

Investissement en  
nue-propriété

---

**Bordeaux**

« Tour Silva »

Rue des Maraîchers et Angle  
rues Carle Vernet / Léon Paillère

33 800 Bordeaux

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Bordeaux **03**

---

Le quartier **04**

---

Un environnement connecté, familial  
et naturel **05**

---

Le programme **06**

---

Les intervenants **10**

---

Les atouts **11**

---

Le groupe Inter Invest **14**

---

# Investir à Bordeaux

Bordeaux, longtemps surnommée la « Belle Endormie » est aujourd'hui une des villes les plus prisées de France. Grâce à sa proximité avec le littoral et sa ligne LGV permettant de rejoindre Paris en 2h, la ville ne cesse d'attirer les habitants et les investisseurs. Célèbre pour son dynamisme économique et urbain exceptionnels, Bordeaux est également reconnue comme étant la capitale mondiale du vin.

Bordeaux s'est rapidement imposée comme l'une des villes les plus dynamiques de l'hexagone. Capitale de la région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux profite également de la proximité des plages de la côte Atlantique. Plébiscitée pour sa qualité de vie, son arrière-pays préservé, elle n'en finit pas d'attirer

entreprises et nouveaux habitants. Pour preuve de ses charmes, Bordeaux prévoit de dépasser le million d'habitants à partir de 2030.

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. Ce projet d'envergure, s'étendant de Bordeaux jusqu'à Bègles et Floirac, a pour objectif de redonner vie à ce territoire idéalement situé. Du côté de la métropole bordelaise, le projet prend forme entre la Garonne et la gare TGV et sera bientôt le reflet du dynamisme débordant propre à cette ville. Il accueillera logements, bureaux, commerces et espaces verts, gage d'une qualité de vie sans compromis.



# Le quartier

S'intégrant parfaitement dans la dynamique d'Euratlantique, le quartier Saint-Jean Belcier est apparu comme une évidence pour accueillir Tour Silva. Il s'inscrit dans le prolongement du centre-ville et face au futur Pont Simone-Veil. Au pied des 6 hectares du Jardin de l'Ars, 2e parc urbain de Bordeaux, la réalisation réunit tous les attraits pour vivre un quotidien appréciable à chaque instant.

À seulement 10 minutes du centre de Bordeaux et à proximité de toutes les commodités, la résidence offre une vraie douceur de vivre. Commerces, crèches et bibliothèque sont accessibles à pied, les promenades le long de la Garonne ne sont qu'à 300 mètres et la gare Bordeaux Saint-Jean à 5 minutes en voiture.



Gare Saint-Jean Bordeaux



## Euratlantique, en quelques chiffres



# Un environnement connecté, familial et naturel



## Transports

- Arrêt de tramway Carle Vernet
- Station de vélos en libre service



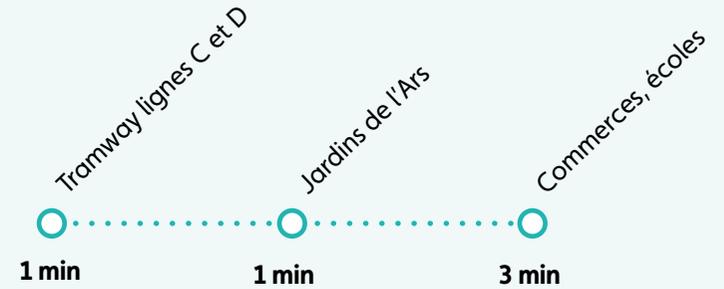
## Lieux d'intérêt

- Gare Saint-Jean
- Bassin d'Arcachon



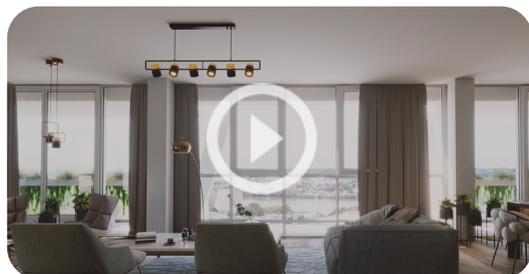
Tramway lignes C et D

## Zoom sur la durée de trajet



# La résidence « Tour Silva »

«Tour Silva» attire le regard avec ses lignes contemporaines sobres d'une grande finesse. Sa structure à colombages est élaborée avec de majestueux chevrons largement vitrés, donnant sur le Jardin de l'Ars. De part et d'autre de cette belle colonne vertébrale, des balcons et loggias



aux garde-corps vitrés en verre sablé jouent sur la transparence. Inter Invest Immobilier a sélectionné 52 appartements du 2 au 5 pièces bénéficiant tous d'une surface extérieure et de 67 places de parking en sous-sol.



## Les prestations du programme

### Sols

Carrelage grés cérame 45 x 45 dans les pièces humides et revêtement stratifié dans les pièces sèches.

### Equipements

Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, point lumineux et sèche-serviettes.

### Normes

Réglementation Thermique RT 2012-10%, NF HABITAT HQE 9\*

### Sécurité

Résidence entièrement sécurisée (vidéophone, badge Vigik et digicode).

### Les +

la production de chauffage sera assurée par le réseau de chaleur urbain, volets roulants électriques, local à vélos, hall d'entrée bois et béton.

[Consultez la notice descriptive pour en savoir +](#)

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements	52
Typologie d'appartements	<b>Du 2 au 5 pièces duplex</b>
Nombre de stationnements	<b>67</b> (places en sous-sol)
Prix nue-propiété	<b>à partir de 189 037 €</b> (stationnement inclus)
Livraison prévisionnelle	<b>T1 2026</b>
Permis de construire	<b>Obtenu</b> (purgé de tout recours)
Actabilité	<b>T1 2024</b>

## Exemple d'investissement

**2 pièces de 46,82m<sup>2</sup>**  
(Un extérieur et 1 parking sous-sol)

Prix pleine propriété	<b>284 099 €* </b>
Décote (34%)	<b>96 593 €</b>
Prix nue-propiété	<b>187 506 €* </b>

\* Stationnement inclus

# Une architecture audacieuse

## Une résidence responsable et durable

### Équipements hydro-économe

Équipements utilisant moins d'eau que les équipements traditionnels, tels que les robinets à débit réduit ou les toilettes à faible consommation d'eau.

### Matériaux biosourcés

Matériaux issus de matières premières renouvelables et d'origine biologique telles que le bois, le chanvre, le lin, la paille, etc.

### Upcycling

matériaux de réemploi

### Sobriété architecturale

Principe d'architecture qui vise à concevoir des bâtiments simples et fonctionnels en utilisant un minimum de matériaux et d'énergie.

### Confort d'été

Ensemble des mesures visant à limiter la chaleur excessive dans un bâtiment pendant les périodes estivales, tout en assurant une bonne ventilation.



### Note ORAMA

Organisme indépendant qui identifie les impacts positifs des résidences en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

## NF Habitat, HQE 9 Étoiles



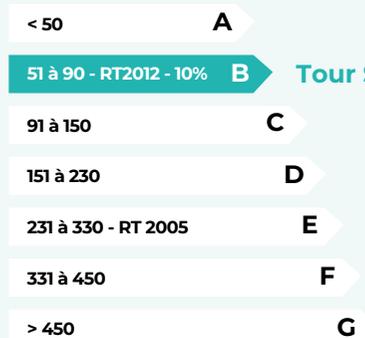
Cette certification d'un niveau excellent est exemplaire en matière de développement durable. Son ossature bois, matériau noble et renouvelable, propose un confort thermique accru et émet peu de CO<sub>2</sub> par rapport aux matériaux habituels de construction.

## Le label RT2012 -10%

Ce label s'attache à diminuer de 10% l'empreinte du logement par rapport aux normes fixées par la RT2012 (réduction de la consommation d'énergie des bâtiments neufs).

### A partir de 2025

interdiction de location avec DPE F et G



Tour Silva

Valeur de la consommation globale du bâtiment exprimée en KWhep/m<sup>2</sup> SHONRT/an en énergie primaire.

## Espaces végétalisés

- Espèces végétales peu allergènes
- Jardins partagés
- Urbanisme respectueux

## - 53 % CO<sub>2</sub>

L'utilisation d'une structure en bois plutôt qu'en béton permet de diminuer les émissions de GES

## 4 à 6 mois

De gain de temps en chantier

## 12 fois

En cas d'incendie, le bois transmet moins vite la chaleur que le béton

## 56 m

L'une des plus hautes tours en bois de France



# On en parle dans la presse

**BFM**  
PATRIMOINE

Avec ces tours en bois, Bordeaux s'offre une première mondiale

[Lire l'article](#)

**DÉCIDEURS**  
MAGAZINE

Silva, une nouvelle tour en bois à Bordeaux

[Lire l'article](#)

**20**  
minutes

Bordeaux: Hyperion et Silva, deux tours qui envoient du bois

[Lire l'article](#)

**LesEchos**

Bordeaux lance Hypérion et Silva, deux tours en bois de 50 mètres

[Lire l'article](#)

**LE MONITEUR**

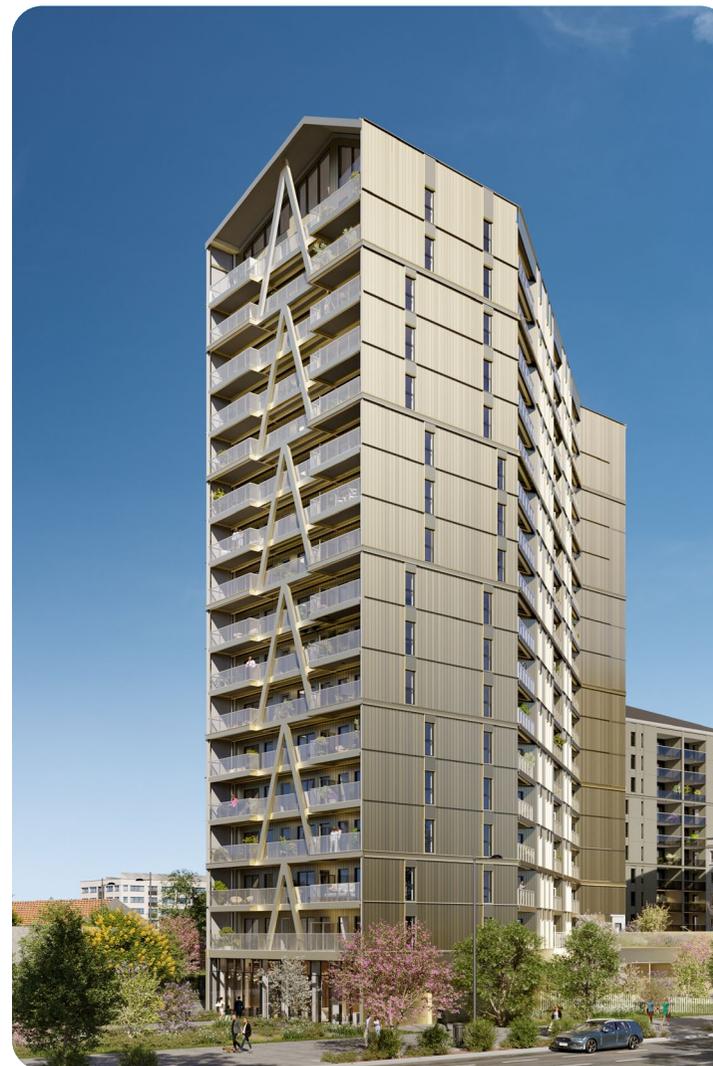
Bordeaux : Silva, nouvelle pièce du quartier Armagnac

[Lire l'article](#)

**SUD OUEST**

À Bordeaux Euratlantique, la compétition des tours en bois

[Lire l'article](#)





Durée du  
démembrement

**16 ans**



Décote

**34 %**



Prix moyen au m<sup>2</sup>  
pleine propriété\*\*

**5 550 €**



Appartements du 2 au 5 pièces  
**à partir de 187 506€\***



Prix moyen au m<sup>2</sup>  
nue-propriété\*\*

**3 663 €**



**+ de 80%**

Déjà  
commercialisé\*\*\*

\* Prix TTC

\*\* Hors parking

\*\*\* Hors logements proposés en nue-propriété

# Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)

Le logement intermédiaire s'adresse aux jeunes actifs qui ne sont pas éligibles au parc social et recherchent une alternative pour se loger à des loyers abordables à proximité des bassins d'emplois.

## Conditions d'application :

L'usufruitier, puis le nu-propriétaire redevenu plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit, à l'obligation de louer les logements pendant une période de 20 ans à compter de la livraison du bien<sup>1</sup> (sous peine de restitution du complément de TVA et de la TFPB<sup>2</sup>).

**Avant 20 ans**, cette obligation de location intermédiaire **cesse uniquement** en cas de vente du logement :

- Soit entre la 11<sup>ème</sup> année et la 15<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens (dans la limite des 50% des logements);
- Soit à compter de la 16<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens pour la totalité des logements.

**Après 20 ans**, le nu-propriétaire devenu plein propriétaire retrouve la capacité de louer à un loyer libre.

## En pratique, à l'extinction de l'Usufruit (16 ans), le nu-propriétaire pourra :

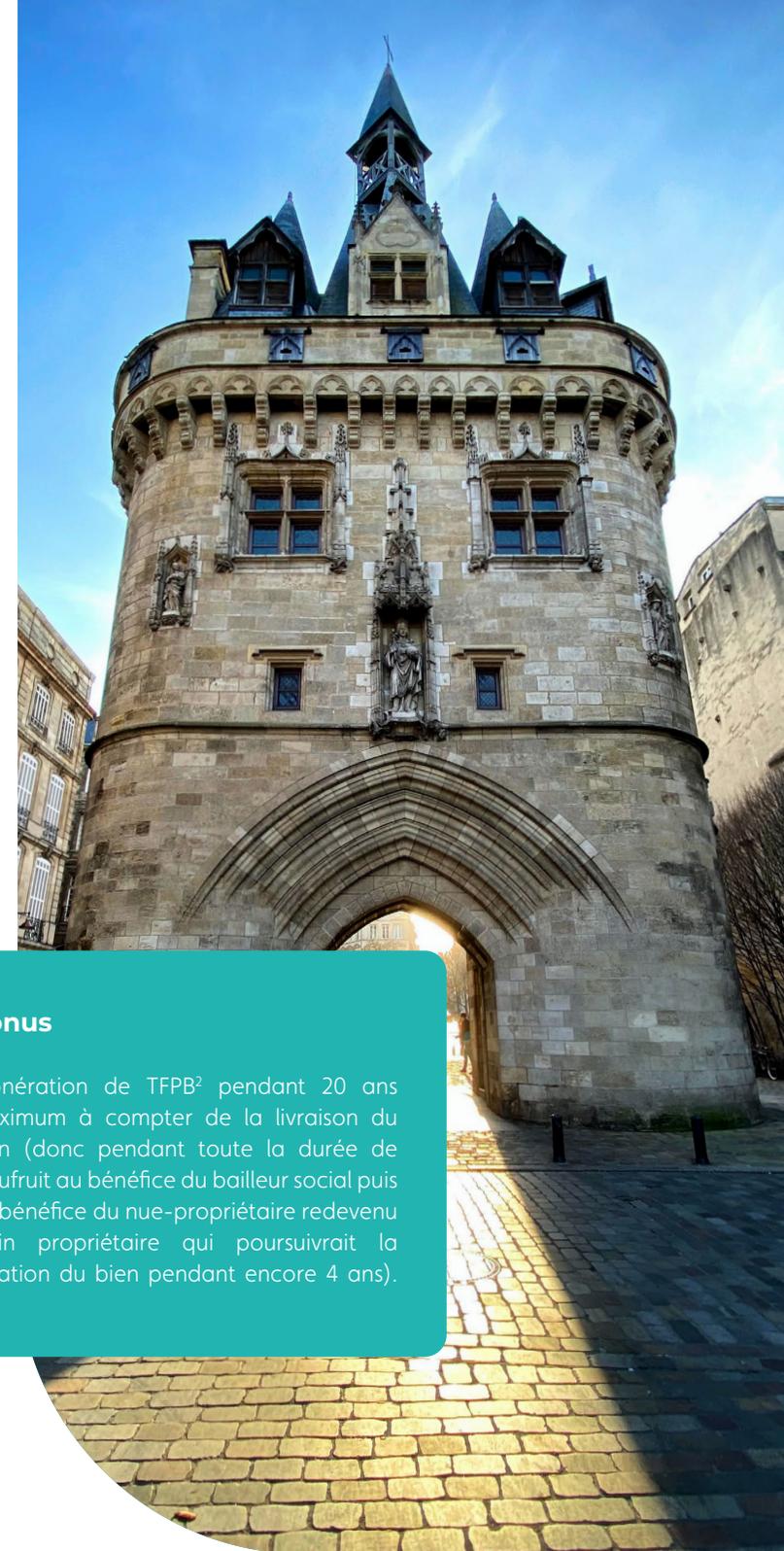
- Soit céder le bien à tout acquéreur,
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 4 ans supplémentaires à compter de l'extinction de l'usufruit.

<sup>1</sup> Article 279 0 bis A et 284 du CGI

<sup>2</sup> Taxe foncière sur les propriétés bâties

## Bonus

Exonération de TFPB<sup>2</sup> pendant 20 ans maximum à compter de la livraison du bien (donc pendant toute la durée de l'usufruit au bénéfice du bailleur social puis au bénéfice du nue-propriétaire redevenu plein propriétaire qui poursuivrait la location du bien pendant encore 4 ans).



# Acheter en nue-propriété : un investissement qui a du sens



## Un investissement idéal pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété est une solution idéale pour préparer sa retraite. Elle s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite, de le revendre à des conditions fiscales avantageuses ou de percevoir des revenus locatifs complémentaires.



## Un Investissement Socialement Responsable

- ✓ Inter Invest Immobilier propose essentiellement des logements neufs qui bénéficient des dernières normes environnementales en matière de construction.
- ✓ Sur un plan sociétal, cette solution permet de créer du logement intermédiaire et social dans les zones tendues afin de réduire les inégalités face au logement et de créer un nouveau dynamisme économique en renforçant le lien emploi/logement.

# Les intervenants



## Le promoteur

Kaufman & Broad est un groupe solide, d'envergure nationale, avec une implantation dans les principales métropoles et dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement économique et démographique, à moyen et long terme. Il est composé d'hommes et de femmes à l'esprit d'entrepreneur qui partagent depuis plus de 50 ans une même vision de leur métier : le client et l'utilisateur sont au coeur de sa stratégie et de ses décisions.



## Le bailleur

Erilia fait partie du Groupe Habitat en Région, opérateur d'immobilier social des Caisses d'Épargne et du Groupe BPCE.

Entreprise sociale pour l'Habitat, Erilia est un ensemble social aux expertises pluridisciplinaires : de la construction à la gestion locative en passant par l'entretien, la réhabilitation, l'accompagnement social et le renouvellement urbain. Les Caisses d'Épargne participent activement à la gouvernance et au développement d'Erilia. Une même mission unit ces entités : être utiles aux territoires et aux habitants.

# Les atouts



Un quartier à quelques minutes de la gare Bordeaux Saint-Jean.



Une sélection d'appartement du 6e au 16e étage avec vue dégagée sur Bordeaux.



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



Un investissement idéal pour préparer sa retraite en toute sérénité



Des prestations de qualité avec une Haute Qualité Environnementale (HQE®) 9 étoiles.

Une tour en bois de 56 m de hauteur



Une fiscalité optimisée



Une offre primée par les magazines Gestion de Fortune et Investissement Conseils



# Avantages

## Un investissement sans contrainte

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

### 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, des taxes et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par l'usufruitier. Les réparations courantes sont aussi à la charge de l'usufruitier pendant la période de démembrement.

### Un modèle souple

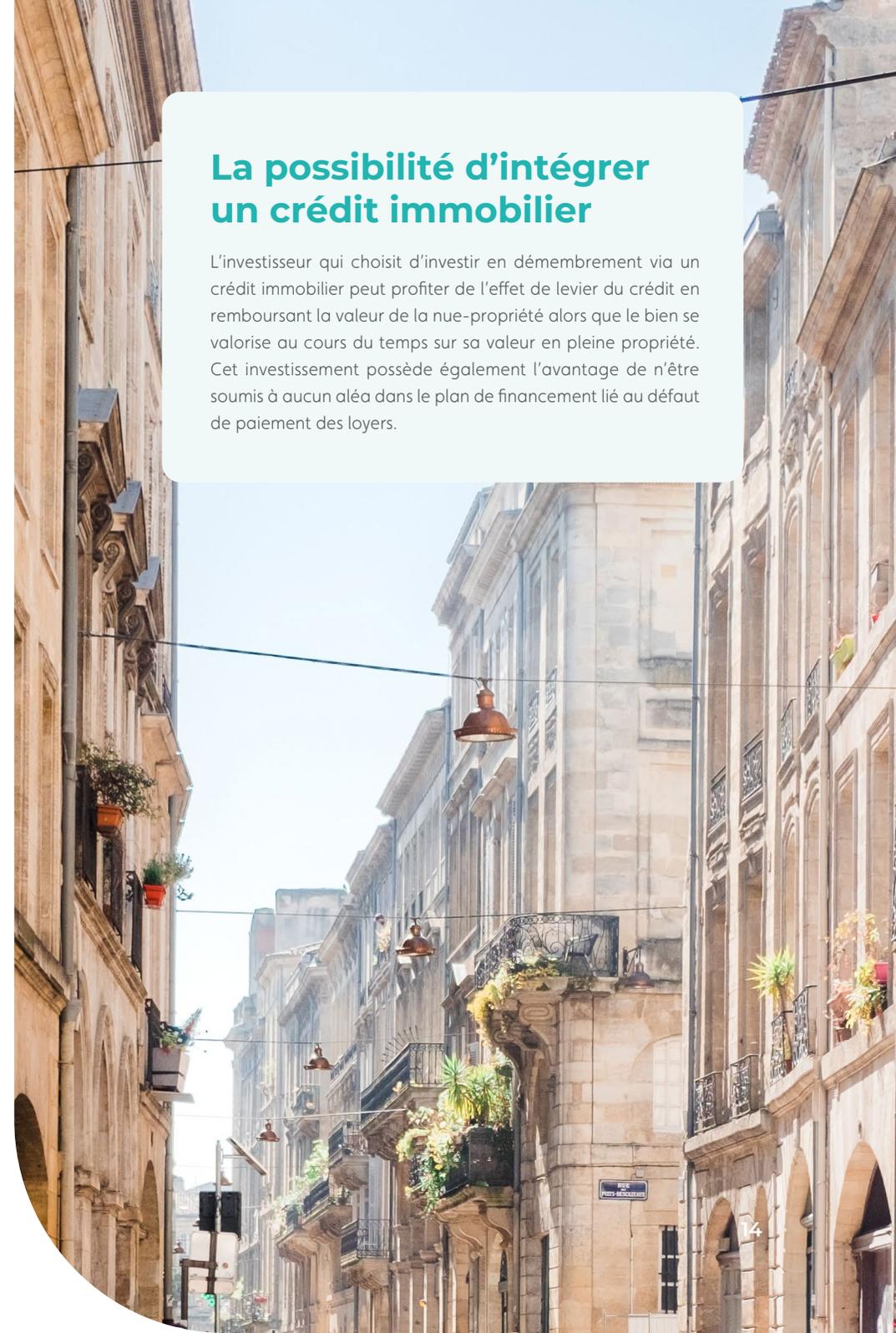
L'investisseur est libre de revendre à tout moment pendant la durée de l'usufruit (sans durée minimale de détention). Au débouclage de l'opération, lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, il peut choisir de vendre, d'habiter ou de louer son bien.

### Une solution idéale pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété permet de préparer sa retraite en anticipant des revenus complémentaires futurs à terme. Il s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite ou de se constituer un capital retraite.

## 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 optimisée

Un investissement immobilier en démembrement de propriété peut procurer de nombreux avantages. 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.

### **Absence d'impôt sur la fortune immobilière**

non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-propiété 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-propiété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propiété.



## 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.

- Signature du contrat de réservation en ligne
- Suivi en temps réel des investissements



# Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 250 collaborateurs
- Confiance de 68 000 investisseurs
- Plus de 1 200 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



Conception et gestion  
d'un Plan Epargne  
Retraite sur-mesure

Agréments : gestion de Plan Epargne  
Retraite, gestion de portefeuilles pour  
le compte de Tiers et tenue de compte  
conservation.



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 4,5 milliards €  
d'actifs financés, dont 3,3 milliards €  
sous gestion au 31/12/2023.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles.  
Structuration et gestion d'une  
gamme de fonds de capital  
investissement

Agrément AMF n° GP-15000006

\* Intermédiaire en défiscalisation Outre-mer enregistré sous le n°082019 971 006. Inter Invest est inscrite auprès du registre des monteurs en défiscalisation sous le n°102021 075 002.



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](http://www.inter-invest.fr)

*Documentation à vocation promotionnelle. Photos non contractuelles.*