



**INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ À 15 MIN DE GENÈVE,
Au sein du cœur battant d'une ville recherchée par les transfrontaliers**

FERNEY-VOLTAIRE, l'attractivité d'une commune transfrontalière



12 094 habitants

7ème ville la plus peuplée de l'Ain



50,6 % de CSP +
chefs d'entreprises et
professions intermédiaires



Croissance annuelle de
la population : **+ 3 %**

Cette charmante ville bénéficie d'un patrimoine remarquable initié au XVIII^e siècle par le philosophe Voltaire, qui en a fait **une cité prospère et avant-gardiste**. Elle a ainsi conservé **une identité culturelle forte et unique**, tout en offrant un cadre de vie préservé au pied du Jura.

Elle **ne cesse aujourd'hui de se développer** visant à **améliorer son attractivité**, tout en maintenant une atmosphère résidentielle cosmopolite qui permet de profiter pleinement de **la proximité de la métropole suisse**.

GENÈVE, une Métropole Internationale au cœur de l'Europe

❖ Idéalement située aux portes du Grand Genève, à seulement 8 kilomètres, la **deuxième plus grande agglomération de Suisse**, Ferney-Voltaire **bénéficie d'une position géographique privilégiée**. Sa proximité immédiate avec Genève et le Lac Léman lui apporte un double attrait économique et touristique.

❖ Genève est plébiscitée pour ses nombreux atouts : localisation idéale, tradition multiculturelle, infrastructures de qualité, aéroport international, main d'œuvre hautement qualifiée et multilingue ainsi que stabilité des institutions en sont quelques-uns.



Genève, Le rayonnement d'une métropole mondiale



Genève
l'une des places financières
les plus importante du monde



36 Organisations internationales
avec + de 2 500 conférences et
réunions / an



+ 341 000 Salariés
sur le canton de Genève



5ème place
au classement des villes les
plus agréables à vivre

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 17 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 17 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

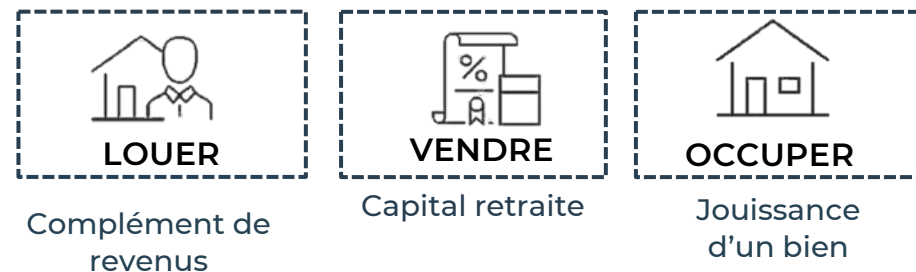
SÉCURITÉ DES ACTEURS : gage de pérennité

- ❖ 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-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

UN PANORAMA UNIQUE FACE AU MONT-BLANC OFFRANT UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ ET CONNECTÉ



- ❖ À l'orée du centre-ville, au cœur du quartier Paimboeuf et implantée le long du ruisseau du Gobé, la résidence offre un accès direct par un chemin piéton, au parc de la Tire, aux commerces du centre-ville et du château de Voltaire.
- ❖ Au cœur du projet de la ZAC de Ferney-Genève Innovation, cet environnement résidentiel intègre des équipements innovants (crèches, équipements sportifs) et des espaces publics de qualité. Ce grand projet urbain de développement économique Franco-Suisse garantit un cadre de vie durable et moderne.
- ❖ Sa connectivité à l'échelle de l'agglomération genevoise sera assurée dès fin 2028 par le futur Tram des Nations. Avec ses 10 stations reliant la France et la Suisse, cette ligne transfrontalière permettra de relier directement Ferney-Voltaire au centre de Genève et ses grands pôles d'activité en seulement 15 minutes.

- EN QUELQUES CHIFFRES -

Pourquoi Agarim a choisi d'investir à Ferney Voltaire ?

- **Marché local sous haute tension** : Portée par une croissance démographique exceptionnelle de +23,8 % en l'espace de 6 ans, la commune fait face à une pénurie structurelle de logements.
- **Forte attractivité économique** : Le territoire s'adosse directement à la puissance du Grand Genève, pôle mondial majeur porté par des institutions internationales.
- **Marché locatif à haut pouvoir d'achat** : Avec près de 60 % de locataires, la population se compose majoritairement de cadres et de profils transfrontaliers au niveau de vie élevé.



Arrêt de Tram (2028) : au pied de la résidence



Ecoles : à 800 m



Centre-ville, restaurants, commerces :
4 min à vélo



Mairie : 15 min à pied



Cité scolaire internationale de Ferney-Voltaire :
15 minutes en bus



Aéroport de Genève : 15 min en voiture



Plage du Vengeron (lac Léman) :
17 min en voiture



Gare de Genève : 25 min en voiture

CONCEPTION de la résidence « Rooj - Paimboeuf »

Bordé par le cours d'eau du Nant, cet ensemble immobilier éco-responsable allie bien-être et durabilité. Il se distingue par de hautes performances énergétiques et une architecture chaleureuse en bois.

Conçu pour offrir un cadre de vie de qualité, il intègre un cœur d'îlot paysager agrémenté de ses espaces potagers et espaces de convivialité.

Du studio au 5 pièces, les appartements traversants ou multi-orientés profitent de volumes lumineux pensés pour maximiser la lumière naturelle. Ils s'ouvrent tous sur de généreux espaces extérieurs offrant de belles vues sur le grand paysage.



LA SÉLECTION AGARIM

Au sein du lot B45 de 82 logements de 2 bâtiments A [R+4] & B [R+7]

Sélection en diffus de 10 logements [Bât A & B] proposés en nue-propriété - du studio au 3 pièces

100% ouverts sur l'extérieur : balcons

Ascenseur
3 Locaux vélos & Locaux Poussettes

Certification NF Habitat HQE
RE2020 – seuil 2028



TYPE D'USUFRUIT :
Usufruit Locatif Social

INTÉRÊTS D'EMPRUNT :
Deductibles

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme cœur de ville VEFA | FERNEY-VOLTAIRE

17 ANS

DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

64 %

VALORISATION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
soit **36%** de décote

6 800€ TTC/m²

Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

4 352€ TTC/m²

Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **2 448€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC

STUDIO

de 32,13 m²

151 500€

3 PIÈCES

de 70,36 m²

302 000€



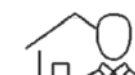
**Obtention
en cours**

PC



TI 2027

Actabilité



TI 2029

Livraison / Début
de l'usufruit



TI 2046

Fin de l'usufruit

PROMOTEUR : GA SMART BUILDING -filiale du groupe GA Smart Building.

Promoteur immobilier, pionnier de la construction hors-site et gestionnaire de bâtiments, ce groupe réinvente la ville depuis 150 ans. Acteur global et engagé, il conçoit, construit et gère des bâtiments intelligents et durables. Du logement résidentiel aux espaces tertiaires, il met son expertise hors-site au service de l'immobilier de demain.

800 clients – 12 millions de m² réalisés en 150 ans – 200 000 m² rénovés

BAILLEUR : BATIGERE BAILLEUR CITOYEN

Avec plus de 100 000 logements, les membres de la Société Anonyme de Coordination BATIGERE se mobilisent sur l'ensemble du territoire national pour répondre aux enjeux liés à l'habitat et faire vivre notre ambition d'un habitat citoyen durable, solidaire et inclusif. **112 000 logements gérés, 3 550 logements livrés et 1 850 collaborateurs.**