

Investissement en  
nue-propriété

# La Ciotat

## Le Gaïa

495 avenue Jules Ferry  
13600 La Ciotat

 **inter invest**  
immobilier



# Sommaire

Investir à La Ciotat	03
Le quartier	04
Le programme	07
Les intervenants	09
Les points clés	10
Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	12

# Investir à La Ciotat

Commune littorale du sud-est résolument tournée vers la qualité de vie, la Ciotat est une ville en perpétuelle métamorphose.

Située à 11 km de Cassis et 35 km de Marseille, La Ciotat a su conserver son authenticité méditerranéenne offrant aux locaux et aux nombreux touristes une qualité de vie appréciable et de plus en plus recherchée.

Erigée le long de sa baie emblématique, la ville jouit de paysages d'exception à travers ses 7 km de plages de sable fin, ses calanques réputées (Mugel et Figuerolles), l'île Verte et son fameux Bec de l'Aigle dominant la baie. La Route des Crêtes exhibe quant à elle une vue panoramique sur les falaises les plus hautes d'Europe.

Le centre-ville historique autour de son ancien port pittoresque et sa marina, ses hôtels particuliers, son jardin botanique ainsi que l'Eden, le plus vieux cinéma du monde encore en activité, témoignent d'un patrimoine culturel riche et diversifié.

La Ciotat a également hérité d'un riche passé industriel et maritime à travers ses chantiers navals. Profitant de sa localisation privilégiée sur le circuit maritime reliant Monaco, Cannes, Saint-Tropez, Antibes, La Corse et la Sardaigne, La Ciotat Shipyards est désormais reconnu comme l'un des principaux sites mondiaux dédié à l'entretien et la rénovation de yachts de luxe à destination d'une clientèle haut de gamme.

Forte d'une reconversion réussie vers les nouvelles technologies (Thales, Schneider Electric,...), la ville connaît un attrait grandissant et offre un art de vivre à destination des actifs, des jeunes et des touristes. Le dynamisme immobilier local est le reflet de l'attractivité du territoire dont l'économie s'est récemment développée autour des commerces et des activités de loisirs (premier casino en plein air d'Europe, complexes sportifs, gastronomie, design,...). Le futur pôle de loisirs comptant cinéma multiplexe, restaurants en rooftop et hôtels est représentatif du dynamisme économique de la Ciotat.



*Vue du Bec de l'Aigle à la Calanque de Figuerolles*



*Vue du Port de la Ciotat*



*Vue de L'Eden, le plus ancien cinéma du monde*

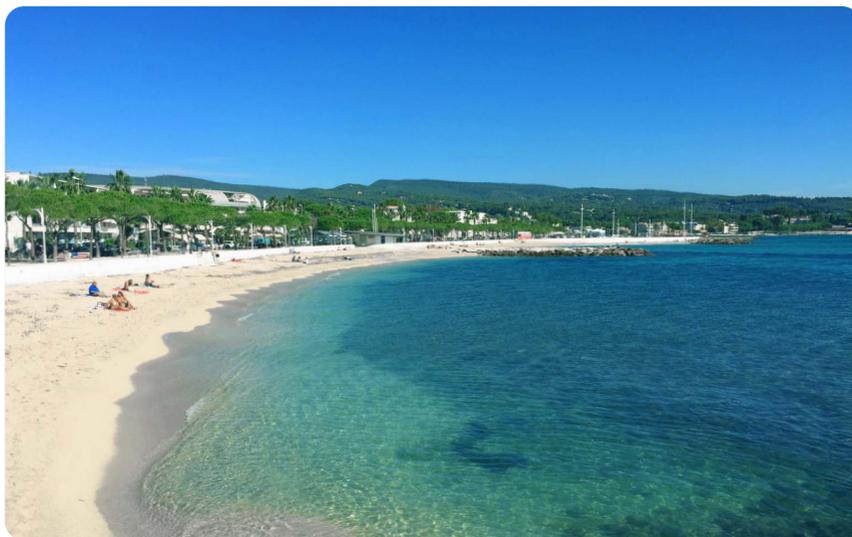
# Le quartier

Bénéficiant d'un emplacement idéal au nord-ouest du centre-ville de La Ciotat, le quartier jouit d'espaces verdoyants et aérés, de commerces de proximité, de complexes sportifs et culturels et d'un lycée.

Située à seulement 5 minutes en voiture du centre et à 7 minutes des calanques et du parc du Mugel, la résidence Le Gaïa permettra de profiter pleinement de tous

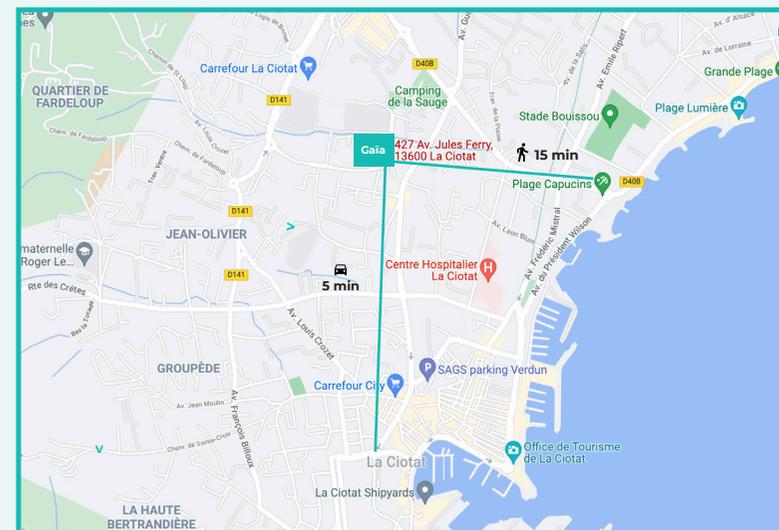
les atouts de la ville. La plage familiale des Capucins, accessible en 15 minutes à pied, propose une vue imprenable sur l'Île Verte et le bec de l'Aigle.

La proximité immédiate avec les lignes de bus permet à ses habitants un accès direct au centre-ville, à la gare routière et à la gare SNCF de la Ciotat - Ceyreste, desservant les gares de Marseille, Aubagne, Toulon, et Hyères.

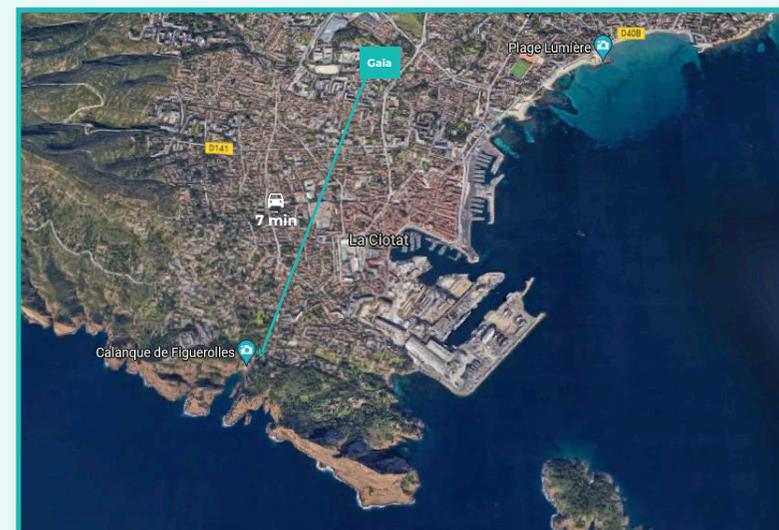


Vue de la Plage des Capucins

## Plan du quartier



## Accès aux calanques



# Une localisation de choix



## Transports

**Bus en pied d'immeuble**  
N°10, 20, 21 et 52

## Gare SNCF à 4 km

La gare SNCF de la Ciotat - Ceyreste, desservant les gares de Marseille, Aubagne, Toulon, et Hyères

## Gare routière à 2 km



## Lieux d'intérêts

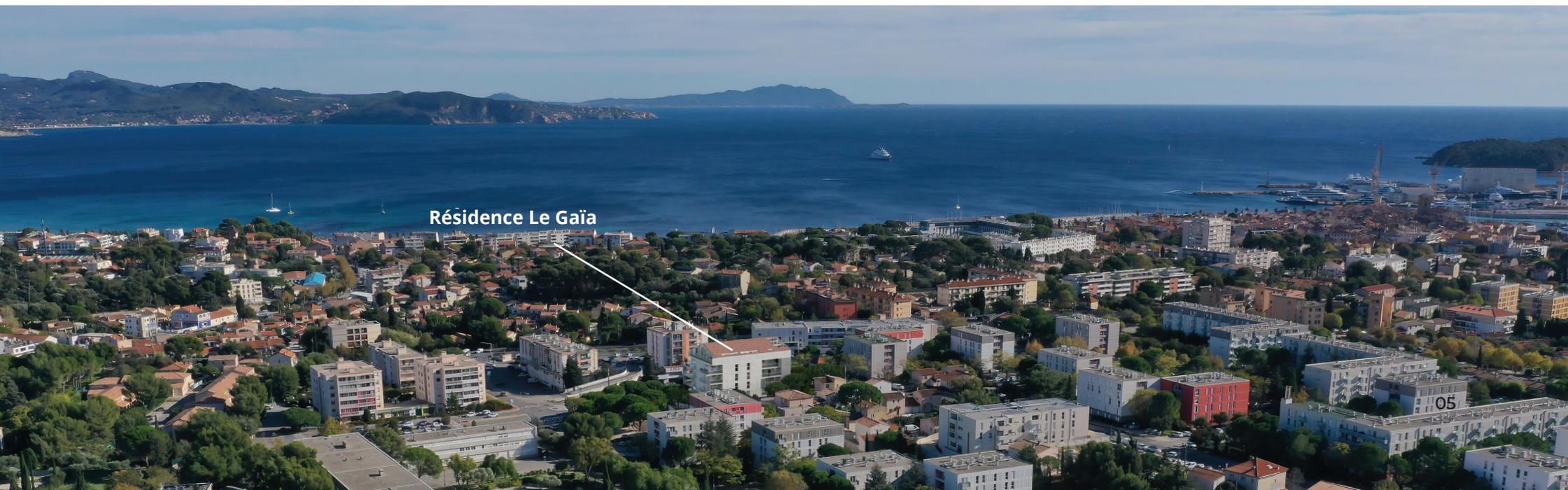
- Calanques de Mugel et Figuerolles à 3km
- La Chapelle Notre Dame de la Garde à 4km
- Casino Plein Air à 1km



## Parc

- Parc du Domaine de la Tour à 1 km
- Parc du Mugel à 3 km

## Les lignes essentielles



Résidence Le Gaïa

# Le Gaïa, une résidence à taille humaine à proximité des plages et du centre-ville

# Le programme

La résidence Le Gaïa, à l'architecture sobre, est composée de 28 logements répartis sur 5 étages dont 25 sont réservés aux investisseurs en nue-propriété.

Au rez-de-chaussée, des jardins privés prolongent les séjours tandis qu'aux étages, les appartements parfaitement agencés s'ouvrent sur de beaux balcons ou loggias.



Bus en pied d'immeuble reliant le centre-ville de La Ciotat en 10 minutes



Un programme proche de nombreux sites d'intérêt



Jardins privés ou balcons/loggias ainsi qu'une place de parking privée pour chaque appartement

Chaque appartement (du 2 au 4 pièces) dispose également d'un parking privé en sous-sol.

Le réseau de transports en commun en pied d'immeuble garantit un accès direct au centre-ville et autres points d'intérêts.



[Voir la vidéo du programme](#)

## Des prestations de Standing

### Parties privées

- Carrelage dans toutes les pièces Meuble vasque avec miroir et applique lumineuse
- Sèche-serviette électrique
- Volets roulants électriques dans les séjours
- Chauffage individuel au gaz
- Sols des balcons et terrasses en dalles béton, prise électrique et point lumineux pour les terrasses.

### Aspect extérieur

- Toiture double pente en tuiles
- Façade en enduit

### Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Résidence sécurisée avec visiophone

**Performances énergétiques :** RT 2012

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements	<b>25</b>
Typologie d'appartements	<b>Du T2 au T4</b>
Prix nue-propriété	<b>à partir de 116 260 €</b>
Livraison prévisionnelle	<b>T1 2024</b>
Permis de construire	<b>Obtenu</b> (purgé en juin 2021)
Actabilité	<b>T1 2022</b>

## Exemple d'investissement

**T3 de 61,44 m<sup>2</sup>**  
(avec 14,74 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)

Prix pleine propriété	<b>306 934 €* </b>
Décote (37%)	<b>113 564 €</b>
Prix nue-propriété	<b>193 370 €* </b>

\* Hors parking

Appartements du T2 au T4  
**à partir de 116 260 €**

Durée du  
démembrement  
**16 ans**

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

**5 246 €**

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

**3 305 €**

Rentabilité liée  
à la décote\*\*

**2,93 %**

Décote

**37%**

\* Surface habitable hors parking

\*\* A immobilier constant

# Les intervenants

## SCCV MLC

### Le promoteur

La SCCV MLC est gérée par Jean-Pierre Tonetti, promoteur local et entrepreneur de premier plan sur la commune de La Ciotat.

### Plusieurs projets dans la ville à son actif :

#### Archipel

95 logements en chantier

#### Montego Bay

32 logements livrés

#### Terrasses de la Plage

30 logements et cabinets médicaux livrés

#### La Liberté

24 logements livrés



### Le bailleur

3F, filiale du groupe Action Logement, est un bailleur social de premier plan implanté nationalement et fort d'un patrimoine de 277 000 logements.

3F Sud, sa filiale régionale, gère, réhabilite et développe un parc locatif en région PACA et en Corse composé de 10 000 habitations à loyer modéré.

# Les points clés



Un programme au coeur d'une station balnéaire en pleine expansion économique



Des logements qui disposent tous d'un jardin ou d'un balcon/loggia ainsi que d'un parking privatif



Un quartier proche du centre-ville et des sites d'intérêts accessibles en 10 minutes (en bus ou en voiture)



Des appartements accessibles à partir de 116 260 €



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



Une fiscalité optimisée





**La Ciotat,  
porte d'entrée  
du parc National  
des Calanques,  
bénéficie  
d'un paysage  
d'exception**

# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

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

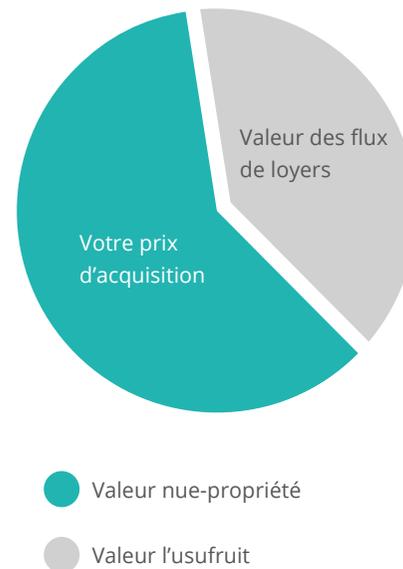
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### 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 du Port de la Ciotat

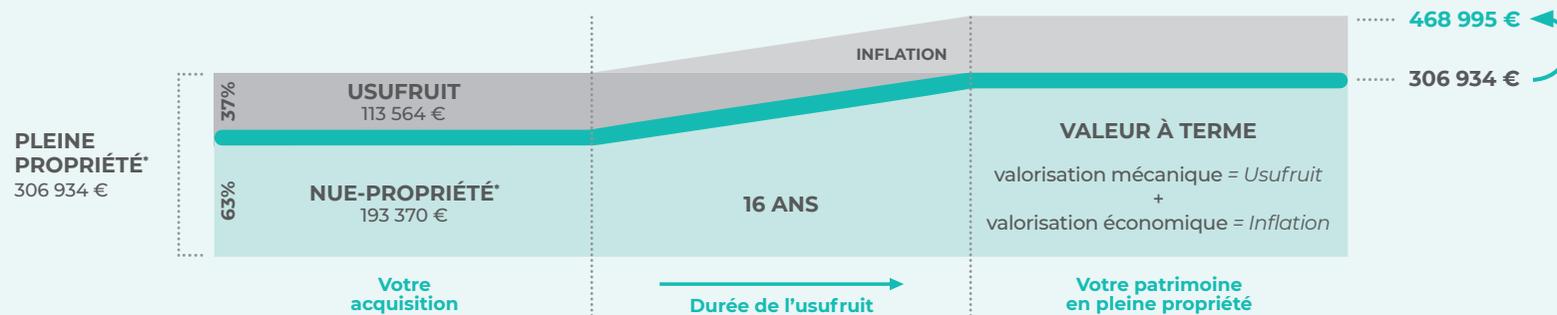


Vue de l'île Verte, La Ciotat

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 37% 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 nu-proprétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

## Exemple d'investissement pour un T3 de 61,44 m<sup>2</sup> (avec 14,74 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 16 ans avec 37% de décote initiale (valeur de l'Usufruit) et en prenant les hypothèses suivantes :

- Prix de l'immobilier équivalent à celui d'aujourd'hui
- Inflation à 2,5% / an

**Rendement de l'opération = 5,42% / an**

(rendement mécanique de la décote de 2,92% + rendement économique de l'inflation de 2,5%).

\* Hors parking

## 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.

### Une 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.

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

Dans le cadre d'un investissement réalisé à crédit, le nu-propiétaire 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-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 de la Place de la Ciotat*

# 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-propiétaire durant la période de démembrement**

Lors d'un achat en nue-propiété, 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-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.

- 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 plus 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)