



Investissement en
nue-propriété

Thonon- les-Bains

Les Naiades

54 avenue de Genève
74 200 Thonon-les-Bains

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

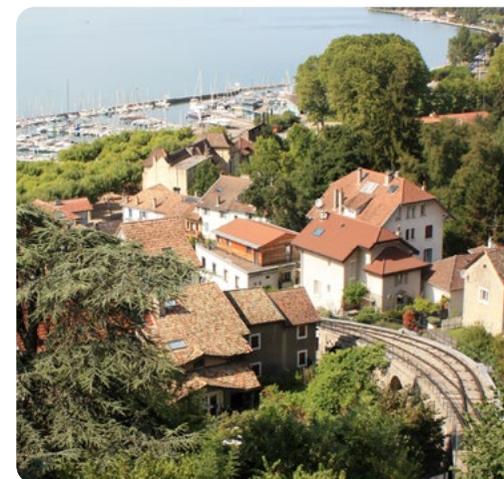
Investir à Thonon-les-Bains	03
<hr/>	
Le quartier	04
<hr/>	
Une localisation de choix	05
<hr/>	
Le programme	07
<hr/>	
Les intervenants	10
<hr/>	
Les points clés	11
<hr/>	
Le groupe Inter Invest	16
<hr/>	

Investir à Thonon-les-Bains

Thonon-les-Bains est une station thermale agréablement située au bord du lac Léman et à proximité de la Suisse. La ville invite à découvrir ses jardins perchés, dotés de points de vue sur le lac et son patrimoine reconnu. Une situation privilégiée à seulement 45 minutes des stations de ski mondialement renommées et à 1h en voiture de Genève.

La commune offre un cadre idyllique avec de nombreux atouts pour ses habitants. Plages, port de plaisance, promenades ou moment de détente aux thermes; Thonon-les-Bains propose une panoplie d'activités pour le plus grand bonheur de ses habitants, et des touristes qui affluent vers cette ville chaque année.

Sur le plan économique, la commune fait partie du Grand Genève qui est une agglomération frontalière entre la France et la Suisse, qui permet à Thonon-les-Bains de bénéficier d'un bassin d'emploi attractif attirant toujours plus de jeunes actifs.



Vue depuis la ville haute de Thonon-les-Bains



Vue depuis le port de Thonon-les-Bains



Mairie de Thonon-les-Bains

Le quartier

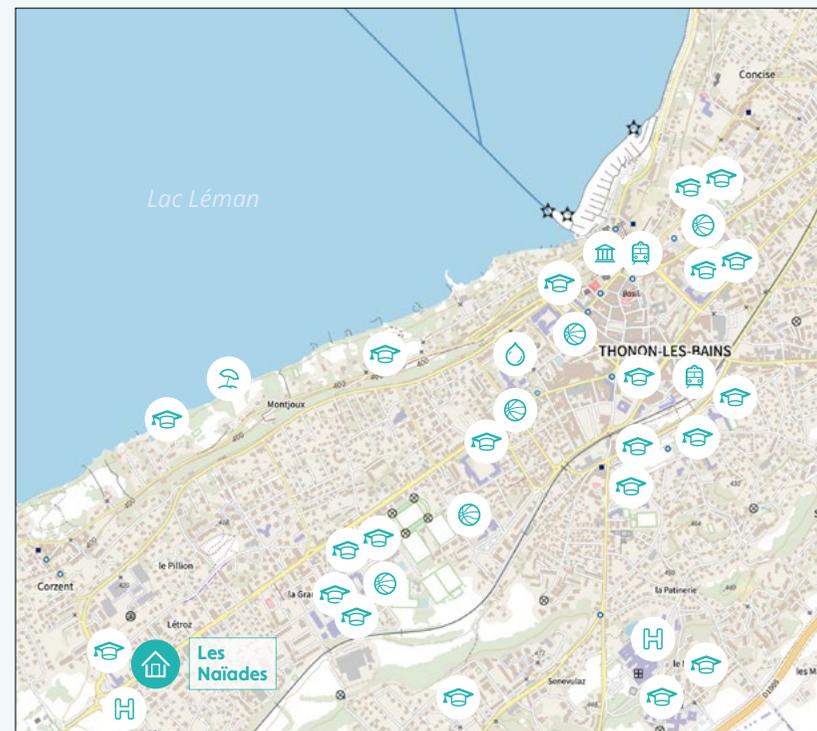
La résidence « Les Naiades » est située dans un environnement calme et résidentiel et bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité du lac Léman.

A quelques minutes à pied, les futurs résidents pourront profiter de toutes les commodités qu'offre le quartier : écoles, lycée, commerces, services de proximité et loisirs.

Les habitants pourront rejoindre le centre-ville, le port de plaisance et les thermes de Thonon-les-Bains en moins de 10 minutes en voiture.



Vue d'une plage à Thonon-les-Bains



- École
- Centre Hospitalier
- Centre sportif
- Les Thermes
- Mairie
- Gare / Transports
- Plage

Une localisation de choix



Transports

- Gare TER de Thonon-les-Bains accessible en bus



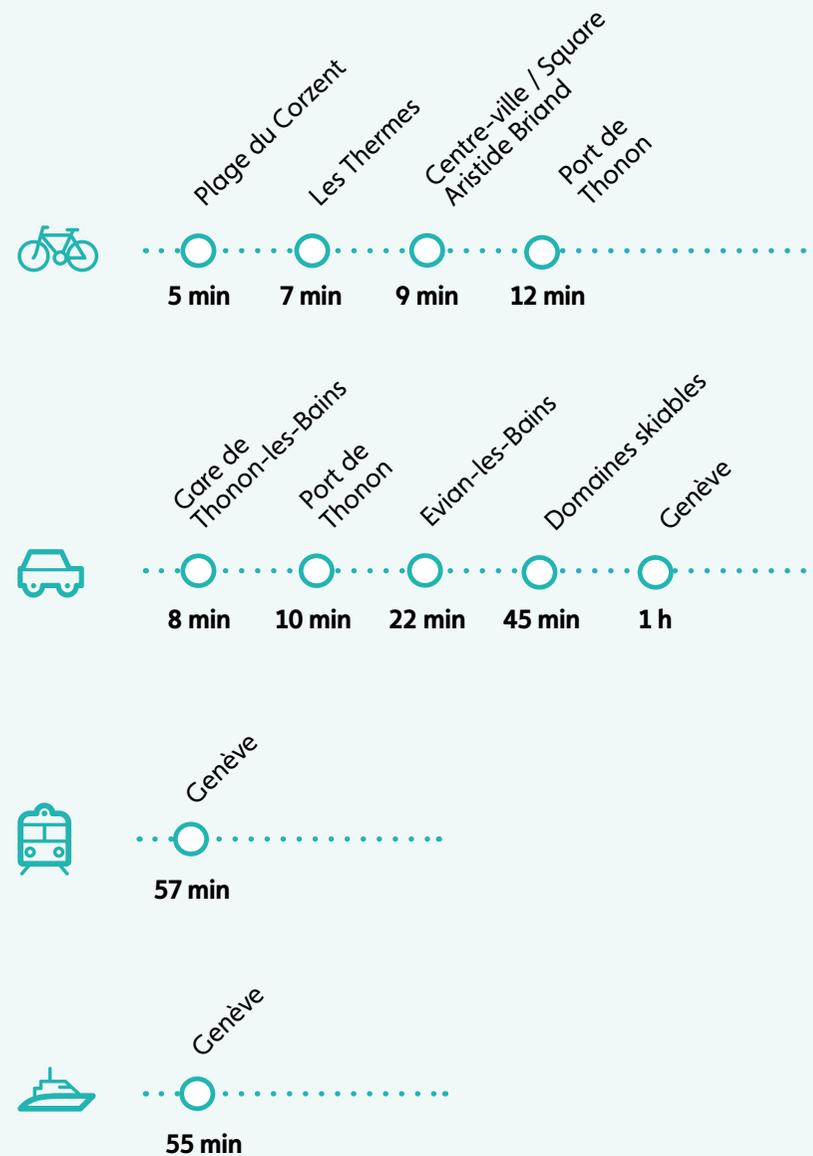
Lieux d'intérêt

- Lac Léman
- Parc de Corzent
- Thermes de Thonon-les-Bains



La station «Les Portes du Soleil» à 45 min en voiture

Zoom sur la durée de trajet



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.

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



Le groupe Inter Invest

- Créé en 1991
- 9 implantations dans le monde
- Plus de 250 collaborateurs
- Confiance de + 68 000 investisseurs
- Plus de 1 200 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



Conception et gestion d'un Plan Epargne à capital garanti* à la Retraite.

Agréments : gestion de portefeuilles pour le compte de Tiers et tenue de compte conservation.

*Capital garanti à l'échéance uniquement, hors frais résiduels, par un certificat présentant un risque en cas de défaut de la BNPP.



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

* Intermédiaire en défiscalisation Outre-mer enregistré sous le n°082019 971 006. Inter Invest est inscrite auprès du registre des monteurs en défiscalisation sous le n°102021 075 002.



Conception et gestion d'un Plan Epargne à capital garanti* à la Retraite.

Agréments : gestion de portefeuilles pour le compte de Tiers et tenue de compte conservation.

*Capital garanti à l'échéance uniquement, hors frais résiduels, par un certificat présentant un risque en cas de défaut de la BNPP.



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

* Intermédiaire en défiscalisation Outre-mer enregistré sous le n°082019 971 006. Inter Invest est inscrite auprès du registre des monteurs en défiscalisation sous le n°102021 075 002.



Structuration et gestion de solutions d'investissement en loi Girardin*. Acteur de référence en Girardin industriel et logement social, avec 4,5 milliards € d'actifs financés, dont 3,5 milliards € sous gestion au 31/12/2023.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles. Structuration et gestion d'une gamme de fonds de capital investissement

Agrément AMF n° GP-15000006

La résidence « Les Naiades »

« Les Naiades » offre une architecture épurée qui s'intègre parfaitement dans son environnement arboré et résidentiel. Elle se compose de 3 immeubles représentant 60 appartements sur trois étages plus attique et deux niveaux de sous-sol accueillant des garages.

Inter Invest Immobilier a sélectionné 44 appartements du 2 au 4 pièces bénéficiant tous d'une surface extérieure au sein de 2 immeubles distincts et 54 garages fermés en sous-sol.



Les prestations du programme

Sols

- Carrelage grés émaillé 45 x 45 dans l'entrée, le séjour et revêtement stratifié dans les chambres.

Murs et Plafonds

- Faïence toute hauteur au droit des baignoires et douches.
- Peinture lisse dans les pièces.

Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée.
- Boxes de stationnement privés et sécurisés en sous-sol.

Les + : cuisines aménagées, volets roulants électriques dans les séjours et chaudière gaz individuelle.

Informations complémentaires

Nombre d'appartements	44
Typologie d'appartements	Du T2 au T4
Nombre de stationnements	54 (garages en sous-sol)
Prix nue-propriété (TTC)	à partir de 116 820 € (stationnement inclus)
Livraison prévisionnelle	T1 2025
Permis de construire	Obtenu (purgé de tout recours)
Actabilité	T1 2023

Exemple d'investissement

2 pièces de 40,19 m²
(avec 5,78 m² de surfaces ext.)

Prix pleine propriété	182 528 €* <hr/>
Décote (36%)	65 708 € <hr/>
Prix nue-propriété	116 820 €* <hr/>

* Stationnement inclus

Appartements du 2 au 4 pièces
à partir de **116 820 €***

Durée du
démembrement

16 ans

Prix moyen au m²
pleine propriété**

4 858 €

Prix moyen au m²
nue-propriété**

3 109 €

Décote

36%

* Prix TTC
** Hors parking

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.

Pour que les acquéreurs bénéficient de la TVA à 10% :

- L'usufruitier doit nécessairement être un bailleur social,
- Le nu-propriétaire n'est soumis à aucune qualité ou fiscalité particulière, il peut donc être une personne physique à l'IR.

L'usufruitier (puis le nu-propriétaire 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 TFPB²).

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

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

En pratique, à l'extinction de l'Usufruit (16 ans), le nu-propriétaire pourra :

- Soit céder le bien à tout acquéreur
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 4 ans supplémentaires à compter de l'extinction de l'usufruit.

¹ Article 279 0 bis A et 284 du CGI

² Taxe foncière sur les propriétés bâties

Bonus

Exonération de TFPB² pendant 20 ans maximum à compter de la livraison du bien (donc pendant toute la durée de l'usufruit au bénéfice du bailleur social puis au bénéfice du nue-propriétaire redevenu plein propriétaire qui poursuivrait la location du bien pendant encore 4 ans.)

RSE

Acheter en nue-propriété : un investissement qui a du sens

- ✓ Un investissement qui 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 sociaux, en complétant les dispositifs classiques de financement des logements sociaux et intermédiaires, d'augmenter leur offre sans avoir à mobiliser de fonds propres.



Plan masse de la résidence «Les Naiades»

Les intervenants

Alila

Le promoteur

ALILA accompagne les bailleurs, les collecteurs du 1% et les collectivités pour développer un habitat haut de gamme pour le logement conventionné, à coût maîtrisé. Implantée dans 10 régions de France à travers un réseau d'agences, Alila est présente sur le terrain, dans les zones tendues où la demande est forte. La société développe pour ses clients et pour les collectivités des programmes sur-mesure qui favorisent la mixité sociale.



Le bailleur*

Erilia fait partie du Groupe Habitat en Région, opérateur d'immobilier social des Caisses d'Épargne et du Groupe BPCE. Entreprise sociale pour l'Habitat, Erilia est un ensemble social aux expertises pluridisciplinaires : de la construction à la gestion locative en passant par l'entretien, la réhabilitation, l'accompagnement social et le renouvellement urbain. Les Caisses d'Épargne participent activement à la gouvernance et au développement d'Erilia. Une même mission unit ces entités : être utiles aux territoires et aux habitants. VILIA a été créée par Erilia et les Caisses d'Épargne pour faire face à la pénurie d'offres locatives abordables qui pèse sur l'attractivité des territoires situés en zone tendue.

**Spécificités liées au statut du bailleur.*

Intérêts d'emprunt : les éventuels intérêts d'emprunt supportés par les nus-propriétaires ne sont pas déductibles de leurs revenus fonciers relatifs à d'autres biens immobiliers car le bailleur usufruitier « Vilia » (Groupe Erilia) n'a pas la qualité requise par l'article 31, 1°, d) du Code Général des Impôts.

Les atouts



Une résidence au coeur d'une ville thermale connue mondialement



Un cadre de vie résidentiel alliant calme et proximité avec les commodités



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



Des surfaces extérieures pour chaque appartement



Des budgets accessibles à partir de 116 720 € le 2 pièces



Une fiscalité optimisée



Avantages

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, des taxes et des travaux concernant le bien immobilier est supporté par l'usufruitier. Les réparations courantes sont aussi à la charge de l'usufruitier pendant la période de démembrement.

Une fiscalité optimisée

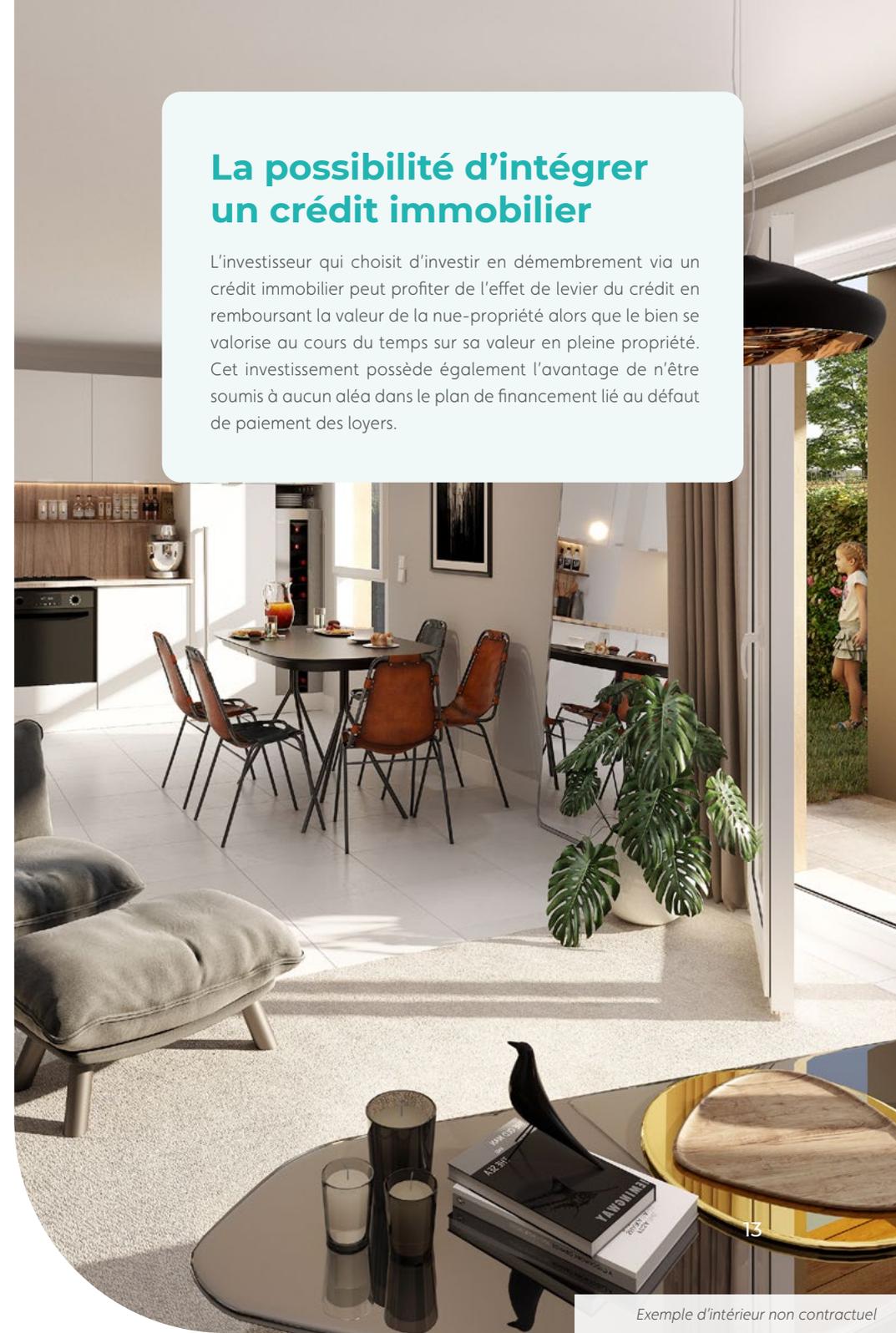
A l'inverse des investissements immobiliers traditionnels fortement fiscalisés, l'investissement en démembrement vous permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée, notamment par l'absence d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement. 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 optimisée

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-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.





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 170 collaborateurs
- Confiance de 48 000 investisseurs
- Plus de 950 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



Conception et gestion d'un Plan Epargne Retraite sur-mesure

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



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 3,9 milliards € d'actifs financés, dont 2,4 milliards € sous gestion au 30/06/2022.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion de portefeuilles. Structuration et gestion d'une gamme de fonds de capital investissement

Agrément AMF n° GP-15000006

* Intermédiaire en défiscalisation Outre-mer enregistré sous le n°082019 971 006. Inter Invest est inscrite auprès du registre des monteurs en défiscalisation sous le n°102021 075 002.



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

Documentation à vocation promotionnelle. Photos non contractuelles.