



INVESTIR À PARTIR DE 152 700€
DANS UN JOYAU LITTORAL AU CŒUR DU DYNAMISME TOULONNAIS

SIX-FOURS-LES-PLAGES, Une adresse de référence aux portes de Toulon



37 110 habitants
11ème ville du Var

Six-Fours-les-Plages s'établit comme l'une des principales communes de l'Ouest Varois.

A 12 km de Toulon, elle bénéficie d'une configuration géographique privilégiée, alliant 18 km de façade maritime à la proximité immédiate des bassins d'emplois stratégiques du secteur.



56,5% CSP +
chefs d'entreprise –
cadres – professions
intermédiaires



1er pôle économique de l'Ouest Varois
La zone des Playes



+ 1 400 entreprises



LA MÉTROPOLE TOULON-PROVENCE-MÉDITERRANÉE

Intégrée à la 14ème métropole de France, Six-Fours-les-Plages bénéficie du rayonnement d'un territoire qui concentre les forces économiques du Var.

Portée par des filières d'excellence comme la défense navale et la haute technologie, la Métropole TPM assure une connectivité stratégique entre les grands bassins d'emplois.

Sa stabilité et son positionnement en font une ville de référence au cœur de la Provence méditerranéenne.

SIX-FOURS-LES-PLAGES, perle varoise et station balnéaire d'exception

- ❖ Le littoral six-fournais, marqué par des ports de caractère comme Le Brus, son célèbre archipel des Embiez, ses plages de sable et ses criques discrètes, constitue un atout majeur pour la région Sud.
- ❖ Six-Fours se distingue aussi par ses infrastructures de qualité : établissements scolaires, zones commerciales, installations sportives et vie culturelle riche. Les marchés traditionnels, les événements locaux et les nombreuses associations renforcent l'esprit de village tout en offrant une vie sociale animée.



300 jours de soleil par an



1 600 hectares de forêt classée



4 ports de plaisance

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 la remise en bon état d'habitabilité à la fin de la période d'usufruit

3

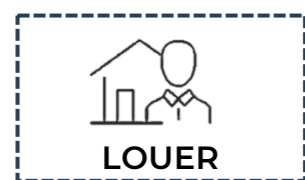
SÉCURITÉ DES ACTEURS : gage de pérennité

- ❖ 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

Bénéficiaire 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



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

AU COEUR D'UNE STATION BALNÉAIRE DYNAMIQUE,
UNE NOUVELLE RÉSIDENCE ENTRE PLAGE ET VILLE



- ❖ Un emplacement privilégié au sein du quartier Bouillibaye, réputé pour sa tranquillité et ses paysages verdoyants.
- ❖ Une situation idéale à proximité des ports de plaisance, des plages de sable du littoral six-fournaï, des forêts du Cap Sicié et ses sentiers de randonnée.
- ❖ Tous les essentiels du quotidien sont à portée de main, avec un accès rapide aux commerces, au marché traditionnel et aux infrastructures scolaires situés à moins de 3 km.

- Centre-ville, restaurants, commerces à moins de 10 min à pied
- Gare routière (lignes 70,72,84,87) 10 min à pied
- Écoles et collèges : à moins de 15 min à pied
- Plage de la Coudoulière : 13 min à vélo
- Port de plaisance du Brusuc : 15 min à vélo
- Sanary-sur-Mer : 12 min en voiture
- Gare TGV La Seyne / Six-Fours : 16 min en voiture
- Toulon : 20 min en voiture
- Aéroport de Hyères Toulon : 1h en voiture

Pourquoi Agarim a choisi d'investir à Six-Fours-les-Plages ?

Un emplacement exceptionnel dans le centre-ville de Six-Fours-les-Plages

- En quelques chiffres -

- **Forte tension locative permanente** : Une demande soutenue tout au long de l'année par les actifs de la Métropole (plus de 15 000 salariés sur le pôle des Playes).
- **Destination prisée et valorisée** : Un marché immobilier d'une grande stabilité, porté par la rareté du foncier littoral.
- **+ 15% de croissance démographique** : Une attractivité résidentielle en constante progression, attirant une population de CSP+.
- **Performance locative sécurisée** : Un taux d'occupation optimal garanti par la double saisonnalité.

CONCEPTION de la résidence « Six Sens »

Cet ensemble résidentiel conçu tel un domaine à taille humaine se compose d'appartements neufs du 2 au 4 pièces et de quelques maisons.

Il s'organise autour d'un poumon de verdure planté d'essences méditerranéennes, au sein de ce domaine arboré favorisant les circulations piétonnes douces.

Tous les logements s'ouvrent sur des espaces extérieurs, tels que des loggias. Ces ouvertures ont été soigneusement conçues pour laisser entrer la lumière naturelle, offrant ainsi des intérieurs spacieux et une vue imprenable sur la nature environnante.



LA SÉLECTION AGARIM

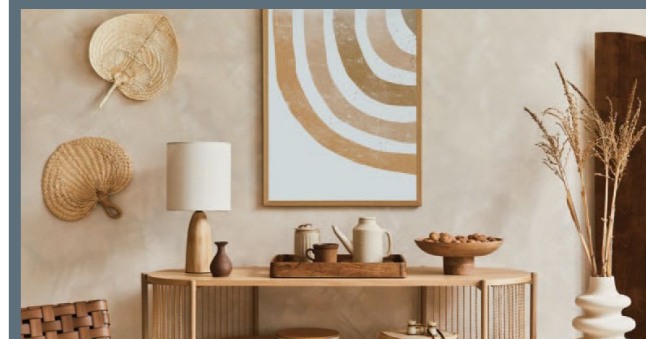
Un ensemble résidentiel composé de petits immeubles en R+2 & 13 maisons individuelles

Sélection [en diffus] en nue-propriété au sein du bâtiment B2

- 13 appartements de 2 pièces
- 5 appartements de 3 pièces
- 3 appartements de 4 pièces

100% ouverts sur l'extérieur Loggias
23 Parkings en sous-sol
6 places de parking extérieures
Emplacements vélos
Ascenseur

RE 2020 seuil 2022



Type d'usufruit :
Usufruit Locatif Intermédiaire

INTÉRÊTS D'EMPRUNT : Déductibles

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme cœur de ville
VEFA I SIX-SENS – SIX-FOURS-LES-PLAGES I 83

16 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

65 %
VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **35%** de décote

5 950€/m²
Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 868€/m²
Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **2 082€ d'économie** par m²

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

2 PIÈCES
de 37,8 m²
152 700€

3 PIÈCES
de 62,30 m²
246 000€

4 PIÈCES
de 83,60 m²
289 600€

obtenu et purgé

T4 2026

T4 2028

T4 2044

PC & PCM

Actabilité

Livraison / Début de l'usufruit

Fin de l'usufruit

CO-PROMOTION : BR IMMOBILIER & FDI MÉDITERRANÉE

Une réalisation en co-promotion associant BR Immobilier (Bourseau-Rossetto), promoteur historique fondé en 1975 reconnu pour son fort ancrage territorial dans le Var, et FDI Méditerranée, opérateur régional spécialisé dans la promotion de logements neufs et l'aménagement urbain en région PACA. Ensemble, ils développent des programmes résidentiels qualitatifs s'inscrivant dans une logique de développement territorial durable et d'habitat accessible.
+ 300 programmes réalisés - 3 500 logements - Filiale du Groupe FDI - Expert en accession libre, aidée et BRS

BAILLEUR : UNICIL

Filiale du groupe Action Logement, Unicil est dédiée au logement social et à l'habitat accessible dans la région PACA. Forte d'une expertise globale, elle intervient dans la construction, la rénovation et l'entretien de son patrimoine, tout en favorisant l'accession sociale à la propriété.

32 000 logements gérés - Présence sur 160 communes - Plus de 500 collaborateurs