



Investissement en
nue-propriété

Issy- les-Moulineaux

« Beaujour »

51 rue Aristide Briand
92130 Issy-les-Moulineaux

 **inter invest**
immobilier

Sommaire

Investir à Issy-les-Moulineaux **03**

Le quartier **04**

Une adresse idéale **05**

Le programme **06**

Les intervenants **10**

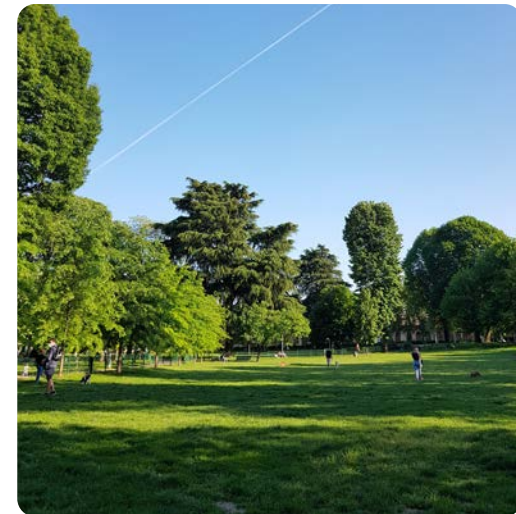
Les atouts **11**

Le Groupe Inter Invest **14**

Investir à Issy-les-Moulineaux

Issy-les-Moulineaux est l'une des villes les plus prisées du Grand Paris. En 2022, elle est élue par le Figaro meilleure ville où il fait bon vivre dans les Hauts-de-Seine. Limitrophe au XV^{ème} arrondissement, elle séduit par ses importants espaces verts, ses bords de Seine, son dynamisme et sa richesse culturelle. Une offre diversifiée de salles de théâtre et de spectacles en tout genre qui émerveilleront les petits comme les grands. D'un point de vue économique, c'est grâce à son excellente

desserte, sa qualité d'accueil et son leadership numérique qu'Issy-les-Moulineaux attire les plus grands groupes internationaux. Avec Orange, Nestlé et Coca-Colas, la ville compte presque 30 sièges sociaux de grands groupes. Résolument ancrée dans le projet du Grand Paris, la commune accueillera en 2024 deux nouvelles gares du Grand Paris Express, promesse d'un avenir durable pour ses habitants. Ces gares permettront de relier Issy à La Défense en 18 minutes et l'aéroport d'Orly en 20 minutes.



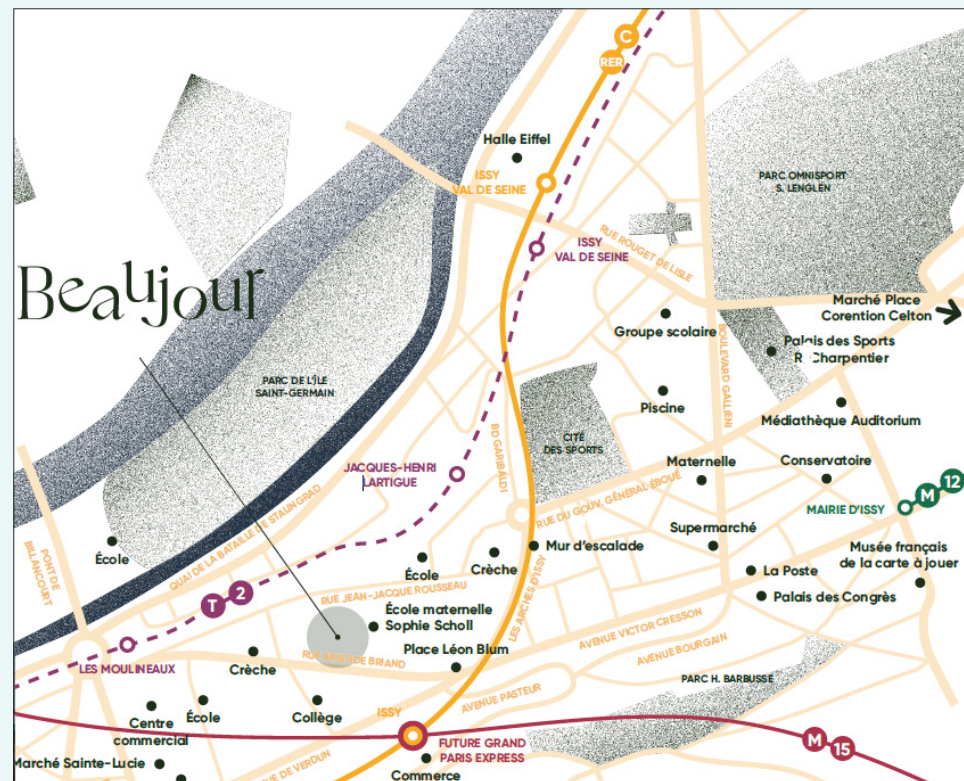
Le quartier

À deux pas du centre ville d'Issy-les-Moulineaux, de ses boutiques et restaurants et à quelques minutes des parcs Rodin, Henri Barbusse et des Chemins des Vignes, le quartier Léon Blum se réinvente avec encore plus de nature, de voies piétonnes et de services.

La résidence « Beaujour » se situera tout près de l'île Saint Germain, dans un quartier en métamorphose, qui ose mêler les espaces verts et commerces. L'emplacement bénéficie de la proximité des principales commodités (tramway, RER, commerces, services, écoles, loisirs) à quelques minutes de la future ligne 15 du métro de la gare du Grand Paris.

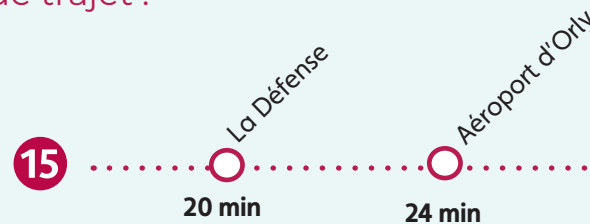


Illustration non contractuelle



2025 : Issy et le Grand Paris Express

Temps de trajet :



Une adresse idéale



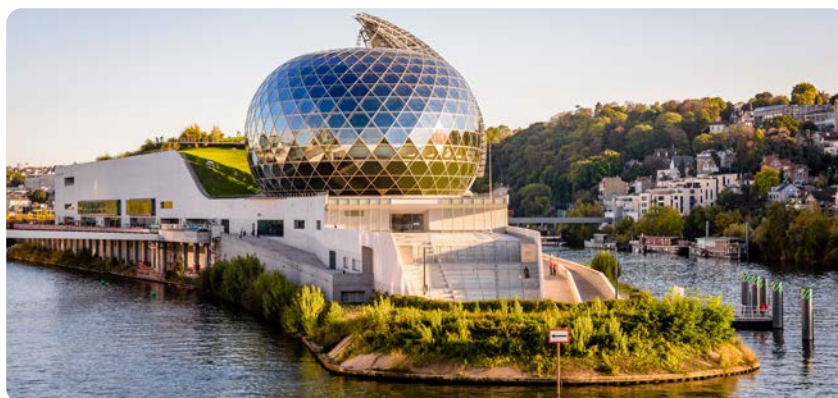
Transports

- Grand Paris Express - ligne 15 accessible à pied
- Métro ligne 12 accessible à pied
- 1 station de Vélib' à 2 min à pied



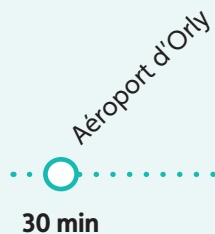
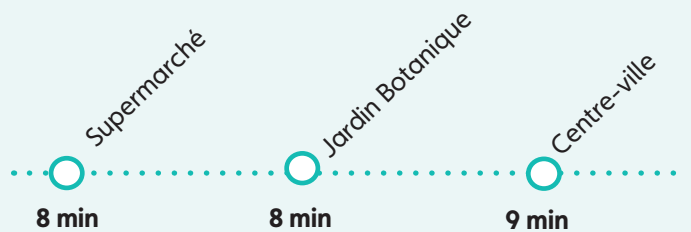
Lieux d'intérêt

- L'île Saint-Germain
- Parc Billancourt
- La Seine Musicale



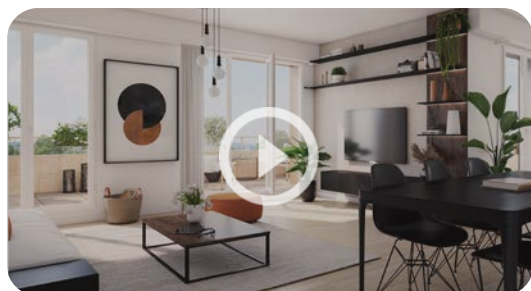
La Seine Musicale

Zoom sur la durée de trajet



La résidence « Beaujour »

« Beaujour » propose un vaste cœur d'îlot paysager où la nature est omniprésente : grand jardin en cœur d'îlot, plus de 2 000 m² d'espaces verts, terrasses végétalisées et venelles piétonnes pour des connexions douces. Les appartements ont été finement conçus avec des matériaux de grande qualité.



Tous les intérieurs bénéficient d'un agencement optimal.

Inter Invest Immobilier a sélectionné 31 appartements du studio au 3 pièces bénéficiant d'une surface extérieure et d'une place de parking en sous-sol.



Les prestations du programme

Sols

- Parquet en chêne massif (pièces sèches) et carrelage 45x45 (pièces humides)

Equipements

- Volets roulants motorisés.

Sécurité

- Résidence entièrement sécurisée (visiophonie, digicode et caméras de surveillance).

Les + : Réglementation Thermique RT 2012-20% ; Système de chauffage fondé sur la récupération des eaux usées des immeubles avec un complément de géothermie (70 % d'énergies renouvelables).

Informations complémentaires

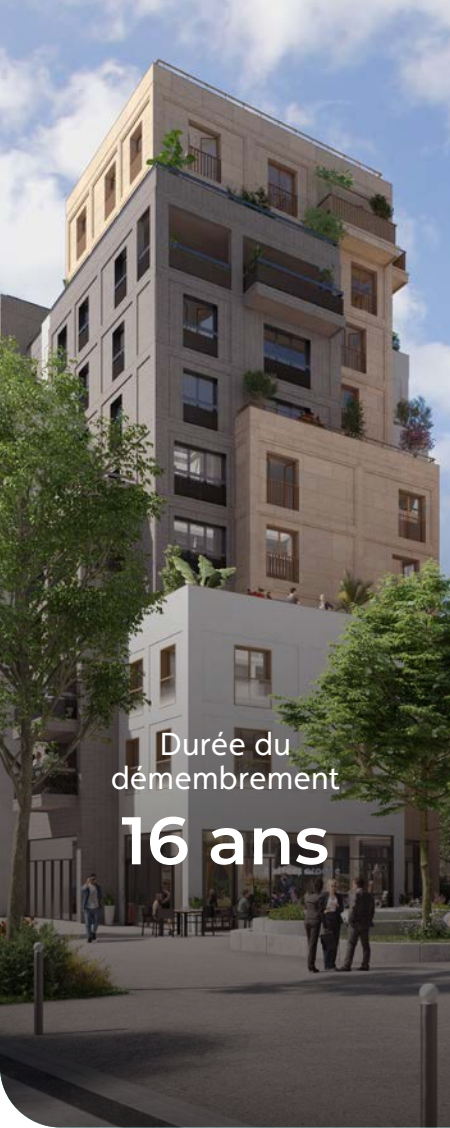
Nombre d'appartements	31
Typologie d'appartements	Du 1 au 3 pièces
Nombre de stationnements	31 (31 places en sous-sol)
Prix nue-propriété (TTC)	à partir de 212 540 € (stationnement inclus)
Livraison prévisionnelle	T4 2025
Permis de construire	Obtenu (purgé de tout recours)
Actabilité	T4 2023

Exemple d'investissement

Studio de 25,89 m²
(Extérieur de 23,7 m² & 1 parking sous-sol)

Prix pleine propriété	322 029 €*
Décote (34%)	109 489 €
Prix nue-propriété	212 540 €*

* Stationnement inclus



Durée du
démembrement
16 ans



Décote
34%

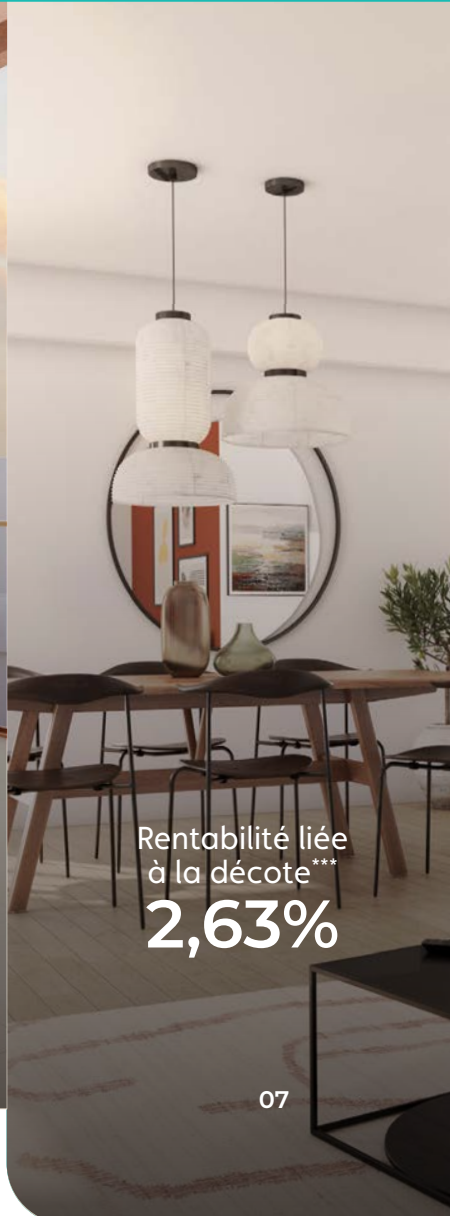


Prix moyen au m²
pleine propriété**
10 800 €

Appartements du 1 au 3 pièces
à partir de 212 540 €*



Prix moyen au m²
nue-propriété**
7 133 €



Rentabilité liée
à la décote***
2,63%

* Prix TTC

** Hors parking

*** À immobilier constant

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^{ème} année et la 15^{ème} année suivant la livraison des biens mais uniquement pour 50% des logements ;
- Soit à compter de la 16^{ème} 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 :

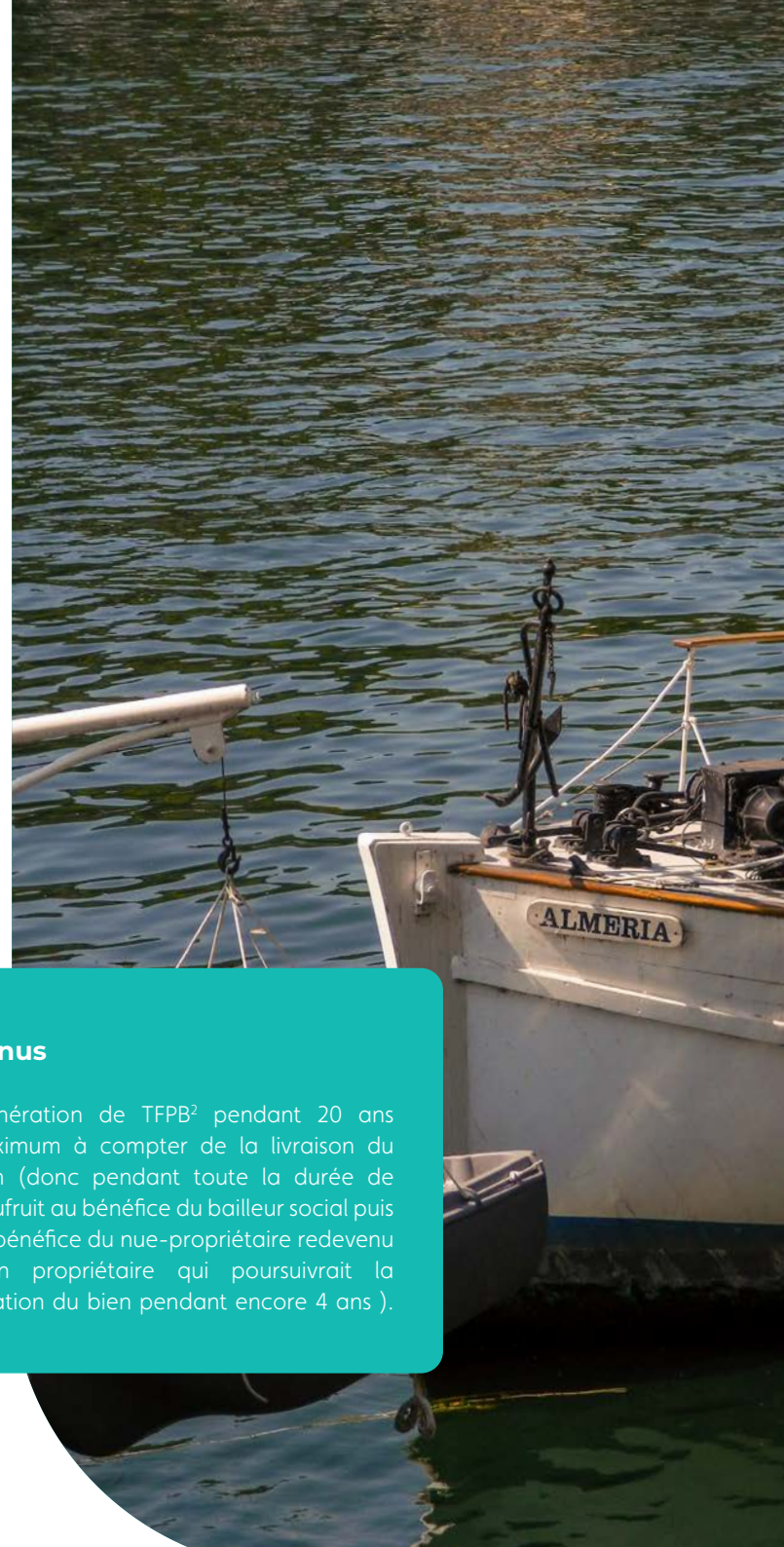
- Soit céder le bien à tout acquéreur
- Soit conserver le bien et poursuivre la location à des niveaux de loyers intermédiaires pendant 4 ans supplémentaires à compter de l'extinction de l'usufruit.

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).



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



Co-promotion

Acteur résidentiel historique, mais aussi acteur immobilier de son temps, Sefri-Cime n'a eu de cesse de diversifier son offre en termes d'habitation pour répondre aux attentes de ses futurs résidents. Avec une exigence égale de qualité depuis plus de 60 ans, Sefri-Cime construit des écosystèmes résidentiels et des logements uniques, modernes, responsables et conçus pour assurer le bien-être de tous. Plus qu'un savoir-faire, c'est un véritable engagement pour les générations actuelles et futures.



Solidité financière, indépendance, riche expérience immobilière de ses dirigeants sont les trois atouts qu'AIGO PROMOTION apporte à ses partenaires publics et privés dans tous les domaines de la promotion immobilière en Île-de-France. De cette diversité d'expérience, AIGO PROMOTION tire sa créativité pour la réalisation de ses projets solidement adossés à sa fiabilité financière pour garantir les engagements pris.



Le bailleur

Le bailleur Groupe Action Logement est un acteur de référence du logement social en France depuis plus de 60 ans. Le groupe a pour vocation de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et dispose aujourd'hui d'un patrimoine de plus de 1 000 000 de logements. Erigère, est le 3ème bailleur social du groupe Action Logement en Ile-de-France. L'entité gère un parc de 16 055 logements sur 121 communes de la région.

Les atouts



Une localisation géographique prisée aux portes de Paris



Une adresse idéale à proximité des transports, des commodités et des loisirs



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



Un investissement idéal pour préparer sa retraite en toute sérénité



Une architecture et des prestations de qualité



Une commune séduisante pour son dynamisme économique et ses 60 ha d'espaces verts



Une fiscalité optimisée



Une offre primée par les magazines Gestion de Fortune et Investissement Conseils



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.



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
- 10 implantations dans le monde
- Plus de 200 collaborateurs
- Confiance de 51 000 investisseurs
- Plus de 1 000 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 4 milliards €
d'actifs financés, dont 2,6 milliards €
sous gestion au 31/12/2022.

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.