



Antibes

VAUBAN LITTORAL

67 BOULEVARD DU VAL CLARET



Antibes
VAUBAN LITTORAL

Table des matières

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT | PRÉSENTATION DU PROGRAMME | PRÉSENTATION DES BIENS |
MONTAGE EN DÉMEMBREMENT | CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES | CATELLA

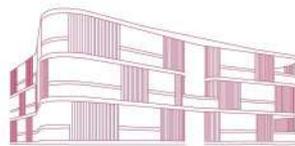


01

Présentation

DE L'ENVIRONNEMENT





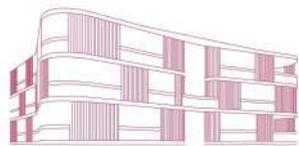
Antibes

Station balnéaire réputée, la ville d'Antibes se situe sur la Côte d'Azur, entre Cannes et Nice. Sa situation favorable, avec le **site du Cap d'Antibes**, les plages de sable de Juan-les-Pins, le charme de sa vieille ville et ses remparts permet à Antibes de se distinguer des autres villes.

Troisième ville des Alpes-Maritimes, Antibes compte près de 75.779 habitants, ce qui en fait la deuxième ville la plus peuplée derrière Nice. Prisée pour sa **forte activité économique** et le dynamisme de la première technopole européenne Sophia-Antipolis. Ce haut lieu de l'innovation technologique dans le monde crée chaque année 1 000 nouveaux emplois répartis sur 2500 entreprises dans les domaines notamment de l'intelligence artificielle, des biotechnologies. La Technopole accueille chaque année 5500 étudiants et 4000 chercheurs.

Grâce à son climat exceptionnel, la ville d'Antibes profite **d'une luminosité éclatante** et de températures chaleureuses.





Antibes



Le Nomade



Port Vauban

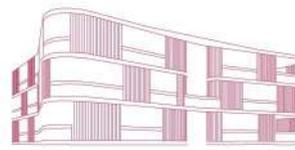


Fort carré



Plage du Fort carré



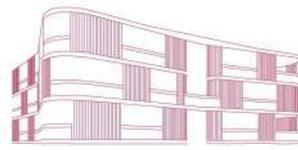


Situation du programme

A proximité du célèbre Fort Carré, du port Vauban et de la vieille ville, VAUBAN LITTORAL est un parc architectural en bord de mer.

Adresse : 67 boulevard du Val Claret – 06600 ANTIBES





Proximité et accès

Dans un **quartier résidentiel** à l'est d'Antibes, Vauban Littoral, est une résidence idéalement **située en bord de mer**.

A **deux pas de sites remarquables** comme le célèbre Fort Carré, le port Vauban et de la vieille ville, et des services de proximités (écoles, commerces...), cet emplacement offre une **qualité de vie éco-responsable** en privilégiant les mobilités douces (marche, vélo, transports en commun...).



17 min à pied et **6 min à vélo** de la gare SNCF – TGV d'Antibes
5 min en voiture et **8 min en vélo** de la gare SNCF – TGV de Biot



20 min à pied du Fort Carré
(prochainement accès direct en 5 min à pied depuis le projet)



20 min à pied des plages
(prochainement accès direct en 5 min à pied depuis le projet)



25 min à pied du Port Vauban
(prochainement accès direct en 15 min à pied depuis le projet)



14 min à pied du Centre Hospitalier d'Antibes – Juan-les-Pins



15 min en voiture du bassin d'emploi Sophia Antipolis

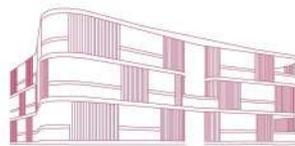


02



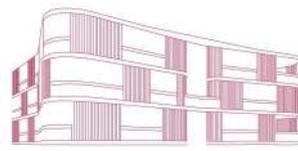
Présentation
DU PROGRAMME





Vue aérienne





Le programme

Faisant face à la Méditerranée, la Résidence Vauban Littoral est composée de 155 logements répartis sur 8 bâtiments disséminés dans un grand parc privé paysager.

Un cadre unique, dont la circulation entre les bâtiments est exclusivement piétonne préservant ainsi sa quiétude.

Se fondant à merveille dans cet écrin végétal, le bâtiment E se distingue par son architecture moderne et ses formes gracieuses conçus par l'architecte Jean-Paul Gomis.

Permis
obtenu
et purgé

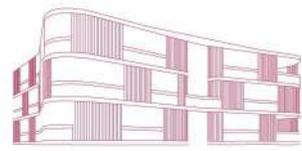
Actabilité
T2 2024

RE 2020
NF Habitat HQE
BiodiverCity
Construction
BDM Niveau
Bronze

Livraison
T4 2026



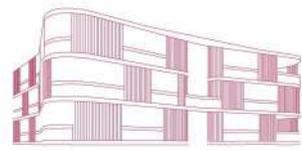
Bâtiment E



Perspective

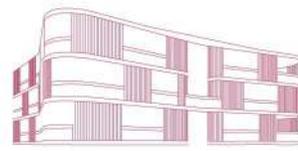


Entrée du projet



Plan masse





Promoteur : Bouygues immobilier

Bouygues Immobilier fait partie des plus importants promoteurs immobiliers en France (3^{ème} en 2023).

Depuis plus de soixante ans, **Bouygues Immobilier** a développé une expertise complète et reconnue sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, en France, comme à l'international. Leur mission est de concevoir des lieux de vie qui prennent tous les usagers à toutes les échelles : celle de l'opération, du quartier et de la ville. Des espaces utiles, humains et durables.

Promouvoir le vivant au cœur du territoire.

Convaincu que des lieux de vie qui font la part belle à l'environnement et aux relations sociales sont des lieux de vie plus agréables à vivre. **Bouygues s'engage** donc activement pour la préservation du vivant et la recréation d'expériences de nature en ville. Comment ? En limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et en recréant des expériences de nature, favorables à la biodiversité et aux usagers sur 100% de leurs programmes. Une démarche concrète qui leur vaut aujourd'hui d'être reconnue comme l'une des premières entreprises « **engagés pour la Nature** » par les pouvoirs publics français.

EXEMPLES DE REALISATIONS



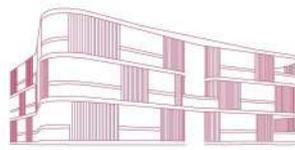
INEDI – NICE (06)



CARRE ROY – VILLIERS SUR MARNE (94)



RESIDENCE CRESTADE DEMI-LUNE – HYERES (83)



Usufruitier : Unicil

Créé en juin 2017 de la fusion des trois entreprises sociales pour l'habitat (Phocéenne d'Habitations, Domicile et SNHM), UNICIL est une filiale du **Groupe Action Logement**.

UNICIL, apporte des solutions d'habitat diversifiées et adaptées aux territoires de la Région Sud afin de favoriser l'accès à l'emploi et soutenir le développement **économique et social** de toutes les communes. En complément de son offre sociale, elle développe également des logements à destination des travailleurs saisonniers, afin d'apporter une solution au défi de l'accès au logement de cette population, qui est l'un des principaux obstacles pour les attirer et les fidéliser.

Présente sur près de 150 communes des Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Vaucluse, Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence, UNICIL gère actuellement un patrimoine d'environ 30 000 logements.

Chiffres clés 2023 :

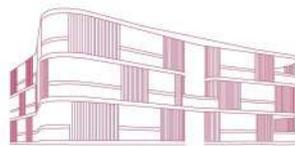
- 1 274 logements livrés
- 1 146 logements lancés en construction
- 753 logements lancés en réhabilitation

03



Présentation
DES BIENS





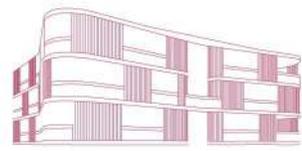
Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 9 logements en nue-propriété répartis du Rez-de-Jardin au troisième et dernier étage du bâtiment E.

Les balcons/terrasses d'une surface exceptionnelle avec vue mer, montage ou parc permettent de profiter au quotidien de la douceur de vivre de la Côte d'Azur.

Les logements bénéficient tous d'une place de stationnement et d'une cave en sous-sol.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface Habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Orientation	N° Cave	N° Parking sous-sol
E0-01	T2	RDJ	42,06 m ²	9,45 m ²	Sud	1	E018
E0-02	T3	RDJ	63,32 m ²	27,11 m ²	Sud et Ouest	2	E017
E1-01	T4	R+1	85,81 m ²	30,44 m ²	Est et Nord	5	E014
E1-04	T3	R+1	63,32 m ²	27,11 m ²	Sud et Ouest	8	E009
E1-05	T3	R+1	64,34 m ²	27,28 m ²	Ouest et Nord	9	E008
E2-02	T2	R+2	43,10 m ²	21,16 m ²	Sud et Est	11	E006
E2-05	T3	R+2	64,34 m ²	27,51 m ²	Ouest et Nord	14	E003
E3-01	T4	R+3	85,80 m ²	30,43 m ²	Est et Nord	15	E011
E3-03	T3	R+3	63,32 m ²	27,11 m ²	Sud et Ouest	17	E002



Perspectives



Terrasse du E301



Intérieur et vue montagne E303

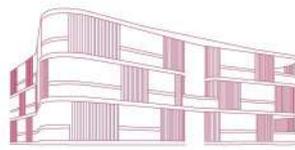
04



Montage

EN DÉMEMBREMENT





Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **9 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 6 602€/m² pondéré TTC hors parking et cave.**

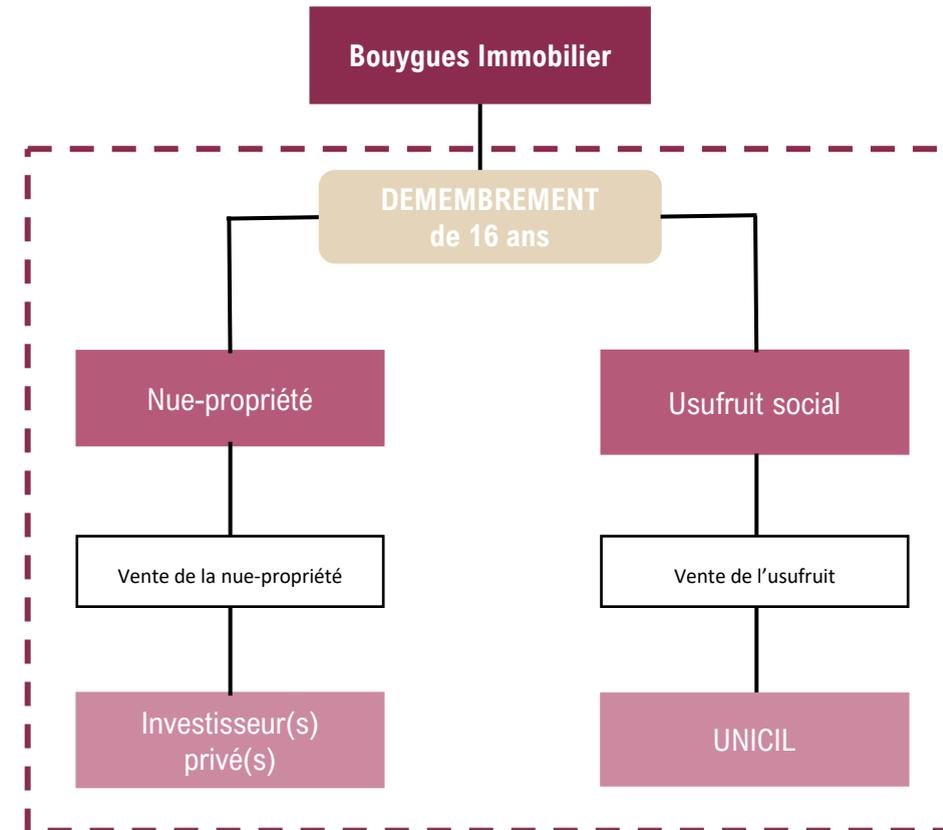
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 16 ans.**

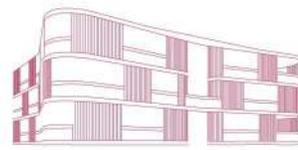
La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de **4 225€/m² pondéré TTC hors parking et cave.**

L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à la Unicil, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

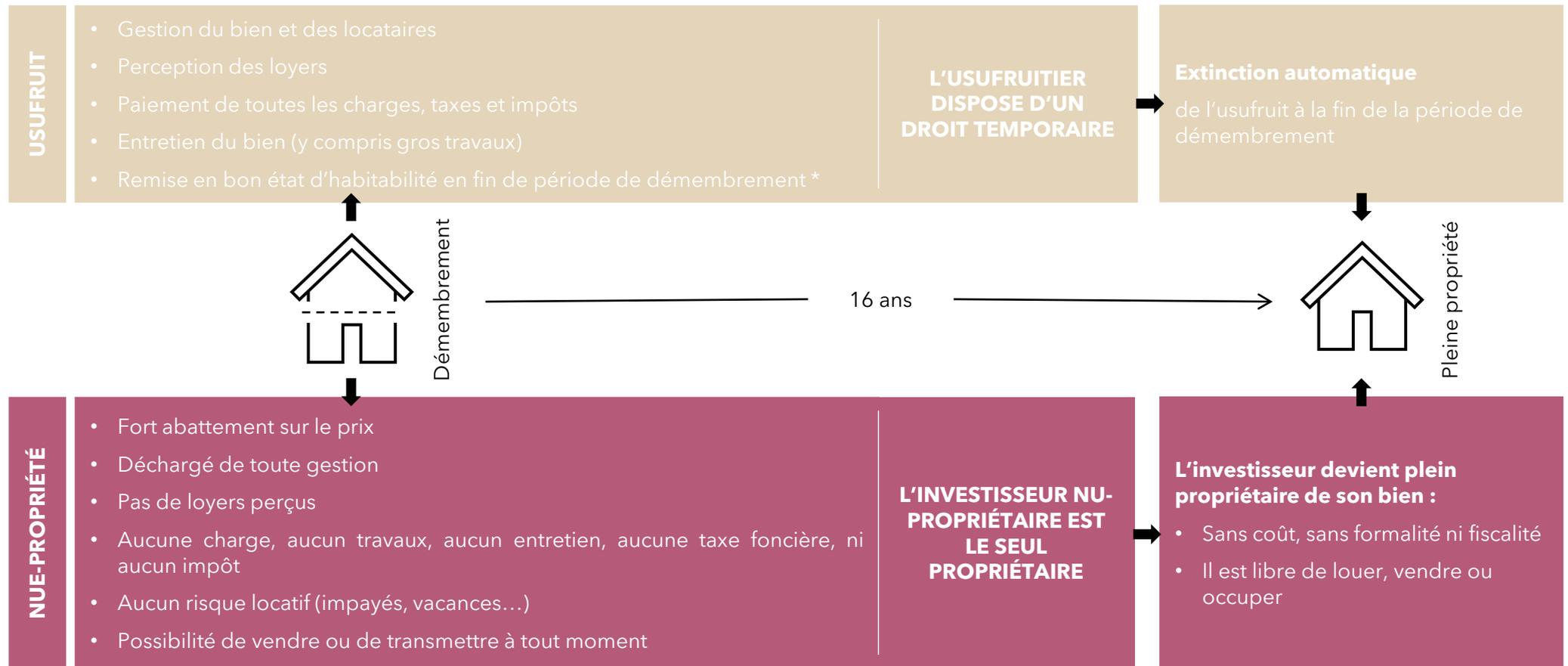
Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement établie par CATELLA Patrimoine ayant les principales caractéristiques usuelles suivantes :

- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de l'exploitation locative en logement social
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA Patrimoine
- Prise en charge par l'usufruitier des travaux d'entretien, des gros travaux (605-606) ainsi que des travaux de remise en état en fin d'usufruit
- Prise en charge par l'usufruitier durant toute la période de démembrement de la taxe foncière ainsi que de toutes les charges liées à la détention des biens
- L'usufruitier sera mandataire des nus-propiétaires pour la livraison des biens, la levée des réserves et la représentation aux assemblées générales de copropriétaires conformément aux textes en vigueur

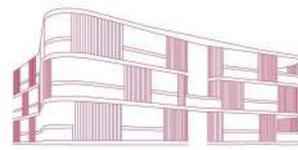




Le schéma de démembrement *by Catella*



* Le mécanisme de partage temporaire entre la **nue-proprieté** du bien immobilier et son **usufruit** se nomme « **démembrement** »



Les caractéristiques de cet investissement en nue-propriété



Eviter tous
les aléas et charges
de gestion
d'un bien locatif en
pleine propriété



Produit performant
et sécurisé



Récupérer
un capital ou des
revenus plus
importants à terme



Déductibilité des
intérêts d'emprunt



N'entre pas dans
l'assiette taxable de
l'Impôt sur la
Fortune
Immobilière (IFI)

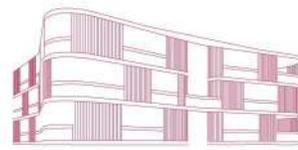


Imposition minorée
sur la plus-value
en fin
de démembrement

05

Caractéristiques
FINANCIÈRES





Les caractéristiques financières

6 602€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété hors
parking et cave

4 225€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété hors
parking et cave

16 ans

Durée d'usufruit

36%

d'abattement

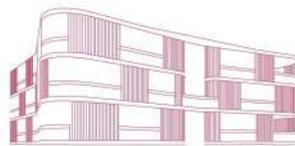
+56,3%*

Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 2,8% par an)

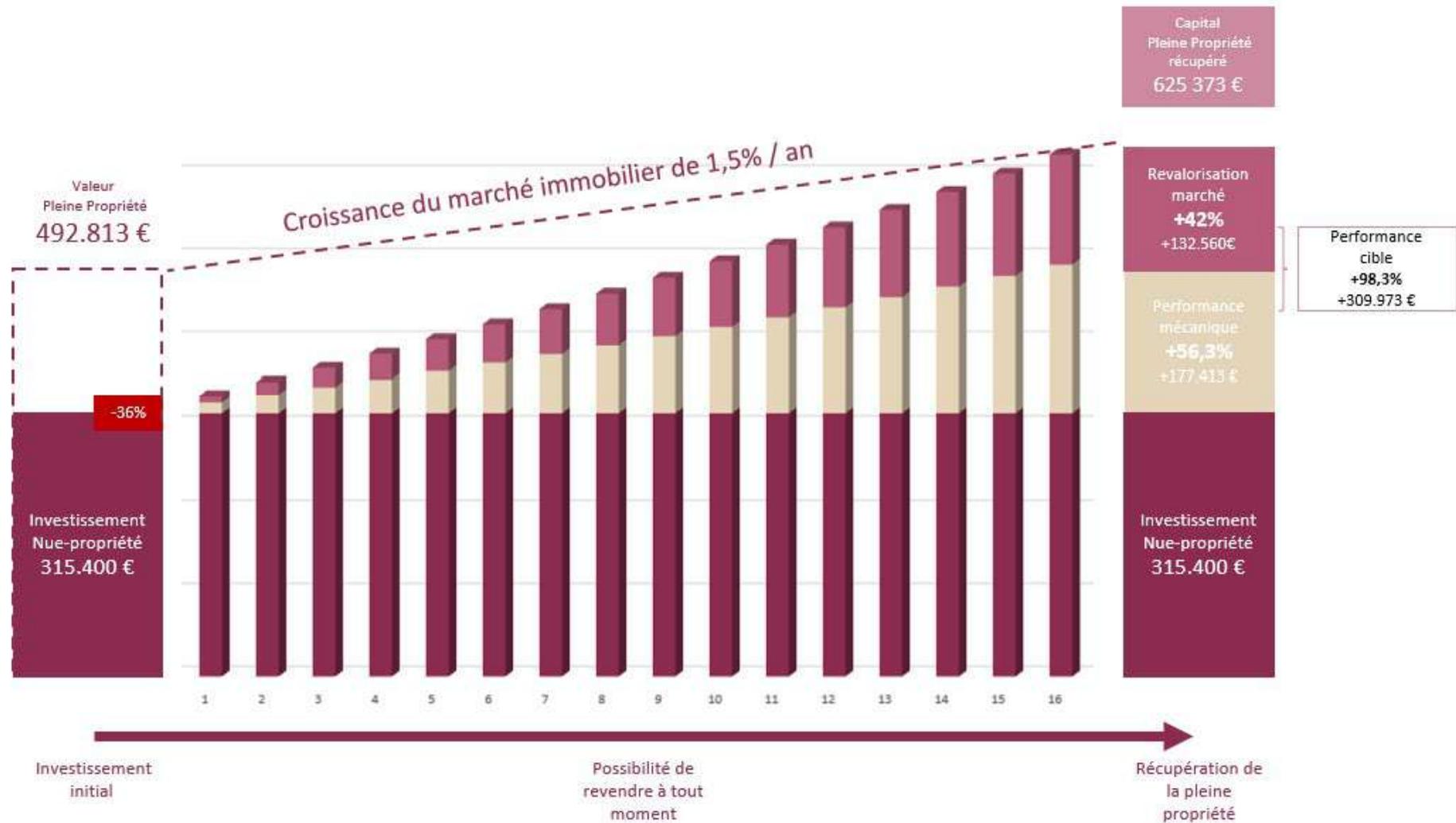
+98,3%**

Performance cible
(soit une capitalisation
nette de 4,4% par an)

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an



Performance de l'investissement



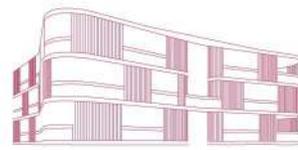
* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an

06



Catella





Un groupe européen, quatre activités en France



Organisation paneuropéenne, cotée en bourse en Suède, avec une **forte présence locale** et un **accès au capital mondial**.

3 METIERS D'ORIGINE

Corporate Finance est l'un des principaux fournisseurs de services de conseil en finance d'entreprise dans le secteur immobilier européen.

Property Investment Management est l'un des principaux spécialistes de la gestion de placements immobiliers en Europe

Equity, Hedge and Fixed Income funds, principal gestionnaire de fonds indépendant des pays nordiques, propose des fonds communs de placement gérés de manière active, axés sur les investissements nordiques, destinés aux investisseurs privés et institutionnels.

CHIFFRES CLES

14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
12 pays et 25 villes
500 collaborateurs

LES VALEURS DU GROUPE

La **volonté de proposer une prestation complète** sur l'ensemble du territoire, tout en bénéficiant de la présence internationale du groupe.

L'**engagement aux côtés de nos clients** dans le cadre de **partenariats** mis en place dès l'origine des opérations. Le souhait est de faire reconnaître sur la durée un savoir faire des hommes et une **déontologie**.

L'**ambition d'offrir une qualité de service** dont la traduction est l'**optimisation de la valeur des actifs** sur lesquels nous intervenons.

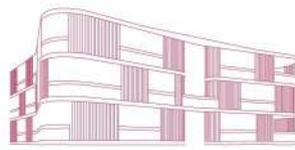
QUATRE ACTIVITES EN FRANCE

INVESTISSEMENT

RESIDENTIEL

EXPERTISE

LOGISTIQUE



Catella Patrimoine, une marque dédiée aux nouveaux montages

Catella Patrimoine, service de Catella Residential, conçoit, développe et commercialise des opérations immobilières reposant sur des schémas innovants tels que le démembrement de propriété.

Notre équipe pluridisciplinaire met à la disposition des opérateurs et des investisseurs son expertise exclusive en matière d'ingénierie immobilière, financière, fiscale et juridique pour proposer des solutions pragmatiques et innovantes dans le développement et le montage immobilier et la structuration de schémas en démembrement de propriété.

- Expertise en conception, montage et commercialisation d'opérations en démembrement
- Accompagnement dès l'origine des projets (maîtrise foncière, concours ...)
- Recherche et développement : création de nouveaux produits d'investissement diversifiés
- Expertise dans l'ancien (occupé ou non)
- Expertise dans le neuf
- Développement et animation du marché de la nue-propriété

catellapatrimoine.fr

