



Investissement en
nue-propriété

Fréjus

Cap Estérel

1142 avenue du Général d'armée Callies
83 600 Fréjus

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Fréjus 03

Le quartier 04

Une localisation de choix 05

Le programme 07

Les intervenants 10

Les points clés 11

Le groupe Inter Invest 16

Investir à Fréjus

Située dans le département du Var et implantée sur un contrefort du massif de l'Estérel, Fréjus, renommée pour son dynamisme, ses plages et ses collines arborées, jouit d'une situation idéale sur le fronton méditerranéen.

Commune urbaine de la côte d'Azur, Fréjus possède de nombreux attraits. Avec son emplacement géographique privilégié, ses habitants bénéficient d'un écrin où il fait bon vivre. Plages, ports de plaisance, sentiers de randonnées et sites naturels, ou découverte du patrimoine culturel ; la ville offre une panoplie unique d'activités aux Fréjussiens, comme aux touristes qui affluent vers cette station balnéaire préservée de l'« Estérel Côte d'Azur ».

D'un point de vue économique, la ville affiche un beau dynamisme notamment grâce à sa situation géographique à mi-chemin entre les zones d'emploi de Toulon et du Grand-Cannes. Avec la ville voisine de Saint-Raphaël, elle représente un bassin de quelque 520 entreprises et plus de 4 000 emplois. L'agglomération fréjuso-raphaëloise se classe ainsi en 3^{ème} en terme de bassin d'emplois de la région Paca et parmi les cinq zones d'emplois les plus dynamiques de France.



Vue sur le Massif de l'Estérel



Vue sur la mer près de Fréjus sur la Côte d'Azur



Vue sur le Port de Fréjus

Le quartier

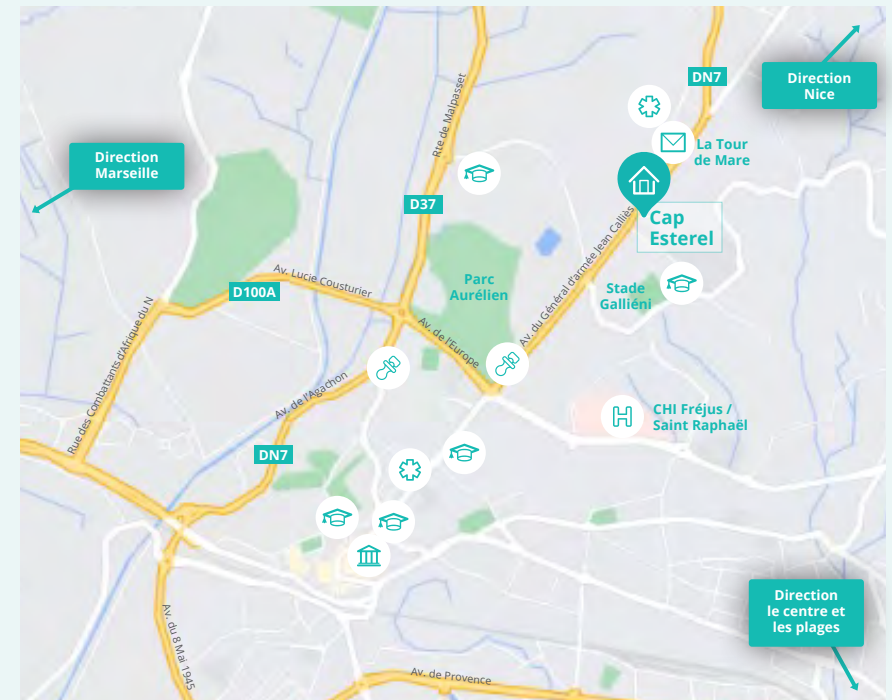
Situé dans une zone résidentielle pavillonnaire calme, le programme bénéficie d'un emplacement exceptionnel entre le parc Aurélien et le quartier de la Tour de Mare et d'une vue dégagée sur l'Estérel et la mer.

A quelques pas, les résidents pourront bénéficier de toutes les commodités qu'offre le quartier : crèches, écoles, lycée, commerces et services de proximité.

Secteur parfaitement desservi, les habitants pourront rejoindre le centre historique en une vingtaine de minutes de marche pendant qu'un réseau de bus assure les liaisons vers les différents quartiers de la ville. Avec un accès immédiat au réseau routier (autoroute A8), ils pourront gagner Cannes en 40 minutes et Marseille en 1H30.



Vue sur la plage de Fréjus



- École
- Centre Hospitalier
- Pharmacie
- Crèche
- Mairie
- Poste

Une localisation de choix



Transports

- Gare TGV Frejus Saint-Raphaël accessible en bus
- Bus : Lignes 2, 3, 14



Lieux d'intérêt

- Le Massif de l'Estérel
- Les Ports de plaisance de Fréjus et de Saint-Raphaël
- Les 8 km de plages de la côte




Vue sur le Port de plaisance de Saint-Raphaël

Zoom sur la durée de trajet



* Depuis l'aéroport de Nice

An aerial photograph showing a rugged, reddish-brown rocky coastline meeting the sea. The water is a vibrant turquoise color, with white foam from waves crashing against the rocks. The text is overlaid on the left side of the image.

**Un programme
idéalement situé
entre le massif de
l'Estérel et la mer
méditerranée**

Le programme

Intégrée dans une zone arborée, la résidence s'intègre parfaitement dans son environnement naturel immédiat. Elle se compose de 1 immeuble et 3 cages d'escalier représentant 62 logements sur trois étages avec un niveau de sous-sol accueillant

les places de stationnement. Inter Invest Immobilier a sélectionné 10 logements ouverts sur le jardin et situés dans les étages supérieurs des bâtiments B et C.



Les prestations du programme

Sols

- Carrelage grés émaillé 45 X 45 dans toutes les pièces

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
- Boxes de stationnement privés et sécurisés en sous-sol

Les + : placards aménagés, volets roulants électriques dans les séjours, meuble vasque, grandes terrasses vue panoramique au dernier étage

Informations complémentaires

Nombre d'appartements **10**

Typologie d'appartements **Du T1 au T5**

Prix nue-propiété (TTC) **à partir de 173 409 €**
(stationnement inclus)

Livraison prévisionnelle **T2 2024**

Permis de construire **Obtenu**
(purgé en juin 2021)

Actabilité **1^{er} trimestre 2023**

Exemple d'investissement

T2 de 50,80 m²
(avec 7,62 m² de surfaces ext.)

Prix pleine propriété **284 639 €***

Décote (34%) **99 623 €**

Prix nue-propiété **185 016 €***

* Stationnement inclus

Appartements du studio au T5
à partir de 173 409 €*


Durée du
démembrement
15 ans

Prix moyen au m²
pleine propriété**

5 500 €

Prix moyen au m²
nue-propriété**

3 575 €

Décote
35%

* Prix TTC

** Hors parking

08

Résidence Cap Estérel

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

Fondé en 1968 par Christian ROLLOY, Promogim, groupe familial, est un acteur national indépendant de promotion-construction avec de nombreuses références : 100 000 logements réalisés soit une expérience de plus de 1100 projets immobiliers sur tout le territoire.



Le bailleur

CDC Habitat est la filiale immobilière détenue à 100% par la Caisse des dépôts. Son activité couvre tout le territoire national et va de la construction à la gestion d'un parc locatif de plus de 350 000 logements.

Les points clés



Un programme niché au cœur de l'Estérel Côte d'Azur



Un cadre de vie résidentiel alliant calme et proximité avec le centre-ville



De grandes terrasses avec une vue dégagée au dernier étage



Des appartements accessibles à partir de 173 409 €



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



Une fiscalité optimisée





La douceur de vivre alliée au dynamisme

d'Estérel-Côte d'Azur

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

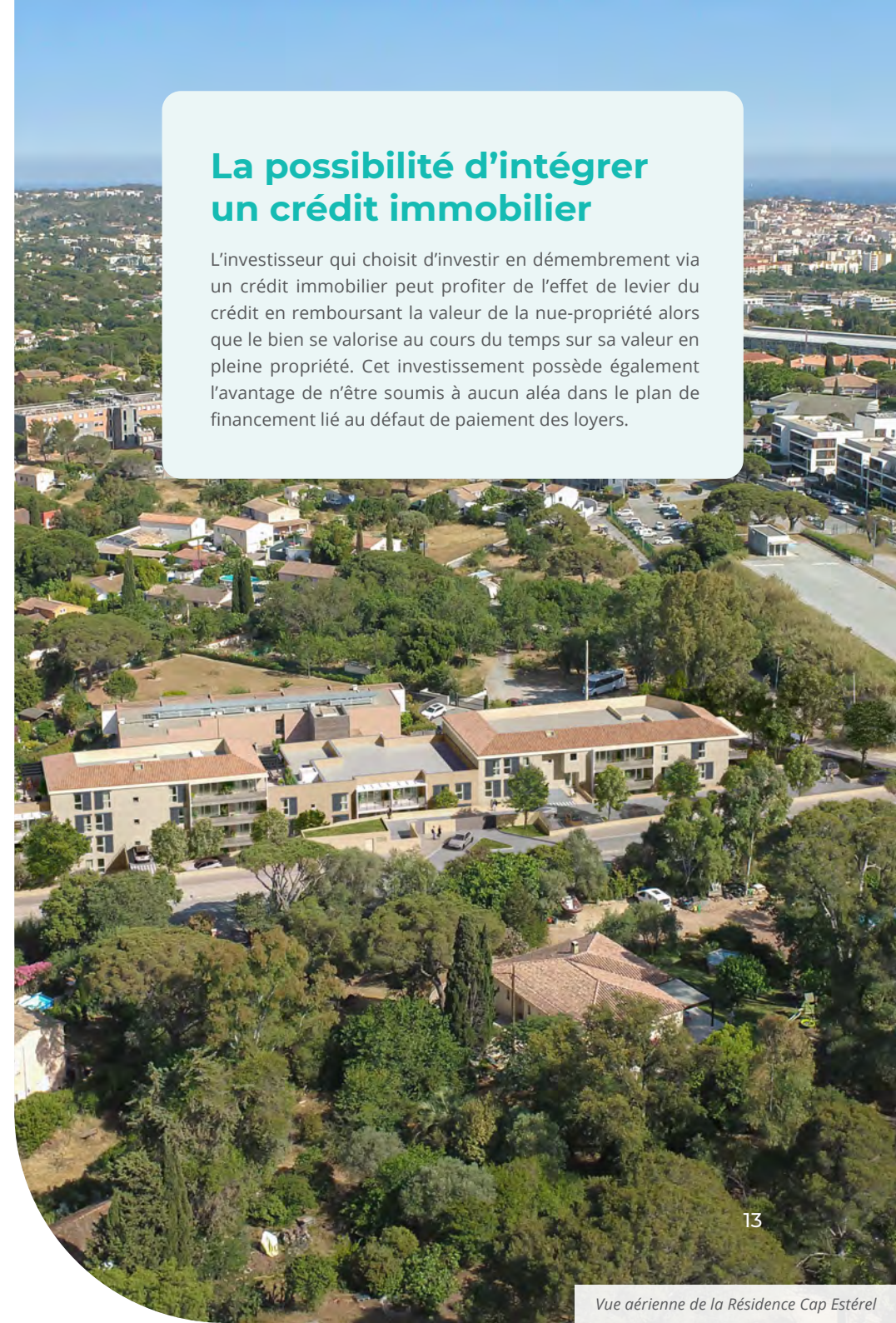
A l'inverse des investissements immobiliers traditionnels fortement fiscalisés, l'investissement en démembrement vous permet de bénéficier d'une fiscalité optimisée, notamment par l'absence d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune et une imposition minorée sur les plus-values en fin de démembrement.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



Le projet dans son environnement immédiat



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-proprétaire 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

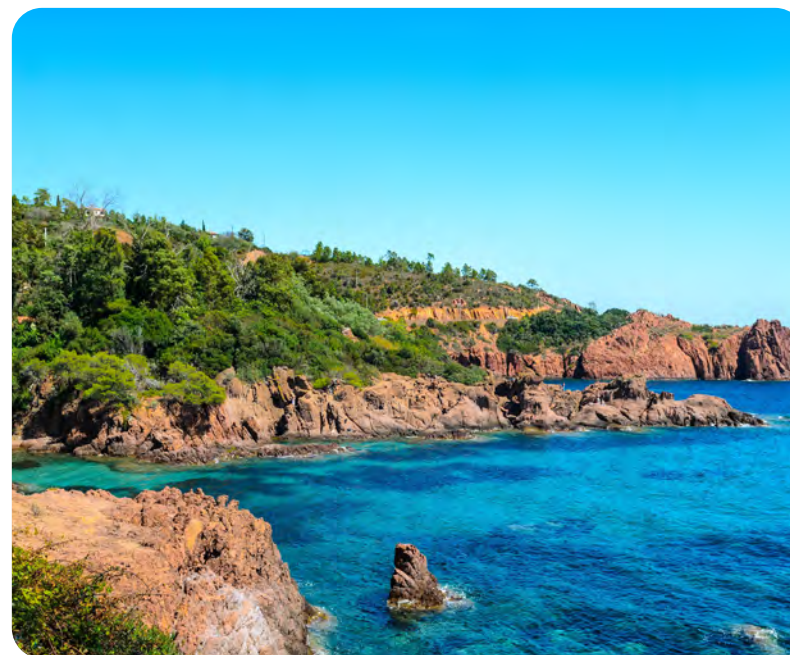
non assujetti à l'IFI, l'investissement en nue-proprété vous permet de diminuer votre base taxable.

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



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.



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



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.