

# BON SECOURS

— COMPIÈGNE —



# TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

PRÉSENTATION DES BIENS

MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

CATELLA



PRÉSENTATION DE  
L'ENVIRONNEMENT



# COMPIÈGNE

Compiègne occupe **une position géographique privilégiée à moins d'une heure de Paris**, à proximité immédiate de l'une des plus belles forêts d'Europe, qui l'a amenée à jouer un rôle stratégique et militaire important dans l'histoire de l'Europe avec notamment la signature de l'Armistice du 11 novembre 1918.

Théâtre d'événements majeurs de l'Histoire de France, **Compiègne demeure aujourd'hui encore une cité soucieuse d'entretenir les souvenirs d'un riche passé tout en privilégiant un cadre de vie exceptionnel.**

L'implantation de l'Université de Technologie en 1973, de l'Ecole de Commerce et plus récemment de l'ESCOM en font une ville **universitaire dynamique et proche des bassins d'emplois de Paris et de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulles.**



Château de Compiègne



# COMPIÈGNE



Les jardins du Château



Centre-ville



Château de Compiègne



Les jardins du Château



Château de Compiègne



# SITUATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 4 rue Notre Dame de Bon Secours 60200 Compiègne







PRÉSENTATION  
DE L'IMMEUBLE



# L'IMMEUBLE

Cet ancien hôtel particulier de charme a été entièrement rénové avec soin, pour offrir une nouvelle vie à cet ensemble immobilier. Les espaces ont été optimisés et les prestations sélectionnées sont d'une grande qualité à la hauteur du standing de l'emplacement.

Intimiste, il est composé de 4 logements, du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage avec 7 places de stationnement et 4 caves.

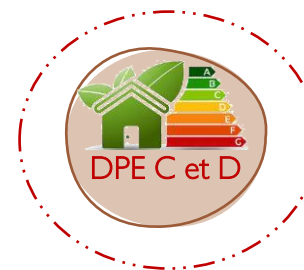
Empreint d'histoire et à l'architecture de style, ce bien bénéficie d'un emplacement « prime » en plein cœur du centre-ville, offrant ainsi, qualité de vie et attractivité locative du marché.

Un soin particulier a été apporté aux travaux dans les parties communes pour préserver l'authenticité du lieu :

- L'entrée et de la cage d'escalier :
  - sol en carreaux type carreaux de ciment
  - ponçage, vernissage et peinture de l'escalier
  - éclairage à Led
- L'extérieur :
  - réfection du pavage parking
  - motorisation des grilles pour automobiles et pilotages télécommandes
  - accès contrôlé par digicode et badge type Vigik à l'extérieur de la cour et à l'entrée de l'immeuble
  - nettoyage et reprises des enduits abimés

Travaux  
terminés

Actable





# PHOTOS DE L'IMMEUBLE







PRÉSENTATION  
DES BIENS



# PRÉSENTATION DES BIENS

Catella patrimoine propose 4 logements en nue-propriété, représentant la totalité du projet.. **Entièrement réhabilités**, les travaux réalisés sont venus **sublimier le charme existant de ces appartements tout en optimisant les espaces** :

- Fenêtres double-vitrage
- Volets roulants ou persiennes selon fenêtres
- Radiateurs électriques pilotés à inertie et à économie d'énergie – Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Carrelage de type carreaux de ciment ou grès cérame dans les pièces humides
- Réfections des parquets anciens, ponçage et vitrification - Pose d'un parquet neuf en l'absence de parquet ancien
- Cuisines aménagées

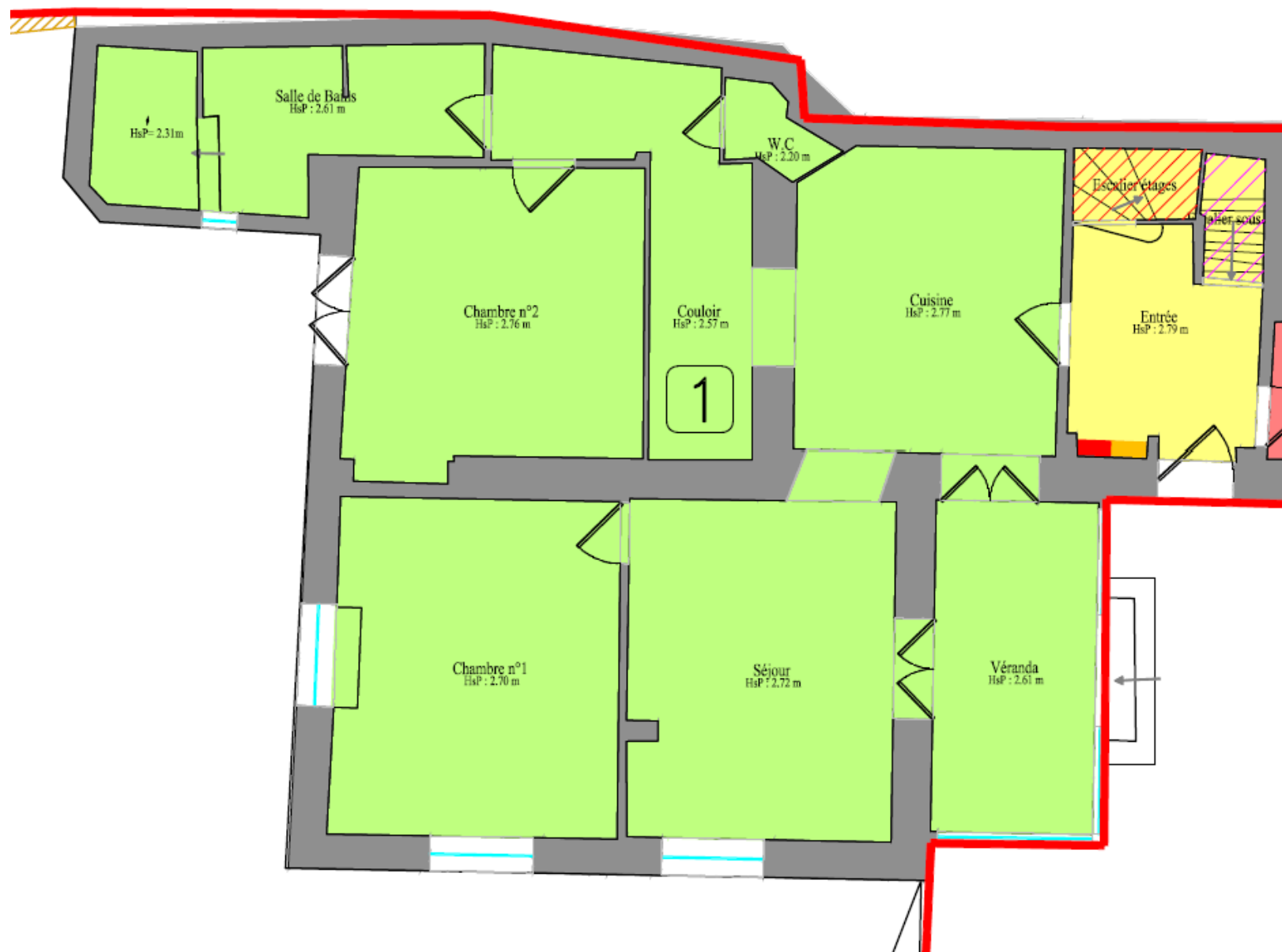
Tous les logements disposent d'une cave et d'une ou deux places de stationnement.

N° commercial	Nb pièces	Et.	Surface carrez (m2)	Surface Véranda	Surface < 1,80m <sup>2</sup>	Orientation	Caves	Parking
1	T3	RDC	90,81 m <sup>2</sup>	9,68 m <sup>2</sup>		Sud-Ouest / Sud-Est	1	2
2	T2 Duplex	RDC/R+1	31,86 m <sup>2</sup>		3,35 m <sup>2</sup>	Sud-Ouest	1	1
3	T3	R+1	93,76 m <sup>2</sup>			Ouest / Sud-Ouest	1	2
4	T4	R+2	84,32 m <sup>2</sup>		27,29 m <sup>2</sup>	Ouest / Sud-Ouest	1	2

LOT 1



# PLAN





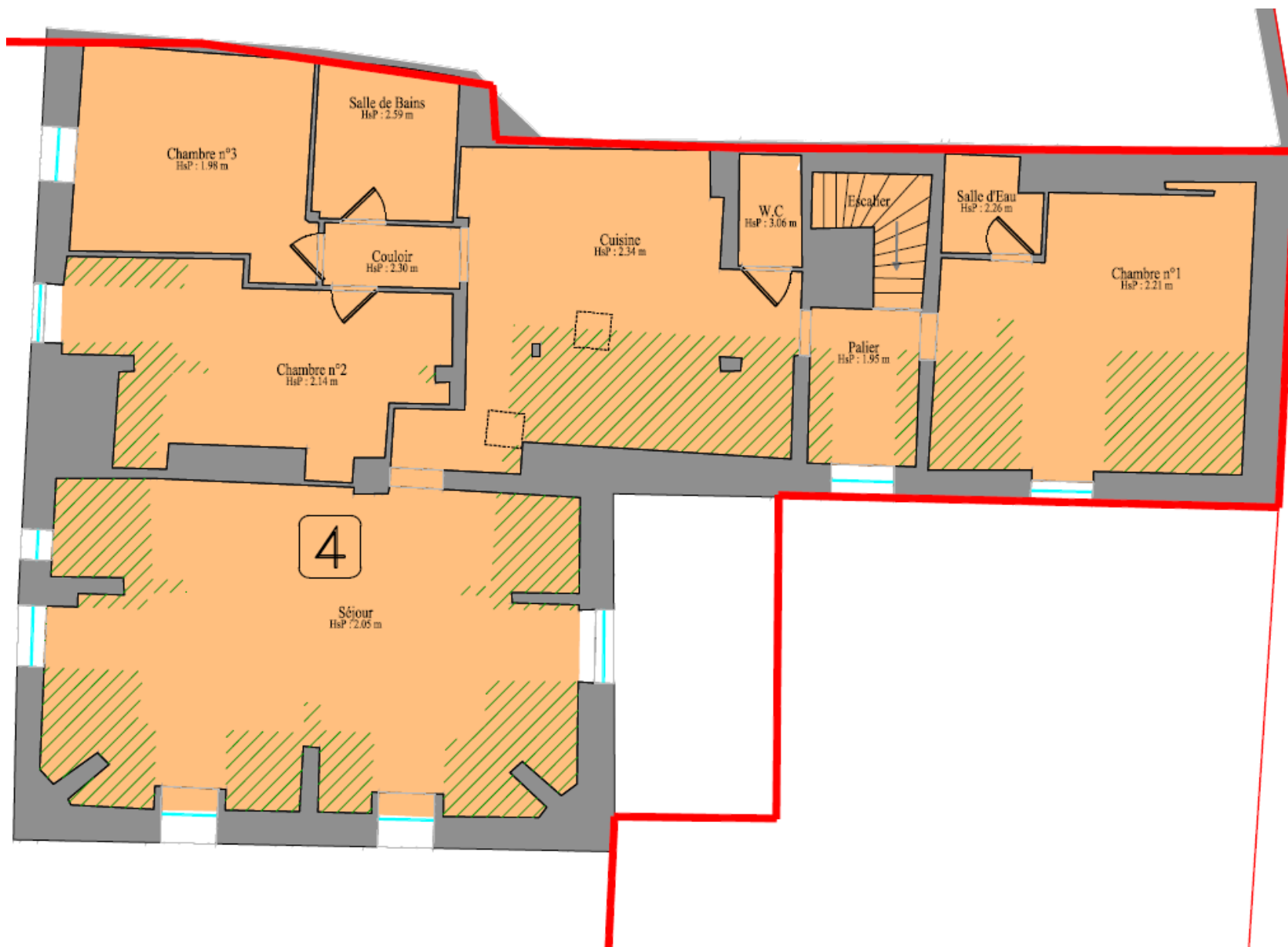
# PHOTOS



LOT 4



# PLAN





# PHOTOS





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 3 432€/m<sup>2</sup> parking et cave inclus.**

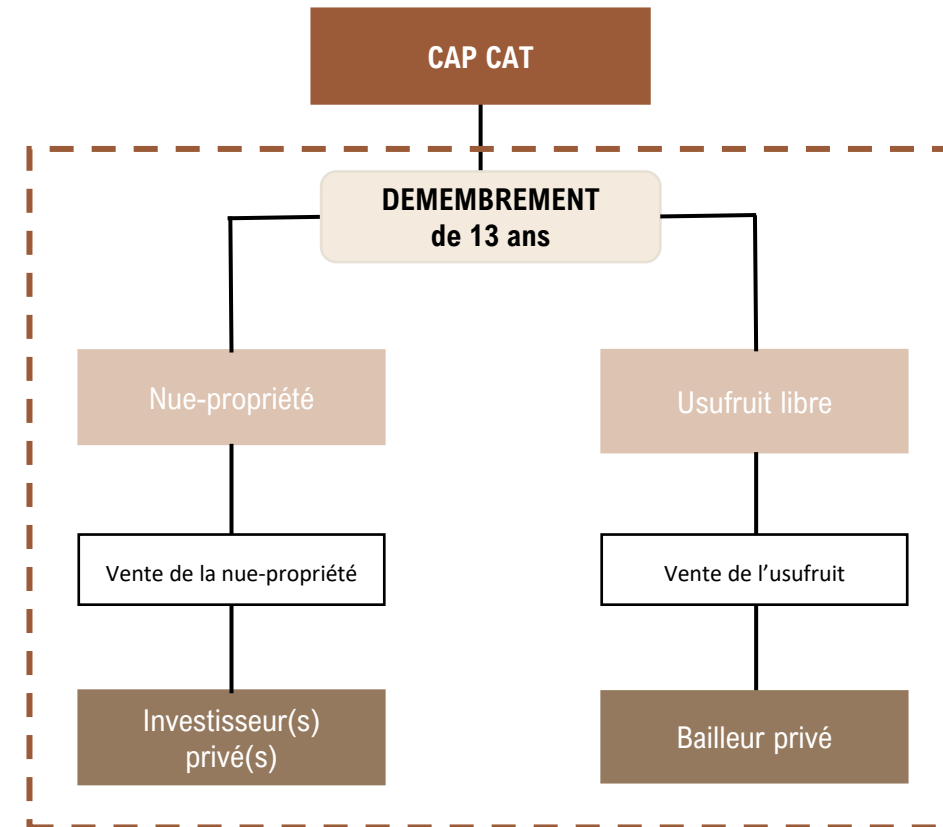
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 33 %** pour une **durée de démembrement de 12 ans restante.**

La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de **2 300€/m<sup>2</sup> parking et cave inclus.**

L'**usufruit locatif d'une durée de 13 ans** a été cédé à un professionnel de l'immobilier, bailleur privé, qui exploite es logements en location libre.

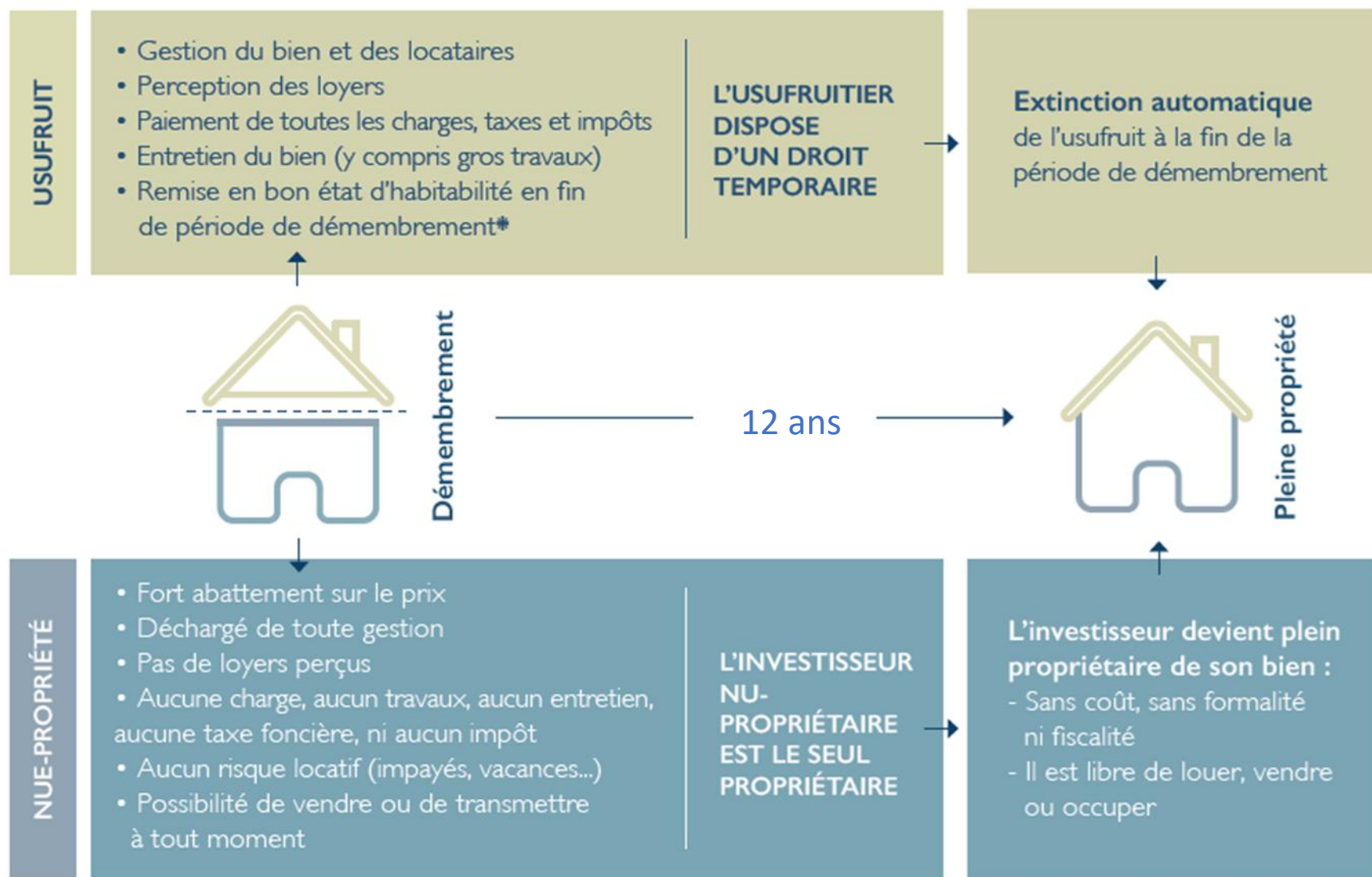
Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement établie par CATELLA Patrimoine ayant les principales caractéristiques usuelles suivantes :

- 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, 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





# 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

**Non 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

3 432 €/m<sup>2</sup>

Valeur moyenne de  
la pleine propriété  
parking et cave inclus

2 300 €/m<sup>2</sup>

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
parking et cave inclus

12 ans

Durée d'usufruit  
restante

33%

d'abattement

+49,3%\*

Performance mécanique  
(soit une performance  
nette de 4,1% par an)

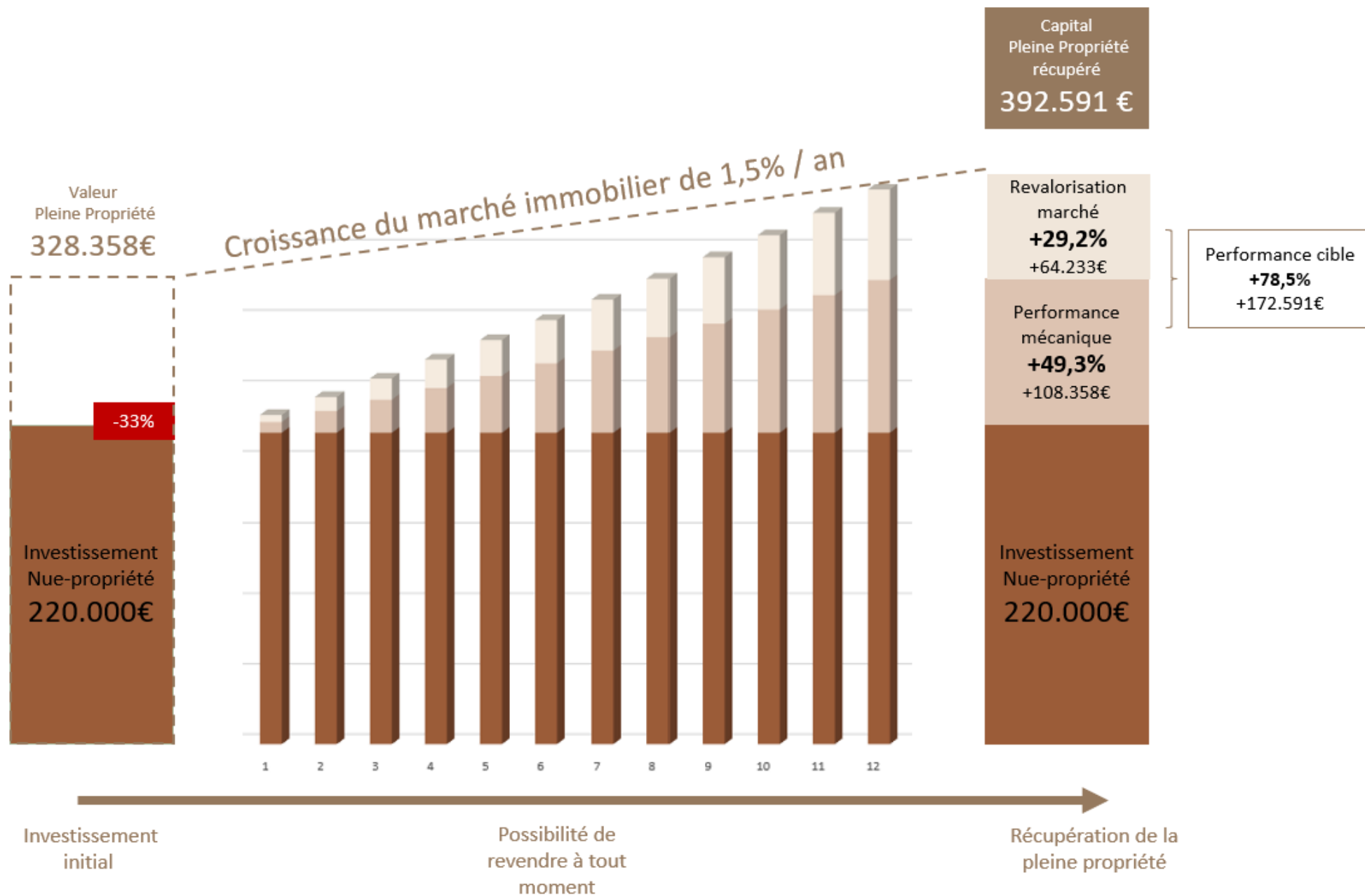
+78,5%\*\*

Performance cible  
(soit une performance  
nette de 6,5% par an)

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



# PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



A decorative horizontal border in a light brown color. It features three overlapping circular medallions with a textured, wood-grain-like pattern. The word "CATELLA" is centered in a serif font across the middle of the medallions.

CATELLA



# UN GROUPE EUROPÉEN

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

3 activités :

- Corporate Finance
- Property Investment Management
- Principal Investment

## 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.



## EN FRANCE

Chez Catella, nos experts possèdent une connaissance locale et approfondie de chaque marché immobilier. Elle s'accompagne d'une compréhension des dynamiques de chaque territoire pour délivrer un accompagnement pertinent et sur-mesure.

Nos activités sont réparties en deux pôles :

- Conseil en investissement avec Catella Property
- Commercialisation de biens résidentiels avec Catella Résidentiel



# 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 de produits d'investissement ( opérations en démembrement, LMNP...)
- 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, LMNP..

**[catellapatrimoine.fr](http://catellapatrimoine.fr)**

