

Agarim

BIENS SÛRS

“ Nous avons créé AGARIM, nouvel acteur spécialiste de l'investissement en nue-propriété dans les zones tendues en centres villes, essentiellement dans des biens existants. Notre ambition : proposer des solutions d'investissement patrimonial à forte valeur ajoutée, dans des conditions d'acquisition immobilière uniques.

Notre mission est de sourcer des biens immobiliers résidentiels, avec une valeur d'actif intrinsèque déjà existante aujourd'hui et qui se sera développée dans 15 ans, pour permettre à nos clients d'envisager le futur avec certitude et sérénité.

AGARIM, c'est une équipe : de vrais passionnés, forts de compétences complémentaires dans l'immobilier et le démembrement de propriété. À nous sept, nous cumulons plus de 30 ans d'expérience dans l'investissement en nue-propriété. Nous en connaissons parfaitement les rouages et les vertus. Portées par cette envie permanente de proposer une nouvelle approche de la nue-propriété, unique, incarnée, nous sommes fières de présenter AGARIM.

Notre promesse : accompagner nos clients dans la durée, faire nôtres leurs attentes en leur proposant des biens sûrs, qui rassurent et des solutions patrimoniales performantes. ”

AGARIM, Biens Sûrs



Nayma Khellaf,
Directeur des Investissements,
Directeur Associé



Géraldine Chaigne,
Directeur Général,
Directeur Associé

AGARIM: l'expert de l'investissement en démembrement de propriété dans l'immobilier existant

Une équipe d'experts passionnés



De gauche à droite: Nayma Khellaf, Directeur des Investissements – Narcisse Abdelkader, Chargée d'Affaires – Isabelle Bellin, Directeur Marketing et Communication - Jean-Marc Palhon, Président – Géraldine Tyl Chaigne, Directeur Général – François Manenti, Directeur des Partenariats – Alice Michel, Directeur Juridique.

Fondé en juillet 2018, AGARIM c'est avant tout une équipe de passionnés, agiles et soudés, forts d'expériences complémentaires cumulées de plus de 30 ans dans le montage d'opérations en démembrement de propriété.

Des experts qui portent une vision nouvelle de l'investissement patrimonial immobilier en nue-propriété: **sourcer les meilleures adresses en cœur de ville dans les zones tendues, dans des biens essentiellement existants, encore confidentiels.** Les meilleures adresses sont en effet celles qui inspirent déjà confiance, qui aujourd'hui ont déjà une valeur d'actif intrinsèque, prouvée, reconnue, une valeur qui sera encore là et se sera développée à l'issue de la période de démembrement. Les adresses les plus sûres, sont celles auxquelles on croit aujourd'hui parce qu'elles sont gages de certitudes pour demain.

L'ADN d'AGARIM

Deux points essentiels constituent l'ADN d'AGARIM et ancrent le positionnement de la marque:

- **Notre sourcing:** les experts AGARIM sourcent spécifiquement des biens situés en zones tendues, en cœur de ville où le foncier se fait rare, **majoritairement dans l'immobilier existant.**
- **Notre modèle indépendant:** l'actionariat est détenu, en grande partie, par l'équipe elle-même, accompagnée par l'expertise et le soutien financier de Jean-Marc Palhon, Président d'AGARIM, entrepreneur et investisseur depuis plus de 30 ans. Cette structure actionariale indépendante garantit l'engagement sans compromis de toute l'équipe sur ses projets: elle est un gage de confiance supplémentaire pour l'épargnant.

L'attractivité de l'offre AGARIM réside également dans la taille de sa structure, qui permet une grande agilité et une réactivité de l'équipe pour capter des immeubles de qualité sur le marché. Cette structure permet également de proposer les biens sélectionnés par l'équipe, à un prix juste, sans jamais sacrifier à l'exigence d'AGARIM sur la qualité et la sécurité de ses montages.

► **Que signifie AGARIM?**
Le nom AGARIM vient du japonais « AGARI » qui signifie « s'élever ». Un nom qui véhicule l'idée d'ascension, tel l'immeuble qui s'érige et se valorise au fil du temps. Le M final rappelle également la sonorité du IM, qu'on entend dans immobilier.

Déjà deux projets AGARIM dans Paris intra-muros

Quelques mois seulement après sa création, AGARIM a déjà concrétisé deux premiers grands programmes, en proposant des appartements dans des immeubles existants de grande qualité, en plein cœur de Paris, dans les très recherchés XVI^e et XIII^e arrondissements.

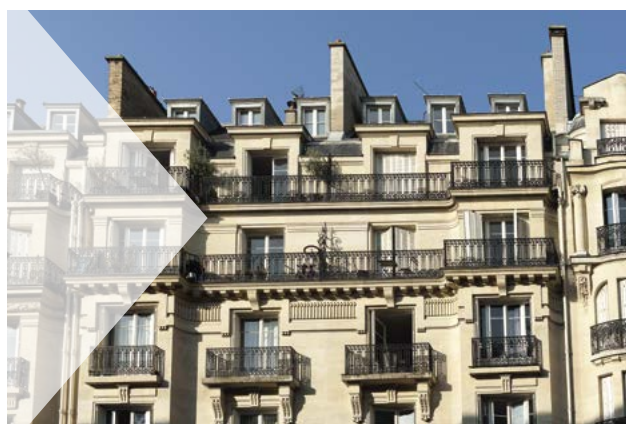
Passy Eiffel ▶

Une première opération emblématique au cœur du XVI^e arrondissement de Paris

À quelques minutes à pied du parc du Ranelagh et des jardins du Trocadéro, et à proximité de la Tour Eiffel et du Palais Chaillot, le programme Passy Eiffel réunit 18 appartements, du studio au 5 pièces, de 21 à 140 m², dans un magnifique immeuble haussmannien de standing.

Une offre rare, dans un environnement exceptionnel, avec vue sur la Tour Eiffel et le cachet indémodable propre aux immeubles haussmanniens de prestige : marbre au sol dans l'entrée, vitraux dans les parties communes, parquet point de Hongrie, cheminées, moulures, belles hauteurs sous plafond...

La nue-propriété de ces appartements s'est vendue en moins de 8 semaines, auprès d'épargnants investisseurs désireux de préparer leur retraite en toute sécurité via les partenaires professionnels du patrimoine d'AGARIM. Des institutionnels se sont également portés acquéreurs d'une partie des appartements.



CDC Habitat (Caisse des Dépôts), opérateur immobilier et acteur majeur de la politique du logement, est le bailleur de ce programme. Son usufruit temporaire a débuté en décembre 2018 pour une durée de 15 ans.

Paris Italie ▶

Une opération pour profiter de l'esprit village d'un quartier du XIII^e arrondissement de Paris



À proximité immédiate de la place d'Italie et de la mairie du XIII^e arrondissement de Paris, le programme Paris Italie, situé rue Stephen Pichon, regroupe 9 appartements, du studio au 4 pièces, avec des surfaces comprises entre 27 et 99 m², dans un immeuble contemporain de très bon standing, alliant esthétique et confort.

Cet immeuble s'inscrit dans un micro-quartier de charme et offre un esprit village authentique, proche de l'animation culturelle parisienne avec la Bibliothèque Nationale de France, L'École d'Arts et Métiers ou encore la manufacture des Gobelins.

La RIVP, Régie Immobilière de la Ville de Paris, est le bailleur de ce programme actuellement en cours ; il y développera des logements sociaux. Cet usufruit locatif social temporaire débutera au deuxième trimestre 2019 pour une durée de 15 ans.

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

L'investissement en nue-propriété (ou démembrement de propriété) est une solution patrimoniale, hors IFI, encore largement méconnue des Français. Pourtant elle permet de répondre efficacement à un double enjeu sociétal de taille :

- ▶ La création de logements pour les actifs en zones très tendues, en centres-villes, qui connaissent de vrais déficits structurels.
- ▶ Un investissement gage d'avenir, pour prévoir une retraite sécurisée, une transmission aux enfants, ou un retour au pays bien préparé dans le cas d'une expatriation.



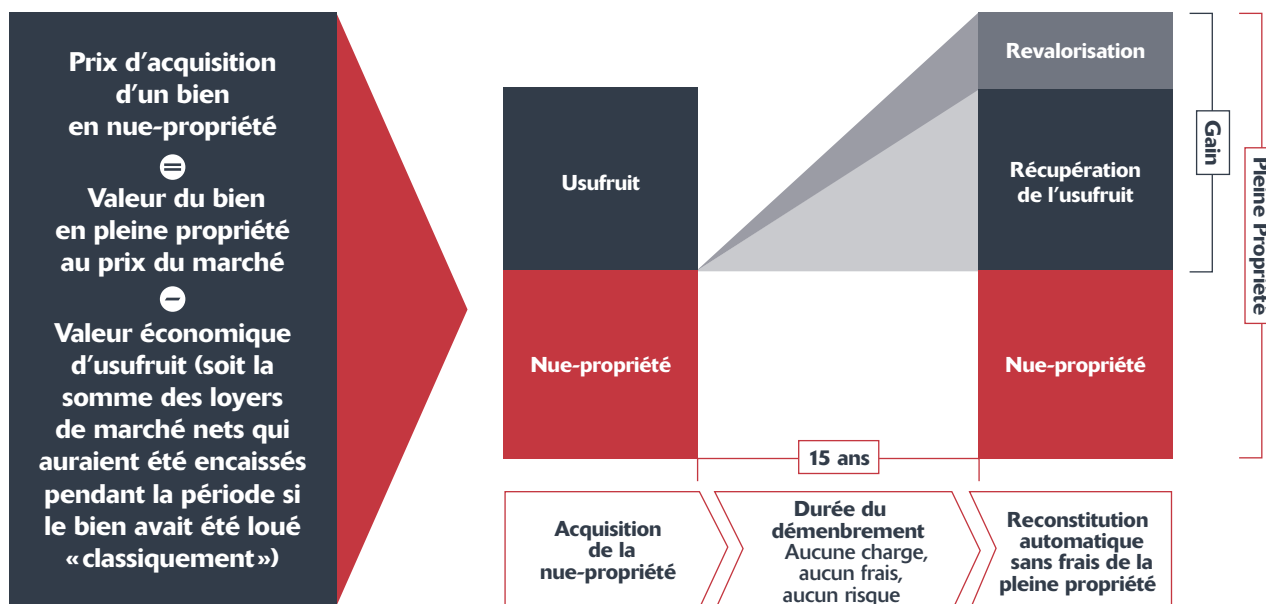
[En savoir plus sur la nue-propriété par AGARIM](#)

Comment fonctionne le démembrement de propriété ?

Un bien en pleine propriété est l'addition de deux composantes : la nue-propriété et l'usufruit. Dans le cadre d'un investissement en démembrement de propriété, l'acheteur détient la nue-propriété soit les murs du bien, alors que l'usufruit est attribué à un bailleur pendant 15 ans. Le bailleur perçoit les loyers et entretient les parties communes et parties privatives (petits et gros travaux).

Concrètement, ce modèle permet à l'épargnant d'acquérir, à moindre coût, un bien immobilier résidentiel de qualité dans des secteurs prisés des centres-villes, à des conditions uniques.

L'investisseur peut ainsi accéder à un bien 30 à 40 % moins cher que les prix du marché, selon l'équation suivante :



Un rendement optimisé par une fiscalité très favorable : risques locatifs, frais d'entretien et travaux, taxe foncière à la charge de l'usufruitier, pas de prélèvements sociaux, un bien non-soumis à l'IFI.

Cet investissement garantit une grande liberté grâce à la possibilité de vendre le bien à tout moment : le nouvel acquéreur bénéficie de tous les avantages fiscaux accumulés par les primo-investisseurs avec une durée d'usufruit réduite.

Au terme des 15 ans, l'usufruit s'éteint, le nu-propiétaire devient gratuitement et automatiquement plein propriétaire et a le choix entre récupérer son appartement pour y habiter, le louer ou le vendre. Le bailleur a alors l'obligation de reloger tout locataire n'ayant pas conclu un nouveau bail de location avec le propriétaire.



Pour plus d'informations rendez-vous sur
www.agarim.com

Suivez-nous sur [LinkedIn](#) et sur [Twitter](#)

Contacts AGARIM

Isabelle Bellin

Directrice Marketing et Communication
isabelle.bellin@agarim.com ▶ +33 (0)1 53 96 52 55

Contacts presse AGARIM – Agence Epoka

Anne-Florence Blangier

afblangier@epoka.fr ▶ +33 (0)6 38 43 73 02

Boris Cavaglione

bcavaglione@epoka.fr ▶ +33 (0)6 84 84 37 53

Agarim
BIENS SÛRS