

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 15 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 !**

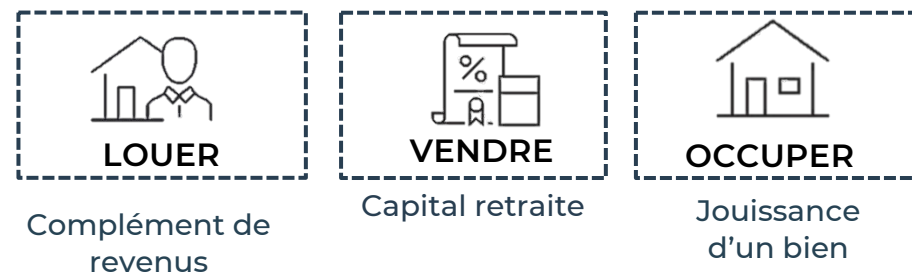
- ❖ **Décote sur le prix d'acquisition** : En moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché
- ❖ **Aucune fiscalité pendant 15 ans** : Neutralité fiscale durant toute la durée du démembrement (Taxe Foncière, IR, IFI...)
- ❖ **Investir en toute sécurité** : L'entretien et la gestion du bien, tous les 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 15/06/2026 | Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) 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 EN NUE-PROPRIÉTÉ AUX PORTES DE LYON,**
à partir de 142 400€**SAINTE-FOY-LÈS-LYON, Un cadre de vie privilégié et préservé****22 000 habitants**
12ème ville
de l'agglomération**43,3 % de CSP +**
chefs d'entreprises
et professions
intermédiaires**1ère ville**
pour son offre scolaire
de l'Ouest Lyonnais

Dominant la métropole du haut de sa colline, **Sainte-Foy-lès-Lyon est l'une des communes les plus prisées de l'Ouest lyonnais.**

Idéalement située en lisière du 5ème arrondissement, elle surplombe le quartier de La Confluence et se trouve à **seulement quinze minutes de la célèbre place Bellecour.**

Cette ville-jardin a fait de son cadre naturel préservé son meilleur ambassadeur, offrant un environnement calme et résidentiel tout en restant parfaitement connectée au dynamisme lyonnais.

Très recherchée par une population familiale et exigeante, elle garantit un cadre de vie sécurisé et pérenne.

LYON, un rayonnement métropolitain de premier rang

Deuxième pôle économique de France, Lyon s'impose comme un carrefour stratégique entre le Nord et le Sud de l'Europe.

**TOP 3 des métropoles de France** avec 1,4 million d'habitants

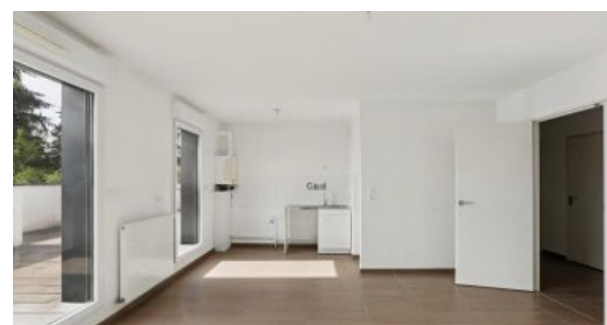
Portée par une vitalité démographique constante et une puissance industrielle historique, la ville attire les talents et les entreprises les plus performantes.

**Lyon est la 2e destination touristique en France,**
avec 6 millions de visiteurs par an

Véritable moteur de croissance, la métropole lyonnaise garantit un bassin d'emplois d'excellence et une attractivité immobilière durable.

**51 % de CSP +**
chefs d'entreprises et professions intermédiaires

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTEURS DE LYON OFFRANT UN CADRE DE VIE AGRÉABLE



- ❖ Le quartier profite d'une **ambiance « entre ville et campagne »**. Situé sur les hauteurs, c'est un secteur calme et résidentiel qui permet de rejoindre en quelques pas le cœur de ville et ses commerces du Plan du Loup.
- ❖ Les établissements scolaires de renom et les nombreux espaces verts entourent le quartier, garantissant un cadre de vie serein et une autonomie totale au quotidien.
- ❖ **Située à seulement 5 minutes de l'hyper-centre**, la résidence bénéficie d'une excellente desserte grâce aux lignes de bus majeures au pied de l'immeuble, permettant de rejoindre la place Bellecour et les pôles d'échanges métropolitains en toute simplicité.

- EN QUELQUES CHIFFRES -

Pourquoi Agarim a choisi d'investir à Sainte-Foy-lès-Lyon ?

- **Forte tension locative sur les hauteurs** : Un marché local caractérisé par une rareté de l'offre face à une demande familiale constante.
- **Forte attractivité régionale** : Lyon est le 2ème pôle économique de France.
- **Cible patrimoniale de premier rang** : Une population active composée à 34 % de cadres et chefs d'entreprises.
- **Marché de report privilégié** : Une alternative naturelle à Lyon intra-muros pour les familles en quête de verdure, tout en restant connectées à la métropole.



Lignes de bus : à 180m



Centre-ville, restaurants, commerces : à moins de 7 min à pied



Colline de Fourvière : 15 min en voiture



Place Bellecour : 15 minutes en voiture



Gare TGV de Lyon Perrache : 15 min en voiture



Quartier de La Confluence : 20 min en voiture



Pentes de la Croix-Rousse : 28 min en voiture



Aéroport Lyon-Saint Exupéry : 35 min en voiture

CONCEPTION de la résidence « Chemin de la Croix Pivort »



Située face à un parc, la résidence s'intègre harmonieusement dans son environnement grâce à un jardin en escalier et des espaces paysagers soignés.

Cet ensemble contemporain, livré en 2018 par Kaufman & Broad, se distingue par une architecture sobre et durable, certifiée Habitat & Environnement.

Entièrement sécurisée la résidence a été pensée pour le confort absolu de ses occupants. Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif et d'un box en sous-sol, offrant des prestations fonctionnelles de grande qualité.

- Livraison 2018 : Actif sous garantie décennale I DPE immeuble : C -



LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'un ensemble de 2 bâtiments A & B [70 logements sur trois étages]

Sélection en diffus de 40 logements proposés en nue-propriété – Bât A Du 2 au 4 pièces

100% ouverts sur l'extérieur

Contrôle d'accès Digicode et Interphone

Ascenseur & Local 2 roues
41 boxes fermés dont 8 doubles en sous-sol



TYPE D'USUFRUIT :
Usufruit Locatif Intermédiaire

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

NUE-PROPRIÉTÉ – Gamme cœur de ville EXISTANT I SAINTE-FOY-LÈS-LYON

15 ANS

DURÉE
DE
L'USUFRUIT TEMPORAIRE

65 %

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

5 300€/m² Carrez

Prix moyen HP en
PLEINE-PROPRIÉTÉ

3 445€/m² Carrez

Prix moyen HP en
NUE-PROPRIÉTÉ

Soit **1 885€ d'économie** par m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété – Avec stationnement

2 PIÈCES

de 38,80 m² Carrez

142 400€

3 PIÈCES

de 68,20 m² Carrez

186 400€

4 PIÈCES

de 81,60 m² Carrez

293 200€



Actabilité



T1 2027



T4 2041

Lots vacants : T2 2027
Lots occupés : T4 2027

Début de l'usufruit

Fin de l'usufruit

BAILLEUR / USUFRUITIER : VILIA Foncière de logements intermédiaires d'ERILIA

VILIA a été créée par Erilia et les Caisses d'Epargne pour faire face à la pénurie d'offres locatives abordables qui pèse sur l'attractivité des territoires situés en zone tendue. **En 2020, VILIA a investi 400 millions d'euros dans l'acquisition et la production de 2 000 nouveaux logements intermédiaires**, afin de répondre aux besoins croissants en matière de logement dans ces zones. VILIA s'engage à rendre ces logements accessibles, tout en respectant des normes de confort et environnementales élevées.

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