

DISPOSITIF
NUE-PROPRIÉTÉ SUR DES
IMMEUBLES D'EXCEPTION
TOTALEMENT RÉNOVÉS

GAMME PRESTIGE

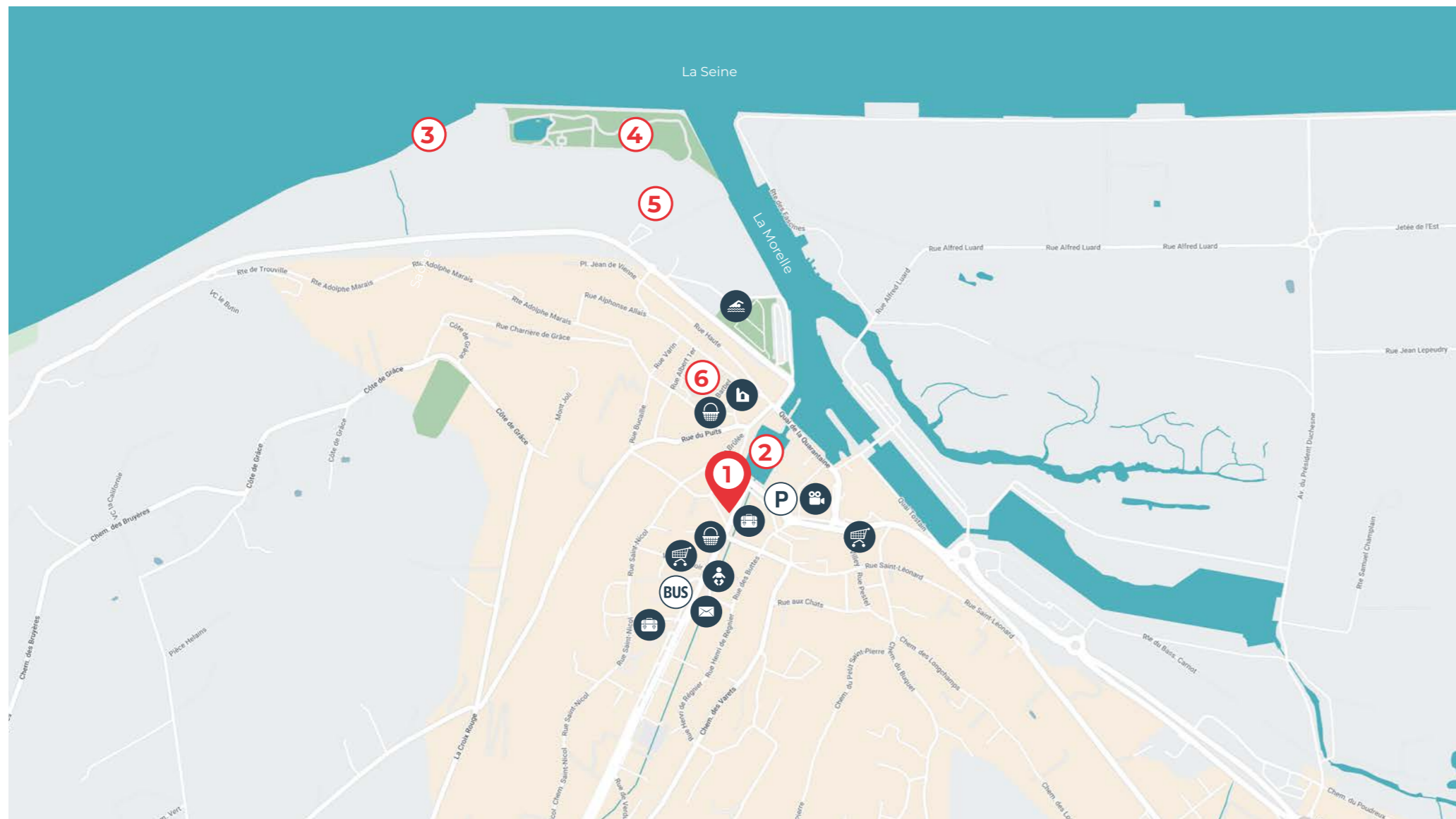
HÔTEL DU PORT

Honfleur

20, RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Agarim
BIENS SÛRS

L'HÔTEL DU PORT, UN EMPLACEMENT UNIQUE EN HYPER CENTRE-VILLE

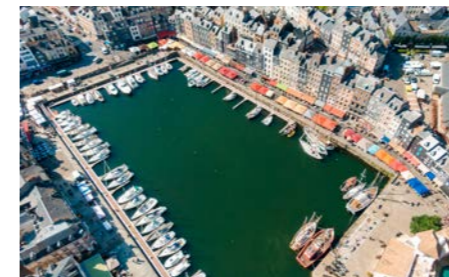


Hôtel du Port, 20, rue de la République, Honfleur



1 Hôtel du Port

Immeuble par Agarim, situé à moins de 100 m du Vieux Bassin



2 Le Vieux Bassin

Lieu le plus emblématique de la ville, également nommé « le Port de Honfleur »



3 La plage du Butin

Station Balnéaire située à l'entrée de Honfleur, en provenance de la route de la côte



4 Le Jardin des Personalités

Installé sur une ancienne vasière de l'estuaire, espace de 10 hectares paysagers offrant une promenade à la découverte de bateaux-jardins



5 Le Naturospace

Au cœur d'une végétation exotique luxuriante, la plus grande serre tropicale à papillons de France



6 Le Musée Eugène Boudin

Importante collection de tableaux pré-impressionnistes et contemporains de peintres normands ayant séjourné à Honfleur : Courbet, Boudin, Dubourg...

/1 min/
du Vieux Bassin

/1 min/
d'un collège et 5 min d'une école

/3 min/
d'un supermarché

/6 min/
du Jardin des Personalités

/7 min/
de la plage du Butin

/20 min/
de la gare Trouville-Deauville qui dessert Paris en seulement 2h

HONFLEUR,

TERRE D'ESTUAIRE AU DÉCOR PITTORESQUE

Un patrimoine unique

Ville portuaire du Calvados, le regard tourné vers le Havre et la mer océane, Honfleur ne laisse pas indifférent. Avec ses petites ruelles étroites, ses maisons en pierre à pans de bois recouvertes d'ardoises ou encore sa remarquable église en bois des XV et XVI^e siècles, Honfleur dispose d'un patrimoine architectural remarquable de renommée internationale.

Haut lieu du tourisme en France

Ils se comptent en millions à Honfleur... Les touristes viennent admirer ses maisons colorées, ses lumières changeantes sur l'estuaire de la Seine, son Vieux Bassin... Cité des peintres et berceau de l'impressionnisme, la cité normande qui a inspiré de nombreux artistes (Courbet, Monet, Boudin...) invite aussi à la découverte d'oeuvres classiques ou contemporaines, à travers plusieurs dizaines de galeries et ateliers d'artistes.

Honfleur en quelques chiffres

/ 5^e /
des villes les plus visitées de France

/ 5,2 millions /
de visiteurs par an

/ 27,9 % /
de résidences secondaires

/ 3^e /
des villes les plus recherchées
par les Français pour les vacances
(ville de moins de 10 000 habitants)



LE CENTRE HISTORIQUE, HONFLEUR CONFIDENTIELLE

L'Hôtel du Port est situé sur l'artère principale du centre-ville, à moins de 100 m du Vieux Bassin, dans le coeur historique. Cet emplacement est très recherché car il offre une qualité de vie indéniable : la proximité de tous les commerces et services utiles à la vie quotidienne, de nombreuses boutiques, marchés, cafés et restaurants..., tout en profitant du décor charmant des rues pavées, des façades à colombages et du port.

Les atouts du quartier



Le Vieux Bassin

À proximité directe du Vieux Bassin, point central et emblématique de la ville



Environnement fleuri

Jardin du Tripot, Jardin Public, Place Albert Sorel...



Services utiles à la vie quotidienne

Épicerie et supermarché, boulangerie, école, pharmacie, bureau de poste...



Lieux de culture et de loisirs

Théâtre, musée, cinéma, piscine... et de nombreuses galeries d'artistes

L'HÔTEL DU PORT, UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE D'ART



*« Un port ravissant plein de mâts,
et de voiles, couronné de collines
vertes, entouré de maisons étroites »*
Victor Hugo



L'HÔTEL DU PORT, UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE D'ART



À l'angle de la rue des Près et de la rue de la République, l'immeuble est composé de 14 appartements. Le projet de restauration est labellisé par le Groupe CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien depuis plus de 30 ans.

Des prestations qualitatives, après la réalisation des travaux

- Cuisines et salles de bain équipées
- Portail en serrurerie
- Parties communes soignées
- Réfection de l'édifice dans le respect de la composition originelle (façades et menuiseries extérieures, toitures, parties communes et cages d'escalier)
- Espaces intérieurs rénovés : sols et murs, réseaux (électricité, plomberie, VMC), menuiseries

Le Groupe CIR certifié ISO 9001 pour ses valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise depuis plus de 30 ans



14 appartements

dans un remarquable Hôtel Particulier

T1

T4

Démembrement
13 ans
(à la livraison du bien rénové)

Nue-propiété
75 %

Usufruit
25 %

Quote-part travaux
57 %



Livraison
prévisionnelle

Décembre 2024



Calendrier des travaux

Démarrage Février 2024



NUE-PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION SUR DES IMMEUBLES DEMANDANT DES TRAVAUX

LES APPARTEMENTS VONT ÊTRE TOTALEMENT RÉNOVÉS



Une conviction : respecter notre ADN

- ▶ Un actif en cœur de ville
- ▶ Un bâti ancien, de caractère, à taille humaine
- ▶ Une rénovation en profondeur
- ▶ Un investissement pérenne



Une innovation par l'association de 2 dispositifs

- ▶ Démembrement de propriété temporaire
- ▶ Déficit foncier (avec un bailleur usufruitier institutionnel assujéti à l'IR et spécialiste de la gestion locative résidentielle)



Un double effet de levier

- ▶ Prix d'acquisition du bien en nue-propiété (soit du foncier décoté)
- ▶ Travaux de rénovation et intérêts d'emprunt déductibles des bénéfices fonciers

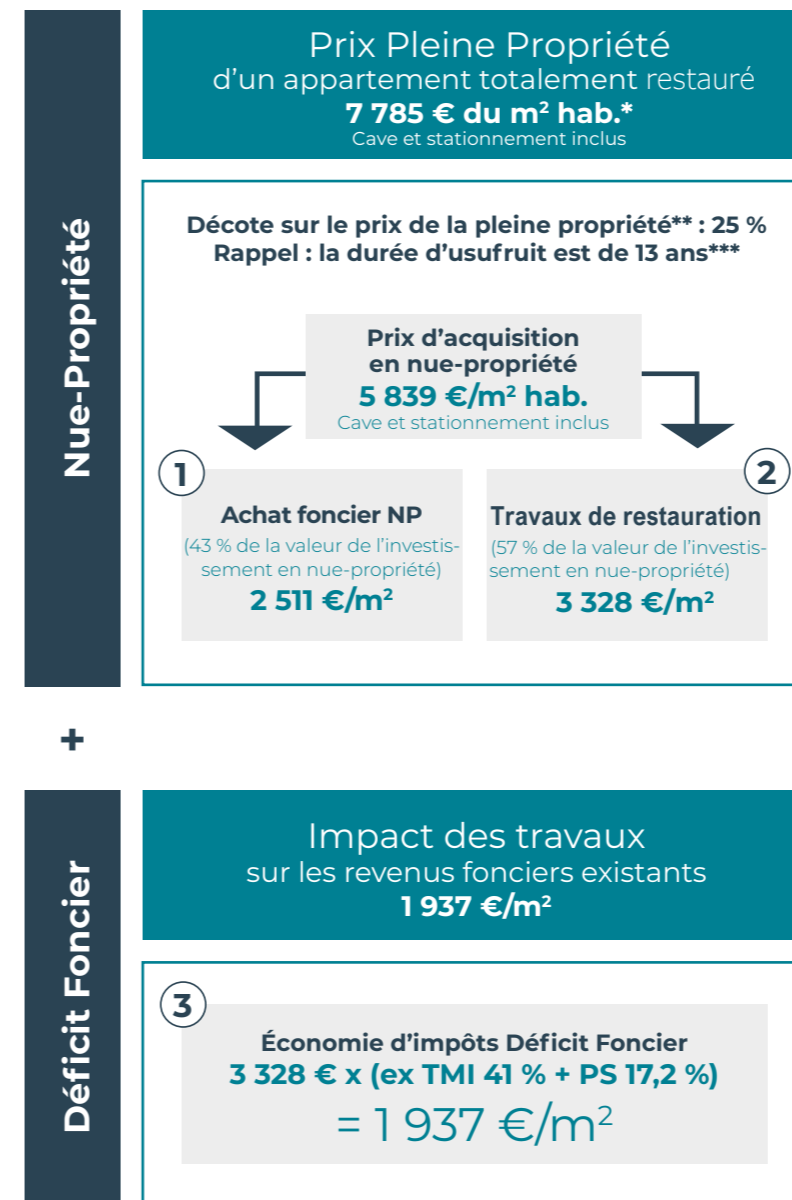
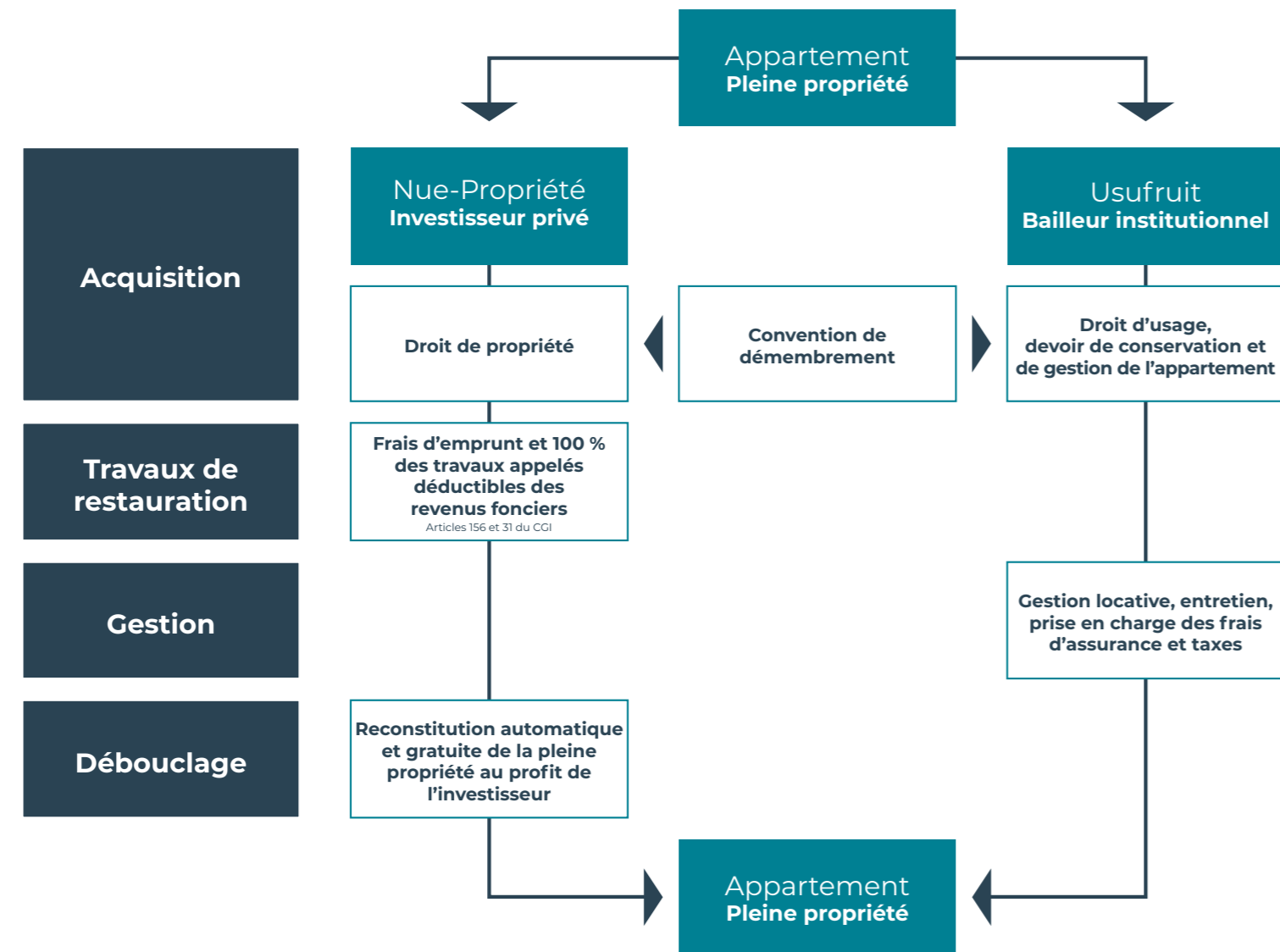


Un démembrement conclu pour une durée de 13 ans

- ▶ À compter de la livraison du bien

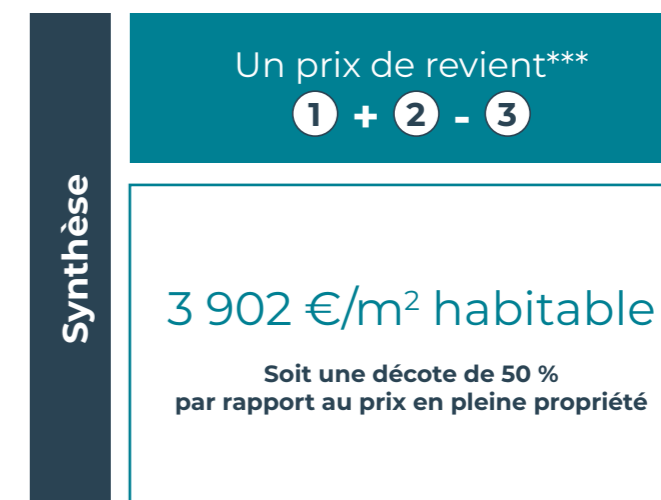


Le principe du démembrement sur des immeubles d'exception totalement rénovés



Exemple d'un investissement en démembrement d'un appartement

Hypothèse d'un client avec une TMI (Taux Marginal d'Imposition) à 41 %



* Prix moyen en pleine-propriété du programme de cet actif totalement restaurée (cf étude de marché).
 ** Valeur économique de la nue-propriété : 75 % - Valeur économique de l'usufruit : 25 % > correspondant à 13 ans de loyers libres (cf calcul en annexes) - Durée de démembrement : 13 ans à compter de la livraison du bien.
 *** À la cession de l'usufruit.
 **** Selon les hypothèses retenues.

LES ATOUTS

DE LA NUE-PROPRIÉTÉ SUR DES IMMEUBLES D'EXCEPTION TOTALEMENT RÉNOVÉS

Un investissement patrimonial

- Acquisition d'un appartement d'exception, en cœur de ville, résistant aux cycles économiques et immobiliers
- Prix décoté par rapport à la valeur en pleine propriété
- À l'échéance du démembrement, l'investisseur devient automatiquement et gratuitement pleinement propriétaire de son appartement

Une offre patrimoniale pertinente

Économie sur l'IR + CSG/CRDS

- Les travaux de restauration à la charge du NP s'imputent sur ses revenus fonciers existants (articles 13 et 31 du CGI et article 156 I, 3 du CGI)
- Déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants (article 31, I, 1, du CGI)
- Report sur 10 ans des charges non déduites sur les revenus fonciers
- Absence d'alourdissement de la fiscalité sur l'IR (pas de revenus fonciers générés durant la durée de démembrement)

Économie sur l'IFI

- Pas d'augmentation de l'assiette d'imposition IFI (article 968 du CGI)

Un investissement en toute sérénité

- Aucun aléa locatif à gérer pendant la durée de démembrement
- Aucune charge et impôt (assumés par l'usufruitier) pendant la durée de démembrement (sauf les grosses réparations éventuelles mais qui sont couvertes par la garantie décennale)
- Garantie d'une expertise juridique et fiscale par un cabinet d'avocat

LA GESTION DE L'IMMEUBLE, DURANT LE DÉMEMBREMENT

L'immeuble est géré par un usufruitier institutionnel, spécialiste de la gestion locative, dont les revenus sont soumis à l'IR. Les engagements d'entretien de l'immeuble et des appartements sont contractualisés dans la Convention « Nu-Propriétaire Usufruitier ».

1

Mise en location des appartements

(bail d'habitation loi 1989)

2

Entretien de l'immeuble et prise en charge des taxes, assurances et réparations d'entretien

(art. 605 du code civil)

3

Restitution du bien en bon état d'habitabilité

AGARIM, L'ADRESSE LA PLUS SÛRE POUR UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

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

“**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.**”



/ Géraldine Tyl Chaigne /
Directeur Général
Directeur Associé



/ Nayma Khellaf /
Directeur des Investissements
Directeur Associé

Agarim
BIENS SÛRS

NOS VALEURS



AUDACE



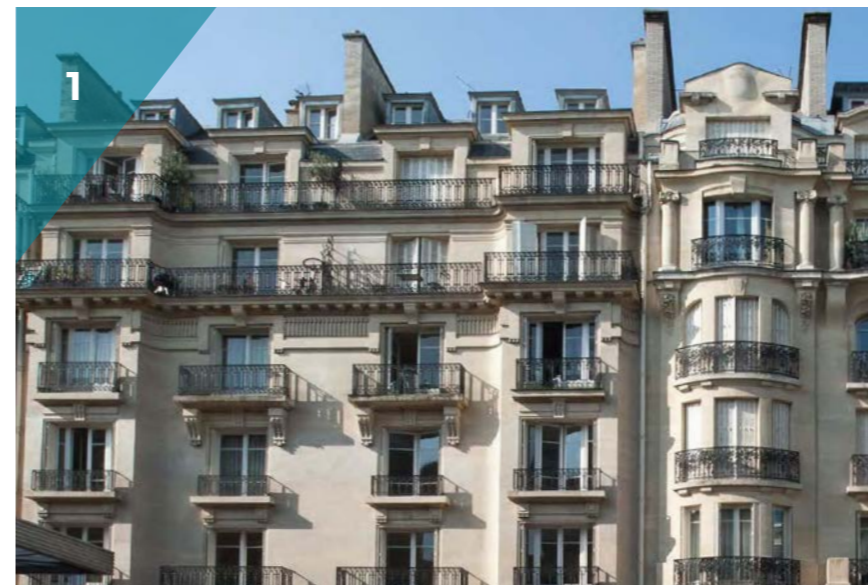
ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



Exemples d'opérations en nue-propriété réalisées par AGARIM

1
Paris XVI^e - Passy Eiffel
18 appartements / du studio au 5P

2
Neuilly-sur-Seine
10 appartements / du studio au 4P duplex

3
Nogent-sur-Marne
11 appartements / du studio au 4P

4
Le Perreux-sur-Marne
32 appartements / du studio au 4P





[agarim.com](https://www.agarim.com)

10, rue Lord-Byron - 75008 Paris - Tél : 01 88 33 31 00 - infos@agarim.com

