



Investissement en
nue-propriété

Pléneuf-Val-André Bretagne

« Terra Mera »

43 rue d'Erquy,
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/>	

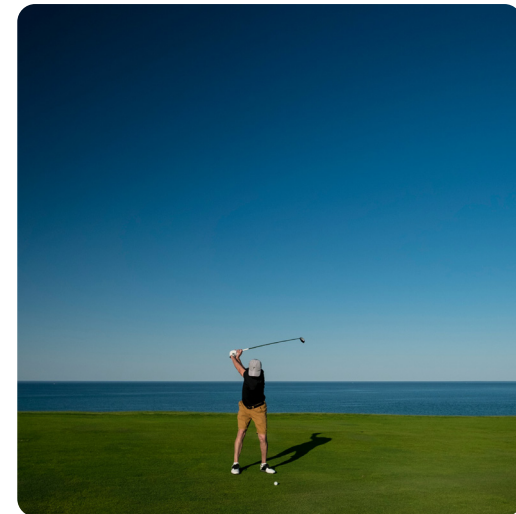
Investir à Pléneuf-Val-André

Station balnéaire familiale entre la baie de Saint-Brieuc et la côte d'Émeraude, Pléneuf-Val-André s'est développée à la fin du 19e siècle grâce à la mode des bains de mer, devenant un haut lieu de distractions et de sociabilité. De cette époque, elle a conservé son charme, son patrimoine historique et son Casino.

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



Pléneuf-Val-André



Le quartier

Située rue d'Erquy, «Terra Mera» bénéficie d'un emplacement privilégié, entre les deux plages principales de Pléneuf-Val-André, le Golf et le Port de Dahouët. À proximité des écoles, des infrastructures sportives et des commerces, elle est entourée de verdure, offrant ainsi calme et sérénité.

À quelques minutes à pied, à vélo ou en voiture des commerces et des points d'intérêt de la station balnéaire, «Terra Mera» offre un environnement de vie privilégié.



Illustration non contractuelle

Une situation privilégiée



Terra Mera

Entre plages et ville



Transports

- 3 lignes de bus
- Gare SNCF Lamballe-Armor
- Aéroport de Dinard / Pleurtuit / Saint-Malo



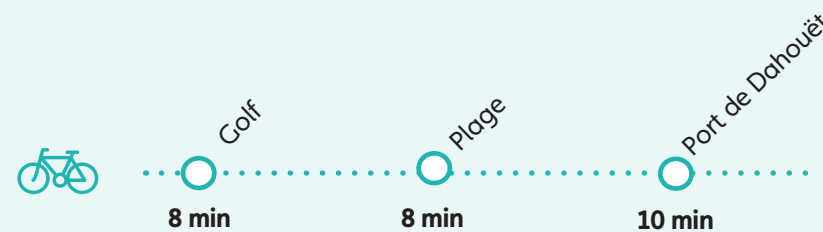
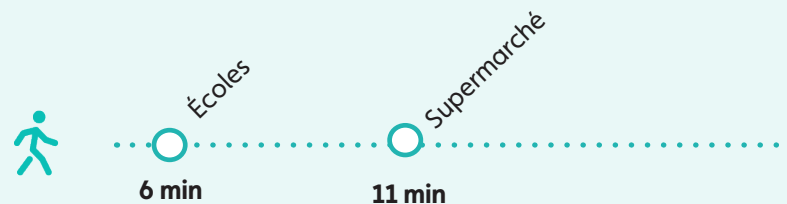
Lieux d'intérêt

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



Pléneuf-Val-André

Zoom sur la durée de trajet



La résidence « Terra Mera »

«Terra Mera» propose une conception de logement optimisée avec des balcons et terrasses, parfaits pour profiter de la tranquillité environnante. De plus, l'architecture élégante avec des façades lumineuses reflète le charme authentique de la région tout en intégrant des éléments contemporains. «Terra Mera» promet

une qualité de vie exceptionnelle, alliant confort et sérénité.

Inter Invest Immobilier a sélectionné 11 appartements du 2 au 3 pièces disposant tous d'une place de parking extérieur et dont 10 bénéficient d'une surface extérieure.



Les prestations du programme

Sols

- Carrelage grès émaillé dans les pièces humides et revêtement stratifié dans les pièces sèches.

Equipements

- Salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et sèche-serviettes. La production de chauffage sera assurée par un ballon thermodynamique.

Sécurité

- Résidence entièrement sécurisée.

Les + : réglementation Thermique RE 2020 et volets roulants électriques.

Consultez la notice descriptive pour en savoir +

Informations complémentaires

Nombre d'appartements **11**

Typologie d'appartements **Du 2 au 3 pièces**

Nombre de stationnements **11 (places extérieures)**

Prix nue-propriété (TTC) **à partir de 123 530 € (stationnement inclus)**

Livraison prévisionnelle **T1 2027**

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

Actabilité **T1 2025**

Exemple d'investissement

Lot A106 : 2 pièces de 44,40 m² (1 parking extérieur)

Prix pleine propriété **193 004 €***

Décote (36%) **69 474 €**

Prix nue-propriété **123 530 €***

** Stationnement inclus*

Une résidence qui répond aux dernières normes environnementales



La réglementation thermique RE 2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022, marque une avancée significative dans la politique énergétique et environnementale française. Elle s'inscrit dans la continuité des normes précédentes, telles que la RT 2012, mais va encore plus loin dans les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.

Objectifs et innovations :

- **Réduction des consommations énergétiques** : la RE 2020 impose une consommation maximale d'énergie primaire de 100 kWh/m²/an, intégrant désormais les consommations des appareils électroménagers et des systèmes de ventilation.
- **Diminution de l'empreinte carbone** : l'impact carbone des constructions doit être réduit de 30 à 40% par rapport à la RT 2012, avec un focus sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, de sa construction à sa démolition.

Les avantages de la RE 2020 pour les investisseurs et les résidents :

1. **Économies d'énergie** : les bâtiments conformes à la RE 2020 offrent une performance énergétique supérieure, permettant de réaliser des économies sur les factures de chauffage, d'eau chaude et d'électricité.
2. **Confort et bien-être** : grâce à une meilleure isolation thermique et à une gestion optimisée de la ventilation, les occupants bénéficient d'un confort accru en hiver comme en été.
3. **Valorisation patrimoniale** : investir dans un bien conforme à la RE 2020, c'est garantir une valorisation de son patrimoine immobilier.



Durée du
démembrement
15 ans



Décote
36 %



Prix moyen au m²
pleine propriété**
4 331 €

Appartements du 2 au 3 pièces
à partir de 123 530 €*



Prix moyen au m²
nue-propriété**
2 772 €



* 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

Promoty, filiale de Sepimo (promoteur et constructeur majeur historiquement actif en Ile-de-France depuis sa création en 1963) et acteur de la promotion immobilière spécialisé dans la création de logements neufs en Bretagne.

Créée en 1963, la société Sepimo a gagné, au fil des décennies, la confiance de ses clients ainsi qu'une solide réputation de partenaire immobilier idéal.

La Rance 

Groupe ActionLogement

Le bailleur

Depuis 55 ans, La Rance propose ses services en matière d'habitat au nord de l'Ille-et-Vilaine, dans les Côtes-d'Armor et dans la Manche. Son ambition : répondre aux attentes des collectivités et de la population avec le souci permanent de s'adapter à l'évolution des modes de vie et aux exigences des habitants.

La Rance est une Entreprise Sociale pour l'Habitat | ESH. Organisme d'intérêt général garant de la cohésion sociale et des parcours résidentiels, La Rance est aussi un acteur économique de premier plan dans l'habitat et contribue ainsi à l'aménagement du territoire.

Les atouts



Pléneuf-Val-André est une station balnéaire familiale aux multiples atouts.



Une résidence à proximité des écoles, des infrastructures sportives et des commerces.



Une sélection d'appartements idéalement orientés.



Des surfaces extérieures et stationnements.



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 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.

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-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.



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 par Inter Invest d'un Plan Epargne à capital garanti⁽¹⁾ à la Retraite.

Agréments : gestion de Plan Epargne Retraite, gestion de portefeuilles pour le compte de Tiers et tenue de compte conservation.



Société spécialisée dans le financement participatif immobilier

Agréé par l'AMF FP-2023-34



Société spécialisée dans la structuration et la gestion des solutions d'investissement en loi Girardin.

Agrément ACPR : CIB09861



Société de gestion du Groupe qui structure et gère une gamme de fonds de capital investissement.

Agrément AMF n° GP-15000006

⁽¹⁾ Capital garanti à l'échéance uniquement, hors frais résiduels, par un certificat présentant un risque en cas de défaut de BNPP
* 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.