

Investissement en
nue-propriété

Toulouse

CARRÉ D'OR'm

7 rue de Venasque / 4-6 rue du Portillon
31 000 Toulouse

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Toulouse	03
---------------------	----

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

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

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

Les points clés	11
-----------------	----

Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété	13
--	----

Investir à Toulouse

Toulouse, surnommée la « Ville Rose », excelle dans bien des domaines comme la gastronomie, le sport, la recherche scientifique et bien-sûr l'aéronautique, dont elle est le leader européen abritant notamment le siège d'Airbus.

Jeune et dynamique, la métropole peut se flatter d'être la 1^{ère} ville étudiante de France. Start-up, chercheurs, familles et étudiants sont séduits par la vitalité économique exceptionnelle de Toulouse classée 2^{ème} métropole de France pour sa performance économique et sa qualité de vie.

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, la « Ville Rose » bénéficie d'un emplacement idéal entre la Garonne et le Canal du Midi.

Toulouse est également la ville française la plus dynamique sur le plan démographique et incarne une destination de choix, avec 15 000 nouveaux habitants chaque année.

De grands projets réinventent continuellement la capitale de l'Occitanie tels que la 3^{ème} ligne de métro qui desservira en 2025 le charmant quartier de l'Ormeau.



Vue sur les toits de Toulouse



La Halle aux Grains, Toulouse



Cité de l'espace, Toulouse

Le quartier

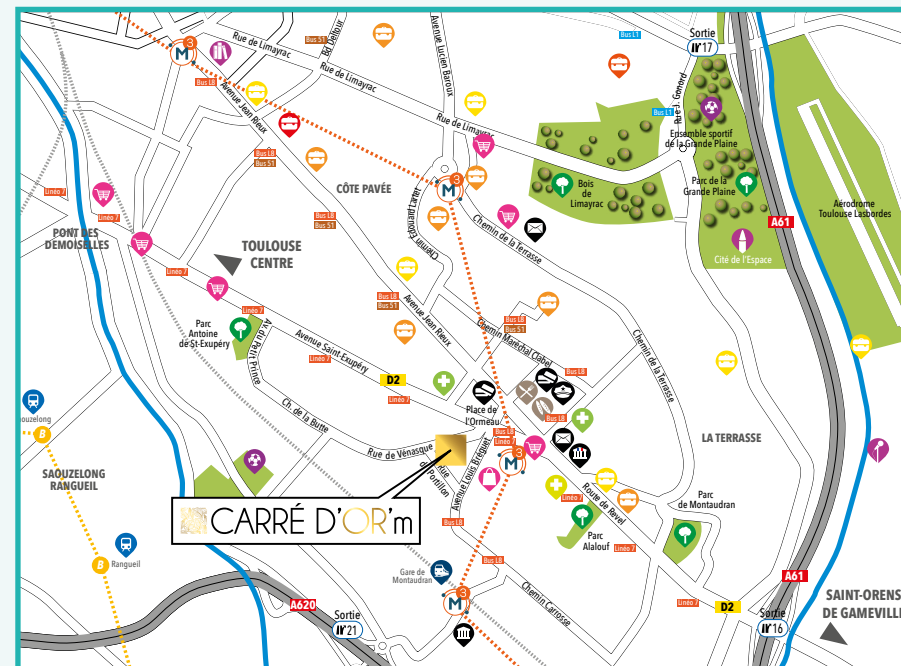
Situé au sud-est de Toulouse, le quartier de l'Ormeau, véritable village dans la ville, est plébiscité par ses habitants pour sa douceur de vivre. Le quartier familial de l'Ormeau regorge de commerces de proximité, de lieux d'accueil de l'enfance et d'écoles, ainsi que de nombreux équipements culturels et sportifs accessibles à pied.

La proximité immédiate avec le réseau de transports publics de la ville de Toulouse (Bus Linéo 7 & 8, 3^{ème} ligne de métro en 2025) permet à ses habitants un accès direct à l'hyper-centre toulousain en 20 minutes. L'arrivée de la 3^{ème} ligne de métro au cœur du quartier de l'Ormeau, belle valeur ajoutée pour ce quartier déjà plébiscité, permettra également d'accéder à la gare Matabiau et aux bassins d'emplois du sud-est : Toulouse Aerospace et Labège - Innopole, la

« Silicon Valley » des objets connectés qui abritera une centaine de sociétés à partir du 1^{er} trimestre 2022.

Déjà contigu au campus de l'université Paul Sabatier qui compte 31 000 étudiants, le quartier accueille depuis peu un second campus tourné vers l'aéronautique (Montaudran Innovation Campus). Ce nouveau pôle d'excellence toulousain regroupe entreprises, chercheurs, étudiants et organismes publics ou privés afin de participer activement au développement économique et technologique de la métropole.

Plan du quartier de l'Ormeau



- | | | | |
|------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|
| Commerce | Crèche | Mairie annexe | Cité de l'Espace |
| Supermarché | École maternelle | Musée | Spectacle |
| Boulangerie | École élémentaire | Entreprises | Métro 3 ^e ligne |
| Restaurant | Collège | Bureau de poste | Bus Linéo 7 |
| Pharmacie | Lycée | Banque | Bus Linéo 8 |
| Base de loisirs, parcs | Stade, gymnase | Gendarmerie | |

Une localisation de choix



Ecoles supérieures

- Campus de l'université Paul Sabatier (11 min en voiture)
- Facultés de médecine de Rangueil
- Montaudran Innovation Campus
- INSA (10 min en voiture)
- Sup'Aéro
- ENAC



Parcs

- Parc de la Grande Plaine
- Bois de Limayrac
- Parc Antoine de St-Exupéry
- Parc Alalouf
- Parc de Montaudran



Sites d'intérêt

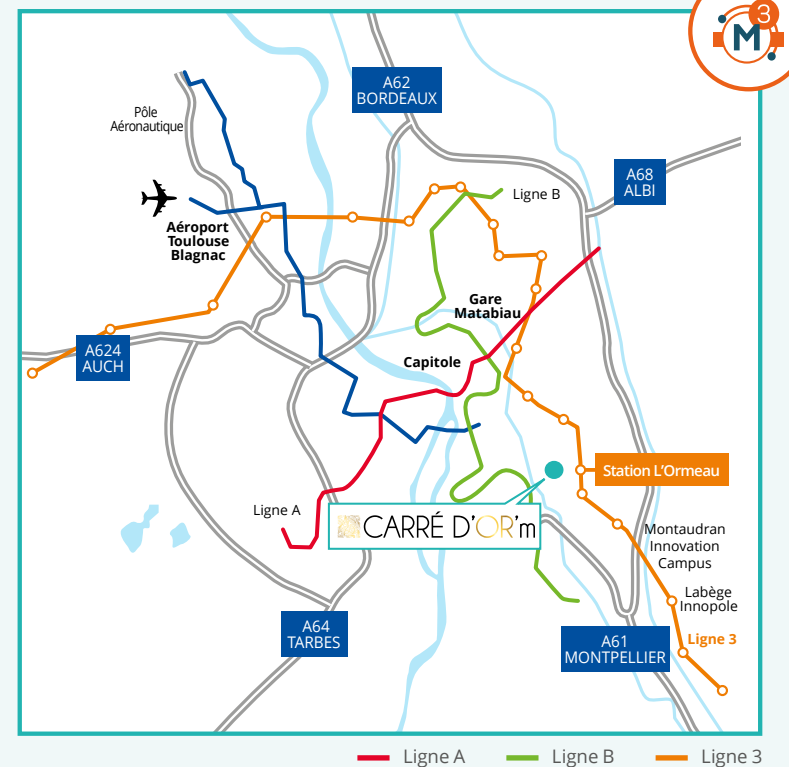
- Labège Innopole : 7 minutes (via ligne 3)
- Place du Capitole : 10 minutes (via ligne 3 + ligne A)
- Jean Jaurès : 8 minutes (via ligne 3 + ligne B)



Transports

- Bus Linéo 7 & 8 à 300 m
- Métro station l'Ormeau à 300 m (3^{ème} ligne dès 2025)
- Halte SNCF de Montaudran à 1km et Gare SNCF (Matabiau) à 5 km
- Réseaux autoroutiers A61 et A620 à 2 km
- Aéroport international de Toulouse-Blagnac à 16,5 km
- Accès au périphérique en moins de 5 min

Plan de la future ligne 3 du métro ouverte dès 2025



La résidence CARRÉ D'OR'm, un havre de tranquillité à proximité du centre-ville



Le programme

A 300 m de la Place de l'Ormeau, le programme CARRÉ D'OR'm bénéficie d'un emplacement idéal au cœur d'un quartier très apprécié des Toulousains. La résidence qui se situe à la croisée de la rue de Venasque et de la rue du Portillon permet à ses habitants de profiter des charmes du quartier pavillonnaire et familial de l'Ormeau.

Du studio au 3 pièces, les appartements du programme CARRÉ D'OR'm se répartissent sur 3 bâtiments séparés par de larges allées et s'élèvent chacun sur 4 étages.

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

loggias ou terrasses en attique, disposant de vues dégagées sur le quartier ou le cœur paysager.

Chaque appartement dispose également d'un parking privatif en sous-sol.

De plus, la résidence est idéalement desservie par le réseau de transports en commun en pied d'immeuble qui garantit un accès rapide aux sites emblématiques de la ville et à l'hypercentre de Toulouse en 20 minutes.



Un réseau de transports en commun qui permet de relier le centre-ville de Toulouse en 20 minutes.



Un programme au cœur du quartier de l'Ormeau prisé pour sa douceur de vivre.



Une résidence au style architectural sobre et soigné parée d'espaces de verdure et d'un parc privatif arboré en cœur d'îlot.

Informations complémentaires

Livraison prévisionnelle 4^e trimestre 2021

Nombre de lots 25 lots disponibles

Typologies du studio au T3

Prix nue-propiété à partir de 82 474 €
(parking inclus)

Permis de construire Purgé

Actabilité Actable

Exemple d'investissement

T2 de 39,65 m²

Prix pleine propriété 189 033 €

Décote (38%) 71 833 €

Prix nue-propiété 117 200 €
(parking inclus)

25 lots
à partir de 82 474 €

Durée du
démembrement

15 ans

Prix moyen au m²
pleine propriété
(hors parking)

4 220 €

Prix moyen au m²
nue-propriété
(hors parking)

2 617 €

Rentabilité liée
à la décote

3,24%

Décote

38%

08

Résidence CARRÉ D'OR'm



Vers
Centre-Ville

Ecole
Elémentaire

Place de l'Ormeau

Résidence
CARRÉ D'OR'm

Services et
commerces
de proximité

Clinique
Saint-Exupéry

Ecole de commerce
LPP SGT Skhole d'Art

Gare de
Montaudran

Vers Pénage
Toulouse Sud

Vers Saint-Orens-de-
Gameville

Collège, Lycée

Les intervenants



Le promoteur

Le promoteur MARIGNAN est un promoteur national qui déploie son activité au cœur et autour des principales métropoles régionales, ainsi que sur les marchés locaux privilégiant les relations de proximité avec ses clients et partenaires. Plus de 3 200 logements ont été réservés en 2019.

BPD MARIGNAN est filiale de BPD, la division immobilière de Rabo Real Estate Group dont la maison mère Rabobank est l'une des banques privées les mieux notées au monde.



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 980 000 logements.

Depuis plus de 80 ans, La Cité Jardins, Entreprise Sociale pour l'habitat, filiale du Groupe Action Logement, gère un patrimoine de plus de 5 500 unités logements sur 91 communes de la région Occitanie.

Les points clés



Une métropole dynamique avec la plus forte croissance démographique en Europe



Une localisation de choix au cœur d'un quartier chic et prisé, idéalement situé à 300 m de la future station de métro l'Ormeau (dès 2025)



Une résidence privilégiée parée d'espaces verts



Appartements accessibles à partir de 82 474 €



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



Une fiscalité optimisée



Toulouse, une métropole attractive prisée pour sa qualité de vie



Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

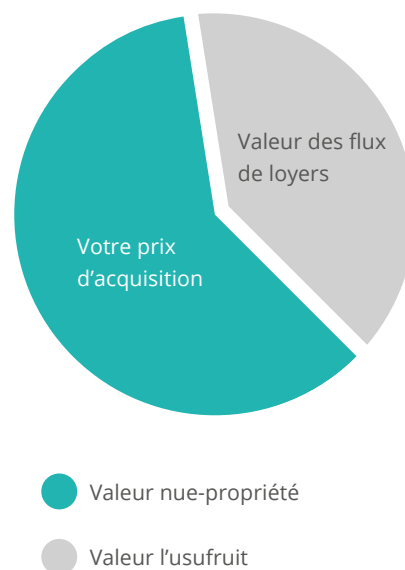
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

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.



Rue de Toulouse

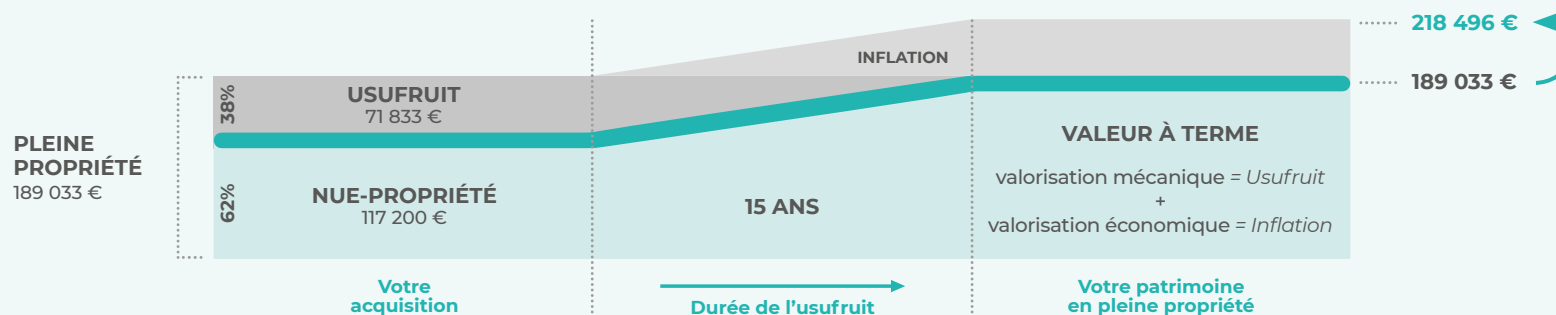


Vue panoramique de Toulouse depuis Les Carmes

Une décote importante

L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote immédiate de 38% sur le prix d'achat du bien. Plus la durée du démembrement est longue, plus la décote sera importante. Cette décote correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période de démembrement.

Exemple d'investissement pour un T2 de 39,65 m²



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 15 ans avec 38% 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 = 4,24% / an

(rendement mécanique de la décote de 3,24% + rendement économique de l'inflation de 1%).

Un investissement sans contrainte

Le démembrement de propriété est le seul investissement immobilier qui vous permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles.

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'IFI et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement.

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-propriété 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-propriété, vous ne supportez les droits de donation ou de succession que sur la valeur de la nue-propriété.



Le Capitole, Toulouse



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 réels des investissements

Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 130 collaborateurs
- Confiance de plus de 30 000 investisseurs
- Plus de 800 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 2,7 milliards € d'actifs financés, dont 1,95 milliard € sous gestion au 31/12/2019.

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