

Inter Invest Immobilier, investir dans la nue-propriété pour préparer sa retraite

Le groupe Inter Invest a plus de 30 ans d'existence. Indépendant et familial, il s'est développé à l'origine sur le financement de projets industriels ultra-marins. Le groupe compte aujourd'hui près de 180 collaborateurs et s'est considérablement diversifié, notamment en 2018 avec Inter Invest Immobilier au travers d'une offre immobilière en nue-propriété.



INTER INVEST

Solution simple, à fort impact RSE et sécurisée, [l'investissement en nue-propriété](#) est une des meilleures options pour préparer sa retraite. Ce dispositif encore trop méconnu cumule les avantages : souple et résilient, c'est une valeur refuge en cas de crise.

Le point avec Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier.

En quoi l'investissement immobilier en nue-propriété, adossé au schéma de démembrement de propriété, est-il un modèle économique vertueux ?

Le démembrement de propriété est fondé sur le partage de l'usage et de la propriété. C'est un modèle vertueux qui répond aux intérêts de l'ensemble des parties prenantes : collectivités, bailleurs, locataires et épargnants. Il permet de mobiliser l'épargne privée auprès d'investisseurs, personnes physiques pour financer des opérations de logements dans les sites tendus à destination des actifs à des loyers abordables. Pour les bailleurs sociaux, c'est une façon de diversifier l'offre locative dans des



territoires qu'ils n'ont pas les moyens d'investir sans engager de fonds propres.

C'est un schéma à un fort impact RSE, tout d'abord parce qu'Inter Invest Immobilier investit essentiellement dans des logements neufs qui bénéficient des dernières normes environnementales. Les locataires disposent ainsi d'un accès privilégié à des logements qualitatifs. De plus, créer du logement intermédiaire et social est un moyen de favoriser la mixité, de réduire les inégalités face au logement et de créer un nouveau dynamisme économique en renforçant le lien emploi/logement.

Concrètement, comment ça se passe ?

Inter Invest Immobilier achète un immeuble soit dans sa totalité, soit en diffus. Puis nous le démembrons et vendons l'usufruit à un bailleur institutionnel qui va l'exploiter pendant une durée minimum de quinze ans. Dans le même temps, nous commercialisons la nue-propriété auprès d'épargnants, personnes physiques. Au terme de l'usufruit, le locataire, s'il est toujours éligible au logement social, sera relogé par le bailleur tandis que l'épargnant récupérera son bien et pourra alors en jouir de manière libre, en l'occupant, en le louant ou en le cédant.

Quels sont les avantages pour les épargnants qui investissent dans la nue-propriété ?

C'est un produit accessible qui s'adresse à l'ensemble de la population. Le premier avantage porte sur le prix du bien. Non seulement la nue-propriété bénéficie d'une fiscalité allégée, mais en plus l'achat est soumis à une décote de 30 à 40 % par rapport au prix du marché. Celle-ci correspond à la valorisation des flux de loyers qui auraient été perçus pendant la durée de l'usufruit si la location avait été effectuée sur un marché libre.

C'est un investissement sécurisé qui bénéficie à terme, d'un double effet de levier : la valorisation mécanique liée à la reconstitution progressive de la propriété et la valorisation économique liée à l'évolution du marché.

De plus, Inter Invest Immobilier investit dans des territoires soigneusement sélectionnés pour leurs perspectives d'évolution, ou des sites tendus dans les grandes agglomérations ou des stations balnéaires cotées.

Concernant la revente du bien, elle peut s'effectuer à tout moment, sans perdre le bénéfice des avantages, car nous animons le second marché et possédons une liste d'attente d'investisseurs intéressés pour des durées moindres.

C'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 ou de se constituer un patrimoine en anticipant des revenus complémentaires futurs.

Pour ce projet, implanté dans un écoquartier très bien situé, nous avons acquis 69 logements qui sont répartis en 59 logements intermédiaires collectifs, et 10 maisons d'architecte qui seront commercialisées dans un second temps. La durée d'usufruit est de 16 ans et la décote de 34 %. Sur cette opération, le promoteur est le groupe Cardinal et le bailleur Vilogia Privilège. Nous intervenons très en amont avec les promoteurs et créons le produit avec eux pour nous assurer qu'il convient bien aux bailleurs d'une part, et à nos clients nus-proprietaires d'autre part.