

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 de 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 !

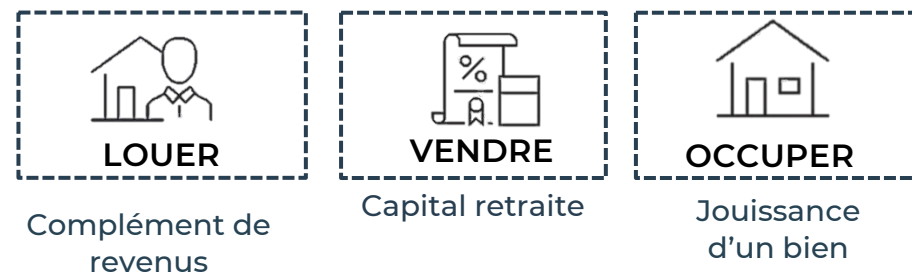
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les 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, acteurs spécialisés dans le logement conventionné, intermédiaire et 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



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 – 162 boulevard Haussmann – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com

DONNEES PROVISOIRES au 06/11/2025 Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11819096744) 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 EN NUE-PROPRIÉTÉ À NICE, c'est allier prestige, sécurité et performance dans l'une des villes les plus attractives de la Méditerranée !

NICE, ville méditerranéenne dynamique et cosmopolite



Bassin de population de
350 000 habitants
5ème ville de France



3ème plus forte
représentation
de **cadres en France**



Nice est inscrite sur la liste
du patrimoine mondial de
l'UNESCO



Croissance annuelle
de la population : **+ 1,3 %**



2ème destination touristique
de France



5,2 millions de touristes
chaque année

2ème ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille, Nice se situe à une trentaine de kilomètres de la frontière franco-italienne, entre mer et montagne, sur la baie des Anges. Capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur, elle bénéficie d'un climat exceptionnel, d'une accessibilité optimale et d'une notoriété mondiale.

Réputée pour sa Promenade des Anglais, ses plages mythiques et ses événements d'envergure, Nice allie excellence, modernité et qualité de vie.

Riche sur les plans architectural, historique et culturel, elle séduit touristes, étudiants et investisseurs. **Véritable art de vivre entre Méditerranée et Alpes, Nice incarne une métropole d'excellence, internationale et inspirante.**

NICE, moteur économique et vitrine internationale de la Côte d'Azur

Troisième pôle économique de la région PACA, Nice s'impose comme un territoire d'excellence alliant performance, innovation et attractivité.

Hub méditerranéen stratégique, proche de l'Italie et de Sophia Antipolis, elle bénéficie du 2^e aéroport international de France et d'infrastructures modernes.



50 000 entreprises sur le territoire



5 milliards € de retombées économiques
par an grâce au parc hôtelier niçois



6ème Métropole la plus
attractive de France sur 45 **+ 12 000 emplois**
Créés à horizon 2026



Cosmopolite et dynamique, elle se distingue par ses secteurs phares – tourisme, commerce, technologies – et un rayonnement international propice au développement et à l'investissement.

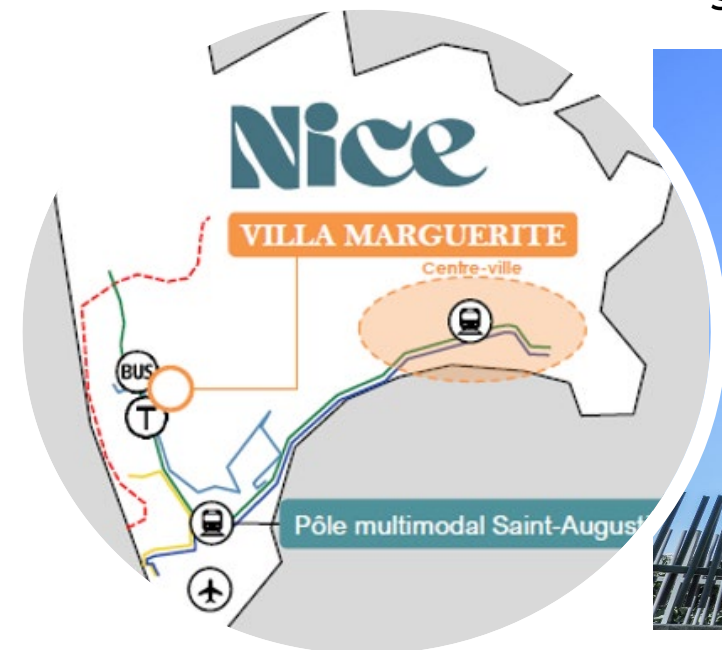


2ème destination de
congrès de France



2ème aéroport
international

SAINTE-MARGUERITE, UNE ADRESSE PRISÉE À NICE OUEST, SYMBÔLE D'HARMONIE ET DE QUALITÉ DE VIE



- ❖ **Un quartier résidentiel recherché** : Sainte-Marguerite, à l'ouest de Nice, séduit par son atmosphère paisible et verdoyante. Ce cadre résidentiel et familial offre un équilibre rare entre sérénité, proximité de la mer et vie citadine.
- ❖ **Une adresse idéalement située** : Implantée au cœur d'un quartier en plein essor, cette adresse bénéficie d'un environnement privilégié, à deux pas de la Promenade des Anglais, des commerces, écoles et espaces culturels.
- ❖ **Une accessibilité et une vie pratique incomparables** : Parfaitement connectée grâce au tramway La Plaine, au pôle multimodal Saint-Augustin et à l'autoroute A8, elle permet un accès rapide au centre-ville, à l'aéroport et à tous les grands axes de la Côte d'Azur.



CONCEPTION de la « Villa Marguerite »

Immeuble de standing à l'architecture contemporaine signé par le cabinet DP Architecture, cette adresse qualitative séduit par l'élégance de ses lignes et la qualité de sa conception.

Les plans, soigneusement étudiés, proposent des appartements fonctionnels et lumineux, tous prolongés par un espace extérieur privatif — balcon, terrasse ou jardin.

Bien entretenu, l'immeuble offre des parties communes agréables et sécurisées, contribuant à un cadre de vie confortable et serein pour ses résidents.



EN QUELQUES CHIFFRES : Pourquoi investir à Nice ?

- **Croissance démographique** : Plus de 350 000 habitants à Nice avec une population en constante augmentation - Taux de croissance annuel de 1,3%
- **Marché immobilier dynamique** : Elle attire de plus en plus d'investisseurs étrangers (1/4 des investissements immobiliers)
- **Une forte attractivité touristique**, notamment en été, avec des milliers de touristes.
- **Attractivité pour les investisseurs** : Forte rentabilité locative en raison de la demande croissante



Lignes de bus et tram (L3, 17) à 400 m



Centre-ville à 30 min en tram



Restaurants, commerces à 5-10 min à pied



Aéroport à 20 min en tram



Gare TGV à 30 min en tram



Plages à 25 min en tram



Promenade des Anglais à 30 min en tram



LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'un immeuble existant en R+4 - Livré en 2013

33 appartements en nue-propriété du studio au 3 pièces proposés

100% ouverts sur l'extérieur : Balcon, terrasses, jardin à jouissance exclusive pour les RDJ

Ascenseur & Local vélos/ poussettes
36 box en sous-sol
Excellents DPE : B & C



Opération 100% démembrée :
Rémunération du syndic à la charge des NP

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

Intérêts d'emprunt :
Non Déductibles | Spécificités de location liées au régime du logement intermédiaire*

NUE-PROPRIÉTÉ – PATRIMONIAL EXISTANT | VILLA MARGUERITE NICE OUEST

16 ANS

DURÉE DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

65 %

VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **35%** de décote

5 600 €/m²
Prix moyen – HP en
PLEINE PROPRIÉTÉ

3 640 €/m²
Prix moyen – HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **1 960€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels
En nue-propriété – stationnement inclus

STUDIO
de 24 m² Loi Carrez
100 000€

3 PIÈCES
de 62,85 m² Loi Carrez
302 600€



T1 2026

Actabilité
Lots vacants

T3 2026

Actabilité
Lots occupés



T1 2026

Début de
l'usufruit



T1 2042

Fin de l'usufruit

BAILLEUR / USUFRUITIER : VILIA Foncière de logements intermédiaires d'ERILIA

VILIA a été créée par Erilia et les Caisses d'Epargne pour faire face à la pénurie d'offres locatives abordables qui pèse sur l'attractivité des territoires situés en zone tendue. **En 2020, VILIA a investi 400 millions d'euros dans l'acquisition et la production de 2 000 nouveaux logements intermédiaires**, afin de répondre aux besoins croissants en matière de logement dans ces zones. VILIA s'engage à rendre ces logements accessibles, tout en respectant des normes de confort et environnementales élevées.

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