

20 MARINONI



BEAULIEU-SUR-MER



TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

PRÉSENTATION DES BIENS

MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

CATELLA

The background is a complex marbled pattern with shades of grey, white, and brown. A semi-transparent white rectangular box is centered on the page, containing the title and chapter number.

01

PRÉSENTATION
DE L'ENVIRONNEMENT

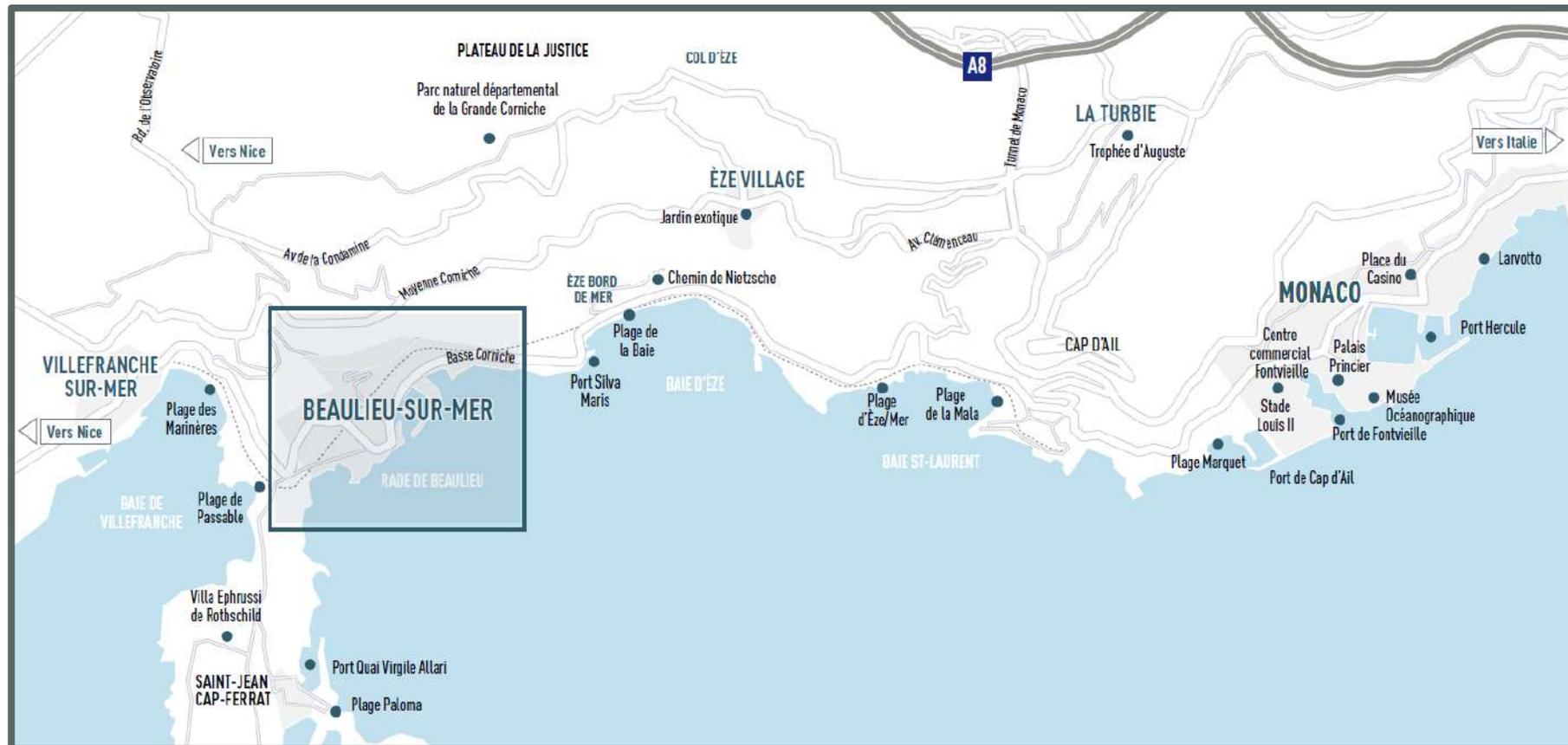
Beaulieu-sur-Mer

Entre mer et montagnes, Beaulieu-sur-Mer compose avec Villefranche-sur-Mer et Saint-Jean-Cap-Ferrat l'iconique triangle d'Or de la Côte d'Azur, à seulement 7km de la principauté de Monaco.

Animée et dynamique, elle réunit sur le plus petit territoire des Alpes-Maritimes, plus de 250 commerçants et artisans et près de 700 sièges sociaux d'entreprises, constituant une offre commerciale et artisanale exceptionnelle. Beaulieu, la préservée, **surplombée de monumentales falaises**, sa baie accueille les plus riches de ce monde en quête d'une villégiature azurée et préservée.

Dans un paysage à couper le souffle, **l'architecture des bâtiments est admirable** : la Villa Kérylos, le Casino et Circé : autant de lieux magiques à deux pas du Cap Ferrat, la "presqu'île des milliardaires"

Beaulieu-sur-Mer se vit à pied : la gare en centre-ville, les écoles, plages, parcs et jardins offrent aux familles une vie de quiétude dans une ville à taille humaine en bord de mer.



Beaulieu-sur-Mer



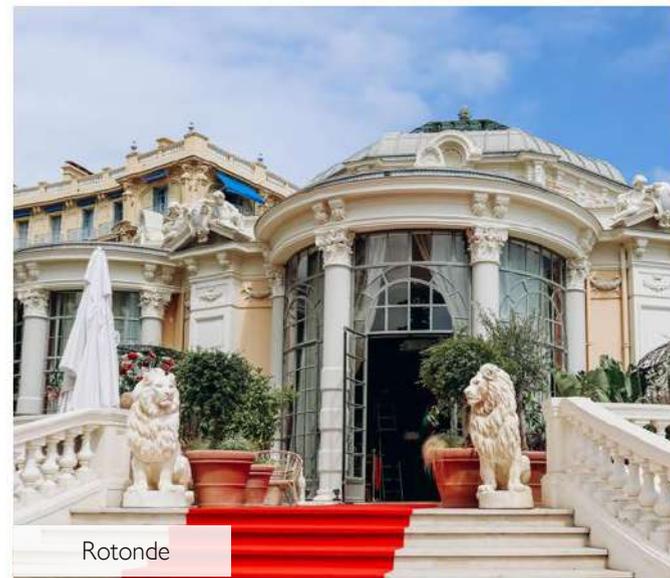
Villa Kérylos



Port



Eglise du Sacré-Cœur



Rotonde



Baie des Fourmis

Situation du programme

En plein cœur du triangle d'Or de la Côte d'Azur, 20 Marinoni bénéficie d'un emplacement exceptionnel et rare sur la commune de Beaulieu-sur-Mer

Adresse : 20 boulevard Marinoni – 06310 BEAULIEU-SUR-MER



Proximité et accès

A deux pas de la place Général de Gaulle, 20 Marinoni, est une résidence profitant d'un emplacement rarissime.

A côté de sites authentiques comme la Villa Kérylos, le port de Beaulieu, du centre-ville et des services de proximités (restaurants, commerces...), cet emplacement offre une **qualité de vie éco-responsable** et une **ambiance conviviale** en privilégiant les mobilités douces (marche, vélo, transports en commun...).



3 min à pied de la Gare de Beaulieu-sur-Mer



10 min à pied de la plage des Fourmis



8 min à pied du Port de Plaisance de Beaulieu-sur-Mer



9 min à pied de la Villa Kérylos



9 min à en voiture de Saint-Jean-Cap-Ferrat et environ 25 min en voiture de Nice et Monaco



The background is a complex marbled pattern with shades of grey, white, and brown. A white rectangular box is centered on the page, containing the text.

02

**PRÉSENTATION
DU PROGRAMME**

Vue aérienne



Google earth

Le programme

La résidence 20 Marinoni est exceptionnelle par sa rareté : l'un, si ce n'est le dernier programme neuf en plein centre de la ville de Beaulieu-sur-Mer. Composée de 23 logements répartis en deux halls indépendants entourés de végétalisations.

Le charme d'hier et l'élégance d'aujourd'hui, telle pourrait être la définition de cette résidence pensée par l'architecte Jean-Paul Gomis. Une façade historique conservée, sublimée par celle de la réalisation neuve qui vient la compléter par sa morphologie moderne.

Une résidence où chaque détail est pensé pour la plus belle des harmonies et le confort des habitants : volumes, dessins, matériaux et finitions.

Un univers soigné à la mesure de l'adresse avec un hall d'entrée d'inspiration Art Déco.



Permis obtenu et purgé



Actabilité : T4 2024



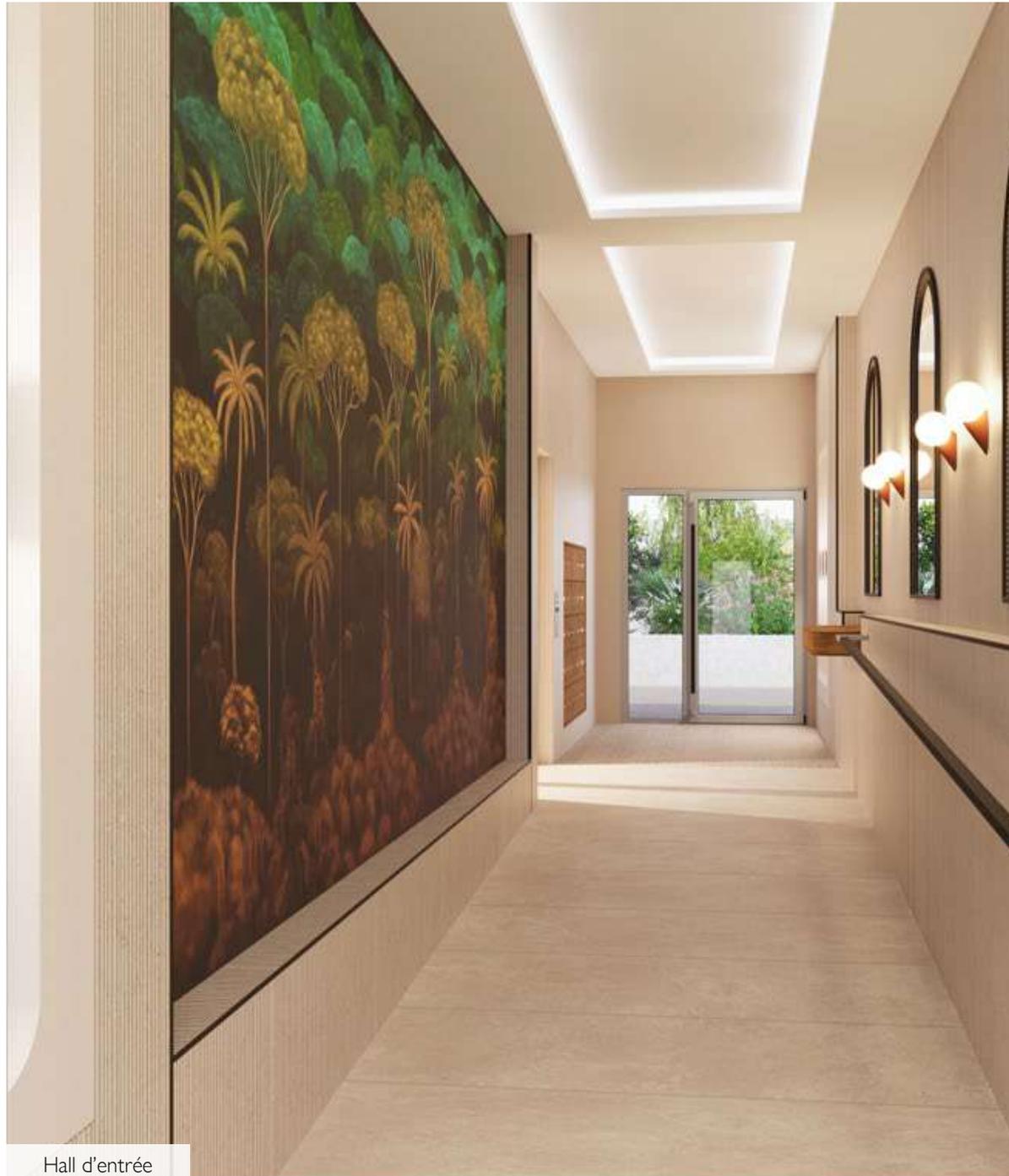
Livraison : T1 2027



Labels : RE 2020 – BEE+



Perspectives



Hall d'entrée



Façade côté jardin



Façade côté rue

Plan masse



Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige encourage le rapprochement de la culture avec tous les publics en soutenant des programmes d'éducation artistique et culturelle qui bénéficient chaque année à plus de 15 000 jeunes. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

EXEMPLES DE REALISATIONS



UNIC – PARIS 17ème



AVENUE DE LA LANterne – NICE (06)



BERLIOZ – NICE (06)



BEAUPASSAGE – PARIS 7ème

Erilia conçoit, construit et gère sur la durée des lieux de vie à fort impact social, territorial et environnemental.

Avec un patrimoine de près de 65 000 logements en France, 5 directions régionales et 19 agences, cette société garantit proximité et réactivité aux locataires et aux partenaires. Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence nationale et société à mission, Erilia est porteuse d'un puissant esprit de solidarité lié à sa mission d'intérêt général. Présente dans près de 330 communes, elle travaille main dans la main avec les collectivités locales pour rendre le logement accessible à tous.

En 2021, Erilia est la **1ère Entreprise Sociale pour l'Habitat à avoir adopté la qualité de société à mission**. Une façon de réaffirmer et renforcer son engagement pour un impact positif sur la Société. Elle prolonge naturellement sa mission d'intérêt général en gravant dans ses statuts sa raison d'être et ses 5 objectifs statutaires :

- Pour les futurs clients, locataires et accédants : rendre le logement accessible à tous, accompagner les clients par des services de proximité intégrés et permettre un parcours résidentiel épanoui.
- Pour les territoires et leurs communautés : apporter des solutions d'habiter adaptées à la réalité économique et sociale et aux spécificités locales et assurer une gestion pérenne des lieux de vie.
- Pour les collaborateurs : valoriser les expertises métiers, développer l'autonomie et l'engagement au service de sa mission d'utilité sociale.
- Pour les fournisseurs : être impliqué dans le développement de l'économie locale et valoriser les démarches d'achats responsables au bénéfice d'une économie durable.
- Intégrer les enjeux liés au carbone , à la biodiversité et aux ressources dans la construction, la rénovation et l'exploitation des logements.

64 681 logements gérés

134 401 personnes logées

36 millions d'€
investis dans la
réhabilitation de leur
patrimoine

61 millions d'€ consacrés
à la maintenance de leur
patrimoine



03

PRÉSENTATION
DES BIENS

Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 4 duplex conçus comme des maisons de ville avec jardin.

Nichés au calme de l'arrière de la résidence, ces maisons bénéficient toutes de places de stationnement en sous-sol, particulièrement recherchées en centre-ville!

Les appartements offrent une juste composition entre pièces de jour et pièces de nuit, préservant ainsi l'intimité de chacun.

L'aménagement paysager vient parfaire ce **cadre de vie végétal**, avec une allée centrale encadrée par des noues richement plantées. La disposition réfléchie des essences caduques et persistantes favorise la lumière en hiver et la fraîcheur de l'ombre en été.

N° commercial	Nb pièces	Etage	Surface Habitable	Surface Jardin	Orientation	N° Parking sous-sol
B01	T3	RDJ/R+I	64,56 m ²	14,67 m ²	Sud-Ouest	P301
B02	T3	RDJ/R+I	68,54 m ²	15,34 m ²	Sud-Ouest	P213
B03	T3	RDJ/R+I	68,27 m ²	15,01 m ²	Sud-Ouest	P212
B04	T4	RDJ/R+I	88,73 m ²	15,07 m ²	Sud-Ouest	P201



Séjour B04



04

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT

Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **4 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 11 274€/m² pondéré TTC hors parking.**

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 40%** pour une **durée de démembrement**

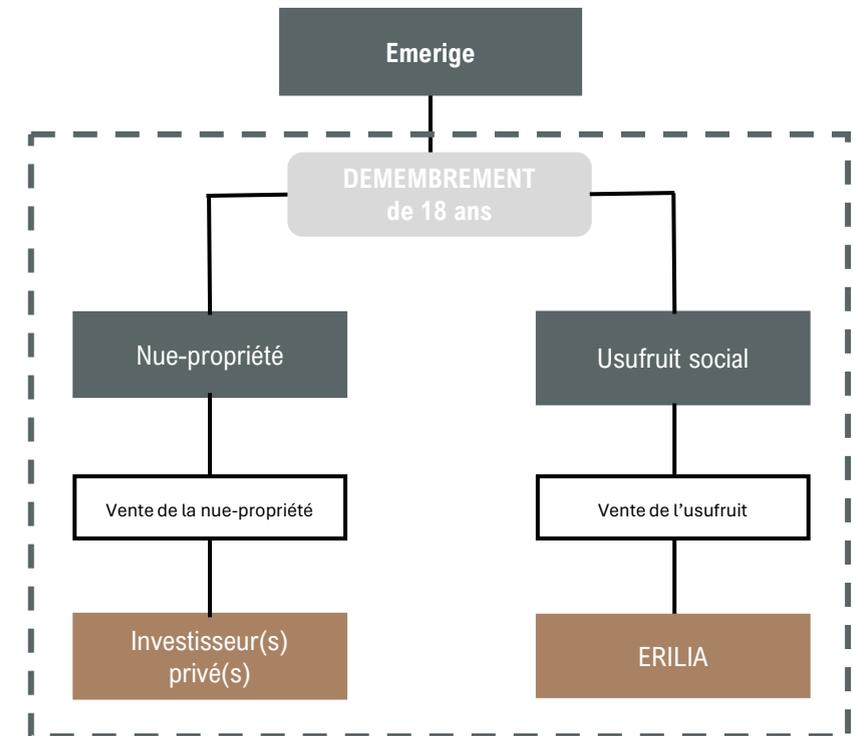
de 18 ans.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 6 764€/m² pondéré TTC hors parking.**

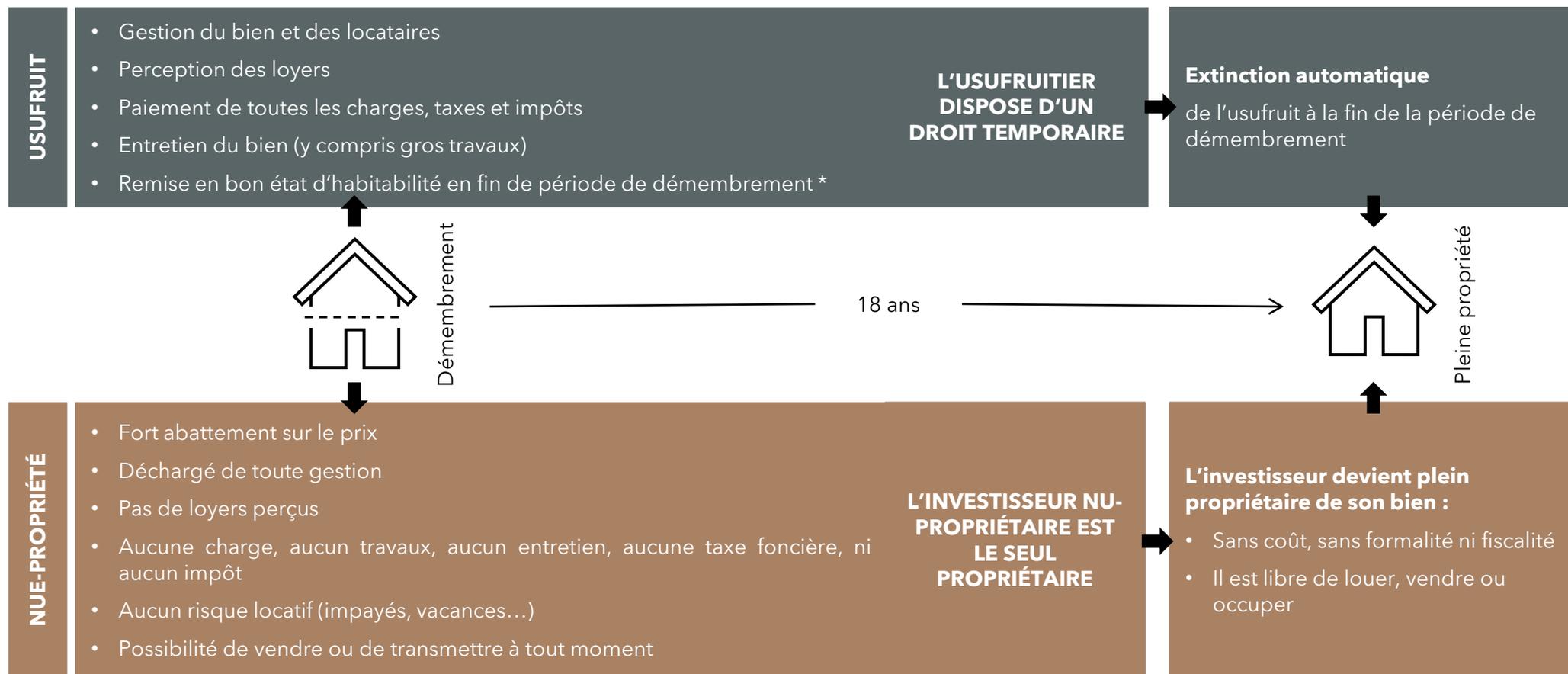
L'**usufruit locatif d'une durée de 18 ans** sera cédé à Erilia, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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-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-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

The background is a complex marbled pattern with shades of grey, white, and brown. A semi-transparent white rectangular box is centered on the page, containing the text.

05

**CARACTÉRISTIQUES
FINANCIÈRES**

Les caractéristiques financières

11 274€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété hors
parking

6 764€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété hors
parking

18 ans

Durée d'usufruit

40%

d'abattement

+66,7%*

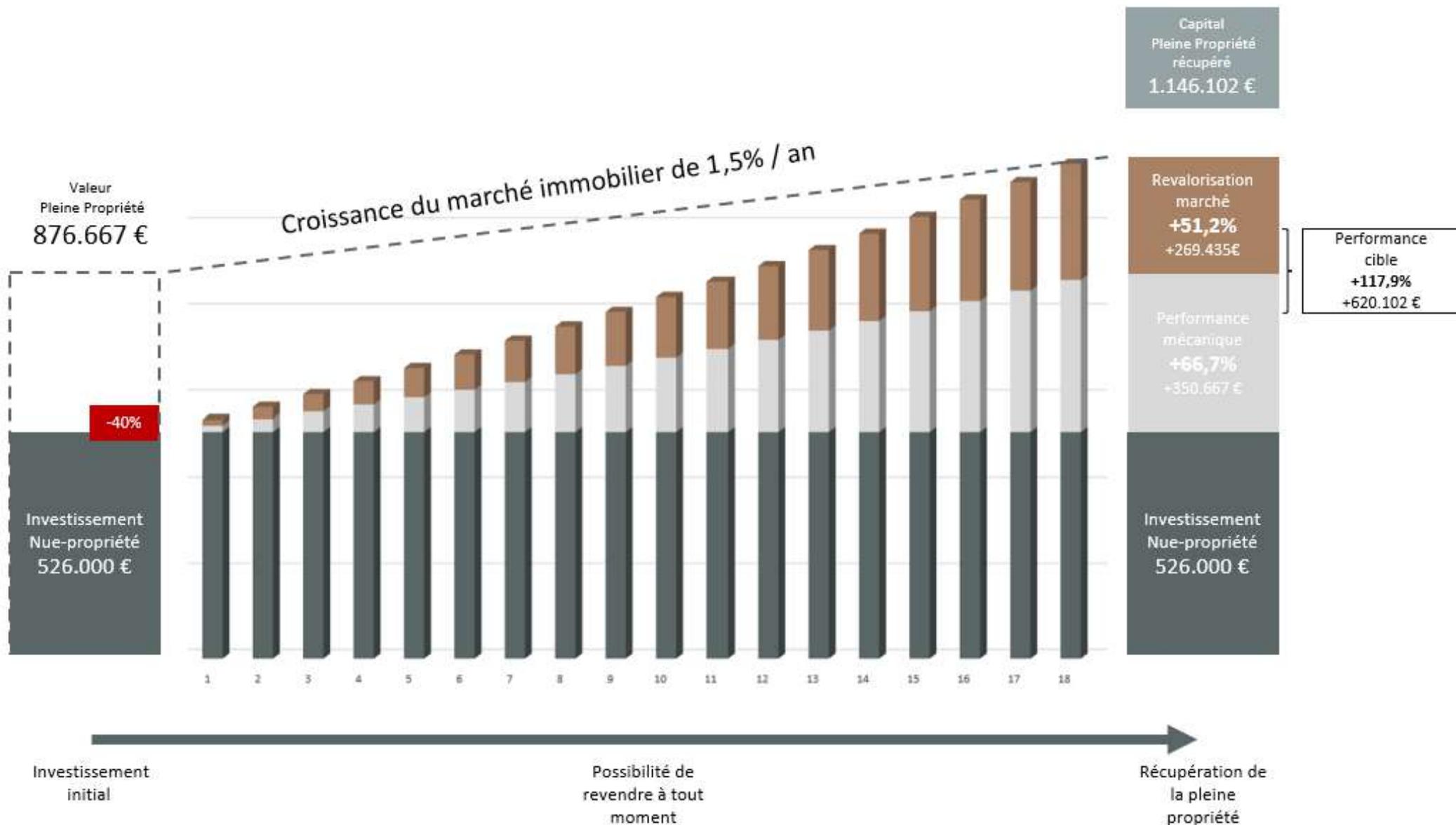
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 2,9% par an)

+117,9%**

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



The background is a complex marbled pattern with shades of grey, white, and brown. A semi-transparent white rectangular box is centered on the page, containing the text '06' and 'CATELLA'.

06

CATELLA

Un groupe européen, quatre activités en France

Organisation paneuropéenne, cotée en bourse en Suède, avec une **forte présence locale** et un **accès aux capitaux mondiaux**.

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

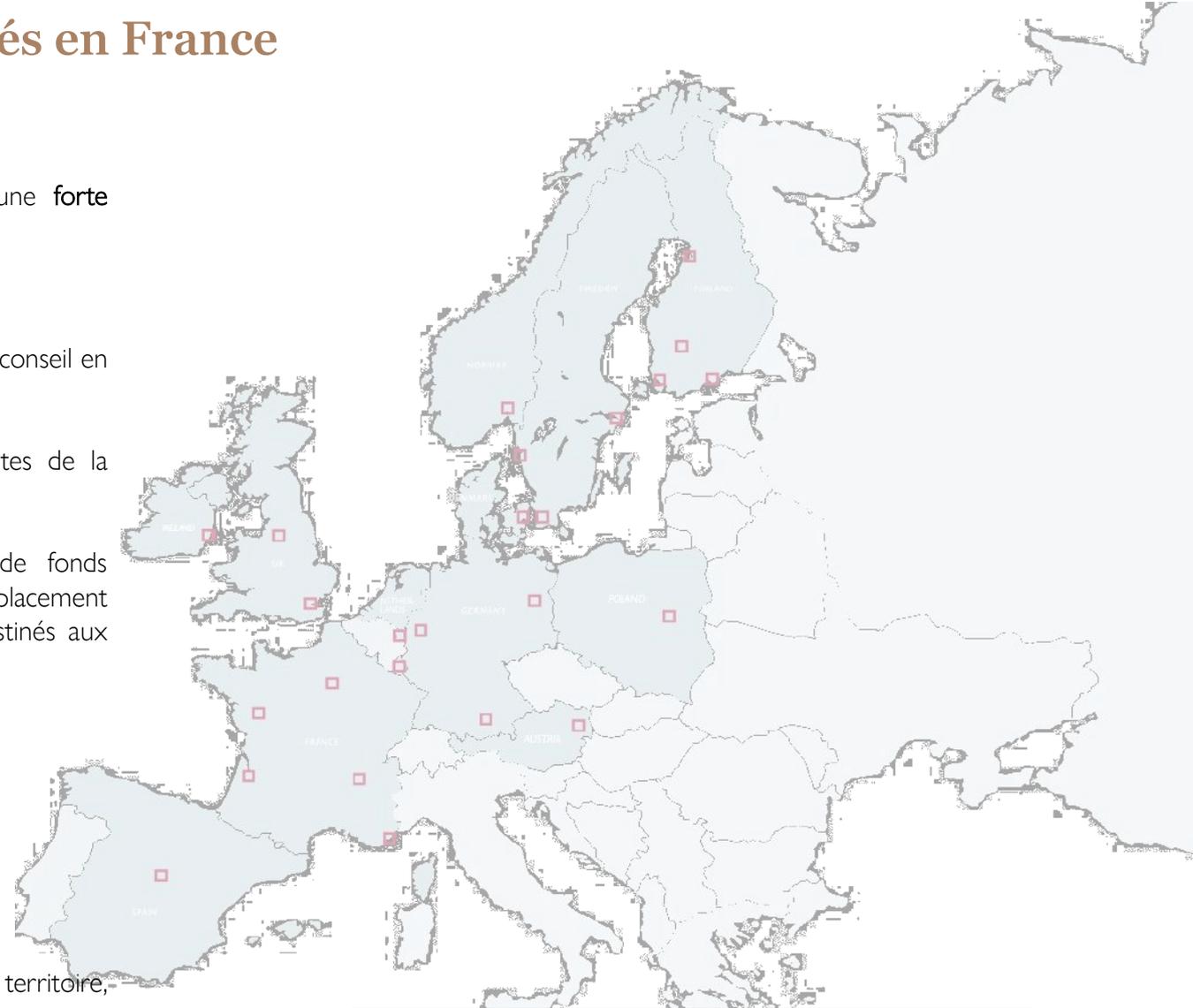
14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
12 pays et 25 villes
500 collaborateurs

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

