



Floréa Parc

ANTIBES



PATRIMOINE

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de l'environnement

Présentation du programme

Présentation des biens

Montage en démembrement

Caractéristiques financières

Etude de marché

Catella





PRÉSENTATION
DE L'ENVIRONNEMENT

Antibes

Légendaire station balnéaire depuis le 19^{ème} siècle, Antibes est réputée pour ses 25 km de plages, son climat ensoleillé et son riche patrimoine culturel : musées Picasso et Peynel, théâtre Anthéa...

Outre son attrait touristique, Antibes, troisième ville des Alpes-Maritimes, est prisée pour sa forte vitalité économique et l'aura de la technopôle européenne de Sophia Antipolis avec ses 2 500 entreprises, 5 500 étudiants et 4 000 chercheurs.

Au cœur de la Côte d'Azur, cette ville peut se définir comme entrepreneur, active et très attractive.





Baie des milliardaires



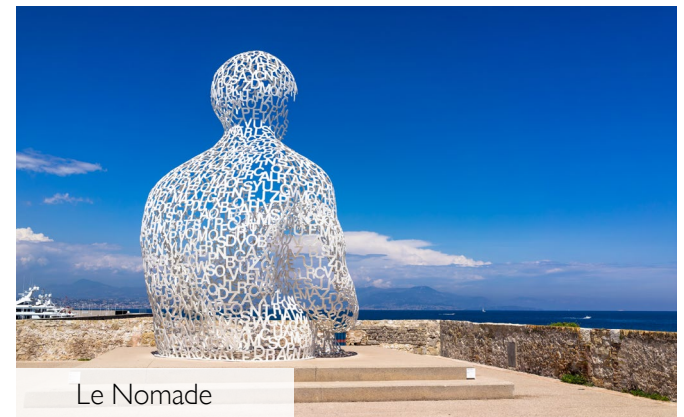
Fort carré



Vieille Ville



Musée Picasso



Le Nomade

Situation du programme

Entre plaisir et dynamisme, la résidence Floréa Parc prend place au cœur du quartier de la Fotonne.

Adresse : 107-111 Chemin des moyennes breguières 06 600 Antibes



Proximité et accès

A l'est de la ville d'Antibes, le quartier de la Fontonne est réputé pour sa qualité de vie résidentielle, sa proximité avec les plages et le quotidien pratique qu'il promet, pour vivre ou séjourner.

Le maillage des transports en commun de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, bus-tram, bus, bus à la demande, lignes scolaires, train, jumelé aux pistes cyclables et vélos électriques en libre-service, offre un quotidien agréable qui en plus d'être éco-responsable offre le plaisir de se déplacer sans contrainte.

De la crèche aux études supérieures, pour travailler ou profiter d'une douce retraite, toutes les générations s'épanouissent à la Fontonne.

Tous les services et commerces de proximité enrichissent la vie de cet agréable quartier : supérette, paniers bio, commerces de bouche, banque, pharmacie...

- 5 min à pied de l'Hôpital de la Fontonne
- 15 min à pied de la plage
- 10 min en voiture de la technopole Sophia Antipolis
- 8 min en voiture de la gare SNCF – TGV d'Antibes





PRÉSENTATION
DU PROGRAMME

Vue aérienne



Google earth

Le programme

Floréa Parc dévoile 4 bâtiments de 107 logements qui s'intègrent élégamment dans un **décor soigné** où la nature a une place de choix, faisant écho à la **dynamique verte de la ville d'Antibes**.

Accord parfait entre nature et architecture, ce programme favorise le développement d'un **écrin végétal** autour et entre les bâtiments. Les espaces non-bâties se dessinent autour d'une série d'ambiances différentes, mises en valeur par les essences végétales et les cheminements piétons.

Une piscine et un terrain de pétanque viennent parfaire la **convivialité** de cette résidence synonyme de **dolce vita méditerranéenne**.

Permis
obtenu
et purgé

RT 2012
BEE+
HABITAT
QUALITÉ*

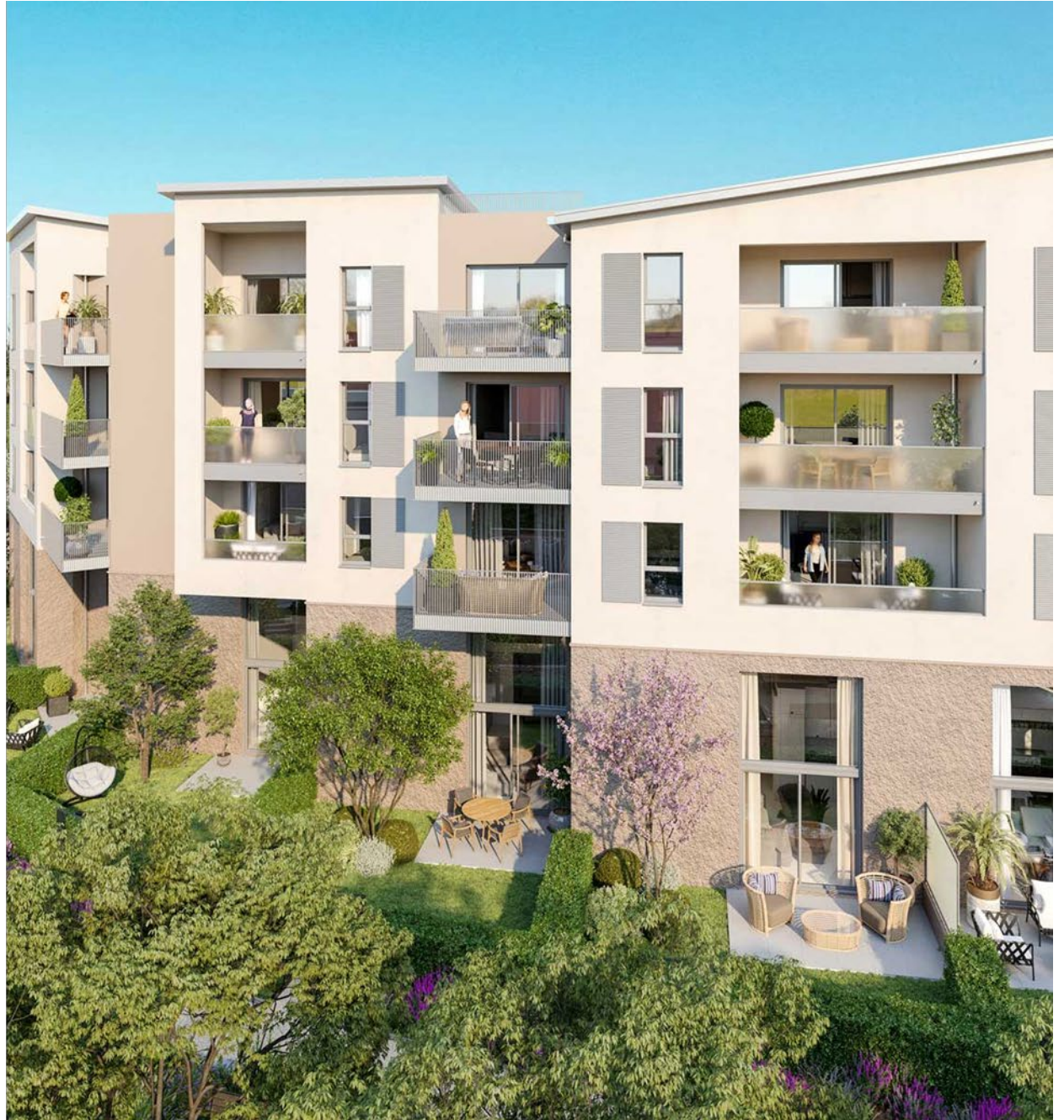
Actabilité
T4 2023

Livraison
T4 2025

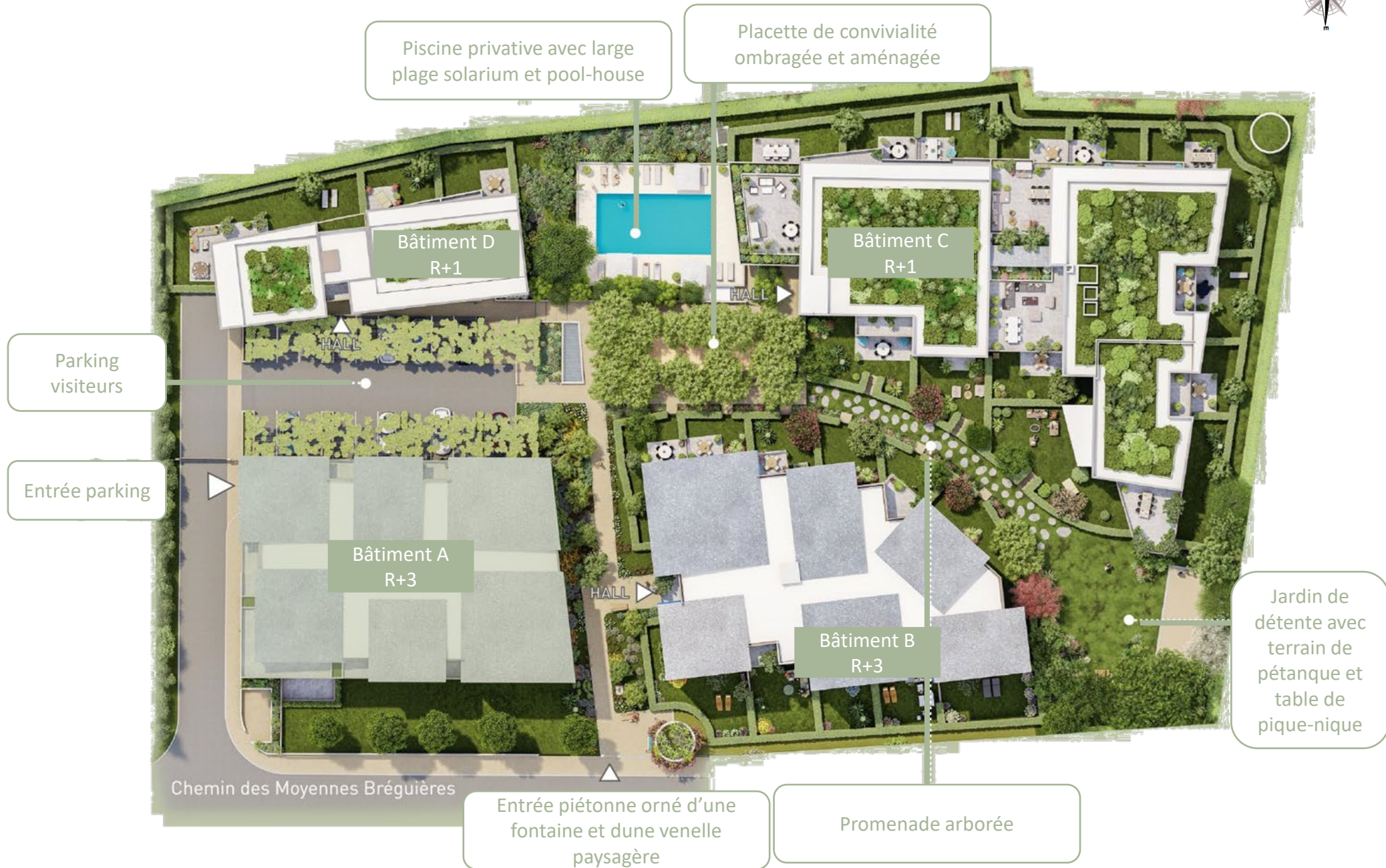
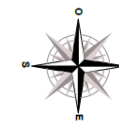
* Bâtiment A



Perspectives



Plan masse



AIC (Art Immobilier Construction), réalise depuis plus de 20 ans des programmes immobiliers de qualité et signe des références exemplaires dans les secteurs de l'habitat résidentiel, de locaux d'entreprises, des établissements publics ou de services. La **connaissance des territoires régionaux** permet aux équipes de sélectionner les meilleurs emplacements disponibles.

De l'étude du projet à la livraison du bâtiment, AIC partage avec ses partenaires professionnels les mêmes **valeurs de rigueur, de responsabilité, de transparence et de recherche permanente d'amélioration, pour la meilleure satisfaction de ses clients**. Chacune des réalisations AIC vise à répondre précisément aux attentes de ses utilisateurs : pérennités de la construction, confort des espaces de vie, respect de l'environnement et économies d'énergie.

Membre de la fédération des promoteurs immobiliers Côte d'Azur



EXEMPLES DE REALISATIONS



MONTE VISTA – BEAUSOLEIL (06)



ODYSSEA – CAGNES-SUR-MER (06)



ALLURE – NICE (06)



PRÉSENTATION
DES BIENS

Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 11 logements en nue-propriété situés au dernier étage du bâtiment A et aux rez-de-jardin des bâtiments B et C.

Promesses de moments de détente à vivre intensément, **tous les appartements disposent d'un bel espace extérieur**. Balcons, loggias, terrasses et jardins privés offrent une véritable pièce de vie supplémentaire sous le doux climat 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 (m²)	Surface terrasse / Loggia	Surface jardin	Orientation	N° Parking sous-sol	N° Cave sous-sol
A301	2 Pièces	3e étage	51,36 m²	6,79 m²	-	EST	70	C42
A302	2 Pièces	3e étage	55,10 m²	4,74 m²	-	EST	71	C43
A303	2 Pièces	3e étage	49,22 m²	25,46 m²	-	SUD-EST	72	B26
A304	2 Pièces	3e étage	41,22 m²	9,09 m²	-	SUD	73	B27
A306	2 Pièces	3e étage	47,59 m²	5,31 m²	-	OUEST	74	B28
A307	2 Pièces	3e étage	42,57 m²	5,31 m²	-	OUEST	75	B29
A309	Studio	3e étage	33,53 m²	4,30 m²	-	NORD	76	B30
B003	4 Pièces D	RDJ	78,57 m²	7,05 m²	49,25 m²	EST	107	B31
C001	4 Pièces D	RDJ	82,58 m²	18,42 m²	40,04 m²	EST	18	C39
C004	4 Pièces D	RDJ	89,62 m²	15,88 m²	22,73 m²	OUEST	35	C40
C011	3 Pièces	RDJ	69,14 m²	17,30 m²	35,58 m²	NORD	36	C41

Lien maquette 3D : <https://megawidget.habiteo.com/programme?id=69fkomlN1ESzJGnFFE2tnG&key=8tSbk1XNcCeFgk8FKAygg>



Le troisième et dernier étage du bâtiment A révèle de belles vues panoramiques sur la mer et sur les collines

Les logements RDJ des bâtiments B et C sont de véritables Duplex avec jardin privatif.

Particularité majeure de la réalisation, tous les appartements au rez-de-jardin présentent de remarquables séjours cathédraux double hauteur jusqu'à 4,89 m², promesse de volume et de lumière naturelle.





MONTAGE EN
DÉMEMBREMENT

Les caractéristiques de la nue-propiété

Catella Patrimoine propose **11 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondi du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 6 444€/m² TTC hors parking et cave (TVA 20%)**.

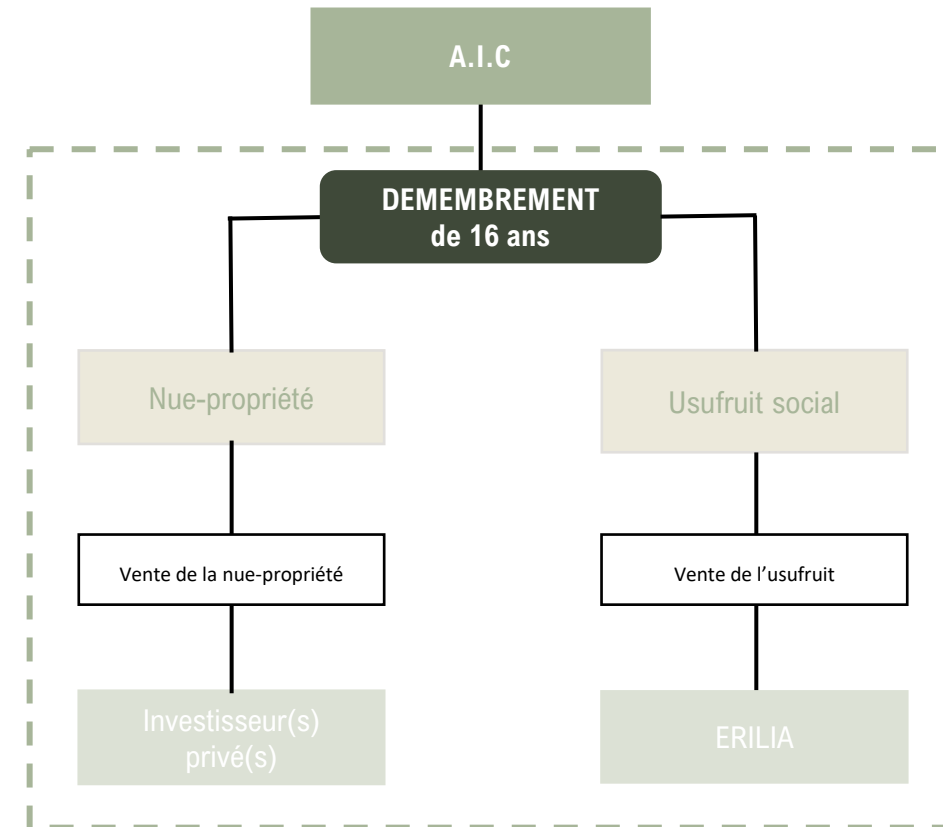
Nous avons évalué la valeur de la nue-propiété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 16 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propiété est donc de 4 128€/m² TTC hors parking et cave (TVA 10%)**.

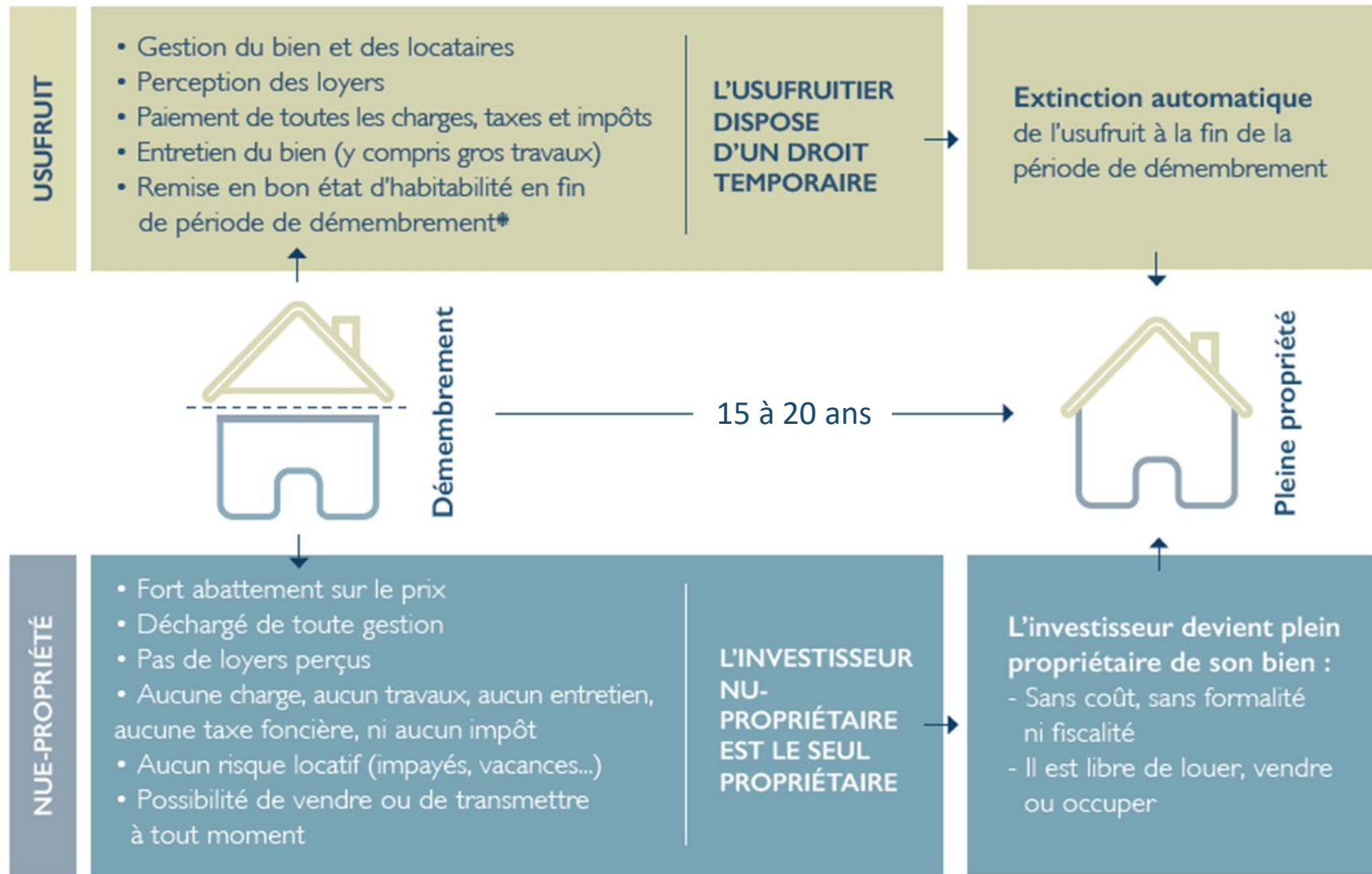
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à ERILIA, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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-proprétaires 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-propriété 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



CARACTÉRISTIQUES
FINANCIÈRES

Les caractéristiques financières

6 444€/m² TTC

Valeur moyenne de
la pleine propriété
hors parking et cave

4 128€/m² TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété
hors parking et cave

16 ans

Durée d'usufruit

36%

d'abattement

+56,1%*

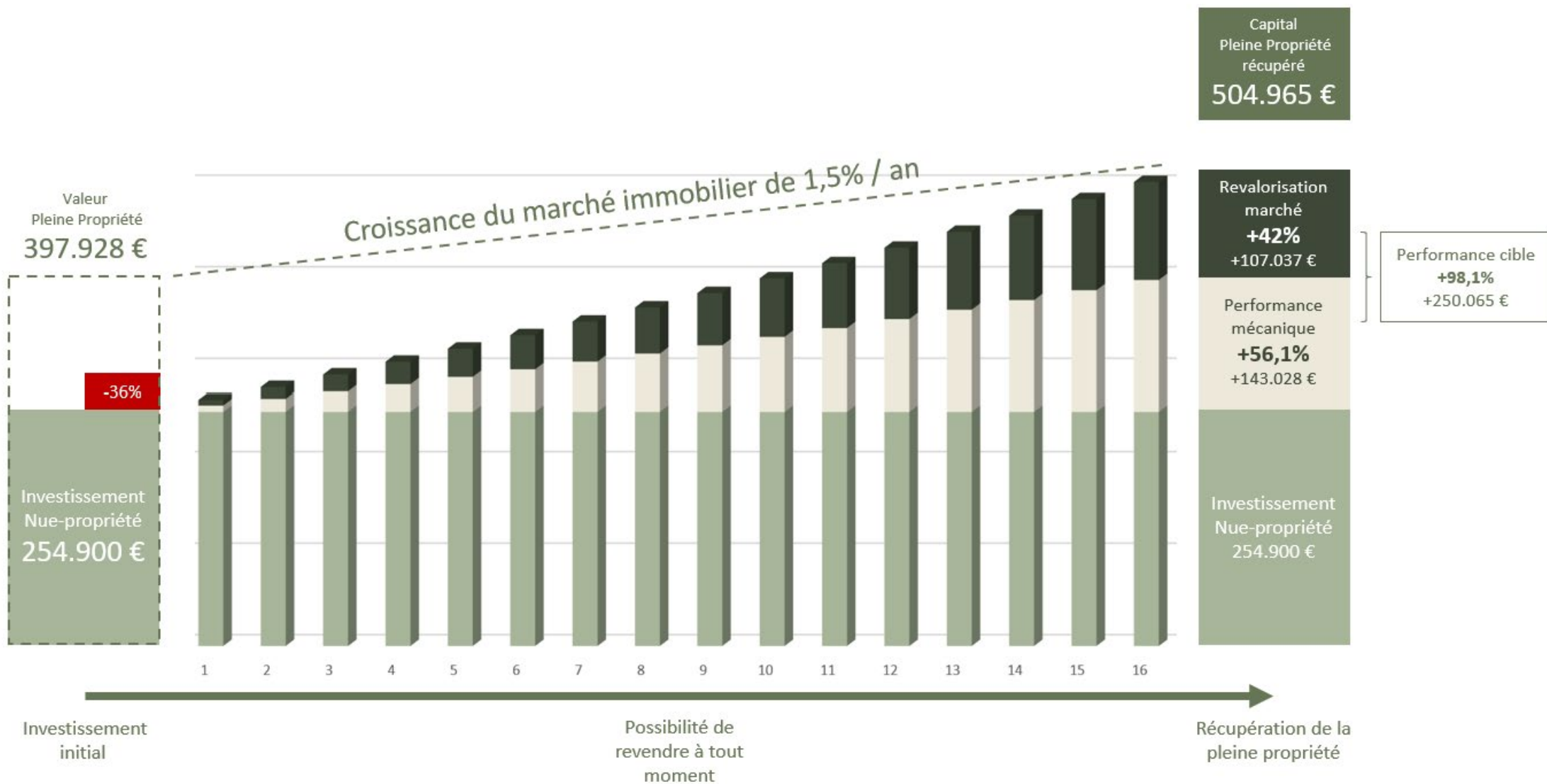
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 2,8% par an)

+98,1%**

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





ETUDE
DE MARCHÉ

Présentation du marché en pleine propriété



Floréa Parc– AIC

Lancement : 2023 / du studio au 5 pièces

Valeur pleine propriété HPK : 6 856€/m²



Le Clos de Valro – Riviera Réalisation

Lancement : 2T 2022 / du studio au 4 pièces

Valeur pleine propriété HPK : 5 430€/m²



Villa Marine – Edouard Denis

Lancement : 4T 2021 / du 2 au 4 pièces

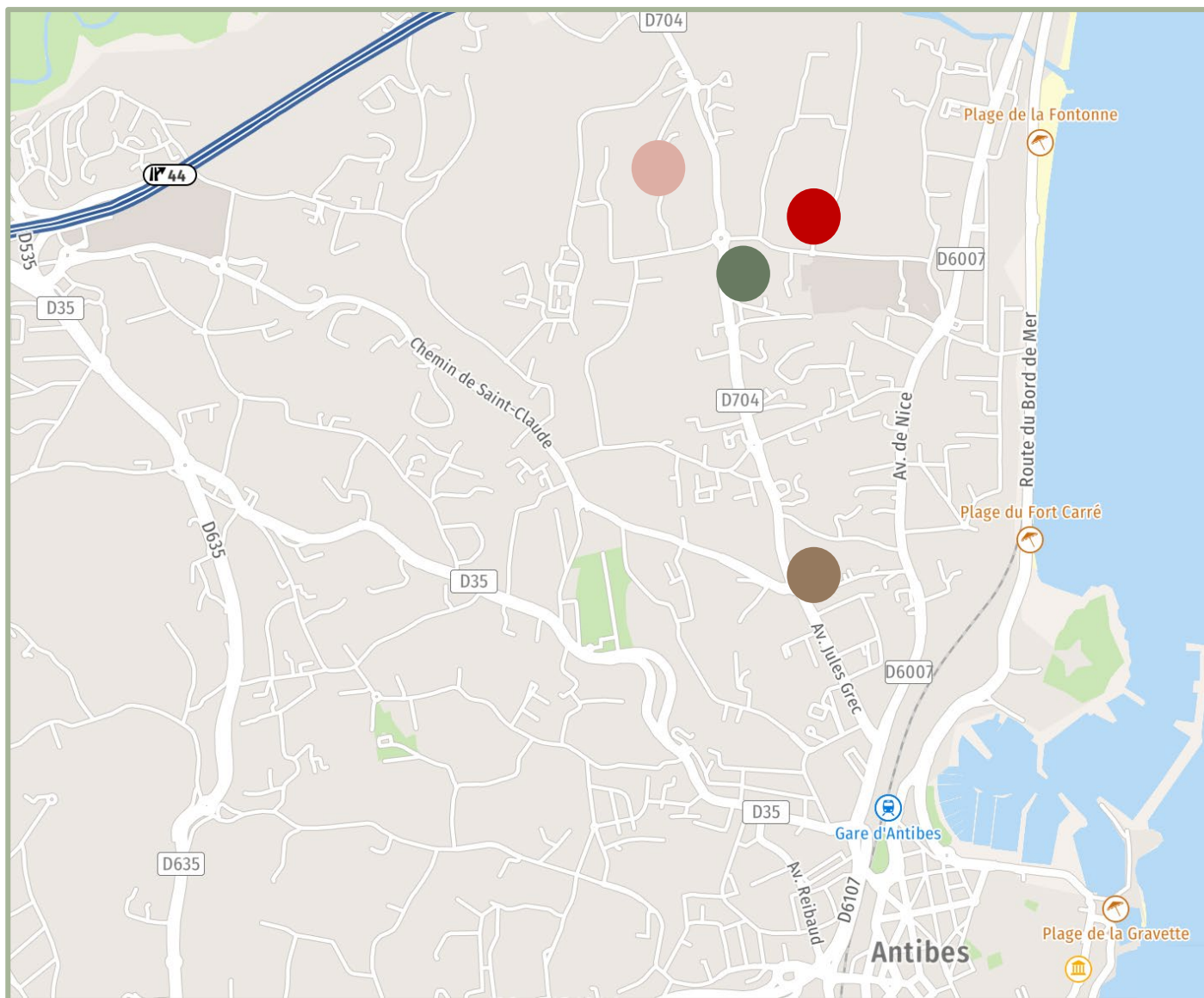
Valeur pleine propriété HPK : 6 720€/m²



Villa Gabriel – Tamarins DVLP

Lancement : 1T 2022 / du 2 au 4 pièces

Valeur pleine propriété HPK : 6 220€/m²



Source : E-focus

Présentation du marché en nue-propriété



Catella Patrimoine – Floréa Parc

16 ans / 64%

Valeur pleine propriété HPK : 6 444€/m²

Valeur nue-propriété HPK : 4 128€/m²



Perl – La Roseraie d'Antipolis

16 ans / 64%

Valeur pleine propriété HPK : 6 469€/m²

Valeur nue-propriété HPK : 4 140€/m²



Catella Patrimoine – Le Clos de Valro

16 ans / 64%

Valeur pleine propriété HPK : 6 016€/m²

Valeur nue-propriété HPK : 3 851€/m²



Perl – Villa Azur

16 ans / 64%

Valeur pleine propriété HPK : 5 975€/m²

Valeur nue-propriété HPK : 3 824€/m²

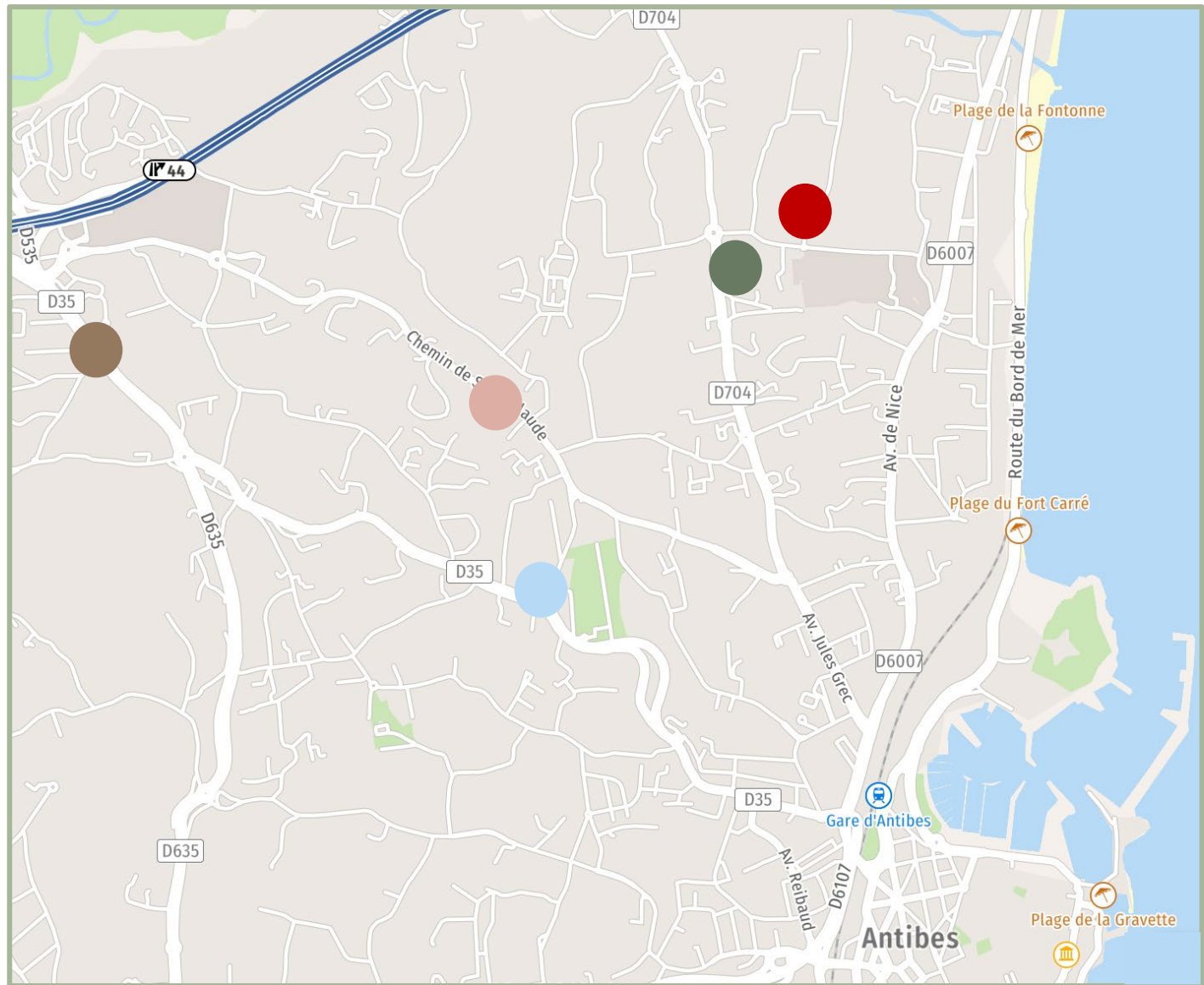


Trividem – 106 Grasse

16 ans / 62%

Valeur pleine propriété HPK : 6 310€/m²

Valeur nue-propriété HPK : 3 910€/m²





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

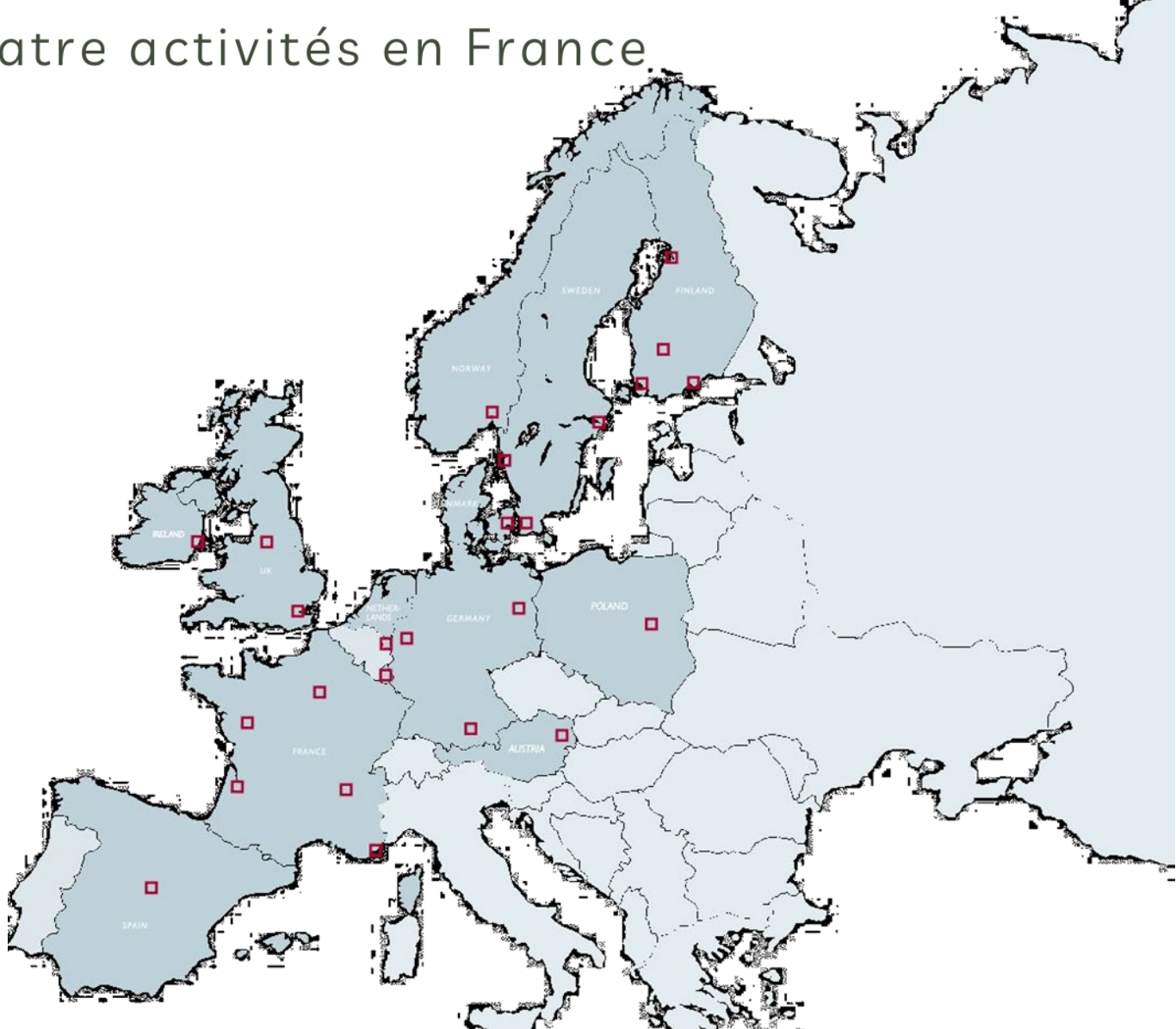
14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
12 pays et 25 villes
500 collaborateurs

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

