



Investissement en
Nue-Propriété

Toulouse

Résidence « Les Hauts de Belmont »
108-110 rue de Périole, 31 000 Toulouse

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Toulouse 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de
l'investissement en Nue-Propriété 12

Investir à Toulouse

Toulouse, surnommée la « Ville Rose », excelle dans bien des domaines comme la gastronomie, le sport, la recherche scientifique et bien-sûr l'aéronautique, dont elle est le leader européen abritant notamment le siège d'Airbus.

Jeune et dynamique, la métropole peut se flatter d'être la 2^{ème} ville étudiante de France et incarne une destination de choix avec 15 000 nouveaux arrivants chaque année. Étudiants, chercheurs, start-up et familles sont séduits par sa vitalité économique exceptionnelle, gage de plus de 90 000 offres d'emplois sur l'année 2017.

De grands projets réinventent continuellement la capitale occitane, tels que la 3^{ème} ligne de métro, à l'horizon 2024. Le quartier Jolimont, qui abrite

la résidence « Les Hauts de Belmont », affichera quant à lui son nouveau visage en 2022 avec l'émergence d'un pôle d'affaires (bureaux, hôtels, restaurants, logements et commerces) hébergé dans une tour végétalisée de 140 m de haut, l'Occitanie Tower.



Le Quartier

À 5 minutes en voiture de l'hyper-centre toulousain et des futurs Ramblas des allées Jean Jaurès, le quartier Jolimont se dresse sur le flanc d'une colline dominée par le Jardin de l'Observatoire, entre Marengo et Roseraie. Idéalement desservi par les axes routiers,

les transports en commun et la gare SNCF Matabiau, le quartier se veut connecté, pratique et vivant.

Véritable ville dans la ville, Jolimont est un concentré de vie. Lieux culturels, jardins publics, équipements sportifs,

établissements scolaires et commerces de proximité cohabitent autour de la rue du Faubourg Bonnefoy et de la place de la Roseraie, pour offrir aux habitants un cadre de vie convivial et pratique.



Transports



Métro à 300 m, VélôToulouse, bus, Gare TGV

Commerces



Boulangerie, pharmacie, supérette...

Etablissements scolaires



Collèges, écoles maternelles et primaires

Parcs



Jardin Michelet, Jardin des hauts de Bonnefoy



Le programme

Érigés sur 4 étages, les bâtiments renferment un cœur d'îlot verdoyant où se côtoient loggias, terrasses et jardins privés protégés. Les appartements offrent une vue dégagée sur la Ville Rose ou sur l'espace paysager central protégé des nuisances et de la circulation extérieures par une enceinte protectrice. Pour parfaire la

qualité de vie au quotidien, des parkings en sous-sol et des stationnements deux-roues en rez-de-chaussée viennent compléter les prestations.

Privilège rare des plus appréciés en ville, les espaces de vie se prolongent tous d'espaces extérieurs, propices à la détente.

En rez-de-chaussée, un jardin privé préservé des vis-à-vis permet de savourer des journées ensoleillées. Aux étages, la résidence « Les Hauts de Belmont » bénéficie de surfaces extérieures généreuses pour tous les appartements, garantissant confort et intimité au cœur d'un environnement urbain.



Présence d'une station de métro Jolimont à moins de 300 m mettant l'hyper centre-ville (Jean Jaurès) à moins de 10 minutes



Programme résidentiel à proximité du centre historique et de la Gare SNCF Matabiau



Un programme de qualité tourné vers un écrin de verdure intérieur (avec notamment la présence de jardins pour les logements en rdc) et d'un accès sécurisé vis-à-vis de l'extérieur

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle

2^{ème} Trimestre 2020

Nombre de lots disponibles 14 lots en démembrement

Typologies

T2, T3 et T4

Prix en nue-propriété

110 523€ à 199 995€

Permis de construire

Purgé

Exemples d'investissement

T2 de 39 m2

T3 de 60 m2

Prix pleine propriété

190 557 €

240 969 €

Prix nue-propriété

110 523 €

139 762 €

Décote

80 034 €

101 207 €

Appartement T2, T3 et T4
à partir de 110 523€

Parkings et surfaces extérieures pour
tous les appartements

Durée du
démembrement
16 ans

Prix moyen Pleine
Propriété

4 047€

Prix moyen nue-
propriété

2 347€

Rentabilité liée
à la décote

3,47%

Décote

42%

Les Intervenants



Le promoteur

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

Toulouse Métropole Habitat est l'Office Public de l'Habitat de la Métropole toulousaine. Il est le premier bailleur de l'agglomération toulousaine avec un patrimoine supérieur à 17 000 logements sous gestion. Début 2017, son périmètre d'intervention a été élargi à l'ensemble du territoire de TOULOUSE METROPOLE pour mieux répondre au défi du logement des 15 000 nouveaux arrivants par an pour lesquels 25% de l'offre

immobilière est prévue en logement social. Toulouse Métropole Habitat est certifié Iso 9001 pour la gestion des sollicitations des clients et la réalisation des affaires techniques.

Les points clés



Une agglomération dynamique enregistrant l'arrivée de 15 000 habitants supplémentaires annuels, soit la plus forte croissance démographique en Europe



Un partenaire bailleur usufuitier, Toulouse Métropole Habitat, bénéficiant du soutien des autorités publiques locales



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



Proximité du métro Jolimont reliant la gare SNCF TGV Matabiau en une station et la place du Capitole en trois stations.



Une fiscalité optimisée





Fonctionnement de l'investissement en Nue-Propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

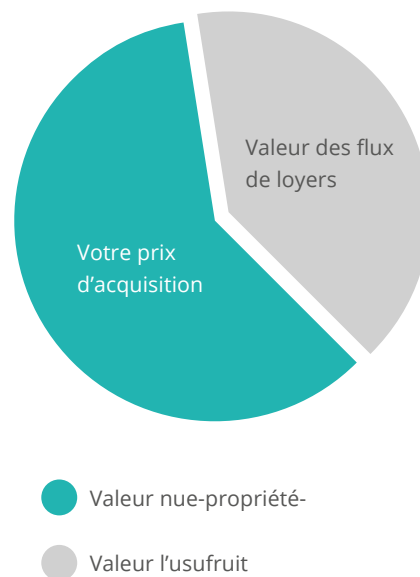
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'Usufruit et la Nue-propriété.

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.



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 résidente 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 01 56 62 00 55
SAS immatriculée sous le n° RCS 824 647 556 21, rue Fortuny - 75017 Paris

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