



Investissement en
nue-propriété

Paris 13

Le Berlier

Rue Jean-Baptiste Berlier
75013 Paris

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Paris 13 ^{ème}	03
Le quartier	05
Le programme	08
Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)	11
Le promoteur	12
Le bailleur	13
Les points clés	14
Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	16

Investir à Paris 13^{ème}

Au pied de la Bibliothèque Nationale de France, face au parc de Bercy et du Cour Saint-Emilion, Paris Rive Gauche est un petit bout de capitale déployé le long de la Seine, à la fois bien ancré dans l'histoire de la ville et tourné vers l'avenir.

Paris Rive Gauche est aujourd'hui considéré comme le plus grand projet de renouvellement urbain que la ville de Paris ait connu depuis plusieurs années.

Ce nouveau pôle d'attractivité économique, culturel et social se trouve au cœur du Grand Paris Express. La station Bibliothèque François Mitterrand est en effet desservie par la ligne 14 du métro qui permet de rejoindre Châtelet en seulement 16 minutes et qui sera prolongée au sud jusqu'à l'aéroport d'Orly et au nord jusqu'à Saint-Denis Pleyel.

Dès 1989, les principales orientations du futur quartier Paris Rive Gauche se précisent, avec la division du quartier en différents secteurs, chacun autour d'un élément architectural majeur ; le secteur Austerlitz autour de la gare en cours de rénovation, le secteur Tolbiac autour de la Bibliothèque Nationale de France et de la Halle

Freyssinet revisitée en Station F (plus grand incubateur de start-ups au monde), le secteur Masséna autour du nouveau pôle universitaire de Paris et enfin le secteur Bruneseau réinventé autour des nouvelles Tours DUO et des infrastructures routières repensées.

Pour réaliser ces bâtiments d'exception, élégants et audacieux, les grands noms de l'architecture se sont donné rendez-vous : Ateliers Jean Nouvel, Brenac & Gonzales, Christian de Portzamparc, Reichen et Robert & Associés, Jean-Michel Wilmotte, Hardel Le Bihan, Youssef Tohmé Architects, Adjaye Associates et Buzzo Spinelli Architecture.



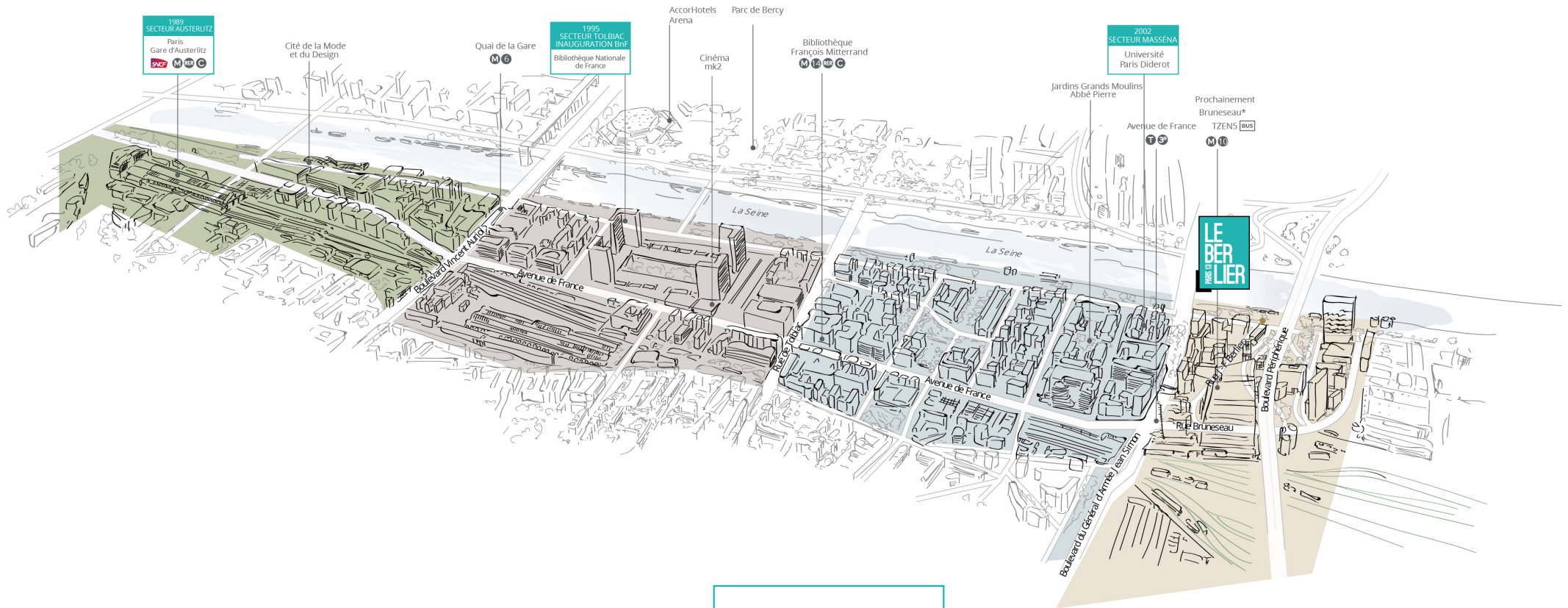
Vue de la BNF depuis la Seine



Vue des locaux de Station F



Vue des Tours DUO, architecture de Jean Nouvel



- SECTEUR AUSTERLITZ
- SECTEUR TOLBIAC
- SECTEUR MASSENA
- SECTEUR BRUNESSEAU

* Prévisionnel, sous réserve de modification

Le quartier

Le secteur Bruneseau où prend place la résidence Le Berlier, s'inscrit dans un quartier en pleine mutation où tout peut se faire à pied ou à vélo et à proximité de la Seine. Délimité par la Gare d'Austerlitz, la Seine et la rue du Chevaleret ce secteur en plein développement est particulièrement bien desservi, le réaménagement du boulevard Masséna et l'arrivée du tramway et du métro ont d'ores et déjà entamé la transformation de ce nouveau quartier.

Point d'orgue de ce renouvellement urbain, exceptionnel par sa dimension, notamment avec les Tours Duo, ses innovations technologiques, ses ambitions architecturales et environnementales, le secteur Bruneseau réunira tous les ingrédients d'un quartier parisien où il fera bon vivre : logements, commerces, bureaux, restaurants, écoles et bâtiments publics.

Le quartier en quelques chiffres*



Bureaux et activités : 244 000 m²



Logements : 178 000 m²



Commerces : 18 000 m² minimum



Equipements publics (crèche, école...) : 20 000 m²



Hôtels : 20 000 m²



- 1 Les tours DUO
- 2 L'avenue de France
- 3 Bercy Village & La cour Saint-Emilion
- 4 Des immeubles de bureaux
- 5 Des immeubles de logements
- 6 La Cité technique et administrative
- 7 Nouvel R.
- 8 **Le Berlier**
- 9 L'arrêt de Tram 3a
- 10 « L'Allée Paris-Ivry »
- 11 Future gare TZen et futur arrêt "Bruneseau" métro ligne 10
- 12 Galerie commerçante
- 13 École polyvalente
- 14 Crèche
- 15 Quai de Seine

* Source : <http://www.parisrivegauche.com/Les-quartiers-et-leurs-projets/Bruneseau-nord>

Une localisation de choix



Transports

Tramway

T3a : station « Avenue de France » au pied de l'immeuble

Velib'

2 stations de Velib' Métropole à moins de 200 m

Bus

Lignes de bus 62, 89, 325 - arrêt « Porte de France » à 200 m

Métros

Ligne 14 et RER C - station « Bibliothèque François Mitterrand » à 800 m

Dès demain : une desserte encore plus qualitative



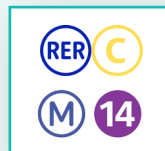
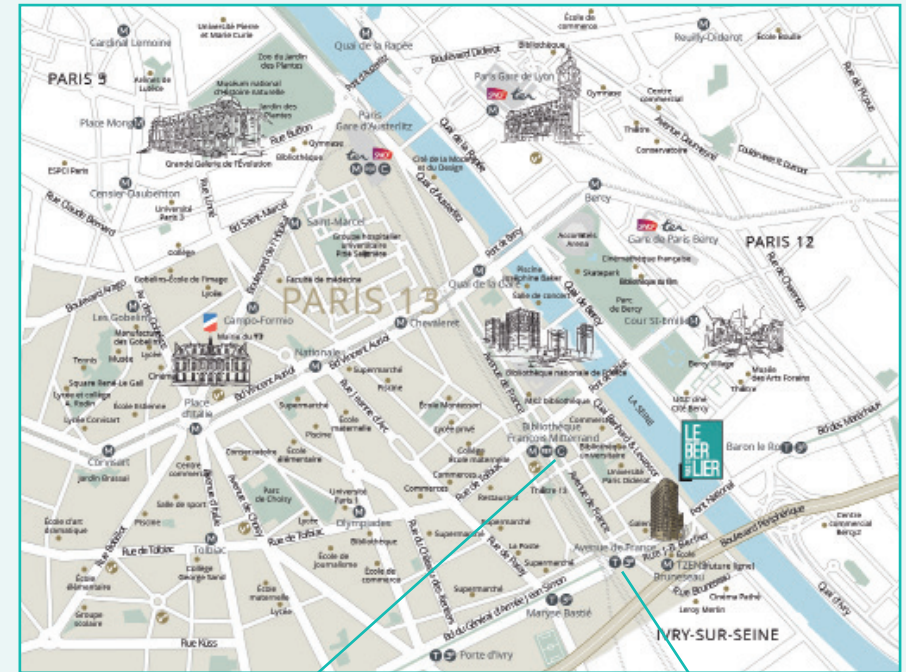
Horizon 2024

Bus TZEN 5* au pied de l'immeuble qui traversera le cœur du quartier et permettra des correspondances avec les lignes 10 et 14 du métro, le RER C et le Tramway T3a



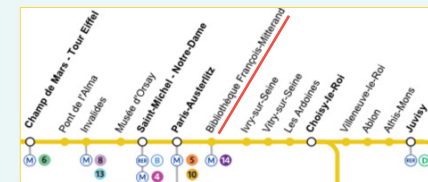
Horizon 2030

Prolongement du métro ligne 10* station « Bruneseau » à quelques mètres de l'immeuble qui reliera Gare d'Austerlitz à Vitry sur Seine.



Station Bibliothèque Mitterrand à 800m

Station Avenue de France à 2min



The background of the slide is a close-up, vertical view of a wooden surface. The wood grain is prominent, showing various knots and textures. The lighting is slightly darker towards the edges, creating a subtle vignette effect. The text is centered and rendered in a clean, white, sans-serif font.

**L'éloge du bois
au cœur d'un
quartier en plein
renouvellement
urbain**

Le programme

La résidence prend place au cœur du projet de renouvellement urbain de la ville de Paris « Paris Rive Gauche » et bénéficie de toutes les commodités d'une adresse parisienne : établissements scolaires, commerces de proximité, réseau de transports performant. Le Berlier offre tous les atouts pour un quotidien agréable et pratique !

Le Berlier est un lieu de vie unique en France : son architecture innovante et durable, avec sa façade de bois de 50 mètres de haut, permet à la résidence d'afficher des performances énergétiques renforcées.

Déployé sur 15 étages, ce projet est une véritable prouesse technique : l'infrastructure, les deux premiers niveaux ainsi que le noyau central sont en béton alors que le reste de l'ossature est uniquement composée de bois sur 13 niveaux (soit plus de 40 mètres de hauteur).

Quant à la façade en bois brûlé, elle est inspirée du « Shou Sugi Ban », technique traditionnelle japonaise, qui permet de protéger naturellement le bois par

carbonisation. Placée en retrait derrière l'ossature en bois pré-patinée de teinte claire, cette façade originale offre une isolation phonique et thermique optimale, conférant au bâtiment solidité, durabilité et pérennité. De nuit, les façades de la résidence seront sublimesées par une mise en lumière pensée par l'artiste Yann Kersalé.

S'adaptant aux nouveaux modes d'habitation, la résidence dispose d'un toit terrasse en usage partagé auquel une cuisine est accolée. La décoration des parties communes, aux lignes épurées, a été confiée au cabinet d'architectes Moreau-Kusunoki. Les appartements offrent des espaces intérieurs généreux et des prestations haut de gamme. Par ailleurs, tous les logements sont dotés d'une surface extérieure : un privilège rare à Paris !

Le Berlier comprend 77 logements et accueillera en RDC/R+ 1 un musée d'art traditionnel, une galerie d'art contemporain et de design chinois ainsi qu'un restaurant. L'immeuble dispose également de deux niveaux de stationnement accessibles en sous-sol.



[Voir la vidéo du programme](#)

Informations complémentaires

Nombre d'appartements	13
Typologie d'appartements	Du studio au T4
Nombre de places de parking	9
Prix nue-propriété	à partir de 303 020€
Livraison prévisionnelle	T3 2023
Permis de construire	Obtenu (purgé en oct. 2020)
Actabilité	T2 2022



Vue de nuit de la terrasse de la Résidence Le Berlier



Vue de la loggia de la Résidence Le Berlier

Le programme

Exemple d'investissement

T3 de 62,4 m²
(avec 10,9 m² de surfaces ext.)

Prix pleine propriété	785 000 €*
Prix nue-propriété	545 575 €
Décote (30,50%)	239 425 €*

* Hors parking

Des certifications ambitieuses et garantes des meilleures performances énergétiques possibles

Le Berlier relève le défi d'une construction bas carbone à vocation de réduction de la consommation énergétique et réduction de son empreinte carbone tout au long de sa vie.



Plan Climat Energie de la Ville de Paris



Label BBCA (bâtiment bas carbone)
E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone)



Certification NF Habitat HQE
garants du niveau de qualité et de performances énergétiques strictes proposées



1 immeuble / 1 œuvre

Dans le cadre de la charte 1 immeuble, 1 œuvre, signée par le promoteur Emerige, l'artiste Yann Kersalé de l'agence SNAIK réalise l'œuvre de mise en lumière de l'escalier monumental du socle culturel, de la façade et de la terrasse partagée.

Appartements du studio au T4
à partir de 303 020 €

Durée du
démembrement*
17 ans

Prix moyen pondéré
au m² pleine propriété**

13 055 €

Prix moyen pondéré
au m² nue-propriété**

9 073 €

Rentabilité liée
à la décote***

2,16 %

Décote

30,5%

*Durée de l'obligation locative en loyer intermédiaire : +3 ans

** Hors parking

*** A immobilier constant

Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)

Concerne les logements situés en zones tendues (zones A bis, A, B1) **qui doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant 25% de logements sociaux.**

A noter : les acquéreurs bénéficient de la TVA à 10%.

L'usufruitier (puis le nu-proprétaire redevenu plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit) a l'obligation de louer les logements pendant une période de 20 ans à compter de la livraison du bien¹ (sous peine de restitution du complément de TVA et de la taxe foncière).

Avant 20 ans, cette obligation de location intermédiaire cesse uniquement en cas de vente du logement :

- Soit entre la 11^{ème} année et la 15^{ème} année suivant la livraison des biens mais uniquement pour 50% des logements ;
- Soit à compter de la 16^{ème} année suivant la livraison des biens pour la totalité des logements.

En pratique, à l'extinction de l'Usufruit (17 ans), le nu-proprétaire pourra :

- Soit céder le bien à tout acquéreur (extinction de obligation de louer pour le nouvel acquéreur)
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 3 ans supplémentaires à compter de l'extinction

Bonus

Exonération de taxe foncière pendant 20 ans maximum à compter de la livraison du bien (donc pendant toute la durée de l'usufruit au bénéfice du bailleur puis au bénéfice du nu-proprétaire redevenu plein propriétaire qui poursuivrait la location du bien pendant encore 3 ans.)

¹ Article 279 0 bis A et 284 du CGI

Le promoteur



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

A noter : la construction bois est réalisée par Bouygues Construction

Exemple de réalisation

UNIC - Paris 17



- 🏠 131 appartements
- 🏢 306 m² 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, onduyantes 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.

Le bailleur



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.

in'li est leader du logement intermédiaire en Île-de-France avec un patrimoine de plus de 43 000 logements et a pour objectif de développer 80 000 logements intermédiaires à horizon 10 ans. Aujourd'hui, in'li compte 762 collaborateurs répartis entre 3 Directions Immobilières et un siège social situé à La Défense.



Les points clés



Un programme de standing porté par un promoteur de renom en Ile-de-France



Une résidence idéalement desservie par les transports en commun et au cœur d'un quartier dynamique



Des surfaces extérieures pour tous les logements



Un bâtiment de construction bois, à la conception innovante et durable



Des appartements accessibles à partir de 303 020€



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



Une fiscalité optimisée



Unique en France

Une résidence à la conception avant-gardiste

- ✔ Façade en bois brûlé et ossature en bois de 40 mètres de haut
- ✔ Mise en lumière pensée par l'artiste Yann Kersalé
- ✔ Terrasses partagées
- ✔ Construction à bas carbone

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

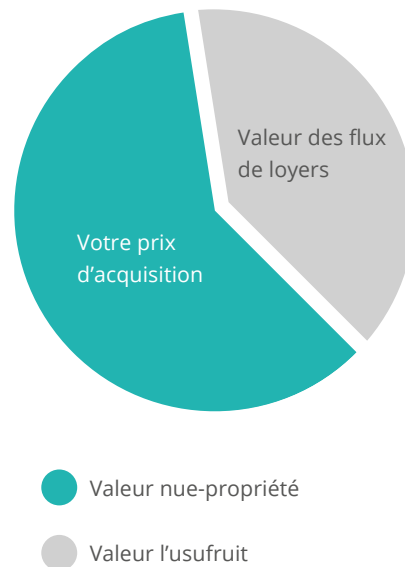
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

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 jardin de la résidence Le Berlier

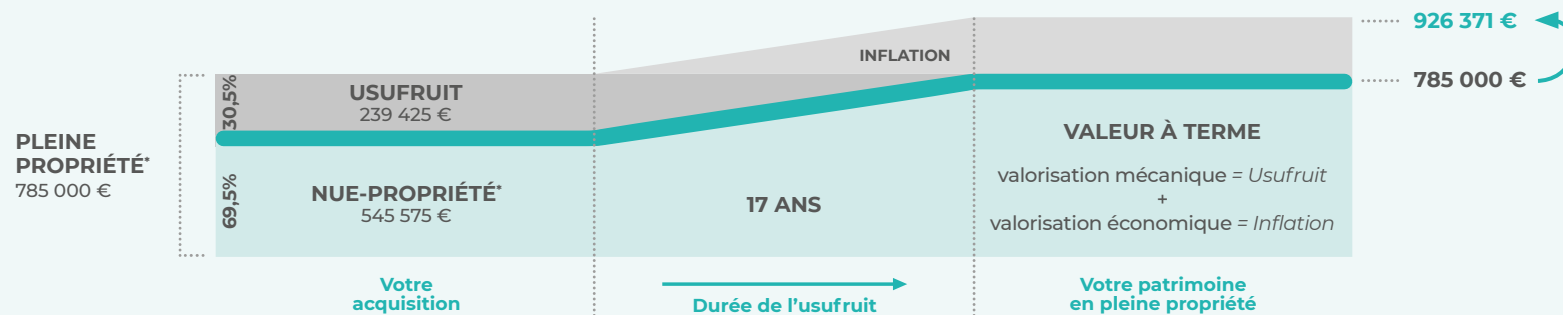


Vue aérienne de Paris Rive Gauche

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 30,5% 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-propiétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

Exemple d'investissement pour un T3 de 62,40 m² (avec 10,9 m² de surfaces ext.)



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 17 ans avec 30,5% 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 1% / an

Rendement de l'opération = 3,16% / an

(rendement mécanique de la décote de 2,16% + rendement économique de l'inflation de 1%).

* 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.

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.

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 intérieure de la résidence Le Berlier

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-proprétaire 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.



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