

# PÔLE UNIVERSITAIRE DE PARIS-SACLAY BURES-SUR-YVETTE / 91

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

3 bis, rue Charles de Gaulle



## Bures-sur-Yvette, au cœur du cluster Paris-Saclay

### L'attractivité du pôle scientifique de Paris-Saclay

À proximité de Paris et extrêmement bien desservie par le RER B, Bures-sur-Yvette se trouve en plein cœur du célèbre pôle scientifique et technologique Paris-Saclay, réputé dans le monde de la recherche scientifique.

Projet phare du Grand Paris, le cluster Paris-Saclay est un moteur pour le renouveau de l'industrie française et européenne. Inspiré par le succès de la Silicon Valley, cet ambitieux projet de cluster scientifique et technologique ne cesse de se développer chaque année.

Bures-sur-Yvette accueille sur son territoire le laboratoire apicole de l'Institut national de la recherche agronomique, l'Institut des hautes études scientifiques, et une partie du campus de l'université Paris-Sud 11.



**180 000**  
emplois

*Paris-Saclay est l'un  
des 8 pôles d'innovation  
les plus importants au monde*

**+ de 60 000**  
étudiants

**16<sup>e</sup>**  
au classement mondial  
général des universités



## Un cadre de vie préservé

Dans le centre-ville de Bures-sur-Yvette, l'immeuble est idéalement situé à 10 minutes à pied de l'université de Paris-Saclay.

Cet emplacement offre une proximité avec l'ensemble des commodités accessibles à pied en quelques minutes (conservatoire, médiathèque, centre culturel Marcel Pagnol, complexe sportif et plateau omnisports...). De plus, la gare RER B, à seulement 500 mètres, est un atout majeur.

Bures-sur-Yvette offre un cadre de vie agréable, naturel et boisé comme en témoignent le parc de la Grande Maison agrémenté de son bassin situé en cœur de ville, le célèbre Viaduc des Fauvettes inscrit aux Monuments Historiques, ainsi que le très beau parc de l'université.



**80**  
hectares  
boisés et naturels

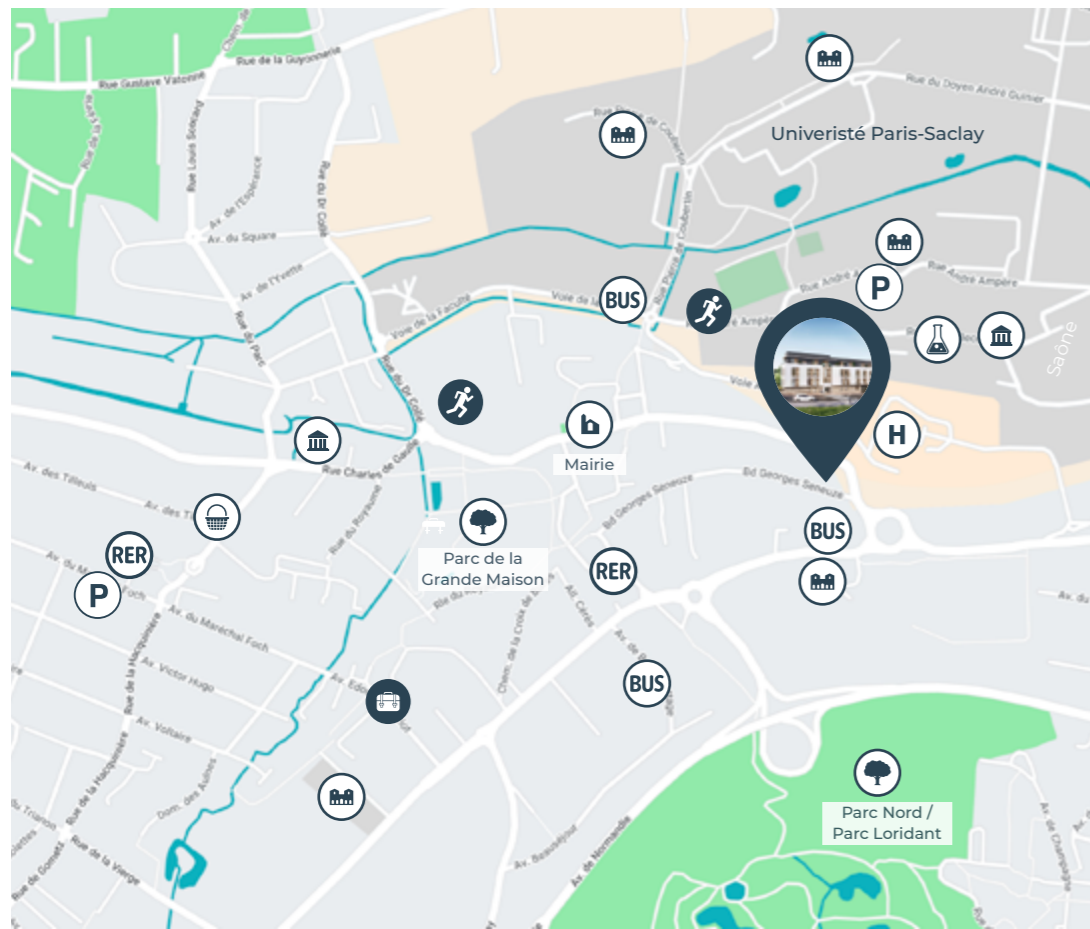
**8**  
établissements scolaires



**2**  
complexes sportifs  
et plateau omnisports

**Pôle culturel**  
Conservatoire  
Médiathèque  
Centre culturel Marcel Pagnol



# Une adresse recherchée pour sa situation géographique idéale



-  **3 min**  
de la mairie et  
des commerces  
de proximité
-  **4 min**  
d'un arrêt de bus
-  **6 min**  
de la gare RER B
-  **10 min**  
de l'Université  
Paris-Saclay
-  **20 min**  
du Centre Commercial  
Westfield Vélizy 2
-  **35 min**  
de l'aéroport Orly

## Les atouts du quartier

 <p><b>RER B</b></p> <p>À 26 min de Massy gare TGV et 45 min de Châtelet-Les-Halles</p>	 <p><b>Une vie associative et culturelle riche</b></p> <p>30 associations, conservatoire, médiathèque et centre culturel Marcel Pagnol</p>	 <p><b>50 % de CSP+</b></p> <p>Chefs d'entreprise, cadres, professions intermédiaires</p>	 <p><b>Environnement verdoyant</b></p> <p>80 hectares boisés et naturels</p>
--	---	--	---



## Le projet « résidence étudiante » au fort potentiel locatif

Entièrement close et sécurisée, cette résidence de taille humaine s'intègre harmonieusement dans son environnement résidentiel avec son architecture sobre et élégante.

Cette résidence étudiante a été pensée pour offrir un cadre de vie propice aux futurs étudiants. Une salle commune pour favoriser le coworking, une laverie ainsi que des parkings vélos et voitures.

L'ouverture sur un vaste espace extérieur, végétalisé et accessible depuis le hall d'entrée sera un atout supplémentaire.

- Programme neuf RE 2020
- Salle commune de 65 m<sup>2</sup>
- Plans optimisés et adaptés à l'exploitation de la résidence
- Vues dégagées depuis les studios
- Laverie
- 9 places de parking en sous-sol et 2 places de stationnement extérieur
- Parking à vélos



### La sélection Agirim



**1 immeuble**  
sur 2 étages  
+ attique



**67 studios**  
de 17 à 31 m<sup>2</sup>  
habitables



**17 ans et 2 mois**  
durée de  
démembrement



**Type d'usufruit**  
Usufruit Locatif  
Social



**65 %**  
de valorisation  
de la nue-propriété



## Les 3 étapes de votre investissement en nue-propriété

# 1

### Nue-propriété

Possession des murs

**À L'ACQUISITION**



- L'investisseur achète la nue-propriété. Il devient nu-proprétaire.


- ⊕ **Acquérir un bien extrêmement patrimonial en cœur de ville à un prix réduit**
- ⊕ **Bénéficier d'un prix d'acquisition en moyenne de 30 à 40 % inférieur au prix du marché en pleine propriété**

# 2

### Usufruit

Occupation des murs

**PENDANT LA DURÉE DE DÉMEMBREMENT**



- Mise en location par le bailleur institutionnel : il perçoit les loyers, assure l'entretien du bien, prend en charge les travaux (petits et gros travaux, articles 605 et 606 du Code Civil) et gère les sujets de copropriété pendant la durée de l'usufruit

- ⊕ **Un investissement sans aucune contrainte de gestion ou d'entretien du bien**
- ⊕ **Une neutralité fiscale pendant la durée de démembrement**
- ⊕ **Une souplesse d'investissement : possibilité de revente à tout moment**

# 3

### Pleine propriété

Remembrement

**À L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT**



- Le nu-proprétaire devient automatiquement plein propriétaire, sans frais ni formalités

- ⊕ **Une sortie d'usufruit sereine avec trois possibilités :**
  - Vendre
  - Louer
  - Occuper le bien

## — Les objectifs en nue-propriété à chaque âge de la vie

Le modèle d'investissement en nue-propriété Agarim apporte une réponse patrimoniale efficace face aux enjeux d'épargne de vos clients qui varient selon leur âge, leurs revenus, leur situation familiale et fiscale.



### **Vous constituer un patrimoine**

- À moindre coût dans des emplacements de qualité
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion
- Sans fiscalité



### **Préparer votre retraite**

- Valorisation de son investissement, pour une revente à terme ou percevoir des revenus complémentaires à terme
- Capitaliser son épargne immobilière
- En diminuant sa pression fiscale



### **Optimiser votre fiscalité**

- Neutralité fiscale avec une optimisation RF – IR et IFI
- Optimiser sa fiscalité en allégeant les revenus fonciers avec le report des intérêts d'emprunt
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion



### **Transmettre votre patrimoine**

- Acquérir à moindre coût pour transmettre à moindre coût
- Protéger sa famille et éviter l'indivision
- En totale sérénité et sans contrainte de gestion
- Un allègement de pression fiscale



→ **Décote de 35 % sur le prix d'acquisition**

→ **Investir en toute sécurité, sans aucune contrainte de gestion ou d'entretien du bien**

→ **Bénéficier d'une neutralité et d'une optimisation fiscale pendant la durée de démembrement**

→ **Sécuriser la valeur patrimoniale du bien**

→ **Profiter de la souplesse d'investissement du démembrement**

→ **Aucune durée de détention minimum (marché secondaire)**

→ **Bénéficier d'une sortie d'usufruit sereine**

## — Agarim, l'adresse la plus sûre pour un investissement en Nue-Propriété

Portées par cette envie de vous proposer une nouvelle approche de la Nue-Propriété unique et incarnée, Géraldine et Nayma, ainsi que leur équipe, vous accompagnent dans la durée et vous proposent des biens sûrs et des solutions patrimoniales performantes.

“ Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie réside toujours dans la qualité de l'adresse qu'on choisit, nous n'avons cessé de sélectionner et de dénicher les adresses et les biens les plus sûrs. ”



**/ Géraldine Tyl Chaigne /**

Directeur Général  
Directeur Associé



**/ Nayma Khellaf /**

Directeur des Investissements  
Directeur Associé

### Nos valeurs



AUDACE



ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



### Exemples d'opérations en Nue-Propriété réalisées par Agarim

1. Paris XVI\* - Passy Eiffel - 18 appartements du studio au 5 pièces
2. Saint-Raphaël - 12 appartements du 2 au 4 pièces duplex - Nue-Propriété optimisée au Déficit Foncier
3. Paris XIII\* - Saint-Marcel - 8 appartements du 2 au 3 pièces
4. Bordeaux Brazza - Résidence étudiante, 86 studios





**Agarim**  
BIENS SÛRS

Expert en Nue-Propriété Résidentielle

10, Rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél : 01 88 33 31 00

infos@agarim.com

**agarim.com**



Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, 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. Perspective : ImagesCréations - Crédits photos : Adobe Stock, Alamy Images. Document non contractuel. Ce document n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celui-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Conception : @ARTÉJUL Conseil 2023