

## 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 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 !**

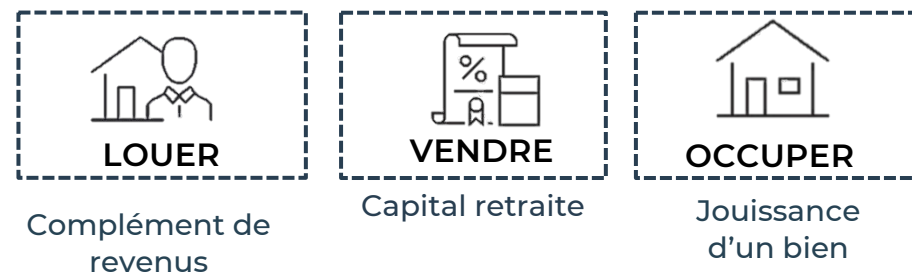
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 17 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les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

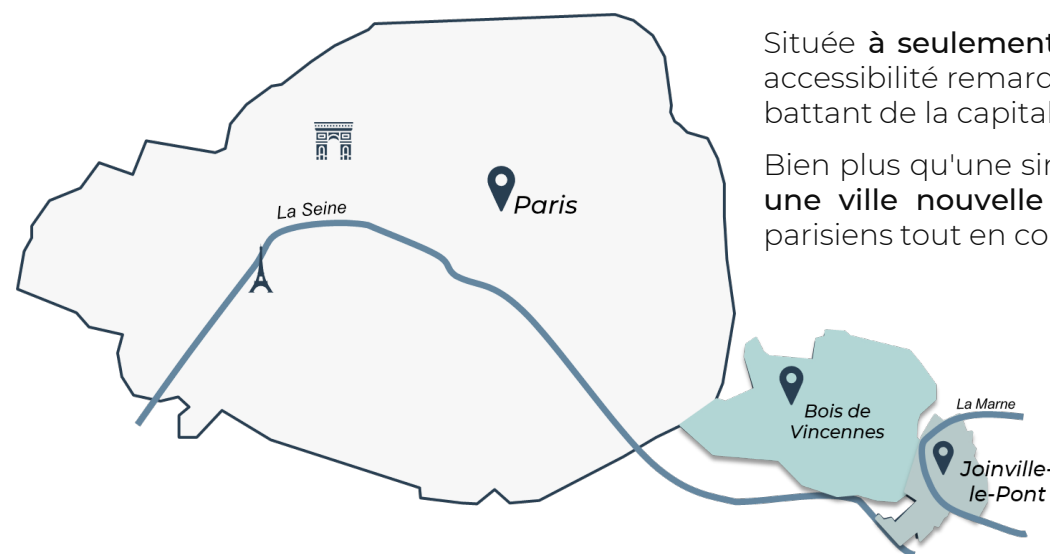
AGARIM – 162 boulevard Haussmann – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 [infos@agarim.com](mailto:infos@agarim.com)

**DONNEES PROVISOIRES au 19/11/2025** | 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 - Virtual Building



**À L'ORÉE DU BOIS DE VINCENNES,**  
**Investissez en nue-propriété avec une décote immédiate de 36 %**

### JOINVILLE-LE-PONT, l'équilibre d'une ville nouvelle à l'âme historique



Située à **seulement 6 km de Paris**, Joinville-le-Pont bénéficie d'une accessibilité remarquable grâce au RER A, reliant rapidement le cœur battant de la capitale.

Bien plus qu'une simple commune limitrophe, **elle s'impose comme une ville nouvelle** et dynamique, qui séduit de plus en plus de parisiens tout en conservant son authentique esprit de village.

Surnommée « Le Petit Hollywood », la ville fut le berceau des studios Pathé.

De plus, son cadre bucolique en fit un lieu de villégiature privilégié des Parisiens au XIXe siècle, laissant en héritage un environnement résidentiel inspiré de styles Art Déco et Art Nouveau.

### JOINVILLE-LE-PONT, un quotidien animé entre vie citadine et nature

- ❖ La ville vit toute l'année au rythme des **guinguettes**, de l'animation des bords de **Marne** et de ses 200 associations.
- ❖ Son environnement est valorisé par l'Île Fanac, classée en partie au patrimoine culturel au titre des sites pittoresques.
- ❖ Joinville-le-Pont dispose de l'ensemble des infrastructures de qualité, assurant un équilibre recherché entre vie citadine et tranquillité naturelle.



**20 784 habitants**  
sur la commune



**569 entreprises**



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



**3 M de voyageurs**  
dans la station RER  
de Joinville-le-Pont



**Port de plaisance**



**Bois de Vincennes,**  
Parc et Square



## UNE ADRESSE PLÉBISCITÉE ET CONNECTÉE LE PRIVILÈGE D'UN QUARTIER PRISÉ



- ❖ Idéalement situé à l'orée du centre-ville, ce quartier se distingue par son atmosphère résidentielle.
- ❖ L'adresse garantit un quotidien pratique, avec une proximité avec des infrastructures scolaires, sportives et culturelles.
- ❖ Sa localisation stratégique permet de rejoindre le Bois de Vincennes en seulement 7 minutes à vélo et l'effervescence de la capitale en 20 minutes grâce au RER A, à moins de 10 minutes à pied.



Arrêt de bus (l. 112) : au pied de la résidence



Gare RER A Joinville-le-Pont : à moins de 10 min à pied – [15 min de Nation]



Animation du centre-ville : 5 à 8 min à pied  
Commerces, services...



Établissements scolaires : à moins de 10 min à pied  
(crèche, école, collège & lycée)



Square du Parangon : 2 min à pied



Infrastructures culturelles et sportives : 3 min



Bois de Vincennes : 7 min à vélo



Port de Plaisance : 6 min en voiture



Disneyland Paris : 30 min en voiture

### INVESTIR À JOINVILLE-LE-PONT :

Joinville-le-Pont offre une vraie opportunité pour un investissement en nue-propiété grâce à une forte demande locative

Joinville-le-Pont bénéficie d'un fort report naturel du 12ème arrondissement voisin, attirant des familles et des actifs parisiens.

La ville séduit une population dynamique à fort pouvoir d'achat, composée à 43 % de CSP+

### CONCEPTION de la résidence « Villa Alicia »

L'alliance entre modernité architecturale et respect du patrimoine urbain

En cours de construction, cet ensemble résidentiel comprend 71 logements, déclinés du studio au 5 pièces. Il s'organise autour d'un cœur d'îlot paysager.

Les intérieurs sont conçus pour offrir de vastes volumes de vie et des prestations de qualité.

La plupart des logements sont ouverts sur un espace extérieur, et certains bénéficient d'une double orientation ou d'une disposition traversante.



LIVRAISON  
IMMINENTE

### LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'un immeuble en R+4  
[Hall A & B]

Sélection en diffus de  
16 appartements en nue-propiété  
déclinés en 2 et 3 pièces

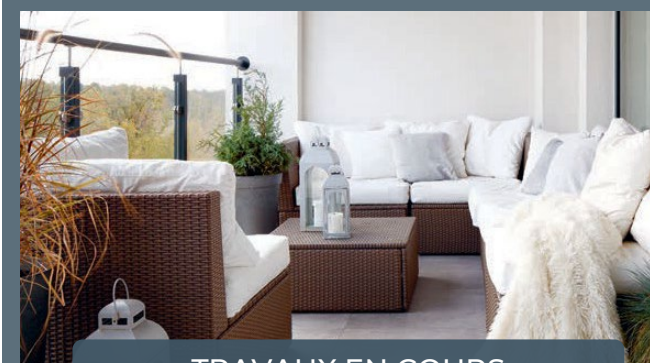
Pour la plupart, ouverts sur l'extérieur  
Balcon, terrasse ou jardin privatif

Ascenseur & Local vélos/ poussettes

16 places de parking & 15 caves en  
sous-sol

Chauffage par chaudière collective gaz  
et ECS par pompe à chaleur.

Certificat NF habitat HQE



TRAVAUX EN COURS

TYPE D'USUFRUIT :  
Usufruit Locatif Social

INTÉRÊTS D'EMPRUNT : Déductibles

### NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON IMMINENTE VEFA I VILLA ALICIA – JOINVILLE-LE-PONT

17 ANS

DURÉE DE  
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

64 %

VALORISATION  
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ  
soit 36% de décote

8 320 €/m<sup>2</sup> HAB - TTC  
Prix moyen – HP en  
PLEINE PROPRIÉTÉ

5 325 €/m<sup>2</sup> HAB - TTC  
Prix moyen – HP en  
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit 2 995€ d'économie par m<sup>2</sup>

Fourchette de prix prévisionnels  
En nue-propiété TTC – Hors stationnement

2 PIÈCES  
de 46,35 m<sup>2</sup>  
265 000€

3 PIÈCES  
de 65,71 m<sup>2</sup>  
350 000€



obtenu  
et purgé



T2 2026

PC & PCM

Actabilité



T2 2026

Livraison / Début  
de l'usufruit



T2 2043

Fin de l'usufruit

### CO-PROMOTEUR : PROVINI / VISTEN

Une co-promotion alliant deux acteurs spécialistes de la promotion immobilière en Île-de-France. PROVINI est une entreprise familiale spécialisée depuis 1930 dans la construction d'immeubles neufs de standing. VISTEN PROMOTION est un acteur dédié à la promotion immobilière de logements, intervenant sur des opérations résidentielles.

### BAILLEUR / USUFRUITIER : CDC HABITAT

Filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est le premier bailleur de France et un acteur majeur de la politique du logement sur l'ensemble du territoire. Le Groupe est un partenaire clé pour le logement, avec une offre diversifiée allant du logement social au logement intermédiaire. Implanté sur l'ensemble de la métropole et en outre-mer. 11 000 collaborateurs – 563 000 logements gérés dont 114 000 logements intermédiaires et abordables.