

## **AGARIM RENFORCE SA GAMME DE NUE-PROPRIÉTÉ COURTE DURÉE AVEC UNE NOUVELLE ACQUISITION DE PRESTIGE DANS LE 8ÈME ARRONDISSEMENT DE PARIS**

**« Rue de Lisbonne »**

*une adresse parisienne d'exception qui s'inscrit au cœur de la stratégie patrimoniale d'AGARIM.*

Paris, le 27 novembre 2025 - **AGARIM**, le spécialiste reconnu des montages patrimoniaux en nue-propiété, annonce l'acquisition d'un immeuble résidentiel de prestige situé au 45 rue de Lisbonne, au cœur du 8ème arrondissement de Paris, l'un des secteurs les plus emblématiques et les plus convoités de la capitale. L'actif a été cédé par Ofi Invest Real Estate pour le compte de l'un de ses mandants. Cette nouvelle opération s'inscrit dans la dynamique portée par AGARIM autour de la nue-propiété courte durée, une offre inédite développée en partenariat avec le Groupe CRYSTAL, reposant sur un usufruit temporaire de 10 ans et pensée pour offrir aux investisseurs une combinaison rare de visibilité, de sécurité et de valeur patrimoniale. Elle marque une nouvelle étape dans la stratégie de développement d'AGARIM, axée sur la sélection d'actifs parisiens d'exception à fort potentiel patrimonial et locatif.

### **Dans la continuité de Wagram, une stratégie fondée sur des adresses d'exception**

Avec le 45 rue de Lisbonne, AGARIM prolonge la dynamique initiée avec l'avenue de Wagram, qui avait structuré sa gamme de nue-propiété courte durée autour d'actifs parisiens rares et à forte valeur de signature.

Situé au cœur du 8<sup>e</sup> arrondissement à proximité des Champs-Élysées, du Faubourg Saint-Honoré, du quartier Saint-Augustin et à deux pas du Parc Monceau, l'immeuble bénéficie d'un environnement résidentiel premium, combinant élégance architecturale, dynamisme économique et qualité de vie.

Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la volonté d'AGARIM de constituer une gamme d'actifs parisiens rares, pérennes et situés dans les secteurs les plus stratégiques de la capitale.

### **Un immeuble haussmannien de très haut standing**

Le 45 rue de Lisbonne se distingue par une architecture haussmannienne de grande qualité : façade en pierre de taille, toiture Mansart en zinc et ardoise, parties communes rénovées avec marbre, boiseries et escalier d'époque. Une cour intérieure rénovée complète cet ensemble harmonieux.

L'immeuble comprend 23 appartements, dont une large majorité proposée en nue-propiété, avec des typologies allant du studio aux appartements familiaux.

L'ensemble des logements offre des prestations homogènes de qualité : beaux volumes, belle luminosité, parquet en chêne, moulures et belles hauteurs sous plafond.

Certains appartements bénéficient de vues dégagées sur le Parc Monceau, la Tour Eiffel ou le Sacré-Cœur. L'immeuble dispose également d'un ascenseur rénové, de caves en sous-sol et d'un local vélos sécurisé.

### **Une offre de nue-propiété courte durée qui confirme son attractivité**

L'opération repose sur un démembrement de propriété d'une durée de 10 ans, avec une valorisation de la nue-propiété fixée à 76 %. Le prix moyen s'établit à de 11 400 €/m<sup>2</sup> (loi Carrez) reflétant le positionnement patrimonial de cette adresse tout en offrant un point d'entrée optimisé pour un actif résidentiel de cette qualité au cœur du 8ème arrondissement.

Ce modèle permet aux investisseurs de bénéficier d'un cadre sécurisé et lisible : l'usufruitier assure la totalité de la gestion, des charges et des travaux pendant toute la durée de l'usufruit, sans fiscalité ni contraintes pour le nu-propiétaire. Au terme des 10 ans, celui-ci récupère automatiquement la pleine propriété du bien.

### Un partenariat structurant avec VPF

Cette opération a été réalisée en partenariat avec VPF, acteur reconnu pour son expertise dans l'immobilier résidentiel d'investissement et la valorisation d'actifs. Ce partenariat repose sur une vision commune : identifier des adresses patrimoniales à fort potentiel et structurer des opérations sécurisées, adaptées aux attentes des investisseurs.

*« Avec la rue de Lisbonne, nous enrichissons notre gamme de nue-propriété courte durée adossée à des adresses parisiennes d'exception. Cet actif rare s'inscrit pleinement dans notre stratégie : sélectionner des biens pérennes, porteurs de valeur durable et implantés dans les quartiers les plus recherchés de la capitale. Cette opération, menée avec VPF illustre notre capacité à identifier des opportunités d'exception et à structurer des montages adaptés aux attentes du marché, dans un environnement aussi exigeant que celui du Parc Monceau. »* déclarent **Nayma Khellaf et Géraldine Chaigne, cofondatrices d'AGARIM.**

*« Cette opération illustre pleinement l'ambition du Groupe CRYSTAL : accompagner nos partenaires dans la structuration de solutions immobilières innovantes, adaptées aux enjeux patrimoniaux des investisseurs. Avec AGARIM, nous partageons la conviction que les adresses parisiennes d'exception constituent un socle solide pour créer de la valeur durable. »* conclut **Jean-Maximilien Vancayezeele, Directeur Général du Groupe CRYSTAL.**

### Points clés de l'opération

- 23 appartements au total
- SHAB : 1 807 m<sup>2</sup>
- Nue-propriété courte durée : usufruit 10 ans
- Valorisation nue-propriété : 76 %
- Prix moyen en nue-propriété : 11 400 €/m<sup>2</sup> (loi Carrez)
- Typologies en nue-propriété : du T1 (~32 m<sup>2</sup>) au T4 (~128 m<sup>2</sup>)

La plaquette est disponible sur simple demande à l'adresse suivante : [annabel@be-rp.fr](mailto: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.

<https://agarim.com>

#AgarimBiensSûrs

### À propos de VPF

Valorisation Patrimoine Foncier (VPF), qui fait partie du Groupe OVALTO, est un fonds d'investissement spécialisé dans l'acquisition d'immeubles d'habitation en bloc à Paris et dans le 92. Actif depuis plus de 10 ans, VPF a réalisé plus de 60 acquisitions ayant conduit à la rénovation et la revente de plus de 2 000 appartements.

<https://www.vpfimmo.fr>

### À propos de CRYSTAL

Crystal est le leader de la gestion de patrimoine entrepreneuriale en France avec 25 Mds€ d'encours répartis entre clientèle directe et intermédiée, et près de 300 M€ de chiffre d'affaires. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, en outre-mer et à l'étranger, Crystal rassemble près de 1 000 collaborateurs au service de plus de 90 000 familles et accompagne plus de 2 300 conseillers en gestion de patrimoine externes.

Les entités du groupe délivrent un très haut niveau d'expertise associé à une gamme complète de solutions patrimoniales à destination d'une clientèle française et internationale à travers ses marques Laplace, Primonial Partenaires, Zenith Investment Solutions et Kwarxio. Crystal a récemment finalisé l'acquisition du pôle de distribution du groupe Primonial et est détenu à, environ : 60% par Goldman Sachs Alternatives, 20% par Seven2 et 20% par le management et les CGP associés.

*Crystal est dirigé par Bruno Narchal, Fondateur et Président, Jean-Maximilien Vancayezeele, Directeur Général, Benjamin Brochet, Directeur Général Délégué, et Benoist Lombard, Directeur Général Adjoint.*

<https://groupe-crystal.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