Investissement en
nue-propriété

Saint-Raphaël

Résidence « April »
1284, Bd de la 36e Division du Texas
Quartier « Le Dramont » - 83 700 Saint-Raphaël

inter invest
immobilier

Sommaire

Investir à Saint-Raphaël 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété 12

Investir à Saint-Raphaël

A mi-chemin entre Cannes et Saint-Tropez, la ville de Saint-Raphaël offre à ses habitants une douceur de vivre au cœur de la côte d'Azur. Attractive et dynamique, cette station balnéaire cotée est aujourd'hui un véritable pôle économique et culturel.

La ville offre à ses 35 000 habitants un cadre de vie exceptionnel et ce notamment grâce à une nature abondante et à un littoral qui s'étire sur plus de 35km. Entre plages, rades, criques et calanques de roches rouges, la « cité de l'Archange » héberge également en son sein le massif de l'Esterel, massif volcanique de 32 000 hectares labellisé Natura 2000.

Plébiscitée des touristes qui en font la première ville touristique du Var, Saint-Raphaël offre une situation idéale pour profiter du littoral méditerranéen et d'un patrimoine historique et culturel riche.

Avec ses 7 parcs d'activités qui représentent près de 400 entreprises spécialisées dans les domaines de l'industrie, du service, du commerce et des hautes technologies, Saint-Raphaël est un acteur économique majeur de la région et un véritable bassin d'emplois.

Massif de l'Esterel

Plage de Saint-Raphaël

Basilique Notre-Dame de la Victoire

Le quartier

Au cœur du massif de l'Esterel et à proximité immédiate des plages, le quartier du Dramont est aujourd'hui un quartier dynamique et en plein essor. Quotidiennement, les habitants du Dramont profitent de nombreux commerces et services de proximité avec notamment une pharmacie, une boulangerie, une épicerie, des restaurants et des cafés.

La résidence permet d'accéder au centre-ville de Saint-Raphaël en 10 minutes en voiture. Les Dramontois peuvent également profiter d'un réseau de transports en commun dense pour rejoindre le centre-ville en 20 minutes seulement. Desservi par la Corniche d'Or et par sa propre gare TER, le quartier du Dramont offre ainsi un accès rapide aux stations balnéaires avoisinantes : Fréjus, Saint-Tropez et Cannes.

Le quartier du Dramont s'est développé tel un village provençal au cœur d'une ville d'envergure. Il est caractérisé par la beauté de ses paysages et sa proximité avec des lieux emblématiques de Saint-Raphaël tel que le Cap du Dramont, ancien volcan dominé par un sémaphore. Les calanques et plages de galets rouges viennent compléter ce paysage idyllique et typique du massif de l'Esterel.

Transports

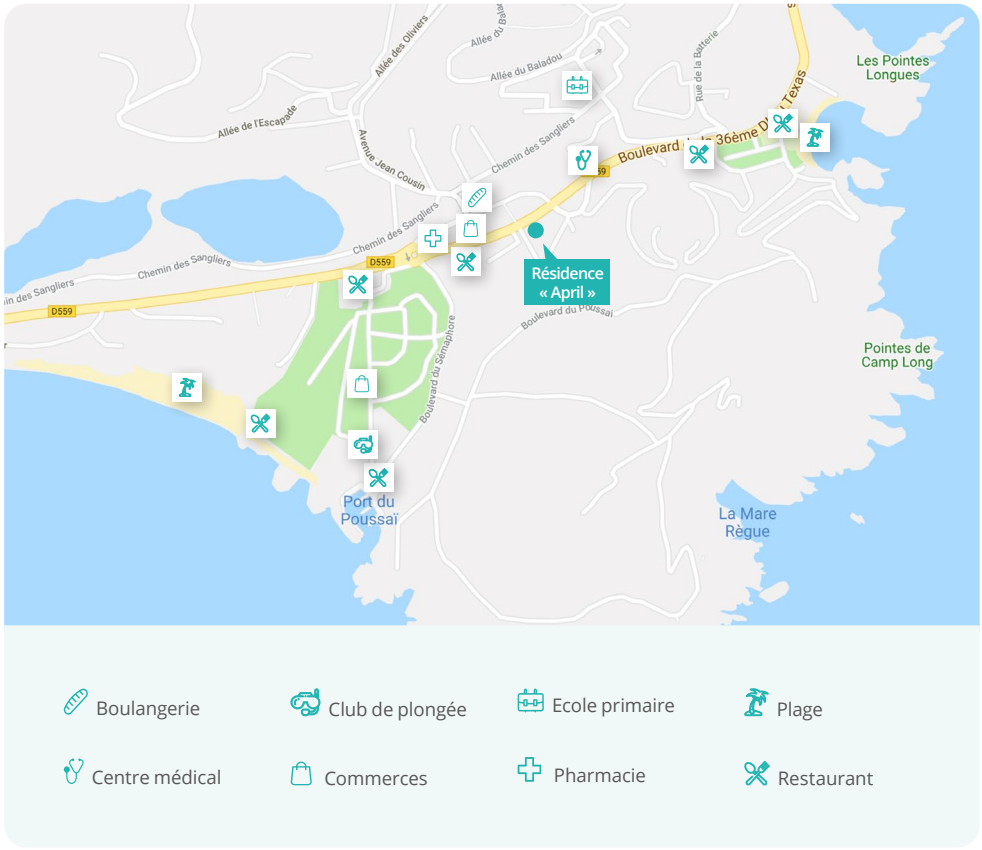
- Transports en commun (Bus ligne 8 et Gare SNCF Le Dramont)
- Autoroute A8 – Sortie n°38 Fréjus/Saint-Raphaël à 15 km
- Gares TGV de Saint-Raphaël Valescure à 8 km
- Aéroport international Nice Côte d'Azur à 70 km

Commerces & services

- Commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, restaurants...)
- Mairie annexe
- Centre médical

Sites d'intérêt

- Plages (9 min à pied)
- Sémaphore
- Cap du Dramont
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Port du Poussaï



Plan du quartier du Dramont, à Saint-Raphaël

Un écrin de verdure au cœur de la Côte d’Azur

Vue de l’arrière de la résidence

Le programme

La résidence « April » est composée d'un bâtiment qui s'érige sur 2 étages et qui comprend 9 appartements du T2 au T4. Le programme bénéficie d'un environnement exceptionnel avec la proximité du Cap du Dramont, du sémaphore et des plages les plus emblématiques de Saint-Raphaël.

De plus, chaque lot offre une terrasse ou un jardin avec une vue sur le massif de l'Esterel et sur l'Espace Boisé Classé du Cap du Dramont.

Ce projet à l'architecture contemporaine bénéficiera d'un environnement de qualité avec un magnifique jardin méditerranéen. Le programme offre également un parking privatif et sécurisé pour chaque lot en sous-sol de la résidence.

Idéalement desservie, la résidence permet d'accéder facilement au centre-ville de Saint-Raphaël (10 minutes en voiture ou 20 minutes en transports en commun) et aux stations balnéaires avoisinantes.

Accès au centre-ville
en 10 minutes en voiture

TER à proximité qui permet de relier le centre-ville en 20 minutes

Bus en pied d'immeuble qui permet de relier le centre-ville en 25 minutes

Un programme au cœur de la nature et proche de nombreux sites d'intérêt

Terrasse ou jardin ainsi qu'une place de parking privative pour chaque lot

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle	2e trimestre 2021
Nombre de lots	9 lots disponibles
Typologie	T2 au T4
Prix en nue-propriété	218 775 € à 292 648 €
Permis de construire	purgé

Exemples d'investissement

	T2 de 60,94m²	T4 de 88,28m²
Prix pleine propriété	366 757 €	487 747 €
Prix nue-propriété	220 054 €	292 648 €
Décote	146 703 €	195 099 €

Appartement du T2 au T4

à partir de 218 775 €

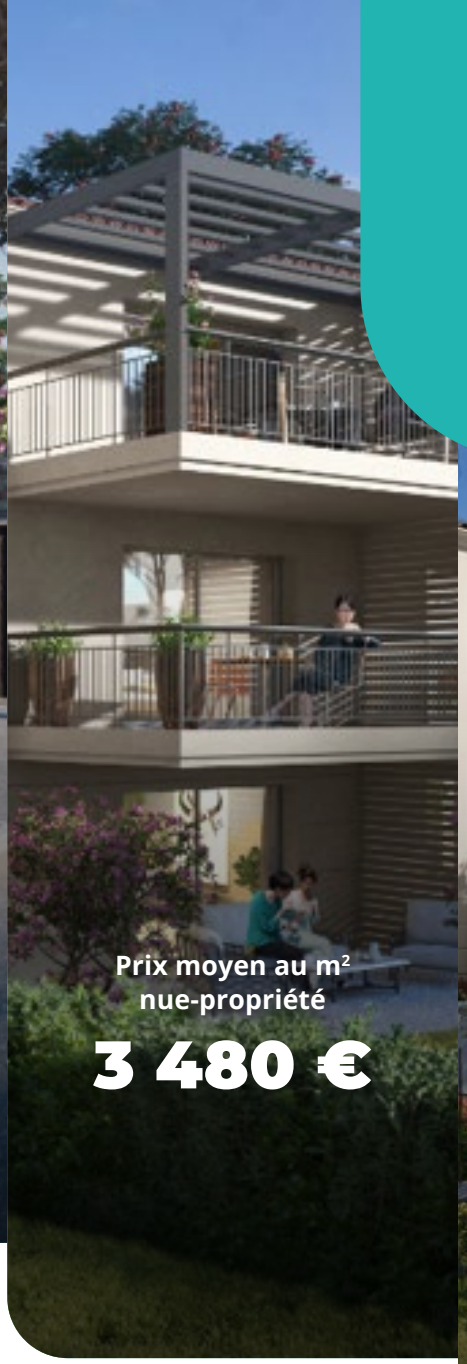
Un parking privatif et surfaces extérieures pour tous les appartements

Durée du démembrement

16 ans

Prix moyen au m² pleine propriété

5 800 €

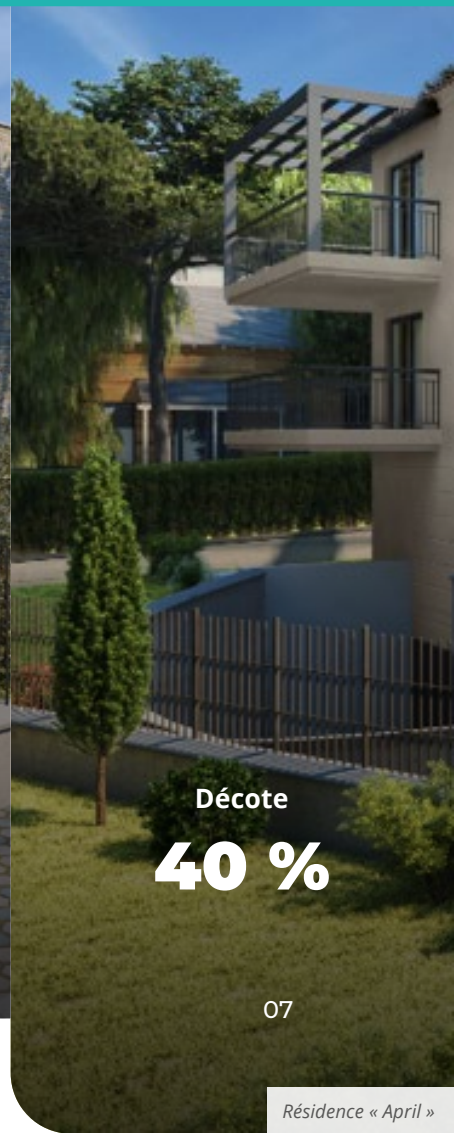


Prix moyen au m² nue-propriété

3 480 €

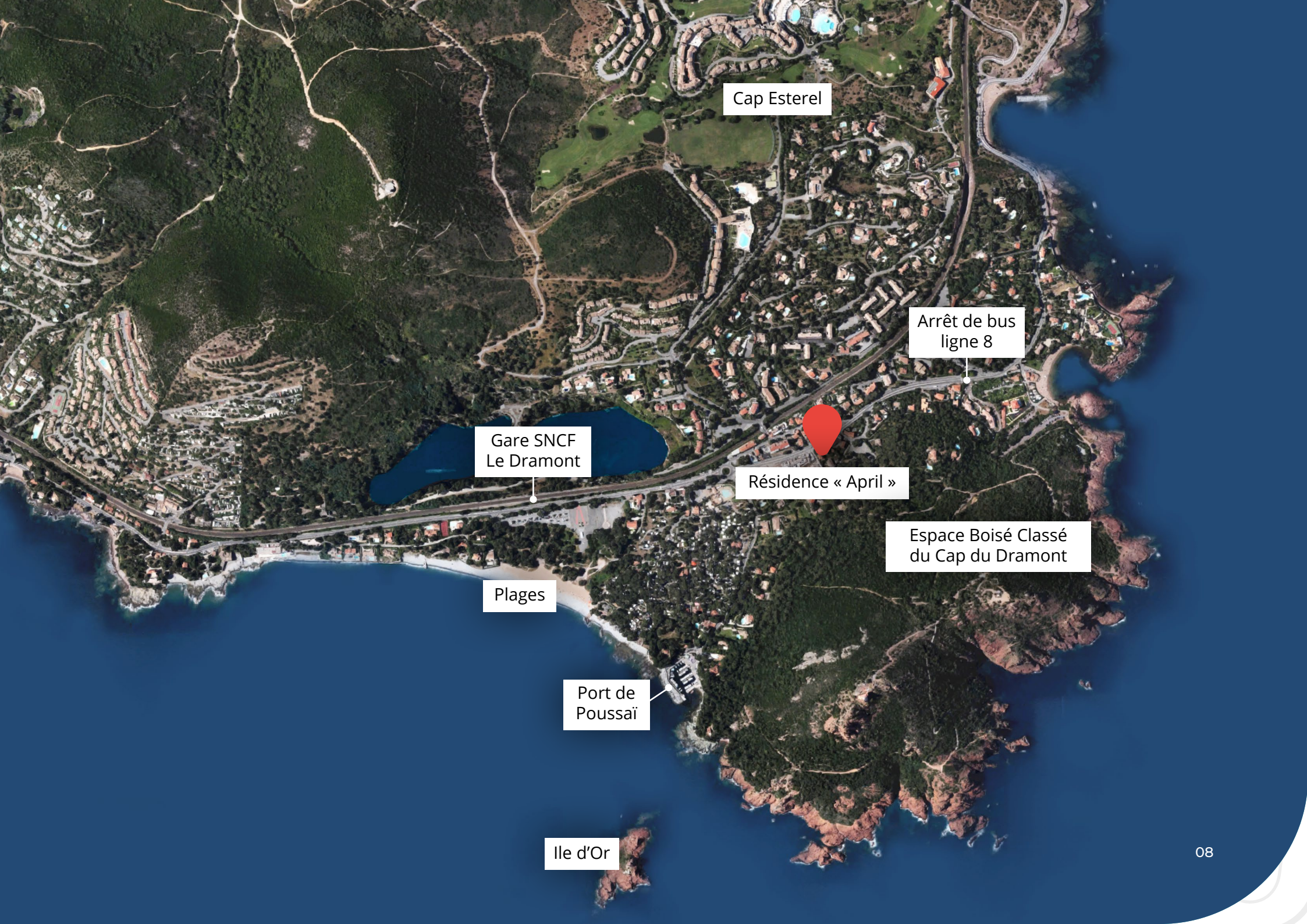
Rentabilité liée à la décote

3,24 %



Décote

40 %


Cap Esterel
Arrêt de bus ligne 8
Gare SNCF Le Dramont
Résidence « April »
Espace Boisé Classé du Cap du Dramont
Plages
Port de Poussaï
Ile d'Or

Les intervenants

PROMOCEAN
Promoteur Immobilier

Co-promoteur

Promocean, entreprise familiale fondée en 1991 à Pornichet, est spécialisée dans l'immobilier de standing. En alliant recherche architecturale et qualité des équipements, Promocean se démarque des grands groupes par sa volonté de mener des projets de qualité à taille humaine.

Promocean réalise entre 700 et 800 logements chaque année.

NEOCITY
Promotion

Co-promoteur

Neocity Promotion, fondée en 2016 et basée à Montpellier, propose des logements pérennes à haute valeur ajoutée.

Neocity Promotion réalise entre 300 et 500 logements par an.

Unicil
Groupe ActionLogement

Bailleur

Filiale du groupe Action Logement Immobilier, UNICIL est une Entreprise Sociale pour l'Habitat née de la fusion de ses trois ESH (Phocéenne d'Habitations - Domicil - SNHM). UNICIL gère un patrimoine de plus de 28 000 logements dans le grand sud et développe une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins du plus grand nombre.

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 980 000 logements.

Les points clés

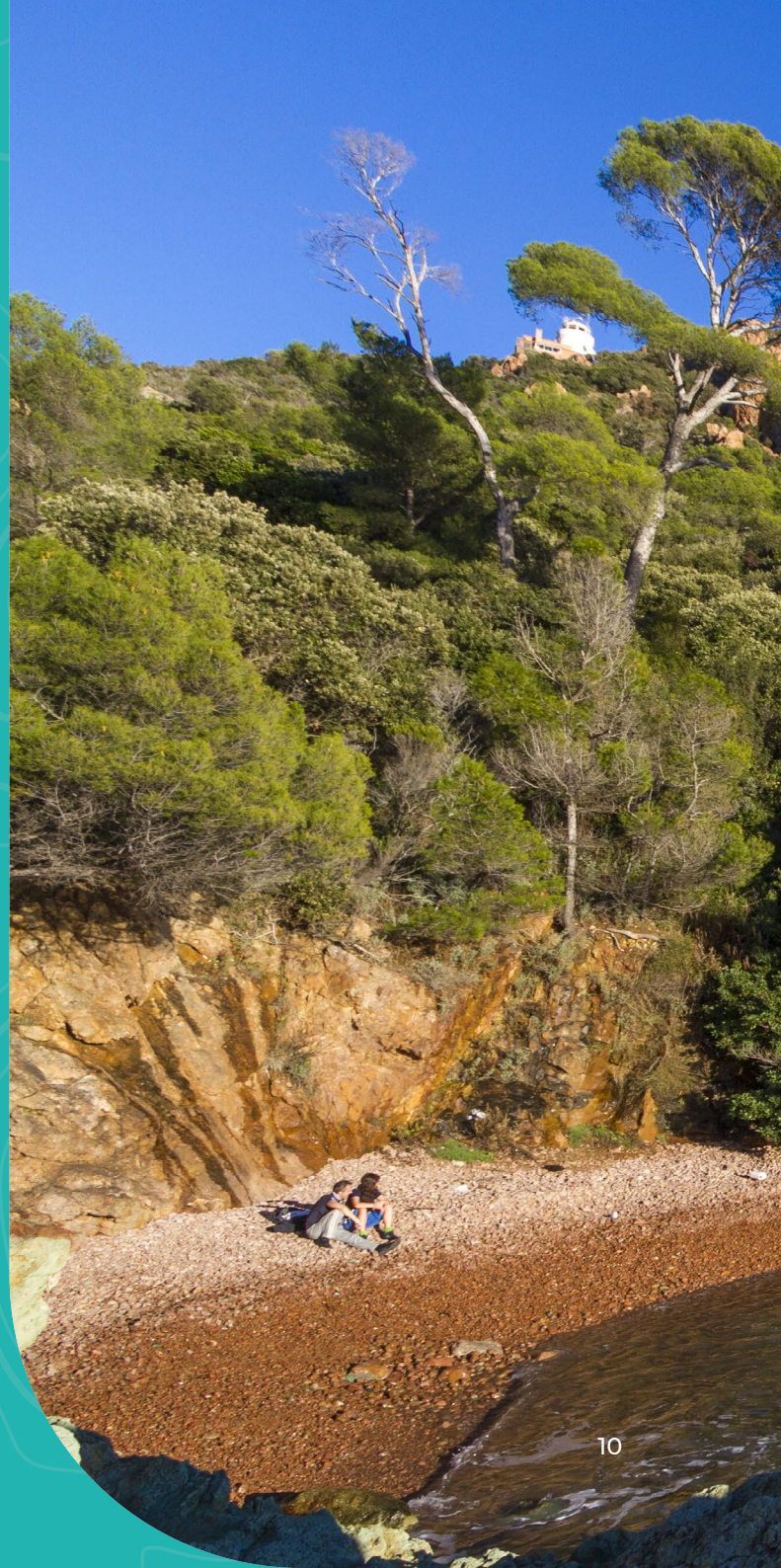
Une opportunité très rare en « démembrement de propriété » compte tenu du faible pourcentage de logements sociaux sur la commune de Saint-Raphaël (- de 5%).

Un programme au cœur d'une station balnéaire de la côte d'Azur et lové dans un écrin de verdure protégé (Espace Boisé Classé)

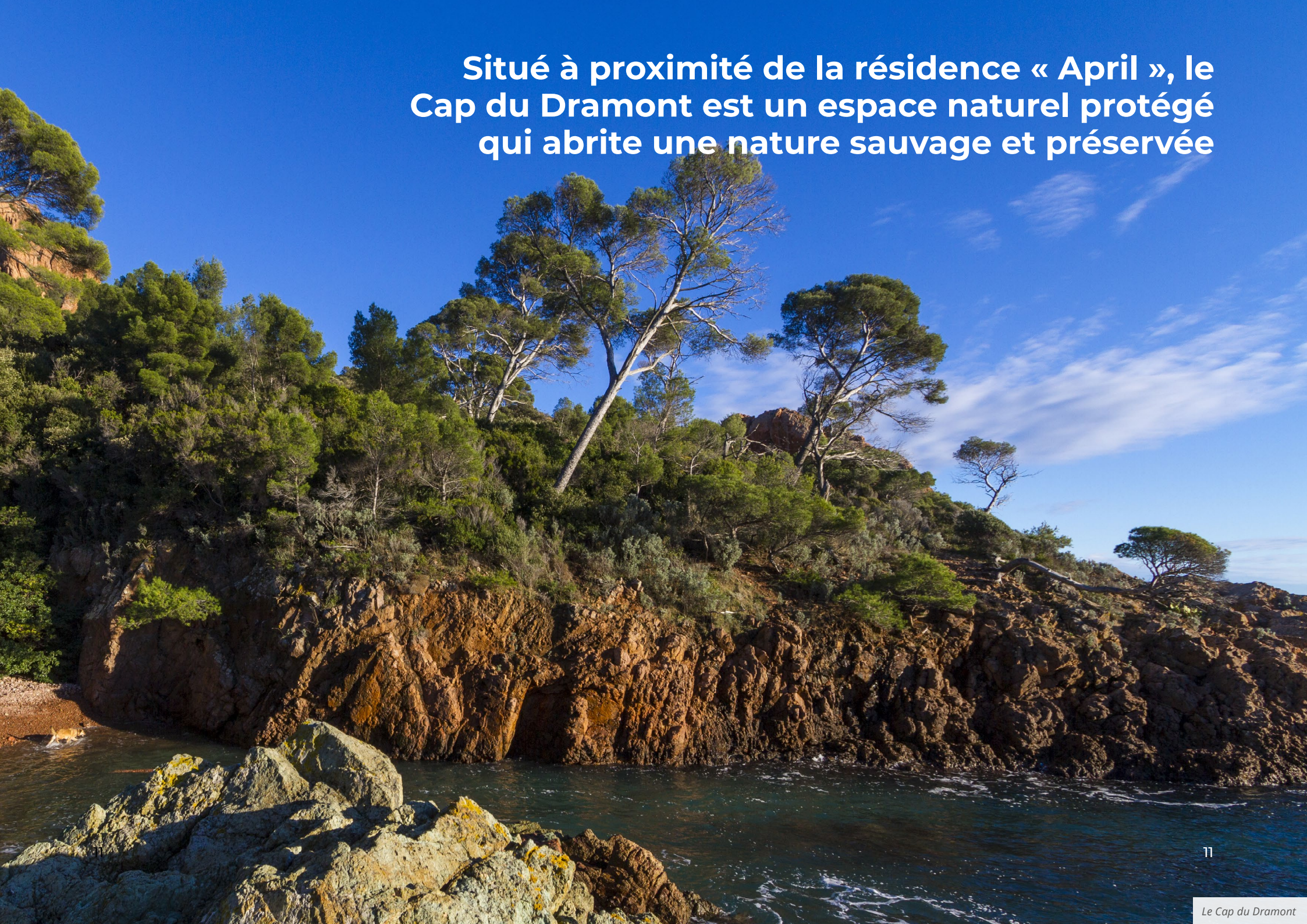
Des logements qui disposent tous d'un jardin ou d'une grande terrasse et d'un parking privatif

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

Une fiscalité optimisée



Situé à proximité de la résidence « April », le Cap du Dramont est un espace naturel protégé qui abrite une nature sauvage et préservée



11

Le Cap du Dramont

Fonctionnement de l’investissement en nue-propriété

Qu’est-ce que le démembrement de propriété ?

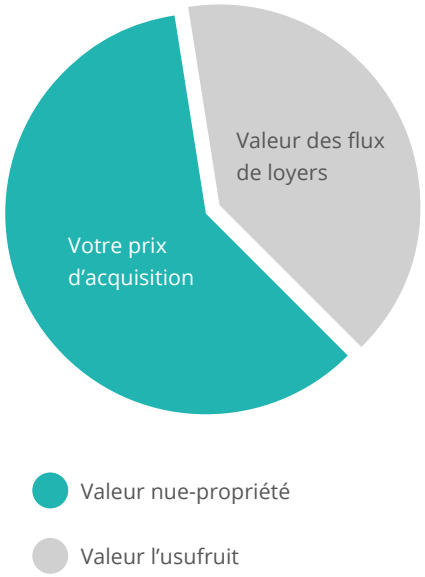
C’est la séparation de deux droits (Code Civil) : l’usufruit et la nue-propriété.

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.



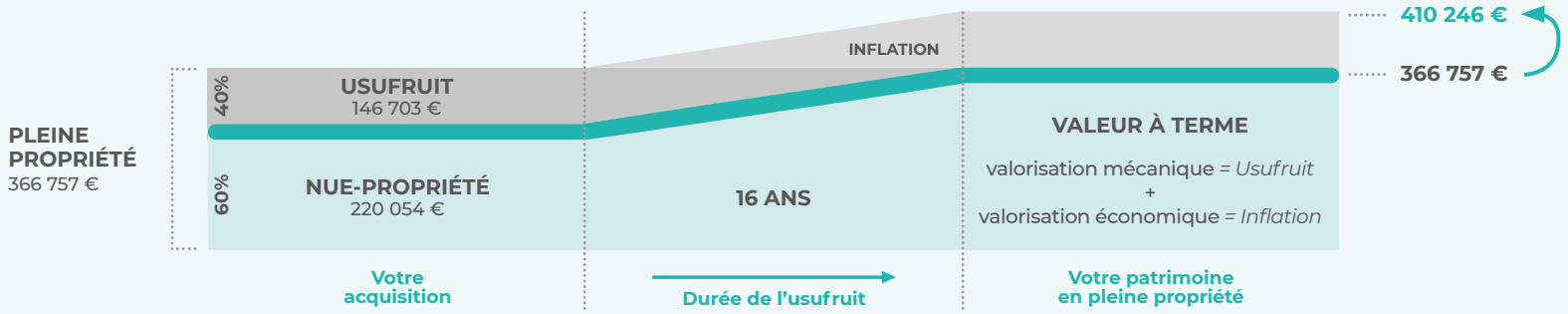
Vue aérienne sur le port de Saint-Raphaël

Golf de Saint-Raphaël

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 40% sur le prix d'achat du bien. Plus la durée du démembrement est longue, plus la décote sera importante. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période de démembrement.

Exemple d'investissement pour un T2 de 60,94 m²



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 = 4,24% / an

(rendement mécanique de la décote de 3,24% + 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.

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.

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.

Ile d'Or sur le Cap du Dramont

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.

Port de Saint-Raphaël

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 réels des investissements

Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 130 collaborateurs
- Confiance de plus de 30 000 investisseurs
- Plus de 800 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 2,7 milliards € d'actifs financés, dont 1,95 milliard € sous gestion au 31/12/2019.

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

© 2019 Inter Invest Immobilier - Tous droits réservés - Photos non contractuelles