



Investissement en
nue-propriété

Pléneuf-Val-André Bretagne

« La Flottille »

13 rue du Gros Tertre,
22370 Pléneuf-Val-André

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Pléneuf-Val-André	03
<hr/>	
Le quartier	04
<hr/>	
Un cadre idéal	05
<hr/>	
Le programme	06
<hr/>	
Les intervenants	09
<hr/>	
Les atouts	10
<hr/>	
Le groupe Inter Invest	14
<hr/>	

Investir à Pléneuf-Val-André

Station balnéaire familiale réputée, nichée entre la baie de Saint-Brieuc et la côte d'Emeraude, Pléneuf-Val-André s'est développée, à la fin du 19ème siècle, avec la mode des bains de mer et la fréquentation de la bonne société au sein de ce haut lieu de distractions et de sociabilité. De cette époque, Pléneuf-Val-André a conservé son charme, son patrimoine historique et son Casino.

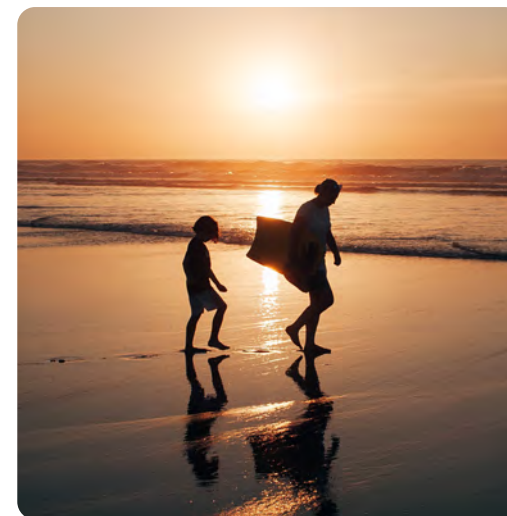
A moins d'1h15 en voiture de Rennes, Pléneuf-Val-André, avec ses écoles, commerces et services, offre un cadre de vie familiale idéal tout au long de l'année. Entre balades de bord de mer, pêche à pied, parcours de golf (5^e préféré des français), moment de bien-être au spa ou encore soirée au Casino, chacun y trouvera son bonheur...



Pléneuf-Val-André



Pléneuf-Val-André



Le quartier

La résidence «La Flottille» surplombe le port de Dahouët qui a su conserver son charme historique avec ses quais, ses anciennes maisons d'armateurs et de pêcheurs, sa capitainerie. Il a été aménagé au 19^{em}e siècle pour accueillir les navires de grande pêche à la morue en partance pour l'Islande ou Terre Neuve.

Devenu aujourd'hui port de plaisance, ses contours se dessinent et se transforment au gré des marées. Véritable lieu de quiétude naturelle, ce petit port de pêche séduira le plus grand nombre. Le Port de Dahouët a obtenu en 2020 le label « Ports propres », récompense illustrant les mesures mises en place pour la préservation de l'environnement.



Illustration non contractuelle



- Écoles
- Plages
- Golf
- Supermarché
- Port de Dahouët
- Marché alimentaire

Un cadre idéal



Transports

- Arrêt de bus accessible à pied
- Gare SNCF Lamballe-Armor



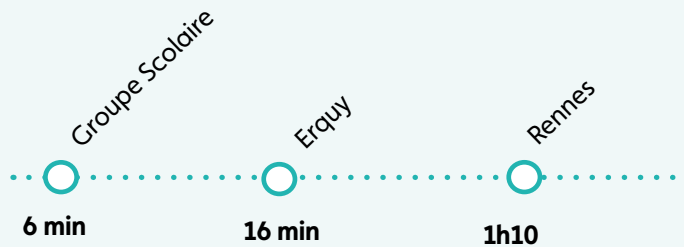
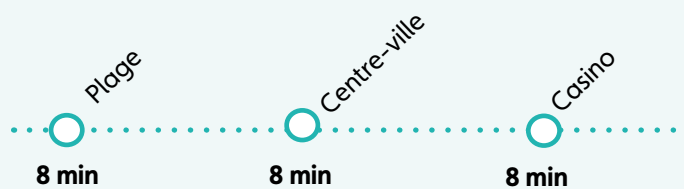
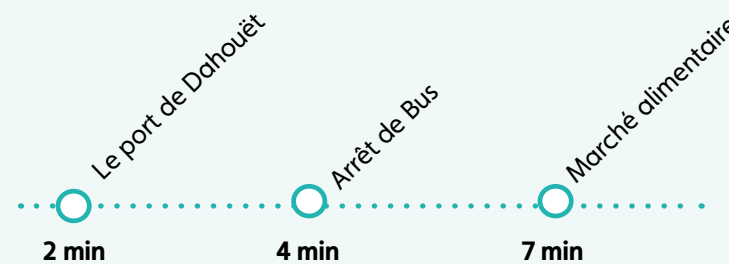
Lieux d'intérêt

- Golf Bluegreen Pléneuf-Val-André (*5^e golf préféré des français*)
- Anse du Pisso
- Le port de Dahouët



Golf

Zoom sur la durée de trajet



La résidence « La Flottille »

« La Flottille » est située au sein d'un quartier résidentiel essentiellement composé de maisons individuelles. C'est un lieu de vie très apprécié pour ses cafés et ses évènements. La résidence se compose de 2 bâtiments représentant 33 appartements.



Inter Invest Immobilier a sélectionné 6 appartements du 2 au 3 pièces bénéficiant tous d'une surface extérieure et d'une place de stationnement en sous-sol ou en extérieur.

Les prestations du programme

Sols

- Parquet stratifié dans les pièces sèches et carrelage dans les pièces humides.

Equipements

- Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, point lumineux et sèche-serviettes.

Sécurité

- Résidence entièrement sécurisée.

Les + : Réglementation Thermique RT 2012, garage à vélo et volets roulants électriques.
Consultez la notice descriptive pour en savoir +

Informations complémentaires

Nombre d'appartements	6
Typologie d'appartements	Du 2 au 3 pièces
Nombre de stationnements	6 (3 places en sous-sol et 3 places extérieures)
Prix nue-propriété (TTC)	à partir de 194 980 € (stationnement inclus)
Livraison prévisionnelle	T3 2025
Permis de construire	Obtenu (purgé de tout recours)
Actabilité	T2 2024

Exemple d'investissement

2 pièces de 57,77 m²
(1 parking extérieur)

Prix pleine propriété	299 961 €* <hr/>
Décote (35%)	104 981 € <hr/>
Prix nue-propriété	194 980 €* <hr/>

* Stationnement inclus



Durée du
démembrement
15 ans



Décote
35%



Prix moyen au m²
pleine propriété**
5 292 €

Appartements du 2 au 3 pièces
à partir de 194 980€*



Prix moyen au m²
nue-propriété**
3 440 €



* Prix TTC
** Hors parking

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



Un investissement idéal pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété est une solution idéale pour préparer sa retraite. Elle s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite, de le revendre à des conditions fiscales avantageuses ou de percevoir des revenus locatifs complémentaires.



Un Investissement Socialement Responsable

- ✓ Inter Invest Immobilier propose essentiellement des logements neufs qui bénéficient des dernières normes environnementales en matière de construction.
- ✓ Sur un plan sociétal, cette solution permet de créer du logement intermédiaire et social dans les zones tendues afin de réduire les inégalités face au logement et de créer un nouveau dynamisme économique en renforçant le lien emploi/logement.

Les intervenants



Le promoteur

REALITES est un groupe de développement territorial résolument tourné vers l'humain, qui joue un rôle de passerelle entre des offres d'usages innovants et des solutions immobilières. À travers une philosophie, « Utiles, maintenant ! », le groupe affirme qu'il est essentiel de penser l'usage avant l'ouvrage. Une expertise reconnue en analyse et en anticipation des enjeux des territoires qui permet d'imaginer avec eux des solutions utiles, parfaitement intégrées à leur environnement.



Le bailleur

Terres d'Armor Habitat, 1^{er} bailleur social public des Côtes d'Armor, résulte de la fusion des deux offices HLM historiques du département : Côtes d'Armor Habitat et Terre et Baie Habitat qui œuvrent depuis 100 ans pour offrir des logements de qualité pour tous, jeunes et anciens, actifs et personnes sans emploi, familles et personnes isolées. Une mission essentielle pour préserver la cohésion sociale et le bien vivre ensemble.

Une fusion pour créer l'opportunité de renouveler la «solution habitat» proposée aux costarmoricains éligibles au logement social, soient 80% de la population.

Les atouts



Pléneuf-Val-André, patrimoine balnéaire :
Sport, santé et bien-être



Un cadre idéal à proximité des transports,
des commodités et du port



Une architecture et des prestations de
qualité



Des surfaces extérieures pour chaque
appartement et stationnements



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



Une fiscalité optimisée



Un investissement idéal pour préparer sa
retraite en toute sérénité



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.

Une solution idéale pour préparer sa retraite

L'investissement en nue-propriété permet de préparer sa retraite en anticipant des revenus complémentaires futurs à terme. Il s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, dans l'optique d'y vivre à la retraite ou de se constituer un capital retraite.

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. 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-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.



Pléneuf-Val-André

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.