



Investissement en
nue-propriété

Bordeaux Square Saint-Louis

130 studios étudiants
39, cours Louis Fargue - 33 300 Bordeaux



inter invest
immobilier

Sommaire

Investir à Bordeaux	03
---------------------	----

Le quartier	04
-------------	----

Le programme	06
--------------	----

Les intervenants	09
------------------	----

Les points clés	10
-----------------	----

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	12
--	----

Investir à Bordeaux

Bordeaux, longtemps surnommée la « Belle Endormie » en vertu de son patrimoine historique riche, est aujourd'hui célèbre pour son dynamisme économique et urbain exceptionnel. Mondialement reconnue pour ses vignobles, la ville développe son attractivité et ce grâce à un réseau de transports performants.

Sixième ville française en termes de population, les habitants recommandent Bordeaux pour la douceur et la qualité de son cadre de vie. Capitale de la région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux profite également de la proximité des plages de la côte atlantique.

Aujourd'hui, la ville accueille plus de 102 000 étudiants et se place dans le top 10 des villes où il fait bon étudier. Dotée d'un bassin d'emplois dynamique, Bordeaux héberge 5 pôles de compétitivité labellisés dans les domaines de l'aéronautique, la sylviculture, l'industrie du laser, l'agro-alimentaire et les géosciences.

Désormais, grâce au développement d'une nouvelle ligne de TGV, il est possible de relier Bordeaux à partir de Paris en seulement deux heures. Par ailleurs, le projet de quartier d'affaires Bordeaux-Euratlantique, initié en 2010, permettra de renforcer le rayonnement économique de la ville en localisant 30 000 emplois et en répondant aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030.



La porte Cailhau à Bordeaux



Tramway sur le Pont de Pierre à Bordeaux



Vignobles dans la région de Bordeaux

Le quartier

Située à proximité du quartier des Chartrons et des bassins à flot, la résidence Square Saint-Louis s'offre une place de choix dans un quartier dynamique qui regorge de commerces de proximité, restaurants et de lieux de promenade. A 15 minutes en transports en commun de l'hyper centre de Bordeaux, la future résidence permettra de profiter pleinement de tous les atouts de la ville.

Au cœur des nouveaux quartiers de Bordeaux, cette nouvelle résidence

bénéficie d'une proximité immédiate avec le réseau de transports publics de la ville de Bordeaux et en particulier avec le Tramway B qui se situe à 10 minutes à pied.

Portée par la dynamique étudiante de la ville, la résidence profite également d'un accès facilité à de nombreux campus d'écoles supérieures ainsi qu'au Campus des Chartrons qui accueille plus de 7 000 étudiants chaque année.

Transports



- Arrêt de bus à 200 m
- Tram (Ligne C) à 950 m
- Tram (Ligne B) à 1,6 km
- Gares TGV à 5 km (via le Tram)
- Aéroport de Bordeaux à 13 km

Parcs

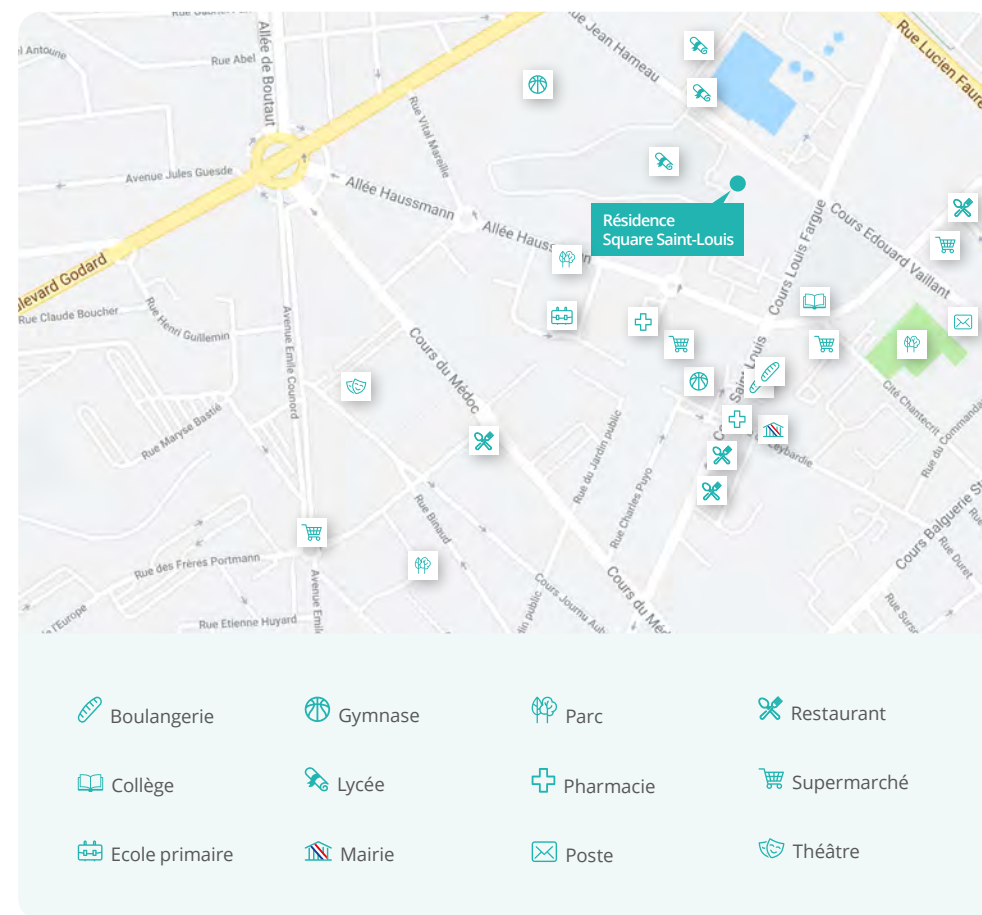


- Parc du Jardin Public
- Parc Chante Grillon
- Parc Rivière

Ecoles supérieures



- INSEEC Bordeaux
- Campus HEP (6 écoles : EPSI, IDRAC, IFAG, OSS, Sup de Com, WIS)
- Campus des Chartrons (32 établissements aux domaines variés)
- Ecoles dédiées aux métiers de l'image et de la communication



Plan du quartier des Chartrons, à Bordeaux

Résidence Square Saint-Louis au cœur d'un quartier dynamique à proximité des Chartrons



Le programme

Le programme est composé de 4 bâtiments et de 1 286 m² de commerces. Située au cœur de ce nouvel aménagement, la résidence Square Saint-Louis comporte 130 studios intégralement réservés aux investisseurs en nue-propriété.

Ce projet à l'architecture contemporaine bénéficiera d'un environnement urbain de qualité grâce aux commerces hébergés au sein même de la résidence. Ce nouveau programme profitera également de la proximité immédiate de nombreux

établissements d'enseignement supérieur et campus de grandes écoles. En proposant un programme entièrement composé de studios, la résidence Square Saint-Louis répond à la demande locative croissante des étudiants bordelais pour ce type de logement.

De plus, le réseau de transports en commun en pied d'immeuble de la résidence garantit un accès à l'hypercentre de Bordeaux en 15 minutes.



Tram et bus en pied d'immeuble qui permettent de relier le centre-ville de Bordeaux en 15 minutes



Un programme au cœur d'un environnement urbain de qualité



A proximité de nombreux campus et écoles supérieures

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 3^e trimestre 2021

Nombre de lots 130 lots disponibles

Typologie T1

Prix nue-propriété à partir de 65 677 €

Permis de construire Purgé

Exemple d'investissement

T1 de 19,80 m²

Prix pleine propriété 114 840 €

Décote (38%) 43 639 €

Prix nue-propriété 71 201 €

Appartements T1
à partir de **65 677 €**

Durée du
démembrement

16 ans

Prix moyen au m²
pleine propriété

6 086 €

Prix moyen au m²
nue-propriété

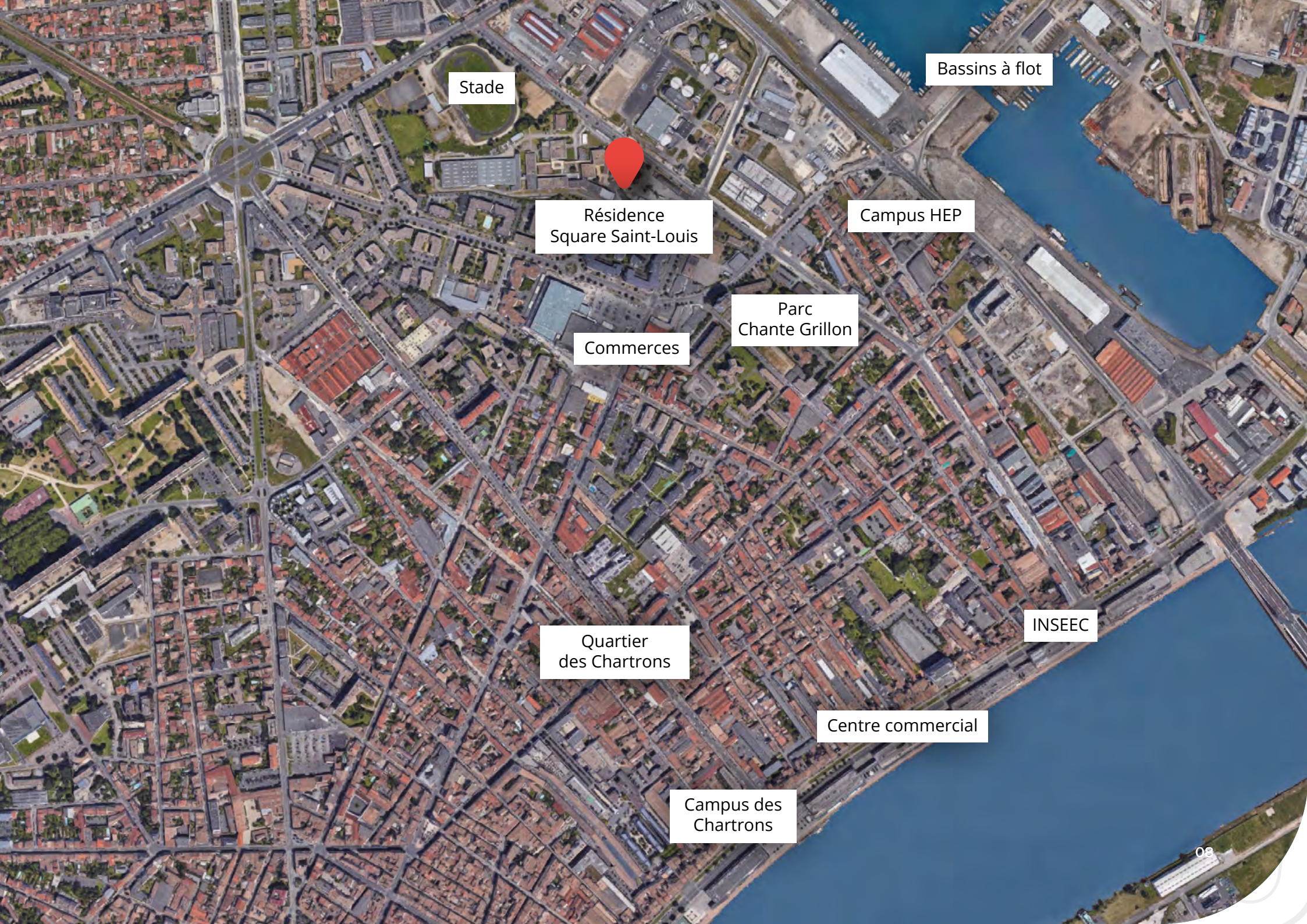
3 773 €

Rentabilité liée
à la décote

3,03%

Décote

38%



Stade

Bassins à flot

Résidence
Square Saint-Louis

Campus HEP

Parc
Chante Grillon

Commerces

Quartier
des Chartrons

INSEEC

Centre commercial

Campus des
Chartrons

Les intervenants



Le promoteur

Linkcity, 4^e au classement des promoteurs français*, regroupe les filiales de développement immobilier du Groupe Bouygues Construction. En France, Linkcity a vendu en 2018 près de 1 700 appartements, 1 000 chambres et logements en résidences gérées, 110 000 m² de bureaux et 45 000 m² de commerces, entrepôts et équipements.

**Classement Business Immo / Explore 2018, réalisé en volume par mètre carré pour l'immobilier d'entreprise et en nombre de lots pour le résidentiel, sur la période 1^{er} juillet 2017 – 23 mai 2018.*



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 980 000 logements.

Filiale du groupe Action Logement Immobilier, Domofrance détient plus de 30 000 logements en gestion dont 1 220 pour étudiants ou jeunes actifs.

Acteur majeur du logement social en Nouvelle-Aquitaine, Domofrance assure une gestion décentralisée de son patrimoine par le biais de 11 agences territoriales et de 3 bureaux de gestion situés au cœur des quartiers d'habitat. Domofrance s'attache au quotidien à développer une offre de logements pour tous qui répond aux exigences démographique, économique et favorise la mixité sociale.

Les points clés



Une agglomération dynamique portée par 5 pôles de compétitivité et par le projet de quartier d'affaires Bordeaux-Euratlantique



Une localisation de choix au cœur d'un environnement urbain de qualité



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



Un programme à proximité de nombreux campus et écoles



Une fiscalité optimisée



Appartements accessibles à partir de 65 677 €



**Bordeaux est plébiscitée pour la douceur
et la qualité de son cadre de vie**



Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

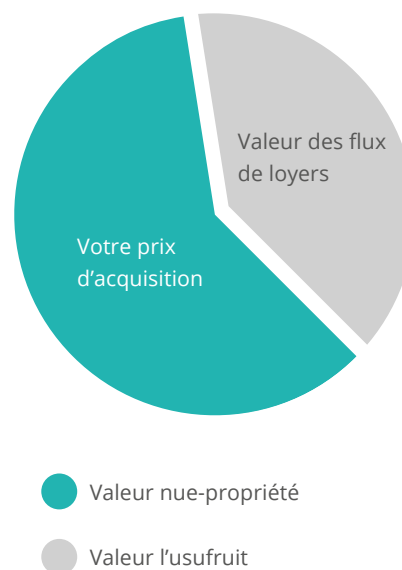
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

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.



Place Saint-Pierre, Bordeaux

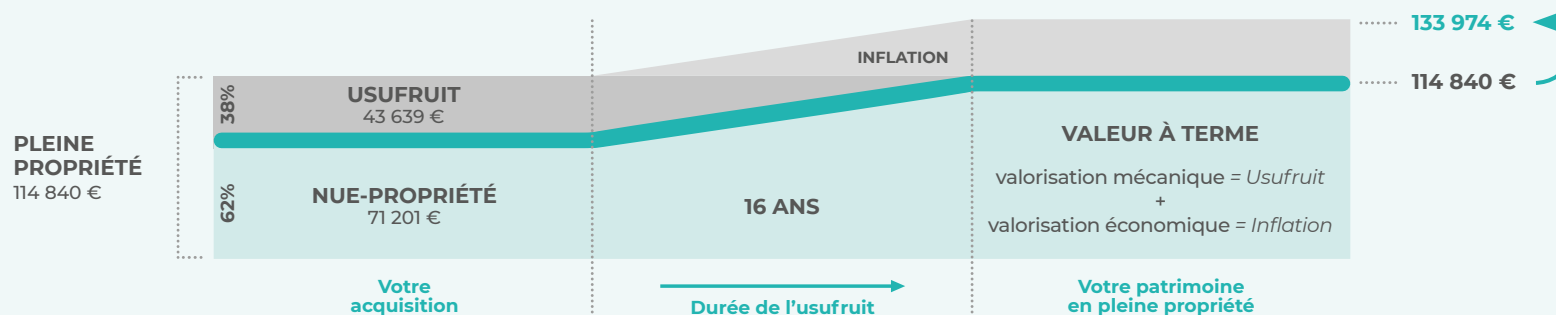


Vue sur les toits de Bordeaux

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 38% 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 T1 de 19,80 m²



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 16 ans avec 38% 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 = 4,03% / an

(rendement mécanique de la décote de 3,03% + 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.



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.



Parc du Jardin Public, Bordeaux



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



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



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



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



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

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