



Des biens sûrs pour
réussir votre investissement
en nue-propriété



Nos convictions, véritables piliers de notre approche

Chez **Agarim**, nous sommes convaincus que la réussite d'un investissement immobilier repose sur l'indiscutable qualité des adresses sélectionnées. C'est pourquoi nous n'avons cessé de chercher et de dénicher les emplacements les plus convoités, pour vous proposer une sélection de biens uniques et sûrs, notamment dans les zones en forte tension foncière.

En effet, plus le foncier d'une ville est rare et son marché locatif tendu, plus l'investissement patrimonial est porteur de valeur. Le potentiel d'une adresse dépend également du cadre résidentiel dans lequel elle s'inscrit, de l'attractivité des bassins

d'emplois alentour, ainsi que de la qualité et de la diversité des transports, commerces et services.

Enfin, au-delà de tous les rationnels, nous nourrissons la conviction que la réussite d'un placement immobilier dépend aussi de l'implication et de la passion de l'équipe qui œuvre à son succès.

La quête constante de biens existants encore confidentiels, l'engagement mobilisé pour monter des projets sur-mesure et la fidélité de chacun de nos partenaires à tous les stades du projet sont autant d'éléments qui forgent notre ADN.

C'est pourquoi les métropoles, dont le dynamisme économique et les projets urbains offrent de hautes perspectives de valorisation, constituent un terrain d'intervention privilégié pour Agarim.

Deux références de la nue-propiété à vos côtés



**Géraldine
TYL CHAIGNE**
Co-fondatrice

Forte de dix années d'expérience chez Perl en tant que Directrice générale adjointe, Géraldine Tyl-Chaigne maîtrise tous les rouages du démembrement de propriété et dispose d'une véritable expertise en gestion du patrimoine.



**Nayma
KHELLAF**
Co-fondatrice

Dix ans au service du promoteur immobilier Kaufman & Broad suivis par plus d'une dizaine d'années chez Perl, en qualité de Directrice des investissements, permettent à Nayma Khellaf de développer aujourd'hui un portefeuille d'offres diversifiées et exclusives.



Saint-Ouen | Puces de Paris — Village des rosiers

L'expertise au service du sur-mesure

Agarim propose une offre unique sur le marché, développée par une équipe d'experts reconnus de la nue-propriété. Disposant d'un savoir-faire complémentaire, ces derniers font rimer audace et créativité, précision et agilité, pour proposer des solutions innovantes et sur-mesure, garantes de la réussite de chaque projet patrimonial.



L'art de **sélectionner les adresses** les plus confidentielles et exceptionnelles de France

Nos spécialistes en sourcing mettent tout en œuvre pour trouver les adresses off-market les plus rares, répondre au plus près aux attentes des futurs acquéreurs et s'inscrire dans une stratégie globale de performance durable.



Une **maîtrise complète** du montage en démembrement de propriété

Chaque programme fait l'objet d'une exécution de montage minutieuse, gage de qualité, de sécurité et de pérennité.



Une équipe commerciale **proche de ses partenaires**

Proactifs et à l'écoute, nos commerciaux proposent les solutions personnalisées les plus adaptées aux attentes des professionnels du patrimoine.



L'**innovation** pour signe de distinction

Maîtrisant parfaitement les aspects juridiques et fiscaux de la nue-propriété, notre équipe « Talents Clés » se mobilise pour concevoir et proposer des solutions patrimoniales inédites.



Agarim, lauréat du Palmarès Gestion de fortune 2024

Pour sa 31^{ème} édition, le Palmarès des Fournisseurs du magazine Gestion de fortune, baromètre unique et exhaustif dans l'écosystème de la gestion de patrimoine, a récompensé Agarim dans la catégorie « **Démembrement** », en plaçant l'entreprise sur la première marche du podium.



Honfleur — Hôtel du Port

Les engagements d'Agarim

Réaliser un **investissement en nue-propriété** avec AGARIM, c'est :

- + **Acquérir un bien** à haute valeur patrimoniale en cœur de ville, à prix réduit.
- + **Investir en toute sécurité**, sans aucune contrainte de gestion ou d'entretien du bien.
- + Bénéficier d'une neutralité et d'une **optimisation fiscales** pendant toute la durée du démembrement.
- + Tirer profit de la **souplesse** d'investissement du démembrement.
- + **Retrouver la pleine propriété** de son bien en toute sérénité à la fin de l'usufruit.

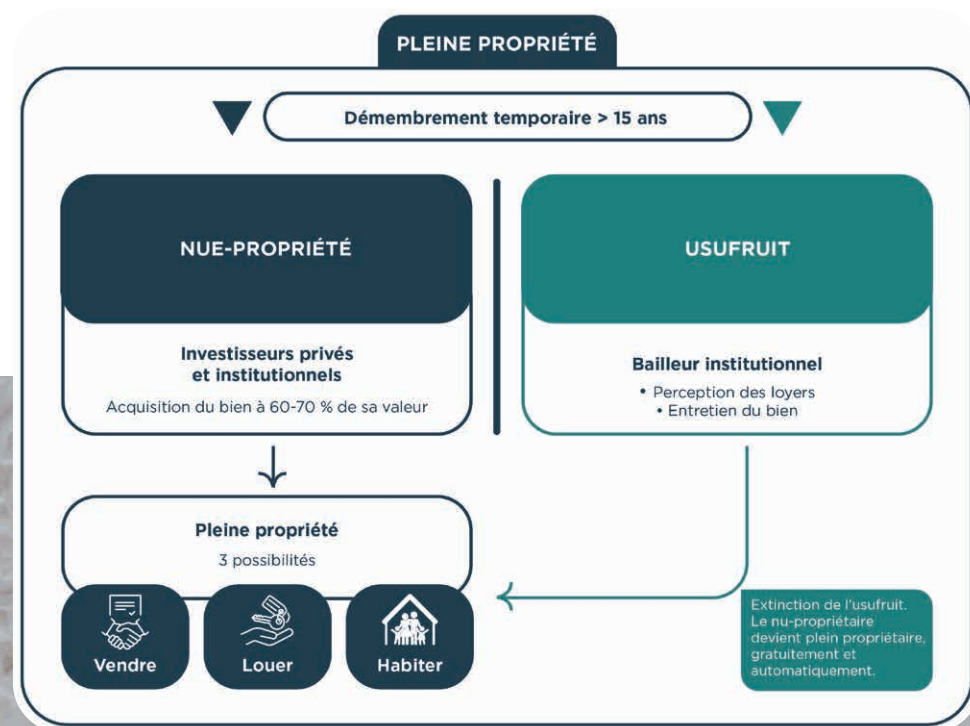
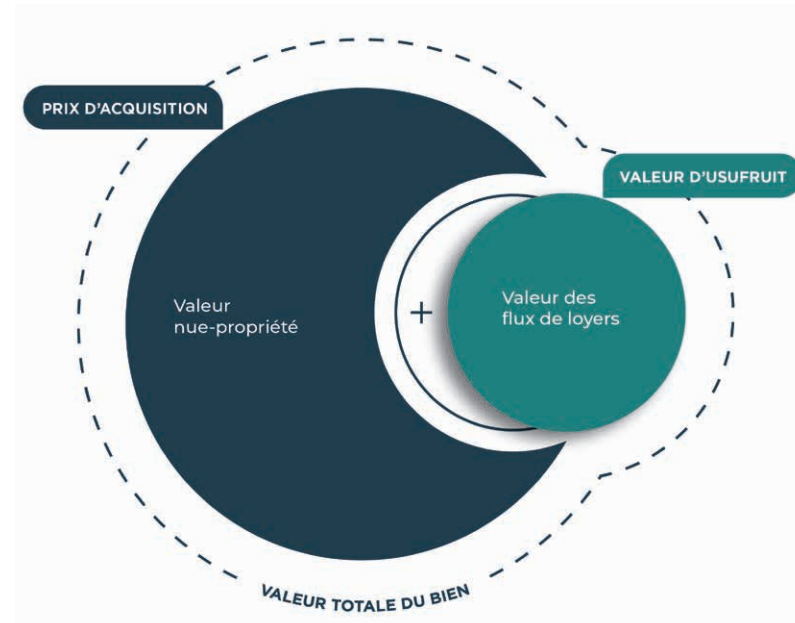
L'investissement en nue-propiété, comment ça marche ?

Devenir nu-propiétaire permet d'acquérir les murs d'un bien immobilier. La gestion et l'occupation du bien sont quant à elles confiées à un usufruitier pendant toute la durée du démembrement.

L'offre en nue-propiété d'Agarim repose sur une performance et une sécurité totales. D'un côté, l'investisseur est assuré d'acquérir la nue-propiété d'un bien de haute qualité patrimoniale.

De l'autre, la gestion et l'entretien du bien sont assurés par l'usufruitier durant la période de démembrement, permettant ainsi au nu-propiétaire d'être libre de toute contrainte.

Au terme de la durée de démembrement, l'usufruit prend fin et le nu-propiétaire récupère la pleine propriété de son bien de manière gratuite et automatique. Trois possibilités s'offrent alors à lui : vendre, louer ou habiter le bien.

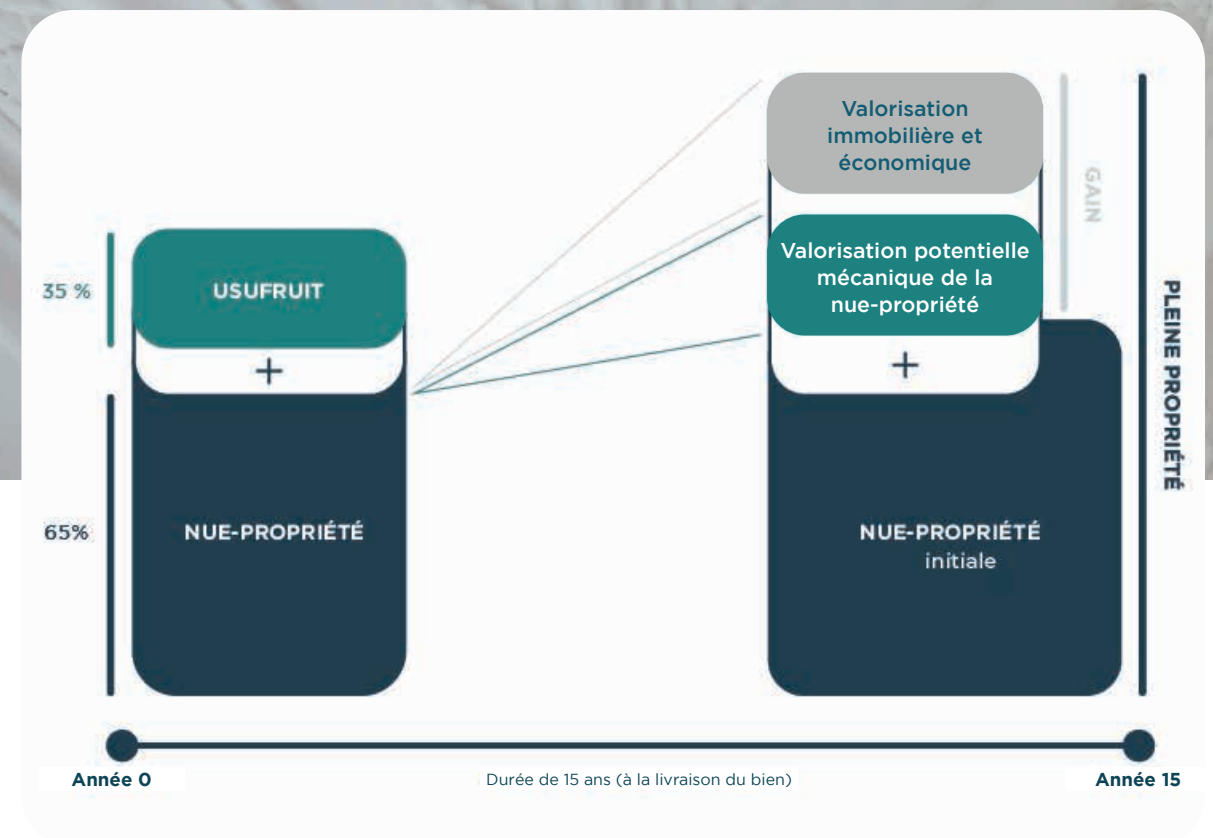


Une valorisation automatique de votre investissement

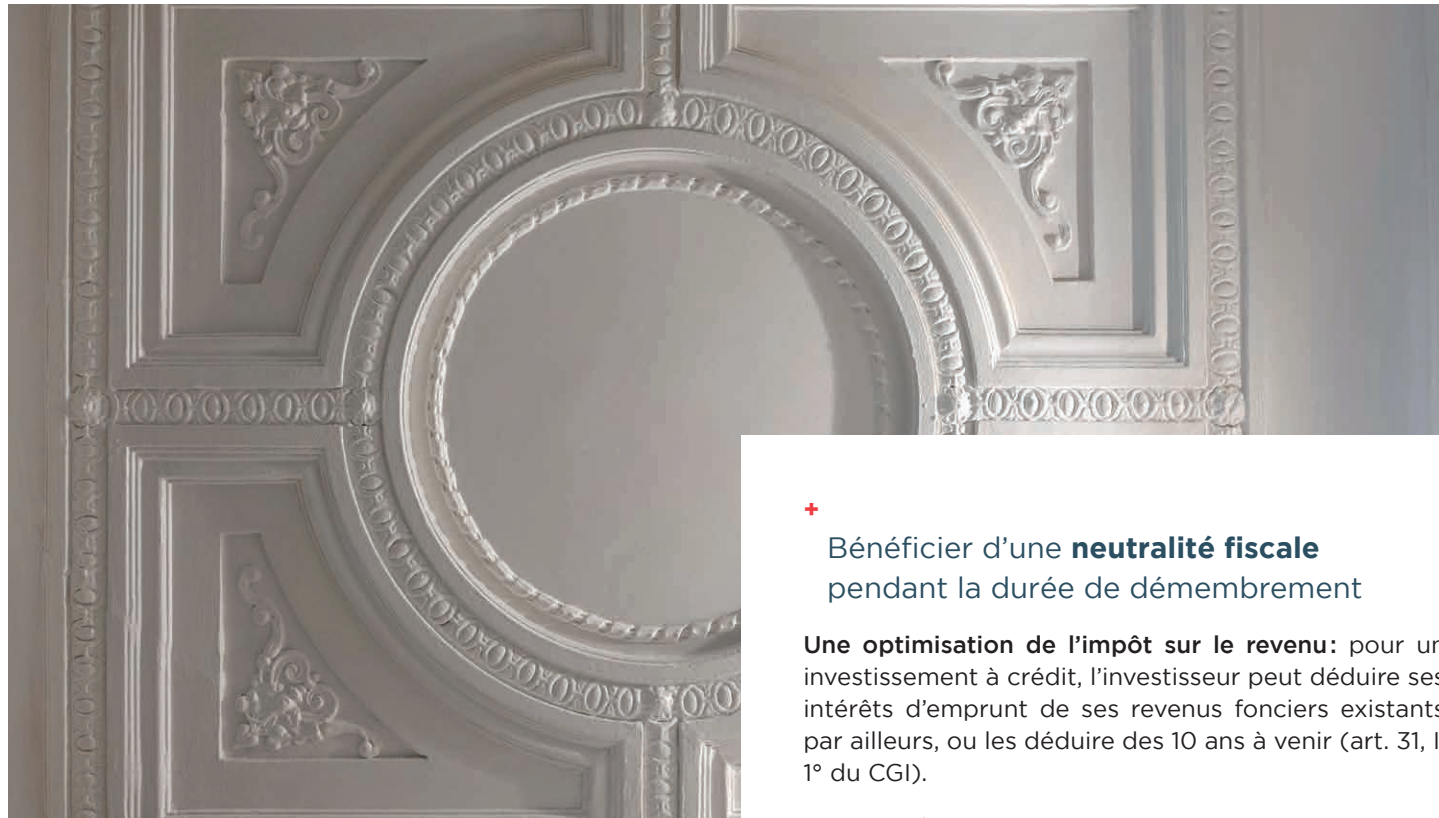
L'investissement en nue-propiété repose sur deux leviers de performance majeurs :

Une valorisation mécanique, liée à la reconstitution de la pleine propriété

Une valorisation immobilière, liée au marché dans des secteurs en forte tension foncière



La nue-propiété permet de tirer le meilleur parti de cette classe d'actifs en se concentrant sur le **rendement en capital** et en **s'exonérant** des **contraintes** et de la **gestion locative**.



Les avantages & bénéfices de la nue-propriété

- + **Acquérir un bien** immobilier à un prix réduit

Un prix d'acquisition en moyenne de 30 à 40% inférieur au prix du marché en pleine propriété (décote correspondant à la somme des loyers libres et nets de fiscalité qui auraient été perçus par l'investisseur durant la période d'investissement s'il avait lui-même mis le bien en location).

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

Une prise en charge de l'entretien du bien et des travaux (petits et gros travaux, article 605 et 606 du Code Civil) et gestion des sujets de copropriété par le bailleur institutionnel, dit « usufruitier », durant toute la durée de l'usufruit.

La taxe foncière et impôts locaux à la charge de l'usufruitier.

Une remise en bon état d'habitabilité du bien à la fin de la période d'usufruit.

- + Bénéficier d'une **neutralité fiscale** pendant la durée de démembrement

Une **optimisation de l'impôt sur le revenu**: pour un investissement à crédit, l'investisseur peut déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers existants par ailleurs, ou les déduire des 10 ans à venir (art. 31, I, 1° du CGI).

Une **exonération** de l'IFI (art. 986 du CGI).

Pas de **prélèvements sociaux, ni taxe foncière** (art. 1384 A al.1 CGI).

- + Profiter de la **souplesse d'investissement** du démembrement

Une **revente possible durant la durée de démembrement**, sans perte des avantages fiscaux et patrimoniaux acquis.

Une **imposition allégée** sur la plus-value.

Un **cadre fiscal avantageux** en cas de donation (possible pendant la durée de démembrement) ou de succession.

- + Bénéficier d'une sortie d'**usufruit sereine**

Une **pleine propriété automatique** et sans frais supplémentaire à l'issue de la période de démembrement.

La possibilité de **jouer librement de son bien** pour l'occuper, le louer ou le vendre.

La Loi «Engagement National pour le Logement» du 13 juillet 2006 définit les modalités applicables lors de l'échéance de l'usufruit entre le locataire, le nu-proprétaire et l'usufruitier (art. L253-1 à L253-8 du code de la Construction et Habitation).

L'assurance d'un placement patrimonial sécurisé, rentable et performant

L'investissement en nue-propriété permet d'acquérir un bien immobilier de qualité à un prix inférieur à celui du marché, sans être soumis à la volatilité de ce dernier.

En investissant en nue-propriété, vous êtes donc assuré ne pas avoir à revoir votre stratégie patrimoniale à la baisse, en vous excentrant ou en réduisant la superficie du bien que vous souhaitez acquérir.

5 bonnes raisons d'investir en nue-propriété

- + Accéder à **des biens très haut de gamme** à un prix accessible
- + Devenir à terme **plein propriétaire d'un bien à forte valeur patrimoniale**
- + **Optimiser efficacement sa fiscalité**
- + **Transmettre un patrimoine** à haut potentiel à moindre coût
- + Avoir l'assurance de réaliser un investissement pérenne



Saint-Germain-en-Laye — Le Clos Saint-Louis



Immobilier ancien :
les Innovations Agarim

La nue-propriété sur moins de 10 ans

Cette nouvelle gamme d'investissement en nue-propriété avec une durée d'usufruit de moins de 10 ans constitue **une vraie révolution dans le monde du placement immobilier**. Elle permet d'investir dans des adresses iconiques et hors marché à la valeur patrimoniale intemporelle, en profitant de conditions optimales.

Paris | Wagram — **Le Monceau**

+

Ses avantages

Une réduction de la durée d'usufruit qui permet au nu-proprétaire de se projeter aisément, soit pour occuper son futur logement, soit pour transmettre un patrimoine d'exception doté d'une forte valeur émotionnelle, et ce à moindre coût.

Une sélection exclusive de biens haut de gamme, au cachet architectural inégalable.

La possibilité de conserver l'exploitation locative à l'extinction de l'usufruit, avec un excellent rendement généré par la perception de loyers libres.

Un confort de gestion toujours total pour l'investisseur.

***Le privilège
de l'exception
et d'une courte durée
de démembrement...***





Immobilier ancien :
les Innovations Agarim

La nue-propriété optimisée au déficit foncier, une opportunité fiscale unique

Cette nouvelle solution patrimoniale signée **Agarim** permet d'acquérir la nue-propriété d'un appartement totalement rénové, en plein cœur de villes recherchées.

Réalisée avec le plus grand soin, la rénovation est prise en charge par le groupe CIR, partenaire historique d'**Agarim** et leader de la rénovation immobilière en France depuis 35 ans.

+ Ses avantages

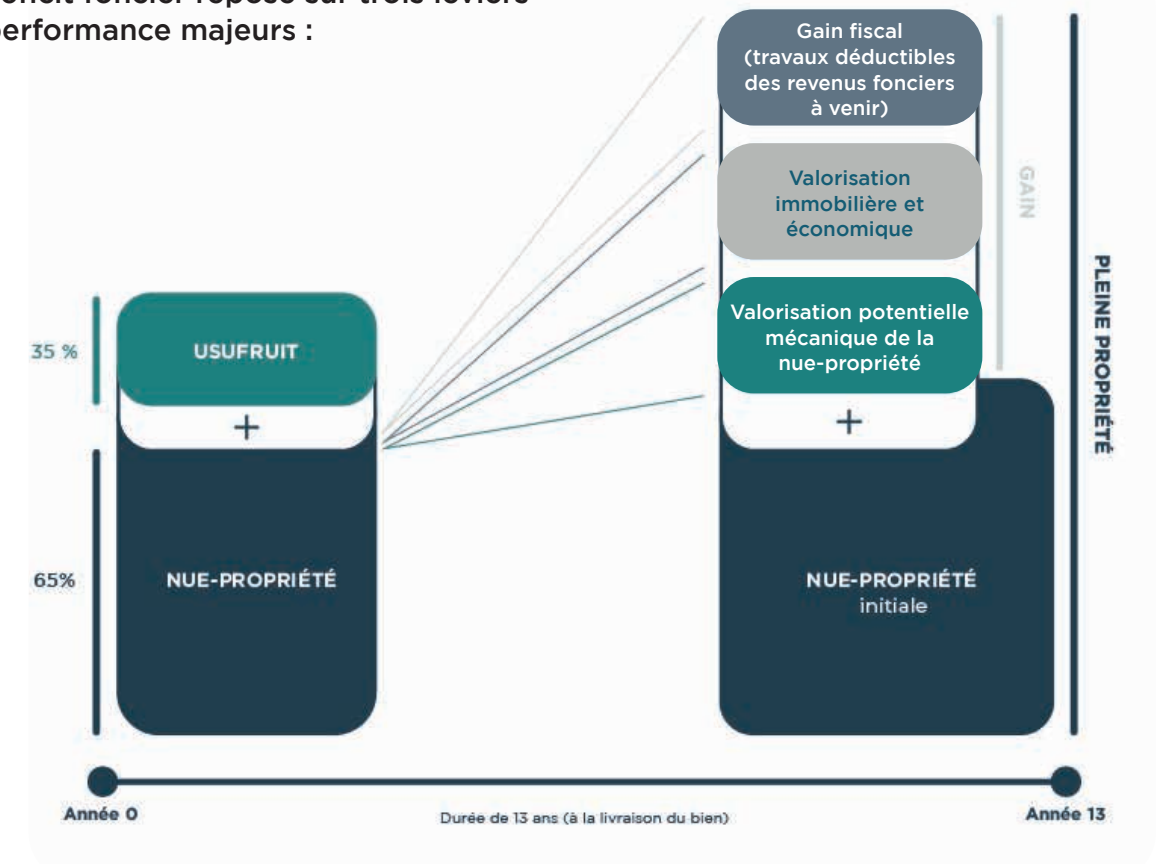
La possibilité pour l'épargnant de **déduire la totalité du montant des travaux réalisés** de ses revenus fonciers existants ou à venir.

La perspective, à terme, de **devenir plein propriétaire** d'un bien à haute valeur patrimoniale.

Chatou — Le Pavillon Saint-James

Une valorisation automatique de votre investissement

L'investissement en nue-propriété optimisée au déficit foncier repose sur trois leviers de performance majeurs :



Les **frais d'emprunt** et **100 % des travaux** sont **déductibles des revenus fonciers** existants ou sur les 10 ans à venir*

*Articles 156 et 31 du Code Général des Impôts





L'offre plurielle & innovante d'Agarim

Agarim propose une gamme de produits diversifiés, dans l'immobilier ancien, qui est son cœur de métier, mais aussi dans le neuf, en VEFA.

Cette offre complète permet de répondre aux attentes de tous les profils d'épargnants et de leur proposer des solutions performantes, personnalisables et porteuses de valeur.

+

Offre en Immobilier ancien

Des immeubles patrimoniaux de belle facture ou à haut potentiel après rénovation.

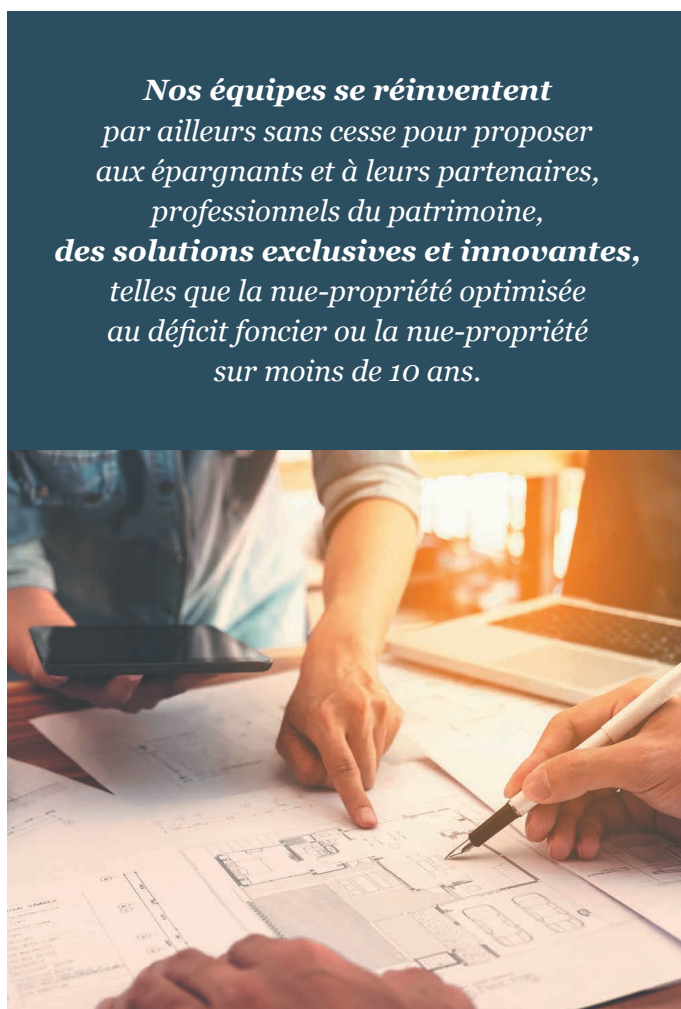
Des emplacements premium, en centre-ville.

+

Offre en VEFA

Des programmes performants intégrant une vraie dimension sociétale, qui contribuent :

- à l'émergence ou au développement de nouveaux cœurs de villes,
- au déploiement de résidences étudiantes sur des secteurs géographiques souvent en tension.



Nos équipes se réinventent par ailleurs sans cesse pour proposer aux épargnants et à leurs partenaires, professionnels du patrimoine, des solutions exclusives et innovantes, telles que la nue-propriété optimisée au déficit foncier ou la nue-propriété sur moins de 10 ans.

Agarim
BIENS SÛRS

Une entreprise engagée en faveur de l'environnement

Sensible aux grands enjeux de notre société, **Agarim** a fait le choix de s'engager dans une démarche Bas Carbone, pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Cet engagement se traduit par :

- La réalisation d'un audit pour mesurer l'empreinte carbone de l'entreprise.
- La mise en place d'un plan d'action pour réduire le bilan carbone du siège social de l'entreprise et de ses collaborateurs, et réduire les consommations énergétiques.
- Une implication auprès des pionniers de l'écoagriculture labellisés bas carbone par le Ministère Écologie Territoires.
- Le financement d'une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord, qui permet de compenser le solde des émissions de CO₂ issues du siège social et de l'ensemble des collaborateurs d'**Agarim**.

Agarim est aujourd'hui le premier spécialiste de la nue-propriété à s'impliquer activement en faveur d'un avenir neutre en carbone.

Nos valeurs



+ L'innovation

Faisant rimer audace et créativité, nous proposons une offre unique sur le marché, au plus près des attentes des investisseurs.



+ La passion

Nous avons à cœur de dénicher des biens rares et encore confidentiels pour inscrire chaque projet dans une stratégie globale de performance durable.



+ L'engagement

Nos équipes d'experts reconnus de la nue-propriété s'impliquent avec détermination et mettent tout en œuvre pour contribuer au succès de chaque projet.



+ La fidélité

La relation solide et de longue date que nous entretenons avec chacun de nos partenaires est garante d'une performance totale à tous les stades du projet.



L'offre plurielle & innovante d'Agarim

Agarim propose une gamme de produits diversifiés, dans l'immobilier ancien, qui est son cœur de métier, mais aussi dans le neuf, en VEFA. Cette offre complète permet de répondre aux attentes de tous les profils d'épargnants et de leur proposer des solutions performantes, personnalisables et porteuses de valeur.

+ Offre en Immobilier ancien

Des immeubles patrimoniaux de belle facture ou à haut potentiel après rénovation.

Des emplacements premium, en centre-ville.

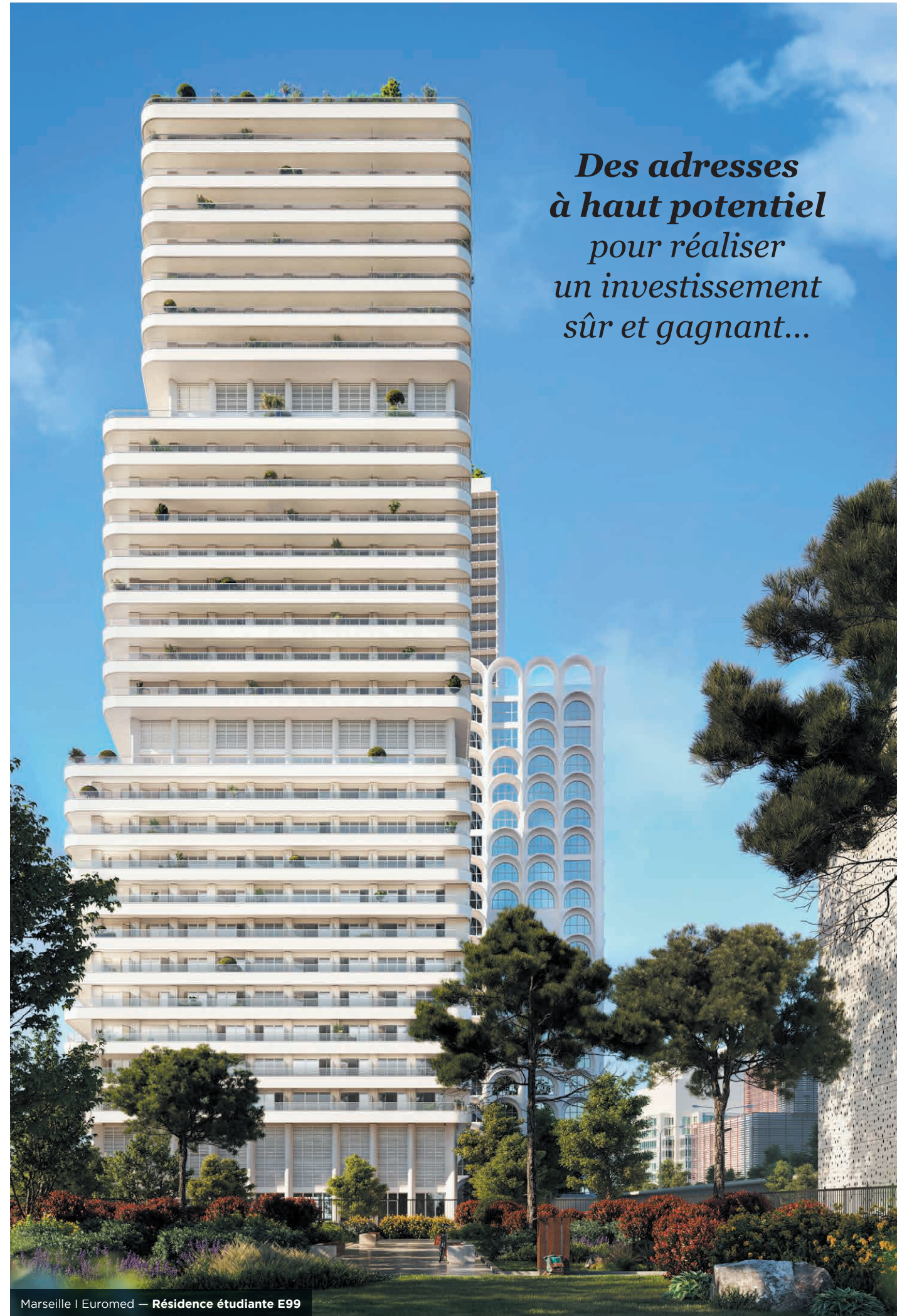
+ Offre en VEFA

Des programmes performants intégrant une vraie dimension sociétale, qui contribuent :

- à l'émergence ou au développement de nouveaux cœurs de villes,
- au déploiement de résidences étudiantes sur des secteurs géographiques souvent en tension.



Nos équipes se réinventent par ailleurs sans cesse pour proposer aux épargnants et à leurs partenaires, professionnels du patrimoine, des solutions exclusives et innovantes, telles que la nue-propriété optimisée au déficit foncier ou la nue-propriété sur moins de 10 ans.



Des adresses à haut potentiel pour réaliser un investissement sûr et gagnant...

Marseille | Euromed — Résidence étudiante E99



Nue-propriété 10 ans
Paris | Wagram — Le Monceau

Des opérations en nue-propriété signées Agarim

Vefa



AIX | LA DURANNE
Harmonie

Patrimonial



CANNES
Le Monfleury (Réhabilitation CIR)

Déficit foncier - Nue-propriété



SAINT-RAPHAEL
Belle Epoque

Résidence étudiante



BORDEAUX
Quai Brazza



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

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. 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.