



Investissement en  
nue-propriété

# Villeurbanne

L'îlot Charmes

115 rue de château Gaillard  
69100 Villeurbanne

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Villeurbanne	03
-------------------------	----

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Rappel des risques	17
--------------------	----

---

Le groupe Inter Invest	18
------------------------	----

---



# Investir à Villeurbanne

Limitrophe de Lyon et première commune de son agglomération avec 150 000 habitants, Villeurbanne est la 4<sup>ème</sup> commune de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Sa proximité avec la gare de Lyon Part-Dieu et le centre de l'agglomération en font un emplacement privilégié.

Villeurbanne est délimitée à l'ouest par le Parc de la Tête d'Or (6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon), au nord par le Rhône, à l'est par Bron et Vaulx-en-Velin et au sud par le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Ainsi, habiter à Villeurbanne, c'est faire le choix de profiter de tous les avantages de la ville de Lyon, troisième commune de France, sans avoir les inconvénients d'une grande métropole.

Par ailleurs, l'offre de transports en commun de la ville de Villeurbanne (métro, tramway et bus) permet d'accéder au centre-ville de Lyon en seulement 10 minutes.

Villeurbanne, ville Art Déco de caractère est aussi innovante que prospère en matière de culture, de sport et d'économie. La ville est connue pour son centre-ville à l'architecture des années 30 moderniste et ses Gratte-Ciel qui abritent des logements, bureaux, commerces et restaurants.

Villeurbanne est également le berceau de l'Institut National des Sciences Appliquées (INSA) qui forme chaque année 10% des futurs ingénieurs de France.

Villeurbanne attire de plus en plus d'habitants en quête d'une amélioration de leur qualité de vie et connaît une montée des prix du secteur immobilier depuis plusieurs années (+39% en 6 ans selon le Baromètre LPI-SeLoger de janvier 2021).



Vue du parc de la Tête d'Or



Vue aérienne du Rhône et de la ville de Lyon



# Le quartier

Le programme est situé proche du centre-ville de Villeurbanne, à 10min à pied du linéaire commercial des Gratte-ciel, centre névralgique de Villeurbanne reconnu pour son architecture industrielle et Art déco. C'est ici que l'on retrouve les premiers gratte-ciel français bordant les rues Barbusse et Anatole France.






D'ici 2027, ce quartier se verra transformé par un ambitieux projet de réhabilitation et d'agrandissement, ainsi que par de nouvelles dessertes de transports renforçant toujours plus son attractivité. Ce projet de grande envergure prévoit entre autres la création de 25 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics, 21 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, 20 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics et 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux.



Vue du quartier des Gratte-ciel



## Les accès :

-  À 8 min. à pied du métro Flachet-Alain Gilles (ligne A) et 11 min. du métro Gratte-Ciel (ligne A)
-  À 220 m des stations de Vélo'v
-  À 140 m de l'école élémentaire publique Château Gaillard, et 3 min. en voiture du collège Jean Macé
-  À 450 m de la crèche familiale
-  À 2 min. à pied des premiers commerces et à 350 m d'un café-théâtre



# Une localisation de choix



## Transports

- **Métro A : Arrêt Flachet-Alain Gilles à 650m**  
permet d'accéder en 10 min au centre-ville de Lyon (Hôtel de Ville, place des Terreaux) et en 23 min à la gare de TGV Perrache.
- **Bus : Lignes 69, C17 et C26**  
toutes situées à moins de 600m du programme.
- **Stations de Vélo'v à 220m**



## Lieux d'intérêt

- **Parc de la Tête d'Or**  
à moins de 20 min via le bus ou le métro
- **Grand Parc de Miribel Jonage**  
à moins de 15 min en voiture
- **Berges du Rhône**  
à moins de 20 min via le métro A

## Zoom sur le réseau de transport de la métropole lyonnaise



## La ligne A du métro lyonnais







# Un écrin végétal au coeur de la métropole lyonnaise



# Le programme

Au sein d'un quartier résidentiel à deux pas du centre névralgique de Villeurbanne, L'Îlot Charmes est une adresse rare et privilégiée. La copropriété offre une architecture contemporaine qui marie avec élégance des façades aux teintes claires, des brise-soleils en bois et des garde-corps gris pour une silhouette épurée et moderne.

L'Îlot Charmes est composé de 3 bâtiments entre 4 et 6 étages : une résidence étudiante (bâtiment A) qui héberge 48 appartements et deux autres bâtiments (B et C) qui comprennent 65 logements dont 17 sont dédiés à des investisseurs en nue-propriété. Par ailleurs, l'Îlot Charmes dispose de 69 stationnements privatifs en sous-sol.



[Voir la vidéo du programme](#)

## Les prestations du programme

### Sols

- Parquet stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage 44x44 cm dans les pièces humides

### Murs et Plafonds

- Faïence toute hauteur au droit des baignoires et douches dans les salles de bain

Le programme a été entièrement pensé pour offrir à ses résidents un lieu de vie où le végétal prime. Le thème du jardin se retrouve aussi bien dans les usages partagés des résidents (placette, potager partagé au 3<sup>ème</sup> étage) qu'au sein de chaque logement (rez-de-jardin, grands balcons plantés).

Aussi, les résidents peuvent accéder au cœur d'Îlot paysager via une déambulation piétonne qui traverse le site d'Est en Ouest.

Les appartements en nue-propriété proposés par Inter Invest Immobilier bénéficient tous d'espaces extérieurs et d'une place de parking boxée.

### Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée
- Porte d'entrée équipée d'une serrure 3 points
- Places de stationnements boxées en sous-sol

**Les + :** placards aménagés, volets roulants électriques, meuble vasque, espace commun partagé : terrasse collective et potager

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements **8**

Typologie d'appartements **Du T3 au T4**

Prix nue-propriété **à partir de 249 504 €**

Livraison prévisionnelle **T2 2023**

Permis de construire **Obtenu**  
(purgé en mars 2020)

Actabilité **Actable**

## Exemple d'investissement

**T3 de 63,20 m<sup>2</sup>**  
(avec 12,32 m<sup>2</sup> de surfaces ext. et parking boxé)

Prix pleine propriété **396 038 €**

Décote (37%) **146 534 €**

Prix nue-propriété **249 504 €**

Appartements T3 et T4  
à partir de **249 504 €**

Durée du  
démembrement  
**16 ans**

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

**5 457 €**

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

**3 438 €**

Rentabilité liée  
à la décote\*\*

**2,93%**

Décote

**37%**

\* Hors parking

\*\* À immobilier constant



# RSE

## **Acheter en nue-propriété : un investissement socialement responsable et à impact positif sur l'environnement**



L'investissement en nue-propriété répond aux dernières normes environnementales en matière de construction.

Sur un plan sociétal, cette solution permet aux collectivités locales d'accroître la diversité sociale dans les territoires et aux bailleurs institutionnels, en complétant les dispositifs classiques de financement des logements à destination des actifs, d'augmenter leur offre sans avoir à mobiliser de fonds propres.

# Les intervenants



## Le promoteur

ID&AL groupe, fondé en 2011, est un développeur d'immobilier présent sur l'ensemble de la chaîne immobilière. Implanté dans 6 régions et fort de près de 110 collaborateurs\*, ID&AL groupe réalise un chiffre d'affaires réservé de plus de 100 millions d'euros\*.

\* Au 31/08/2021



## Le bailleur

Le bailleur 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.

3F Immobilière Rhône Alpes, sa filiale régionale, gère, réhabilite et développe un parc locatif en région Auvergne Rhône-Alpes composé de 19 223 habitations à loyer modéré.



# Les points clés



Un programme au cœur de la métropole lyonnaise qui met le végétal à l'honneur



Une résidence idéalement desservie par les transports en commun qui permettent d'accéder au centre-ville de Lyon en 10min



Des surfaces extérieures pour tous les logements et une place de parking boxée



Un bâtiment à l'architecture contemporaine qui offre à ses résidents de nombreux espaces partagés



Des appartements accessibles à partir de 249 504 €



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



Une fiscalité optimisée





# Villeurbanne, une ville de caractère en plein essor





# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

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

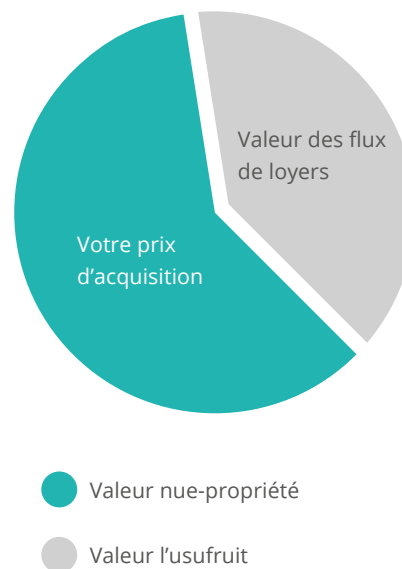
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### 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 Grand Parc de Miribel Jonage

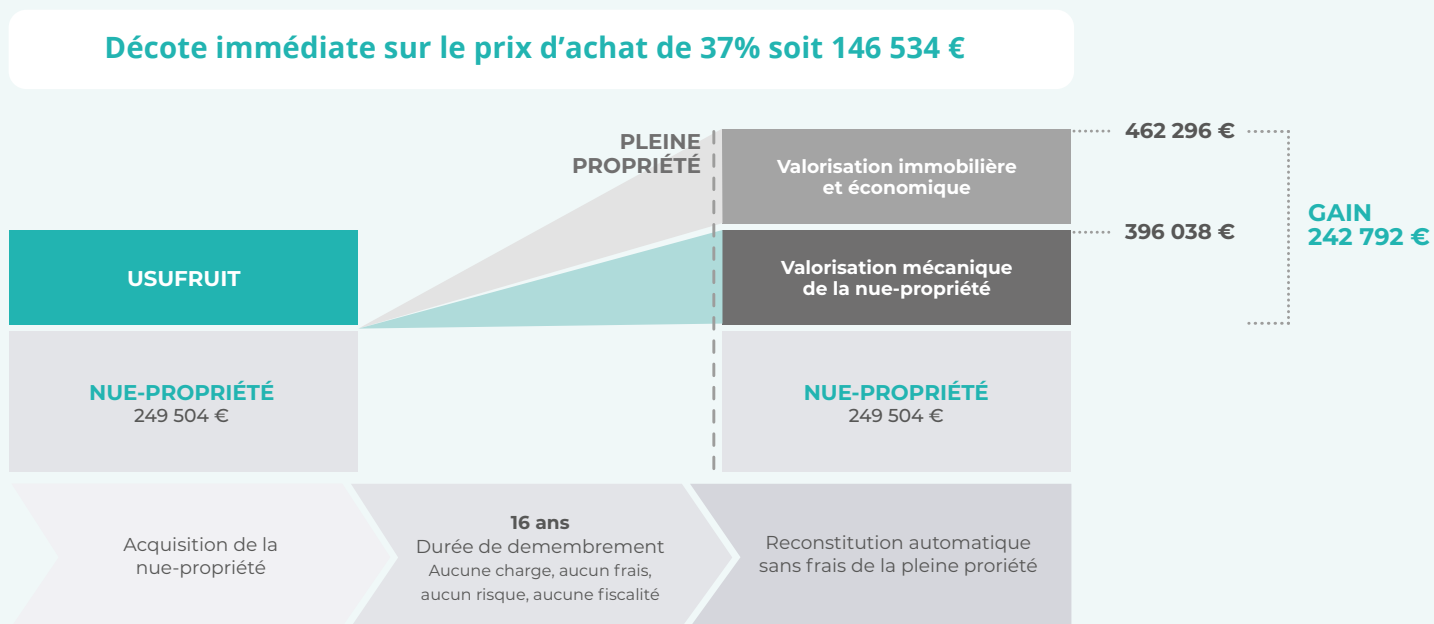


Vue aérienne sur la ville de Lyon

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propiété 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 nue-propiétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition.

**Exemple d'investissement pour un T3 de 63,20 m<sup>2</sup> (avec 12,32 m<sup>2</sup> de surfaces ext. et un parking boxé)**



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 1% / an

**Rendement de l'opération = 3,93% / an**

(rendement mécanique de la décote de 2,93% + 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 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 intérieure du programme*

# 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 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 3,5 milliards € d'actifs financés, dont 2,3 milliards € sous gestion au 31/12/2021.

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)