

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 16 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 16 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 le 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 des opérateurs reconnus — bailleurs sociaux à mission de service public, bailleurs institutionnels ou acteurs spécialisés dans le logement libre — garants d'un cadre sécurisé et durable.
 - ❖ 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**
Complément de
revenus**VENDRE**
Capital retraite**OCCUPER**
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

*Sources: l'Etudiant, INSEE

DONNEES PROVISOIRES au 21/07/2025 | 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

**INVESTIR À PARTIR DE 4 432 € / m²
aux portes de la presqu'île du Cap-Ferret au cœur du Bassin d'Arcachon****LÈGE-CAP-FERRET un emplacement rare et unique !**

Située en région Nouvelle-Aquitaine, Lège-Cap-Ferret est une commune de la presqu'île du Cap-Ferret, nichée entre l'océan Atlantique, le bassin d'Arcachon et la forêt des Landes de Gascogne.

Cette position géographique privilégiée fait de la ville un lieu attractif pour le tourisme, ce qui contribue largement à son dynamisme économique.

Le secteur touristique, couplé aux activités économiques locales, dessine le portrait d'une ville en plein essor.

**LE BASSIN D'ARCACHON
Station balnéaire de plus en plus prisée****8 193 habitants****Station balnéaire** avec 50 000 à 60 000 touristes l période estivale

Commune qui a le vent en poupe pour l'investissement locatif

**39 % de CSP + chefs d'entreprises** et professions intermédiaires**137 000 Habitants** à 400 000 en période estivale**26 Ports et villages pittoresques** – Site Natura 2000**76 Kilomètres de plage****Près de 8,5 millions de nuitées****75,5%** Taux d'activités**15 700** Etablissements recensés avec plus 346 millions d'euros injectés dans l'économie locale**Leader - Ostréiculture** avec 8 000 à 10 000 tonnes produites chaque année

UNE ADRESSE CENTRALE ET PRÉSERVÉE
CŒUR VIVANT DE LA PRESQU'ÎLE



- ❖ Cette adresse, située dans un quartier résidentiel calme et boisé à proximité du centre-bourg de Lège-Cap Ferret, bénéficie d'un accès immédiat aux commodités et infrastructures locales.
- ❖ À seulement 15 minutes, en voiture, de la plage du Grand Crohot, le centre-ville offre un cadre naturel exceptionnel, combinant authenticité et modernité. Ses rues arborées et paisibles, ainsi que ses commerces locaux, restaurants et marchés, créent une ambiance conviviale.
- ❖ De plus, les plages, forêts et pistes cyclables à proximité en font un point de départ idéal pour explorer la région.



CONCEPTION
de la résidence « Presqu'Île Horizon »

La résidence se compose de deux petits bâtiments en R+1, reliés par une coursive extérieure et coiffés d'une toiture commune. Entourée de végétation, la résidence accueille 14 logements seulement, répartis dans un cadre calme et verdoyant.

L'accès se fait par un escalier extérieur, favorisant à la fois discrétion et convivialité.

Chaque logement dispose d'un balcon ou d'un jardin privatif.

EN QUELQUES CHIFFRES :
Pourquoi investir à Lège-Cap-Ferret ?

- **Un marché tendu** : Lège-Cap Ferret est un marché en forte progression sur le littoral atlantique.
- **+ 12,40 % de croissance démographique**
- **+ 40 % d'évolution de prix au m² en 10 ans**
- **Une commune qui a le vent en poupe** pour l'investissement locatif

* Consultez la note relative aux spécificités du régime des logements locatifs intermédiaires dans le cadre de l'usufruit locatif pour davantage de précisions.

- Etablissements scolaires** à 350 m
- Arrêt de bus** à 600 m
- Centre-ville** à 800 m soit 10 min
- Réserve naturelle des Prés Salés** à 20 min en vélo
- Plage des Pastourelles** : 10 min en voiture
- Gare TGV de Bordeaux** : 45 min en voiture
- Aéroport de Bordeaux** : 38 min en voiture



NUE-PROPRIÉTÉ – CŒUR DE VILLE
IMMOBILIER NEUF | LÈGE-CAP-FERRET

16 ANS

DURÉE DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

64 %

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

6 925€ TTC / m² HAB

Prix moyen parking inclus
en **PLEINE-PROPRIÉTÉ**

4 432€ TTC / m² HAB

Prix moyen parking inclus
en **NUE-PROPRIÉTÉ**

Soit **2 493€ d'économie** par m²

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

2 PIÈCES

de 46,63 m²

205 000€

2 PIÈCES

de 47,75 m²

220 000€

PC obtenu

T1 2026

T4 2027

T4 2043

Purge en cours

Actabilité

Livraison / Début de l'usufruit

Fin de l'usufruit

PROMOTEUR : ALUR PROMOTION
Acteur local de la promotion immobilière, spécialiste du logement patrimonial, Alur Promotion se définit avant tout comme un créateur d'habitat de grande qualité architecturale, durable et dans le plus grand respect du patrimoine local. **+ de 600 logements à son actif - Acteur reconnu depuis plus de 10 ans**

BAILLEUR / USUFRUITIER : VILOGIA PRIVILEGE
Vilogia Privilège est un acteur d'envergure nationale avec un ancrage territorial fort garantissant ainsi un partenaire clé pour le Logement Locatif Intermédiaire. Le Groupe Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège, entièrement dédiée à la production de Logement Locatif Intermédiaire. Implantée en Île-de-France, dans les métropoles lilloise, bordelaise, lyonnaise et marseillaise. **600 collaborateurs - 162 000 logements gérés sur toute la France - 2 905 nouveaux logements 2022**

LA SÉLECTION AGARIM

- Au sein d'une résidence à taille humaine composée de 2 bâtiments [14 logements]
- Sélection en diffus de 10 appartements en nue-propriété
Déclinés en 2 pièces
- 100% ouverts sur l'extérieur
Balcon ou jardin privatif
- 10 Places de parking en extérieur
Local vélos



TYPE D'USUFRUIT :
Usufruit Locatif Intermédiaire

INTÉRÊTS D'EMPRUNT :
Non Déductibles | Spécificités de location liées au régime du logement intermédiaire*