

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 !**

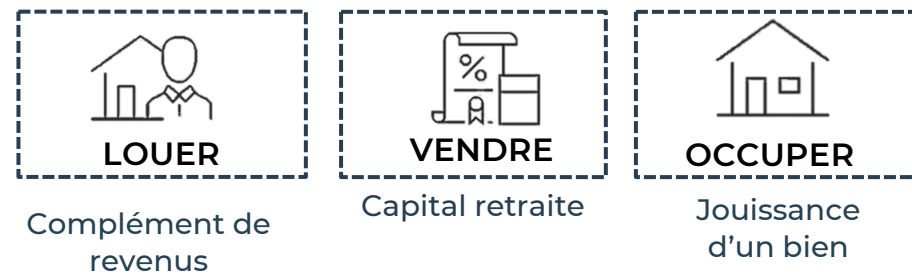
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les 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-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 27/01/2026 | 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



SEULEMENT 9 OPPORTUNITÉS

LIVRAISON 2026

**Bordeaux, un cadre économique dynamique,
Investissez en nue-propriété à partir de 236 630€****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 PRIVILÉGIÉE
Nichée dans un quartier idéalement situé de Bordeaux
- Rue des Maraîchers -



- ❖ Au cœur du quartier d'Euratlantique, le quartier Saint-Jean Belcier s'inscrit dans le prolongement du centre-ville et face au futur Pont Simone-Veil.
- ❖ Au pied des 6 hectares du Jardin de l'Ars, 2e parc urbain de Bordeaux, la réalisation réunit tous les attraits pour vivre un quotidien appréciable à chaque instant.
- ❖ À seulement 10 minutes du centre de Bordeaux et à proximité de toutes les commodités, la résidence offre une vraie douceur de vivre.
- ❖ Commerces, crèches et bibliothèque sont accessibles à pied, les promenades le long de la Garonne ne sont qu'à 300 mètres et la gare Bordeaux Saint-Jean à 5 minutes en voiture.



Tramway lignes C et D : à 2 pas



Patrimoine culturel

Place de la Bourse, musées, ... : 10 min à pied



Jardin de l'Ars : 1 min à pied



Gare de Bordeaux Saint-Jean : 3 min à vélo



Animation du centre historique : 3 à 16 min à vélo, des quais et du centre-ville



Bassin d'Arcachon : 15 min en voiture



Aéroport de Bordeaux-Mérignac : 25 min en voiture



CONCEPTION de la résidence «Tour Silva »

«Tour Silva» attire le regard avec ses lignes contemporaines sobres d'une grande finesse. Sa structure à colombages est élaborée avec de majestueux chevrons largement vitrés, donnant sur le Jardin de l'Ars.

De part et d'autre de cette belle colonne vertébrale, des balcons et loggias aux garde-corps vitrés en verre sablé jouent sur la transparence.

Avancement du Chantier

85 % - Avancement du Chantier
Livraison imminente



NUE-PROPRIÉTÉ – LIVRAISON IMMÉDIATE VEFA I CENTRE-VILLE BORDEAUX - 33

16 ANS

DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

66 %

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

5 103 €/m² Hab

Prix moyen parking inclus en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 368 €/m² HAB

Prix moyen parking inclus en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **1 735€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC – parking inclus

3 PIÈCES

de 65,79 m²

236 630 €

4 PIÈCES

de 86,87 m²

292 668 €

5 PIÈCES

de 102,36 m²

312 804 €



obtenu et
purgé

PC



T4 2026

Actabilité



AVRIL 2026

Livraison / Début
de l'usufruit



AVRIL 2042

Fin de l'usufruit

PROMOTEUR : KB

Kaufman & Broad est un groupe solide, d'envergure nationale, avec une implantation dans les principales métropoles et dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement économique et démographique, à moyen et long terme.

BAILLEUR / USUFRUITIER : Erilia

Erilia fait partie du Groupe Habitat en Région, opérateur d'immobilier social des Caisses d'Epargne et du Groupe BPCE. De la construction à la gestion locative en passant par l'entretien, la réhabilitation, l'accompagnement social et le renouvellement urbain, elle gère désormais **90 700 logements en France** avec ses **1 300 collaborateurs**, **7 directions régionales** et **21 agences**. En 2024, Erilia devient le leader de l'habitat social en régions PACA et Corse.

LIVRAISON
IMMÉDIATE

LA SÉLECTION AGARIM

Au sein du bâtiment C de la tour Silva

Sélection en diffus de
9 appartements :

3 – 3 pièces – 66,43 m² surf. moyenne

3 – 4 pièces – 88,02 m² surf. moyenne

3 – 5 pièces – 103,06 m² surf. moyenne

Espace paysagé aménagé en cœur
d'ilot autour du ruisseau remis à ciel
ouvert

Certification NF Habitat HQE 9*

13 Parking en sous-sol



Démarrage usufruit : **Avril 2026**

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

Intérêts d'emprunt : **Déductibles**