



**Une qualité patrimoniale exceptionnelle,
pour un investissement sécurisé et performant...**



2e ville des Alpes-Maritimes
73 255 habitants (ville)
157 873 habitants (agglomération)



27 338 Établissements
(zone d'emploi de Cannes)



300 boutiques



3 millions de visiteurs

CANNES, capitale internationale d'un certain art de vivre

A l'image de Monaco et de Saint-Tropez, Cannes constitue une destination phare de la Côte d'Azur. Cette station balnéaire est mondialement connue pour son glamour, ses plages magnifiques, et bien sûr, son célèbre Festival du Film, classé 4^{ème} événement le plus suivi au monde.

La ville offre une combinaison unique de luxe, culture et beauté naturelle.



A moins de 2 min à pied :

- Jardins Montfleury, piscine, tennis
- Lignes de bus : L7 – ILE



A moins de 10 min en voiture :

- Plages | La Croisette ...
- Centre-ville animé de nombreux commerces, restaurants de qualité
- Gare TGV



Sophia Antipolis : 20 min en voiture



Aéroport de Nice : 30 min en voiture

CANNES, une ville propice aux affaires et à l'investissement

L'économie de Cannes repose principalement sur le tourisme, les événements internationaux, le commerce de luxe et l'immobilier. Cependant, la ville s'efforce également de diversifier ses activités économiques en soutenant l'innovation et les nouvelles technologies.



Un **marché immobilier dynamique** qui attire des investisseurs du monde entier.

50 % part de richesse produite par le tourisme à Cannes

1,5 Md d'€ d'investissements privés depuis 5 ans



■ LA SÉLECTION AGARIM

Un immeuble en R+5
réhabilité avec le plus grand soin par
le Groupe CIR

Sélection de 49 appartements

Studio et 2 pièces, de 25 à 46 m²

- 27 - studios
- 22 - 2 pièces

Piscine en cœur d'îlot

100% des logements sont ouverts sur
l'extérieur offrant des vues mer ou
montagne

16 ANS

Durée de l'usufruit temporaire

60% - Valorisation de la nue-propiété
Soit **40% de décote**

Type d'usufruit : **Usufruit Locatif Social**

Début de l'usufruit Locatif Social : **1 T 2027**

Actabilité : **1 Trim. 2025**

■ LE MONTFLEURY, une localisation exceptionnelle

Niché dans un environnement paradisiaque, le quartier Montfleury est sans doute l'un des joyaux cachés de Cannes.

Ce quartier prisé offre un équilibre parfait entre quiétude avec son cadre idyllique, son patrimoine architectural et sa qualité de vie supérieure et ce proche de l'animation du centre-ville et des plages.

■ LE MONTFLEURY - 25, avenue Beauséjour

Cet ensemble immobilier avec son architecture typique des années 70, s'ouvre sur un cœur d'îlot soigneusement arboré et paysager doté d'une piscine partagée proposant ainsi un véritable havre de paix.

Affichant des volumes généreux et de larges ouvertures les logements se prolongent par des loggias ou des terrasses offrant pour certains des vues panoramiques vers les jardins, la mer ou encore la montagne.

LA RENAISSANCE D'UN IMMEUBLE CONTEMPORAIN dans un cadre idyllique restauré par le Groupe CIR



GROUPE CIR

Un projet de restauration labellisé par le GROUPE CIR, spécialiste de la rénovation du bâti ancien depuis plus de 30 ans.

■ FOURCHETTE DE PRIX PRÉVISIONNELS

En nue-propiété

5 400€ / m² carrez

Prix moyen en
NUE-PROPRIÉTÉ HP

9 000€ / m² carrez

Prix moyen en
PLEINE-PROPRIÉTÉ HP

3 600€ d'économie S/ le prix au m²

125 000 € Studio

250 000€
2 pièces



UNE RÉNOVATION IMMOBILIÈRE DE HAUTE QUALITÉ

Contemporain, ou presque, du Grand Hôtel de Cannes ou du Palais des Festivals, Le Montfleury aspirait lui aussi à se réinventer. D'hôtel de luxe à ensemble immobilier « à vivre » il n'y a qu'un pas que le Groupe CIR s'apprête à l'aider à franchir, en entreprenant sa restauration.

BAILLEUR / USUFRUITIER : ERILIA

Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence nationale et société à mission. ERILIA appartient au Groupe Habitat en Région, opérateur de logement social des Caisses d'Épargne et du Groupe BPCE. Au-delà des liens capitalistiques, c'est une même mission qui est partagée par Erilia et les Caisses d'Épargne : être utile aux territoires et à leurs habitants

LES ENGAGEMENTS D'Agarim

BIENS SÛRS

RÉALISER UN INVESTISSEMENT
EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC AGARIM,
C'EST :

Acquérir un bien extrêmement patrimonial en cœur de ville à un prix réduit.

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.

Profiter de la souplesse d'investissement du démembrement.

Bénéficier d'une sortie d'usufruit sereine.

AGARIM – 10 rue Lord Byron – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com