

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 !

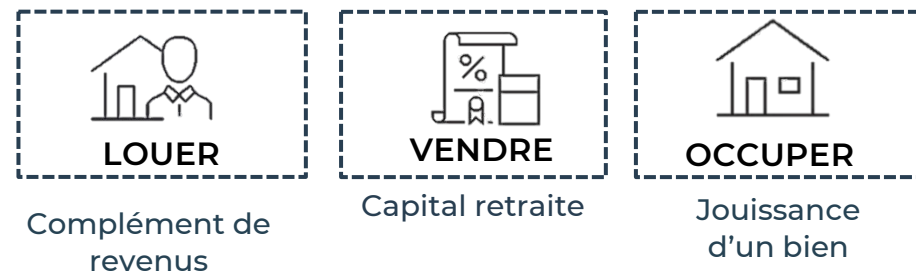
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 16 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les travaux (Code Civil - article 605 et 606) incombent à l'usufruitier durant toute la durée ainsi que 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 29/06/2026 | 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 – Paris 8, 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



**Investir en nue-propriété à seulement 20 min du cœur nantais,
À PARTIR DE 110 700€**

ACTABILITÉ T4 2026

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, Un écrin de nature au cœur de la métropole



20 690 habitants
9ème ville
de l'agglomération



67,7 % de CSP +
chefs d'entreprises
et professions
intermédiaires



7 kilomètres de rives
et vallée verdoyantes
le long de l'Erdre

Située à seulement 11 kilomètres du centre de Nantes, **La Chapelle-sur-Erdre s'impose comme une extension naturelle et privilégiée de la métropole.**

Sa liaison directe en tram-train permet de concilier une carrière urbaine avec un habitat au cœur d'une véritable "ville-jardin" dont plus de 30 % de la superficie est préservée en espaces naturels.

Cette attractivité géographique est confirmée par la présence du centre sportif José-Arribas, lieu d'entraînement historique du FC Nantes.

NANTES, L'effervescence économique et culturelle

- ❖ Capitale des Pays de la Loire, **Nantes s'impose aujourd'hui, comme l'une des métropoles les plus attractives et dynamiques de France.** Portée par un marché de l'emploi en plein essor, la Cité des Ducs attire chaque année des milliers de nouveaux actifs grâce à son économie diversifiée et tournée vers l'avenir.
- ❖ Véritable pôle d'innovation, la ville brille par ses filières de pointe : numérique labellisé French Tech, aéronautique, biotechnologies et énergies marines.



Nantes, Le rayonnement du Grand Ouest



5ème ville
la plus dynamique de France
677 879 habitants dans la
métropole



+ 70 000 entreprises
Métropole de Nantes



63 % de CSP +
chefs d'entreprises et
professions intermédiaires



+1,4 % de croissance
démographique
annuelle

UN EMPLACEMENT UNIQUE SUR LES RIVES DE L'ERDRE
OFFRANT UN CADRE DE VIE AGRÉABLE



- ❖ À l'orée du centre-ville et proche du port de la Grimaudière et des principaux itinéraires de promenade, le quartier du Bois Fleuri offre un accès direct à pied aux commerces, aux écoles et aux espaces de loisirs.
- ❖ Dominant la vallée sur les hauteurs de La Chapelle-sur-Erdre, cet environnement résidentiel garantit un cadre de vie serein et verdoyant.
- ❖ Sa connectivité à l'échelle de la métropole est assurée par un réseau de bus, au pied de la résidence et par la ligne de Tram-Train, complétés par un accès routier direct au périphérique nantais et à l'autoroute A11.

- EN QUELQUES CHIFFRES -

Pourquoi Agarim a choisi d'investir à La Chapelle-sur-Erdre ?

- **Marché local sous haute tension** : La commune enregistre une demande résidentielle constante.
- **Forte attractivité économique** : Le territoire s'adosse directement à Nantes Métropole, classée 3e métropole de France pour la croissance de l'emploi.
- **Marché locatif à haut pouvoir d'achat** : La population active locale affiche un niveau de vie très élevé avec 67,7 % de cadres et professions intermédiaires.



Arrêt de bus : à 550 m



Gare La Chapelle Centre : à 550 m



Ecoles : moins de 3 min à pied



Centre-ville, restaurants, commerces : à moins de 5 min à pied



Mairie : 10 min à pied



Bords de l'Erdre et centre nautique : 10 min à pied



Entrée A11 : 6 min en voiture



Plages de l'Atlantique : 50 min en voiture

CONCEPTION de la résidence « Respirations »

Implanté au cœur d'un nouveau quartier verdoyant, cet ensemble immobilier met l'accent sur le bien-être grâce à une architecture chaleureuse en bois.

Conçu comme un ensemble à taille humaine, il intègrera une aire de jeux, des espaces de convivialité, des bureaux et des commerces de proximité pour faciliter le quotidien.

Du studio à la maison de ville, les logements aux surfaces et plans diversifiés, sont pensés pour maximiser la lumière naturelle. Ils s'ouvrent tous sur de généreux espaces extérieurs, tels que des balcons, des loggias, des jardins ou de belles terrasses astucieusement préservées des regards.



LA SÉLECTION AGARIM

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme cœur de ville
VEFA | LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

16 ANS
DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

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

5 050€ TTC/m²
Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 283€ TTC/m²
Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **1 767€** d'économie par m²

Fourchette de prix prévisionnels
En nue-propriété TTC – Avec stationnement

STUDIO
de 29 m²
110 700€

2 PIÈCES
de 39,30 m²
134 100€

3 PIÈCES
de 60,30 m²
196 300€



PC
obtenu

PCM
en cours



T4 2026

Actabilité



T1 2027

Livraison / Début
de l'usufruit



T1 2043

Fin de l'usufruit

Au sein d'un lotissement
de 7 îlots A à G

- 4 plateaux de bureaux
- 91 appartements
- 10 maisons individuelles

Sélection en diffus de 12 logements
[Bât B&E] proposés en nue-propriété
du studio au 3 pièces

100% ouverts sur l'extérieur
balcons, terrasses, loggias
et jardins privatifs

Ascenseur pour le bâtiment B

12 places de parking en extérieur
et au RDC



TYPE D'USUFRUIT :
Usufruit Locatif Social

INTÉRÊTS D'EMPRUNT :
Déductibles

PROMOTEUR : LAMOTTE

Fondée en 1955 à Rennes, cette entreprise familiale est spécialisée en promotion immobilière et aménagement urbain. Le groupe développe des logements neufs, des bureaux et des commerces dans le Grand Ouest, l'Île-de-France et le Sud-Ouest. Porté par ses centaines de collaborateurs, il maintient un rythme de construction annuel soutenu. **70 ans d'expérience - 15 000 logements livrés - 200 000 m² de bureaux et commerces**

BAILLEUR : La Nantaise d'Habitations

Fondé en 1919 à Nantes, ce bailleur social est une filiale du groupe Action Logement Immobilier. Ses missions intègrent la construction, la gestion, la location de logements sociaux ainsi que l'accession à la propriété. Présent principalement sur Nantes Métropole, l'acteur déploie également son activité en Loire-Atlantique et dans le Morbihan. **14 500 logements gérés - 25 000 personnes logées - Plus de 100 ans d'histoire**