

Nue-propriété : Inter Invest Immobilier commercialise 25 logements à La Ciotat

Cette semaine, [Inter Invest Immobilier](#) annonce la commercialisation d'une opération en nue-propriété à La Ciotat (Bouches-en-Rhône) composée de 25 logements.

[Inter Invest Immobilier](#) l'entité du Groupe Inter Invest spécialisée en immobilier patrimonial annonce ce vendredi 11 février la réalisation d'une nouvelle opération avec l'acquisition d'un programme immobilier en démembrement de propriété à La Ciotat (Bouches-du-Rhône).

Après les lancements des programmes de Paris, Courbevoie ou encore Grenoble, fin 2021, Inter Invest Immobilier étoffe son offre d'investissement en nue-propriété avec ce nouveau programme immobilier à La Ciotat. La station balnéaire se situe à 11 kilomètres de Cassis et à 35 kilomètres de Marseille.

Dynamisme et qualité du cadre de vie

En pleine expansion économique, cette commune, de plus en plus prisée, offre à ses habitants une remarquable qualité de vie. Erigée le long de sa baie emblématique, La Ciotat se démarque par des paysages d'exception, avec 7 kilomètres de plages de sable fin, ses calanques réputées (Mugel et Figuerolles), l'île Verte et le célèbre Bec de l'Aigle, le rocher qui domine la baie. Reliant le golfe de Cassis et celui de La Ciotat, la Route des Crêtes suit quant à elle un chemin panoramique sur la falaise de Cap Canaille, la plus haute falaise maritime d'Europe.

Le centre-ville historique de La Ciotat, bâti autour de l'ancien port et de la marina, les hôtels particuliers, le jardin botanique et l'Eden, le plus vieux cinéma du monde encore en activité, témoignent aussi d'un patrimoine culturel riche et diversifié. Enfin, le futur pôle de loisirs qui abritera notamment un cinéma multiplexe, des restaurants en rooftop et plusieurs hôtels atteste du dynamisme économique de la ville. Forte d'une reconversion réussie vers les nouvelles technologies et les services dédiés aux yachts de luxe, la ville connaît un attrait grandissant et propose un cadre de vie appréciable.

Une résidence à taille humaine

C

Le nouveau programme se compose de 25 appartements du deux au quatre pièces situés au sein de la résidence Le Gaïa, au nord-ouest du centre-ville de La Ciotat. Tous les logements bénéficient d'espaces extérieurs (jardins privatifs, balcons ou loggias) et d'un parking privatif. Entouré d'espaces verts, le quartier héberge également de nombreux commerces de proximité, des complexes sportifs et culturels et un lycée.

Située à seulement 5 minutes en voiture du centre, à 7 minutes des calanques et du parc du Mugel, et à 15 minutes à pied de la plage familiale des Capucins, la résidence Le Gaïa permettra de profiter de tous les atouts de la ville. Bien desservie par le réseau de transports en commun, la station de bus en pied d'immeuble de la résidence garantit un accès direct au centre-ville de La Ciotat.

Par ailleurs, la proximité immédiate de la gare SNCF permet à ses habitants d'accéder à l'hypercentre de Marseille en 35 minutes. La durée de démembrement de ce programme est fixée à 16 ans et les appartements sont accessibles à partir de 116 260 euros, avec une décote de 37 % et un prix moyen en nue-propriété de 3 305 euros du mètre carré.



Promoteur et bailleur institutionnel

Le promoteur, très implanté localement, a réalisé de très nombreux projets à La Ciotat. Le bailleur 3F filiale du groupe Action Logement est un bailleur social de premier plan implanté nationalement et fort d'un patrimoine de 277 000 logements. Sa filiale régionale 3F Sud gère un parc locatif en région PACA et en Corse composé de 10 000 habitations à loyer modéré.

« Nous sommes heureux de pouvoir proposer à nos investisseurs une offre de logements en nue-propriété à la Ciotat, commune littorale du sud-est, située au coeur du Parc National des Calanques et résolument tournée vers la qualité de vie. Portée par la reconversion réussie des chantiers navals dans la navigation de plaisance et le yachting de luxe, cette station balnéaire affiche un dynamisme économique, un essor démographique et immobilier remarquables », commente

[Isabelle Peene-Dupont, Directrice Générale d'Inter Invest Immobilier](#) .

Pour rappel, cette opération permet à l'investisseur d'acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier, l'usufruit locatif social (ULS) étant cédé à un bailleur institutionnel de premier plan pendant une période pouvant aller de 15 à 20 ans. Ces opportunités d'investissement en démembrement de propriété permettent ainsi aux investisseurs privés de se projeter à long terme.

Principaux avantages pour l'investisseur

Dans le cadre d'une opération immobilière en nue-propriété, l'investisseur bénéficie de plusieurs avantages :

- une décote importante, qui peut aller de 30 % à 40 % de la valeur du bien immobilier et qui correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait pu percevoir pendant la période d'usufruit. Le nu-proprétaire bénéficie ainsi d'un investissement sécurisé au titre du prix d'acquisition ;
- un investissement sans contraintes pendant la période d'usufruit avec aucune gestion locative (suppression du risque d'impayés, celui-ci étant directement supporté par le bailleur institutionnel qui achète l'Usufruit) ; aucune charge financière (l'ensemble des charges locatives et des travaux ainsi que la taxe foncière sont pris en charge par l'Usufruitier) ; une fiscalité optimisée (pas d'IR, non soumis à l'IFI, imposition minorée sur les plus-values en fin de période d'usufruit et une fiscalité allégée en cas de transmission) ; et un modèle souple (l'investisseur est libre de revendre à tout moment pendant la durée de l'usufruit (sans durée minimale de détention) et au débouclage, lors de la reconstitution automatique de la pleine propriété, il peut choisir de vendre, d'habiter ou de louer son bien) ;
- la possibilité d'investir en démembrement de propriété via un crédit immobilier.

