




PARIS - SAINT TROPEZ - DEAUVILLE

CAPITAL VIAGERS



 capital-viagers.com

 Eric Salles, Expert
eric.salles@capital-viagers.com

 + 33 6 88 64 16 83

 58 Rue de Monceau - Paris VIII

À PROPOS

Spécialiste du viager haut de gamme, la maison déploie un accompagnement confidentiel, précis et sur-mesure, au cœur des marchés les plus recherchés : Paris Rive Gauche, Golfe de Saint-Tropez, Normandie.

Chaque opération s'inscrit dans une vision patrimoniale rigoureuse, portée par l'art de vivre à la française, où se conjuguent élégance, maîtrise du risque et transmission.

A specialist in high-end life annuity transactions, the firm delivers discreet, precise and bespoke support in the most sought-after markets: Paris Left Bank, the Gulf of Saint-Tropez, and Normandy.

Each transaction reflects a rigorous wealth strategy inspired by the French art of living, where elegance, risk management and legacy converge.

NOTRE SELECTION

PIEDS A TERRE VIAGERS A PARIS



99 950 €
809 € /mois

PARIS - BOIS VINCENNES

42 m²

Paris 75011

Adresse premium Saint-Mandé aux portes de Paris – Vente en viager occupé — Valeur libre : 400 000 € vs valeur occupée : 207 200 € – payé 99 950 € HAI et rentes mensuelles de 809 € - décote d'environ 50 % – occupé par un homme de 71 ans. Rare à la vente dans un secteur recherché, à proximité immédiate du Bois de Vincennes et des transports (lignes 1 et 8), appartement 2 pièces de 42,37 m² entièrement refait à neuf, situé au 5^e étage avec ascenseur dans une résidence sécurisée. Un investissement patrimonial sécurisé, sans gestion locative ni risque d'impayé, sur une adresse à forte valeur.

PARIS V - MONGE

31 m²

2 pièces

Paris 75005

PARIS 5^e, Place Monge, au sein d'un immeuble haussmannien de caractère – Vente en viager occupé – valeur libre 430 000 € vs valeur occupée 242 940 € (soit 6 941 €/m² au lieu de 12 285 €/m²) - payé 152 950 € HAI et rentes mensuelles de 801,08 € - décote d'environ 40 % – occupé par une femme de 79 ans. Bien de charme extrêmement rare, en rez-de-chaussée, appartement T2 de 31,16 m² avec cour/terrasse d'environ 8 m². Investissement patrimonial sécurisé sans aléa locatif, une opportunité rare avec forte valorisation à terme. Idéal pour un pied-à-terre ou un investissement locatif haut de gamme.



152 950 €
801 € /mois

PARIS XV - LOURMEL

54 m²

2 pièces

Paris 75015

PARIS 15^e Rive Gauche – vente en viager occupé – valeur libre 560 000 € - valeur occupée 316 400 € - payé 199 900 € HAI et rentes mensuelles de 985 - forte décote de 43 % - occupé à vie par une femme de 79 ans. A deux pas du métro Lourmel, T2 de 53,75 m² au 2^e étage avec ascenseur dans un immeuble de standing offrant un séjour lumineux de 28 m², cuisine ouverte équipée, chambre confortable et terrasse de 4 m² avec aperçu Tour Eiffel. Bien sain, bien agencé, avec extérieur, typologie très recherchée sur le marché parisien. Idéal pour un placement patrimonial sécurisé, actif refuge, sans gestion ni vacance, au fort potentiel long terme.



192 400 €
985 € /mois

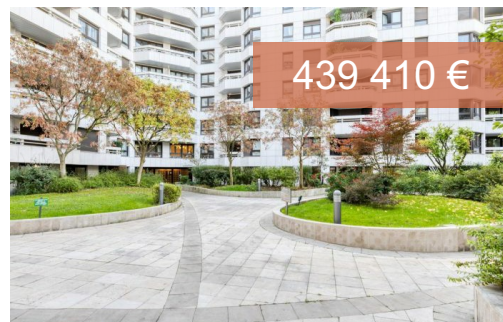
PARIS LEVALLOIS - ILE DE LA JATTE

56 m²

2 pièces

Levallois-Perret 92300

LEVALLOIS-PERRET, à 300 m de la Seine, de l'Île de la Jatte, du métro et des commerces – Vente en nue-propriété à horizon court - valeur libre 582 000 € – payé 439 410 € HAI sans rente mensuelle - décote immédiate de 142 590 € - occupé par un couple de 85 et 84 ans. Appartement de 55,93 m² avec terrasse, situé au 4^e étage d'une résidence de standing (1992), en excellent état. Il offre un grand séjour et une cuisine sur terrasse, une chambre, une salle de bain moderne, WC séparés, terrasse de 10 m², cave et parking intérieur. Emplacement privilégié, calme et recherché, à proximité immédiate des commerces, écoles, transports, parc et services. Placement sécurisé sans charge, avec forte décote, valorisation à terme et fiscalité avantageuse.



439 410 €

NOTRE SELECTION

RESIDENCES VIAGERS NORMANDIE



199 000 €
1 096 € /mois

CAEN PORT - VUE TOUR LEROY

108 m²

Caen 14000

Caen ultra-centre - Vente à terme 7 ans occupé à vie — valeur libre 420 000 € - payé 199 000 € HAI suivi de mensualités de 1 096 € pendant 7 ans - décote de 157 920 € (37,6 %) - occupé par une femme de 83 ans. Bel appartement T4 de 107 m² avec vue sur la Tour Leroy et le port, double séjour lumineux avec balcon, cuisine aménagée et arrière-cuisine, deux chambres, salle d'eau et salle de bains ainsi qu'un garage box en sous-sol sécurisé avec cave. Il s'agit d'un investissement sécurisé, sans gestion locative, sans risque d'impayés, avec une fiscalité allégée.

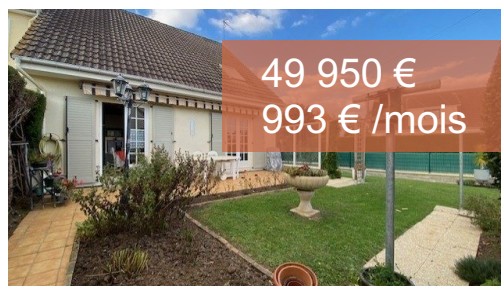
CAEN LOUVIGNY

103 m²

5 pièces

Caen 14000

Louvigny, aux portes de Caen - VENTE EN VIAGER OCCUPÉ – valeur libre 2750 000 € - payé 49 950 € HAI et rentes mensuelles de 993,46 € - décote de 111 650 € (40,6 %) - occupé par une femme de 81 ans. Cette maison familiale, dans un cadre calme et résidentiel, offre un séjour lumineux, une cuisine aménagée et une grande pièce en rez-de-chaussée (possibilité une chambre + une salle d'eau) et à l'étage, trois chambres et salle de bains. Sous-sol complet. Jardin clos et arboré, terrasse. Investissement sécurisé sans aléa locatif ni fiscalité sur les loyers.



49 950 €
993 € /mois

CAEN BRETTEVILLE SUR ODON

146 m²

7 pièces

Bretteville-sur-Odon 14760

BRETTEVILLE SUR ODON, aux portes de Caen - VENTE EN Nue-propriété – valeur libre 545 000 € HAI payé 345 425 € HAI – décote de 240 000 € - occupée par un homme de 70 ans. Belle maison individuelle T7 d'environ 160 m² sur 615 m² de terrain, offrant entrée, séjour-salon lumineux avec cheminée, véranda chauffée, cuisine équipée, 5 chambres, 2 salles d'eau. Sous-sol complet avec garage, cave, buanderie, salle de sport. Prestations de qualité. Extérieurs soignés avec terrasses, pergola, spa et jardin clos. Aucune rente à verser, aucune gestion locative ni fiscalité pendant la durée du démembrement avec récupération de la pleine propriété à terme.



345 425 €

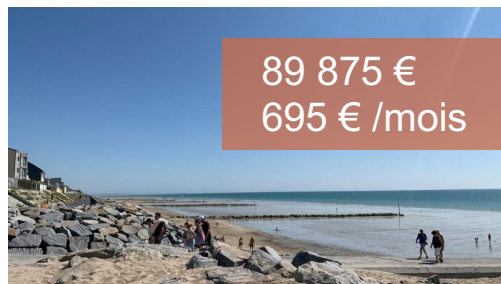
AGON COUTAINVILLE - Fleuve Sienne

116 m²

4 pièces

Granville 50400

Secteur AGON-COUTAINVILLE - VENTE À TERME 10 ANS OCCUPÉE A VIE-. Valeur libre 265 000 €, payé 89 000 € HAI et mensualités de 695 € pendant 10 ans - décote de 111 600 € (42,11 %) – occupée par une femme de 79 ans. Jolie maison de 116 m² en excellent état avec séjour avec insert, cuisine équipée, 3 chambres, salle d'eau, véranda chauffée. Sous-sol complet, jardin clos exposé sud-ouest, vue dégagée sur la Sienne, environnement calme. Investissement sans gestion locative ni risque d'impayé. Fiscalité alléguée et frais de notaire réduits.



89 875 €
695 € /mois

NOTRE SELECTION

APPARTEMENTS VIAGERS GOLFE DE SAINT-TROPEZ



448 240 €
3 346 € /mois

SAINT-TROPEZ - VIAGER LIBRE LOUÉ

🏠 63 m²

📍 Saint-Tropez 83990

Au cœur de SAINT-TROPEZ, tout à pied – VENTE EN Viager libre loué – valeur libre 804 000 € - payé 448 240 € HAI et rentes mensuelles de 3 346 € (vous percevez un loyer hors charges de 1 103 €/mois, soit un effort réel de 2 243 €/mois) - vendeur homme de 79 ans. Bel appartement T3 de 62,60 m² en résidence avec piscine, au 2e étage avec ascenseur, offrant un séjour de 32 m² avec cuisine équipée, double exposition Est-Ouest, deux chambres avec rangements, salle d'eau moderne, WC séparés, deux balcons (7 m²) et parking intérieur sécurisé en excellent état. Résidence de standing avec piscine (rare en centre-ville), forte luminosité, emplacement premium proche plages, port et commerces. Investissement patrimonial sur un bien rare avec revenus locatifs sécurisés dès l'acquisition.

PORT GRIMAUD - VIAGER OCCUPÉ

🏠 43 m²

🏠 2 pièces

📍 Grimaud 83310

Au cœur de la cité lacustre de PORT GRIMAUD - VIAGER OCCUPE SANS RENTE - valeur libre 350 000 € - payé 234 850 € HAI sans rente – décote immédiate de 33 % - vendeur homme de 77 ans. Bel appartement T2 de 42,5 m², au deuxième étage d'une copropriété entretenue offrant : un séjour avec cuisine équipée donnant sur une loggia de 6m2, une chambre avec deux placards aménagés et une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne et WC. Place de parking privative surveillée, accès par télécommande (incluse). Placement refuge sur le Golfe de Saint-Tropez, sans aléa de rente. Aucune gestion, aucune fiscalité locative. Fort potentiel de revalorisation – marché de la presqu'île de Saint-Tropez en hausse structurelle



234 850 €

QUELQUES VILLAS DE PRESTIGE VIAGERS



GOLFE DE SAINT TROPEZ – 2 hectares

272 m²

6 pièces

Cogolin 83310

Au cœur des vignes du Golfe de Saint-Tropez, à COGOLIN – VENTE EN VIAGER OCCUPÉ - valeur libre 1 990 000 € vs valeur occupée 1 250 000 € - payé 900 000 € HAI et rente mensuelle de 3 500 € - décote immédiate de 740 000 € - occupé par un couple de 88 et 84 ans. Sur 2 hectares de terrain arboré avec vue dégagée et calme absolu, superbe propriété de 272 m² comprenant 6 pièces, 4 chambres et 4 salles de bains, avec vaste séjour de 65 m² et cuisine équipée. Prestations haut de gamme. Terrasse de 100 m², piscine, exposition sud-ouest et 7 stationnements. Investissement sans gestion, fort potentiel de valorisation, rendement attractif et fiscalité allégée.



PROVENCE ARLES

182 m²

9 pièces

Arlés 13200

En Provence, à ARLES dans quartier résidentiel recherché – VENTE EN Nue-propriété - valeur libre : 1 020 000 € – payé 582 894 € HAI - décote immédiate de 437 106 € - occupé par un couple de 83 et 80 ans. Propriété familiale de charme au cœur d'un parc paysager de 3 625 m² avec oliviers centenaires et piscine. Maison de 9 pièces lumineuses avec 4/5 chambres, vaste séjour, cuisine indépendante et nombreuses vues sur la piscine. Extérieurs d'exception : terrasse de 79 m², piscine chauffée 13 x 6 m, pool house équipé avec espace invités et dépendances. Investissement patrimonial sécurisé avec fiscalité optimisée (frais de notaire réduits, IFL allégé, pas de taxe foncière). Aucun loyer, aucune charge ni gestion à prévoir.



PAYS D'AUGE

430 m²

12 pièces

Lisieux 14100

À 2h30 de Paris, à NORREY EN AUGE – VENTE EN NUE PROPRIETE - valeur libre 999 850 € - payé 583 200 € HAI – décote immédiate de 416 650 € - occupé par ? Élégante demeure de caractère avec piscine intérieure, proposée en nue-propriété avec possibilité d'occupation ponctuelle. Ce manoir en brique et pierre, entièrement restauré, offre 430 m² habitables et conserve tout le charme de l'ancien (parquets, cheminées, belles hauteurs). Il se compose de 12 pièces dont 8 chambres, un loft, de vastes espaces de réception et plusieurs cuisines. Les extérieurs séduisent avec terrasse couverte, piscine intérieure avec hammam, espaces de loisirs et terrain arboré d'environ 6000 m². Capacité d'accueil jusqu'à 30 personnes, idéal pour location saisonnière et événements, avec une rentabilité



QUIBERON SUR LE PORT

250 m²

10 pièces

Quiberon 56170

Emplacement d'exception – VENTE EN VIAGER OCCUPÉ – valeur libre 812 000 € - payée 148 720 € HAI et rente mensuelle de 1 341 € - forte décote d'environ 50 % – occupée par une femme de 71 ans. Maison de caractère d'environ 250 m² idéalement située à seulement 50 m de la mer, offrant un cadre de vie rare et recherché. Le bien se compose de deux T3 indépendants, d'un vaste espace aménageable (rez-de-chaussée/sous-sol/garage), d'une terrasse avec pièces supplémentaires et d'une dépendance. Investissement patrimonial pour un placement rentable et sécurisé, absence de gestion locative. Fiscalité avantageuse, frais réduits et potentiel de valorisation à moyen/long terme.



DEAUVILLE SAINT GATIEN

320 m²

10 pièces

Deauville 14800

Sur les hauteurs de Deauville-Honfleur - Vente en nue-propriété avec usufruit 5 ans - valeur libre 2 000 000 € - valeur occupée 1 700 000 € - payé 1 820 000 € HAI – décote de 300 000 € - occupé par un homme de 65 ans. Ce manoir des XVIIIe–XIXe siècles, d'environ 320 m² habitables, s'étend au cœur d'un parc arboré de 17 700 m². Il offre de beaux volumes : salon avec cheminée, séjour lumineux, bureau, cuisine, six chambres avec salles d'eau, ainsi qu'un studio indépendant. Le bien dispose d'un chauffage par pompe à chaleur, de double vitrage et d'un assainissement individuel. Plusieurs dépendances complètent l'ensemble : chaumière, trois T2, charreterie et bâtiment annexe. Idéal pour une résidence de prestige ou une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes, restauration). Prévoir travaux.



CAMPAGNE LYONNAISE

265 m²

8 pièces

Lyon 69006

A Saint-Genest-Lerpt dans un secteur recherché - VENTE EN VIAGER occupé sans rente- valeur libre 692 000 € - valeur occupée 440 804 € - payé 485 784 € HAI - sans rente – décote immédiate 36 % - occupée par une femme de 84 ans. Superbe propriété de caractère avec parc arboré de 5 824 m². Demeure de 265 m² entièrement rénovée avec prestations haut de gamme, alliant charme de l'ancien et confort moderne. Elle offre 8 pièces dont 3 chambres, une cuisine indépendante, une grande terrasse et une piscine 11 x 6 m, avec dépendances. Investissement sans gestion, bien entretenu avec une durée d'occupation estimée courte. Fort potentiel de valorisation (plus-value estimée jusqu'à 227 K€), frais réduits et rendement attractif.

NOS DEUX SUPERBES MAISONS

2 810 000 €
8 333 € /mois



PROVENCE - CABRIS - Élégante Villa – Vue Époustouflante (rendement locatif)

Sur les hauteurs de Cannes, à CABRIS – VENTE A TERME LIBRE - valeur libre : 4 160 000 € - payé : 2 810 000 € HAI avec mensualités de 8 333 € pendant 15 ans (180 mois). Propriété de prestige meublée de 620 m² sur 6 000 m² de terrain paysager avec vue mer, piscine, terrasses et prestations haut de gamme avec jouissance immédiate, sans prêt bancaire et sans intérêts. Fort potentiel d'exploitation : location meublée haut rendement. Investissez sans banque dans un projet entrepreneurial d'envergure avec cette villa d'exception en alliant rentabilité, sécurité et cadre de vie d'exception.

 620 m²

 9 pièces

 Cabris 06530

PROVENCE - ARLES

En Provence – VENTE EN Nue-propriété - valeur libre 900 000 € - payée 582 894 € HAI - décote immédiate de 350 106 € sans rente ni charges – Propriété familiale de charme située à Arles, dans un quartier résidentiel recherché. Dans un environnement calme et privilégié, ce bien se déploie sur un parc paysager de 3 625 m² avec oliviers centenaires et piscine. La maison offre 9 pièces lumineuses, dont 4/5 chambres, avec de belles ouvertures sur l'extérieur et une grande terrasse. Prestations complètes avec séjour spacieux, cuisine indépendante, pool house équipé et piscine chauffée 13 x 6 m. Un investissement patrimonial sécurisé dans une ville historique dynamique, avec fiscalité optimisée et fort potentiel à terme.

582 894 €



 182 m²

 9 pièces

 Arles 13200



CAPITAL VIAGERS

PARIS