



# RUE MORIN MATHAT

ASNIÈRES-SUR-SEINE



PATRIMOINE

# Table des Matières

01. PRÉSENTATION  
DE L'ENVIRONNEMENT
02. PRÉSENTATION  
DU PROGRAMME
03. PRÉSENTATION  
DES BIENS
04. MONTAGE  
EN DÉMEMBREMENT
05. CARACTÉRISTIQUES  
FINANCIÈRES
06. CATELLA



01

PRÉSENTATION  
DE L'ENVIRONNEMENT



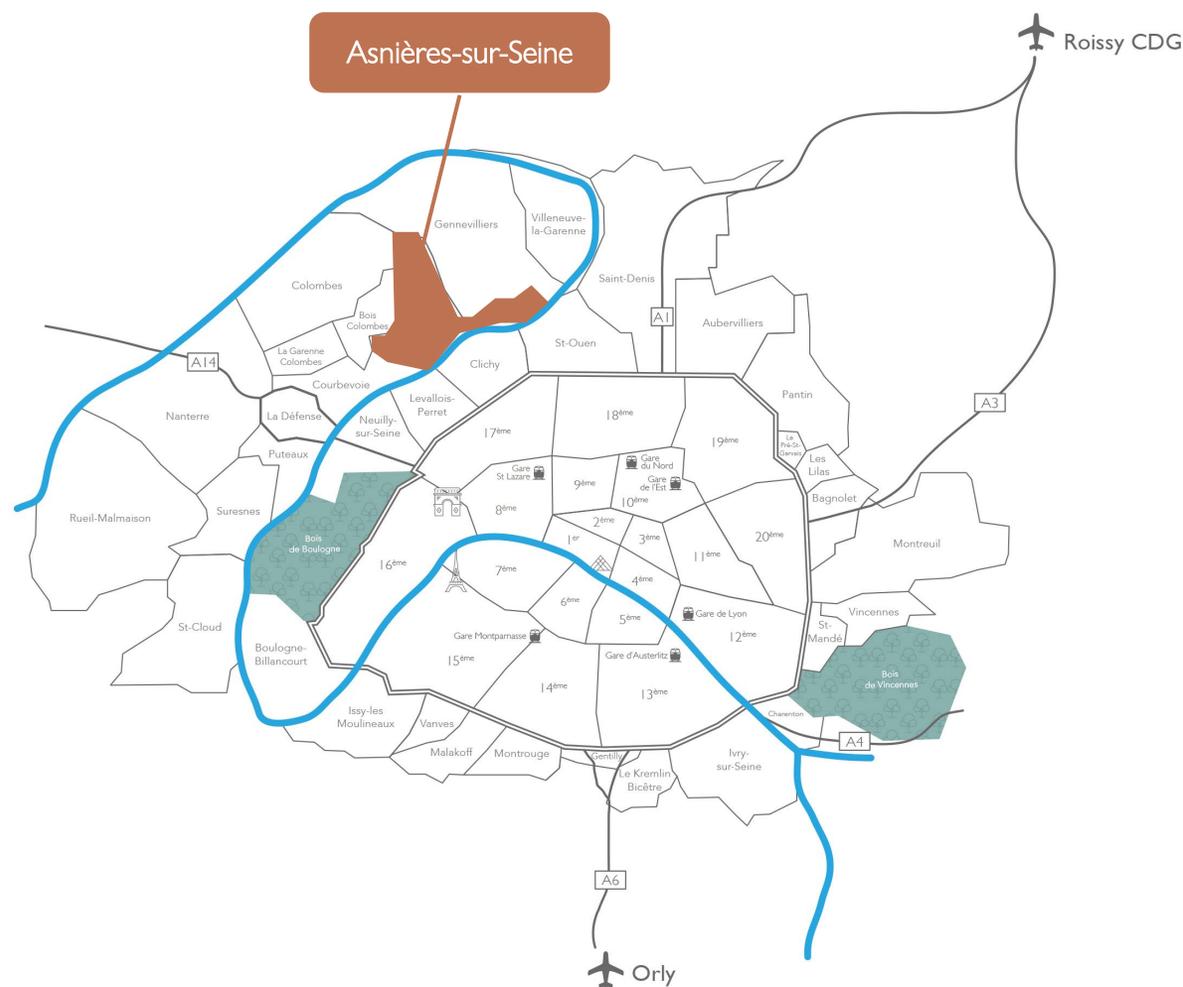
# ❖ Asnières-sur-Seine

Nichée sur la rive gauche de la Seine au cœur de la métropole Parisienne, Asnières-sur-Seine regorge de monuments, de lieux et d'œuvres d'art qui font à la fois sa beauté et sa notoriété. Véritable foyer culturel, elle a inspiré les impressionnistes de la Belle Epoque, dont Van Gogh, Seurat ou Signac.

Asnières est partenaire de la fondation Van Gogh Europe et a ainsi intégré en 2022 le parcours artistique européen, qui réunit la France, la Grande Bretagne, les Pays-Bas, et la Belgique.

Réputée pour son cadre de vie agréable avec ses commerces de proximités, ses nombreux équipements culturels et sportifs, ses 116 hectares de nature ainsi que son important bassin d'emploi, la ville séduit également par ses façades Art Déco et Art Nouveau qui lui confèrent un charme supplémentaire et sa population évolue de manière constante depuis 20 ans.

La ville offre un territoire dynamique parfaitement desservi par les transports en commun, qui attire les grandes entreprises telles que Louis Vuitton (la commune abrite la maison historique de Louis Vuitton réunissant la maison de style Art nouveau du fondateur, les ateliers traditionnels de fabrication de malles et un espace galerie), L'Oréal, ACER, Lesieur...





Atelier Louis Vuitton

© Oliver Pilcher



Mairie



Château



Cimetière des Chiens



# ❖ Situation du programme

Au cœur du quartier Renoir Zola, cette adresse proximité des commerces et proximité des transports en commun.

Adresse : 2 rue Mortinat – 92600 ASNIERES-SUR-SEINE



# ❖ Proximité et accès

L'immeuble bénéficie d'une **bonne desserte** par les transports en commun avec les stations de métro Les Agnettes et Gabriel Péri (ligne 13) et la future ligne 15 permettant ainsi de rejoindre rapidement la majorité des grandes gares et des points stratégiques de la capitale.

En voiture, grâce aux quais de Seine, il est possible de rejoindre La Défense en 26 minutes.

L'immeuble se situe dans un emplacement proche de toutes les commodités tels que le château d'Asnières, les commerces (rue des Bourguignons) et les restaurants, ainsi que des loisirs culturels comme l'atelier Louis Vuitton ou sportifs avec le complexe Albert-Smirlian.

 6 min à pied du futur arrêt de la ligne 15 de métro

 6 min à pied de l'arrêt de la ligne 13 de métro

 8 min via le bus 178 de la Gare de Bois-Colombes

 9 min à pied du complexe sportif Albert-Smirlian

 11 min à pied de l'atelier Louis Vuitton



02

PRÉSENTATION  
DU PROGRAMME



# ❖ Vues aériennes



Google earth



# ❖ L'immeuble

Cet immeuble Art Déco de 1930 s'inscrit parfaitement dans le paysage d'Asnières-sur-Seine avec ses façades en brique, ses gardes garde-corps en fer forgé, ses lignes géométriques et épurées, ses pilastres encadrant les ouvertures à l'angle de l'immeuble.

Cette copropriété de charme est composée de :

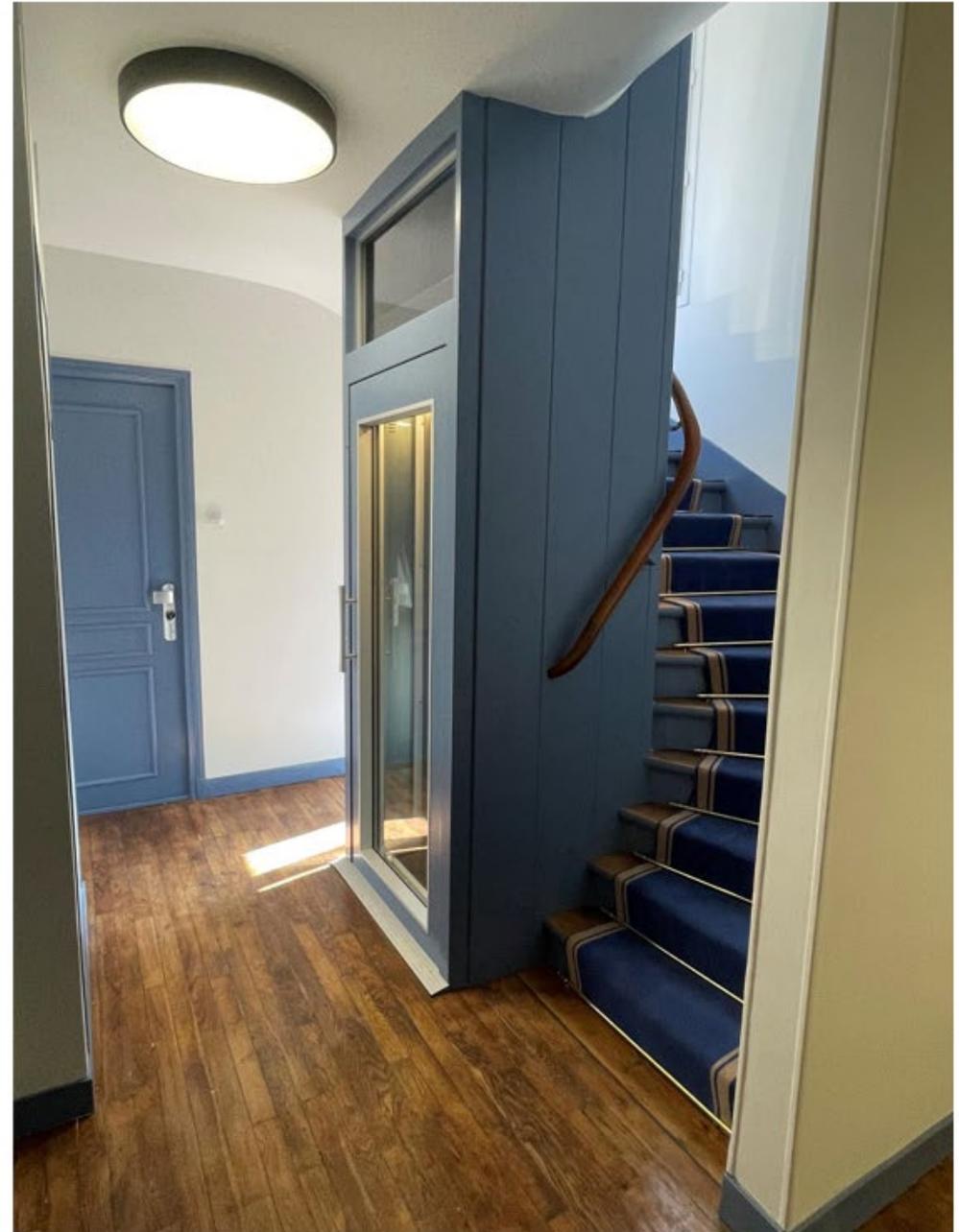
- 3 locaux commerciaux au RDC (dont la BNP qui occupe également le 1<sup>er</sup> étage)
- 24 logements répartis entre le deuxième et sixième étage
- 27 caves avec chaufferie et réserve au sous-sol

De nombreux travaux ont été réalisés dans les parties communes, venant rajouter de la valeur et de l'élégance à l'immeuble :

- Ravalement de la façade
- Création d'un ascenseur
- Réfection des parties communes



# ❖ Photos parties communes



03

PRÉSENTATION  
DES BIENS



# ❖ Présentation des biens

Les 9 logements composant l'allotement en nue-propriété sont situés du R+2 au R+6.

Du studio au 3 pièces, les appartements compacts ont un agencement optimisé et une cave en sous-sol.

Certains appartements offrent des vues exceptionnelles sur les plus beaux monuments de Paris tels que la Tour Eiffel, le Sacré Cœur et le quartier de la Défense.

| CARACTERISTIQUES DES LOTS |       |           |            |                                  |                          |               |             |            | PLEINE PROPRIETE       |           | NUE PROPRIETE |                          |
|---------------------------|-------|-----------|------------|----------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------|------------------------|-----------|---------------|--------------------------|
| N° RCP                    | N°Com | Typologie | Etage      | Surface Carrez (m <sup>2</sup> ) | Balcon (m <sup>2</sup> ) | Orientation   | N° RCP Cave | N°Com Cave | PP €/m <sup>2</sup>    | Valo PP   | Prix NP       | Prix NP €/m <sup>2</sup> |
| 15                        | C02   | T2        | 2ème étage | 41,84 m <sup>2</sup>             |                          | Ouest         | 43          | 6          | 7 097 €/m <sup>2</sup> | 296 933 € | 223 000 €     | 5 330 €/m <sup>2</sup>   |
| 11-12-13                  | C04   | T3        | 2ème étage | 51,89 m <sup>2</sup>             |                          | Sud-Est       | 52          | 15         | 7 027 €/m <sup>2</sup> | 364 610 € | 273 800 €     | 5 277 €/m <sup>2</sup>   |
| 21                        | D01   | T3        | 3ème étage | 41,00 m <sup>2</sup>             |                          | Ouest         | 53          | 15,1       | 7 170 €/m <sup>2</sup> | 293 970 € | 220 800 €     | 5 385 €/m <sup>2</sup>   |
| 19                        | D03   | T3        | 3ème étage | 51,39 m <sup>2</sup>             |                          | Sud-Est       | 56          | 18         | 7 170 €/m <sup>2</sup> | 368 466 € | 276 600 €     | 5 382 €/m <sup>2</sup>   |
| 24                        | E03   | T3        | 4ème étage | 51,39 m <sup>2</sup>             | 0,80 m <sup>2</sup>      | Est-Sud-Ouest | 61          | 23         | 7 459 €/m <sup>2</sup> | 383 315 € | 287 800 €     | 5 600 €/m <sup>2</sup>   |
| 23                        | E04   | STUDIO    | 4ème étage | 18,00 m <sup>2</sup>             |                          | Sud-Est       | 55          | 17         | 8 684 €/m <sup>2</sup> | 156 308 € | 117 500 €     | 6 528 €/m <sup>2</sup>   |
| 27                        | G05   | STUDIO    | 5ème étage | 18,10 m <sup>2</sup>             |                          | Nord          | 39          | 2          | 8 714 €/m <sup>2</sup> | 157 730 € | 118 600 €     | 6 552 €/m <sup>2</sup>   |
| 34                        | H03   | T3        | 6ème étage | 43,69 m <sup>2</sup>             | 8,00 m <sup>2</sup>      | Est-Sud-Ouest | 54          | 16         | 7 821 €/m <sup>2</sup> | 341 701 € | 256 600 €     | 5 873 €/m <sup>2</sup>   |
| 32                        | H05   | STUDIO    | 6ème étage | 17,51 m <sup>2</sup>             |                          | Nord          | 41          | 4          | 8 968 €/m <sup>2</sup> | 157 023 € | 118 100 €     | 6 745 €/m <sup>2</sup>   |





04

MONTAGE  
EN DÉMEMBREMENT



# ❖ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **10 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 7 583€/m<sup>2</sup>**.

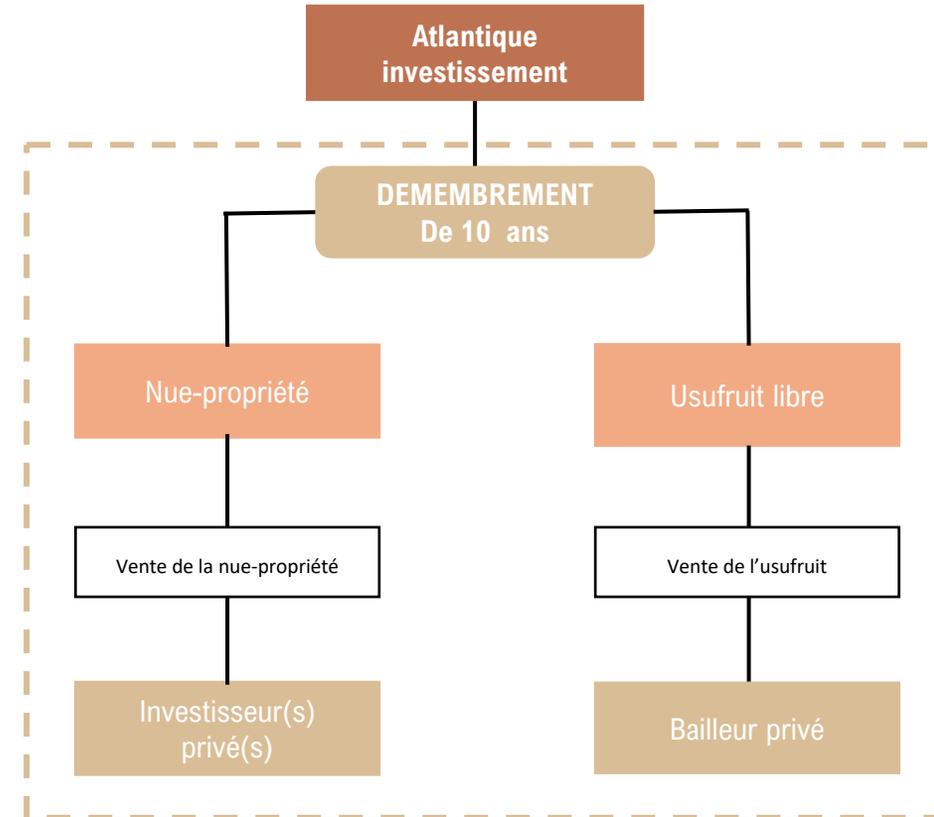
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 25%** pour une **durée de démembrement de 10 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 5 696€/m<sup>2</sup>**.

L'**usufruit locatif d'une durée de 10 ans** sera cédé un professionnel de l'immobilier, bailleur privé, qui exploitera les logements en location libre.

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 :

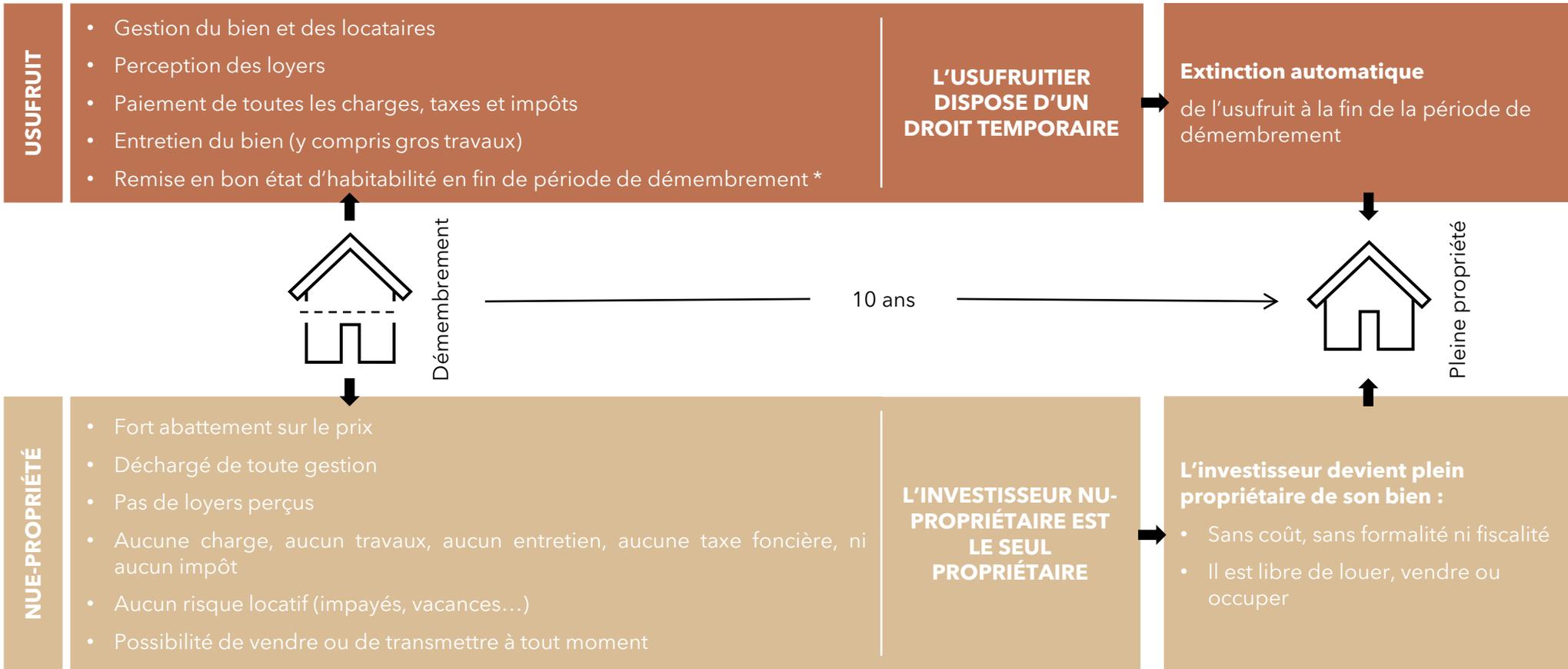
- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA Patrimoine
- Prise en charge par l'usufruitier des travaux d'entretien, ainsi que des travaux de remise en état en fin d'usufruit
- Prise en charge par l'usufruitier durant toute la période de démembrement de la taxe foncière ainsi que de toutes les charges liées à la détention des biens



En cas de rotation locative à partir de la 7<sup>ème</sup> année de démembrement révolue l'usufruitier s'oblige à offrir aux nus-propiétaires la possibilité de racheter l'usufruit résiduelle de son bien.



# ❖ 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



Déduction des frais  
et charges liés à  
l'acquisition (intérêts  
d'emprunt, frais  
d'acte...)



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

**7 583 €/m<sup>2</sup>**

Valeur moyenne de la  
pleine propriété  
cave comprise

**5 696€/m<sup>2</sup>**

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
cave comprise

**10 ans**

Durée d'usufruit

**25%**

d'abattement

**+33,1%\***

Performance mécanique  
(soit une performance  
nette de 3,3% par an)

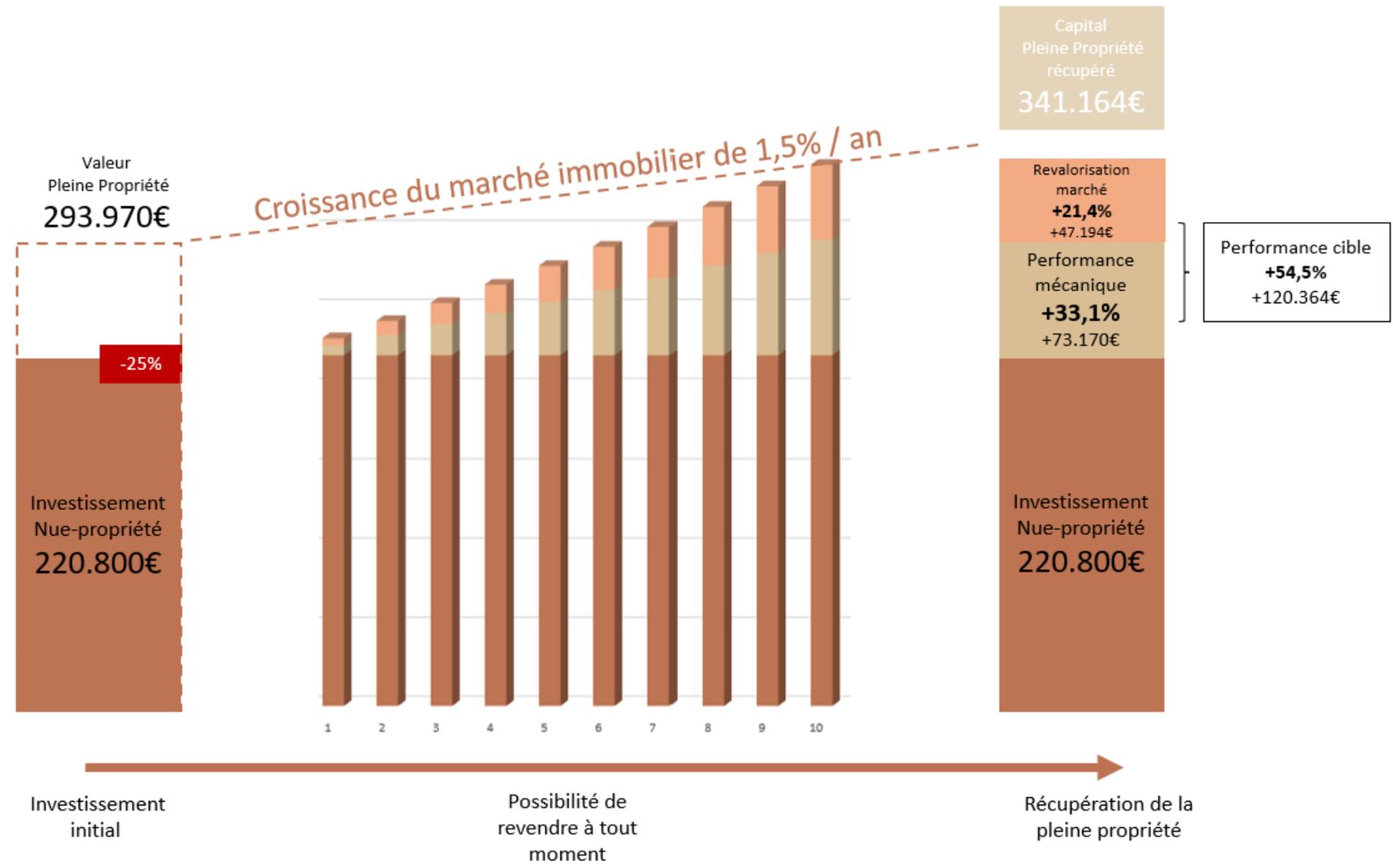
**+54,5%\*\***

Performance cible  
(soit une performance  
nette de 5,5% par an)

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



# ❖ Performance de l'investissement



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

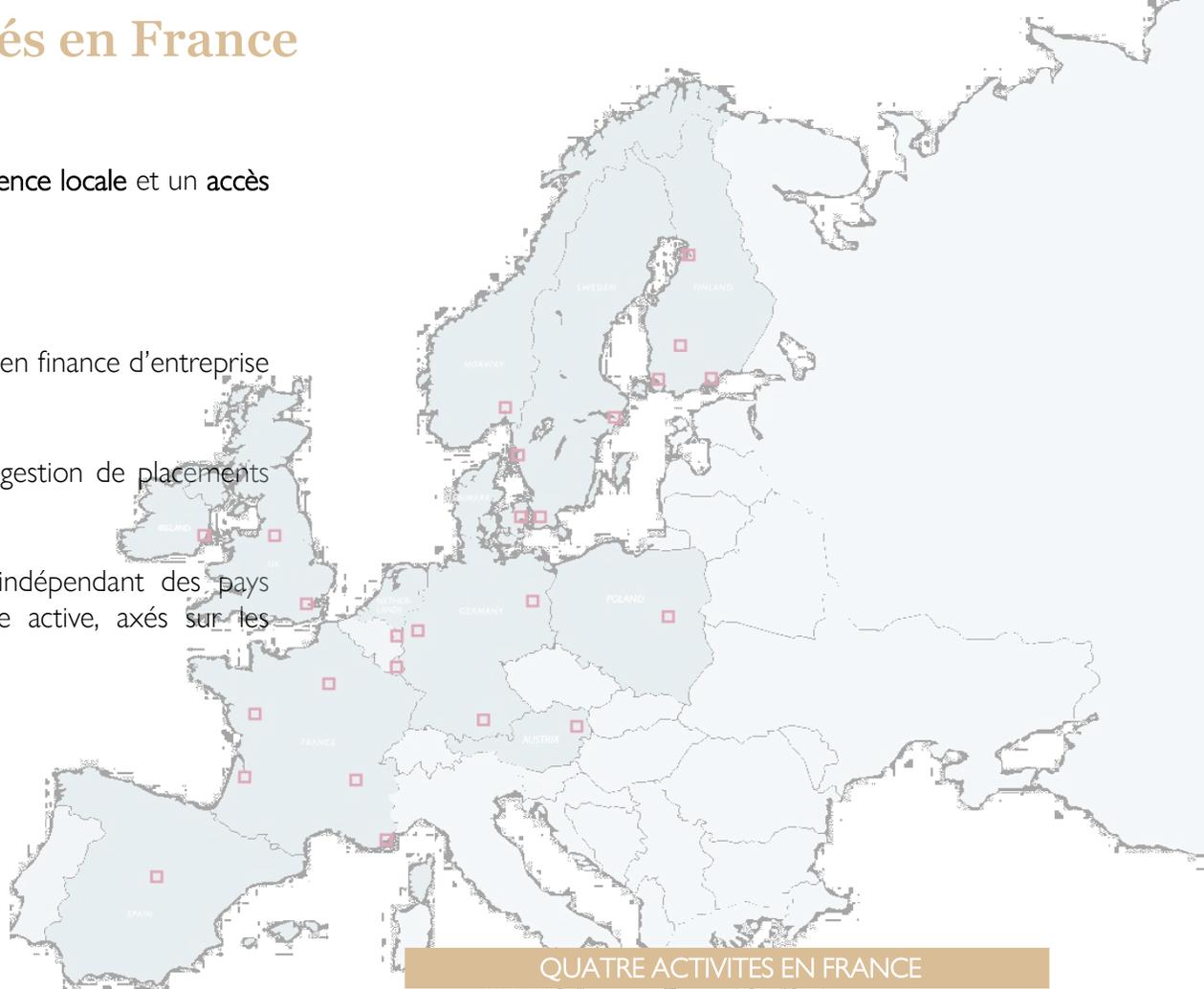
500 collaborateurs

## 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



