



Investissement en
nue-propriété

Grenoble

Résidence étudiante
Académia

20 rue Monge - 38 000 Grenoble

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Grenoble 03

Le quartier 04

Le programme 06

Les intervenants 09

Les points clés 10

Fonctionnement de
l'investissement en nue-propriété 12

Investir à Grenoble

Grenoble, surnommée la capitale des Alpes en vertu de son cadre naturel exceptionnel, est aujourd'hui connue pour ses pôles d'excellence scientifique qui en font la 5^{ème} ville la plus innovante au monde selon Forbes.

Ses habitants recommandent Grenoble pour sa douceur de vivre. La métropole est d'ailleurs classée 4^{ème} ville de France pour sa qualité de vie⁽¹⁾.

Au pied des Alpes, la capitale de l'Isère est entourée par 4 massifs montagneux et bénéficie de la proximité immédiate des stations de ski. Une dizaine de TGV quotidiens permettent de relier Grenoble à Paris en seulement 3 heures.

3^{ème} ville de France pour sa performance économique⁽¹⁾, Grenoble attire sans cesse de nouvelles entreprises et rassemble 28 000

chercheurs et ingénieurs parmi les plus qualifiés de France.

Grenoble, pôle universitaire majeur de la région, accueille aujourd'hui plus de 65 000 étudiants et se classe 4^{ème} ville la plus attractive pour les étudiants⁽²⁾.

⁽¹⁾ Baromètre 2019 du magazine Challenges en partenariat avec Arthur Loyd

⁽²⁾ Classement 2020 Le Figaro Etudiant



Le tramway de Grenoble



Le téléphérique de Grenoble-Bastille



Vue aérienne sur l'avenue principale de Grenoble

Le quartier

Située au Sud-est de Grenoble, la résidence Académia s'offre une place de choix au sein du quartier Bajatière. Ce quartier familial bénéficie d'un emplacement idéal : proche du centre-ville de Grenoble et du parc Paul Mistral. Le quartier Bajatière est plébiscité par ses habitants pour sa vie de quartier ainsi que pour ses commerces de proximité et ses nombreuses activités de plein air.

Idéalement desservi par les transports en commun, il est possible d'accéder à l'hypercentre de Grenoble en seulement 10 minutes que ce soit en vélo, via le bus

ou le tramway avec la station « Mounier » qui est située à moins de 150 mètres de la résidence.

Portée par la dynamique étudiante de la ville, la résidence profite également d'un accès facilité via les transports en commun à de nombreux campus d'écoles supérieures (GEM, Grenoble INP, Polytech,...) ainsi qu'au Campus Universitaire de Grenoble qui regroupe à lui seul plus de 55 000 étudiants.

Transports

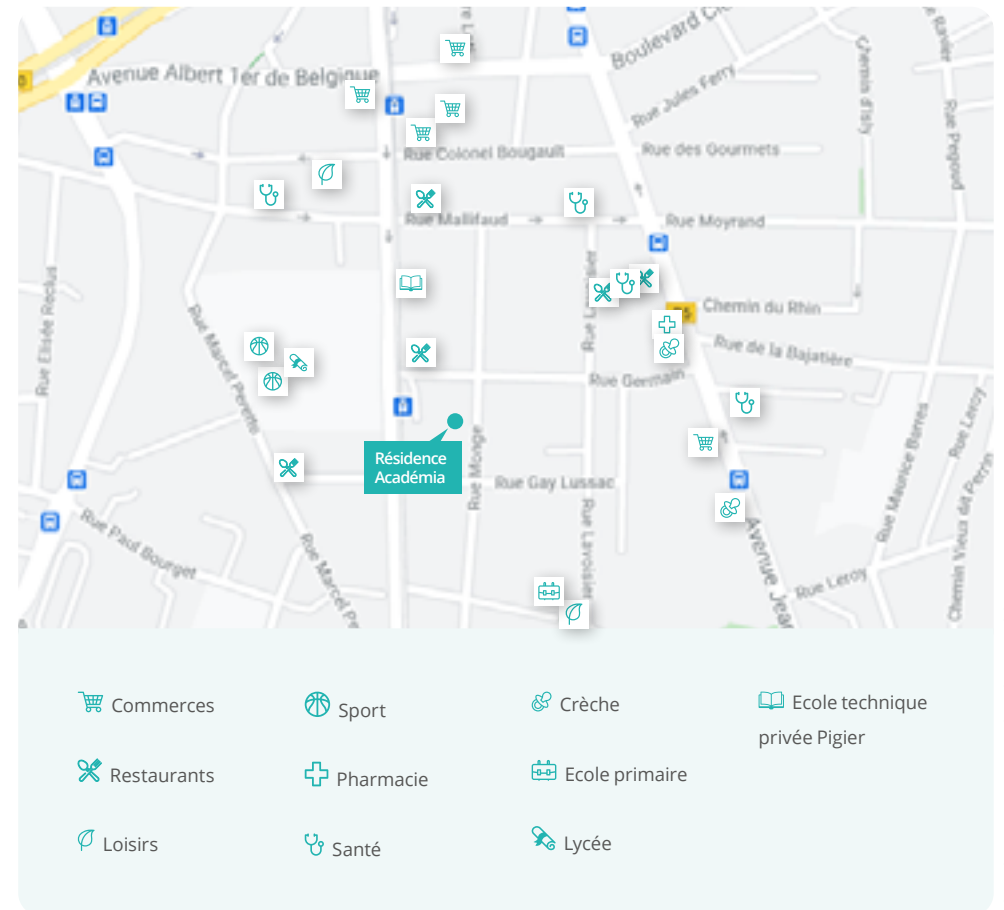


- Tramway station « Mounier » (ligne A) à 140 m
- Bus C4 arrêt Bajatière à 400 m
- Gare TGV à 2,4 km (en direct via la ligne A du tramway)
- 1^{ère} métropole cyclable de France avec 300 km de pistes cyclables

Ecoles supérieures



- Grenoble École de Management (GEM)
- Grenoble INP Université Grenoble Alpes (UGA)
- Institut polytechnique



La Résidence Académia, au cœur d'un environnement urbain de qualité



Le programme

La résidence Académia est composée de 100 logements étudiants dont 30 sont réservés aux investisseurs en nue-propriété. Les appartements sont répartis sur 2 bâtiments, du 1^{er} au 5^{ème} étage.

Ce programme à l'architecture contemporaine bénéficiera également de nombreux services à destination des résidents : salle de fitness, laverie, espace de co-working, salle de petit-déjeuner, locaux à vélos et jardin partagé.

En proposant un programme entièrement composé de logements étudiants, la résidence Académia répond à la demande locative croissante des étudiants grenoblois pour ce type de logement.

Le réseau de transports en commun en pied d'immeuble garantit un accès à l'hypercentre de Grenoble en 10 minutes et aux nombreux établissements d'enseignement supérieur et campus de grandes écoles en 20 minutes.



Réseau de transports en commun en pied d'immeuble qui permet de relier l'hypercentre de Grenoble en 10 minutes



Un programme au cœur d'un environnement urbain de qualité



A proximité de nombreux campus et écoles supérieures



[Voir la vidéo du programme](#)

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 3^e trimestre 2022

Nombre de lots 30 lots disponibles

Typologie des lots 24 T1 et 6 T2

Prix nue-propriété à partir de 60 060 €

Permis de construire Obtenu (purgé en août 2019)

Actabilité Actable

Exemple d'investissement

T1 de 19,57 m²

Prix pleine propriété 97 430 €

Décote (38%) 37 023 €

Prix nue-propriété 60 407 €

Appartements T1 et T2
à partir de 60 060 €

Durée du
démembrement
15 ans

Prix moyen au m²
pleine propriété
5 480 €

Prix moyen au m²
nue-propriété
3 398 €

Rentabilité liée
à la décote*
3,24%

Décote
38%

* À immobilier constant

Gare de Grenoble

Hôtel de Ville de Grenoble

Stade des Alpes

Ecole Supérieure d'Art et Design

Parc Paul Mistral

Palais des Sports

Groupe Hospitalier Mutualiste de Grenoble

Résidence Académia

Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation

Les intervenants



Le promoteur

La société Berdugo Immobilier (ex. Tours Promotions) a été créée en 1995 et a réalisé de très nombreux programmes immobiliers dans l'Ouest de la France, le Centre et en région parisienne. Après avoir construit diverses résidences universitaires et de nombreux immeubles collectifs de logements, Berdugo Immobilier s'est distinguée en proposant divers concepts de mixité sociale en collaboration avec les Municipalités.

2 exemples de réalisations à Tours



Le complexe du Convivium

- 273 logements
- 6 bâtiments



Le Domaine de Suède

- 393 logements collectifs & maisons individuelles



Le bailleur

Le Groupe Habitat en Région, créé en 2010 à l'initiative des Caisses d'Epargne et du Groupe BPCE, rassemble les acteurs majeurs du logement social en France et est considéré comme le 2^{ème} acteur privé de ce secteur. Le Groupe Habitat en Région est aujourd'hui composé de 35 bailleurs sociaux, répartis sur l'ensemble du territoire, et gère un parc de plus de 290 000 logements dans lesquels résident près de 593 000 personnes.

Singulière au sein du groupe Habitat en Région, Axentia est une structure à taille humaine spécialisée dans le logement thématique (vieillesse, handicap, insertion, exclusion, isolement, jeunes actifs, étudiants...). En 10 ans d'existence, Axentia a très fortement développé son patrimoine et est aujourd'hui à la tête d'un parc locatif de 10 282 lits. Aujourd'hui, la société gère 189 établissements via ses 75 gestionnaires.

Les points clés



Une agglomération étudiante dynamique et attractive



Un quartier proche de l'hypercentre de Grenoble accessible en 10 minutes (bus/tramway ou vélo)



De nombreux commerces et services à proximité immédiate de la résidence



Un réseau de transports en commun en pied d'immeuble



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



Une fiscalité optimisée



Grenoble, une métropole qui bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel



Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

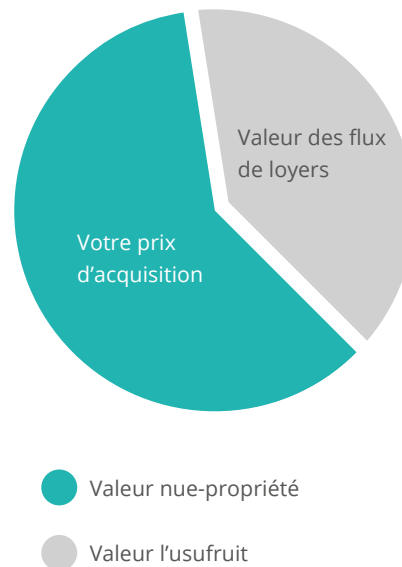
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

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.



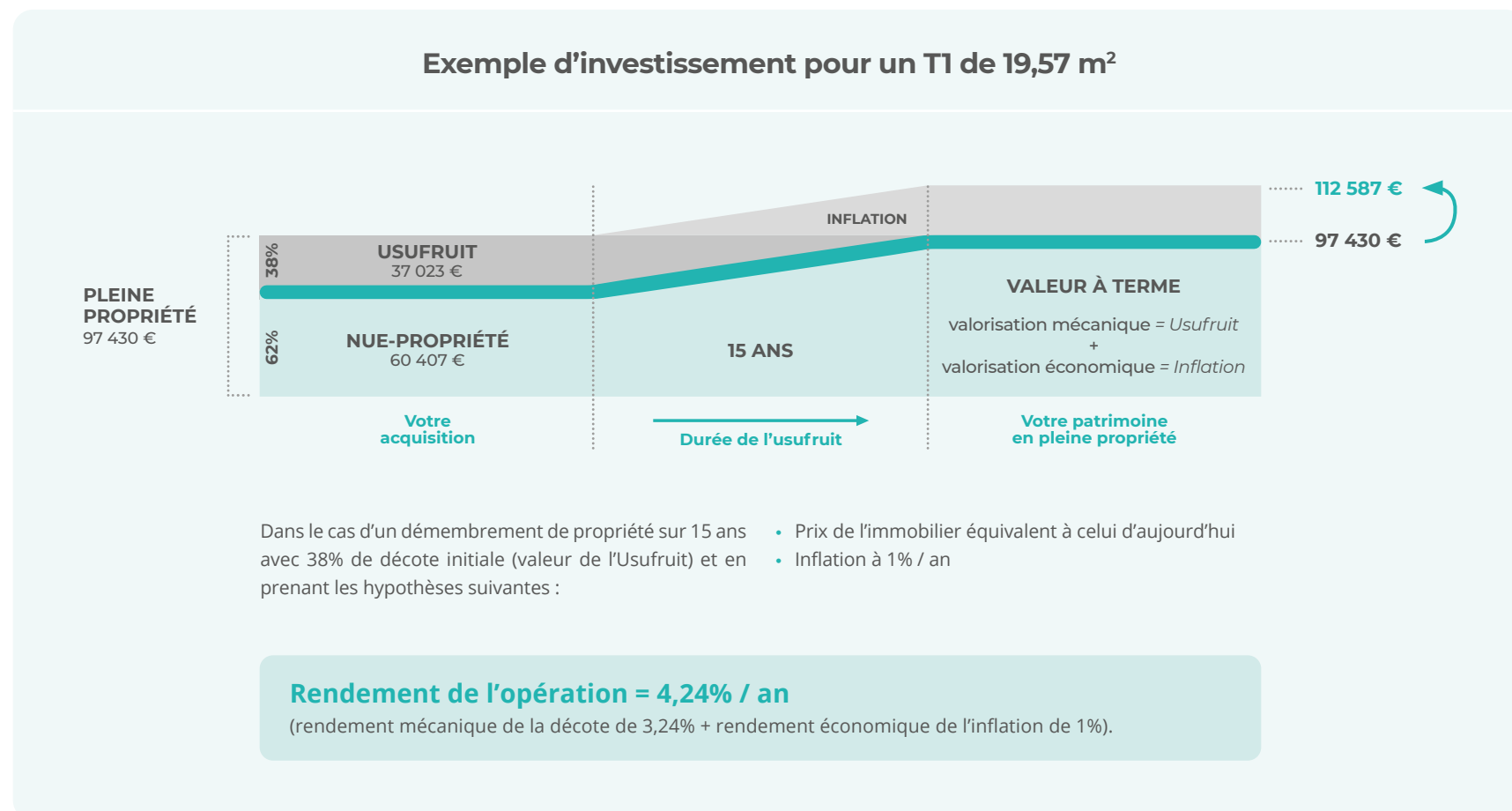
Vue aérienne de Grenoble depuis La Bastille



La ville de Grenoble

Une décote importante

L'investisseur en nue-propiété bénéficie d'une décote immédiate de 38% sur le prix d'achat du bien. 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-propiété 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-propiété 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 aérienne de Grenoble depuis La Bastille

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

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



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