

AGARIM LANCE NOUVELLE OPPORTUNITÉ EN NUE-PROPRIÉTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À MONTPELLIER, À PARTIR DE 88 000 EUROS

AGARIM signe sa première opération en Occitanie et conclut son premier partenariat avec le CROUS

Paris, le 20 octobre 2025 – **AGARIM, spécialiste reconnu des montages patrimoniaux en nue-propriété, poursuit son développement dans les zones tendues à fort potentiel en lançant son premier programme en Occitanie et plus précisément à Montpellier, au cœur du quartier Hôpitaux-Facultés. Baptisée UMAMI, cette résidence étudiante moderne et sécurisée propose 54 studios en nue-propriété à partir de 88 000 € reflétant une vocation patrimoniale accessible et inclusive. Idéalement située à proximité immédiate des principaux pôles universitaires et de la future ligne 5 du tramway, UMAMI se positionne comme une réponse innovante aux besoins de logement étudiant de qualité.**

Un investissement patrimonial stratégique

Montpellier, deuxième ville universitaire de France et pôle économique majeur du sud, séduit par son dynamisme, son rayonnement culturel et sa croissance démographique continue (+1,5% par an). Dans un marché locatif particulièrement tendu où la demande excède largement l'offre, avec seulement 8 000 lits disponibles pour 37 000 demandes en 2024, le programme UMAMI répond à un véritable besoin tout en offrant aux investisseurs une opportunité rare de valoriser leur patrimoine.

L'opération repose sur un démembrement de propriété d'une durée de 17 ans avec un usufruit locatif social confié au CROUS, acteur de référence du logement étudiant. Ce montage permet une décote moyenne de 36% par rapport à la valeur en pleine propriété, pour un prix d'acquisition en nue-propriété à partir de 88 000 €. À l'issue de la période d'usufruit, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété de son bien, remis en bon état d'habitabilité et sans frais supplémentaires.

Le prix moyen en nue-propriété est estimé à 5 056 €/m² habitable, contre 7 900 €/m² habitable en pleine propriété, soit une économie moyenne de 2 880 €/m² pour l'acquéreur.

UMAMI constitue le premier partenariat d'AGARIM avec le CROUS, acteur majeur du logement étudiant en France, garantissant une gestion locative socialement responsable et sécurisée. Ce programme bénéficie d'un sourcing de qualité : un environnement résidentiel attractif, au cœur des établissements supérieurs et à proximité immédiate du tramway, renforçant ainsi sa pertinence et son accessibilité. Portée par le promoteur Marignan, reconnu pour la qualité de ses réalisations, l'opération se distingue par son sérieux et son ancrage local. À noter : 43 des 54 studios affichent un prix en nue-propriété inférieur à 100 000 €, confirmant la vocation abordable et inclusive de ce programme patrimonial.

Une réponse aux enjeux de retraite, transmission et diversification patrimoniale

La nue-propriété proposée par AGARIM permet d'investir sereinement, sans aucune fiscalité ni contrainte de gestion pendant toute la durée de l'usufruit, tout en bénéficiant d'un fort potentiel de valorisation à terme. Ce placement sécurisé s'inscrit pleinement dans une logique de constitution de capital pour la retraite, de transmission patrimoniale ou de diversification, au sein d'un cadre juridique et fiscal maîtrisé (articles L.253 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En se positionnant sur un actif tangible dans un secteur à forte tension locative, l'investisseur préserve durablement son patrimoine et bénéficie d'une décote significative à l'achat, ainsi que d'une neutralité fiscale (aucun impôt, aucune taxe foncière pendant toute la durée de l'usufruit). La remise en état d'habitabilité contractuelle en fin de période apporte une sécurité supplémentaire et une parfaite visibilité sur la qualité du bien récupéré en pleine propriété. AGARIM à travers UMAMI offre ainsi un support patrimonial solide, adapté à une stratégie de long terme, dans l'une des villes étudiantes les plus dynamiques de France.

UMAMI : une résidence adaptée aux besoins des étudiants

Composée de 103 logements sur deux étages, la résidence UMAMI offre un environnement moderne et sécurisé, intégré dans un espace végétalisé de plus de 1 000 m². Les studios sont conçus pour un confort optimal, avec des parties communes fonctionnelles (salle commune, laverie, local vélos) et cinq places de parking en sous-sol.

La résidence bénéficiera d'une accessibilité renforcée avec l'arrivée de la future ligne 5 du tramway à proximité, ainsi qu'une desserte complète par les lignes de bus (23 et 26), favorisant un accès rapide aux principaux campus et au centre-ville.

*« Avec UMAMI à Montpellier, nous continuons d'apporter à nos clients une solution patrimoniale sûre, performante et socialement utile, avec un ticket d'entrée attractif dès 88 000 €, dans une ville universitaire au rayonnement exceptionnel. UMAMI marque ainsi le tout premier programme développé par AGARIM à Montpellier et dans le département de l'Hérault, une offre inédite et différenciante qui renforce notre présence dans cette région à fort potentiel. », déclarent **Nayma Khellaf et Géraldine Chaigne, cofondatrices d'AGARIM.***

Points clés du programme :

- 54 studios en nue-propriété à partir de 88 000 €, dont 43 studios proposés à moins de 100 000 €
- Studios de 17,51 m² à 23,77 m²
- Décote : 36%
- Valorisation nue-propriété : 64%
- Durée de l'usufruit : 17 ans
- Livraison prévisionnelle : T2 2027
- Quartier Hôpitaux-Facultés, à deux pas des universités et écoles renommées
- Accessibilité renforcée avec la future ligne 5 du tramway

Le programme est disponible sur simple demande à l'adresse suivante : annabel@be-rp.fr

À propos d'AGARIM

Spécialiste du montage d'opérations en nue-propriété, AGARIM est le partenaire des solutions d'épargne immobilière à forte valeur ajoutée pour des stratégies d'investissement performantes et sécurisées. L'expertise AGARIM repose sur la vision novatrice d'une équipe de passionnés, forts d'expériences complémentaires cumulées sur le secteur du démembrement de propriété : proposer des biens sûrs, encore confidentiels, dans les zones tendues des centres-villes, essentiellement dans l'immobilier existant. AGARIM fait partie du GROUPE BACALAN, aux côtés de CIR (Compagnie Immobilière de Restauration) et URBAN PREMIUM.

www.agarim.com

#AgarimBiensSûrs

Contacts Presse - Agence Be RP

Annabel Verrier - annabel@be-rp.fr - 06 24 37 32 01

Héloïse Guillet - heloise@be-rp.fr - 07 62 58 36 06