



Investissement en  
nue-propriété

---

# Erquy

## L'émeraude

33 rue Notre-Dame  
22430 Erquy, Côtes-d'Armor

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Erquy	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 Erquy

Station balnéaire localisée sur la côte d'Emeraude entre Saint-Malo et Saint-Brieuc, Erquy est un bijou du littoral breton.

4<sup>e</sup> port maritime de France en valeur marchande, Erquy s'illustre par le dynamisme de son activité économique. Capitale de la coquille Saint-Jacques, la commune et sa criée bénéficient d'un rayonnement national, propice à entretenir en parallèle l'attractivité touristique locale.

Positionnée sur une anse à l'ouest de la côte d'Emeraude et foisonnant d'espaces naturels préservés, Erquy offre à ses habitants et aux nombreux touristes de passage un cadre nourri par de remarquables sites d'intérêt : plage, falaises et anciennes carrières

de grès rose font le bonheur des Erquysiens et constituent ainsi un domaine privilégié pour des excursions en famille.

Depuis Erquy, il est aisé de rejoindre Saint-Brieuc et Saint-Malo, accessibles à moins d'une heure de route.

La ville, qui compte 4 000 habitants l'hiver et 25 à 30 000 pendant la saison touristique, ne cesse d'attirer de jeunes actifs et familles à la recherche d'une qualité de vie associant le dynamisme de l'activité côtière à un espace de vie paradisiaque.



# Le quartier

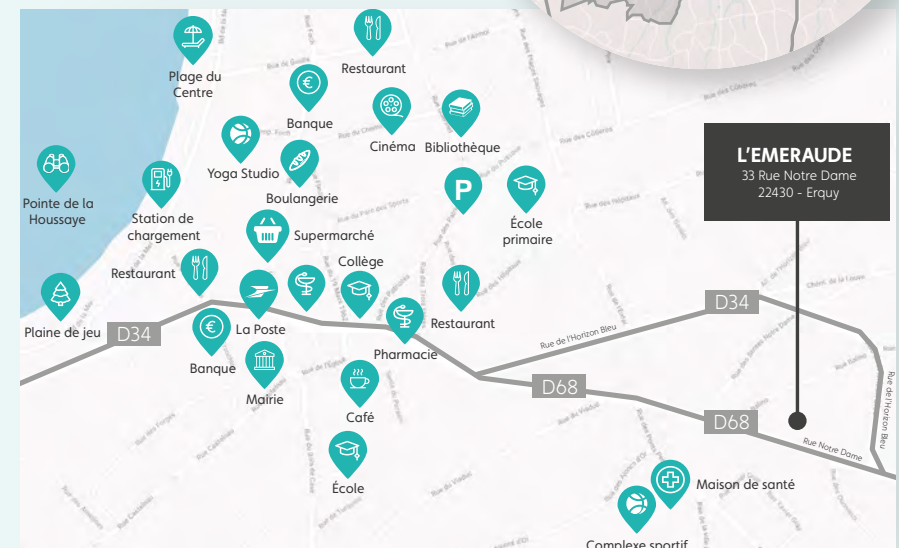
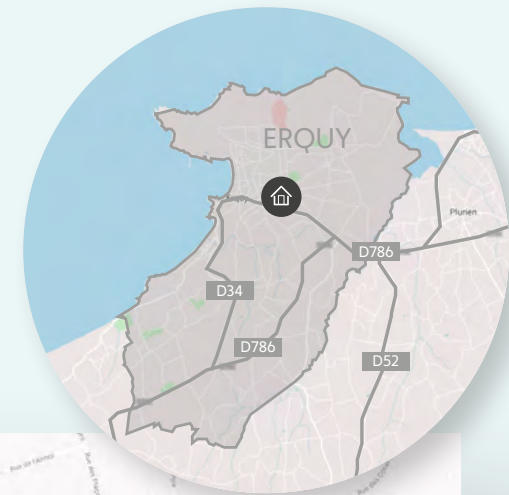
Constitué de pavillons implantés sur de belles étendues, l'environnement immédiat du programme est promesse de calme pour ses habitants. Son caractère résidentiel offre à ces derniers un accès privilégié en quelques minutes à pied au cap d'Erquy et ses plages émeraudes alentour.

A quelques pas, le centre-ville, stimulé par le tourisme, jouit de la présence de nombreux commerces et services de proximité, écoles, restaurants spécialisés dans la coquille Saint-Jacques, centres culturels et complexes sportifs.

Un réseau de transport permet également d'accéder à Lamballe-Armor, Saint-Malo ou Saint-Brieuc où des trains TER et grandes lignes peuvent y être empruntés.



Vue sur la baie d'Erquy



# Une localisation de choix



## Transports

- **Gare SNCF de Lamballe-Armor**  
accessible en moins d'une heure en bus (ligne 4)
- **Bus et navette : lignes 4, 6, 7 et C2**  
accessibles à moins de 5 minutes à pied, arrêt « Erquy Eglise »



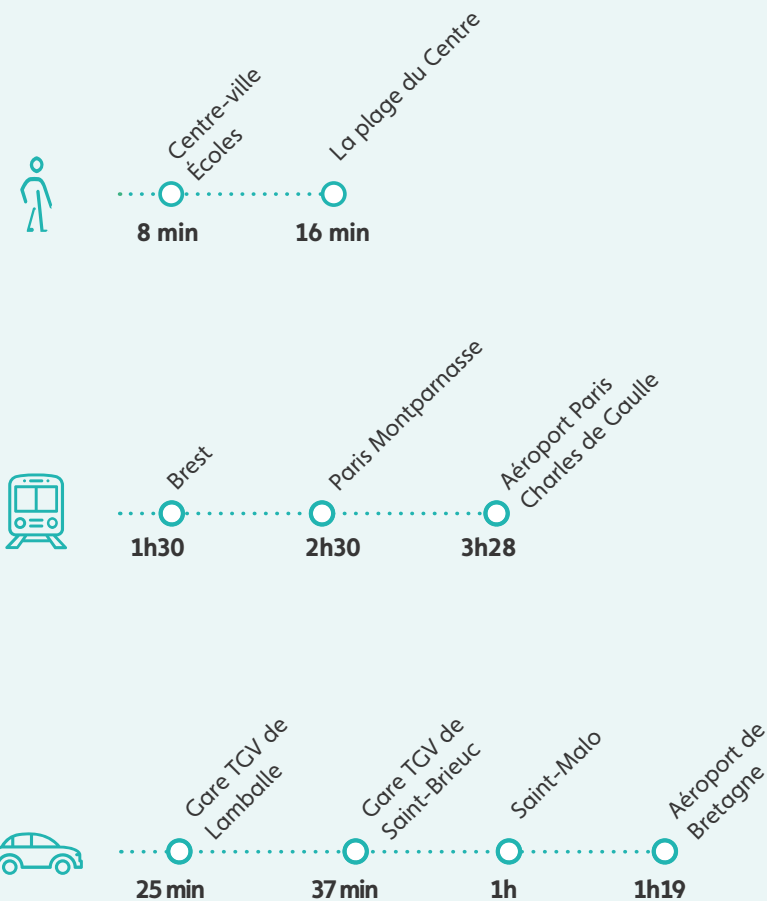
## Lieux d'intérêt

- Cap d'Erquy
- Port d'Erquy
- Château de Bienassis
- Chapelle Saint-Michel



Vue sur la Chapelle Saint-Michel

## Zoom sur la durée de trajet des lieux de proximité





# Un programme intégré à la douceur de vivre costarmoréenne.

# Le programme

Constituée d'une façade en pierre et de toits d'ardoise, la résidence n'est pas sans rappeler l'architecture classique bretonne et offre à ses habitants un lieu de vie s'intégrant parfaitement aux environs typiques des Côtes d'Armor.

Positionnée à près de 800 mètres du centre-ville et de la plage, elle se compose de deux bâtiments d'environ 20 logements chacun, agrémentés en rez-de-jardin d'espaces extérieurs privatifs.

12 d'entre eux, des 2 et 3 pièces, sont réservés aux investisseurs en nue-propiété. Chaque appartement dispose d'un parking extérieur privatif.



[Voir la vidéo du programme](#)

## Les prestations du programme

### Sols

- Parquet stratifié dans les pièces sèches

### Murs et Plafonds

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

### Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée
- Porte d'entrée équipée d'une serrure 3 points

**Les + :** volets roulants, meuble vasque

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements	12
Typologie d'appartements	du T2 au T3
Prix nue-propiété	à partir de 112 860 €
Livraison prévisionnelle	T4 2024
Permis de construire	Obtenu (purge en juillet 2022)
Actabilité	en novembre 2022

## Exemple d'investissement

**T2 de 44,30 m<sup>2</sup>**  
(avec 28,10 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)

Prix pleine propriété	179 143 €
Décote (37%)	66 283 €
Prix nue-propiété	112 860 €

Appartements T2 et T3  
à partir de **112 860 €**

Durée du  
démembrement  
**15 ans**

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

**3 952 €**

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

**2 490 €**

Rentabilité liée  
à la décote\*\*

**3,12%**

Décote

**37%**

\* Hors parking

\*\* À immobilier constant



# 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.

# Les intervenants



## Le promoteur

Promoty, filiale de Sepimo (promoteur et constructeur majeur historiquement actif sur le marché d'Île-de-France) est un acteur de la promotion immobilière spécialisé dans la création de logements neufs en Bretagne.



## Le bailleur

La Rance est une filiale d'Action Logement - ex 1% Logement - et acteur principal, avec la CDC (filiale de la Caisse des Dépôts) du logement social sur le territoire national.

Avec un parc locatif de près de 7 000 logements, La Rance intervient sur le Nord de l'Île-et-Vilaine, les Côtes-d'Armor et la Manche.

Son patrimoine se compose à 80% de logements familiaux et à 20% de logements en institutions spécialisées pour l'hébergement des personnes âgées et handicapées.

# Les points clés



Un programme au cœur d'une station balnéaire dynamique lovée au sein d'un environnement naturel préservé



Une résidence idéalement desservie par les transports en commun



Un cadre de vie résidentiel et de nombreuses commodités à proximité



Une rencontre entre modernité et architecture traditionnelle bretonne



Des appartements accessibles à partir de 112 860 €



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



Une fiscalité optimisée pendant la durée de démembrement



# Erquy, une station balnéaire en pleine expansion



# Fonctionnement de l'investissement en nue-propriété

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

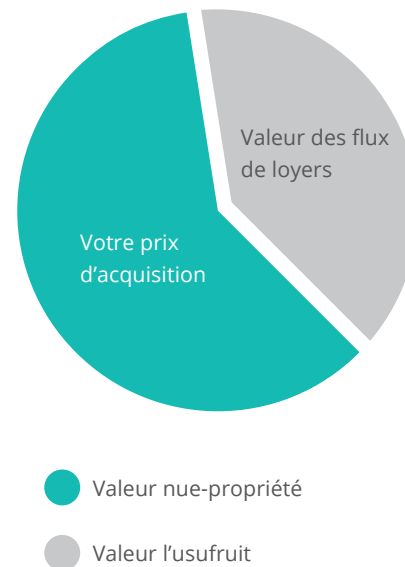
C'est la séparation de deux droits (Code Civil) : l'usufruit et la nue-propriété.

### 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 sur la plage du Cap d'Erquy



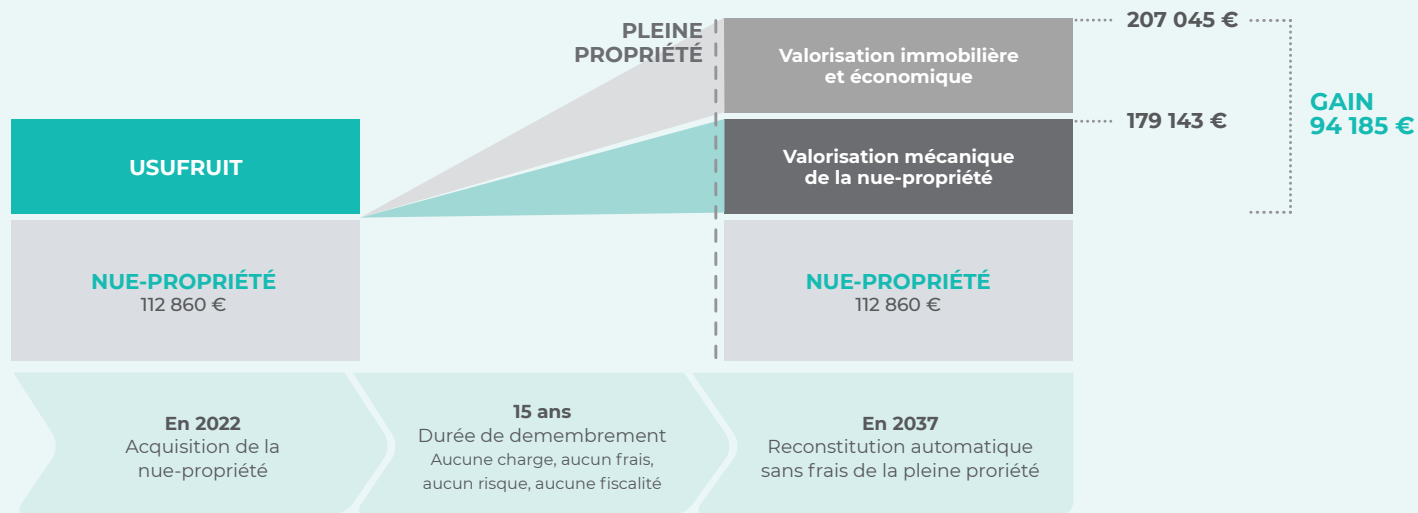
Vue sur le château de Bienassis à Erquy

# Une décote importante

L'investisseur en nue-propiété bénéficie d'une décote immédiate de 37% soit 66 283 €. 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 T2 de 44,30 m<sup>2</sup> (avec 28,1 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)

Décote immédiate sur le prix d'achat de 37% soit 66 283 €



Dans le cas d'un démembrement de propriété sur 15 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 = 4,12% / an**

(rendement mécanique de la décote de 3,12% + 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.

### Zéro charge 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.

### Une fiscalité optimisée

A l'inverse des investissements immobiliers traditionnels fortement fiscalisés, l'investissement en nue-propriété permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée, notamment par l'absence d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), d'impôt sur le revenu (IR) pendant la période de démembrement, et une imposition minorée sur les plus-values en fin 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 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 optimisée

Placement patrimonial, un investissement immobilier en nue-propiété se valorise naturellement dans le temps sans alourdir votre fiscalité, pendant la durée du placement et 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-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 sur le cap d'Erquy



# 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
- 160 collaborateurs
- Confiance de plus de 40 000 investisseurs
- Plus de 900 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)