

1 C'EST LA GARANTIE : d'acquérir un bien résidentiel à forte valeur patrimoniale, à moindre coût!



- ❖ Investir en toute sécurité, sans aucune charge mentale ni contrainte de gestion
- ❖ L'assurance d'un fort potentiel locatif : Adresses situées dans zones tendues en déficit d'offres
- ❖ Valoriser son bien résidentiel avec une « Double Performance » durant toute la durée du démembrement
- ❖ Investir en toute sécurité, sans aucune charge mentale ni contrainte de gestion
- ❖ Une solution sécurisée, pérenne et encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation (L.253-I et 5)

2 RECEVEZ L'ÉQUIVALENT DE 17 ANS DE LOYERS DE MARCHÉ NETS : Dès l'acquisition – sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition

PAS DE TAXE FONCIÈRE – CHARGES – TRAVAUX - FISCALITÉS !

- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 17 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les travaux (Code Civil - article 605 et 606) incombent à l'usufruitier durant toute la durée ainsi que la remise en bon état d'habitabilité à la fin de la période d'usufruit

3 SÉCURITÉ DES ACTEURS : gage de pérennité

- ❖ La gestion locative est assurée par un bailleur social à mission de service public.
- ❖ Contractuellement tenu par la convention d'usufruit de prendre en charge l'entretien, la mise en conformité obligatoire et les gros travaux de l'actif durant toute la période de l'usufruit.

4 Bénéficiaire d'une SORTIE D'USUFRUIT SEREINE

- ❖ Le nu-proprétaire devient plein propriétaire de son bien automatiquement et sans frais supplémentaires, lequel est remis en bon état d'habitabilité & selon obligations légales et contractuelles à la fin de la période



Complément de revenus



Capital retraite



Jouissance d'un bien

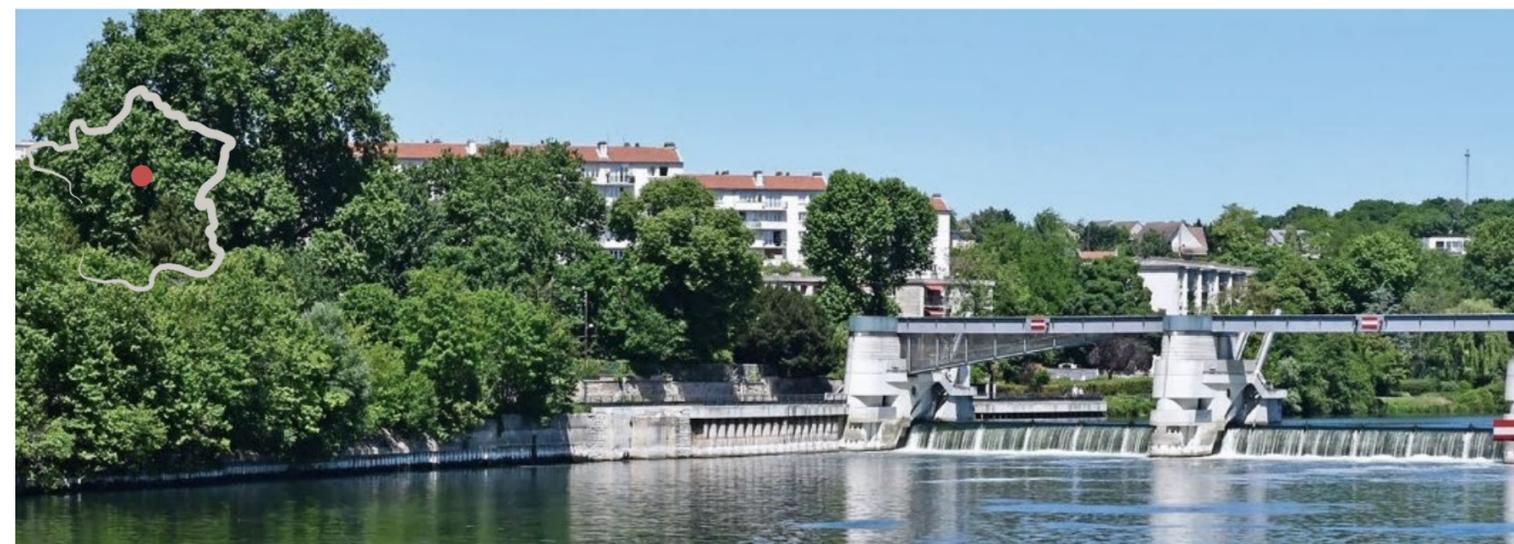
5 Des AVANTAGES PATRIMONIAUX : multiples, aux termes de l'usufruit



- ❖ **Percevoir des compléments de revenus à terme**
- ❖ **Transmettre son patrimoine à moindre coût**
- ❖ **Constituer un capital retraite** : Valorisation de son investissement pour une revente à terme

AGARIM – 10 rue Lord Byron – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com

DONNEES PROVISOIRES au 15/04/2025 | Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Ce document d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établie sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. La responsabilité de la société AGARIM quant à la performance financière finale de l'investissement ne saurait être engagée, celle-ci dépendant notamment de l'évolution des conditions du marché et de la réglementation applicable Document non contractuel – Crédit Image Istock



PROFITEZ D'UNE OPPORTUNITÉ PATRIMONIALE D'EXCEPTION À CHATOU, joyau confidentiel de l'Ouest parisien – dès 150 000 € en nue-propriété.

CHATOU, une qualité de vie exceptionnelle aux portes de Paris



31 000 habitants sur la commune de Chatou



1,5 M de voyageurs dans la station RER de Chatou-Croissy



43 % de CSP + chefs d'entreprise et professions intermédiaires

Entre les bras de la Seine, tout près du Vésinet et de Versailles, Chatou s'inscrit comme une parenthèse dans l'agitation urbaine. La ville séduit par son cadre de vie privilégié, calme et verdoyant mais aussi par son dynamisme.

Source d'inspiration pour de nombreux artistes (Renoir, Manet, Maupassant...), Chatou s'est imposée comme un lieu de villégiature privilégié de la bourgeoisie parisienne du 19e siècle.



À 10 MIN EN RER DE LA DÉFENSE, LE PLUS GRAND PÔLE ÉCONOMIQUE D'EUROPE

- ❖ **Des groupes mondiaux** : Dans un rayon de 10 km sont implantés les sièges sociaux de groupe internationaux majeurs : Chanel, Peugeot-Citroën, Total Énergies, Vinci, Enedis, Konica, Ford, Colas...
- ❖ **La Défense abrite aussi le plus grand centre commercial et la plus grande salle de spectacles d'Europe**, de nombreux établissements d'enseignement supérieur, des commerces, logements, restaurants, hôtels...



1er quartier d'affaires d'Europe
Plus de 3 600 entreprises et 180 000 salariés

CHATOU : une ville dynamique, bien équipée et connectée

- ❖ **Chatou propose à ses habitants un large choix d'infrastructures** scolaires, culturelles et sportives afin de répondre aux attentes des familles : établissements scolaires renommés, de la maternelle au lycée, théâtre, cinéma.
- ❖ **Chatou bénéficie d'une excellente desserte à l'A86 et au RER A**, permettant de rejoindre La Défense ou le centre de la Capitale en moins de 15 minutes.
- ❖ **Une localisation stratégique**. Territoire où il fait bon vivre, Chatou se classe parmi les villes les plus sûres d'Ile-de-France. C'est pourquoi de nombreux parisiens en quête de verdure et de calme décident de s'y installer.

UNE ADRESSE RARE, ENTRE ÉLÉGANCE RÉSIDENIELLE ET ART DE VIVRE
- Située au 19 Allée des Chevaux Rû -



- ❖ Située dans un cadre résidentiel prisé, cette adresse allie harmonieusement confort, sérénité et accessibilité à seulement 5 minutes en voiture du centre-ville de Chatou.
- ❖ Située sur les hauteurs de Chatou, cette résidence bénéficie d'un environnement calme et verdoyant, tout en étant proche des commerces et services essentiels.
- ❖ L'accès aux écoles, aux équipements sportifs et aux transports est rapide, offrant un quotidien pratique et agréable.

- Arrêt de bus : à deux pas
- Gare RER A Chatou-Croissy : à 8 min en transport (bus T à 350 mètres)
- Animation du centre-ville : 15 min à pied
Commerces, services...
- Établissements scolaires : 10 min à pied
- Parcs : à proximité
- Infrastructures culturelles et sportives :
entre 5 et 10 min à pied
- La Défense : 10 min en RER A et 12 min en voiture
- Centre commercial Carrefour Montesson: 13 min en voiture

INVESTIR À CHATOU :
Chatou offre un cadre idéal pour un investissement en nue-propriété grâce à :

- **Une commune prestigieuse et convoitée,**
Un secteur résidentiel attractif, entre Paris et Saint-Germain-en-Laye
Une excellente accessibilité
- **Un marché immobilier porteur :**
Une ville en plein essor où le prix de l'immobilier progresse régulièrement.
- **Un report stratégique de la capitale, sécurisé et porteur**
pour les familles et actifs recherchant plus d'espace, de verdure et un cadre sécurisé, tout en restant connectés à Paris et aux pôles économiques majeurs.



**NUE-PROPRIÉTÉ – PATRIMONIAL
IMMOBILIER NEUF | CHATOU**

17 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

64 %
VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **36%** de décote

7 500€ TTC / m² Hab
Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

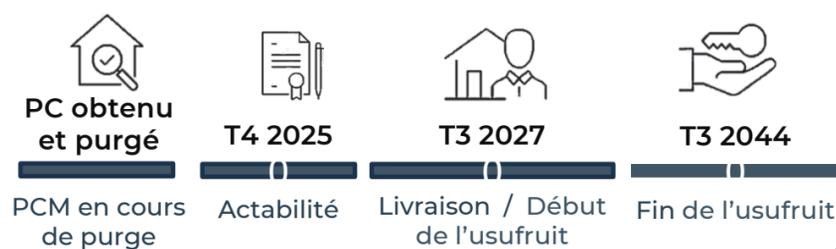
4 800€ TTC / m² HAB
Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit 2 700€ d'économie par m²

Fourchette de prix prévisionnels
En nue-propriété TTC – hors stationnement

STUDIO
de 31,47 m²
150 000€

3 PIÈCES
de 55,65 m²
300 000€



PROMOTEUR : PRIM'ARTE

Prim'Arte est un promoteur immobilier reconnu pour son expertise et son engagement dans la réalisation de programmes immobiliers de qualité. Fort d'un chiffre d'affaires de 81,8 millions d'euros et d'un capital en fonds propres de 50 millions d'euros, l'entreprise s'impose comme un acteur solide du secteur. Avec une vision tournée vers l'excellence architecturale et l'innovation - **81,8 millions d'euros et d'un capital en fonds propres.**

BAILLEUR / USUFRUITIER : ERIGERE

Numéro 3 du logement social en Île-de-France, Erigère est une filiale francilienne d'Action Logement. Elle développe le locatif social et intermédiaire en finançant et en construisant des logements répondant à une mission d'utilité publique : produire et proposer des logements à loyer modéré, à proximité du lieu de travail, **277 collaborateurs** - plus de **16 500 logements** gérés sur 126 communes d'Ile-de-France.

LA SÉLECTION AGARIM

Au sein du bâtiment B
R+2 + attique

Sélection en diffus
de 14 Appartements du T1 au T3
De 31,47 m² à 55,65 m²

100% ouverts sur l'extérieur :
balcon – terrasse
RE 2020

14 Parkings en sous-sol (niveau -1)



Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire et social *

Intérêts d'emprunt : Déductibles
• 13 Lots en usufruit social
• 1 lot en usufruit intermédiaire

CONCEPTION de la résidence « Allure »

Un emplacement exceptionnel, dominant les hauteurs prisées de Chatou.

Nichée en toute discrétion sur les hauteurs de la ville, la résidence Allure est une copropriété intimiste de seulement deux bâtiments, harmonieusement intégrée dans un parc arboré de plus de 1 400 m².

