

Investir en nue-propriété avec

Agarim
BIENS SÛRS

L'assurance d'un placement patrimonial sécurisé, rentable et performant !

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 15 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 15 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-proprétaire 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 – 162 boulevard Haussmann – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com

DONNEES PROVISOIRES au 20/02/2026 | 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 - Virtual Building

NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON 2026

VEFA | SAINT-MALO - 35

Rue de la Fontaine aux Pèlerins

Agarim
BIENS SÛRS



**SAINT-MALO, STATION BALNÉAIRE PRISÉE,
séduit pour son patrimoine et son attractivité touristique**

À l'extrême nord de l'Ille-et-Vilaine, Saint-Malo offre un cadre de vie exceptionnel entre patrimoine d'exception, effervescence culturelle et panorama maritime unique.

Elle se trouve à seulement **45 minutes en voiture du Mont-Saint-Michel**, site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ses **remparts de granit**, s'étendant sur plus de 1 744 mètres, sont un symbole fort de la ville.



50 000 habitants sur la
commune de Saint-Malo



1,2 millions de visiteurs



4 000 entreprises



28 000 emplois

Avec une **économie florissante** soutenue par divers secteurs, Saint-Malo est un emplacement de choix pour la détente et l'investissement.

Cette cité corsaire bretonne possède un riche patrimoine historique et culturel avec plus de 80 sites classés.

Le tourisme représente environ 10 % des emplois de la ville, avec de nombreux postes dans l'hôtellerie, la restauration et les services liés aux loisirs nautiques, stimulant ainsi le dynamisme économique du territoire.

SAINT-MALO, une ville dynamique, attractive et ouverte sur la mer

- ❖ La ville est bien desservie par les transports :
 - TGV reliant la ville à 53 minutes de Rennes et 2h17 de Paris
 - Ferry qui permet de se rendre à **Jersey, Guernesey et Portsmouth**

- ❖ Toute l'année, la ville s'anime avec ses **200 clubs et associations**, mais aussi par sa **riche actualité culturelle et maritime**, notamment via les événements majeurs comme « Les Etonnants Voyageurs », « La Route du Rhum », « Quai des Bulles ». Ses plages de sable fin s'étendent le long d'une côte découpée et parsemée de petites criques.



- ❖ L'adresse sélectionnée au sein du quartier de Haut-Paramé, bénéficie d'un accès rapide à l'Intra-Muros, à 6 min des plages (plage de Rochebonne), et à proximité d'espaces verts (Parc des Chênes, Parc de Loisirs).
- ❖ Avec de nombreux commerces, Paramé se définit comme un **quartier résidentiel dynamique et agréable**.
- ❖ La proximité des transports en commun, ainsi que le développement de liaisons douces en font un environnement mêlant praticité et sérénité pour ses habitants.



Arrêt de bus : à deux pas

Animation du centre- ville : 10 min à pied
Commerces, services...

Collège : 15 min à pied

Infrastructures culturelles et sportives :
entre 5 et 10 min à pied

IUT de Saint-Malo : 8 min à vélo

Plage de Rochebonne : 9 min à vélo

Gare TGV : 8 min en voiture

Les Remparts de Saint-Malo : 15 min en voiture

INVESTIR À SAINT-MALO :
au cœur de l'une des villes littorales les plus recherchées pour investir en Bretagne

- Une **localisation stratégique**, Saint-Malo et sa région draine plus de 1,2 million de visiteurs par an.
- Cette affluence sécurise l'économie locale et booste la demande pour les locations saisonnières
- La ville est bien desservie avec l'arrivée du TGV la reliant à 2h17 de Paris .



CONCEPTION de la « Résidence Osmoz »

La résidence s'inscrit dans un cadre de vie calme et verdoyant. Elle propose un cœur d'îlot végétalisé favorisant la biodiversité et les cheminements piétons. Le programme se compose d'appartements allant du 2 au 5 pièces duplex.

La plupart des logements disposent d'un balcon ou d'une surface extérieure privative. L'accès est entièrement sécurisé et dispose de stationnements en sous-sol.

Avancement du Chantier

70 % - Avancement du Chantier

Chantier sécurisé



LIVRAISON IMMINENTE

LA SÉLECTION AGARIM

Au sein du bâtiment H en R+5
[12 logements – du T2 au T5]

**Sélection en diffus de
9 logements , du 2 au 5 pièces
proposés en nue-propriété**

100% ouverts sur l'extérieur
Balcon – Terrasse ou Jardin privatif

Entièrement sécurisé

9 Parkings en sous-sol



Démarrage usufruit : **T4 2026**

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Social

Intérêts d'emprunt : **Déductibles**

NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON IMMINENTE
VEFA | SAINT-MALO - 35

15 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

66 %
VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **34%** de décote

5 022€/m² Hab
Prix moyen parking inclus en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 315€/m² HAB
Prix moyen parking inclus en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **1 707€ d'économie** par m²

Fourchette de prix
En nue-propriété TTC – parking inclus

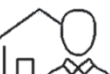
2 PIÈCES de 49,12 m ² 179 346 €	3 PIÈCES de 67,94 m ² 224 808 €	4 PIÈCES de 78,29 m ² 256 483 €	5 PIÈCES De 102,97 m ² 332 782 €
--	--	--	---


**obtenu
et purgé**

PC


T4 2026

Actabilité


T4 2026

Livraison / Début
de l'usufruit


T4 2041

Fin de l'usufruit

PROMOTEUR : REALITES

REALITES est un groupe de développement territorial résolument tourné vers l'humain, qui joue un rôle de passerelle entre des offres d'usages innovants et des solutions immobilières.

BAILLEUR / USUFRUITIER : EMERAUDE HABITATION

Emeraude Habitation, Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, gère 6 800 logements sur 34 communes du Pays de Saint-Malo. Avec une offre allant de la location sociale à l'accession ou la vente HLM, l'organisme développe des solutions adaptées à tous les publics. **259 logements ont été mis en location, 175 réhabilités et 986 sont en construction ou à l'étude, au bénéfice de 10 861 locataires.**