



Investissement en
Nue-Propriété

Caen

Résidence « Le Patio Mondrian »
2, rue Laplace - 14 000 Caen

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Caen 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de
l'investissement en Nue-Propriété 12

Investir à Caen

Caen et son aire urbaine sont l'un des poumons économiques de la région Normandie. Elles comptent un peu plus de 480 000 habitants, dont environ 105 000 pour la ville-centre.

Historiquement tournée vers la recherche et la vie étudiante, l'agglomération caennaise accueille près de 30 000 étudiants par an. Elle dispose également de pôles d'excellence, dont : la recherche médicale par l'atome, la haute technologie des semi-conducteurs, l'industrie agroalimentaire...

Le territoire a su s'imposer en étoffant un écosystème de PME puissantes et reconnues dans leur domaine. La ville profite d'infrastructures de 1^{er} rang, plaçant le territoire au carrefour des relations entre la Région Parisienne, les Hauts-de-France et la Bretagne. Elle est

également dotée d'un réseau de transport en commun particulièrement dense, complété par un tramway dont la rénovation en cours sera achevée à l'automne 2019.

Enfin grâce à sa proximité avec les plages du littoral, Caen offre une qualité de vie résidentielle reconnue comme l'une des meilleures du Grand Ouest.



Le Quartier

Au cœur du triangle centre-ville historique / port de plaisance / gare SNCF, cette nouvelle résidence s'inscrit avec modernité dans un quartier agréable. Localisé dans une rue calme préservée de l'agitation urbaine, « Le Patio Mondrian » est bordé par une artère commerçante

offrant toutes les commodités d'un quartier vivant (rue Saint Jean), à quelques pas seulement du Tramway (avenue du 6 Juin), dont la station la plus proche est à moins de 200 mètres. La résidence bénéficie, par ailleurs, de la proximité du nouveau centre commercial « Les Rives de l'Orne »

ainsi que de l'Hippodrome (« La Prairie »). Vous pourrez également vous promener sur les bords de l'Orne qui jouxtent la résidence.



Bus & tram

- Stations de tramway (lignes A et B) à 200 mètres
- Arrêt de bus à 100 mètres desservi par 7 lignes

SNCF

Gare SNCF de Caen à 700 mètres
(10 min à pied)

Vélobib

Station Vélobib à proximité des Transports Publics



Aux alentours

Commerces	50m
Centre commercial	300m
Rives de l'Orne	100m
Hippodrome	400m
Port de plaisance	600m
Château Ducal	750m





Le programme

La Résidence est composée de 67 logements : deux bâtiments se situant le long de la rue Laplace et des appartements en rez-de-chaussée à l'esprit « maison » disposant d'agréables jardins privatifs et d'allées plantées.

Les logements réservés aux investisseurs en nue-propiété, 19 au total, sont regroupés dans un même bâtiment. Pour la

plupart d'entre eux traversants, ils disposent tous de balcons et/ou de loggias. Chaque appartement dispose également d'un parking couvert localisé en rdc du bâtiment.

L'architecture contemporaine conjugue avec brio les coloris et les matériaux nobles : bois, verre, métal... Le cahier des charges techniques est des plus exigeants puisque répondant aux normes

NF HABITAT et RT 2012 tandis que les logements sont connectés (contrôle du chauffage et des volets électriques) et sécurisés avec digicodes et vidéophones.



Une construction élégante et décorée avec raffinement dans une rue tranquille entre la rue Saint-Jean et l'avenue du 6 Juin



Des appartements prolongés par d'agréables espaces extérieurs privatifs - belles loggias ou balcons - avec vue sur cour intérieure orientée Sud sur des espaces verts plantés



Des performances énergétiques permettant des économies durables et des consommations maîtrisées, avec un impact positif sur l'environnement



Une résidence nouvelle génération, proposant des logements intelligents connectés : pilotage et contrôle du chauffage et des volets roulants

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 2^{ème} Trimestre 2021

Nombre de lots disponibles 15 lots en démembrement

Typologies T2-T3

Prix en nue-propiété 102 715€ à 148 130€

Permis de construire Purgé

Exemples d'investissement

	T2 de 39 m2	T3 de 59 m2
Prix pleine propriété	173 514 €	239 038 €
Prix nue-propiété	104 109 €	143 423 €
Décote	69 406 €	95 615 €

Appartement T2 et T3
à partir de 102 715€

Parkings et surfaces extérieures pour
tous les appartements

Durée du
démembrement

15 ans

Prix moyen Pleine
Propriété

4 369€

Prix moyen nue-
propriété

2 621€

Rentabilité liée
à la décote

3,47%

Décote

40%



Château Ducal

Port de plaisance

Tramway

Commerces

Le Patio Mondrian

Centre commercial

Hippodrome

Gare SNCF

Les Intervenants



Le promoteur

BPD MARIGNAN est un promoteur national qui déploie son activité au cœur et autour des principales métropoles régionales, ainsi que sur les marchés locaux privilégiant les relations de proximité avec ses clients et partenaires. BPD MARIGNAN est filiale de BPD, la division immobilière de Rabo Real Estate Group dont la maison mère Rabobank est l'une des banques privées les mieux notées au monde.



Le bailleur

La Plaine Normande est la filiale régionale du 1^{er} bailleur national qu'est CDC Habitat, pôle public en habitat social de la Caisse des Dépôts et Consignations ayant sous gestion plus de 320 000 logements.

Quant à sa filiale locale régionale créée en 1920, elle dispose de plus de 10 000 logements en terre normande dont plus de 6 500 sur le territoire de l'ex

Basse-Normandie. Elle est désormais rattachée au pôle CDC HABITAT GRAND OUEST regroupant 37 000 logements sur les régions précitées ainsi que la Bretagne, Le Centre Val de Loire et les Pays de Loire.

Les points clés



Une localisation au cœur de la seconde agglomération normande orientée sur les hautes technologies et le tertiaire supérieur disposant de plus de 30 000 étudiants



Une situation centrale dans une rue paisible mais située à 200 m des 2 lignes de Tramway et à 150 m et d'une artère commerciale principale joignant le centre historique.



Un programme de qualité à l'architecture moderne disposant de logements traversants avec jardins privatifs et allées plantées



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



Une fiscalité optimisée



Un partenaire bailleur usufruitier de 1er plan, La Plaine Normande, détenu par la Caisse des Dépôts et Consignations





Fonctionnement de l'investissement en Nue-Propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

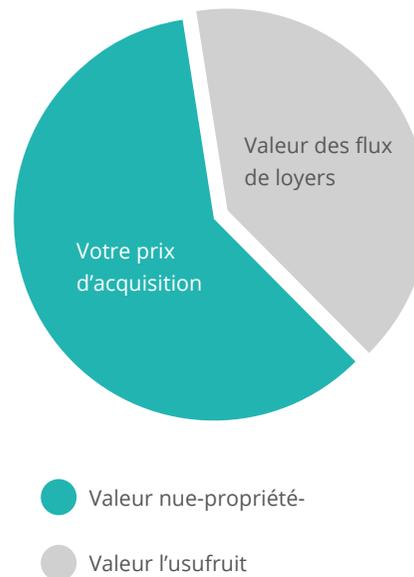
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'Usufruit et la Nue-propiété.

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.



Un investissement sans contrainte

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

Aucune gestion locative

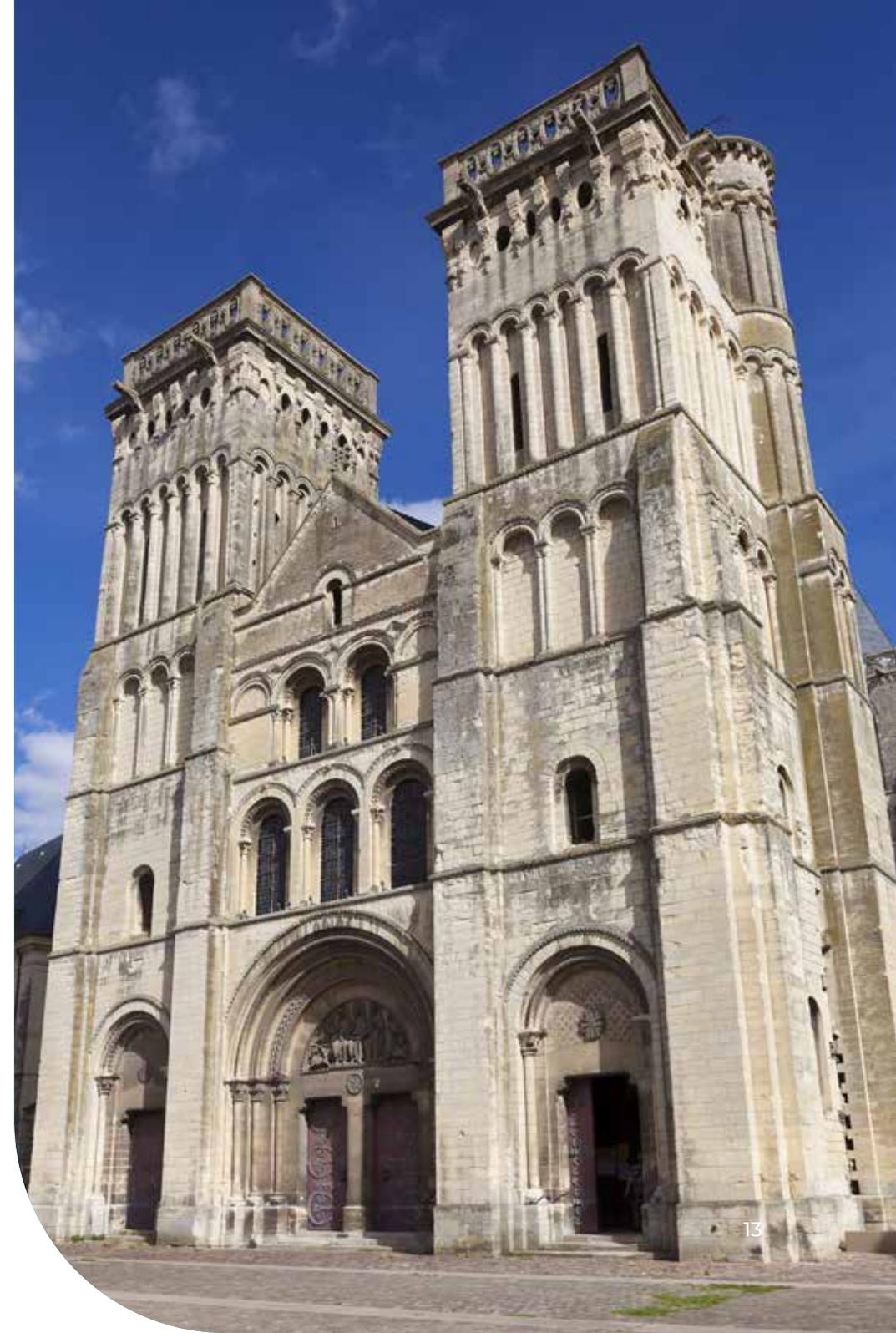
Suppression du risque d'impayés, directement supporté par le bailleur institutionnel qui achète l'Usufruit. Celui-ci gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif. C'est également l'Usufruitier qui sera chargé de remettre votre bien en bon état d'habitabilité en fin de période de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



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. Par ailleurs, la durée de la période de démembrement est 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.



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.

Investir aux côtés d'Inter Invest Immobilier

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, une future résidence principale ou secondaire, nous vous proposons des biens de grande qualité dans des zones à forte demande locative.

Le Groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 9 implantations dans le monde
- Plus de 110 collaborateurs
- Confiance de plus de 25 000 investisseurs
- Plus de 700 distributeurs partenaires



Distribution de solutions d'investissements structurées par les sociétés du groupe auprès d'un réseau de partenaires CIF.

Agrément ACPR : CIB16758

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334



Structuration d'opérations immobilières. Acteur spécialisé sur le marché patrimonial.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 1,634 milliard € d'actifs financés sous gestion au 31/12/2018.

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

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

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