

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 !

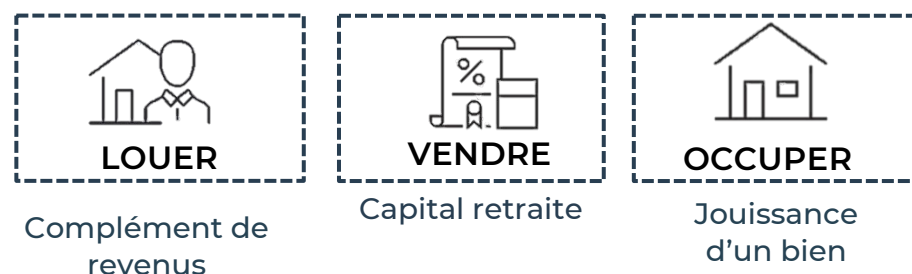
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les 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 (Opération 100% démembrée : Rémunération du syndic à la charge des NP pour les logements).

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 Bénéficiaire d'une SORTIE D'USUFRUIT SEREINE

- ❖ Le nu-propiétaire 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



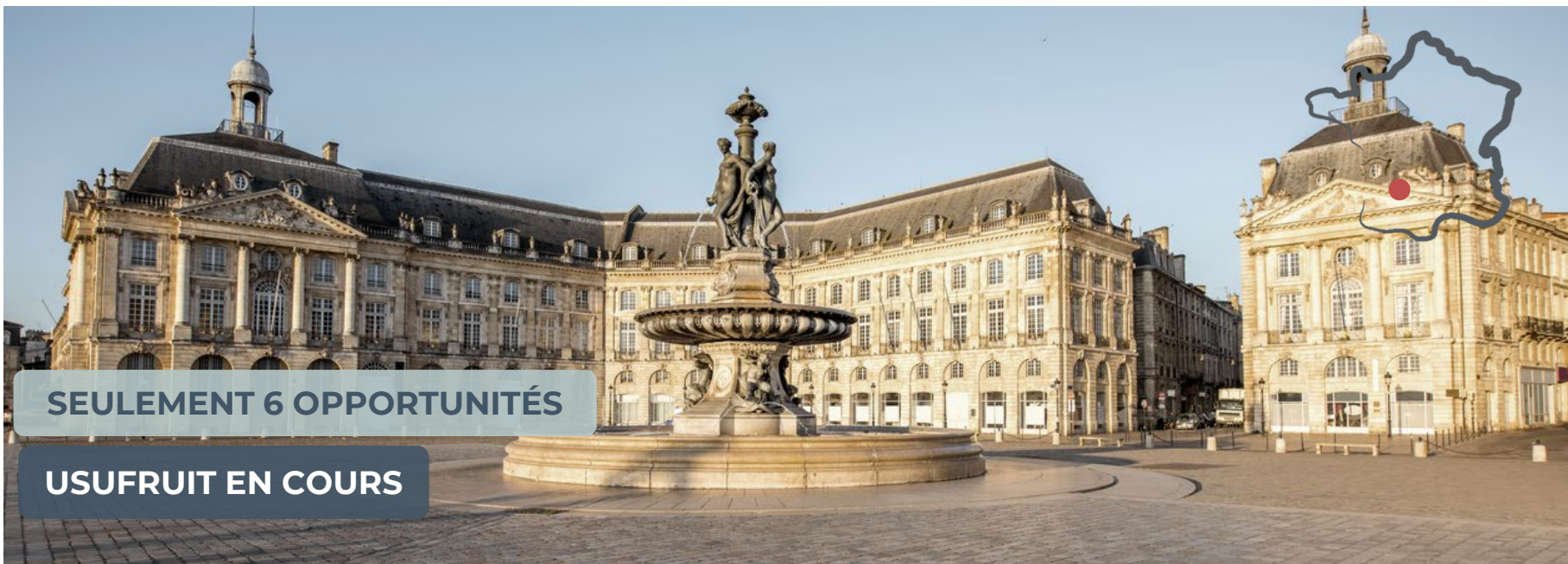
5 Des AVANTAGES PATRIMONIAUX : multiples, aux termes de l'usufruit



- ❖ **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 02/02/2026 | 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



SEULEMENT 6 OPPORTUNITÉS

USUFRUIT EN COURS

**Bordeaux, un cadre économique dynamique,
INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ À PARTIR DE 241 532€**

BORDEAUX, cœur battant de Nouvelle-Aquitaine



801 041 habitants
Bordeaux Métropole



35 % de CSP +
chefs d'entreprise – cadres –
professions intermédiaires



425 225 emplois
Bordeaux Métropole

❖ Célèbre pour son dynamisme économique et urbain exceptionnels, Bordeaux s'est rapidement imposée comme l'une des villes les plus dynamiques de l'hexagone.

❖ Capitale de la région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux profite également de la proximité des plages de la côte Atlantique.

❖ Plébiscitée pour sa qualité de vie, son arrière-pays préservé, elle n'en finit pas d'attirer entreprises et nouveaux habitants.

82 % des chefs d'entreprises jugent Bordeaux comme la métropole la plus attractive en France
(sondage Odoxa/KPMG) devant Lyon et Lille, 2023)



73 841 entreprises privées ou publiques emplois
Bordeaux Métropole



+ de 100 000 étudiants
3 universités
Plus de 70 écoles supérieures

BORDEAUX, ville connectée et tournée vers l'avenir

- ❖ Bordeaux, longtemps surnommée la « Belle Endormie » est aujourd'hui une des villes les plus prisées de France. Grâce à sa proximité avec le littoral et sa ligne LGV permettant de rejoindre **Paris en 2h**, la ville ne cesse d'attirer les habitants et les investisseurs.
- ❖ Par ailleurs, le projet de **quartier d'affaires Bordeaux - Euratlantique**, initié en 2010, permettra de renforcer le rayonnement économique de la ville en localisant **30 000 emplois**.
- ❖ S'étendant de Bordeaux à Bègles et Floirac, ce quartier d'affaires mêle logements, bureaux, commerces et espaces verts, incarnant le renouveau urbain et le dynamisme durable de la ville.



Label FrenchTech qui récompense les écosystèmes dynamiques dans l'économie numérique.
Bordeaux joue un rôle moteur pour le développement de ses territoires

UNE ADRESSE AU CŒUR DU NOUVEAU BORDEAUX
Nichée le quartier moderne de Brazza
- 55 Rue Charles Chaigneau -



- ❖ Brazza, un quartier nouvelle génération au cœur de Bordeaux.
- ❖ **Situé sur la rive droite, face aux Chartrons**, aux Bassins à Flot et à la Cité du Vin, le quartier Brazza bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du pont Jacques Chaban-Delmas et des quais de la Garonne.
- ❖ Déployé sur 50 hectares, ce projet urbain d'envergure développe près de 319 000 m² de logements, 50 000 m² d'activités artisanales, 38 500 m² de bureaux, 7 000 m² de commerces et 10 500 m² d'hôtellerie.
- ❖ Il intègre 21 500 m² dédiés au sport, à la culture et aux loisirs, faisant de Brazza un quartier complet, vivant et durable.



Arrêts de bus : 4 min à pied



Commerces, écoles, services : 5 min à pied



Gare de Cenon (tramway et train) : 4 min à vélo



Patrimoine culturel (Place de la Bourse et Miroir d'eau) à 12 min en voiture



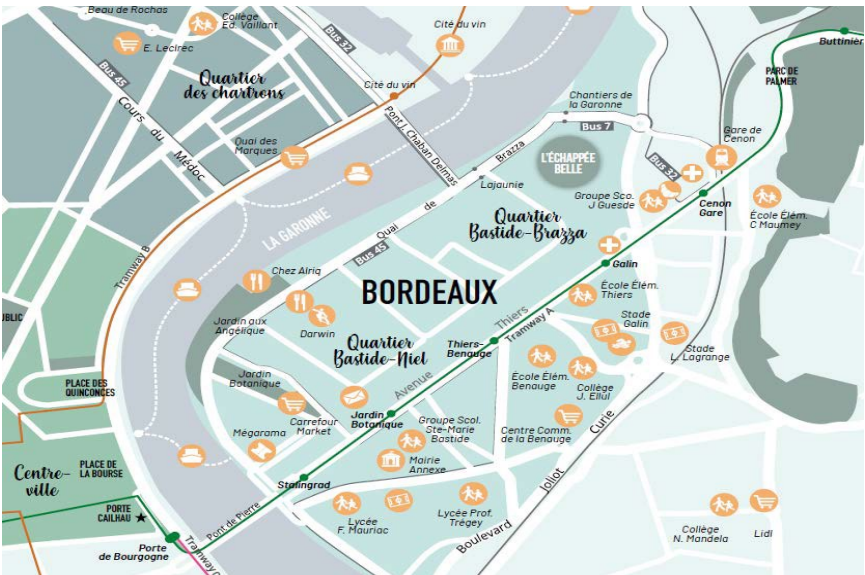
Ecosystème Darwin : 8 min à vélo



Bassin d'Arcachon : 50 min en voiture



TGV vers Paris : en 2h



CONCEPTION de la résidence «Habiter est une
Echappée Belle »

« Habiter est une échappée belle » propose une architecture élaborée et offre un cœur d'îlot verdoyant.

La résidence est entièrement close et sécurisée, répond à des exigences élevées de performance et de qualité, avec une réglementation thermique RT 2012 -20 %, et la certification NF Habitat HQE 6*, garantissant confort, durabilité et efficacité énergétique.

USUFRUIT EN COURS

100 % - Livré le 3 octobre 2025



USUFRUIT
EN COURS

LA SÉLECTION AGARIM

Au sein de 2 immeubles
Tour A et B

6 appartements - exposition sud
4 > 3 pièces – 66,83 m² surf.
moyenne
2 > 5 pièces Duplex – 133,44 m² surf.
moyenne

Prestations haut de gamme

Espace paysagé aménagé
en cœur d'îlot

6 Parking en sous-sol



Démarrage usufruit :
octobre 2025

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

Intérêts d'emprunt : non déductibles
Spécificités de location liées au
régime du logement intermédiaire *

NUE-PROPRIÉTÉ – USUFRUIT EN COURS
EXISTANT | BORDEAUX BRAZZA - 33

MOINS DE 16 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT RESTANTE

65 %
VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit 35% de décote

5 381€/m² Hab
Prix moyen parking inclus en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 498€/m² HAB
Prix moyen parking inclus en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit 1 883€ d'économie par m²

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

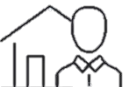
3 PIÈCES
de 66,19 m²
241 532 €

5 PIÈCES
de 139,54 m²
460 871 €



T4 2026

Actabilité



Livré

Usufruit en cours



Octobre 2041

Fin de l'usufruit

BAILLEUR / USUFRUITIER : VILOGIA PRIVILÈGE

Acteur intégré de l'habitat, Vilogia combine expertise de bailleur, constructeur et gestionnaire, offrant aux partenaires investisseurs et collectivités une sécurité d'exploitation, une maîtrise des risques locatifs et une vision patrimoniale de long terme. En 2024, le groupe a livré plus de 3 500 logements et réhabilité 1 260 logements. Adossé à un parc de près de 90 000 logements, le groupe assure la gestion, l'entretien et la valorisation durable des actifs au service de plus de 190 000 occupants.

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