



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
- ❖ Investir en toute sécurité, sans aucune charge mentale ni contrainte de gestion
- ❖ 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 11 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 11 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 un bailleur social à mission de service public.
- ❖ 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



Complément de revenus



Capital retraite



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 11/06/2026 | 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

PARIS, L'épicentre de l'attractivité mondiale

Désignée **ville la plus attractive au monde**, Paris rayonne par son patrimoine culturel et son art de vivre qui ont attiré 17 millions de visiteurs internationaux en 2024.

Premier bassin d'emploi européen, la capitale **produit 25% de la richesse nationale** et accueille plus de 500 000 entreprises, dont la majorité des sièges du CAC 40.

Centre de décision majeur de l'Union européenne, la métropole se transforme avec le Grand Paris pour devenir **l'une des villes les plus durables et connectées au monde**.

- 45 % de CSP +** chefs d'entreprise et professions intermédiaires
- 4ème PIB urbain mondial**
- Top 3** des réseaux de transport mondiaux

Le XV^{ème} arrondissement, le charme d'une vie de quartier au cœur de Paris

Plus grand arrondissement de la capitale, le XV^{ème} arrondissement séduit par son atmosphère calme et sa grande qualité de vie, ce qui en fait l'un des secteurs les plus recherchés de Paris.



Très prisé des familles, il offre un équilibre parfait entre ses rues commerçantes à **l'esprit de village**, comme la rue du Commerce, et ses beaux espaces verts tels que les parcs André-Citroën et Georges-Brassens.

40 parcs et jardins **230 000 habitants**


Le quartier bénéficie d'une offre culturelle et de loisirs particulièrement riche avec ses cinémas, ses théâtres et le Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

Dominé par l'emblématique Tour Montparnasse, le XV^{ème} s'affirme également comme **un pôle économique majeur et un centre d'innovation** abritant les sièges de grandes entreprises telles qu'Orange, France Télévisions et Safran.

AU CŒUR DU XV^{ème}, DANS UN SECTEUR RÉSIDENTIEL RECHERCHÉ,
UNE ADRESSE DE PRESTIGE AU CACHET TYPIQUEMENT PARISIEN



- ❖ L'adresse profite du calme d'une **rue semi-piétonne** à sens unique, **au cœur du quartier « Commerce »**
- ❖ Entre les ruelles atypiques jalonnées d'ateliers d'artistes et le dynamisme de Beaugrenelle, la vie locale s'articule autour de la rue du Commerce réputée pour sa convivialité et ses commerces de bouche.
- ❖ Ce cadre de vie privilégié dispose d'établissements scolaires de renom ainsi que de nombreux espaces verts comme le square Saint-Lambert à seulement 15 minutes à pied.
- ❖ Très bien desservi, le secteur bénéficie d'un **accès immédiat aux stations de métro à moins de 2 min de marche.**


 **Métro Boucicaut (L.8) :** 2 min à pied
Métro Commerce (L.8) : 10 min à pied

 **Commerces :** à moins de 4 min à pied
Rue du Commerce : 10 min à pied

 **Écoles et collèges :**
à moins de 7 min à pied

 **Centre commercial Beaugrenelle :**
12 min à pied

 **Champ de Mars et Tour Eiffel :**
15 min à pied

 **Gare Montparnasse :** 10 min en métro



« LE MAGISSON » – XV^{ème} arr. de Paris

Construit en 1900, cet immeuble en pierre de taille séduit par son architecture sobre et sophistiquée au charme typiquement parisien.

Cet ensemble élégant s'élève sur 6 étages et se compose de 29 logements allant du studio au 3 pièces.

Les appartements offrent des prestations de qualité alliant le cachet de l'ancien avec parquet, moulures et cheminées au confort du double vitrage.

Cet ensemble résidentiel est parfaitement entretenu et a bénéficié de nombreuses rénovations en 2021.



USUFRUIT
EN COURS

LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'un immeuble en R+6
1 commerce en pied d'immeuble

Une sélection en nue-propriété de
7 appartements [1 T2 & 6 T3]

Parquet, moulures, cheminée,
double vitrage
Ascenseur

7 caves en sous-sol



Opération 100% démembré :
Rémunération du syndic
à la charge des usufruitiers

Type d'usufruit :
Usufruit Locatif social & intermédiaire

Intérêts d'emprunt : **Déductibles**

NUE-PROPRIÉTÉ – PRESTIGE EXISTANT | USUFRUIT EN COURS – PARIS XV^{ème}

11 ANS

DURÉE RESTANTE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

75 %

VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **25%** de décote

9 784€/m² Carrez
Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

7 338€/m² Carrez
Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **2 446€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels
En nue-propriété

2 PIÈCES de 59,10 m ² Carrez	3 PIÈCES de 54,50 m ² Carrez	3 PIÈCES de 73,70 m ² Carrez
363 375€	441 971€	512 550€



Immédiate



Actabilité



Usufruit en cours



Début de l'usufruit
28/10/2022



28/10/2037



Fin de l'usufruit

BAILLEUR / USUFRUITIER : I3F

I3f, filiale du groupe Action Logement, est le premier bailleur social de France avec un parc de plus de 200 000 logements. Sa mission est de loger les salariés et les familles aux revenus modestes pour favoriser le lien social et l'accès à l'emploi. Réputé pour son expertise de gestionnaire, le groupe s'engage dans une démarche de haute qualité résidentielle et de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).