

Investissement en
nue-propriété

Paris 13
Le Berlier

Rue Jean-Baptiste Berlier
75013 Paris

inter invest
immobilier

Sommaire

Investir à Paris 13ème 03

Le quartier 05

Le programme 08

Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI) 11

Le promoteur 12

Le bailleur 13

Les points clés 14

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété 16

Investir à Paris 13ème

Au pied de la Bibliothèque Nationale de France, face au parc de Bercy et du Cour Saint-Emilion, Paris Rive Gauche est un petit bout de capitale déployé le long de la Seine, à la fois bien ancré dans l'histoire de la ville et tourné vers l'avenir.

Paris Rive Gauche est aujourd'hui considéré comme le plus grand projet de renouvellement urbain que la ville de Paris ait connu depuis plusieurs années.

Ce nouveau pôle d'attractivité économique, culturel et social se trouve au cœur du Grand Paris Express. La station Bibliothèque François Mitterrand est en effet desservie par la ligne 14 du métro qui permet de rejoindre Châtelet en seulement 16 minutes et qui sera prolongée au sud jusqu'à l'aéroport d'Orly et au nord jusqu'à Saint-Denis Pleyel.

Dès 1989, les principales orientations du futur quartier Paris Rive Gauche se précisent, avec la division du quartier en différents secteurs, chacun autour d'un élément architectural majeur ; le secteur Austerlitz autour de la gare en cours de rénovation, le secteur Tolbiac autour de la Bibliothèque Nationale de France et de la Halle Freyssinet revisitée en Station F (plus grand incubateur de start-ups au monde), le secteur Masséna autour du nouveau pôle universitaire de Paris et enfin le secteur Bruneseau réinventé autour des nouvelles Tours DUO et des infrastructures routières repensées.

Pour réaliser ces bâtiments d'exception, élégants et audacieux, les grands noms de l'architecture se sont donné rendez-vous : Ateliers Jean Nouvel, Brenac & Gonzales, Christian de Portzamparc, Reichen et Robert & Associés, Jean-Michel Wilmotte, Hardel Le Bihan, Youssef Tohmé Architects, Adjaye Asso-ciates et Buzzo Spinelli Architecture.



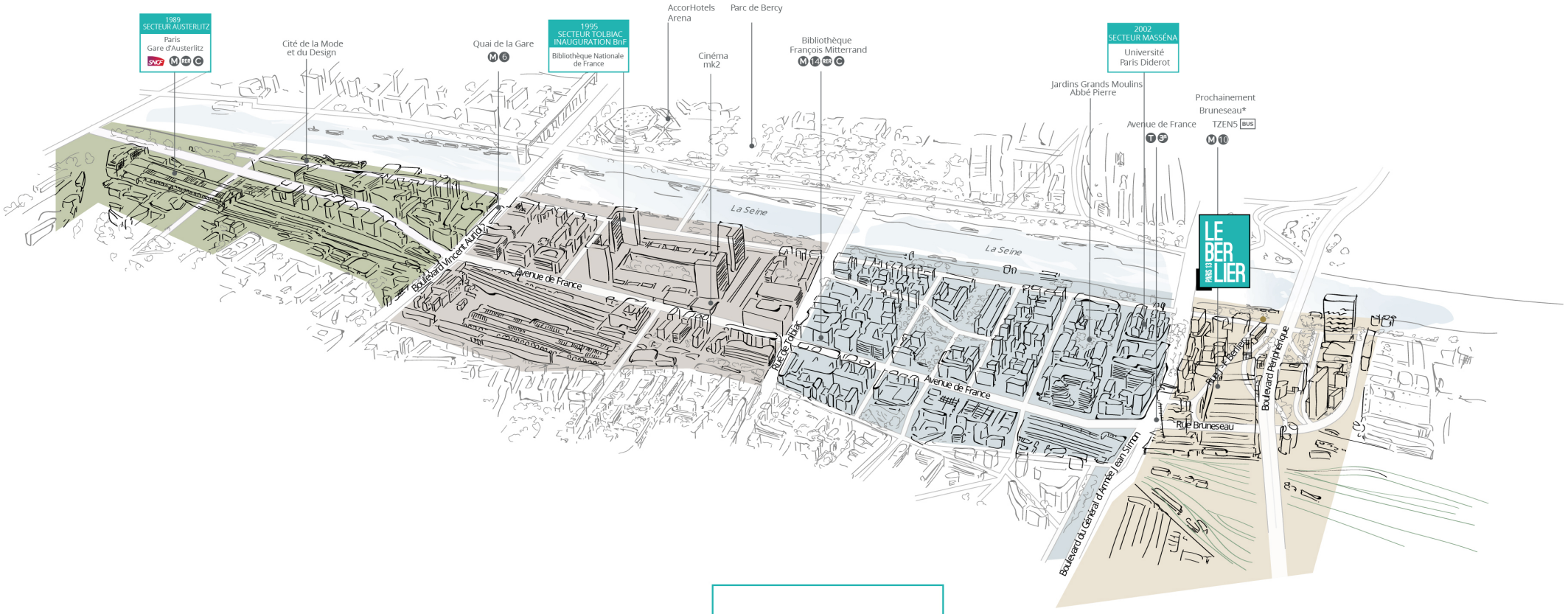
Vue de la BNF depuis la Seine



Vue des locaux de Station F



Vue des Tours DUO, architecture de Jean Nouvel


1989
SECTEUR AUSTERLITZ
Paris
Gare d'Austerlitz
Cité de la Mode
et du Design
Quai de la Gare
1995
SECTEUR TOLBIAC
INAUGURATION BnF
Bibliothèque Nationale
de France
AccorHotels
Arena
Cinéma
mk2
Parc de Bercy
Bibliothèque
François Mitterrand
2002
SECTEUR MASSÉNA
Université
Paris Diderot
Jardins Grands Moulins
Abbé Pierre
Avenue de France
Prochainement
Bruneseau*
TZEN5
La Seine
Boulevard Vincent Auriol
Avenue de France
Rue de Tolbiac
Avenue de France
Rue Bruneseau
Boulevard Périphérique
Boulevard du Général d'Armée Jean Simon
LE BER LIER
PARIS 13E
SECTEUR AUSTERLITZ
SECTEUR TOLBIAC
SECTEUR MASSENA
SECTEUR BRUNESEAU
* Prévisionnel, sous réserve de modification

-

Le quartier

Le secteur Bruneseau où prend place la résidence Le Berlier, s'inscrit dans un quartier en pleine mutation où tout peut se faire à pied ou à vélo et à proximité de la Seine. Délimité par la Gare d'Austerlitz, la Seine et la rue du Chevaleret ce secteur en plein développement est particulièrement bien desservi, le réaménagement du boulevard Masséna et l'arrivée du tramway et du métro ont d'ores et déjà entamé la transformation de ce nouveau quartier.

Point d'orgue de ce renouvellement urbain, exceptionnel par sa dimension, notamment avec les Tours Duo, ses innovations technologiques, ses ambitions architecturales et environnementales, le secteur Bruneseau réunira tous les ingrédients d'un quartier parisien où il fera bon vivre : logements, commerces, bureaux, restaurants, écoles et bâtiments publics.

Le quartier en quelques chiffres*

- Bureaux et activités : 244 000 m²
- Logements : 178 000 m²
- Commerces : 18 000 m² minimum
- Equipements publics (crèche, école...) : 20 000 m²
- Hôtels : 20 000 m²



1. Les tours DUO
2. L'avenue de France
3. Bercy Village & La cour Saint-Emilion
4. Des immeubles de bureaux
5. Des immeubles de logements
6. La Cité technique et administrative
7. Nouvel R.
8. **Le Berlier**
9. L'arrêt de Tram 3a
10. « L'Allée Paris-Ivry »
11. Future gare TZen et futur arrêt "Bruneseau" métro ligne 10
12. Galerie commerçante
13. École polyvalente
14. Crèche
15. Quai de Seine

* *Source : http://www.parisrivegauche.com/Les-quartiers-et-leurs-projets/Bruneseau-nord*

Une localisation de choix

Transports

Tramway
T3a : station « Avenue de France » au pied de l'immeuble

Velib'
2 stations de Velib' Métropole à moins de 200 m

Bus
Lignes de bus 62, 89, 325 - arrêt « Porte de France » à 200 m

Métros
Ligne 14 et RER C - station « Bibliothèque François Mitterrand » à 800 m

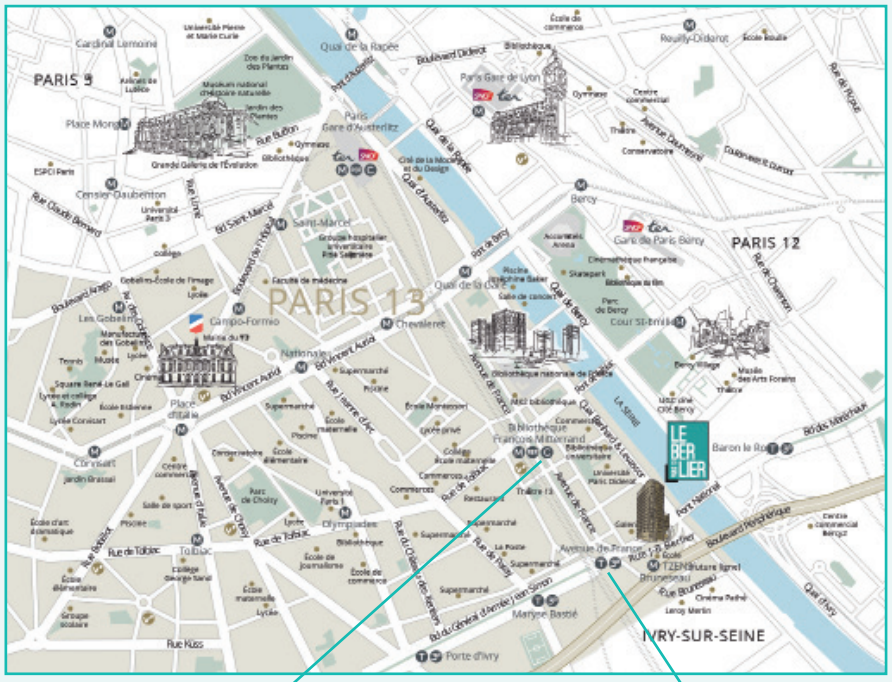
Dès demain : une desserte encore plus qualitative



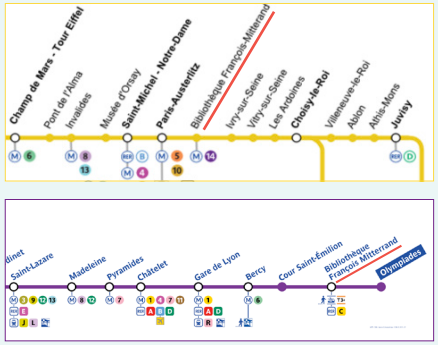
Horizon 2020
Bus TZEN 5* au pied de l'immeuble qui traversera le cœur du quartier et permettra des correspondances avec les lignes 10 et 14 du métro, le RER C et le Tramway T3a



Horizon 2030
Prolongement du métro ligne 10* station « Bruneseau » à quelques mètres de l'immeuble qui reliera Gare d'Austerlitz à Vitry sur Seine.



Station Bibliothèque Mitterrand à 800m



Station Avenue de France à 2min



* *Sources : Google Maps, Vianavigo, societedugrandparis.fr, RATP.fr*

L’éloge du bois au cœur d’un quartier en plein renouvellement urbain

Le programme

La résidence prend place au cœur du projet de renouvellement urbain de la ville de Paris « Paris Rive Gauche » et bénéficie de toutes les commodités d'une adresse parisienne : établissements scolaires, commerces de proximité, réseau de transports performant. Le Berlier offre tous les atouts pour un quotidien agréable et pratique !

Le Berlier est un lieu de vie unique en France : son architecture innovante et durable, avec sa façade de bois de 50 mètres de haut, permet à la résidence d'afficher des performances énergétiques renforcées.

Déployé sur 15 étages, ce projet est une véritable prouesse technique : l'infrastructure, les deux premiers niveaux ainsi que le noyau central sont en béton alors que le reste de l'ossature est uniquement composée de bois sur 13 niveaux (soit plus de 40 mètres de hauteur).

Quant à la façade en bois brûlé, elle est inspirée du « Shou Sugi Ban », technique traditionnelle japonaise, qui permet de protéger naturellement le bois par carbonisation. Placée en retrait derrière l'ossature en bois pré-patinée de teinte claire, cette façade originale offre une isolation phonique et thermique optimale, confèrant au bâtiment solidité, durabilité et pérennité. De nuit, les façades de la résidence seront sublimées par une mise en lumière pensée par l'artiste Yann Kersalé.

S'adaptant aux nouveaux modes d'habitation, la résidence dispose d'un toit terrasse en usage partagé auquel une cuisine est accolée. La décoration des parties communes, aux lignes épurées, a été confiée au cabinet d'architectes Moreau-Kusunoki. Les appartements offrent des espaces intérieurs généreux et des prestations haut de gamme. Par ailleurs, tous les logements sont dotés d'une surface extérieure : un privilège rare à Paris !

Le Berlier comprend 77 logements et accueillera en RDC/R+ 1 un musée d'art traditionnel, une galerie d'art contemporain et de design chinois ainsi qu'un restaurant. L'immeuble dispose également de deux niveaux de stationnement accessibles en sous-sol.



Vue de nuit de la terasse de la Résidence Le Berlier



Vue de la loggia de la Résidence Le Berlier



Voir la vidéo du programme

Informations complémentaires

Nombre d'appartements	**13**
Typologie d'appartements	**Du studio au T4**
Nombre de places de parking	**9**
Prix nue-propriété	**à partir de 303 020€**
Livraison prévisionnelle	**T3 2023**
Permis de construire	**Obtenu** (purgé en oct. 2020)
Actabilité	**T2 2022**

Le programme

Exemple d'investissement

	T3 de 62,4 m² (avec 10,9 m² de surfaces ext.)
Prix pleine propriété	**785 000 €***
Prix nue-propriété	**545 575 €**
Décote (30,50%)	**239 425 €***

** Hors parking*

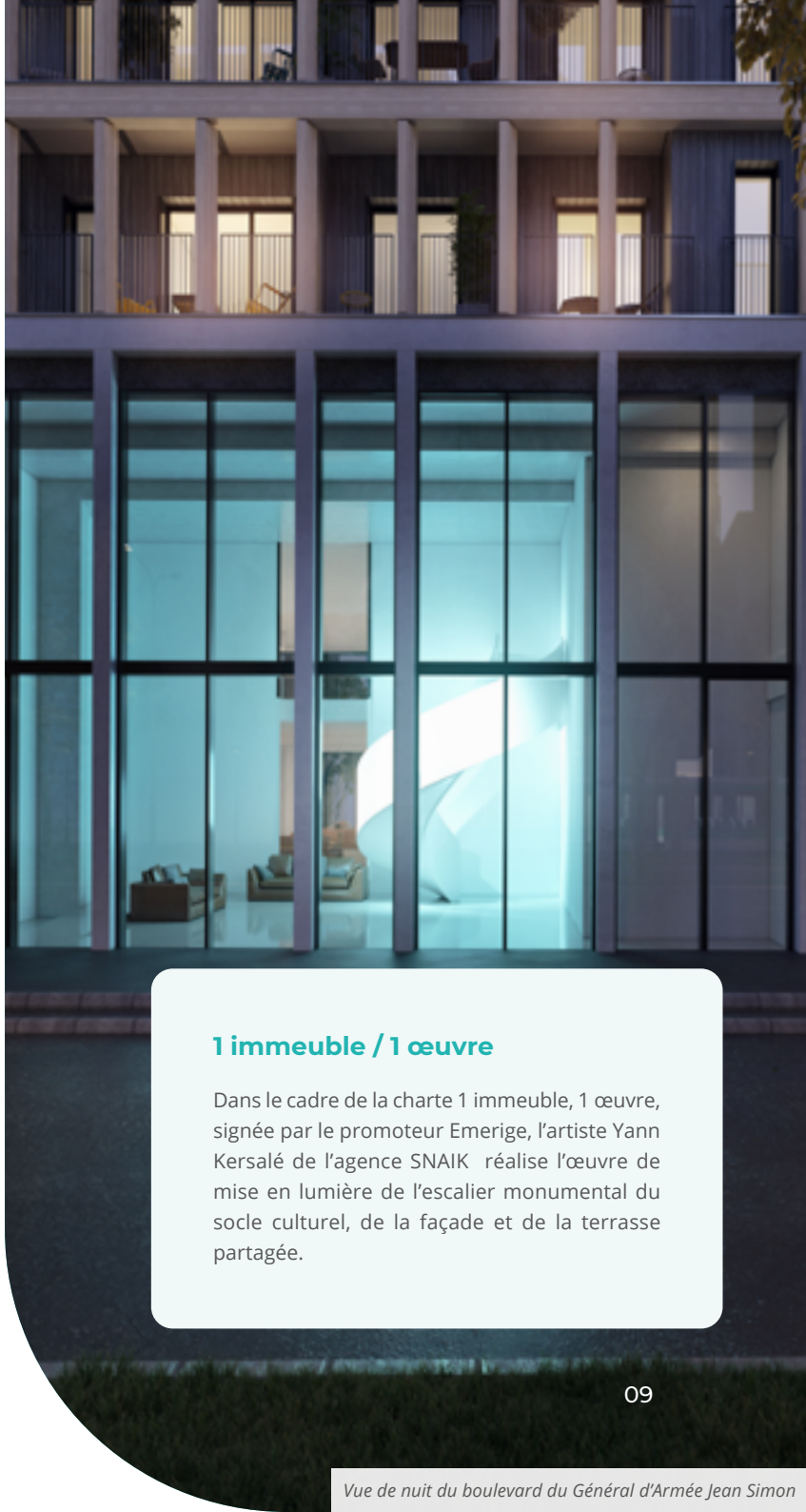
Des certifications ambitieuses et garantes des meilleures performances énergétiques possibles

Le Berlier relève le défi d'une construction bas carbone à vocation de réduction de la consommation énergétique et réduction de son empreinte carbone tout au long de sa vie.

Plan Climat Energie de la Ville de Paris

Label BBCA (bâtiment bas carbone)
E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)

Certification NF Habitat HQE
garants du niveau de qualité et de performances énergétiques strictes proposées



1 immeuble / 1 œuvre

Dans le cadre de la charte 1 immeuble, 1 œuvre, signée par le promoteur Emerige, l'artiste Yann Kersalé de l'agence SNAIK réalise l'œuvre de mise en lumière de l'escalier monumental du socle culturel, de la façade et de la terrasse partagée.

Vue de nuit du boulevard du Général d'Armée Jean Simon

Appartements du studio au T4

à partir de 303 020 €



Durée du démembrement*

17 ans



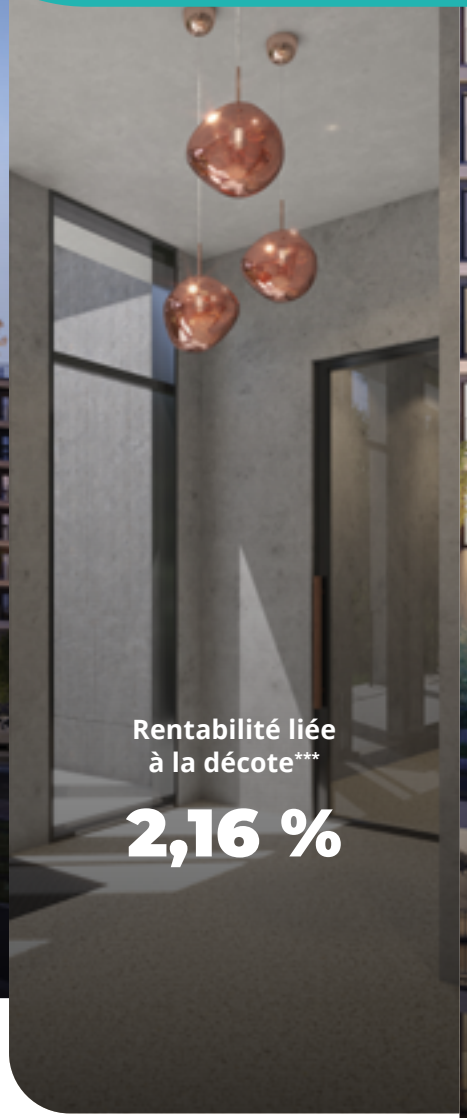
Prix moyen pondéré au m² pleine propriété**

13 055 €



Prix moyen pondéré au m² nue-propriété**

9 073 €



Rentabilité liée à la décote***

2,16 %



Décote

30,5%

*Durée de l'obligation locative en loyer intermédiaire : +3 ans

** Hors parking

*** 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-propriétaire n'est soumis à aucune qualité ou fiscalité particulière, il peut donc être une personne physique à l'IR.

L'usufruitier (puis le nu-propriétaire 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[1] (sous peine de restitution du complément de TVA et de la taxe foncière).

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

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

En pratique, à l'extinction de l'Usufruit (17 ans), le nu-propriétaire pourra :

- Soit céder le bien à tout acquéreur (extinction de obligation de louer pour le nouvel acquéreur)
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 3 ans supplémentaires à compter de l'extinction



Bonus

Exonération de taxe foncière 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 nu-propriétaire redevenu plein propriétaire qui poursuivrait la location du bien pendant encore 3 ans.)

[1] *Article 279 0 bis A et 284 du CGI*

Résidence Le Berlier

Le promoteur

Promoteur

« Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse. »

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

www.groupe-emerige.com

A noter : la construction bois est réalisée par Bouygues Construction

Exemple de réalisation

UNIC - Paris 17



- 131 appartements
- 306 m² de commerces
- 1 crèche
- 1 ouvrage RATP*
- Livré en 2019

Conçu par le tandem Christian Biecher et l'agence d'architecture chinoise MAD, dirigée par Ma Yansong, cet ensemble immobilier mixte d'une hauteur de 50 m est composé de 83 appartements en accession, 48 logements sociaux, d'une crèche, d'une serre partagée. Inspiré des cultures des collines asiatiques, UNIC déploie une succession de terrasses suspendues aux courbes sinueuses, ondoyantes et irrégulières. Aérien, le bâtiment semble flotter au-dessus de la végétation du parc Martin Luther King.

** L'œuvre de Tobias Rehberger, réalisée dans le cadre du programme « 1 immeuble, 1 œuvre », habille l'entrée de la station Pont Cardinet et s'insère dans l'ensemble immobilier UNIC.*

Le bailleur

Le bailleur Le Groupe Action Logement est un acteur de référence du logement social et intermédiaire en France depuis plus de 60 ans. Le groupe a pour vocation de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et dispose aujourd'hui d'un patrimoine de plus de 1 000 000 logements.

in'li est leader du logement intermédiaire en Île-de-France avec un patrimoine de plus de 43 000 logements et a pour objectif de développer 80 000 logements intermédiaires à horizon 10 ans. Aujourd'hui, in'li compte 762 collaborateurs répartis entre 3 Directions Immobilières et un siège social situé à La Défense.



Vue de la BNF depuis la Seine

Les points clés

Un programme de standing porté par un promoteur de renom en Ile-de-France

Un bâtiment de construction bois, à la conception innovante et durable

Une résidence idéalement desservie par les transports en commun et au cœur d'un quartier dynamique

Des appartements accessibles à partir de 303 020€

Des surfaces extérieures pour tous les logements

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

Une fiscalité optimisée



Vue de la BNF depuis la passerelle Simone de Beauvoir

Unique en France

Une résidence à la conception avant-gardiste

- Façade en bois brulé et ossature en bois de 40 mètres de haut
- Mise en lumière pensée par l'artiste Yann Kersalé
- Terrasses partagées
- Construction à bas carbone



Résidence Le Berlier

Fonctionnement de l’investissement en nue-propriété

Qu’est-ce que le démembrement de propriété ?

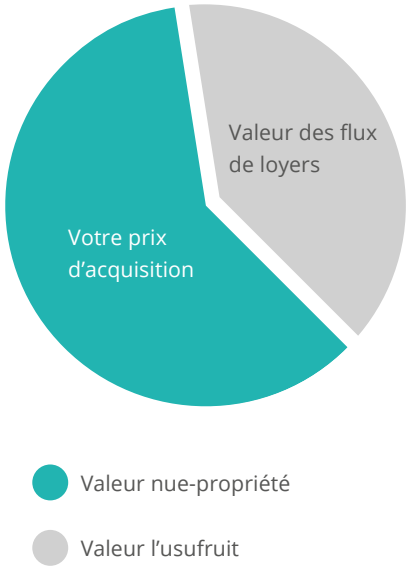
C’est la séparation de deux droits (Code Civil) : l’usufruit et la nue-propriété.

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.





Vue du jardin de la résidence Le Berlier

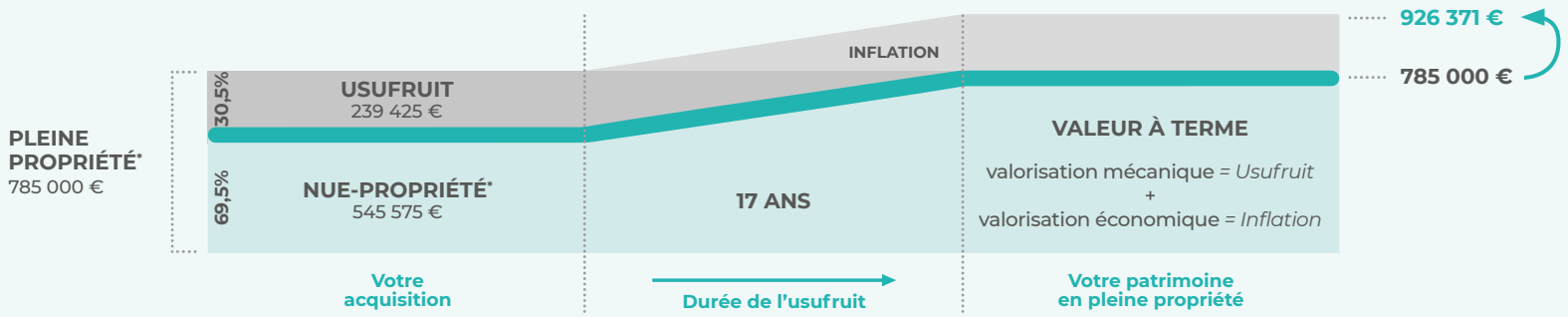


Vue aérienne de Paris Rive Gauche

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 30,5% 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 nu-propriétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

Exemple d'investissement pour un T3 de 62,40 m² (avec 10,9 m² de surfaces ext.)



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 17 ans avec 30,5% 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 = 3,16% / an

(rendement mécanique de la décote de 2,16% + rendement économique de l'inflation de 1%).

* *Hors parking*

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-propriété 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-propriété 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.

Ballons multicolores suspendus dans la Cour St Emilion à Bercy Village

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-propriété 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-propriété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propriété.



Vue intérieure de la résidence Le Berlier

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 plus de 35 000 investisseurs
- Plus de 850 distributeurs partenaires

inter invest immobilier

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

inter invest Solutions d'investissement innovantes

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

inter invest outre-mer

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

inter invest capital

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

Agrément AMF n° GP-15000006

inter invest
immobilier

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

© 2021 Inter Invest Immobilier - Tous droits réservés - Photos non contractuelles
Crédits photos : Adobe Stock, Patriarche, groupe-6, SEM Innovia, Christian de Portzamparc, CEA / ARLYNK, DR