



Investissement en
nue-propriété

Bretagne

Saint-Quay-Portrieux (22)
« Côté Baie »

Rue Duguesclin,
22410 Saint-Quay-Portrieux

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

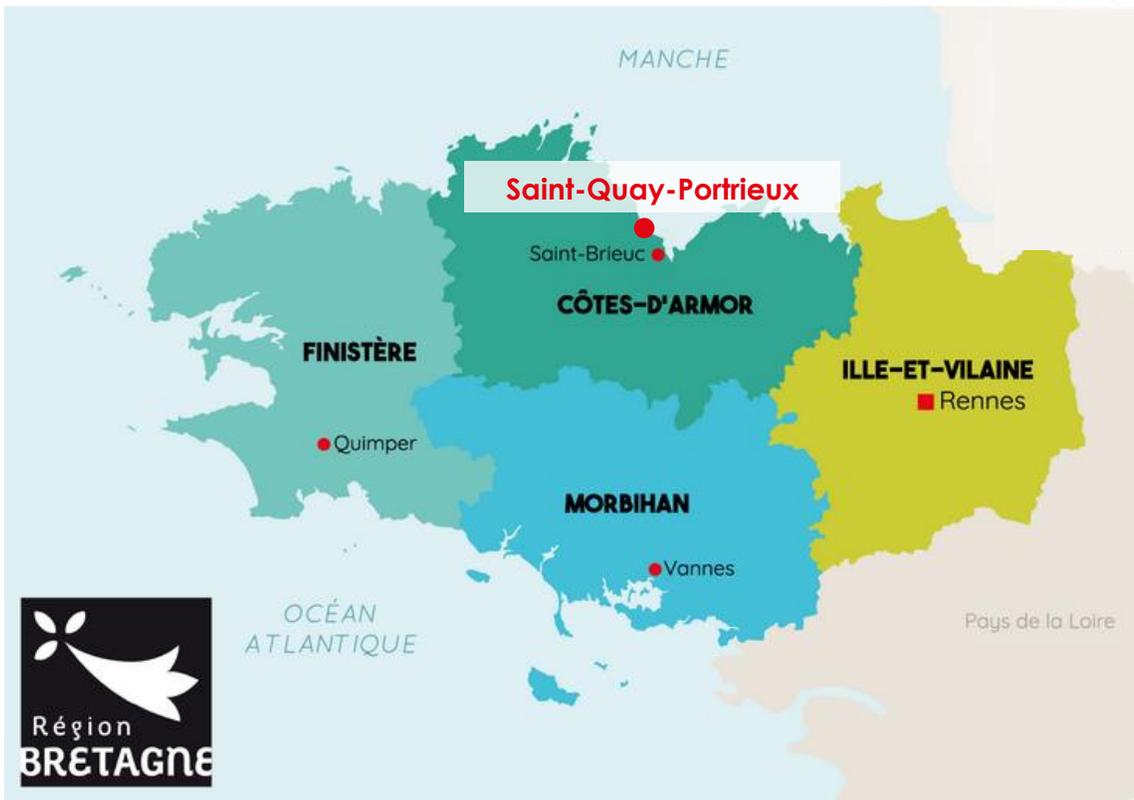
| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Découvrir Saint-Quay-Portrieux | 04 |
| Localisation de la résidence | 09 |
| La résidence sélectionnée | 13 |
| Les atouts | 22 |
| Le Groupe Inter Invest | 26 |

01

Découvrir Saint-Quay-Portrieux

La Bretagne

Dynamisme économique et démographique



Démographie en augmentation

+ de 3 millions d'habitants, augmentation constante grâce à l'arrivée du LGV et du télétravail



Une économie attractive

7^e économie régionale avec un PIB > **99 milliards d'euros**



Le tourisme : une destination prisée

+ 11 millions de touristes chaque année (7 milliards € de revenus touristiques)

Découvrir la ville

Station balnéaire prisée de la côte du Goëlo, Saint-Quay-Portrieux séduit par ses **5 plages de sable fin**, ses activités nautiques variées et le charme du sentier des Douaniers. Village convivial et port dynamique, la ville célèbre fièrement son patrimoine et sa spécialité locale : la coquille Saint-Jacques. À seulement **20 min de Saint-Brieuc** et **1h30 de Rennes ou Brest**, elle offre un cadre de vie authentique entre mer et nature.



3 175
habitants



68 %
des ménages
sont propriétaires



1 parcours de
randonnée le GR34



24 910 €
revenu net médian
(vs 22 040 € en France)



1 Collège



2 Groupes scolaires
(Public et Privé)



1 Casino



5 Plages

Venir à Saint-Quay-Portrieux



Réseau ferroviaire

Gare SNCF Saint-Brieuc
à 20 min en voiture

- 1h00 de Rennes
- 1h20 de Brest
- 2h15 de Paris



Réseau routier

- Saint-Brieuc à **30 min**
- Paimpol à **33 min**
- Rennes à **1h30**
- Nantes à **2h45**
- Paris à **5h00**



Transport en commun

- 1 ligne
(Paimpol/Saint-Brieuc)

Saint-Quay-Portrieux

Un marché immobilier en constante augmentation



Evolution du prix
du m² neuf

+10 % sur 5 ans

Source : Le Figaro Immobilier – mai 2025

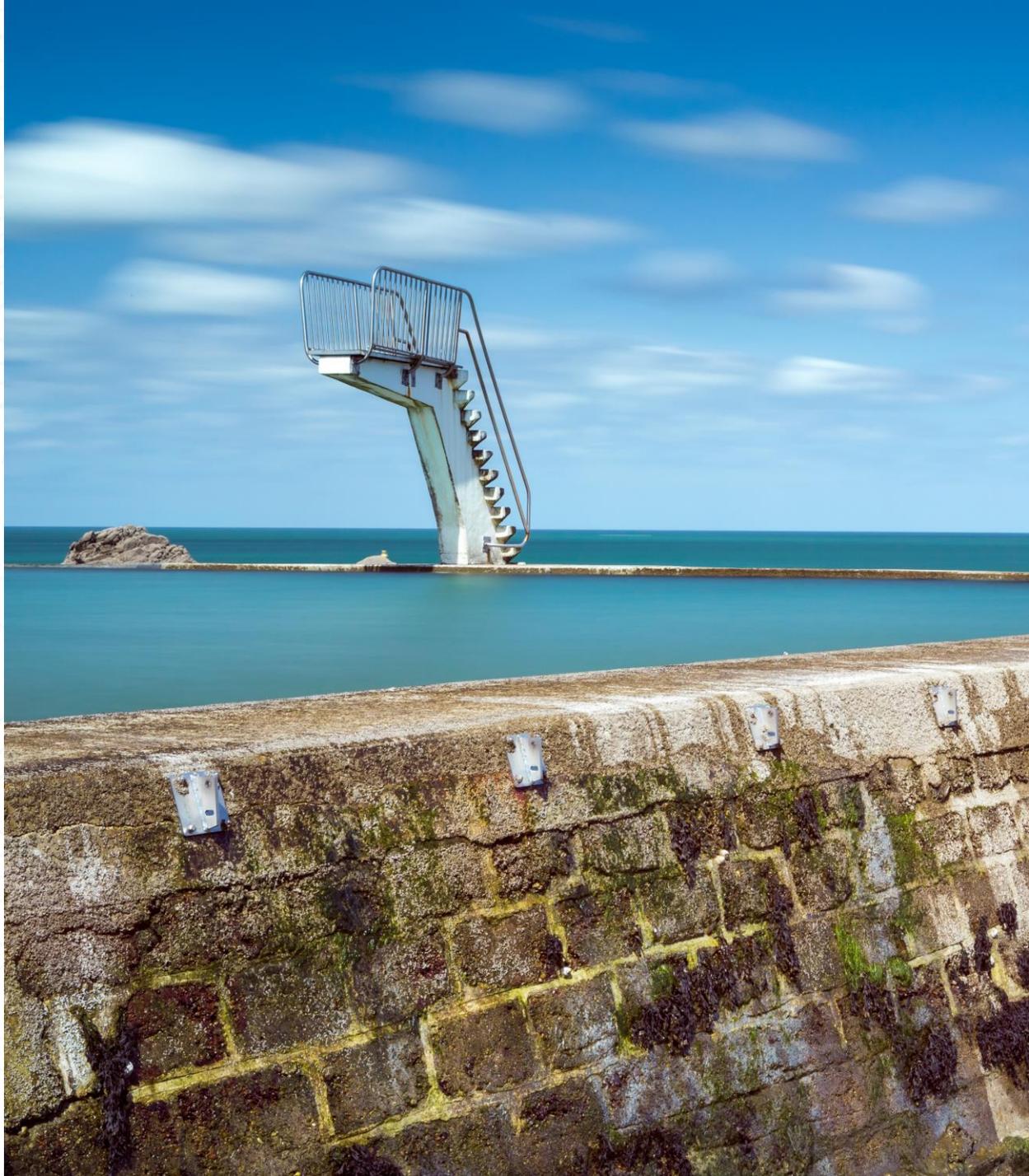


02

Localisation de la résidence

Une adresse privilégiée

« Côté Baie » incarne l'harmonie entre sérénité et élégance dans un **quartier résidentiel**. Idéalement situé à seulement **10 minutes à pied du port de Portrieux et des plages de Saint-Quay-Portrieux**, le domaine profite d'un environnement propice à la détente, face au spectacle quotidien des bateaux. À quelques pas, la zone commerciale d'Étables-sur-Mer complète l'offre avec supermarchés et enseignes spécialisées. Cette adresse se distingue également par sa praticité au quotidien : écoles et collège à proximité, équipements culturels et de loisirs accessibles toute l'année : sports nautiques, balades, festivités locales, cinéma ou casino contribuent à une qualité de vie riche et animée.



Proximité et accès

Entre ville et plages



| | | | |
|------------------------|--------|-------|--------|
| Ecoles | 10 min | 4 min | 1 min |
| Supermarché | 7 min | 3 min | 1 min |
| Plage du Portrieux | 12 min | 5 min | 2 min |
| Parc | 13 min | 5 min | 2 min |
| Centre-ville | 14 min | 6 min | 2 min |
| Casino | 23 min | 6 min | 4 min |
| Plage de la Comtesse | 17 min | 5 min | 4 min |
| Port d'Armor | 19 min | 5 min | 5 min |
| Plage du Casino | 25 min | 9 min | 4 min |
| Gare SNCF Saint-Brieuc | | | 30 min |
| Paimpol | | | 35 min |



Saint-Quay-Portrieux



Illustration non contractuelle

Situation du programme

Une adresse exclusive à quelques minutes du bord de mer





inter invest
immobilier

03

La résidence sélectionnée par Inter Invest Immobilier

« Côté Baie »

Où la nature sublime
chaque instant de vie

Aménagé sur le site de l'ancienne gare de Portrieux, le programme « Côté Baie » conserve et valorise ce bâtiment emblématique, transformé en point d'accueil avec locaux vélos et jardinage, au cœur d'une place conviviale. **La résidence met à l'honneur la nature** et les **mobilités douces**, avec un vaste cœur d'îlot arboré, planté d'essences locales et traversé d'allées piétonnes bordées de massifs fleuris. Un cadre **propice à la détente, aux échanges et à la qualité de vie.**



Le programme « Côté Baie »

Points clés

- Une conception de logement optimisée
- 87 logements
 - 23 maisons individuelles
 - Bat. A : 22 logements
 - Bat. B : 27 logements
 - Bat.C : 15 logements dont **7 en nue-propriété**

| Typologies des 7 logements | | Budget NP moyen | Budget NP min | Budget NP max | Surf Hab. Min | Surf Hab. Max |
|-------------------------------|---|--------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| 2P | 5 | 141 940 € | 129 294€ | 154 008 € | 41,6 m ² | 46,5 m ² |
| 3P | 2 | 182 285 € | 174 607 € | 189 962 € | 61,3 m ² | 66,9 m ² |



Le programme « Côté Baie »

Plan masse



Centre de secours :

Implantée depuis plus de 10 ans, la caserne voisine fonctionne avec discrétion. Aucune présence permanente n'est prévue : seuls des sapeurs-pompiers volontaires interviennent ponctuellement, avec une présence limitée le samedi matin.

Les véhicules sortent par une porte sectionnelle silencieuse, sans usage d'avertisseurs sonores, assurant une tranquillité optimale pour les résidents.

7 lots sélectionnés par Inter Invest Immobilier



Illustration non contractuelle

Les prestations



Équipements

Salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et sèche-serviettes.

Le chauffage sera assuré par des radiateurs à eau chaude.



Menuiseries intérieures

Double vitrage



Accès à la résidence

Vigik et vidéophone

Les avantages de la RE 2020 pour les investisseurs et les résidents

1.Économies d'énergie : les bâtiments conformes à la RE 2020 offrent une performance énergétique supérieure, permettant de réaliser des économies sur les factures de chauffage, d'eau chaude et d'électricité.

2.Confort et bien-être : grâce à une meilleure isolation thermique et à une gestion optimisée de la ventilation, les occupants bénéficient d'un confort accru en hiver comme en été.

3.Valorisation patrimoniale : investir dans un bien conforme à la RE 2020, c'est garantir une valorisation de son patrimoine immobilier.



Illustration non contractuelle

Pour en savoir + consulter la notice descriptive

Les intervenants



Promoteur

Kaufman & Broad est l'un des principaux promoteurs immobiliers français, reconnu pour la qualité de ses réalisations et sa solidité financière. Fondé en 1968, le groupe est présent sur l'ensemble du territoire national, avec une expertise couvrant les logements collectifs, les maisons individuelles, les résidences gérées, ainsi que l'immobilier d'entreprise.

Chiffres clés 2024

1 076,8 millions € de chiffre d'affaires

68 600 logements livrés ces 10 dernières années

701 collaborateurs



Bailleur

1^{er} bailleur social public des Côtes d'Armor, est né du regroupement des deux offices HLM historiques du département : Côtes d'Armor Habitat et Terre et Baie Habitat, qui œuvrent depuis 100 ans pour permettre à tous l'accès à des logements aux loyers abordables et de qualité : jeunes et anciens, actifs et personnes sans emploi, familles et personnes isolées.

Chiffre clés 2024

9 439 logements gérés

Présent dans **254** communes



Durée
du démembrement

15 ans



Décote

36%

Appartements du 2 au 3 pièces
à partir de **129 294 €***



Prix moyen au m²
Nue-propriété**

2 998 €



Prix moyen au m²
Pleine propriété**

4 685 €



* Prix TTC

** Hors parking

Les atouts



Saint-Quay-Portrieux, une station balnéaire familiale au cœur de la baie de Saint-Brieuc



A quelques minutes à pied du port et des plages de Saint-Quay-Portrieux



Cadre de vie serein dans un quartier résidentiel calme, proche des commodités et écoles



Prestations soignées : RE2020, double vitrage, chauffage performant, sécurité renforcée



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



Une fiscalité optimisée



Un investissement idéal pour préparer sa retraite en toute sérénité



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

Préparer ma retraite

- ✓ Le démembrement de propriété est un placement patrimonial qui vous permet de préparer votre retraite en anticipant des revenus complémentaires futurs à terme.
- ✓ Cet investissement convient parfaitement aux 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

- ✓ **Impact sociétal** : en mobilisant votre épargne privée dans le cadre de votre investissement en nue-propriété, vous contribuez au développement d'une offre de logements à loyers abordables dans les zones tendues en permettant aux actifs de vivre au cœur des territoires les plus attractifs.
- ✓ **Impact environnemental** : Inter Invest Immobilier accorde une attention particulière aux normes environnementales en matière de construction (RE2020, certification HQE etc.)

L'investissement en nue-propriété

L'immobilier 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.

Financement sur mesure

Grâce à un partenariat exclusif avec un établissement bancaire français, Inter Invest propose un accompagnement dédié pour le financement des projets en nue-propriété. Une solution clé en main pour concrétiser un investissement immobilier.

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.

Déductibilité des intérêts

d'emprunt de l'impôt sur le revenu dans le cadre d'un investissement réalisé à crédit, le nu-proprétaire peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers compte tenu de la qualité de bailleur social de l'Usufruitier.

Absence d'impôt sur la fortune immobilière

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



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.



20 programmes
lancés



Modalité d'acquisition
bloc ou **mandat**



+ 550 lots
commercialisés



Primé pour ses Solutions immobilières en démembrement

En 2021 et 2022 dans la catégorie « démembrement de propriété » par le magazine Gestion de Fortune. En 2023, Inter Invest obtient la 1^{ère} place de ce classement.

Le Groupe Inter Invest

- + de 30 ans d'expérience
- **9 implantations** dans le monde
- **4,8 milliards €** d'actifs financés
- Confiance de **70 000 investisseurs**
- **+ 1 300 distributeurs partenaires**
- **+ 250 collaborateurs**



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 réel des investissements**



www.inter-invest.fr

Inter Invest
21, rue Fortuny - 75017 Paris
01 56 62 00 55

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. Documentation à vocation promotionnelle. Photos non contractuelles. © 2025 Inter Invest Immobilier
Tous droits réservés - Photos non contractuelles - Crédits photos et images : Adobe Stock