

VIAGERS · VENTES À TERME · NUES-PROPRIÉTÉS



CAPITAL VIAGERS
PARIS

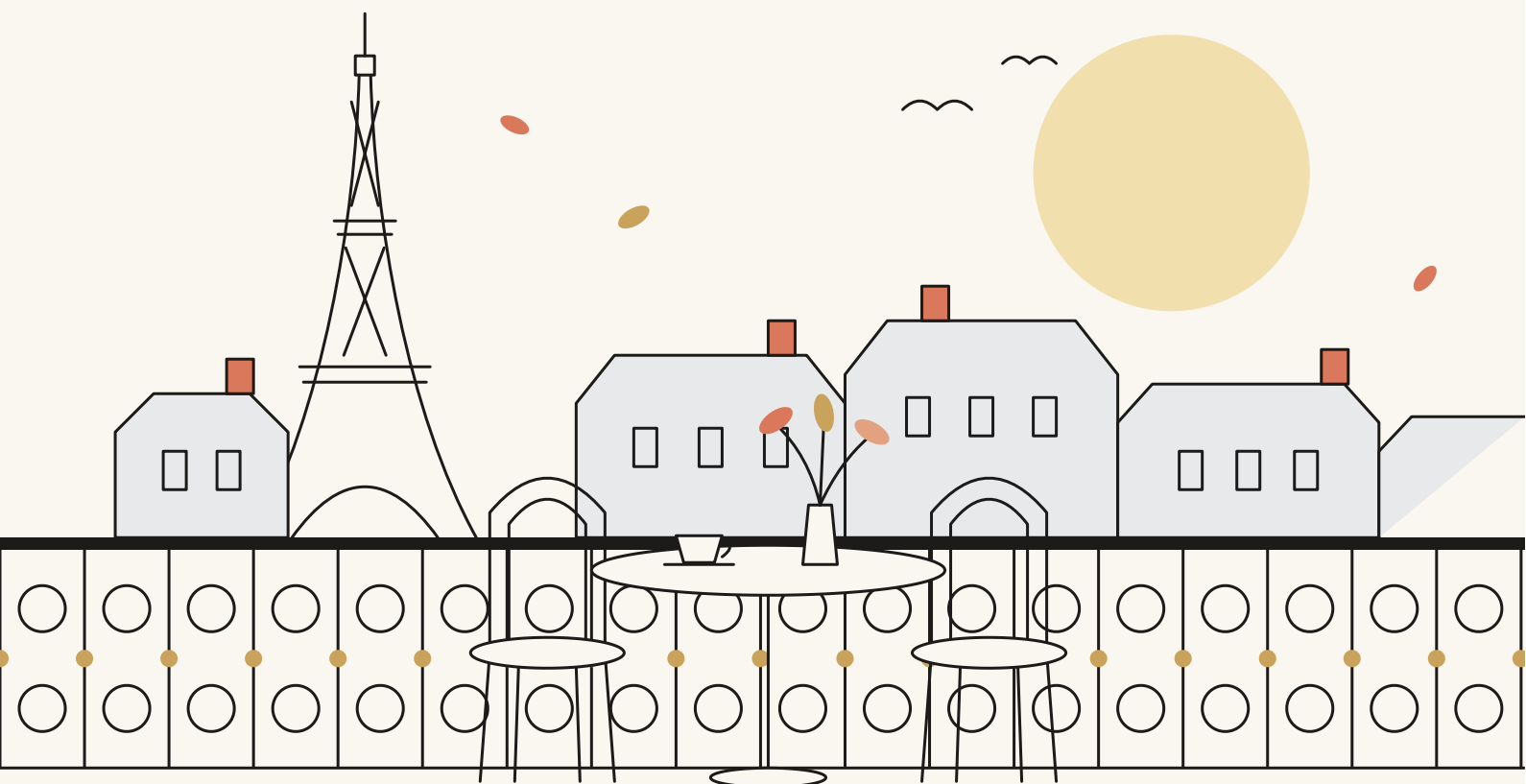
Art de vivre

COLLECTION

FALL WINTER 2026

Les plus belles adresses

PARIS · SAINT-TROPEZ · CAEN LA MER · ET AILLEURS



LA MAISON

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.

SOMMAIRE

I	Paris	p. 03
II	Bord de mer	p. 05
III	Spécial investissement	p. 08
IV	Habiter de suite	p. 11

LEXIQUE

Viager occupé

Le vendeur conserve l'usage du bien sa vie durant. L'acquéreur verse un bouquet puis, le cas échéant, une rente viagère.

Viager libre

L'acquéreur dispose du bien dès la signature, pour l'habiter ou le louer.

Vente à terme

Un comptant, puis des mensualités sur une durée fixe, sans crédit bancaire. Libre ou occupée.

Nue-propriété

L'usufruitier conserve l'usage du bien ; l'acquéreur en recouvre la pleine propriété au terme de l'usufruit.

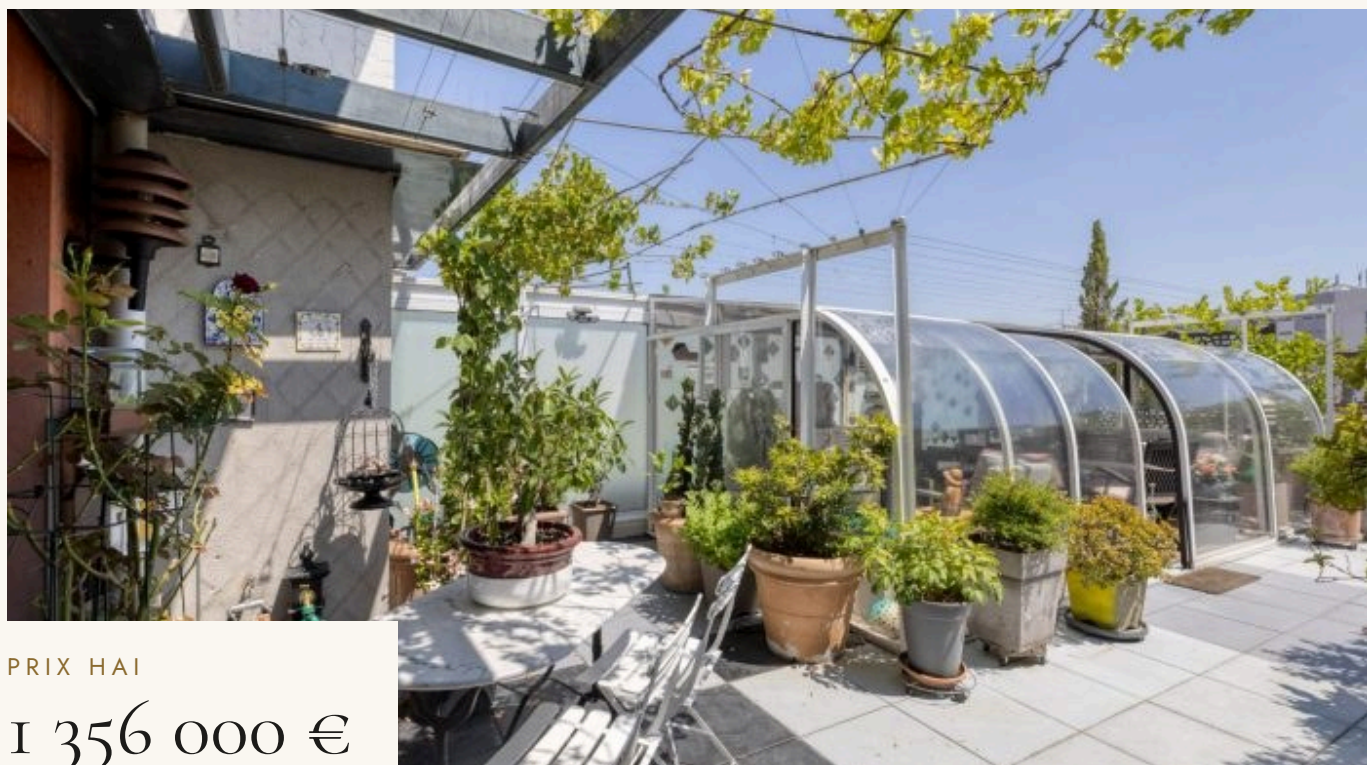
HAI

Honoraires d'agence inclus, à la charge de l'acquéreur.

RUBRIQUE I

Paris

& ses portes



PRIX HAI

1 356 000 €

NUE-PROPRIÉTÉ · RÉF. 4869

Issy-les-Moulineaux

*Un duplex sur les toits, 120 m² de terrasses*150 M² 6 PIÈCES 4 CHAMBRES 5E ÉTAGE DPE B

Rare à Issy-les-Moulineaux : un duplex de 150 m² au dernier étage avec ascenseur, prolongé de près de 120 m² de terrasses privatives sur deux niveaux — un véritable esprit de maison sur les toits. Séjour de 40 m², quatre chambres, deux salles de bains et une salle d'eau, deux parkings couverts et une cave. Le propriétaire, 81 ans, conserve l'usufruit sa vie durant : aucune gestion locative, aucune vacance, aucun revenu foncier à déclarer.

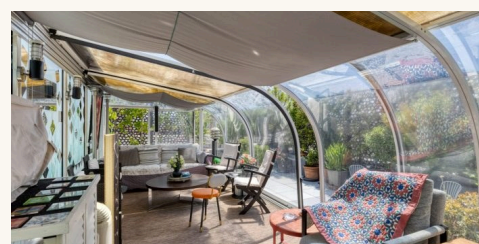
VALEUR LIBRE 1 800 000 €

PRIX HAI 1 356 000 €

DÉCOTE 444 000 €

RENTE Aucune

USUFRUITIER 81 ans





89 950 €
+ 779 € / MOIS



VIAGER OCCUPÉ · RÉF. 4879

Saint-Mandé

À quelques pas du Bois de Vincennes

42,37 M² 2 PIÈCES 5E ÉTAGE, ASCENSEUR
DPE G

Un T2 refait à neuf dans un immeuble de 1930 aux parties communes impeccables : séjour lumineux, chambre, salle d'eau, cave. Métro lignes 1 et 8. Valeur occupée 192 222 €, soit une décote de 47 %. Zéro gestion, zéro fiscalité locative, zéro risque d'impayé.

VALEUR LIBRE	362 000 €
BOUQUET HAI	89 950 €
RENTE VIAGÈRE	779,23 € / mois
OCCUPANT	Homme, 71 ans

VIAGER OCCUPÉ · RÉF. 4868

Boulogne-Billancourt

Quatre pièces avec terrasse, route de la Reine

87 M² 4 PIÈCES 2 CHAMBRES DPE D

Au 1er étage d'une résidence de 1963, un appartement de 87 m² à rénover : séjour, deux chambres, cuisine indépendante, salle de bains, terrasse et cave. Coût total estimé à 452 880 € honoraires compris, soit 287 120 € sous la valeur libre (-39 %). Rente indexée, sans crédit bancaire.

VALEUR LIBRE	740 000 €
BOUQUET HAI	230 500 €
RENTE VIAGÈRE	1 384 € / mois
OCCUPANTE	Femme, 77 ans

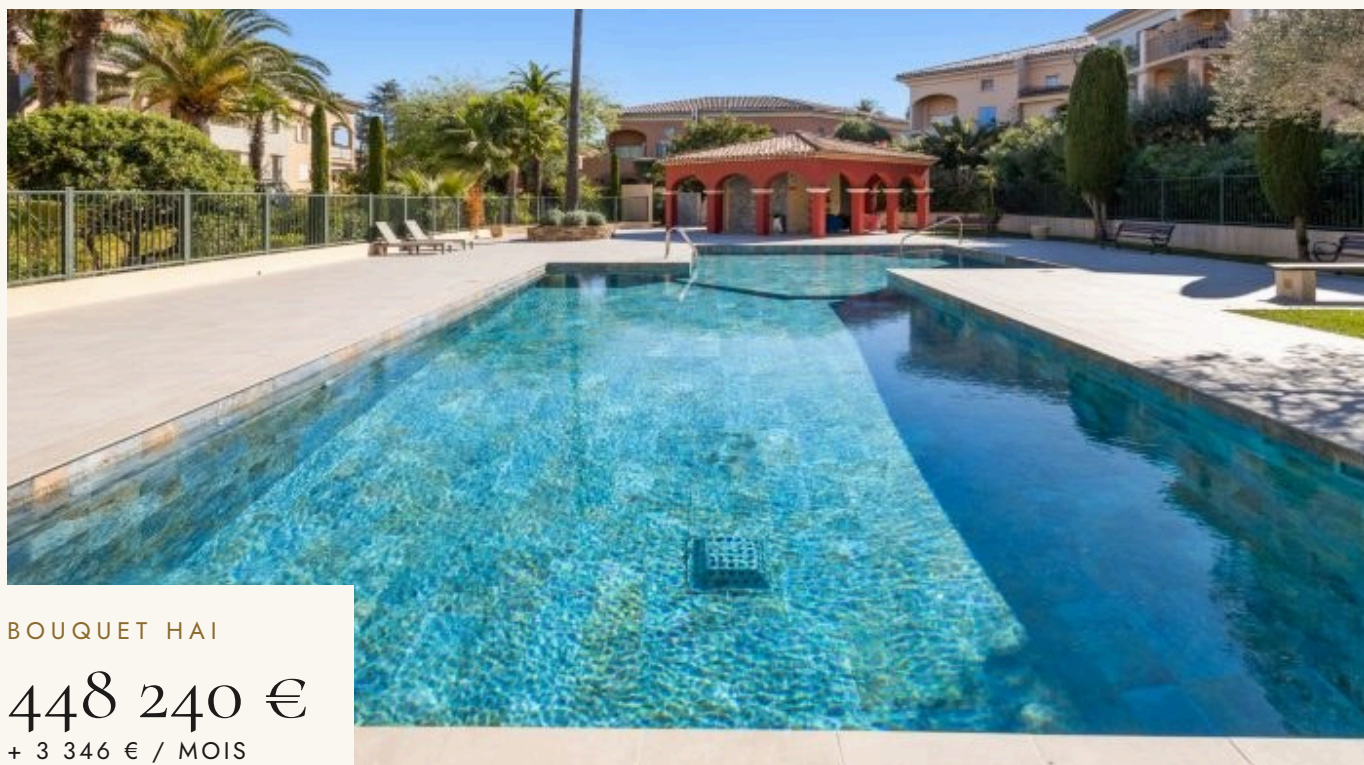
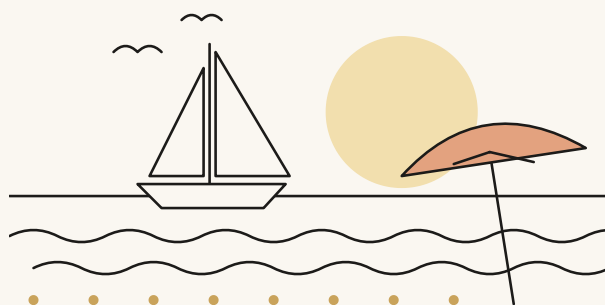


230 500 €
+ 1 384 € / MOIS



RUBRIQUE II

Bord de mer

Golfe de Saint-Tropez · Bretagne Sud

BOUQUET HAI

448 240 €
+ 3 346 € / MOIS

VIAGER LIBRE, LOUÉ · RÉF. 4842

Saint-Tropez

*Au cœur du village, une résidence avec piscine*62,60 M² 3 PIÈCES 2 BALCONS PARKING DPE C

Un T3 au 2e étage avec ascenseur, dans une résidence de standing avec piscine — rare en centre-ville — à quelques pas des plages, du port et des commerces. Séjour de 32 m² et cuisine équipée, double exposition Est-Ouest, deux chambres, salle d'eau, deux balcons, parking intérieur sécurisé. Le loyer perçu ramène l'effort mensuel à environ 2 243 €. À l'échéance du bail, en janvier 2029, l'appartement pourra être repris pour votre usage.

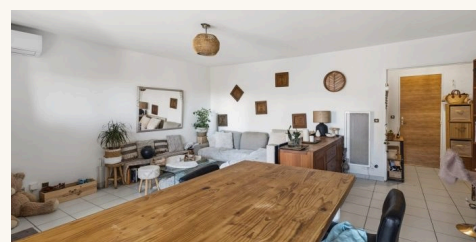
VALEUR LIBRE 804 000 €

BOUQUET HAI 448 240 €

RENTE 3 346 € / mois

LOYER PERÇU 1 103 € HC

VENDEUR Homme, 79 ans





209 250 €
SANS RENTE



VIAGER OCCUPÉ SANS RENTE · RÉF. 4836

Port Grimaud

Place François Spoerry, au fil des canaux

42,50 M² 2 PIÈCES LOGGIA PARKING DPE C

Au cœur de la cité lacustre, un T2 au 2e étage : séjour de 27 m² et cuisine équipée ouvrant sur la loggia, chambre avec rangements, salle d'eau avec douche à l'italienne, parking privatif. Commerces à pied, canaux au pied de l'immeuble, Saint-Tropez à 7 km. Un seul règlement, aucune rente : le coût total est connu dès le premier jour.

VALEUR LIBRE	350 000 €
BOUQUET HAI	209 250 €
RENTÉ VIAGÈRE	Aucune
OCCUPANT	Homme, 77 ans

VIAGER OCCUPÉ · RÉF. 4799

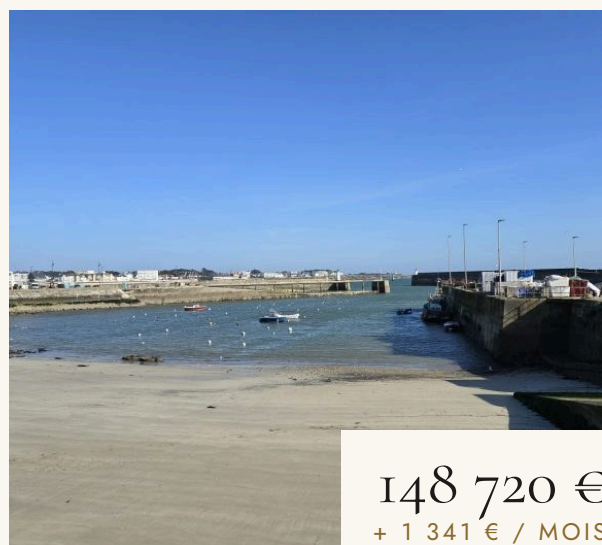
Quiberon

Une maison de caractère à 50 m de la mer

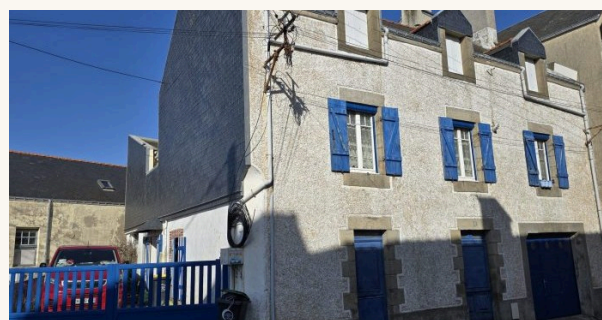
250 M² 10 PIÈCES 5 CHAMBRES DPE E

À deux minutes du port et de la plage, une maison en pierre de 1870, à rénover : deux appartements T3 indépendants, un vaste rez-de-chaussée, sous-sol et garage aménageables, une terrasse de 25 m² avec deux pièces supplémentaires et une dépendance. Un bien modulable, acquis sans crédit bancaire.

VALEUR LIBRE	812 000 €
BOUQUET HAI	148 720 €
RENTÉ VIAGÈRE	1 341 € / mois
OCCUPANTE	Femme, 71 ans



148 720 €
+ 1 341 € / MOIS





199 200 €
+ 1 153 € / MOIS



VIAGER OCCUPÉ · RÉF. 4865

Guidel

Quartier des Plages, une maison contemporaine

160 M² 7 PIÈCES 4 CHAMBRES PLAIN-PIED
DPE EN COURS

Dans le Morbihan, une maison de plain-pied construite en 2019, en excellent état, sur un terrain clos de 837 m² exposé sud : séjour, cuisine équipée indépendante, quatre chambres, deux salles d'eau, terrasse et garage fermé. Chauffage par pompe à chaleur. Une décote de 48 % sur la valeur libre, sans emprunt bancaire.

VALEUR LIBRE	820 000 €
BOUQUET HAI	199 200 €
RENTE VIAGÈRE	1 153 € / mois
OCCUPANTS	Couple, 77 et 74 ans

VENTE À TERME LIBRE · RÉF. 4841

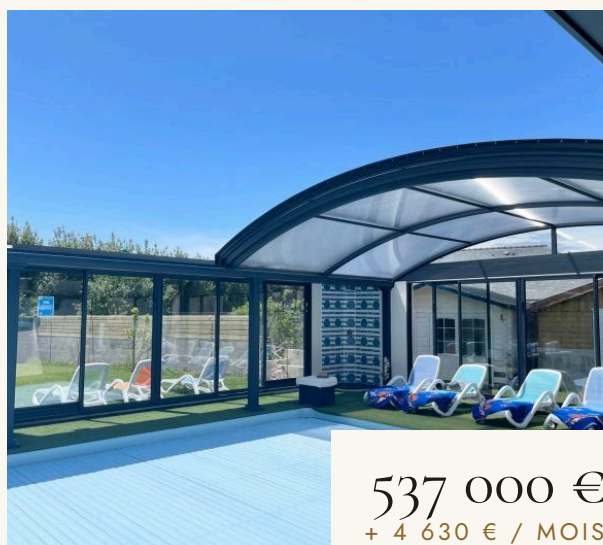
Étel

Une propriété avec piscine couverte et chauffée

260 M² 14 PIÈCES 10 CHAMBRES
1 733 M² DE TERRAIN DPE B

Près des plages et du port, une maison principale de 111 m² et deux bâtiments indépendants de 147 m², prêts à exploiter en gîtes ou chambres d'hôtes. Piscine de 100 m² couverte et chauffée, véranda de 40 m² plein sud, domotique. Vendue meublée et libre : vous en disposez dès la signature, sans prêt ni intérêts.

VALEUR	1 450 000 €
COMPTANT HAI	537 000 €
MENSUALITÉS	4 630 € / mois
DURÉE	18 ans



537 000 €
+ 4 630 € / MOIS



RUBRIQUE III

Spécial investissement

Pays d'Auge · Provence · Loire · Caen la Mer



COMPTANT HAI

430 000 €

+ 5 000 € / MOIS PENDANT 7 ANS

VENTE À TERME LIBRE · RÉF. 4875

Pays d'Auge

Un manoir à Norrey-en-Auge

420 M² 12 PIÈCES 9 CHAMBRES 5 649 M² DE TERRAIN
DPE D

Un manoir du début du XXe siècle, restauré, au calme : belles hauteurs sous plafond, cheminées d'époque, parquets d'origine. Huit chambres et un loft de 76 m², cinq salles de bains, deux cuisines, séjour, bibliothèque, piscine intérieure avec hammam et sauna. Entièrement meublé, d'une capacité de 30 personnes : maison d'hôtes, location saisonnière ou événementiel, avec une rentabilité estimée à plus de 10 %. Au terme des 7 ans, le bien est à vous, libre de dette.

VALEUR	830 000 €
--------	-----------

COMPTANT HAI	430 000 €
--------------	-----------

MENSUALITÉS	5 000 € / mois
-------------	----------------

DURÉE	7 ans
-------	-------

OCCUPATION	Libre
------------	-------





582 894 €
SANS RENTE



NUE-PROPRIÉTÉ · RÉF. 291

Provence · Arles

Un parc de 3 625 m², oliviers centenaires et piscine

181,59 M² 9 PIÈCES 5 CHAMBRES DPE A

Dans un quartier résidentiel recherché, une villa familiale au cœur d'un parc paysager : vaste séjour, cuisine indépendante, 4/5 chambres, terrasse de 79 m², piscine chauffée de 13 x 6 m et pool house équipé. Aucune rente, aucune charge, aucune gestion ; frais de notaire et IFI réduits.

VALEUR LIBRE	1 020 000 €
PRIX HAI	582 894 €
DÉCOTE	437 106 €
USUFRUITIERS	Couple, 83 et 80 ans

VIAGER OCCUPÉ SANS RENTE · RÉF. 4805

Saint-Genest-Lerpt

Une demeure de 1900 dans un parc de 5 824 m²

265 M² 8 PIÈCES 3 CHAMBRES DPE D

À environ une heure de Lyon, une demeure aux volumes généreux — charpente apparente, cheminée monumentale — dans un parc aux arbres centenaires, avec fontaine et piscine de 11 x 6 m. Trois chambres dont une suite, trois terrasses, garage. Petits travaux à prévoir. Un seul règlement, aucune rente.

VALEUR LIBRE	692 000 €
PRIX HAI	485 784 €
RENTE VIAGÈRE	Aucune
OCCUPANTE	Femme, 84 ans



485 784 €
SANS RENTE



SPÉCIAL INVESTISSEMENT · FOCUS

Caen la Mer

Trois placements, Caen et ses portes

199 000 €

VENTE À TERME OCCUPÉE · RÉF. 4853

Caen · Le Port

107,64 M² 4 PIÈCES BOX DPE C DÉCOTE 37,6 %

En hyper-centre, un T4 avec vue directe sur la Tour Le Roy et le bassin Saint-Pierre : double séjour avec balcon, deux chambres, salle de bains et salle d'eau. Un horizon défini : 7 ans de mensualités, quelle que soit la durée d'occupation.

VALEUR LIBRE	MENSUALITÉ	OCCUPANTE
420 000 €	1 096 € · 7 ans	83 ans



135 425 €

VIAGER OCCUPÉ · RÉF. GM557

Bretteville-sur-Odon

146 M² 7 PIÈCES 4 CHAMBRES TERRAIN 615 M²
DÉCOTE 227 235 €

Aux portes de Caen, une maison avec séjour et cheminée, véranda chauffée, cuisine équipée, sous-sol complet avec garage et salle de sport, trois terrasses, pergola, spa et jardin clos. Coût total de 317 765 €, sans intérêts bancaires.

VALEUR	MENSUALITÉ	OCCUPANT
545 000 €	1 013 € · 15 ans	71 ans



90 000 €

VENTE À TERME OCCUPÉE · RÉF. 4877

Louvigny

102,76 M² 5 PIÈCES JARDIN 376 M² DPE F
DÉCOTE 40,64 %

Quartier calme et résidentiel, proche de l'Orne : maison familiale avec séjour lumineux, cuisine équipée, grande pièce en rez-de-chaussée, trois chambres à l'étage, sous-sol complet avec garage, terrasse et jardin clos arboré.

VALEUR	MENSUALITÉ	OCCUPANTE
265 000 €	485 € · 15 ans	82 ans

RUBRIQUE IV · NOS VENTES

Habiter de suite

Libres dès la signature

272 250 €
+ 1 750 € / MOIS

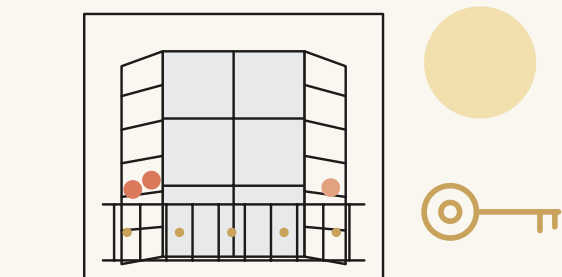
VENTE À TERME LIBRE · RÉF. 4880

Paris 16e

*Rue de la Faisanderie, en rez-de-jardin*57 M² 2 PIÈCES JARDIN 21 M² DPE D

À deux pas des avenues Foch et Victor Hugo : entrée, salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de bains, WC indépendant et cave, ouvrant sur un jardin privatif. Aucun occupant : vous prenez possession dès la signature, sans prêt ni intérêts bancaires.

VALEUR	650 000 €
COMPTANT HAI	272 250 €
MENSUALITÉS	1 750 € · 20 ans
INDEXATION	IRL



499 000 €
HONORAIRES INCLUS

VENTE CLASSIQUE · RÉF. 4867

Charenton-le-Pont

*Un trois pièces familial avec balcon*61,85 M² 3 PIÈCES 2 CHAMBRES DPE C

Au 1er étage d'une résidence sécurisée, un 3 pièces rénové en 2022 : séjour ouvert sur le balcon, cuisine indépendante équipée, deux chambres au calme, salle de bains, WC séparés, nombreux rangements. Le Bois de Vincennes à 5 minutes à pied ; écoles, commerces et transports à 2 minutes.

PRIX HAI	499 000 €
CHARGES	108 € / mois
TAXE FONCIÈRE	1 712 € / an
OCCUPATION	Libre



CAPITAL VIAGERS

PARIS

Art de vivre

VISITES ET DOSSIERS COMPLETS SUR DEMANDE

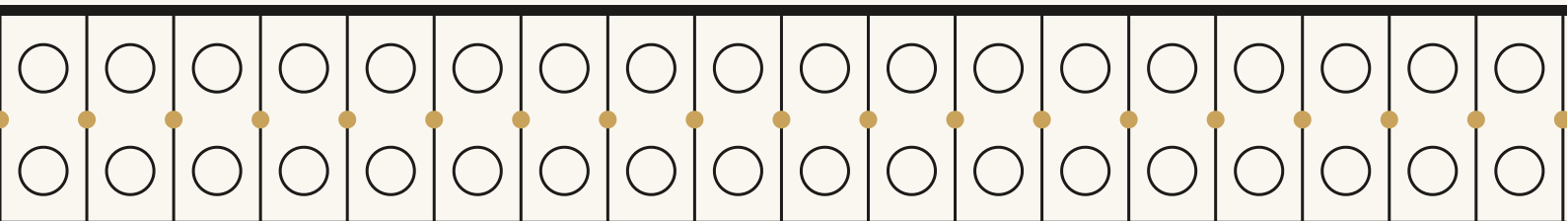
Eric Salles, Expert en viager

+33 6 88 64 16 83

eric.salles@capital-viagers.com

58 rue de Monceau, Paris VIII

CAPITAL-VIAGERS.COM



Prix indiqués honoraires d'agence inclus, à la charge de l'acquéreur (HAI). Document non contractuel : informations issues des mandats en cours au 14 octobre 2026, sous réserve de disponibilité. Annonces rédigées sous la responsabilité éditoriale d'Eric Salles, mandataire immobilier EI immatriculé à la CCI de Paris sous le numéro ADC 7501 2023 000 004 603, mandataire de la SAS MyFactotum, carte professionnelle 7501 2020 000 045 472 délivrée par la CCI Paris Île-de-France. Informations sur les risques : georisques.gouv.fr.