



Investissement en  
nue-propriété

---

# Courbevoie

## Fauvelles

47 rue des Fauvelles  
92 400 Courbevoie

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir dans le Grand Paris à Courbevoie (92)	03
--	----

---

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

---

Une localisation de choix	05
---------------------------	----

---

Le programme	07
--------------	----

---

Les intervenants	10
------------------	----

---

Les points clés	13
-----------------	----

---

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	15
--	----

---

Rappel des risques	19
--------------------	----

---

Le groupe Inter Invest	20
------------------------	----

---

# Investir dans le Grand Paris à Courbevoie (92)

La région du Grand Paris, qui regroupe la capitale, 123 communes de la petite couronne et 7 communes<sup>(1)</sup> de la grande couronne, a pour ambition de faire de Paris une grande métropole mondiale.

Avec 68 nouvelles gares et 200 km de lignes de métro supplémentaires, le Grand Paris Express est en marche et apporte son lot d'opportunités. Courbevoie, à seulement 2 kilomètres de Paris, est l'une des villes les plus dynamiques des Hauts-de-Seine.

Courbevoie fait partie des 4 communes sur lesquelles s'étendent le quartier d'affaires de La Défense et séduit de plus en plus d'investisseurs par son cadre de vie résidentiel et ses nombreuses commodités : commerces et services, écoles, équipements sportifs, espaces culturels, ...

Aussi, les berges de Seine qui bordent la ville au sud, ses 41 hectares d'espaces verts et son réseau de transports en commun dense en font une commune à la fois agréable à vivre et pratique.

La commune est portée par la dynamique économique de La Défense, 4<sup>e</sup> quartier d'affaires mondial le plus attractif et 1<sup>er</sup> quartier d'affaires européen, qui héberge 3 600 entreprises et 180 000 salariés.<sup>(2)</sup>

La Défense abrite entre autres 15 entreprises du Fortune Global 500<sup>(2)</sup> et les sièges sociaux français des plus grandes entreprises mondiales telles que Areva, la Société Générale ou encore Ernst & Young.



Vue sur La Défense, et l'avenue de la Grande Armée.



- Grand Paris Express
- Mise en service au-delà de 2030
- Gare du Grand Paris Express
- Autre gare

Source : Société du Grand Paris

<sup>(1)</sup> [www.data.gouv.fr/fr/datasets/communes-de-la-metropole-du-grand-paris-par-ept/](http://www.data.gouv.fr/fr/datasets/communes-de-la-metropole-du-grand-paris-par-ept/)

<sup>(2)</sup> [parisladefense.com](http://parisladefense.com)

# Le quartier

Situé à l'Ouest de Paris au sein de la ville de Courbevoie et en limite communale avec la ville de la Garenne Colombes, le programme est situé rue des Fauvelles et s'inscrit partiellement dans le périmètre de l'ancienne ZAC rue des Fauvelles qui a fait ces dernières années l'objet d'un des plus vastes programmes de renouvellement urbain de la commune.

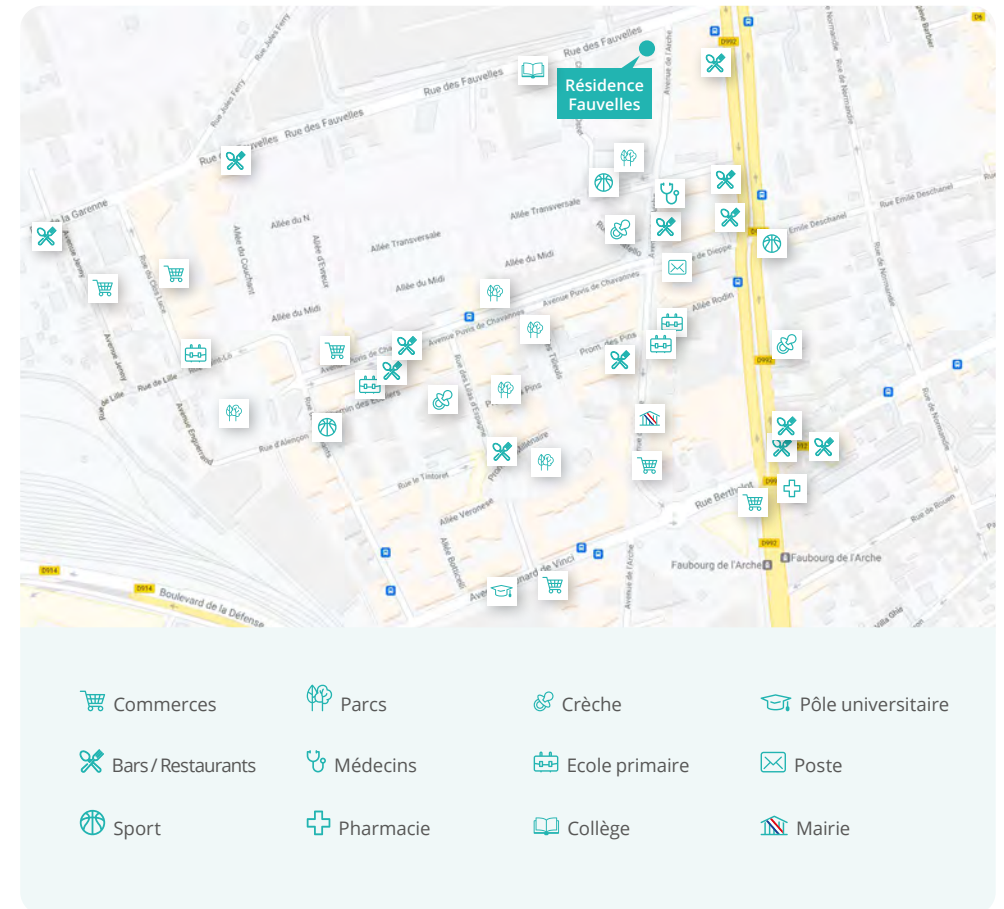
Le quartier s'est doté d'infrastructures sportives et culturelles de premier plan (la commune héberge près de 350 associations et 21 équipements sportifs déployés sur 80 000 m<sup>2</sup> de surface sportive), de multiples commerces de proximité ainsi que de nombreux parcs et jardins.

Le quartier bénéficie également d'un réseau de transports en commun dense qui lui assure une excellente desserte vers Paris et les communes voisines.

Ainsi, les deux gares du Transilien ligne L « Bécon-les-Bruyères » et « Courbevoie » permettent de rejoindre La Défense en quelques minutes seulement et la Gare Saint-Lazare en 10 minutes<sup>(1)</sup>.

Il est également possible d'emprunter la ligne 1 du métro, le RER A et le tramway T2 en gare de La Défense (cette dernière ligne desservant aussi deux autres arrêts à Courbevoie). Bientôt, le RER E desservira lui aussi La Défense dans le cadre du projet Eole.<sup>(2)</sup>

Enfin, le quartier est directement situé sur le tracé de la future ligne 15 de métro automatique du Grand Paris Express, qui desservira en 2030<sup>(3)</sup> les gares de La Défense et de Bécon-les-Bruyères à Courbevoie.



<sup>(1)</sup> Google Maps, RATP

<sup>(2)</sup> www.rer-eole.fr

<sup>(3)</sup> Societedugrandparis.fr

# Une localisation de choix



## Transports

- Le tram (ligne T2 – arrêt « Les Fauvelles ») à 100 m permet de rejoindre La Défense en 5 min
- Le train (ligne L – arrêt « Courbevoie ») à 1 km permet de rejoindre la Gare Paris Saint-Lazare en 10 min
- Le futur métro (ligne 15 – arrêt « Nanterre La Folie ») à 1,2 km permettra de rejoindre La Défense en 2 min
- Le RER (ligne A – arrêt « La Défense ») à 1,3 km permet de rejoindre Paris en 5 min
- Le Bus : 10 lignes de la RATP permettent de desservir toutes les communes avoisinantes et les gares
- En voiture : accès rapide à La Défense en 5 min (1,6 km) et au périphérique via « Porte de Maillot » en 10 min (4,8 km)



## Parcs

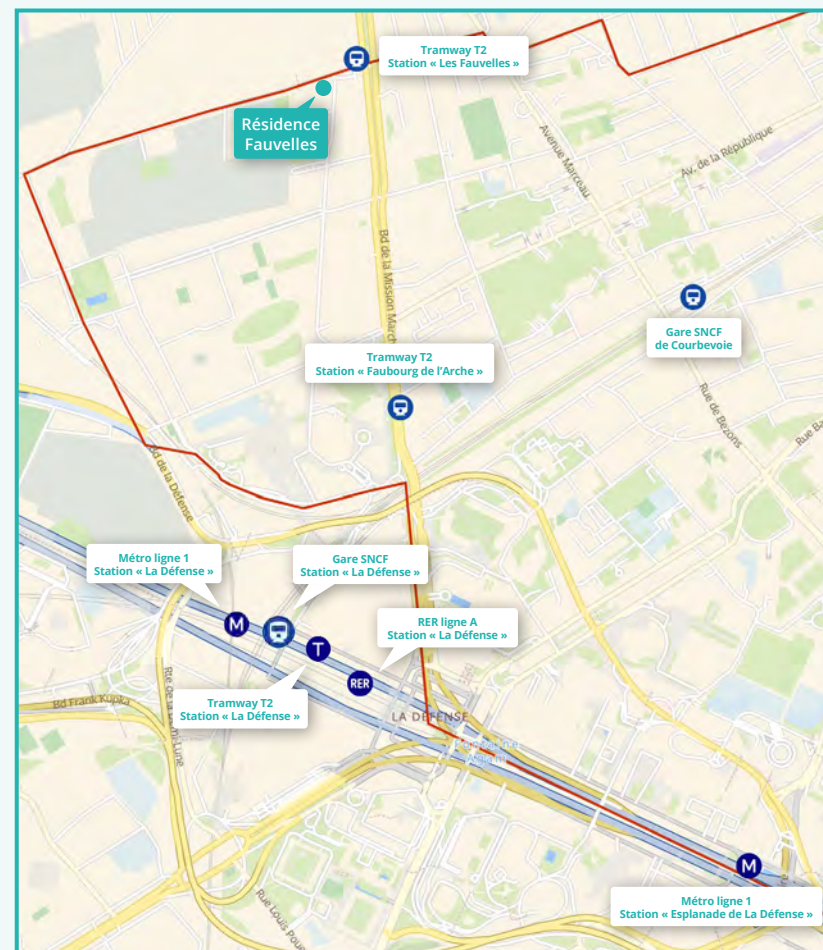
- Parc du Millénaire
- Parc André Malraux
- Parc de Bécon
- Parc des Bruyères



## Lieux d'intérêt

- Grande Arche de La Défense (à 1,1 km)
- Paris La Défense Arena (à 1,2 km)
- Complexe Sportif Nelson Mandela (à 1,2 km)
- Centre commercial Westfield Les 4 Temps (à 1,6 km)
- Espace Sportif Jean-Pierre Rives (à 2 km)
- Mairie de Courbevoie (à 2 km)

## Zoom sur le réseau de transports de Courbevoie



— Délimitation de la commune de Courbevoie

Un programme à proximité de  
Paris dans l'une des villes les plus  
dynamiques des Hauts-de-Seine



# Le programme

Face au site du futur Campus tertiaire Engie situé sur la Commune de la Garenne Colombes, le programme Fauvelles s'étend sur près de 36 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et compte 8 bâtiments de logements collectifs comprenant chacun entre 10 et 11 étages.

L'aménagement paysager du projet sera particulièrement soigné avec le cœur d'îlot, les plantations sur les voies périphériques, les toitures végétalisées ainsi que certaines façades recouvertes partiellement de plantes grimpantes qui viendront ponctuer le paysage de verdure. Par ailleurs, le programme Fauvelles, dont les besoins énergétiques sont très faibles, détient le label Effinergie+.

Au sein de cet ensemble, un bâtiment de 71 logements, du studio au 4 pièces, pour une surface habitable totale de 4 025 m<sup>2</sup> sera entièrement réservé aux investisseurs en nue-propriété. La grande majorité de ces logements bénéficie d'espaces extérieurs (balcons, terrasses ou oriels). Inter Invest vous propose 35 appartements, du studio au T4 duplex, au cœur de ce complexe résidentiel.

Ce projet prévoit également 364 m<sup>2</sup> réservés pour deux commerces en rez-de-chaussée, 1 043 m<sup>2</sup> pour une salle polyvalente et environ 2 300 m<sup>2</sup> pour une piscine municipale.

La résidence qui se situe à la croisée de la rue des Fauvelles et de l'Avenue de l'Arche permet à ses habitants de profiter des transports en commun en pied d'immeuble. Ainsi, les résidents pourront facilement rejoindre les lieux d'intérêts à proximité tels que La Défense, la Gare Saint-Lazare ou le centre de Paris.



[Voir la vidéo du programme](#)

## Informations complémentaires

**Livraison prévisionnelle** 2<sup>e</sup> trimestre 2025

**Nombre de lots** 35

**Typologie des lots** du studio au T4 duplex

**Prix nue-propriété** à partir de 151 200 €

**Permis de construire** Obtenu (purgé en juillet 2021)

**Actabilité** Actable

## Exemple d'investissement

**T2 de 40,95 m<sup>2</sup>**

**Prix pleine propriété** 319 000 €

**Décote (37%)** 118 030 €

**Prix nue-propriété** 200 970 €

Appartements du studio au T4 duplex  
**à partir de 151 200 €**

Durée du  
démembrement

**17 ans**

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

**8 438 €**

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

**5 316 €**

Rentabilité liée  
à la décote

**2,75%**

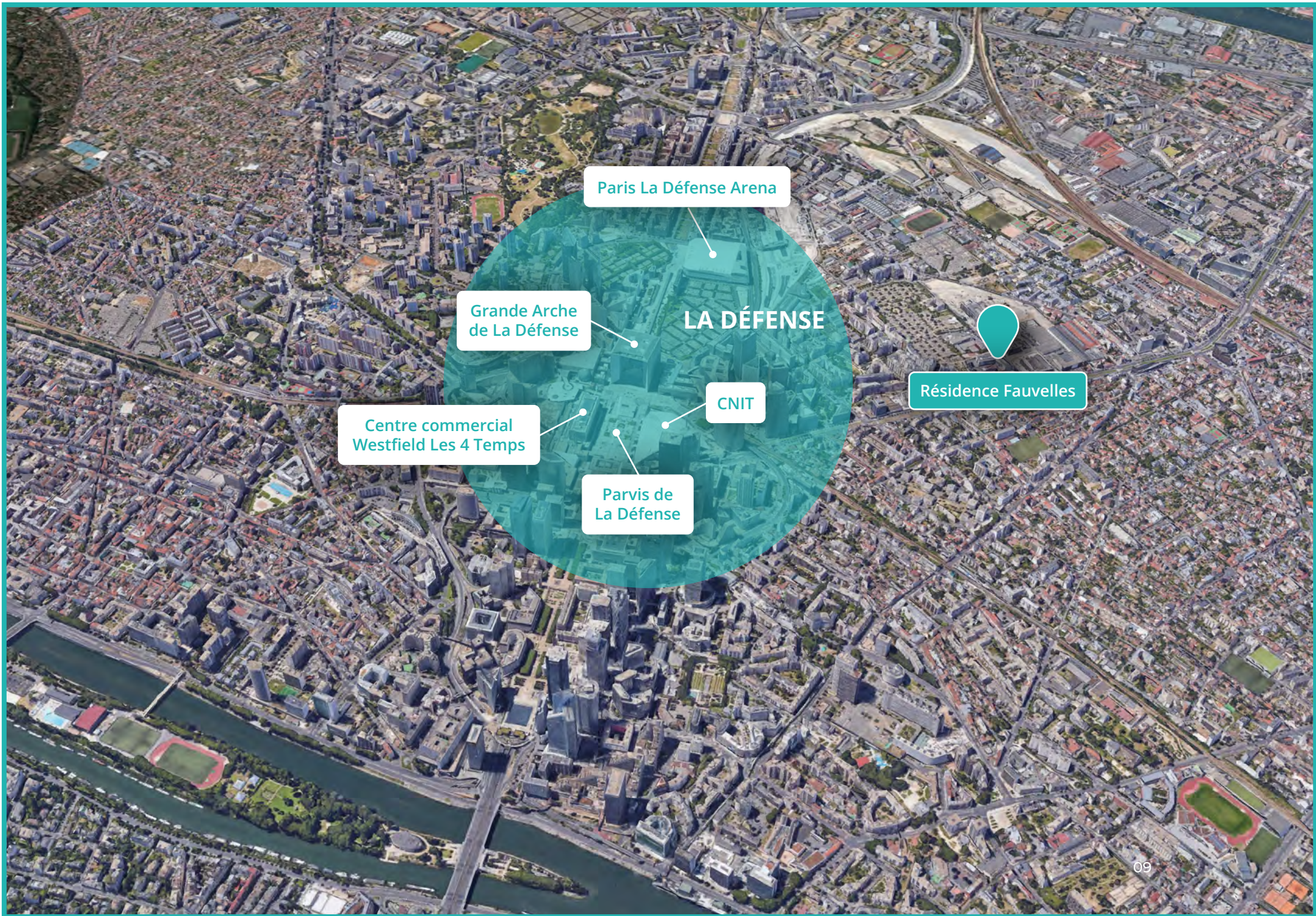
Décote

**37%**

08

\* Hors parking





Paris La Défense Arena

Grande Arche  
de La Défense

LA DÉFENSE

Centre commercial  
Westfield Les 4 Temps

CNIT

Parvis de  
La Défense

Résidence Fauvelles

# Les intervenants



## Co-promoteur

« Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse. »

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

[www.groupe-emerige.com](http://www.groupe-emerige.com)

## Exemple de réalisation

UNIC - Paris 17



- 🏠 131 appartements
- 🏢 306 m<sup>2</sup> de commerces
- 👶 1 crèche
- 🚇 1 ouvrage RATP\*
- 📅 Livré en 2019

Conçu par le tandem Christian Biecher et l'agence d'architecture chinoise MAD, dirigée par Ma Yansong, cet ensemble immobilier mixte d'une hauteur de 50 m est composé de 83 appartements en accession, 48 logements sociaux, d'une crèche, d'une serre

partagée. Inspiré des cultures des collines asiatiques, UNIC déploie une succession de terrasses suspendues aux courbes sinueuses, ondoyantes et irrégulières. Aérien, le bâtiment semble flotter au-dessus de la végétation du parc Martin Luther King.

*\* L'œuvre de Tobias Rehberger, réalisée dans le cadre du programme « 1 immeuble, 1 œuvre », habille l'entrée de la station Pont Cardinet et s'insère dans l'ensemble immobilier UNIC.*

# Les intervenants



## Co-promoteur

Avec plus de 700 logements par an, Interconstruction est un promoteur-constructeur reconnu depuis plus de 60 ans. Toujours en phase avec l'évolution des lignes architecturales, ses créations conjuguent élégance et respect de l'environnement.

Depuis juin 2020, Interconstruction a intégré le Groupe Eaglestone présent en France, Belgique et Luxembourg. Le Groupe est reconnu pour la création d'espaces de vie et de travail à haute valeur ajoutée dont les développements durables s'intègrent avec harmonie à l'architecture contemporaine des programmes.

[www.interconstruction.fr](http://www.interconstruction.fr)

## Exemple de réalisation

### Regards en seine - Saint-Cloud (92)



🏠 76 logements (dont 21 sociaux)

📏 5 293 m<sup>2</sup> SDP

📅 Livré en 2019

Ensemble immobilier offrant une vue panoramique sur Paris et la Vallée de la Seine. Il se singularise par son architecture de style et la valorisation du pavillon Lescoeur (Napoléon III)

qui a fait l'objet d'un démontage et remontage pierre à pierre à l'identique.

# Les intervenants

brownfields

## Co-promoteur

Brownfields maîtrise l'ensemble des opérations de démolition, de dépollution, d'aménagement et de construction pour revaloriser les sites en cessation d'activité. S'appuyant sur des fonds propres importants, grâce au soutien d'institutionnels de renom, Brownfields développe des solutions sur-mesure pour régénérer tant les friches industrielles que les sites obsolètes en zone urbaine dense.

[www.brownfields.fr](http://www.brownfields.fr)

## Exemple de réalisation

**Quartier des Arts** - Puteaux (92)



- 🏠 324 appartements (dont 2 ateliers d'artiste)
- 🏢 24 984 m<sup>2</sup> SDP (dont 23 506 m<sup>2</sup> de logements)
- 🏡 12 maisons de ville individuelles
- 👶 1 crèche
- 🏪 5 commerces indépendants de 828 m<sup>2</sup> au total
- 📅 Livré en 2019

Ensemble immobilier livré par Browfields, Emerige et Ogic fin 2019.

**Seqens**   
Groupe ActionLogement

## 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 1 000 000 logements.

Né du rapprochement de six entreprises réputées du logement social francilien, Seqens, filiale du Groupe Action Logement, gère un patrimoine de plus de 90 000 logements locatifs dans 8 départements d'Île-de-France.

[www.seqens.fr](http://www.seqens.fr)

# Les points clés



Un programme au cœur du Grand Paris dans l'une des villes les plus cotées des Hauts-de-Seine, voisine de La Défense, à 2 km de Paris



Un réseau de transports en commun à proximité du programme qui permet de relier facilement le centre de Paris et le quartier d'affaires de La Défense



Un programme de standing porté par des promoteurs de renom en Ile-de-France



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



Une commune qui séduit par son cadre de vie résidentiel et ses nombreuses commodités : commerces et services, écoles, équipements sportifs, espaces culturels...



Des appartements bénéficiant de surfaces extérieures généreuses



Appartements accessibles à partir de 151 200 €



Une fiscalité optimisée



# Une commune portée par la dynamique économique du 1<sup>er</sup> quartier d'affaires européen



# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

## Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

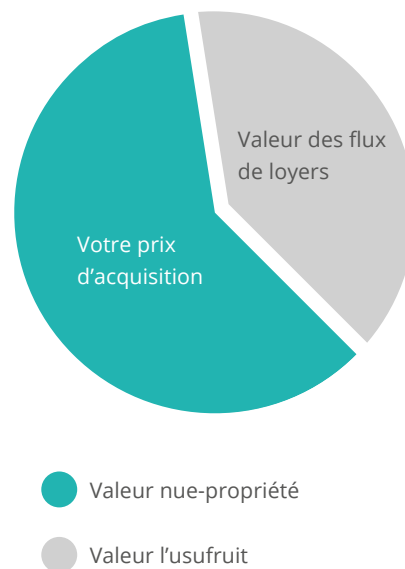
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### 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.



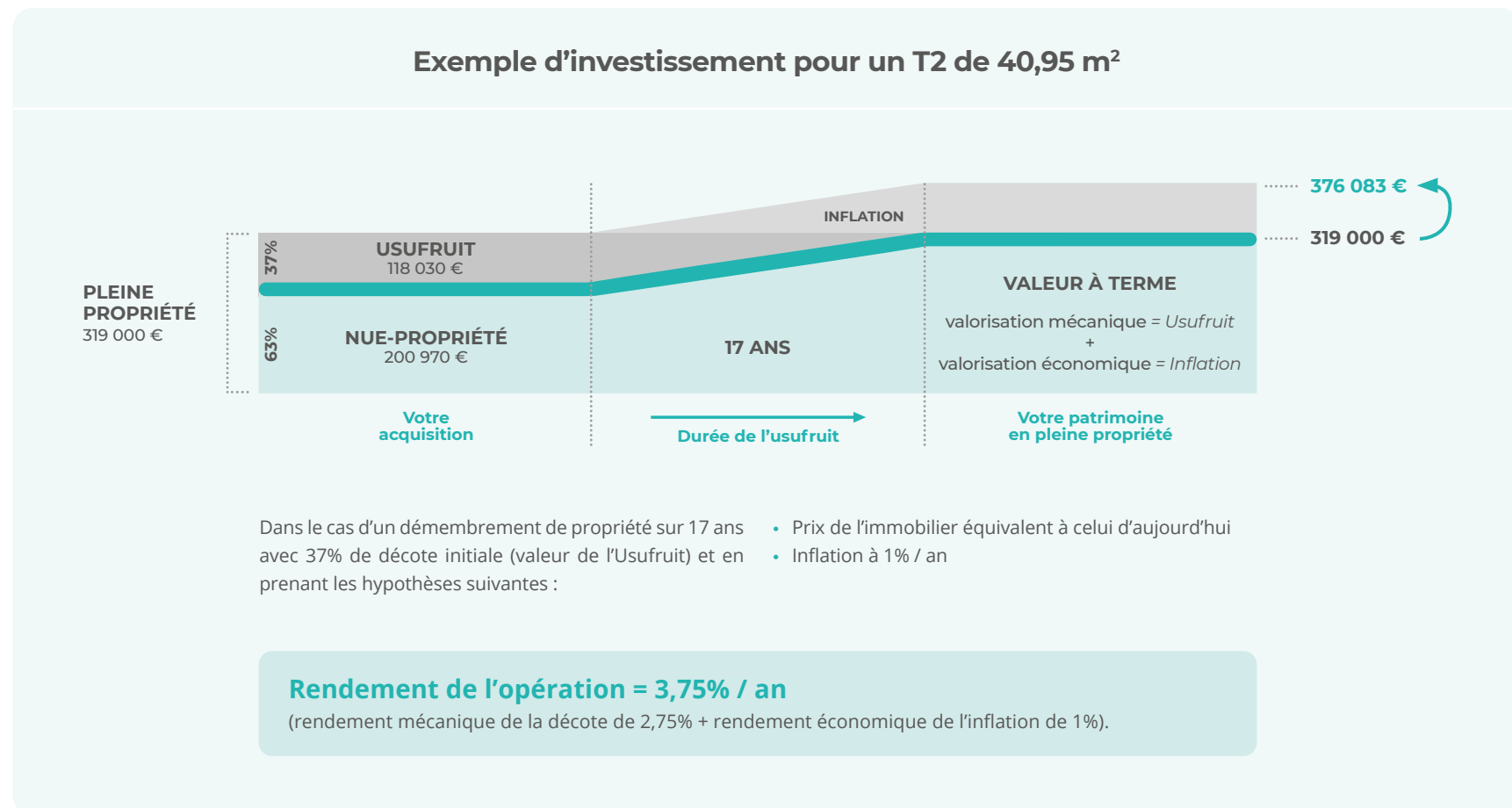
*Futur projet Engie.*



*La Grande Arche surplombant l'Esplanade de La Défense.*

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 37% sur le prix d'achat du bien sur cette opération. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période d'usufruit. Le nue-propiétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.





## 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 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'IR et d'IFI et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement. L'investisseur en nue-propriété bénéficie également d'une fiscalité allégée en cas de transmission.

### 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.



## 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-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.



*Vue sur le quartier de La Défense.*

# Rappel des risques

## **Restriction temporaire au droit de propriété**

L'investisseur pourra occuper les lieux, les utiliser ou les louer uniquement à l'issue de la période de démembrement.

## **Valorisation du bien et rentabilité**

La rentabilité mentionnée précédemment est théorique. Elle est déterminée par référence à la valeur estimée du bien à la date de l'investissement (et en fonction de la décote et de la durée du démembrement). La situation et la qualité de l'immeuble peuvent générer une surperformance ou une sous-performance par rapport au marché de l'immobilier dans son ensemble.

## **Risque lié à la mise aux normes des locaux**

L'évolution des normes réglementaires peut obliger le propriétaire à engager des dépenses d'entretien et de mise aux normes non prévues à l'origine. Ce risque est néanmoins atténué avec les constructions neuves qui respectent les dernières normes applicables.

## **Absence de revenus pour le nu-propriétaire durant la période de démembrement**

Lors d'un achat en nue-propriété, l'investisseur bénéficie d'une importante décote sur le prix de son bien. Cette décote est équivalente à la somme des loyers qu'il aurait pu encaisser durant la période de démembrement.

Ainsi, en cas d'acquisition à crédit, il doit s'assurer qu'il a la capacité de rembourser l'emprunt contracté, sans compter sur les revenus locatifs de son investissement acquis en nue-propriété.

## **Déductibilité des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu, sous condition**

En cas d'acquisition à crédit, le nu-propriétaire peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, à la condition que l'usufruitier déclare de son côté les revenus locatifs, sauf s'il s'agit d'un usufruitier bailleur social.



## 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

# Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 150 collaborateurs
- Confiance de 35 000 investisseurs
- Plus de 850 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 3 milliards € d'actifs financés, dont 2 milliards € sous gestion au 31/12/2020.

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

**Document à caractère promotionnel**