

# 101 AVENUE MAURICE THOREZ

/ **IVRY-SUR-SEINE**, VILLE MONTANTE DU GRAND PARIS

Idéalement située le long de la Seine, aux portes du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Ivry-sur-Seine s'impose comme une destination de choix pour les franciliens en quête d'équilibre entre vitalité et sérénité. À la fois portée par un riche patrimoine industriel et résolument tournée vers l'avenir, elle

ne cesse de réinventer son cadre de vie pour mieux asseoir son attractivité. Son réseau de transports en commun très performant lui permet en outre de rester connectée à l'ensemble du Grand Paris, tout en offrant un quotidien plus apaisé que celui de la Capitale.



## UN EMPLACEMENT IDÉAL, AU PIED DU MÉTRO « PIERRE ET MARIE CURIE »



Métro 7 « Pierre et Marie Curie » : 1 min\*  
Métro 7 « Mairie d'Ivry » : 10 min\*  
Gare SNCF et RER C « Ivry-sur-Seine » : 18 min\*  
Nombreuses lignes de bus à 3 min\* (327, 27, 83, 132, N31)



IN<sup>TECH</sup> Ecole supérieure d'ingénierie en informatique : 5 min\*  
Lycée professionnel CE3P : 5 min\*  
Collège Henri Wallon : 7 min\*  
École élémentaire Makarenko : 8 min\*  
École élémentaire Albert Einstein : 12 min\*



Théâtre Aleph : 7 min\*  
Bibliothèque – médiathèque municipale : 12 min\*  
Cinéma Le Luxy : 16 min\*



Square des Alliés : 2 min\*  
Parc départemental des Cormailles : 13 min\*

\*Source : GoogleMap – Temps de trajet à pied



## / UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR DANS UN SECTEUR PORTEUR

Le marché immobilier local connaît une dynamique ascendante, avec des niveaux de prix encore accessibles par rapport à ceux de la Capitale.  
Le secteur Centre-ville Gagarine s'avère particulièrement stratégique pour les investisseurs en quête d'un bon rendement locatif et d'un placement qui se valorise dans le temps.

## / PROFIL DE L'USUFRUITIER

- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management

## LES ENGAGEMENTS D'Agarim

### / RÉALISER UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC AGARIM, C'EST :

Acquérir un bien **extrêmement patrimonial** en cœur de ville à un prix réduit.

Investir en toute sécurité, sans **aucune contrainte de gestion** ou d'entretien du bien.

Bénéficier d'une **neutralité** et d'une **optimisation fiscale** pendant la durée de démembrement.

Profiter de la **souplesse d'investissement** du démembrement.

Bénéficier d'une **sortie d'usufruit sereine**.

DONNEES PROVISOIRES au 20/11/2024 - 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 établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Document non contractuel - Crédits photos : Solange becker

162 boulevard Haussmann – 75008 Paris – Tél. : 01 88 33 31 00 – [infos@agarim.com](mailto:infos@agarim.com) – [Twitter](#) [LinkedIn](#) @agarim



## GAMME EXCELLENCE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE  
SUR 10 ANS SEULEMENT

## LE 101 AVENUE MAURICE THOREZ IVRY-SUR-SEINE

Une opportunité unique à 350 m de  
Paris, pour réaliser un investissement  
à forte valorisation

101, avenue Maurice Thorez  
Ivry-sur-Seine - 94200

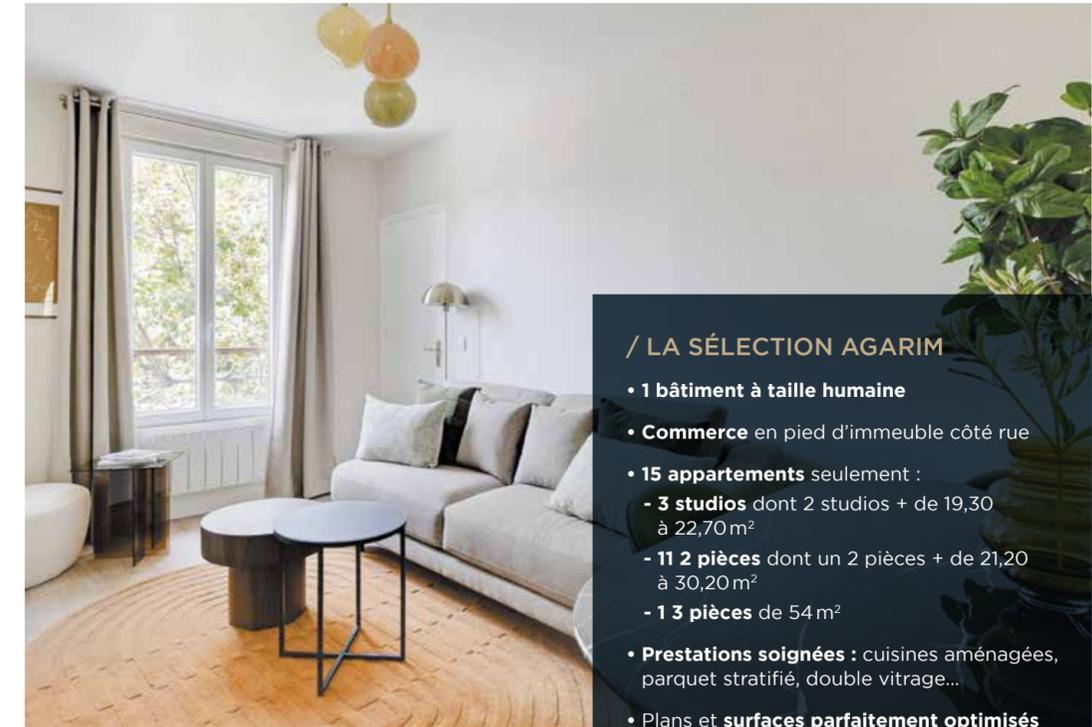
**Agarim**  
PRESTIGE



## / UN QUARTIER QUI CULTIVE SON CHARME UNIQUE

Ponctué d'espaces verts, dont les 8 ha du parc départemental des Cormailles, le quartier Centre-ville Gagarine séduit par son atmosphère villageoise et ses monuments emblématiques. Il profite d'une desserte particulièrement efficace grâce à la ligne 7 du métro à 90m reliant Paris en moins de 10 min, la gare RER C d'Ivry-sur-Seine ou encore un accès rapide aux grands axes routiers.

Cette excellente accessibilité se conjugue à une valorisation constante, notamment grâce au projet urbain Gagarine-Truillot, qui accordera à terme une place importante aux mobilités douces et à l'agriculture urbaine et qui renforcera un peu plus encore la valeur immobilière du quartier.



## / LA SÉLECTION AGARIM

- 1 bâtiment à taille humaine
- Commerce en pied d'immeuble côté rue
- 15 appartements seulement :
  - 3 studios dont 2 studios + de 19,30 à 22,70 m<sup>2</sup>
  - 11 2 pièces dont un 2 pièces + de 21,20 à 30,20 m<sup>2</sup>
  - 1 3 pièces de 54 m<sup>2</sup>
- Prestations soignées : cuisines aménagées, parquet stratifié, double vitrage...
- Plans et surfaces parfaitement optimisés
- 10 caves en sous-sol

“

*Une ville jeune et active au potentiel d'attractivité croissant, pour réaliser un placement gagnant.*

”

## / UN POINT D'ANCRAGE STRATÉGIQUE À MOINS DE 10 MIN DE PARIS

Jouxtant le bâtiment de la gendarmerie nationale, au pied du métro «Pierre et Marie Curie», l'actif bénéficie d'un emplacement privilégié, à moins de 10min à pied du 13<sup>ème</sup> arrondissement et de sa célèbre Paris School of Business reconnue à l'international.

Composé d'un bâtiment à taille humaine et de quelques logements sur cour, il dévoile des façades citadines de belle facture, en parfait accord avec l'esprit parisien de l'avenue Maurice Thorez.



## Une NUE-PROPRIÉTÉ sur 10 ans seulement

**10 ANS**  
DURÉE DE L'USUFRUIT  
TEMPORAIRE

**76 %**  
VALORISATION DE  
LA NUE-PROPRIÉTÉ

**6 830 €/m<sup>2</sup>**  
CARREZ  
Prix moyen en  
PLEINE PROPRIÉTÉ

**5 591 €/m<sup>2</sup>**  
CARREZ  
Prix moyen en  
NUE-PROPRIÉTÉ

**FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELLE**  
En nue-propiété (hors cave)

**2 PIÈCES**  
de 21,20 m<sup>2</sup>  
**96 400 €\***

**3 PIÈCES**  
de 54 m<sup>2</sup>  
**253 900 €\***

**ACTABILITÉ** T4 2025 pour les lots vacants  
T2 2026 pour les lots occupés

**DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : début T4 2025**

\* Prix hors frais de notaire.



## / UN ACTIF PARFAITEMENT VALORISÉ

Neuf logements ont d'ores et déjà été entièrement rénovés pour garantir une pérennité durable de l'actif. Les appartements restants feront quant à eux l'objet de travaux de rénovation au fil des rotations locatives.

Parfaitement agencés, les intérieurs conjuguent pour leur part praticité et confort. Leurs plans ont effectivement été pensés avec soin afin d'optimiser chaque mètre carré et offrir une véritable qualité de vie au quotidien.