

Grand angle / IMMOBILIER

## Comblant le manque de studios



**Square Saint-Louis  
(Bordeaux)**

130 studios en  
démembrement à partir  
de 65 677 €  
Démembrement de 16 ans  
Livraison prévue au  
3<sup>e</sup> trimestre 2021

développer, en s'appuyant sur ses équipes en charge de l'ingénierie financière et du sourcing. Toute notre offre immobilière est désormais dédiée à cette solution d'investissement», confie Arielle Magnét, directrice des partenariats sud-ouest d'Inter Invest.

### → Décote de 38 %

Avantage du démembrement : l'acquisition se fait à un prix décoté, correspondant à la valeur de nue-propriété du bien uniquement. Autrement dit, cette décote du prix équivaut finalement aux loyers non perçus, sans que ces derniers soient fiscalisés et sans risque de vacance locative.

« L'acquisition en nue-propriété est un réel atout pour le client qui peut acquérir à un tarif raisonnable un bien situé aux emplacements les plus recherchés. Pendant la durée du démembrement, le propriétaire n'a pas de problème locatif. C'est l'un des outils les plus résilients en temps de crise », poursuit Arielle Magnét. La durée de démembrement est ici fixée à seize ans et la valeur de la nue-propriété s'élève à 62 %, ce qui correspond à 3 594 €/m<sup>2</sup>, ou 5 797 €/m<sup>2</sup> en pleine propriété. Il faut compter un minimum de 65 677 € pour un studio. « A immobilier constant, pour une revente au même prix dans seize ans, la rentabilité triple nette atteindrait 3,03 % », précise Arielle Magnét. L'usufruit est acheté par DomoFrance (groupe Action logement). A la fin du démembrement, le propriétaire récupère son bien. Il est alors totalement libre de continuer à le louer à sa guise, en location nue ou meublée.

« Nous sommes marchands de biens sur cette opération et y avons engagé nos propres deniers. Un gage de notre conviction sur son potentiel. Il est rare de trouver une telle profondeur de marché en nue-propriété », conclut Arielle Magnét. La livraison est prévue au troisième trimestre 2021. ■

**A Bordeaux, aux Chartrons, Inter Invest commercialise cent trente studios à proximité immédiate des campus étudiants. Une offre exclusivement en nue-propriété, à partir de 65 000 euros.**

Quartier parmi les plus prisés de Bordeaux, Les Chartrons, berceau historique des négociants en vin, a des airs de village branché et animé. En plein cœur de la ville, entre le très chic jardin public et les Bassins à flot en pleine renaissance, bordé à l'est par les quais de la Garonne, le quartier est devenu au fil des ans un incontournable de la vie bordelaise.

### → Emplacement privilégié

C'est ici qu'Inter Invest commercialise son nouveau programme immobilier. Au nord-est des Chartrons, 39 cours Louis-Fargue, la résidence Square Saint-Louis s'offre une place de choix dans un quartier dynamique. L'hypercentre de Bordeaux n'est qu'à quinze minutes en transports en commun ; bus et lignes de tramway passent à quelques centaines de mètres de la résidence. Inter Invest Immobilier, filiale spécialisée du groupe, a fait l'acquisition de l'un des quatre bâtiments pour y développer cent trente studios. Une typologie de biens particulièrement recherchée à Bordeaux, car la ville en manque cruellement. Et parti-

culièrement pour ses quelque cent deux mille étudiants. Installés à proximité des campus des Chartrons et du Bassin à Flot, qui regroupent une trentaine d'établissements et environ dix mille élèves, les logements commercialisés constituent donc une aubaine.

### → Du démembrement

Le bâtiment à l'architecture contemporaine s'élève sur cinq niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée entièrement vitré où s'établiront divers commerces. La résidence Square Saint-Louis arbore un esprit presque new-yorkais. Les appartements mesurent une vingtaine de mètres carrés. Quelques-uns, destinés aux personnes à mobilité réduite, atteignent trente mètres carrés. Tous sont équipés d'une kitchenette dotée de plaques vitrocéramiques et d'un réfrigérateur, et d'une salle de douche aménagée. Le site disposera d'une laverie. Le programme présenté est intégralement dédié à l'investissement en nue-propriété. Un choix affirmé par le groupe qui entend concentrer son activité immobilière sur le démembrement. « C'est un secteur qu'Inter Invest Immobilier souhaite fortement