garantit un accès à l'hypercentre de Grenoble en 10 minutes.

## De fortes ambitions environnementales

- Bâtiment conforme RT 2012 -30%
- Logements économes (A) et à faible émission de GES
- Chauffage par Géothermie
- Menuiseries bois



[Voir la vidéo du programme](#)

## Informations complémentaires

Nombre de lots	28
Typologie des lots	13 T2, 12 T3 et 3 T4
Nombre de places de parking	9
Nombre de greniers	15
Prix nue-propriété	à partir de 102 483 €
Livraison prévisionnelle	1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Permis de construire	Obtenu (purgé en sept. 2020)
Actabilité	Actable

## Exemple d'investissement

	T3 de 64,60 m <sup>2</sup> (avec 6,81 m <sup>2</sup> de surfaces ext.)
Prix pleine propriété	261 286 €*
Décote (40%)	104 514 €
Prix nue-propriété	156 772 €*

\* Hors parking et grenier

28 lots  
à partir de 102 483 €

Durée du  
démembrement\*

**16 ans**

Prix moyen pondéré  
au m<sup>2</sup> pleine propriété\*\*

**4 072 €**

Prix moyen pondéré  
au m<sup>2</sup> nue-propriété\*\*

**2 443 €**

Rentabilité liée  
à la décote\*\*\*

**3,24 %**

Décote

**40%**

\*Durée de l'obligation locative en loyer intermédiaire : +4 ans

\*\* Hors parking et grenier

\*\*\* A immobilier constant

# Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)

Concerne les logements situés en zones tendues (zones A bis, A, B1) **qui doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant 25% de Logements Sociaux.**

Pour que les acquéreurs bénéficient de la TVA à 10% :

- L'usufruitier doit nécessairement être un bailleur social,
- Le nu-propiétaire n'est soumis à aucune qualité ou fiscalité particulière, il peut donc être une personne physique à l'IR.

L'usufruitier (puis le nu-propiétaire redevenu plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit)

a l'obligation de louer les logements pendant une période de 20 ans à compter de la livraison du bien<sup>1</sup> (sous peine de restitution du complément de TVA et de la TFPB<sup>2</sup>).

Avant 20 ans, cette obligation de location intermédiaire cesse uniquement en cas de vente du logement :

- Soit entre la 11<sup>ème</sup> année et la 15<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens mais uniquement pour 50% des logements ;
- Soit à compter de la 16<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens pour la totalité des logements.

## En pratique, à l'extinction de l'Usufruit (16 ans), le nu-propiétaire pourra :

- Soit céder le bien à tout acquéreur
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 4 ans supplémentaires à compter de l'extinction de l'usufruit.

## Bonus

Exonération de TFPB<sup>2</sup> pendant 20 ans maximum à compter de la livraison du bien (donc pendant toute la durée de l'usufruit au bénéfice du bailleur social puis au bénéfice du nue-propiétaire redevenu plein propriétaire qui poursuivrait la location du bien pendant encore 4 ans. )

<sup>1</sup> Article 279 0 bis A et 284 du CGI

<sup>2</sup> Taxe foncière sur les propriétés bâties

# Le promoteur

## Patriarche. Bart

Bart est la filiale de promotion immobilière de l'agence d'architecture pluridisciplinaire Patriarche. Patriarche, classée au 8<sup>ème</sup> rang français des agences d'architecture en terme de chiffre d'affaires\* compte plus de 450 salariés répartis dans 12 agences. Avec plus de 3 100 projets à son actif, Patriarche est résolument tourné vers l'innovation et aborde chaque projet comme un univers singulier.

Au sein du groupe, Bart œuvre à la réalisation de programmes innovants qui privilégient le confort et le bien-être des futurs utilisateurs.

*\* Classement 2019 des 400 agences d'architecture par chiffre d'affaires établi par D'architectures.*

## 4 exemples de réalisation

### BioMérieux

Centre de R&D Christophe Mérieux



Spécialisé en Biologie Moléculaire et Microsystèmes, le centre Christophe Mérieux est construit sur pilotis près des berges de l'Isère.

### Maison de la Batellerie

Restructuration de la Maison de la Batellerie



La Maison de la Batellerie s'intègre dans un ensemble de bâtiments qui forme une façade urbaine sur la Seine.

### L'Arche & Extension

Bâtiment de bureaux, siège social d'ARaymond



Création du siège social de la société ARaymond et extension sur son site historique Cours Berriat, à Grenoble.

### Le Néon

Ensemble mixte de résidence étudiante et services



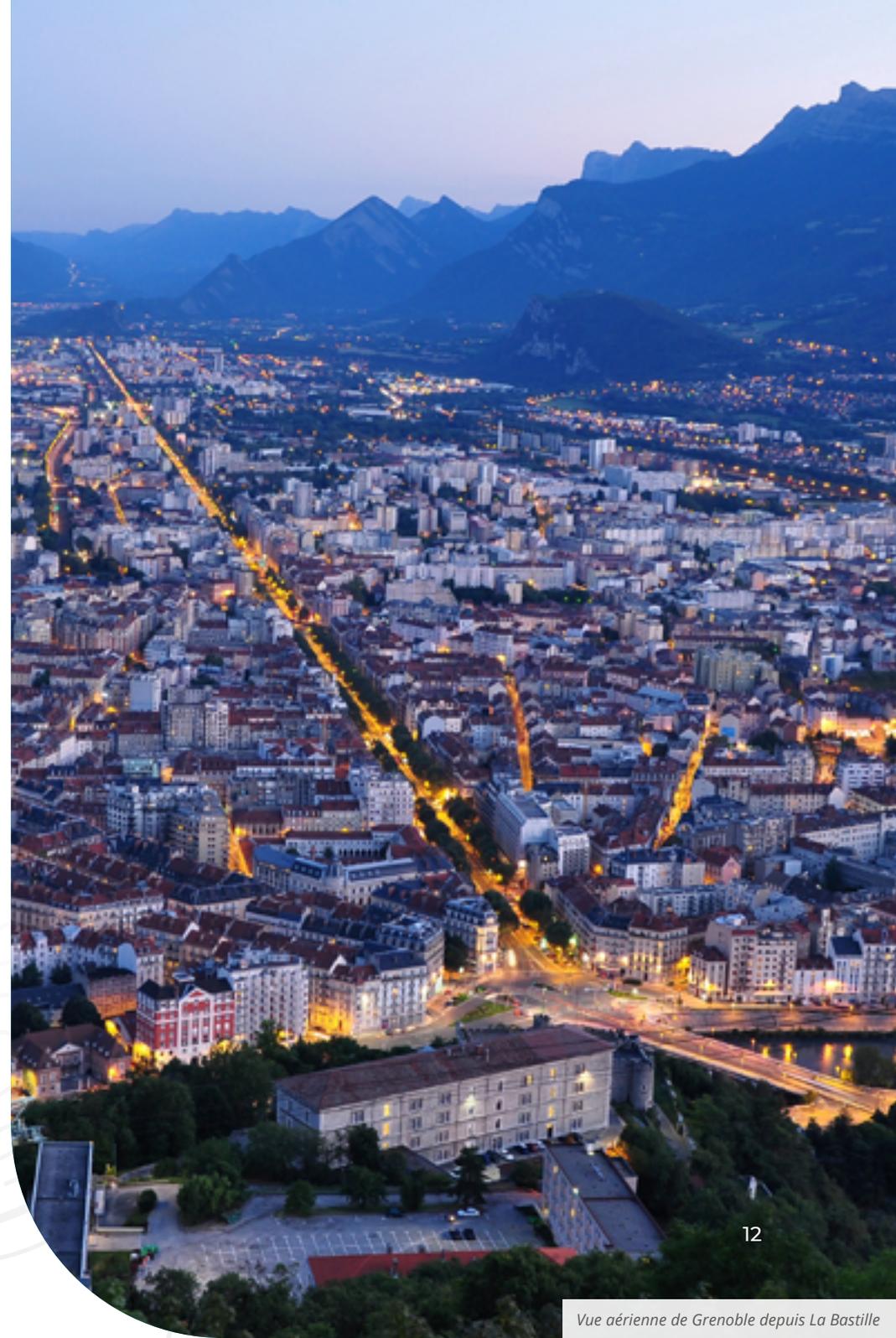
Situé à l'entrée de la ville de Grenoble, l'écoquartier Bouchayer-Viallet répond aux enjeux environnementaux et de mixité.

# Le bailleur



Créée en 1950, Alpes Isère Habitat (ex Opac 38) est un acteur de référence du logement social en Auvergne Rhône-Alpes et sur les départements limitrophes.

Alpes Isères Habitat dispose aujourd'hui d'un patrimoine de 29 339 logements répartis sur 286 communes de l'Isère du Rhône. Les 7 directions territoriales de ce bailleur social assurent le maillage de proximité grâce à ses 566 salariés.



# Les points clés



Un nouveau quartier avec un fort potentiel de développement



Une localisation au cœur d'un pôle d'excellence scientifique et universitaire



Une résidence bénéficiant d'un parc privatif arboré en cœur d'îlot



Hypercentre de Grenoble accessible en moins de 10 min (bus / tramway ou vélo)



Un investissement sans contrainte durant la période d'usufruit : aucune charge locative ni charge financière



Une fiscalité optimisée



# Grenoble, une métropole qui bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel



# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

## Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

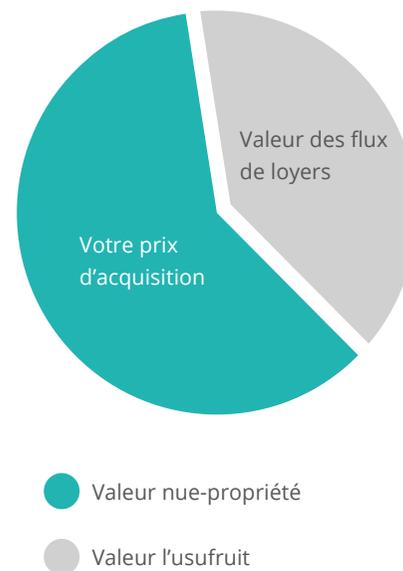
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### L'usufruit

Il se rapporte au droit d'utiliser le bien immobilier et d'en percevoir les revenus. Ce droit est vendu à un bailleur institutionnel qui va exploiter le logement pendant une période de 15 à 20 ans.

### La nue-propriété

Elle correspond au droit de disposer du bien immobilier à la fin de la période d'exploitation du bailleur institutionnel après que ce dernier ait rénové le logement. Elle est acquise par un investisseur privé soit en direct soit par l'intermédiaire d'une société.



*Le futur quartier Durand-Savoyat, à Grenoble*



*La future place Nelson-Mandela, à Grenoble*

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propiété bénéficie d'une décote immédiate de 40% sur le prix d'achat du bien. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période d'usufruit. Le nue-propiétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

## Exemple d'investissement pour un T3 de 64,60 m<sup>2</sup> (avec 6,81 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 16 ans avec 40% de décote initiale (valeur de l'Usufruit) et en prenant les hypothèses suivantes :

- Prix de l'immobilier équivalent à celui d'aujourd'hui
- Inflation à 1% / an

**Rendement de l'opération = 4,26% / an**

(rendement mécanique de la décote de 3,26% + rendement économique de l'inflation de 1%).

## Un investissement sans contrainte

Le démembrement de propriété est le seul investissement immobilier qui vous permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles pendant la période d'usufruit.

### Aucune gestion locative

Suppression du risque d'impayés, directement supporté par le bailleur institutionnel qui achète l'usufruit. Celui-ci gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif. C'est également l'usufruitier qui sera chargé de remettre votre bien en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement.

### Aucune charge financière

L'ensemble des charges locatives et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par l'usufruitier qui règle également les charges financières, notamment la taxe foncière. Les réparations courantes sont aussi à la charge de l'usufruitier pendant la période de démembrement.

### Fiscalité optimisée

A l'inverse des investissements immobiliers traditionnels fortement fiscalisés, l'investissement en démembrement vous permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée, notamment par l'absence d'IR et d'IFI et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement. L'investisseur en nue-propiété bénéficie également d'une fiscalité allégée en cas de transmission.

### Un modèle souple

L'investisseur est libre de revendre à tout moment pendant la durée de l'usufruit (sans durée minimale de détention). Au débouclage de l'opération, lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, il peut choisir de vendre, d'habiter ou de louer son bien.

## La possibilité d'intégrer un crédit immobilier

L'investisseur qui choisit d'investir en démembrement via un crédit immobilier peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nue-propiété alors que le bien se valorise au cours du temps sur sa valeur en pleine propriété. Cet investissement possède également l'avantage de n'être soumis à aucun aléa dans le plan de financement lié au défaut de paiement des loyers.

## Une fiscalité avantageuse

Un investissement immobilier en démembrement de propriété peut procurer de nombreux avantages fiscaux. Placement patrimonial, il se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, que ce soit pendant la durée du placement ou au terme du démembrement :

### **Absence de taxe foncière**

celle-ci est payée par l'usufruitier.

### **Diminution de l'impôt sur les revenus fonciers**

les intérêts d'emprunt de votre éventuel crédit immobilier viennent en déduction des revenus fonciers que vous pourriez percevoir sur d'autres investissements immobiliers.

### **Absence d'impôt sur la fortune immobilière**

non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-propiété vous permet de diminuer votre base taxable.

### **Imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement**

calculée sur la valeur vénale du bien lors de son acquisition. La durée de la période de démembrement est également prise en considération pour le calcul des abattements liés à la durée de conservation.

### **Optimisation de la transmission de votre patrimoine**

en cas de transmission de la nue-propiété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propiété.



*Le futur Open Innovation Center, à Grenoble*

# Rappel des risques

## **Restriction temporaire au droit de propriété**

L'investisseur pourra occuper les lieux, les utiliser ou les louer uniquement à l'issue de la période de démembrement.

## **Valorisation du bien et rentabilité**

La rentabilité mentionnée précédemment est théorique. Elle est déterminée par référence à la valeur estimée du bien à la date de l'investissement (et en fonction de la décote et de la durée du démembrement). La situation et la qualité de l'immeuble peuvent générer une surperformance ou une sous-performance par rapport au marché de l'immobilier dans son ensemble.

## **Risque lié à la mise aux normes des locaux**

L'évolution des normes réglementaires peut obliger le propriétaire à engager des dépenses d'entretien et de mise aux normes non prévues à l'origine. Ce risque est néanmoins atténué avec les constructions neuves qui respectent les dernières normes applicables.

## **Absence de revenus pour le nu-propriétaire durant la période de démembrement**

Lors d'un achat en nue-propriété, l'investisseur bénéficie d'une importante décote sur le prix de son bien. Cette décote est équivalente à la somme des loyers qu'il aurait pu encaisser durant la période de démembrement.

Ainsi, en cas d'acquisition à crédit, il doit s'assurer qu'il a la capacité de rembourser l'emprunt contracté, sans compter sur les revenus locatifs de son investissement acquis en nue-propriété.

## **Déductibilité des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu**

Dans le cadre d'un investissement réalisé à crédit, le nu-propriétaire peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers compte tenu de la qualité de bailleur social de l'Usufruitier.



## Des services 100% digitalisés

Pour simplifier au maximum les démarches de ses partenaires et investisseurs, Inter Invest met à disposition, au sein d'un espace dédié et personnalisé, des services totalement digitalisés et sécurisés.

- Souscriptions en ligne
- Suivi en temps réel des investissements

# Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 150 collaborateurs
- Confiance de 35 000 investisseurs
- Plus de 850 distributeurs partenaires



## Investir aux côtés d'Inter Invest Immobilier

Acteur spécialisé sur le marché patrimonial, Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin au choix des emplacements immobiliers. Les experts d'Inter Invest Immobilier ont à cœur de sélectionner une gamme de programmes adaptés aux différents besoins des investisseurs. Que ce soit pour un placement ou une future résidence principale, nous vous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

*Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979*



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires Conseillers en Investissement Financier.

*Agrément ACPR : CIB16758*

*Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334*



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 3 milliards € d'actifs financés, dont 2 milliards € sous gestion au 31/12/2020.

*Agrément ACPR : CIB09861*



Société de gestion de portefeuilles. Acteur spécialisé en capital-investissement.

*Agrément AMF n° GP-15000006*



Inter Invest Immobilier SAS  
immatriculée sous le n° RCS 824 647 556

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979  
délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France

01 56 62 00 55  
21, rue Fortuny - 75017 Paris

[www.inter-invest.fr](http://www.inter-invest.fr)