

Communiqué de presse

A CHATOU, AGARIM ET LE GROUPE CIR CONCRÉTISENT UN MODÈLE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER À HAUTE PERFORMANCE :

LA NUE-PROPRIÉTÉ OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER

Paris, le 27 mai 2025 – Alors que le marché immobilier connaît une phase de repli, AGARIM, le spécialiste et expert reconnu dans le montage d'opérations en nue-propriété, et CIR, référence historique dans la restauration du bâti ancien, livrent un programme exemplaire à Chatou (78). Cette opération portée en nue-propriété optimisée au déficit foncier (NP/DF) illustre la force du Groupe Bacalan à concevoir des solutions d'investissement sur mesure, alliant efficacité fiscale, valorisation patrimoniale et préservation du bâti ancien.

Un produit "anti-crise" qui conjugue rentabilité, sécurité et optimisation fiscale

Ce modèle d'investissement en nue-propriété optimisée au déficit foncier allie les avantages du démembrement de propriété avec les bénéfices fiscaux liés aux travaux de rénovation. Il permet d'investir dans l'immobilier à prix décoté (30 à 40%), sans revenu imposable, sans taxe foncière, et sans gestion locative, tout en bénéficiant d'une neutralité fiscale totale à l'IR comme à l'IFI. L'investisseur récupère ensuite la pleine propriété du bien, automatiquement, à l'issue du démembrement – avec une valorisation mécanique.

Il permet donc aux acquéreurs de :

- **Devenir propriétaire d'un bien immobilier de qualité au sein d'un immeuble patrimonial restauré**, situé dans des secteurs résidentiels prisés, à un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété et sans fiscalité locative durant la phase de démembrement ;
- **Déduire 100% des travaux** ainsi que les intérêts d'emprunt de leurs revenus fonciers (articles 156 et 31 du CGI) ;
- **Préparer l'avenir** (retraite, transmission, diversification) via un actif immobilier tangible, situé dans des zones à fort potentiel.

Chatou, démonstration concrète d'une stratégie à long terme

Réalisée sur deux hôtels particuliers construits entre 1910 et 1920, l'opération menée à Chatou permet la création de six logements familiaux de standing, dans une commune verdoyante prisée des franciliens. Les travaux, pilotés par CIR, ont été réalisés avec une exigence de qualité patrimoniale et une coordination étroite avec les Architectes des Bâtiments de France. Conservation des éléments d'origine, matériaux durables, confort moderne : cette restauration exemplaire fait du projet un cas d'école pour le secteur.

Une synergie d'expertises au service des investisseurs

Ce projet incarne la stratégie du Groupe Bacalan, qui s'appuie sur l'alliance forte entre AGARIM (montages patrimoniaux performants) et CIR (maîtrise technique et respect du bâti ancien) pour proposer une offre différenciante sur le marché. Cette synergie garantit :

- La **sécurisation des opérations** sur l'ensemble de la chaîne de valeur (juridique, fiscale, technique) ;
- La **création de produits "clé en main"** pour les conseillers en gestion de patrimoine et leurs clients ;
- Une **capacité à déployer rapidement** des programmes similaires dans d'autres zones stratégiques.

Une demande croissante des professionnels du patrimoine

Plébiscitée par les conseillers en gestion de patrimoine, la solution NP/DF proposée par AGARIM et CIR répond à une forte attente de leurs clients : préserver leur capital, réduire leur fiscalité et accéder à des biens rares dans un cadre sécurisé.

« Ce programme à Chatou symbolise l'ADN du Groupe Bacalan : conjuguer vision long terme, excellence patrimoniale et performance fiscale. Nos partenaires nous le confirment : ce type de montage répond à un besoin stratégique », déclare **Mathilde Pigout, Directrice commerciale d'AGARIM**.

Chatou : patrimoine architectural préservé et cadre de vie prisé

Située à seulement 15 minutes de Paris, **Chatou** est réputée pour son environnement verdoyant et son riche patrimoine architectural.

Historiquement, ces bâtiments furent des résidences privées avant d'être transformés en **bureaux administratifs de la mairie**. CIR a ainsi entrepris un **travail de restauration minutieux**, alliant respect du patrimoine et exigences contemporaines.

L'opération a permis la création de **six logements haut de gamme**, 2 T3, 2 T4 et 2 T5, de 76 à 119 m², répartis sur deux bâtiments, ainsi que de **12 places de stationnement**, 2 jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée et des espaces verts communs.

Projet et visuels sur demande auprès du service de presse : 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

A propos de CIR

Fleuron du Groupe Bacalan, CIR conçoit des solutions d'investissements immobiliers bâtis pour traverser le temps. CIR sélectionne des prestigieux actifs immobiliers en cœur de ville et rénove pour faire renaître le patrimoine architectural français. Avec une moyenne de 110 chantiers par an, CIR a restauré plus de 18 100 appartements depuis 1988.

www.groupecir.com

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