

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 suivants)

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 !**

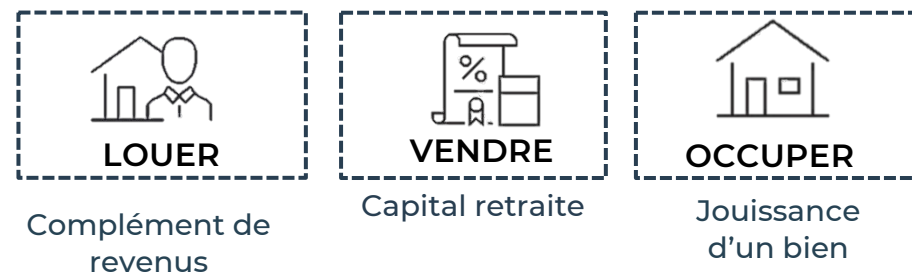
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les travaux (Code Civil - article 605 et 606) incombent à l'usufruitier durant toute la durée ainsi que la 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

DONNEES PROVISOIRES au 17/06/2026 Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 162 boulevard Haussmann, 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

**INVESTIR À PARTIR DE 144 200€**
au cœur de cette station phare des Landes, entre lacs et océan**BISCARROSSE, un rayonnement touristique et économique au cœur des landes**14 551 habitants
3ème ville des Landes**49,3% de CSP+**
chefs d'entreprise et
professions intermédiaires**1er département thermal**
de France

Située dans le sud-ouest, Biscarrosse incarne la diversité des Landes. Sa **position stratégique** place Bordeaux à moins d'une heure et quart et la Dune du Pilat à seulement 27 km.

Station balnéaire la plus attractive du département, elle s'impose comme une destination touristique de premier plan avec 4,3 millions de nuitées enregistrées en 2024.

Véritable moteur économique régional, la commune s'appuie sur un réseau dense de zones d'activités dynamiques qui garantissent une vitalité locale tout au long de l'année.

**UN SPOT DE RÉFÉRENCE AU RAYONNEMENT INTERNATIONAL**

Biscarrosse s'impose comme un **spot de surf incontournable de la côte atlantique**, affirmant sa réputation de place forte du surf à l'échelle mondiale.

Haut lieu des activités nautiques, la commune accueille des compétitions nationales et internationales qui attirent les sportifs de haut niveau.

**37 plages côtières****vagues surfables 97 % du temps****BISCARROSSE, un territoire actif aux trois identités**

- ❖ Surnommée la Perle des Landes, la ville s'articule autour de trois ambiances : ville, lac et océan.
- ❖ Véritable pôle de vie dynamique, Biscarrosse s'appuie sur 75 % d'actifs pour garantir un équilibre économique au-delà de la saisonnalité.
- ❖ Berceau historique de l'hydravation, la commune cultive son identité à travers les traditions landaises, ses fêtes et une culture sportive omniprésente.

**2ème plus grand**
lac de France**6 400 hectares** de forêt
5 600 hectares de lacs**3 874 entreprises****50 km**
de pistes cyclables

SIGNATURE UNIQUE AU CŒUR DE L'HYPERCENTRE
CONCILIANT PROXIMITÉ IMMÉDIATE ET CALME RÉSIDENTIEL



- ❖ Un emplacement privilégié en **hypercentre** au sein d'un **quartier résidentiel** calme et paisible.
- ❖ Tous les essentiels du quotidien à portée de main avec un accès direct à la place du marché, aux commerces, aux écoles et aux lieux de loisirs.
- ❖ Un **cadre de vie dynamique et animé tout au long de l'année**, où il fait bon vivre grâce à la proximité immédiate de tous les services essentiels à pied ou à vélo.

- Gare routière (lignes 511, 415 et 46)**
7 min à pied
- Écoles et collèges** : à moins de 7 min à pied
- Restaurants, commerces, cinéma**
à moins de 10 min à pied
- Port de plaisance** : 6 min à vélo
- Centre nautique de Biscarrosse** : 7 min à vélo
- Lac de Biscarrosse** : 15 min à vélo
- Biscarrosse Plage** : 12 min en voiture
- Aéroport de Bordeaux** : 1h en voiture
- Gare de Biganos-Facture** : 40min en voiture



Pourquoi Agarim a choisi d'investir
à Biscarrosse ?

Un emplacement exceptionnel en
plein centre-ville de Biscarrosse

- En quelques chiffres -

- **Forte tension locative saisonnière** : Une population multipliée par 10 durant la période estivale (de 15 000 à plus de 150 000 habitants).
- **Destination prisée et valorisée** : Prix moyen au m² en constante progression, porté par la proximité du bassin d'Arcachon et l'attrait "Océan".
- **+ 45% de transition immobilière** par rapport à la médiane départementale.
- **Performance locative estivale** : Un taux d'occupation de 92% pendant la période estivale.
- **Vacance locative quasi nulle** : En zone Bourg, un bien de qualité se loue en moyenne en moins de 8 jours.

CONCEPTION de la résidence
« Le Domaine des Oyats »

Cet ensemble résidentiel se compose d'appartements neufs et de maisons individuelles. Il mêle trois types d'architecture en réinterprétant les codes de la maison de bourg, le style balnéaire et le bardage bois dans un style contemporain local. Le projet utilise les couleurs locales pour s'intégrer à son environnement immédiat.

Tous les logements s'ouvrent sur des espaces extérieurs, tels que des balcons, des terrasses ou des jardins privatifs, afin de favoriser la luminosité et valoriser les espaces de vie.



LA SÉLECTION AGARIM

Un ensemble résidentiel en cœur
d'îlot [Bât A à O]

Sélection en nue-propriété [en diffus]
• 12 maisons mitoyennes duplex T3
• 14 appartements
déclinés en 2 et 3 pièces

100% ouverts sur l'extérieur
Balcons, terrasses & jardins privatifs

26 Parkings extérieurs privatifs
Locaux vélos



Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

INTÉRÊTS D'EMPRUNT :
Non Déductibles | Spécificités de
location liées au régime du logement
intermédiaire*

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme cœur de ville
VEFA I LE DOMAINE DES OYATS – BISCARROSSE-VILLE

16 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

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

4 980€/m²
Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ
Prix moyen pondéré
4 715€/m²

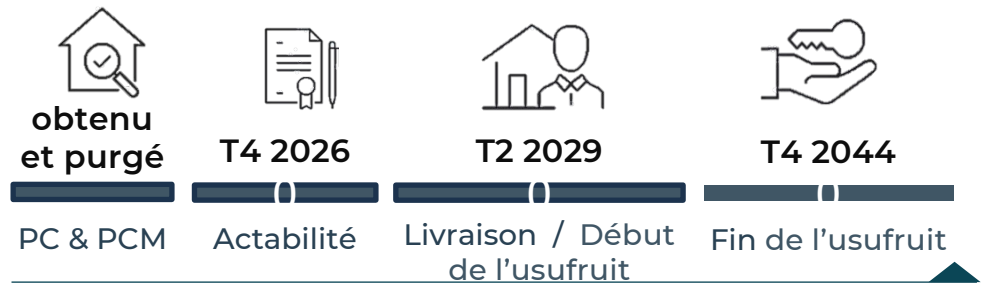
3 287€/m²
Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyen pondéré
3 113€/m²

Soit **1 693€ d'économie** par m²

FOURCHETTE DE PRIX MOYENS PRÉVISIONNELS
En nue-propriété TTC – parkings inclus

2 PIÈCES
de 41,22 m²
144 200€

3 PIÈCES
de 64,86 m²
226 400€



PROMOTEUR : PICHET

Promoteur de référence fondé il y a plus de 35 ans, le Groupe Pichet est aujourd'hui un acteur majeur et indépendant de l'immobilier neuf en France. Fort de son expertise multi-métiers (promotion, gestion, foncière et hôtellerie), ce groupe historique du Sud-Ouest rayonne désormais sur l'ensemble du territoire et dans les grandes métropoles **1 300 collaborateurs — Elu Promoteur de l'année en 2024 aux Pierres d'Or - 1,6 Md € de volume d'activité**

BAILLEUR : VILIA

Filiale de la SAS Erilia, Vilia est une foncière spécialisée dans le logement intermédiaire en zones tendues. Née d'un partenariat avec les Caisses d'Épargne, elle répond à la pénurie de logements abordables grâce à une expertise complète en acquisition, construction et gestion immobilière.

646,8 M € de chiffre d'affaires - 90 000 logements gérés - 1 320 collaborateurs

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