



Investissement en  
nue-propriété

# Bordeaux

« Habiter est une  
échappée belle »

55 rue Charles Chaigneau /  
rue de Queyries

33 100 Bordeaux

 **inter invest**  
immobilier

# Sommaire

---

Investir à Bordeaux	03
<hr/>	
Le quartier	04
<hr/>	
Un projet innovant	05
<hr/>	
Une localisation de choix	06
<hr/>	
Le programme	07
<hr/>	
Les intervenants	11
<hr/>	
Les points clés	12
<hr/>	
Le groupe Inter Invest	15
<hr/>	

# Investir à Bordeaux

Bordeaux, longtemps surnommée la « Belle Endormie » est aujourd'hui une des villes les plus prisées de France. Grâce à sa proximité avec le littoral et sa ligne TGV permettant de rejoindre Paris en 2h, la ville ne cesse d'attirer les habitants et les investisseurs. Célèbre pour son dynamisme économique et urbain exceptionnels, Bordeaux est également reconnue comme étant la capitale mondiale du vin. De plus, la ville développe son attractivité grâce à un réseau de transports performants.

Les habitants recommandent Bordeaux pour la douceur et la qualité de son cadre de vie. Capitale de la région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux profite également de la proximité

des plages de la côte Atlantique. Dotée d'un bassin d'emplois dynamique, Bordeaux héberge 5 pôles de compétitivité labellisés dans les domaines de l'aéronautique, la sylviculture, l'industrie du laser, la géoscience et l'agroalimentaire.

Par ailleurs, le projet de quartier d'affaires Bordeaux-Euratlantique, initié en 2010, permettra de renforcer le rayonnement économique de la ville en localisant 30 000 emplois.



Place de la Comédie



Place de la Bourse



Domaine viticole

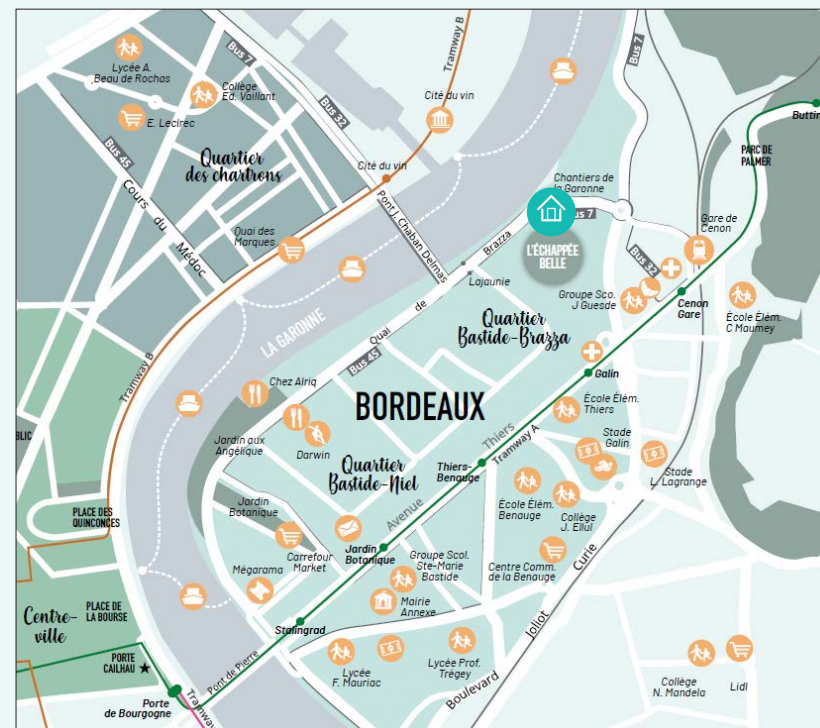
# Le quartier Brazza

Au cœur de l'agglomération, situé face au quartier historique des Chartrons, des Bassins à Flot et de la Cité du vin, le quartier Brazza offre un cadre de vie agréable à proximité du fleuve et du pont Jacques Chaban-Delmas. Aménagé pour accueillir et favoriser les déplacements doux, le quartier Brazza bénéficie de nombreuses voies piétonnes et de pistes cyclables.

Conçu comme un espace de circulation, de détente et de loisirs de la plaine rive droite, ce projet innovant s'étend sur une surface d'environ 50 ha et propose commerces, restaurants, crèches, groupe scolaire, médiathèque, équipements de loisirs et sportifs, hôtellerie, locaux d'activités et de nombreux logements...

## Brazza de A à Z

- **319 000 m<sup>2</sup>** de logements
- **50 000 m<sup>2</sup>** d'artisanat
- **38 500 m<sup>2</sup>** de bureaux
- **22 000 m<sup>2</sup>** d'équipements dont 2 groupes scolaires et 2 structures petite enfance
- **21 500 m<sup>2</sup>** de culture sport et loisirs: gymnase, médiathèque, structures d'animation...
- **10 500 m<sup>2</sup>** d'hôtels
- **7 000 m<sup>2</sup>** de commerces



- Écoles, Lycées
- Supermarché
- Centre sportif
- Restauration
- Monuments
- Gare / Transports

# Un écoquartier innovant

Les trames arborées qui structurent le quartier créent des coutures verdoyantes entre les espaces. D'un naturel très ouvert, places, sentes, squares et jardins se connectent. La composition paysagère s'accompagne de matériaux et mobiliers beaux et confortables pour que chacun s'y sente bien.

La Halle Soferti, emblème du quartier, est transformée, réhabilitée autour de sa magistrale charpente de bois. Ses volumes de près de 6 000 m2 accueillent un concept hôtelier hybride : le MOB Hôtel. Plus qu'un hôtel pour séjourner une ou plusieurs nuits, c'est un lieu libre et chaleureux, ouvert à tous, conçu pour se retrouver, échanger. Ces artisans hôteliers proposent des événements culturels mais aussi des rencontres autour de l'écologie sociale, un bar et un restaurant bio.



Coeur d'îlot - illustration non contractuelle



- 1 Logements
- 2 Le Forum et parking silo
- 3 Halle Culture & Gastronomie
- 4 Mob Hotel et restaurants - Halle Soferti
- 5 Maisons d'architecte et locaux d'artisanats
- 6 Résidence d'étudiants et logements

# Un environnement privilégié



## Transports

- Gare TER de Cenon accessible à pied et à vélo,
- Arrêt de bus accessible à pied.



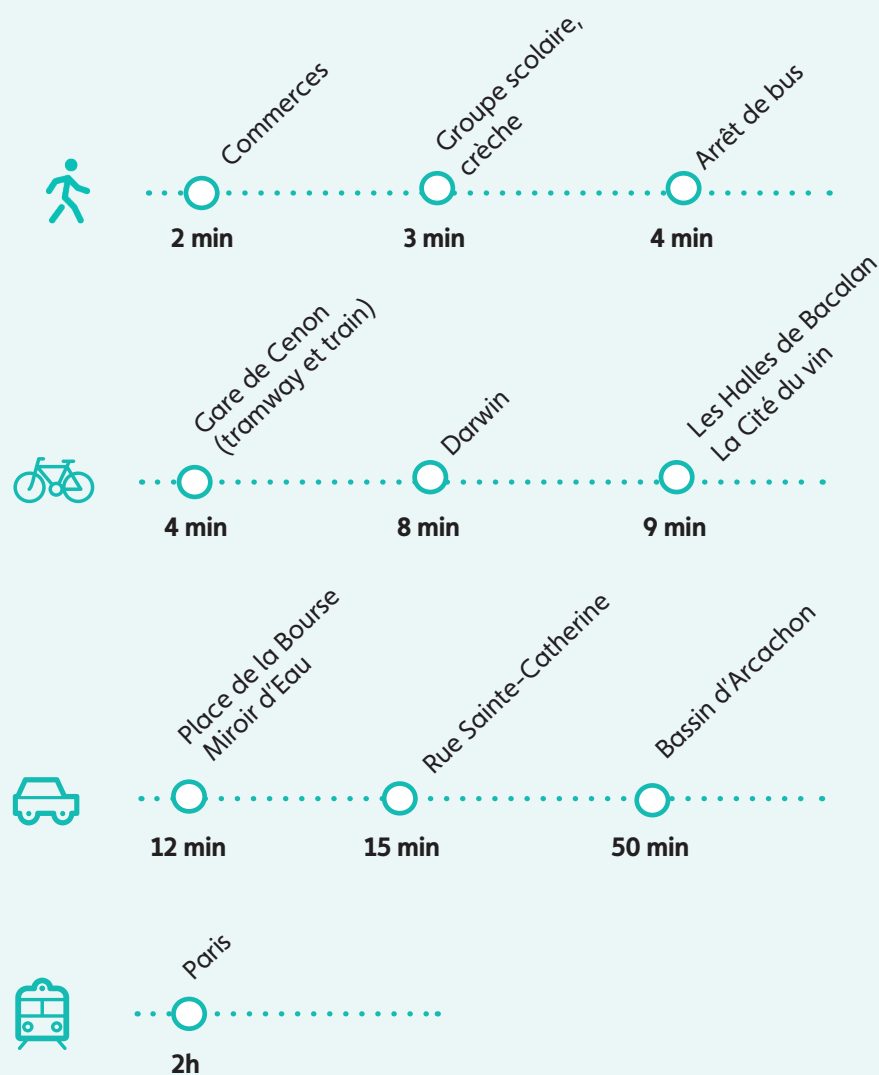
## Lieux d'intérêt

- Darwin Ecosystème
- Place des Quinconces
- Miroir d'Eau / Place de la Bourse



Place de la Bourse / Miroir d'Eau

## Zoom sur la durée de trajet



# La résidence « Habiter est une échappée belle »

« Habiter est une échappée belle » propose une architecture élaborée et offre un coeur d'îlot verdoyant. Les pièces de vie des logements sont orientées plein sud. La résidence se compose de 3 bâtiments représentant 135 appartements sur 9 étages.

Inter Invest Immobilier a sélectionné 59 appartements du studio au 5 pièces bénéficiant tous d'une surface extérieure exceptionnelle (loggias, terrasses, rooftops) au sein de 2 bâtiments et 59 places de parking en silo.



## Les prestations du programme

### Sols

- Carrelage grés émaillé 45 x 45 dans les pièces humides et revêtement PVC dans les pièces sèches.

### Equipements

- Salles de bains / d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et sèche-serviettes.

### Sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée.

**Les +** : réglementation Thermique RT 2012-20% / NF HABITAT HQE 6\* et volets roulants électriques.

## Informations complémentaires

Nombre d'appartements **59**

Typologie d'appartements **Du studio au 5 pièces**

Nombre de stationnements **59 (parkings en silo)**

Prix nue-propriété (TTC) **à partir de 91 850 € (stationnement inclus)**

Livraison prévisionnelle **T3 2025**

Permis de construire **Obtenu (purgé de tout recours)**

Actabilité **T1 2023**

## Exemple d'investissement

**2 pièces de 40,11 m<sup>2</sup>**  
(avec 20,80 m<sup>2</sup> de surfaces ext.)

Prix pleine propriété **262 933 €\***

Décote (34%) **89 393 €**

Prix nue-propriété **173 540 €\***

\* Stationnement inclus

Appartements du studio au 5 pièces  
**à partir de 91 850 €\***

Durée du  
démembrement

**16 ans**

Décote

**34%**

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

**5 600 €**

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

**3 698 €**



# Les particularités de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI)

Le logement intermédiaire s'adresse aux jeunes actifs qui ne sont pas éligibles au parc social et recherchent une alternative pour se loger à des loyers abordables à proximité des bassins d'emplois.

## Conditions d'application :

L'usufruitier, puis le nu-propiétaire 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 bien<sup>1</sup> (sous peine de restitution du complément de TVA et de la TFPB<sup>2</sup>).

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

- Soit entre la 11<sup>ème</sup> année et la 15<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens (dans la limite des 50% des logements);
- Soit à compter de la 16<sup>ème</sup> année suivant la livraison des biens pour la totalité des logements.

**Après 20 ans**, le nu-propiétaire devenu plein propriétaire retrouve la capacité de louer à un loyer libre.

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

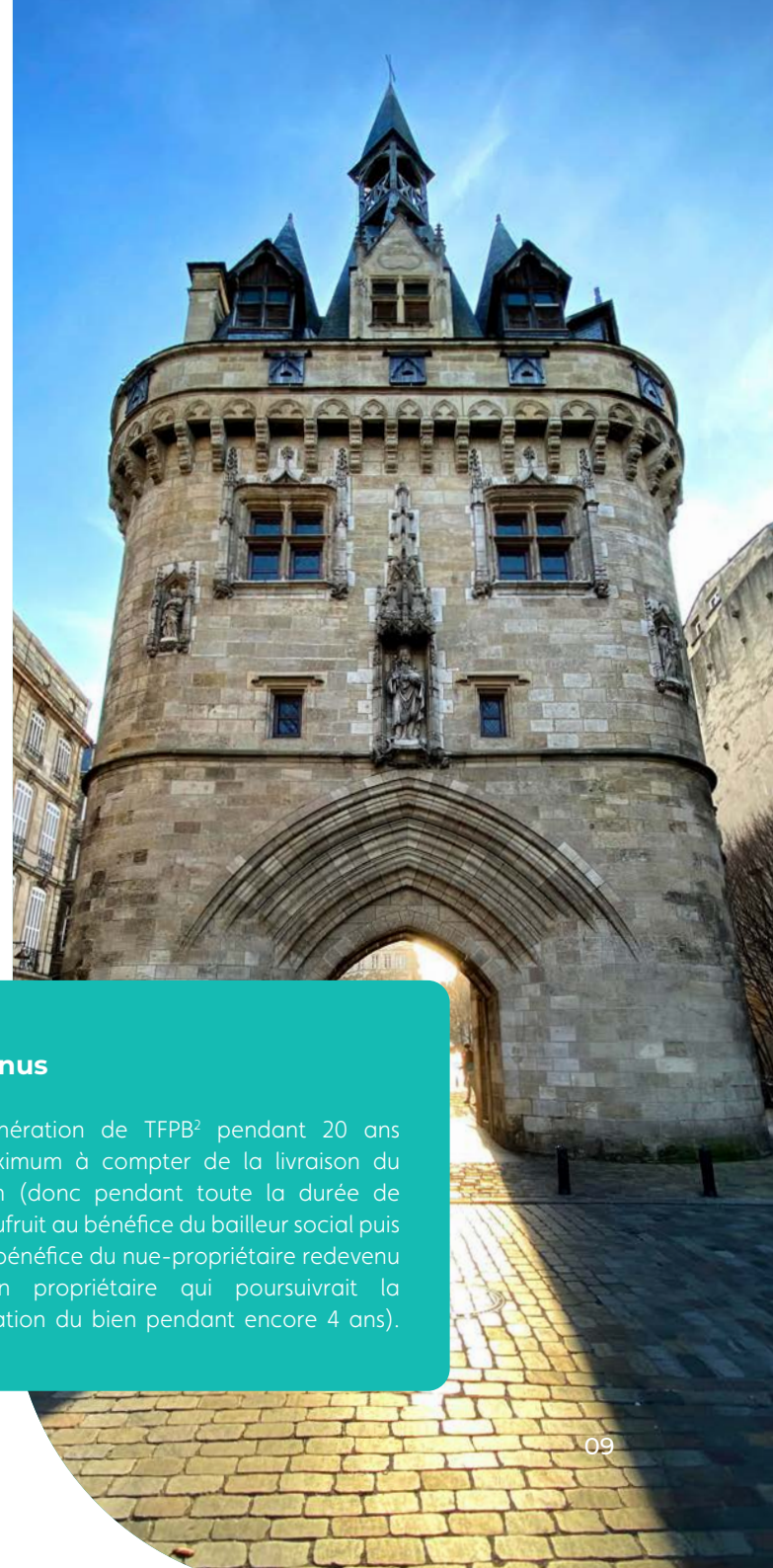
- Soit céder le bien à tout acquéreur,
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 4 ans supplémentaires à compter de l'extinction de l'usufruit.

<sup>1</sup> Article 279 0 bis A et 284 du CGI

<sup>2</sup> Taxe foncière sur les propriétés bâties

## Bonus

Exonération de TFPB<sup>2</sup> 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-propiétaire 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 l'îlot Soferti*

# Les intervenants



## Le promoteur

Promoteur-designer, le Groupe Cardinal fait de sa signature singulière une marque de fabrique reconnue sur tout le territoire français. Le Groupe associe dans ses réalisations des architectes et créateurs de renommée internationale, comme Jean Nouvel, Rudy Ricciotti, Jakob + Macfarlane, Jean-Michel Wilmotte, pour faire naître des projets au parti pris résolument innovant et audacieux.

Le Groupe Cardinal prend toujours en considération le contexte des sites et les nouveaux besoins du marché. Cette approche s'accompagne d'une réflexion globale en matière d'urbanisme, de transition énergétique et environnementale, de modularité et pérennité des espaces. C'est ce cocktail d'esprit avant-gardiste et de pragmatisme qui fait la valeur ajoutée du Groupe Cardinal.



## Le bailleur

Le Groupe Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège\*, entièrement dédiée à la production de Logement Locatif intermédiaire. Implantée en Île-de-France, dans les métropoles lilloise, bordelaise, lyonnaise et marseillaise, Vilogia Privilège est rapidement devenue un partenaire clé d'un parcours résidentiel adapté au logement de tous les salariés.

*\*Spécificités liées au statut du bailleur.*

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

# Les atouts



Une résidence au coeur d'un projet innovant, Brazza



Une conception qui privilégie les logements traversants



Des surfaces extérieures exceptionnelles pour chaque appartement



Des budgets accessibles à partir de 91 850 € le studio avec parking



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



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.

## 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

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.



Le pont de pierre

## 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](http://www.inter-invest.fr)

*Documentation à vocation promotionnelle. Photos non contractuelles.*