



Nue- propriété

L'investissement immobilier
sans contrainte

Un investissement économiquement vertueux

En mobilisant votre épargne privée vous contribuez à la croissance de l'offre de logements à loyers abordables et vous permettez aux actifs de vivre au cœur des territoires les plus attractifs.



La nue-propriété, comment ça marche ?

Le démembrement de propriété

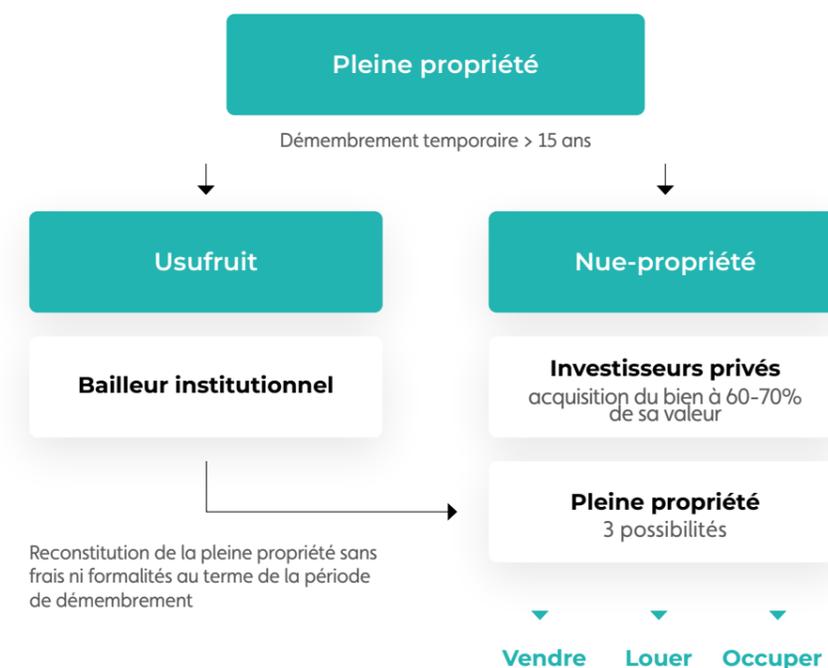
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

L'usufruit

Il se rapporte au droit d'utiliser le bien immobilier et d'en percevoir les revenus. Ce droit est cédé à un bailleur institutionnel qui va exploiter le logement pendant une période de 15 à 20 ans.

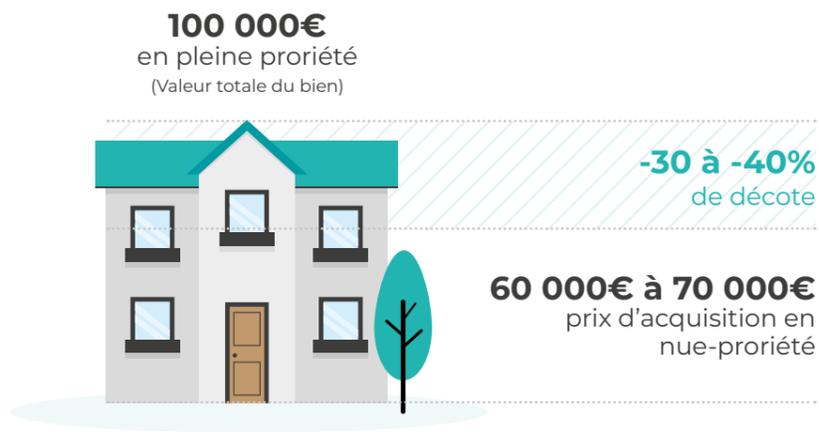
La nue-propriété

Elle est acquise par un investisseur privé qui récupérera automatiquement et gratuitement la pleine propriété de son bien (droit d'en disposer) au terme de la période d'usufruit après que le bailleur institutionnel aura remis le logement en état.



Un investissement sécurisé et performant

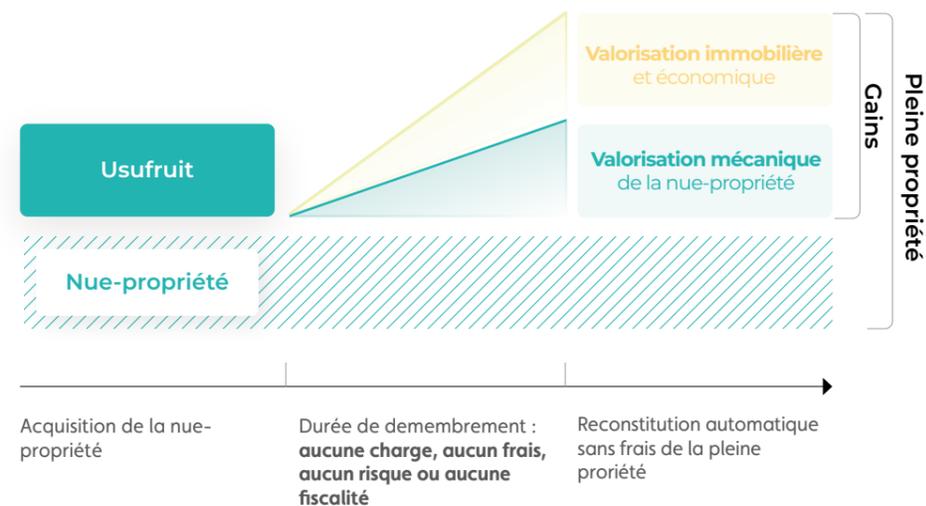
L'investisseur en nue-propriété bénéficie d'une décote de 30 à 40 % sur la valeur totale de son bien en fonction de la durée du programme (plus la durée est longue, plus la décote sera importante). Cette décote correspond à la somme des loyers libres que l'investisseur aurait perçus durant la période de démembrement s'il en avait été plein propriétaire.



Cet investissement permet une double valorisation

1. une valorisation mécanique du bien liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété

2. une valorisation économique liée à l'évolution du marché dans les territoires en tension foncière



Préparer sa retraite, se constituer un patrimoine ou anticiper un revenu complémentaire

A la sortie de la période d'usufruit, devenir plein propriétaire de son bien, c'est avoir le choix entre :

- Vendre**
 réaliser vos projets à l'issue du démembrement lors de la vente de votre bien immobilier avec une fiscalité optimisée ;
- Occuper**
 vous constituer un patrimoine dans une station balnéaire cotée ou une résidence principale dans une grande ville si vous décidez de le conserver ;
- Louer**
 percevoir un complément de revenus en louant votre bien immobilier, choix qui peut s'avérer primordial notamment lors d'un départ à la retraite, souvent accompagné d'une baisse de revenus.



Les Naiades, Thonon-Les-Bains



Les Naiades, Thonon-Les-Bains

Un investissement sans contrainte

La nue-propriété est le seul investissement immobilier qui permet d'éviter toutes les contraintes immobilières traditionnelles :



Zéro gestion locative

Pendant une durée de 15 à 20 ans, la gestion locative est entièrement assumée par le bailleur institutionnel, qui gère et perçoit les loyers des locataires éligibles au dispositif et supporte également le risque d'impayés. C'est également l'usufruitier qui sera chargé de remettre le bien en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement.



Zéro charge financière

L'ensemble des charges locatives et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par le bailleur institutionnel qui règle également les charges financières, dont la taxe foncière. Les réparations courantes sont aussi à sa charge pendant la période de démembrement.



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 Flottille, Pléneuf-Val-André

Une fiscalité optimisée

Placement patrimonial, un investissement immobilier en nue-propriété se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, pendant la durée du placement et au terme du démembrement :

- 1 Absence de taxe foncière :** celle-ci est payée par l'usufruitier.
- 2 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.
- 3 Absence d'Impôt sur la Fortune Immobilière :** non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-propriété vous permet de diminuer votre base taxable.
- 4 Imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement** calculée sur la valeur vénale du bien lors de son acquisition. Par ailleurs, la durée de la période de démembrement est prise en considération pour le calcul des abattements liés à la durée de conservation.
- 5 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.

La possibilité d'intégrer un crédit immobilier

L'investisseur qui choisit d'investir en nue-propriété via un crédit immobilier peut profiter de l'effet de levier du crédit en remboursant la valeur de la nuepropriété 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.

Un investissement socialement responsable



Impact sociétal

Le logement social / intermédiaire : permet de favoriser la mixité sociale en répondant aux besoins des actifs en matière de logements à loyer abordable et qui ont des difficultés à accéder au marché libre.

- Permettre aux jeunes actifs d'accéder à un logement à proximité des bassins d'emploi, des transports en communs et des commodités
- Lutter contre les inégalités d'accès aux logements dans les territoires tendus
- Créer un nouveau dynamisme économique dans les territoires en tension en favorisant le lien emploi/logement. Augmenter et diversifier l'offre de logement permet d'accompagner la création d'emplois.



Impact environnemental

Inter Invest Immobilier accorde une attention particulière aux normes environnementales en matière de construction (RT 2012-20%, RE 2020, certification HQE etc.).



Pourquoi choisir Inter Invest Immobilier ?

Les experts d'Inter Invest Immobilier font l'acquisition des programmes et maîtrisent l'intégralité des étapes du dispositif pour répondre aux besoins de l'épargnant et du bailleur institutionnel. L'équipe d'Inter Invest Immobilier accorde le plus grand soin à la sélection des emplacements immobiliers, au choix de ses partenaires (promoteurs et bailleurs) et à la qualité des prestations.

Un accompagnement personnalisé tout au long de votre investissement

- ✓ Des interlocuteurs dédiés
- ✓ Animation du marché secondaire en cas de revente
- ✓ Livraison de votre bien
- ✓ Accompagnement lors de la reconstitution de la pleine propriété de votre bien

Des services 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.

- ✓ Signature du contrat de réservation en ligne
- ✓ Suivi en temps réel des investissements

Des emplacements patrimoniaux

Inter Invest Immobilier apporte le plus grand soin à la sélection des emplacements immobiliers de ses offres en nue-propriété. Ces localisations « Premium » se concentrent autour de 3 typologies d'agglomération :



Paris, Ile-de-France

Paris demeure un marché tendu où la demande reste supérieure à l'offre. La nue-propriété est ainsi un moyen d'accéder à des appartements de qualité en bénéficiant d'un prix attractif.



Métropoles régionales

La valorisation des principales villes françaises est marquée par une forte stabilité. Ces villes ont tendance à mieux résister en cas de baisse du marché et surperformer réciproquement en cas de hausse.



Stations balnéaires cotées

Toujours très prisées par certains investisseurs, ces emplacements en bord de mer vous permettront de vous constituer un patrimoine, pouvant servir de résidence principale ou générer des revenus complémentaires à la retraite.



Saint-Malo

Exemples de réalisations



A PARTIR DE 287 869€

Le Berlier Paris 13^e (75)

Promoteur Emerige Bailleur in'li

Nombre d'appartements
13



A PARTIR DE 221 754€

Le Basile Mougins (06)

Co-promotion Uniti et Ametis Bailleur i3F

Nombre d'appartements
11



A PARTIR DE 187 506€

Tour Silva Bordeaux (33)

Promoteur Kaufman & Broad Bailleur Vilia

Nombre d'appartements
52



A PARTIR DE 177 055€

Osmoz, Saint-Malo (35)

Promoteur Réalités Bailleur Emeraude Habitation

Nombre d'appartements
12



A PARTIR DE 212 540€

Beaujour, Issy-les-Moulineaux (92)

Co-promotion Sefri Cime & Aigo Bailleur Erigere

Nombre d'appartements
31



A PARTIR DE 65 677€

Résidence Square Saint-Louis Bordeaux (33)

Promoteur linkcity Bailleur Domofrance

Nombre d'appartements
130

Le Groupe Inter Invest

34
ans d'expérience¹

9
implantations
dans le monde¹

+250
collaborateurs¹

+1 300
distributeurs
partenaires¹

70 000
investisseurs nous
font confiance¹

4,8
milliards € d'actifs
financés¹



Structuration et commercialisation d'opérations immobilières patrimoniales. Acteur spécialisé en démembrement de propriété sur les emplacements premium.

Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 979




inter invest
entre nous, c'est Vous

Conception et gestion du Plan Epargne Retraite qui permet de combiner capital garanti⁽²⁾ à la retraite et recherche de performance.

Agréments : gestion de Plan Epargne Retraite, gestion de portefeuilles pour le compte de Tiers et tenue de compte conservation.

inter invest
outré-mer

Conseil en financement de projets d'investissement des entreprises ultramarines (subventions, crédit-bail, investissement en haut de bilan), avec notamment 4,8 milliards € d'actifs financés en Loi Girardin (leader français) au 31/12/2024

Agrément ACPR : CIB09861

ELEVATION
Capital Partners

Capital-investissement (3 stratégies d'investissement distinctes : private equity, fonds de fonds, real estate), avec +700 millions € d'actifs sous gestion.

Agrément AMF n° GP-15000006

Solvest

Solutions d'investissement en produits structurés sur mesure à destination des investisseurs particuliers, professionnels et institutionnels.

Agrément ACPR : CIB16758
Carte T n° CPI 7501 2017 000 018 334

1. Chiffres au 31/12/2024

2. Capital garanti à l'échéance uniquement, hors frais résiduels, avec un risque de perte en cas de défaut de BNP Paribas.





**Pour retrouver l'ensemble
de nos programmes !**

01 56 62 00 55
21, rue Fortuny - 75017 Paris

