

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 !

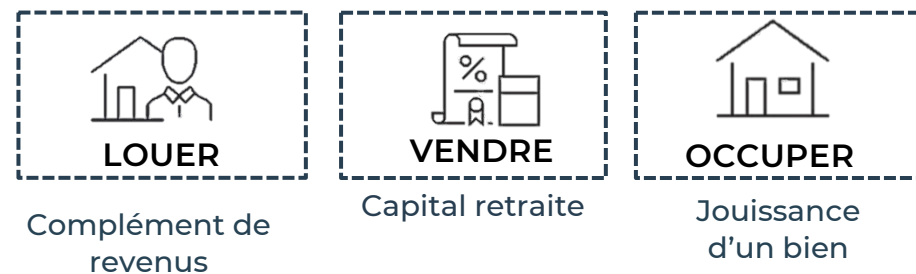
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les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



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 26/01/2026 | 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



THONON-LES-BAINS, Une localisation stratégique au cœur du Chablais



37 689 habitants

Ville principale du Chablais savoyard



10 000 travailleurs transfrontaliers habitant dans le Chablais savoyard



3 500 entreprises créées en 5 ans (Chablais)



À 35km de Genève

Située en zone frontalière, Thonon-les-Bains occupe une **place stratégique dans les échanges économiques et professionnels entre la France et la Suisse.**

Elle séduit de nombreux actifs grâce à sa qualité de vie, tout en bénéficiant d'un **tissu économique en plein essor** porté par le commerce et le tourisme.

Son attractivité s'appuie également sur la présence importante de travailleurs transfrontaliers, qui profitent des opportunités offertes par Genève et Lausanne, facilement accessibles en train ou en bateau.

ENTRE LAC ET MONTAGNES

Un patrimoine riche et une destination touristique dynamique

- ❖ À moins de 45 minutes, Morzine et Avoriaz offrent l'accès à 600 km de pistes, faisant de Thonon-les-Bains un site touristique majeur.
- ❖ Bordant le majestueux Lac Léman, la ville propose un cadre de vie d'exception, entre lac et montagnes, et une diversité d'activités (sports d'hiver, loisirs nautiques, thermalisme) qui nourrit son attractivité résidentielle et touristique.
- ❖ Dans cette dynamique, la politique de transformation urbaine — futur Parc du Léman, modernisation des équipements sportifs, valorisation des quais — renforce la qualité de vie et soutient son dynamisme économique et immobilier.



32 sites patrimoniaux dont 15 monuments historiques protégés, parmi lesquels le Château de la Ripaille



35,4 millions de nuitées en 2023 dans le Golfe du Léman



12 stations de ski et aux 600 km de pistes, du domaine des Portes du Soleil à moins d'une heure



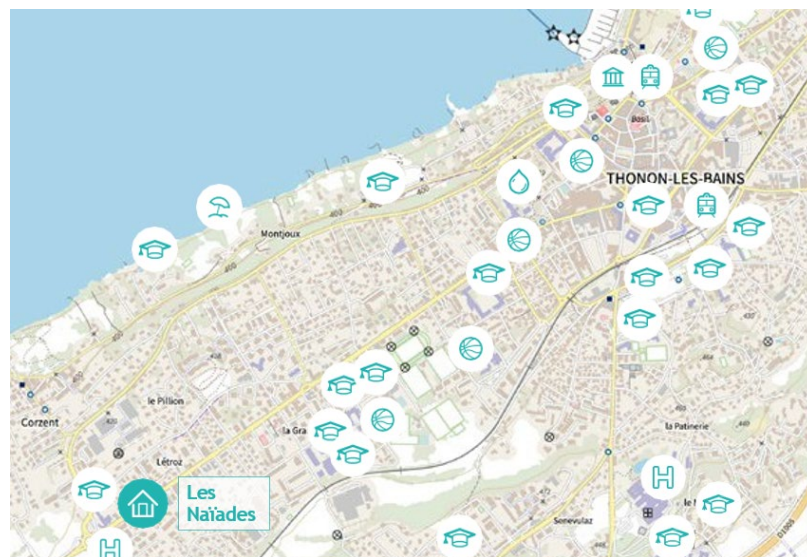
1er centre thermal de Haute-Savoie, plus de 120 000 visiteurs annuels aux thermes

UNE ADRESSE PRISÉE À PROXIMITÉ DU LAC
Entre lac et forêt, un cadre naturel d'exception à Thonon-les-Bains
- 54 avenue de Genève -



- ❖ La résidence « Les Naïades » est située dans un environnement calme et résidentiel et bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité du lac Léman.
- ❖ A quelques minutes à pied, les futurs résidents pourront profiter de toutes les commodités qu'offre le quartier : écoles, lycée, commerces, services de proximité et loisirs.
- ❖ Les habitants pourront rejoindre le centre-ville, le port de plaisance et les thermes de Thonon-les-Bains en moins de 10 minutes en voiture.

- Arrêts de bus : 10 min à pied
- Animation du centre-ville : moins de 10 min à vélo
- Plages du Corzent : 5 min à vélo
- Thermes de Thonon-les-Bains : 7 min à vélo
- Domaines skiables : 45 min en voiture
- Genève : 1h en voiture
- Lac Léman : 7 min en voiture



CONCEPTION de la résidence
«Les Naïades »

« Les Naïades » offre une architecture épurée qui s'intègre parfaitement dans son environnement arboré et résidentiel.

Elle se compose de 3 bâtiments représentant 60 appartements sur trois étages, plus attique et deux niveaux de sous-sol.

Les prestations haut de gamme incluent des finitions soignées et des aménagements fonctionnels.

Avancement du Chantier

90 % - Avancement du Chantier



7 opportunités
Livraison 2026

LA SÉLECTION AGARIM

NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON 2026
VEFA | THONON-LES-BAINS - 74

16 ANS

DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

65 %

VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit 35% de décote

5 137€/m² Hab

Prix moyen parking inclus en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 339€/m² HAB

Prix moyen parking inclus en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit 1798€ d'économie par m²

Fourchette de prix

En nue-propriété TTC parking inclus

2 PIÈCES

de 52,23 m²

179 719 €

3 PIÈCES

de 65,68 m²

205 561 €

4 PIÈCES

de 73,66 m²

290 315 €



obtenu
et purgé

GFA Activée



T4 2026

Actabilité



T4 2026

Livraison / Début
de l'usufruit



T4 2042

Fin de l'usufruit



TRAVAUX EN COURS

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

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

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