

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
- ❖ Une solution sécurisée, pérenne et encadrée par le Code de la Construction et 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 Bénéficier d'une SORTIE D'USUFRUIT SEREINE

- ❖ Le nu-propriétaire 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

**LOUER****Dans le cas de la location,**

Le nu-propriétaire n'aura aucune obligation de rester engagé auprès du gestionnaire actuel.

**VENDRE**

Capital retraite

**TRANSMETTRE**

Fiscalité allégée sur la plus-value

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

*Sources: l'Etudiant, INSEE

DONNEES PROVISOIRES au 22/05/2025 | 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

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme petits tickets
IMMOBILIER NEUF I UMAMI - MONTPELLIER - 34
- 89 rue Maurice Chauvet -**OPPORTUNITÉ INÉDITE D'INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ**
au sein de la 2ème ville universitaire de France !
- à partir de 88 000€ -**MONTPELLIER, capitale culturelle et festive, une ville cosmopolite****Bassin de population de 500 000 habitants.**
7ème ville de France

Au carrefour du sud de la France et de la Méditerranée, Montpellier bénéficie d'un cadre de vie unique, alliant tradition et modernité. Riche de 10 siècles d'histoire, la ville se distingue par ses ruelles historiques, ses places animées et ses quartiers en plein essor, mêlant héritage du passé et dynamisme du présent.

**3ème pôle économique du sud de la France**
30 000 entreprises sur le territoire

Mondialement reconnue pour sa vie culturelle et ses événements, Montpellier est un véritable pôle de créativité et d'innovation. Grâce à ses nombreux centres de recherche et entreprises innovantes, Montpellier attire des talents et des investissements dans des domaines de pointe.

**Croissance annuelle de la population : + 1,5 %****Candidate pour devenir capitale européenne de la culture en 2028****1 million de touristes chaque année****MONTPELLIER, une ville universitaire et dynamique**

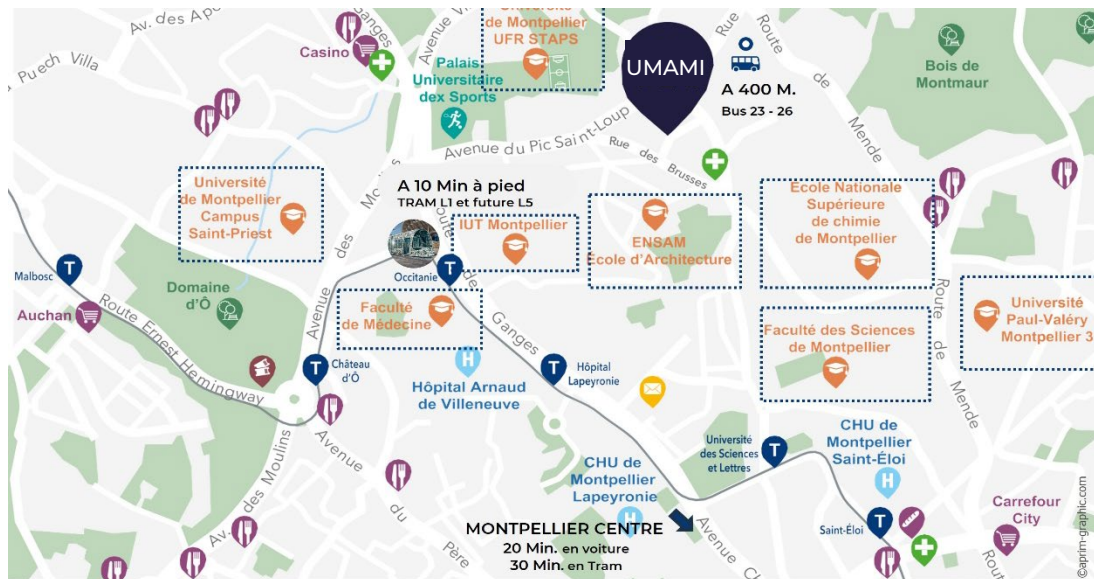
Montpellier est une ville universitaire majeure, accueillant près de 70 000 étudiants chaque année, faisant d'elle un véritable pôle d'innovation académique, économique et culturel.

**Ville recommandée par 94% de ses étudiants,**

Pour son **excellence universitaire**, avec une centaine d'établissements d'enseignement supérieur dont la **plus ancienne faculté de médecine au monde**

**Top 200 du classement général de Shanghai****1ère au classement des meilleures villes étudiantes en 2023-2024*****2ème ville universitaire de France****1/4 des habitants sont des étudiants****+ de 70 000 étudiants du monde entier!**

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE IDÉALEMENT SITUÉE À DEUX PAS DES ÉCOLES DE RENOM



- ❖ Umami bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité du centre-ville, au sein du quartier Hôpitaux-Facultés.
- ❖ Réputé pour ses nombreuses installations universitaires, ce quartier est prisé des étudiants qui s'assurent un accès facile aux principaux établissements d'enseignement supérieur dont l'école d'architecture, l'université STAPS et la faculté de médecine et bien d'autres.
- ❖ La future ligne 5 du tramway, attendue pour le second trimestre 2025, facilitera encore davantage l'accès aux différents points stratégiques de la ville.



CONCEPTION de la résidence étudiante UMAMI

Depuis la rue Maurice Chauvet, une allée piétonne mène au hall d'entrée, situé en cœur d'îlot. Autour du bâtiment, un espace végétal permet à la résidence de s'intégrer discrètement dans la nature.

Umami est une résidence étudiante de deux étages, bien intégrée dans son environnement. Son architecture moderne, avec des façades aux volumes marqués, lui donne un caractère distinct.

La résidence est sécurisée et pensée pour le confort des étudiants. Les studios sont fonctionnels et bien agencés

EN QUELQUES CHIFFRES : Pourquoi investir à Montpellier ?

- **Forte demande étudiante** : 37 000 demandes pour 8 000 lits disponibles en 2024.
- **Montpellier parmi les villes étudiantes les plus chères de France** : Studios étudiants : environ 21,7 €/m².
- **Marché dynamique** : Les biens se louent en moyenne en moins de 10 jours.
- **Attractivité pour les investisseurs** : Forte rentabilité locative en raison de la demande croissante.



Lignes de bus (23-26) : à 400m
Future station du tramway 5
« Plan des 4 Seigneurs » à 800 m



Restaurants, commerces : à deux pas



Universités et écoles supérieures :
5-15 min à pied



Centre-ville : à 30 minutes en tram



Aéroport : 20 min en voiture



Gare TGV : 25 min en voiture



Plages : 20 min en voiture



LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'une résidence étudiante à taille humaine
[103 logements sur deux étages]

Sélection de 54 studios proposés en nue-propriété

+ de 1 000 m² dédiés aux espaces verts, promesse d'un bien-être pour les étudiants et jeunes actifs.

Salle commune | Laverie

Ascenseur & Local vélos

5 Places de parking en sous-sol



TYPE D'USUFRUIT :
Usufruit Locatif Social

INTÉRÊTS D'EMPRUNT :
Non Déductibles

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme petits tickets IMMOBILIER NEUF | UMAMI MONTPELLIER

17 ANS

DURÉE DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

64 %

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

7 900€/m² HAB

Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

5 056€/m² HAB

Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **2 880€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC – hors stationnement

STUDIO

de 17,51 m²

88 000€

STUDIO

de 23,77 m²

130 000€



**obtenu
et purgé**

PC



T1 2026

Actabilité



T2 2027

Livraison / Début
de l'usufruit



T2 2044

Fin de l'usufruit

PROMOTEUR : MARIGNAN

Marignan, acteur majeur de l'immobilier résidentiel en France, est un promoteur reconnu pour son expertise en développement de programmes immobiliers de qualité. Depuis plus de 50 ans, Marignan s'engage dans la réalisation de projets diversifiés allant des logements neufs à la rénovation urbaine, avec un focus sur le bien-être des habitants **290 collaborateurs | 1 500 logements livrés chaque année | Près de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires**

BAILLEUR / USUFRUITIER : CROUS

Le CROUS, premier acteur dans le logement étudiant, œuvre pour la création et la gestion de résidences universitaires à travers toute la France. Avec un rôle essentiel dans l'accompagnement des étudiants, il propose des solutions de logement abordables dans les principales villes universitaires. **Présent dans plus de 40 villes universitaires | + de 150 000 étudiants logés chaque année | Sous gestion de plusieurs milliers de chambres étudiantes**