



## Nuepropriété

L'investissement immobilier sans contrainte

# Un investissement économiquement vertueux

En mobilisant votre épargne privée vous contribuez à la croissance de l'offre de logements à loyers abordables et vous permettez aux actifs de vivre au cœur des territoires les plus attractifs.





# La nue-propriété, comment ça marche?

#### Le démembrement de propriété

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

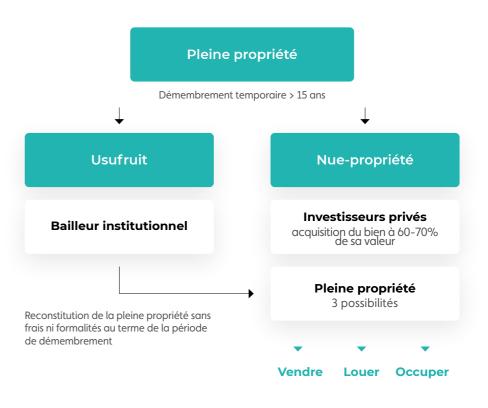
#### L'usufruit

#### ufruit

Il se rapporte au droit d'utiliser le bien immobilier et d'en percevoir les revenus. Ce droit est cédé à un bailleur institutionnel qui va exploiter le logement pendant une période de 15 à 20 ans.

#### La nue-propriété

Elle est acquise par un investisseur privé qui récupérera automatiquement et gratuitement la pleine propriété de son bien (droit d'en disposer) au terme de la période d'usufruit après que le bailleur institutionnel aura remis le logement en état.



# Un investissement sécurisé et performant

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote de 30 à 40 % sur la valeur totale de son bien en fonction de la durée du programme (plus la durée est longue, plus la décote sera importante). Cette décote correspond à la somme des loyers libres que l'investisseur aurait perçus durant la période de démembrement s'il en avait été plein propriétaire.

#### 100 000€

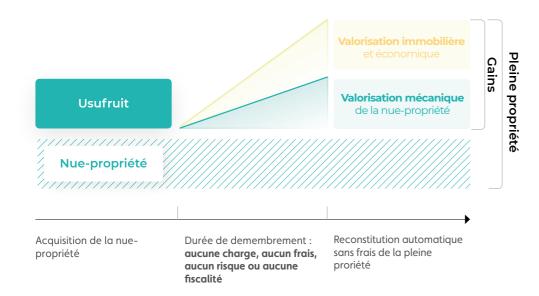
en pleine proriété (Valeur totale du bien)



## Cet investissement permet une double valorisation

**1. une valorisation mécanique** du bien liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété

**2. une valorisation économique** liée à l'évolution du marché dans les territoires en tension foncière





# Préparer sa retraite, se constituer un patrimoine ou anticiper un revenu complémentaire

A la sortie de la période d'usufruit, devenir plein propriétaire de son bien, c'est avoir le choix entre :



#### Vendre

réaliser vos projets à l'issue du démembrement lors de la vente de votre bien immobilier avec une fiscalité optimisée ;



#### Occuper

vous constituer un patrimoine dans une station balnéaire cotée ou une résidence principale dans une grande ville si vous décidez de le conserver ;



#### Louer

percevoir un complément de revenus en louant votre bien immobilier, choix qui peut s'avérer primordial notamment lors d'un départ à la retraite, souvent accompagné d'une baisse de revenus.



Les Naïades, Thonon-Les-Bains

# Un investissement sans contrainte

La nue-propriété est le seul investissement immobilier qui permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles :



## Zéro gestion locative

Pendant une durée de 15 à 20 ans, la gestion locative est entièrement assumée par le bailleur institutionnel, qui gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif et supporte également le risque d'impayés. C'est également l'usufruitier qui sera chargé de remettre le bien en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement.



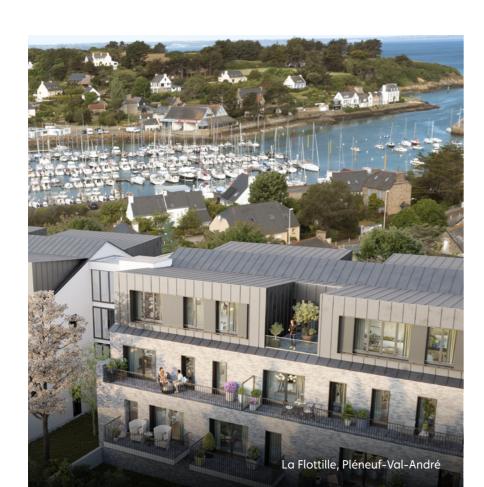
## Zéro charge financière

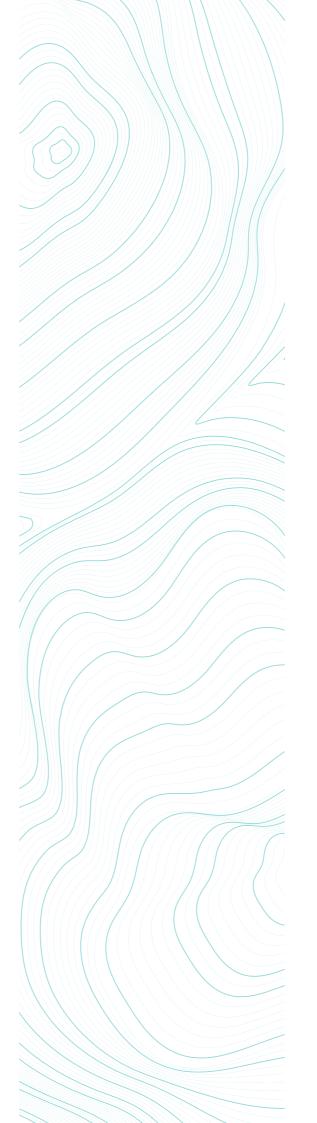
L'ensemble des charges locatives et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par le bailleur institutionnel qui règle également les charges financières, dont la taxe foncière. Les réparations courantes sont aussi à sa charge pendant la période de démembrement.



#### 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 fiscalité optimisée

Placement patrimonial, un investissement immobilier en nue-propriété se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, pendant la durée du placement et au terme du démembrement :

- 1 Absence de taxe foncière : celle-ci est payée par l'usufrui-tier.
- 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 plusvalues 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 nue-propriété via un crédit immobilier peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nuepropriété 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.

6

# Un investissement socialement responsable



#### Impact sociétal

Le logement social / intermédiaire : permet de favoriser la mixité sociale en répondant aux besoins des actifs en matière de logements à loyer abordable et qui ont des difficultés à accéder au marché libre.

- Permettre aux jeunes actifs d'accéder à un logement à proximité des bassins d'emploi, des transports en communs et des commodités
- Lutter contre les inégalités d'accès aux logements dans les territoires tendus
- Créer un nouveau dynamisme économique dans les territoires en tension en favorisant le lien emploi/logement. Augmenter et diversifier l'offre de logement permet d'accompagner la création d'emplois.



#### Impact environnemental

Inter Invest Immobilier accorde une attention particulière aux normes environnementales en matière de construction (RT 2012-20%, RE 2020, certification HQE etc.).



### Pourquoi choisir Inter **Invest Immobilier?**

Les experts d'Inter Invest Immobilier accordent une attention particulière à la sélection des emplacements immobiliers, au choix des partenaires (promoteurs et bailleurs institutionnels) et à la qualité des prestations de chacune de ses opérations.

Inter Invest Immobilier ne se contente pas d'intervenir aux côtés des promoteurs en qualité de simple commercialisateur, mais s'implique dès l'origine des opérations afin d'en optimiser le montage pour chacune des parties prenantes : promoteur, bailleur institutionnel et investisseurs.

Preuve d'une forte conviction sur chacun des programmes proposés à ses investisseurs, Inter Invest Immobilier en réalise alors l'acquisition avant de les proposer à ses investisseurs via un process de signature 100% digital.

#### Un accompagnement personnalisé tout au long de votre investissement

- Des interlocuteurs dédiés
- Livraison de votre bien
- Animation du marché secondaire en cas de revente
- Accompagnement lors de la reconstitution de la pleine propriété de votre bien

# Des emplacements patrimoniaux

Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin à la sélection des emplacements immobiliers de ses offres en nue-propriété. Ces localisations « Premium » se concentrent autour de 3 typologies d'agglomération :



#### Paris, Ile-de-France

Paris demeure un marché tendu où la demande reste supérieure à l'offre. marquée par une forte La nue-propriété est ain- stabilité. Ces villes ont si un moyen d'accéder tendance à mieux résisà des appartements de qualité en bénéficiant d'un prix attractif.



#### Métropoles régionales

La valorisation des principales villes françaises est ter en cas de baisse du marché et surperformer réciproquement en cas de hausse.



#### Stations balnéaires cotées

Toujours très prisées par certains investisseurs, ces emplacements en bord de mer vous permettront de vous constituer un patrimoine, pouvant servir de résidence principale ou générer des revenus complémentaires à la retraite.



## Exemples de réalisations



Le Berlier Paris 13<sup>e</sup> (75)



Le Basile Mougins (06)



Tour Silva Bordeaux (33)



Osmoz Saint-Malo (35)



Issy-les-Moulineaux (92)



Résidence Square Saint-Louis Bordeaux (33)

#### Des services 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

11

10

## Le Groupe Inter Invest

33 ans d'expérience1

implantations dans le monde<sup>1</sup> +250 collaborateurs1

+1200

distributeurs partenaires1

68 000

investisseurs nous font confiance1

4,5 milliards € d'actifs financés1



Structuration et commercialisation d'opérations immobilières patrimoniales. Acteur spécialisé en démembrement de propriété sur les emplacements premium.



Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979



traite sur-mesure



Conception et gestion Structuration et gestion de d'un Plan Epargne Re- solutions d'investissement en loi Girardin². Acteur de référence en Girardin, avec Agréments : gestion de Plan 4 mds € d'actifs financés, Epargne Retraite, gestion de dont 2,6 mds € sous gesportefeuilles pour le compte de tion au 31/12/2023.

nter invest

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

ELEVATION

Capital Partners

Agrément AMF n° GP-15000006

Tiers et tenue de compte conser-Agrément ACPR : CIB09861



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

1. Chiffres au 31 décembre 2023

2. 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.





Pour retrouver l'ensemble de nos programmes !

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

