

Investissement en
nue-propriété

Saint-Malo

« Ösmoz »

Rue de la Fontaine aux Pèlerins
35400 Saint-Malo

 **inter invest**
immobilier



Sommaire

Investir à Saint-Malo 03

Le quartier 04

Une localisation privilégiée 05

Le programme 06

Les intervenants 10

Les atouts 11

Le groupe Inter Invest 14

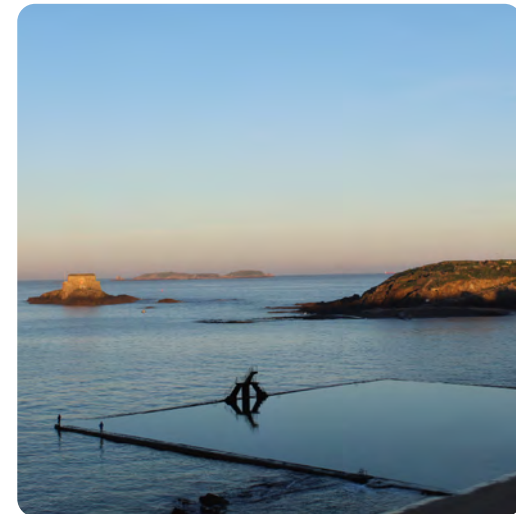
Investir à Saint-Malo

Cité corsaire, capitale de la mer, joyau de la Côte d'Émeraude... Quels que soient les qualificatifs qui lui sont attribués, Saint-Malo a toujours été, au cours de son histoire, le rendez-vous de toutes les aventures, de tous les rêves. Saint-Malo, c'est une ville d'histoires et de légendes, qui a su conserver au fil des siècles son authenticité, tout en étant une ville dynamique et attractive pour sa qualité de vie.

Toute l'année, la ville s'anime avec ses 200 clubs et associations, mais aussi par sa riche

actualité culturelle et maritime, notamment via les événements majeurs « Les Étonnants Voyageurs », « La Route du Rhum », « Quai des Bulles », « La Transat Québec – Saint-Malo » ou encore « La Route du Rock ». Ses plages de sable fin s'étendent le long d'une côte découpée et parsemée de petites criques...

Enfin, l'arrivée du TGV relie la ville à 2h17 de Paris et en fait une ville facilement accessible, pour goûter à l'air iodé et admirer les panoramas spectaculaires de la Côte d'Émeraude.



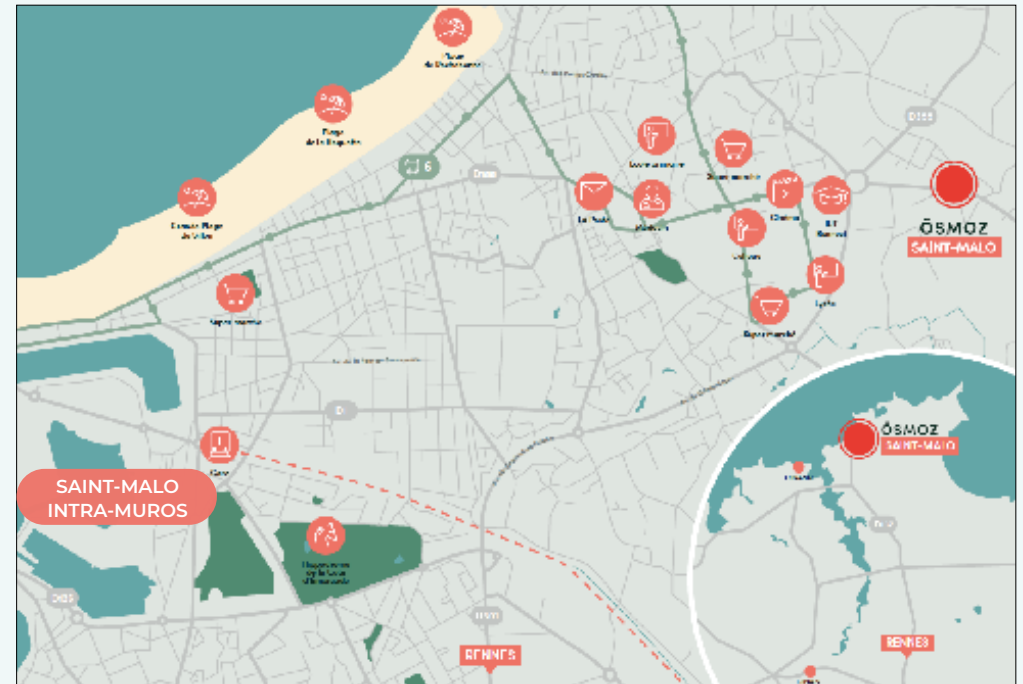
Le quartier

C'est au sein du quartier de Haut-Paramé que la résidence «ÖSMOZ» prend vie. Bénéficiant d'un accès rapide à l'Intra-Muros, d'une proximité avec la mer (plage de Rochebonne à six minutes), d'espaces verts (Parc des Chênes, Parc de Loisirs) ou encore de nombreux commerces, Paramé se définit comme un quartier résidentiel dynamique et agréable.

La proximité des transports en commun, ainsi que le développement de liaisons douces en font un environnement mêlant praticité et sérénité pour ses habitants.



Illustration non contractuelle



Une localisation privilégiée



Transports

- Arrêt de bus reliant la gare TGV
- Ferry qui permet de se rendre à Jersey, Guernesey et Portsmouth



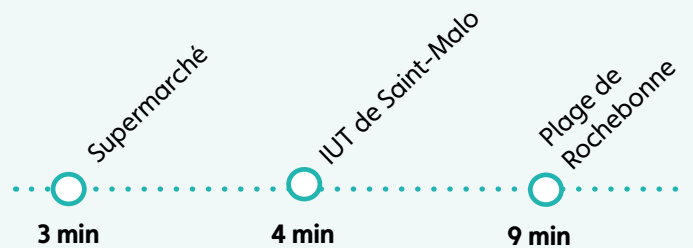
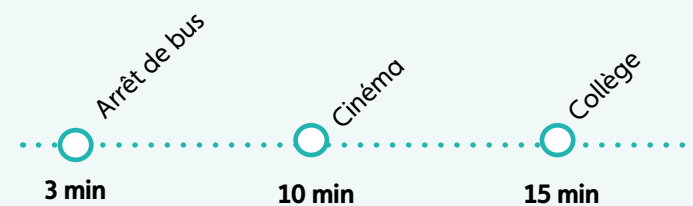
Lieux d'intérêt

- Piscine de la plage Bon-secours
- Plage de Rochebonne
- Les Remparts de Saint-Malo



Saint-Malo

Zoom sur la durée de trajet



La résidence « Ösmoz »



« ÖSMOZ » représente l'harmonie, le plaisir d'être ensemble et de partager des moments de convivialité. Cela signifie également vivre en synergie avec la nature. « ÖSMOZ » c'est un nouveau lieu de vie à proximité immédiate de Saint-Malo, entre ville et campagne, dans un cadre de vie vert et de qualité.

Inter Invest Immobilier a sélectionné, au sein du bâtiment H, 12 appartements du 2 au 5 pièces duplex bénéficiant tous d'une surface extérieure et de 12 places de parking en sous-sol.



Les prestations du programme

Sols

- Revêtement de sol en PVC 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.

Normes :

Réglementation Thermique RT 2012-10% :

- Le projet respecte les niveaux ENERGIE 3/ CARBONE 1 du label E+C-
- Chaufferie collective bois permet de réduire l'impact environnemental.

Sécurité

- Résidence entièrement sécurisée (visiophonie et digicode).

Les + : lieu de vie favorisant les cheminements piétons, locaux vélos individuels, local bricolage commun, salle commune de convivialité avec terrasse, Végétation au coeur du projet : nichoirs, hôtels à insectes, haies bocagères aux essences de bois locales

Consultez la notice descriptive pour en savoir +

Informations complémentaires

Nombre d'appartements	12
Typologie d'appartements	Du 2 au 5 pièces duplex
Nombre de stationnements	12 (places en sous-sol)
Prix nue-propriété (TTC)	à partir de 177 055 € (stationnement inclus)
Livraison prévisionnelle	T1 2026
Permis de construire	Obtenu (purgé de tout recours)
Actabilité	T3 2023

Exemple d'investissement

**2 pièces de 43,69m²
(1 parking sous-sol)**

Prix pleine propriété	276 648 €*
Décote (36%)	99 593 €
Prix nue-propriété	177 055 €*

* Stationnement inclus



Durée du
démembrement
15 ans



Décote
36 %



Prix moyen au m²
pleine propriété**
5 300 €

Appartements du 2 au 5 pièces duplex
à partir de 177 055 €*



Prix moyen au m²
nue-propriété**
3 392 €



* 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

Emeraude Habitation, Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, gère un parc de logements (et équivalents) répartis sur le Pays de Saint-Malo. L'organisme propose une offre immobilière complète : appartements et pavillons en location sociale et intermédiaire, vente HLM, accession sociale, location tertiaire. Emeraude Habitation développe des solutions de logements adaptées à tous les publics.

Les atouts



Saint-Malo, le joyau de la Côte d'Émeraude.



Une localisation à proximité des commodités, des loisirs et à seulement 6min de la plage de Rochebonne.



Un cœur d'îlot végétalisé.
Des surfaces extérieures pour chaque appartement et stationnements



Une situation entre ville et campagne, où règne calme et sérénité.



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



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-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.



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.