



29 RUE

d'Artois

PARIS 8



Table des matières

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT | PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE | PRÉSENTATION DU BIEN |
MONTAGE EN DÉMEMBREMENT | CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES | CATELLA | CONTACT

PRÉSENTATION
de l'environnement

Le 8ème arrondissement

Le 8^{ème} arrondissement de Paris est situé sur la rive droite de la Seine, au centre de la capitale. **Quartier prisé** pour son **immobilier haut de gamme**, il est essentiellement composé de bureaux et sièges sociaux prestigieux. Cela en fait un des arrondissements les moins peuplés, avec 36 453 habitants.

L'arrondissement est très **diversifié et dynamique**, et regroupe des **lieux emblématiques de Paris** comme la célèbre avenue des Champs Elysées, la Place de la Concorde, l'Arc de Triomphe ou encore le Grand Palais.

Véritable **moteur économique de la capitale**, le 8^{ème} arrondissement concentre 180 000 emplois, soit 11 % des emplois à Paris, provenant essentiellement des activités financières, de service et de tourisme.

L'arrondissement **abrite le Triangle d'or** où l'immobilier de luxe et de prestige est omniprésent, et est **au cœur du Quartier Central des Affaires**, principal pôle d'emplois de l'agglomération parisienne.

Quatre quartiers composent l'arrondissement :

- Le quartier des Champs Elysées
- La Madeleine
- Faubourg-du-Roule
- Europe



Le 8ème arrondissement



La Place de la Madeleine



L'Avenue des Champs Elysées



L'Arc de Triomphe



La Gare Saint Lazare



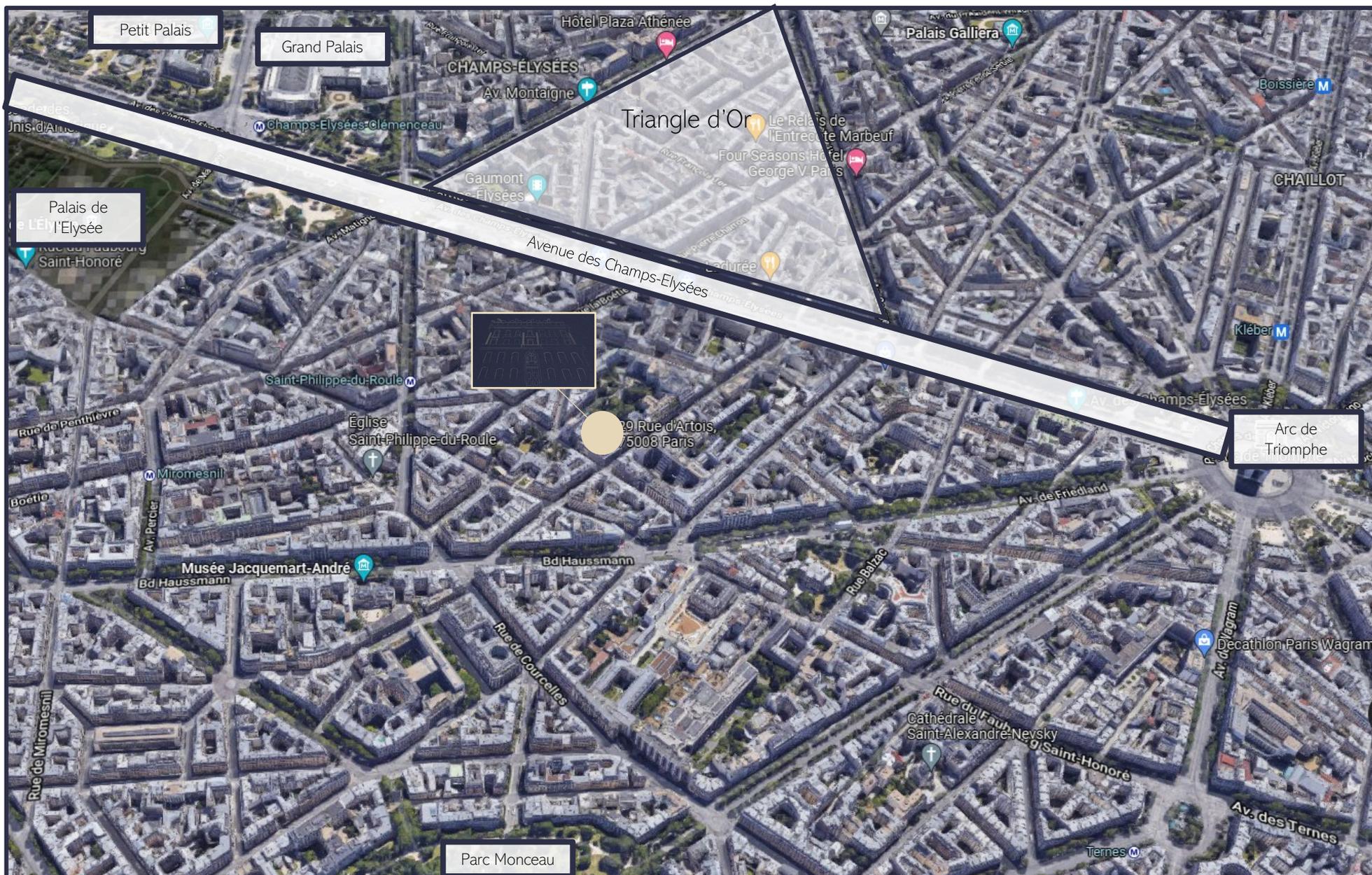
La Place de la Concorde



Parc Monceau

Situation de l'immeuble dans le quartier du 8^{ème}

Le 29 rue d'Artois jouit d'un emplacement exceptionnel et recherché à deux pas du Triangle d'Or délimité par les avenues Montaigne, des Champs-Élysées et George V.



Proximité et accessibilité

La localisation du 29 rue d'Artois permet de profiter de tous les avantages qu'offrent cet arrondissement dynamique en conservant le calme d'une rue résidentielle proche des commerces et extrêmement bien desservie par les lignes 9 et 1 du métro.

Transports à proximité

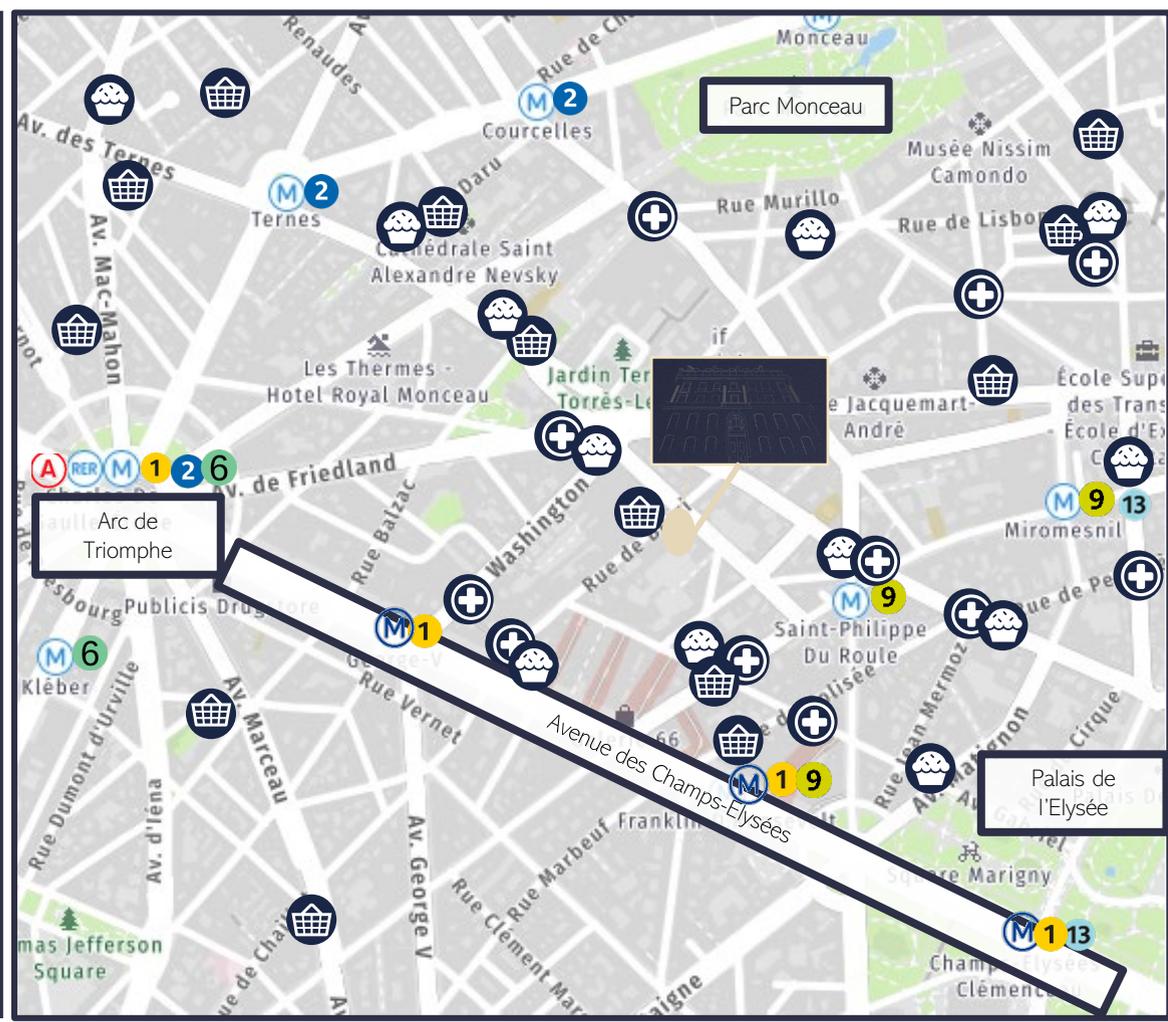
-  Station « Saint Philippe du Roule » à 300m - 4min à pied
-  Station « Georges V » à 550m – 6 min à pied
-  Station « Charles de Gaulle étoile » à 800m – 9min à pied



- La Défense : 23 min – 
- Opéra : 14 min – 
- Gare de Lyon : 20 min – 
- Gare Saint Lazare : 12 min – 
- Gare Montparnasse : 19 min – 
- Gare de l'Est : 18 min – 
- Gare du Nord : 22 min – 

Commerces et services de proximité

-  Boulangeries
-  Supermarchés
-  Pharmacies



PRÉSENTATION
de l'immeuble

L'immeuble

Cet **immeuble Haussmannien** en pierre de taille **entièrement ravalé** (cour et rue) est situé à l'angle des deux rues : « rue d'Artois » et « rue de Berri » à deux pas du célèbre hôtel particulier du 18^e qui abrite le **restaurant étoilé l'Apicius** et son magnifique jardin.

Cet ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété est composé de deux bâtiments, l'un en R+5 et l'autre en R+6, construits autour d'une cour intérieure.

L'ensemble comprend :

- 22 appartements bourgeois
- 10 chambres
- 3 bureaux
- 3 locaux commerciaux
- 25 caves et 6 réserves

Les parties communes sont **prestigieuses, élégantes et en excellent état d'entretien**. La copropriété dispose de deux ascenseurs, un local vélos/poussettes, une cour intérieur et deux courettes.

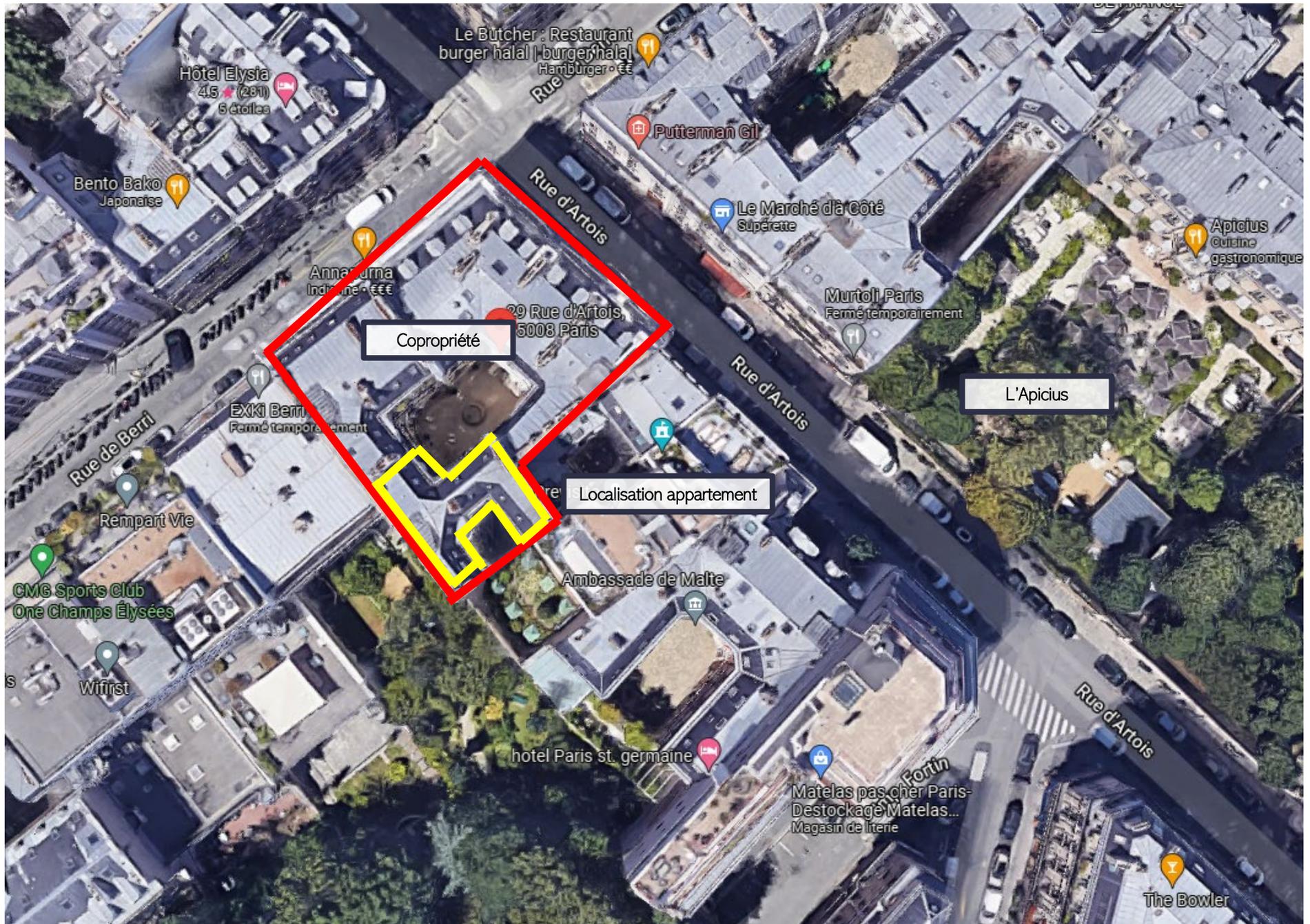
L'immeuble est sécurisé avec un digicode, un interphone et **un gardien**.



L'immeuble en photos



Vue aérienne



PRÉSENTATION
du bien

L'appartement

Aux derniers étages 5 et 6 du bâtiment « Saint Honoré-Berri » se niche un duplex en **parfait état, entièrement rénové** avec des **matériaux de qualité**.

Cet appartement bourgeois totalement au calme dispose d'une **quadruple exposition** et d'une **vue dégagée**, notamment **sur la Tour Eiffel**.

L'appartement de type 5 pièces d'une surface de 115,39 m² au sol (100,12m² Carrez) dispose de deux balcons (17,20 m² au total) et de 3 chambres.

Le premier niveau s'ouvre sur une entrée spacieuse qui distribue un salon et une salle à manger ouvrants sur un balcon filant sur cour, une cuisine séparée entièrement meublée et équipée ainsi qu'une chambre principale avec salle d'eau attenante et des toilettes indépendants.

Le deuxième niveau comprend un dégagement avec rangements distribuant un bureau ainsi que deux autres chambres et une salle de bains avec toilettes.

Une cave au sous-sol complète l'ensemble.

DPE :

- Consommation d'énergie classe C (142)
- Emission de gaz à effet de serre classe D (33)



L'appartement en photos



Note : ces photos ont été prises avant la réalisation de travaux de rafraîchissement, de changement de moquette et d'amélioration des équipements et mobilier de la cuisine.

MONTAGE
en démembrément

Caractéristiques de la nue-propriété

CATELLA Patrimoine vous propose d'acquérir ce bien en nue-propriété, avec un **abattement de 15%** pour une **durée fixe d'usufruit de 7 ans**.

L'investisseur se voit garanti une durée de **détention sereine et dépourvue d'aléa**.

Les charges inhérentes à la propriété du bien seront contractuellement prises en charge par l'usufruitier durant tout la période de démembrement :

- charges de copropriété
- assurances multirisques
- taxes foncières et taxes d'habitation
- frais d'entretien et de réparation
- gros travaux, notamment ceux votés en AG (par dérogations à ce qui est prévu

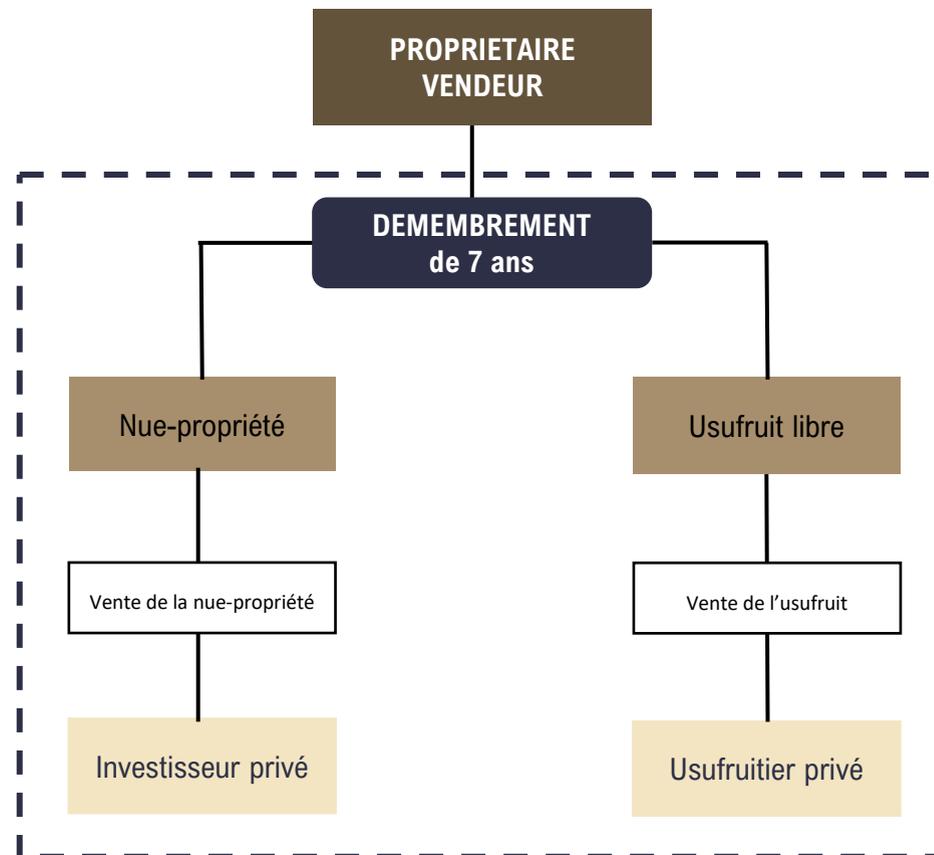
aux articles 605 et 606 du code civil),

L'appartement est actuellement loué par une personne seule en vertu d'un bail loi 89 signé le 12 décembre 2019 avec une prise d'effet au 26 décembre 2019 arrivant à échéance le 25 décembre 2028,

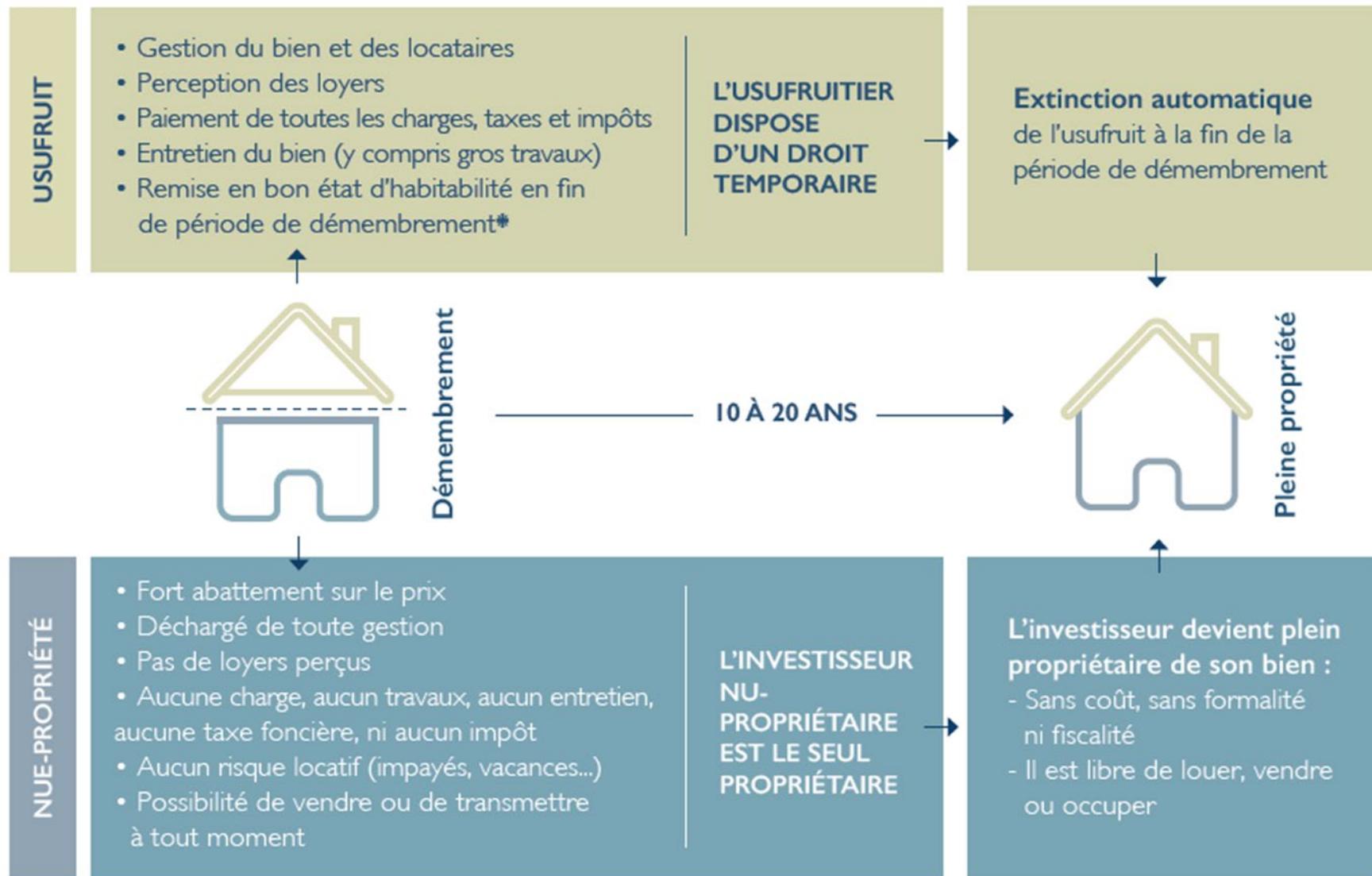
A l'issue du bail, un congé pourra être donné par l'usufruitier et le nu-propiétaire, **à l'initiative du nu-propiétaire**, afin que le logement puisse être libéré à au terme de la période de démembrement.

A titre informatif :

- Charges mensuelles : 310€
- Taxe foncières 2018 : 1 830€



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 avantages de cet investissement en nue-propriété



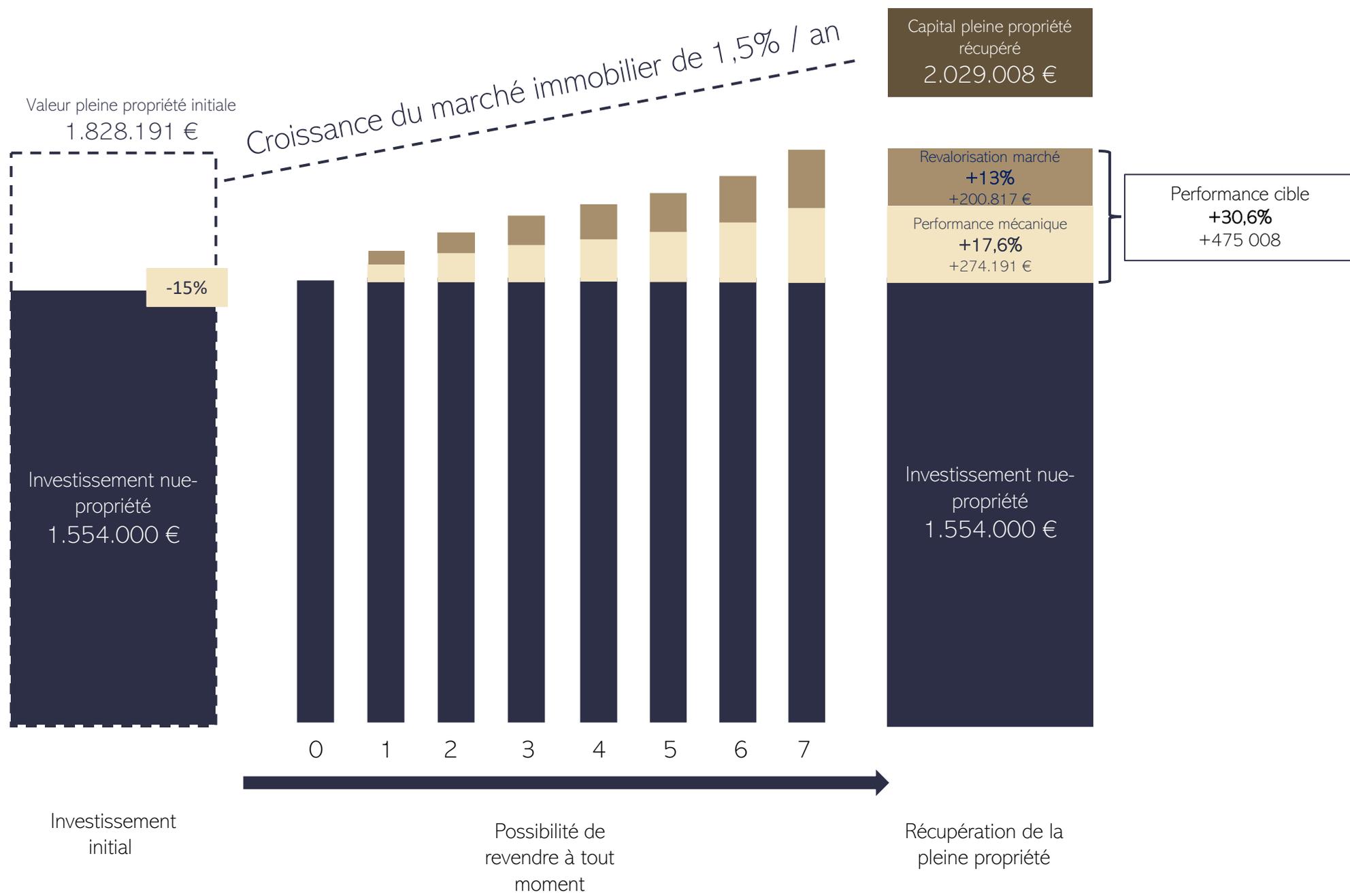
CARACTÉRISTIQUES
financières

Caractéristiques financières



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

Performance de l'investissement



CATELLA



Un groupe européen, six 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

- 35% de croissance annuelle moyenne sur les quatre dernières années
- 19 milliards d'euros d'actifs sous gestion
- 15 pays
- 600 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.



SIX ACTIVITES EN FRANCE

INVESTISSEMENT	COMMERCIALISATION LOCATIVE	RESIDENTIEL
EXPERTISE	LOGISTIQUE	HOTELLERIE

Catella Patrimoine : une marque dédiée aux nouveaux montages

catellapatrimoine.fr

NOUVELLE OFFRE DE SERVICES

- 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

Une équipe dédiée

MANAGEMENT



Claude CAYLA
Président



Paul CAYLA
Directeur associé



Nadir BENABED
Directeur associé

VENTE EN BLOC / LOT PAR LOT ANCIEN



Paul CAYLA
Directeur associé



Marie Noelle SIXTRE
Chargée de développement
et de partenariat



Pascal DEZELLUS
Consultant



Sarah BENSALÉM
Consultant



Léa NASTAT
Consultante



Manon GLOUX
Analyste



Constance DA SILVA
Analyste

LOT PAR LOT NEUF



Alexandre CHAMBAULT
Directeur commercial



Johan BERDAH
Directeur des ventes



Gana OUAHYOUNE
Chef des ventes



Norman DADON
Chef des ventes

DEMEMBREMENT – CATELLA PATRIMOINE



Nadir BENABED
Directeur associé



Eugénie MEMBRÉ
Directrice montage
et développement



Camille AURIAC
Responsable de
programmes



Baptiste AURINE
Directeur
commercial

ASSISTANTES



Marie CAPRON
Assistante de
direction



Sagia BENOMARI
Assistante
opérationnelle

BACK OFFICE



Fanny PIAZZA
Directrice du back office



Claire GAILLARD
Chargée de l'administration
des ventes



Jenny TO
Chargée de l'administration
des ventes

PRESCRIPTION



Thomas WILLEM
Directeur Prescription



Claire CIRRI
Chargée d'animation
prescription



Camille GADRET
Coordinatrice Marketing
Digital

CONTACT





Baptiste Aurine

Directeur Commercial – Catella Patrimoine



07.69.40.02.27



baptiste.aurine@catella.fr

