

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

GAMME PRESTIGE

# PAVILLON SAINT-JAMES

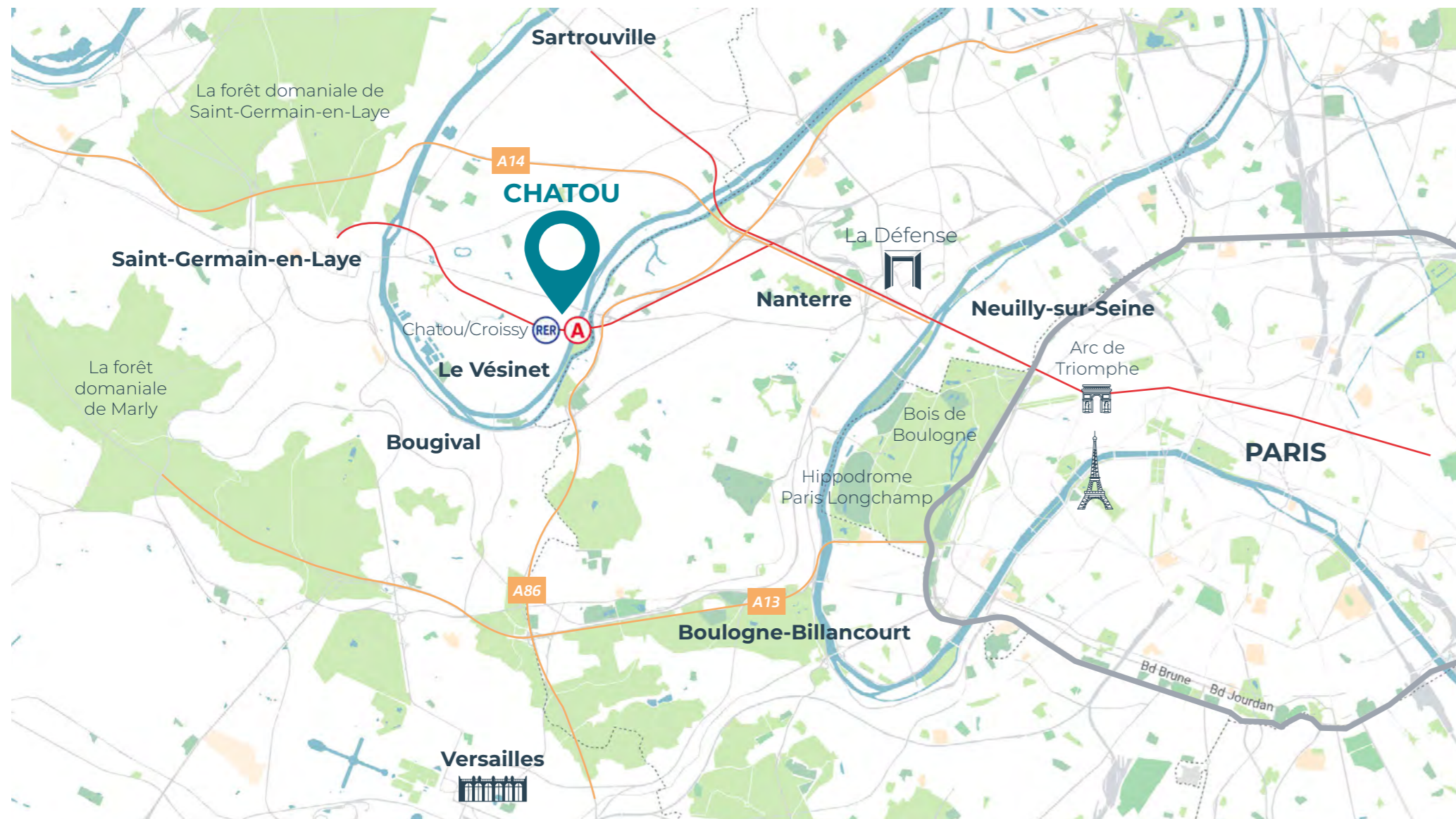
Chatou - Yvelines

3, AVENUE ERNEST BOUSSON

**Agarim**  
BIENS SÛRS

# CHATOU, LA NOUVELLE PÉPITE

## DE L'OUEST PARISIEN



Pavillon Saint-James, 3, avenue Ernest Bousson, Chatou



**/15 min\*/**

de l'Arc de Triomphe

**/10 min\*/**

de la Défense

**/8 min\*/**

de Saint-Germain-en-Laye

**/1,5 M/**

de voyageurs dans la station RER  
de Chatou-Croissy

**/1/**

réseau de transports performant :  
autoroutes (A14, A86), RER A, 8 lignes  
de bus, vélos électriques en libre-service

**/334 000/**

habitants (Agglomération de Chatou)

**/43 %/**

de cadres ou professions  
intellectuelles supérieures sur  
les personnes exerçant un emploi  
(France : 19 %)

\* en RER

# À 10 MIN\* DE LA DÉFENSE, LE PLUS GRAND PÔLE ÉCONOMIQUE D'EUROPE

## Des groupes mondiaux

Dans un rayon de 10 km sont implantés les sièges sociaux de groupe internationaux majeurs : Chanel, Peugeot-Citroën, Total Énergies, Vinci, Enedis, Konica, Ford, Colas...

## Plus de 3 600 entreprises et 180 000 salariés

À cheval sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre dans les Hauts-de-Seine, la Défense accueille 1 500 sièges sociaux et 15 entreprises du Fortune Global 500.

## Un quartier urbain aux multiples atouts

Entreprises, espaces de coworking, bureaux... la Défense abrite aussi le plus grand centre commercial et la plus grande salle de spectacles d'Europe, de nombreux établissements d'enseignement supérieur, des commerces, logements, restaurants, hôtels...

## 1<sup>er</sup> quartier d'affaires d'Europe

La Défense est aussi le 4<sup>e</sup> quartier d'affaires le plus attractif au monde.

\* en RER



Pavillon Saint-James, 3, avenue Ernest Bousson, Chatou

## CHATOU, UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELLE AUX PORTES DE PARIS

**Entre les bras de la Seine**, tout près du Vésinet et de Versailles, Chatou s'inscrit comme une parenthèse dans l'agitation urbaine. La ville séduit par son cadre de vie privilégié, calme et verdoyant mais aussi par son dynamisme.

**Les commerces, écoles, restaurants, services publics** sont si proches que le recours à la voiture reste exceptionnel. D'autant que le réseau de transports en commun (RER A, bus) permet de rejoindre le cœur de Paris en quelques minutes.

**Territoire où il fait bon vivre**, Chatou se classe parmi les villes les plus sûres d'Île-de-France. Elle occupe le 13<sup>e</sup> rang sur 246 communes\*. C'est pourquoi de nombreux parisiens en quête de verdure et de calme décident de s'y installer.

**Haut lieu d'inspiration** et point de rencontre de nombreux artistes (Renoir, Manet, Maupassant...), l'île des Impressionnistes de Chatou vibre aussi aujourd'hui au rythme des guinguettes, brocantes et grands festivals.

\*Source : [bien-dans-ma-ville.fr](http://bien-dans-ma-ville.fr)

# UNE ADRESSE REMARQUABLE

## DANS LE CONFIDENTIEL QUARTIER DU CENTRE-VILLE



Pavillon Saint-James, 3, avenue Ernest Bousson, Chatou

**Idéalement situé**, à une minute de l'Hôtel de Ville et à peine plus des commerces et services du quotidien, le Pavillon Saint-James s'inscrit dans la pure tradition des Hôtels Particuliers de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

**Niché au cœur d'un magnifique parc arboré**, il a su préserver des éléments architecturaux remarquables : parquets massifs, cheminées, moulures et menuiseries d'époque...

**Au sein de cette belle propriété, seulement trois appartements aux volumes généreux** seront aménagés et entièrement rénovés. Ils sont dotés de vastes pièces de vie lumineuses offrant des vues agréables sur les jardins paysagers. Les séjours proposent également des espaces aménageables en bureau ou bibliothèque.



## 3 appartements

Dans un élégant Hôtel Particulier XIX<sup>e</sup>  
Avec chambre parentale, salle de bains, dressing,  
cellier, jardin privatif, cave et parking

T3

T4

T5

DUPLEX

Démembrement  
**13 ans**  
(à la livraison du bien rénové)

Nue-propiété  
**75 %**

Usufruit  
**25 %**

Quote-part travaux  
**59 %**



Livraison  
prévisionnelle

**2<sup>e</sup> trimestre 2024**



Calendrier des travaux

2023 : **60 %**

2024 : **40 %**

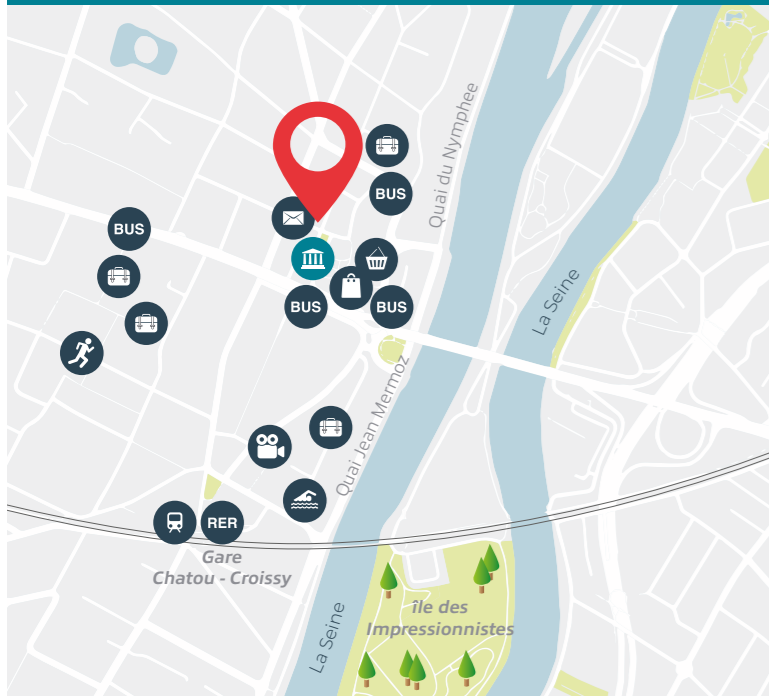


# UN ÉDIFICE D'EXCEPTION EN PLEIN CŒUR DE VILLE

À 150 M DE L'HÔTEL DE VILLE  
ET À PROXIMITÉ DE TOUS LES COMMERCES ET SERVICES

## PAVILLON SAINT-JAMES

Chatou - Yvelines



Pavillon Saint-James, 3, avenue Ernest Bousson, Chatou



### COMMERCES

**2 min**  
Nombreux commerces,  
services et restaurants

**4 min**  
Supermarché  
Monoprix à 300 m

**13 min**  
Centre commercial  
Carrefour Montesson



### ÉCOLES

**2 min**  
École maternelle

**7 min**  
École primaire

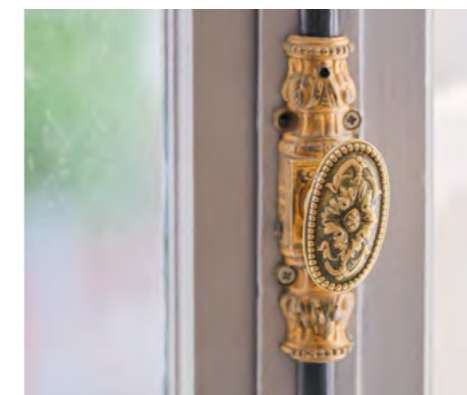
**6 min**  
Collège



### TRANSPORTS EN COMMUN

**5 min**  
5 lignes de bus

**9 min / 7 min**  
Gare RER A -  
Chatou-Croissy



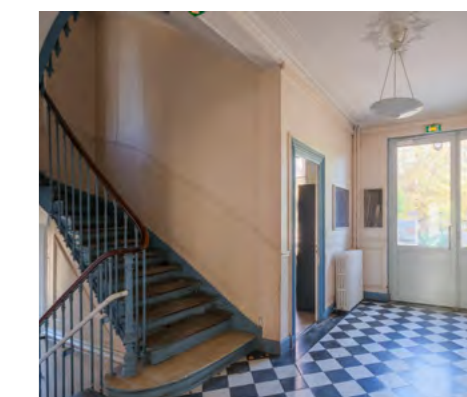
# PAVILLON SAINT-JAMES, UN PROJET DE RÉHABILITATION LABELLISÉ PAR LE GROUPE CIR, SPÉCIALISTE DE LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN DEPUIS PLUS DE 30 ANS



## Une restauration complète de l'édifice, dans le respect de la composition originelle

- Restauration par hydro-gommage des façades et des modénatures en pierre de taille (chaines d'angle, bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres...)
- Révision de la toiture en ardoise et réfection des zingueries
- Remplacement des menuiseries en bois par des modèles identiques à double vitrage (optimisation thermique et phonique)
- Remplacement des portes d'entrée par des portes en bois à l'ancienne
- Restauration des éléments architecturaux remarquables : parquets, moulures, corniches, cheminées
- Réfection de l'ensemble des sols, murs et réseaux (VMC, électricité, plomberie)
- Création d'un local à vélo

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



## Des espaces intérieurs et extérieurs aux finitions parfaites

- Salles de bains équipées : meuble vasque, sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif
- Cuisines aménagées : meubles hauts et bas, plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte
- Placards sur mesure
- Accès sécurisés aux appartements par visiophone
- Teintes des murs sélectionnées par un architecte coloriste
- Parties communes décorées par un architecte d'intérieur
- Paysagement du jardin arboré
- Aménagement d'un jardin privatif pour l'appartement en RDC



# 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-propriété (soit du foncier décoté)
- ▶ Travaux de rénovation et intérêts d'emprunt déductibles des bénéfices fonciers

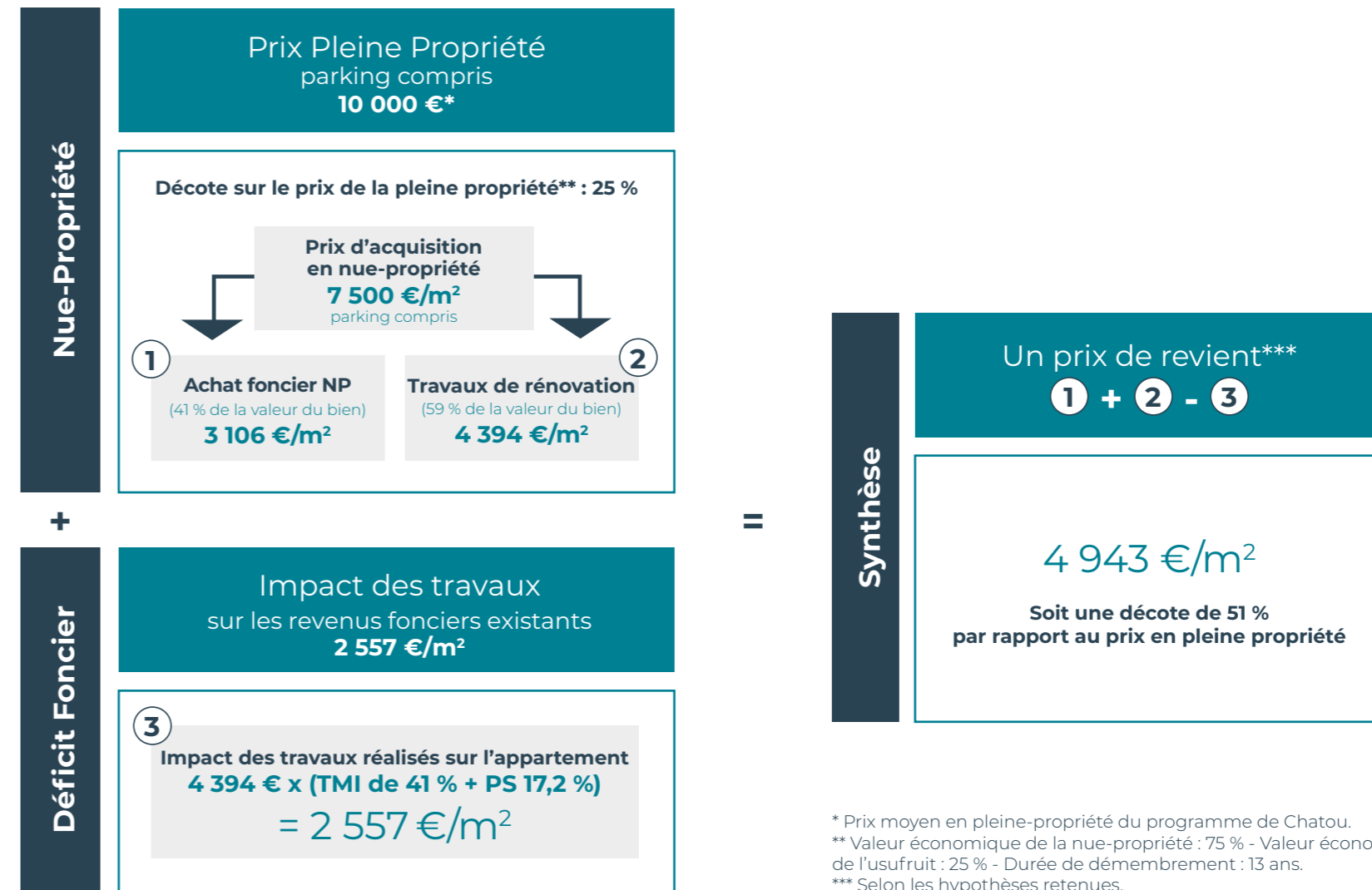
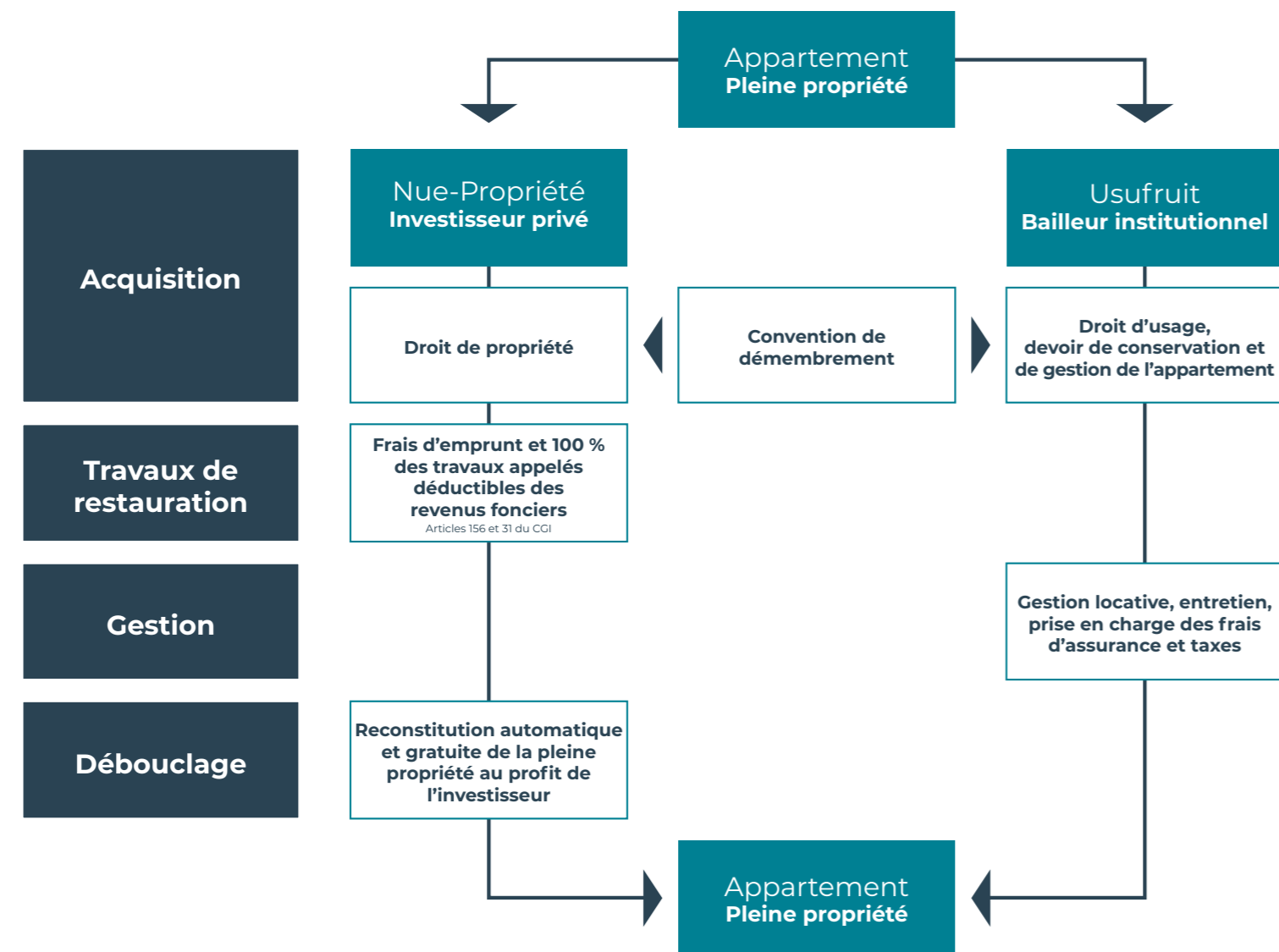


## Un démembrement conclu pour une durée de 13 ans

- ▶ À compter de la livraison du bien



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



\* Prix moyen en pleine-propriété du programme de Chatou.  
 \*\* Valeur économique de la nue-propriété : 75 % - Valeur économique de l'usufruit : 25 % - Durée de démembrement : 13 ans.  
 \*\*\* 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<sup>e</sup> - 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](mailto:infos@agarim.com)

