



Investissement en
Nue-Propriété

Marly- le-Roi

Résidence « Carré Marly »
57-61 route de l'Etang - 78 160 Marly-le-Roi

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Marly-le-Roi 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de
l'investissement en Nue-Propriété 12

Investir à Marly-le-Roi

Marly-le-Roi, commune prisée des Yvelines, profite d'une situation de choix entre Saint-Germain-en-Laye et Versailles, à seulement 20 km de Paris.

La ville bénéficie de la proximité de la capitale et d'une excellente accessibilité à de nombreux bassins d'emplois comme Velizy-Villacoublay, le quartier de la Défense, Saint-Quentin-en-Yvelines, les différentes zones d'activités de Plaisir et Orgeval... qui comptabilisent plus de 350 000 salariés.

La ville se pare d'un atout de charme indéniable, grâce à sa forêt éponyme (2 000 hectares) et d'un cadre de vie privilégié.

L'atmosphère unique, qui se dévoile au fil de la ville, s'illustre par une richesse historique préservée que l'on retrouve dans son patrimoine architectural, allié à un dynamisme exceptionnel. Ainsi, Marly-le-Roi dispose de tous les avantages indispensables pour offrir une vie pratique et douce au quotidien.



Le Quartier

Situé à l'ouest de Marly-le-Roi et à quelques minutes du centre de la commune voisine d'Étang-la-Ville, Carré Marly se niche dans un quartier calme et résidentiel.

À proximité immédiate de la résidence, l'essentiel est à portée de main avec une pharmacie, une boulangerie, un supermarché et bien d'autres services.

À l'image de son quartier historique et de ses petites rues pavées authentiques, la ville profite d'une ambiance de village et d'une douceur de vivre.

Ses nombreux monuments historiques, comme le parc royal, le château de Monte-Cristo ou encore l'église Saint-Vigor bâtie au XVII^e siècle, sont la promesse de sorties et découvertes en famille pour se plonger au cœur de l'Histoire.

La forêt de Marly-le-Roi, située aux portes de la ville, et particulièrement appréciée de Louis XIV, représente un véritable poumon vert ainsi qu'un haut lieu de détente pour tous les habitants.



Transports en commun



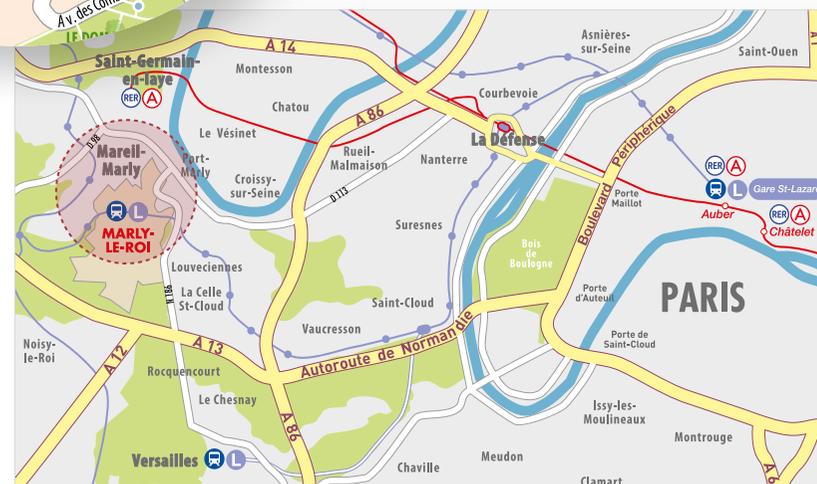
- Ligne de bus 15 au pied de la résidence
- Les gares de Mareil-Marly et l'Étang-la-Ville (ligne L) à 14 min à pied
- Tram T13 express prévu en 2021

- Gare RER de Saint-Germain-en-Laye à 10 min
- Versailles à 15 min (ligne L)
- La Défense à 19 min (RER A)
- Châtelet-les-Halles à 30 min (T13)
- Gare Saint-Lazare à 39 min (ligne L)

Voiture



- Saint-Germain-en-Laye à 4 km
- Versailles à 11 km
- La Défense à 16 km
- Paris-Porte Maillot à 18 km
- Paris-Porte de Saint-Cloud à 19 km



Une construction en harmonie avec la ville



Le programme

La résidence Carré Marly est composée de 53 logements répartis sur 3 bâtiments le long de la route de l'étang.

Les bâtiments s'inscrivent parfaitement dans leur milieu urbain : les lignes sobres, le rythme des façades et les couleurs vives des toitures dessinent un ensemble harmonieux à la manière d'élégantes maisons de ville. Les appartements au rez-de-chaussée bénéficient d'agréables jardins privatifs, tels des carrés

confidentiels et verts lovés entre des haies arbustives.

Le cœur d'îlot paysager s'esquisse avec finesse sous diverses essences végétales et offre une paisible respiration à la réalisation ainsi qu'aux résidents.

Tout a été pensé dans les moindres détails pour un confort optimal, en commençant par le hall d'entrée lumineux et harmonieusement décoré. Les façades aux tons clairs et les matériaux tels que les tuiles et

le métal en toiture façon mansarde s'associent aux menuiseries en PVC gris clair pour apporter à la réalisation une douceur indéniable. Celle-ci est renforcée par l'ensemble des serrureries et les portails en acier laqué.

Le rythme de cette élégante composition naît de l'alternance de ces matériaux de qualité, de même que les toitures de différentes hauteurs viennent sublimer les façades.



Une construction élégante avec des matériaux tels que les tuiles et le métal en toiture façon mansarde. Les fenêtres toute hauteur et les grandes ouvertures annoncent des intérieurs baignés de lumière.



Des prestations de qualité : parkings, contrôle d'accès aux halls d'entrée par vidéophone et digicode, portes palières avec serrure de sûreté, salles de bains entièrement équipées, locaux vélos et poussettes sécurisés...



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



La plupart des appartements se prolongent par des balcons, des terrasses et des jardins privatifs en RDC, un confort supplémentaire en ville.

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 4^{ème} Trimestre 2020

Nombre de lots disponibles 9 lots en démembrement

Typologies Studio au T4

Prix en nue-propriété 165 060 € à 274 680 €

Permis de construire Purgé

Parkings Disponible pour tous les lots

Exemples d'investissement

	ST de 35 m ²	T4 de 73 m ²
Prix pleine propriété	262 000 €	425 000 €
Prix nue-propriété	165 060 €	267 750 €
Décote	96 940 €	157 250 €

Appartement du studio au T4
à partir de 165 060 €

Parkings et surfaces extérieures pour
la plupart des appartements

Durée du
démembrement

15 ans

Prix moyen
Plaine Propriété

6 021 €

Prix moyen
Nue-Propriété

3 793 €

Rentabilité liée
à la décote

3,13%

Décote

37%

- Gare de Mareil-Marly (Transilien ligne L)
- Ligne de tramway T13 à l'horizon 2021 (Châtelet-les-Halles en 30 min à partir de Saint-Germain-en-Laye en RER A)

Carré Marly

Gare de Marly-le-Roi (Transilien ligne L)

Commerces

Gare de l'Etang-la-Ville (Transilien ligne L)

Centre historique

Parc de Marly

Forêt Domaniale

Les Intervenants



Co-promoteur

Le Groupe Altarea Cogedim, leader de la promotion immobilière, opère sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logements et bureau. Avec ses 1742 collaborateurs, le groupe affiche une capitalisation boursière de 3,3 milliards d'euros à fin 2017.



Co-promoteur

Spécialiste de la promotion immobilière et de l'aménagement foncier, CITIC est un acteur privilégié dans le domaine de l'habitat individuel et collectif, social et privé en Ile-de-France et en région PACA.



Bailleur

L'Immobilier du Moulin Vert est une ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) dont le siège est situé à Paris 15^e. L'Immobilier du Moulin Vert est membre du groupe Habitat en Région (créé à l'initiative du Groupe BPCE et des Caisses d'Epargne) qui comptabilise 163 000 logements gérés, 345 000 personnes logées et 2395 collaborateurs.

Les points clés



Une localisation dans une commune prisée de l'ouest parisien qui bénéficie d'un cadre de vie privilégié alliant espace vert, histoire, commerces et services.



Un programme de qualité à l'architecture de style Mansard avec des fenêtres toute hauteur et des grandes ouvertures garantissant des intérieurs baignés de lumière tout au long de la journée.



Un quartier parfaitement desservi par les transports en commun: ligne L du Transilien à 14 min à pied (gare de Mareil-Marly), bus 15 à 20 mètres de la résidence reliant la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye en 12 min



Une situation au cœur d'un bassin d'emploi de premier ordre avec plus de 350 000 salariés répartis sur les communes de Versailles, Vélizy Villacoublay, Saint-Quentin-en-Yvelines, et le quartier de la Défense...





Fonctionnement de l'investissement en Nue-Propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

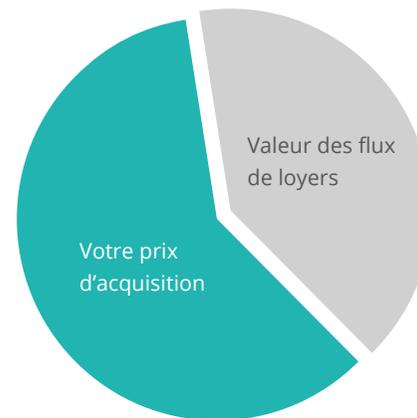
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'Usufruit et la Nue-propiété.

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.



- Valeur nue-propiété-
- Valeur l'usufruit



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, 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