

L'Écrin PUTTEAUX

Investissement en nue-propriété



Table des matières

PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT - PRESENTATION DU PROGRAMME -
PRESENTATION DES BIENS - PLANS - MONTAGE EN DEMEMBREMENT -
CARACTERISTIQUES FINANCIERES - PROMODIM - CAELLA - CONTACT

Présentation de l'environnement

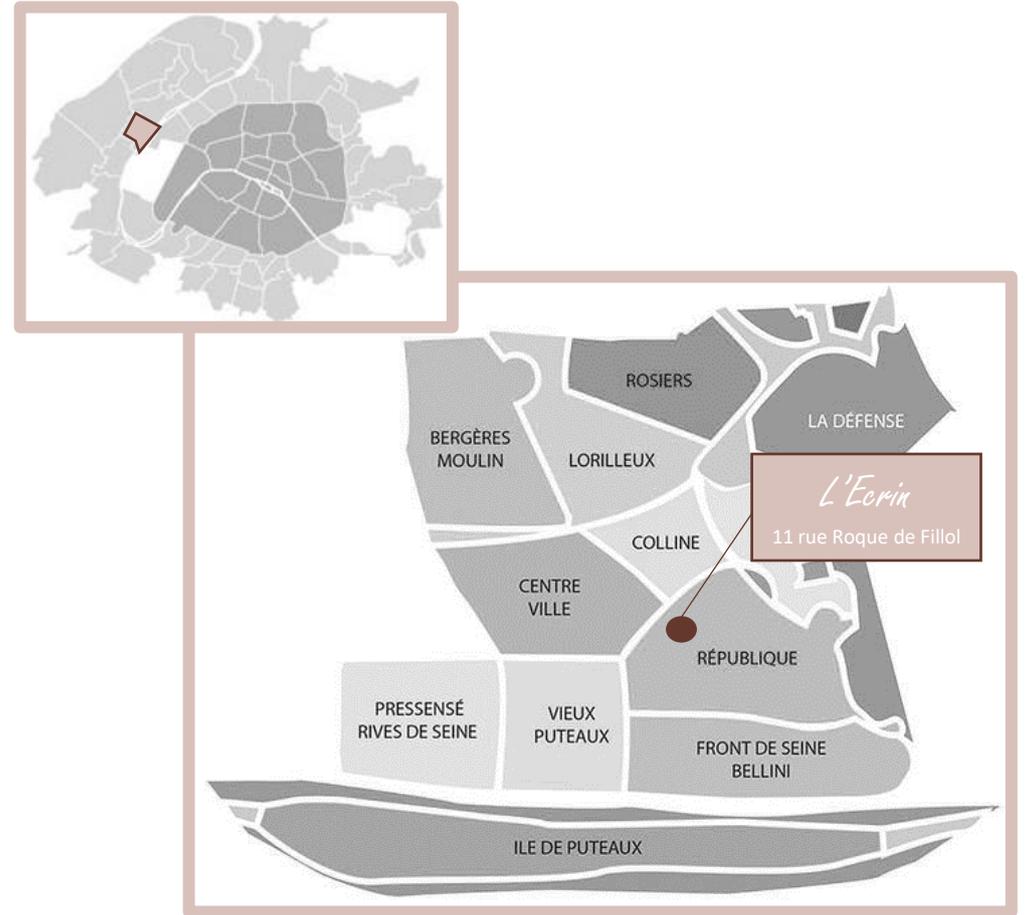
PUTEAUX

Dans le département des Hauts-de-Seine, la ville de Puteaux jouit d'un **emplacement privilégié au bord de la Seine**, offrant un **environnement préservé** aux portes de Paris.

Entre le Bois de Boulogne et le quartier d'affaires de La Défense, cette commune permet d'allier la **quiétude d'une ville à taille humaine** et le **dynamisme économique d'un des plus grands quartiers d'affaires européen**.

Son **centre-ville dispose d'un riche patrimoine architectural et historique** avec de nombreux bâtiments remarquables tels que le Moulin de Chantecoq, le théâtre de la ville, l'Hôtel de ville, l'Eglise Notre-Dame-de-Pitié ou encore le Palais de la médiathèque. Elle dispose également d'un **cadre bucolique** avec 55 hectares de végétation, 6 jardins et 3 parcs offrant aux **familles un cadre de vie privilégié**.

Puteaux attire chaque année de plus en plus d'investisseurs et de familles en quête d'une meilleure qualité de vie et de confort, tout en restant à proximité immédiate de Paris.





Arche de la Défense



Théâtre de Puteaux

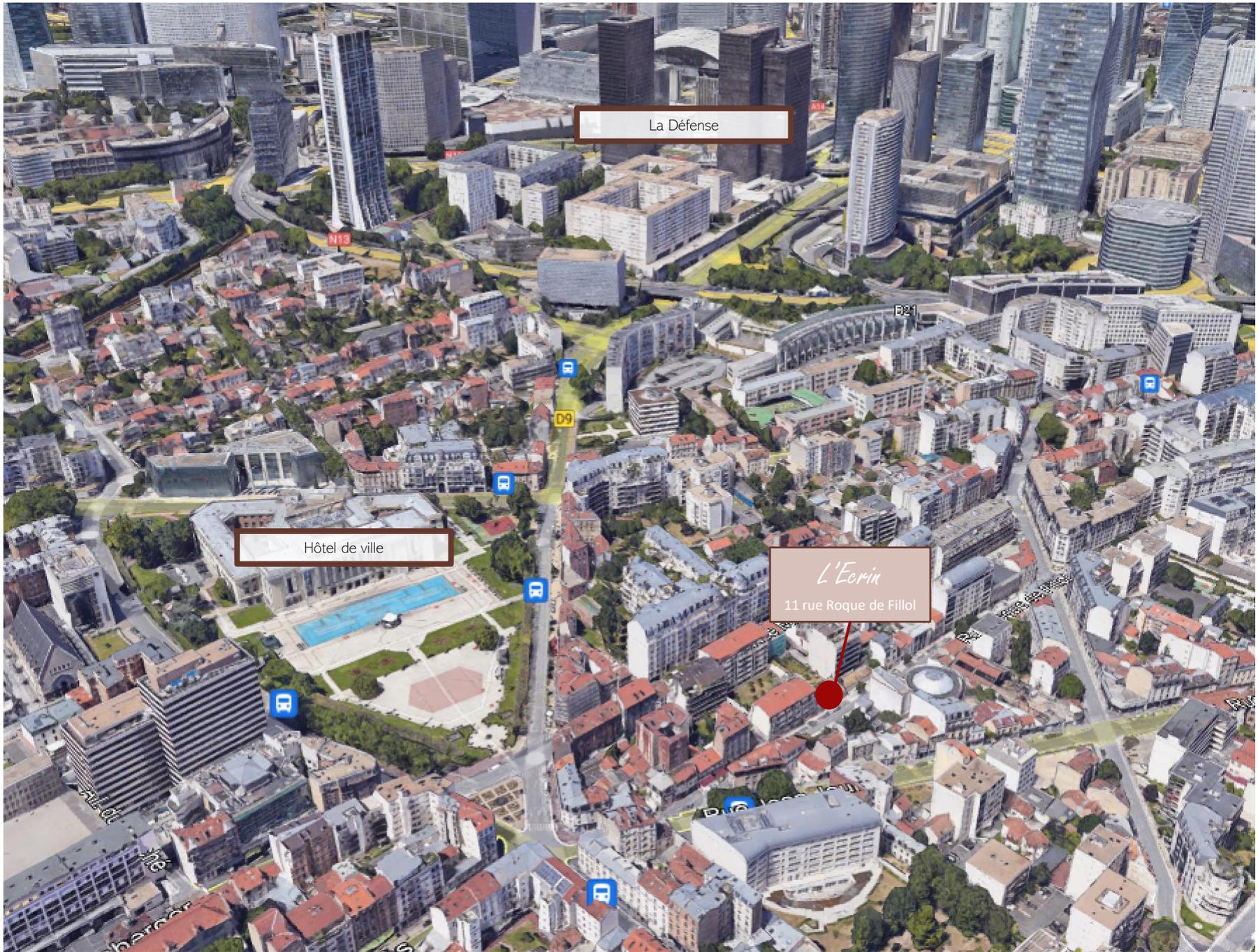


Île de Puteaux



Hôtel de ville

SITUATION DU PROGRAMME

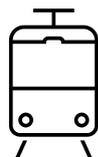


SITUATION DU PROGRAMME

La localisation du programme L'Ecrin au cœur de Puteaux dans le quartier central de République, permet de profiter d'un cadre de vie convivial et animé avec de nombreux commerces et restaurants.

Transports à proximité

-  Station « Esplanade de la Défense » à 1km – 13 min à pied
-  Station « Puteaux » à 600m – 7 min à pied
- Transilien   Station « Gare de Puteaux » à 600m – 7 min à pied
-  Station « La Défense » à 1,2km – 15 min à pied



- Opéra: 24 min – 
- Gare de Lyon : 34 min – 
- Gare Saint Lazare : 24 min – Transilien 
- Gare Montparnasse : 44 min –  
- Gare de l'Est : 38 min –  
- Gare du Nord : 30 min –  

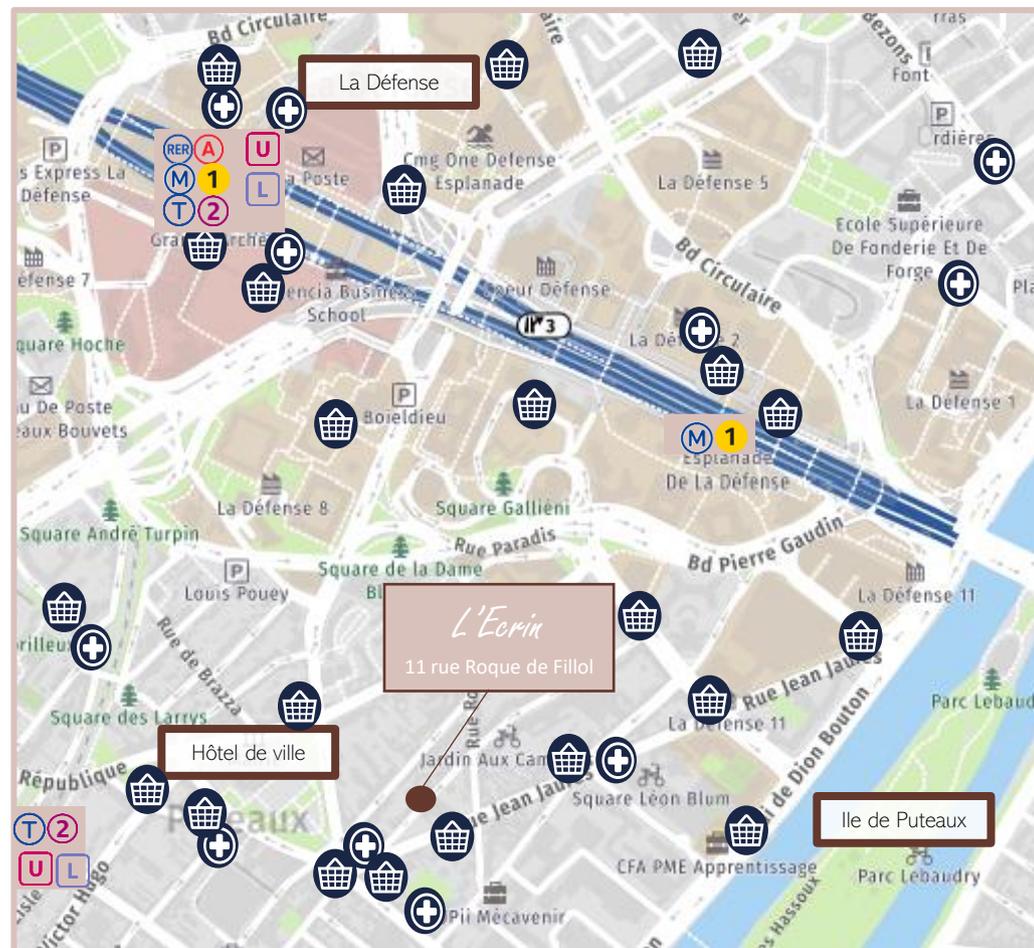
Commerces et services de proximité



Commerces de bouche



Pharmacies

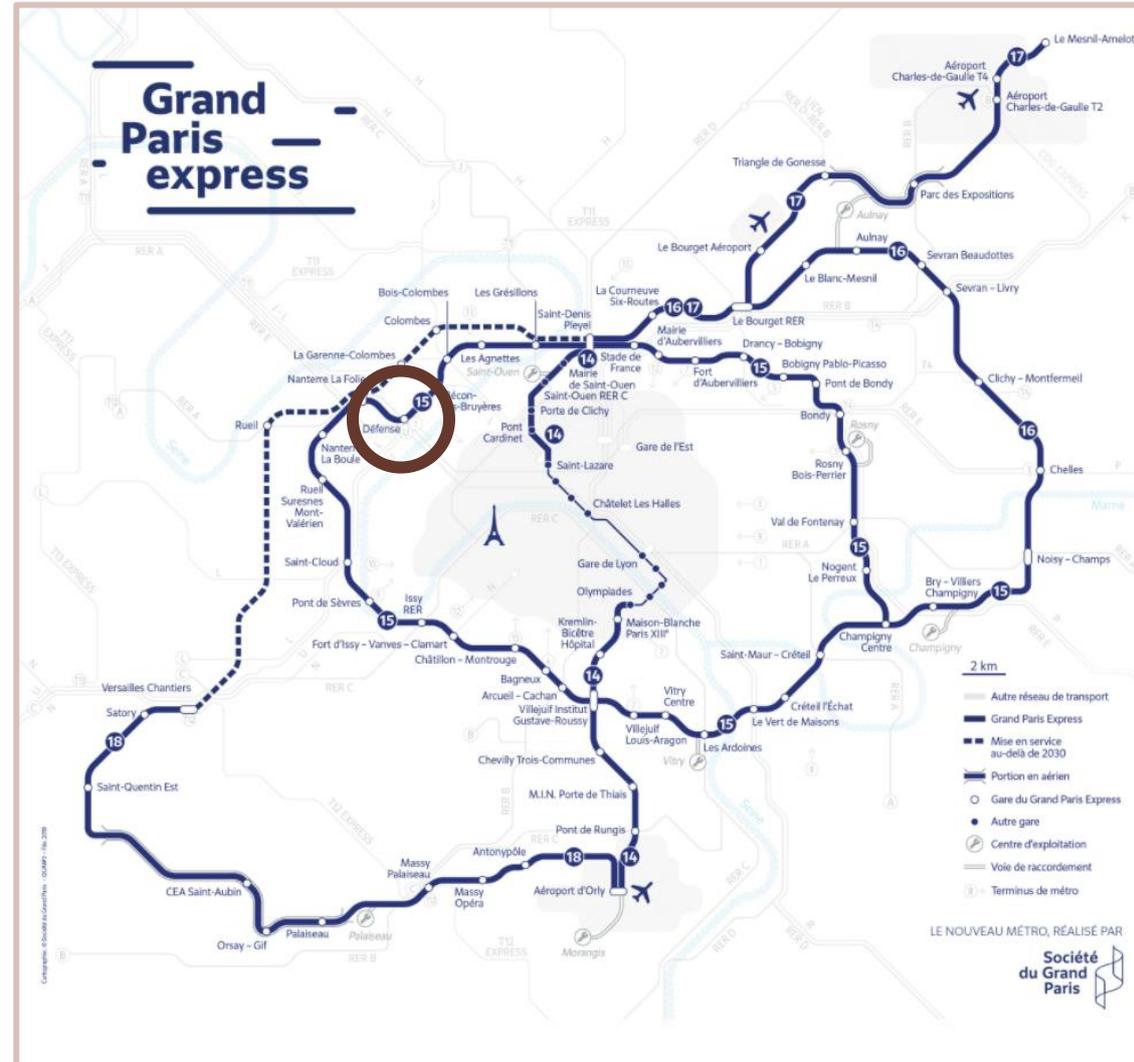


PROJET GRAND PARIS EXPRESS

Les projets de transports :

En 2022, prolongement du RER jusqu'à Nanterre, en passant par La Défense, puis en 2024, vers Mantes-la-Jolie.

Dès 2025, la nouvelle ligne 15 du Grand Paris Express en gare de La Défense, reliera le Pont de Sèvres en 13 minutes et l'aéroport Charles de Gaulle en 34 minutes.



Présentation du programme

LE PROGRAMME

L'Ecrin est une **résidence de standing**, qui se présente dans un style qui utilise l'architecture du vieux Puteaux. Elle allie à la perfection le mélange de la pierre, du zinc et de l'ardoise.

Sa façade composée de Bow Window et de tons clairs apporte de la lumière au bâtiment et à ses appartements.

Cette **résidence intimiste** de 6 étages dispose d'un logement par niveau. Les appartements du T3 au T5 proposent de **beaux espaces**, idéals pour les familles.

L'Ecrin bénéficie d'un jardin en rez-de-chaussée et de balcons au niveau des étages pour profiter de **son exposition avantageuse**.

Au dernier niveau est niché un appartement en duplex avec une belle suite parentale.

RT 2012

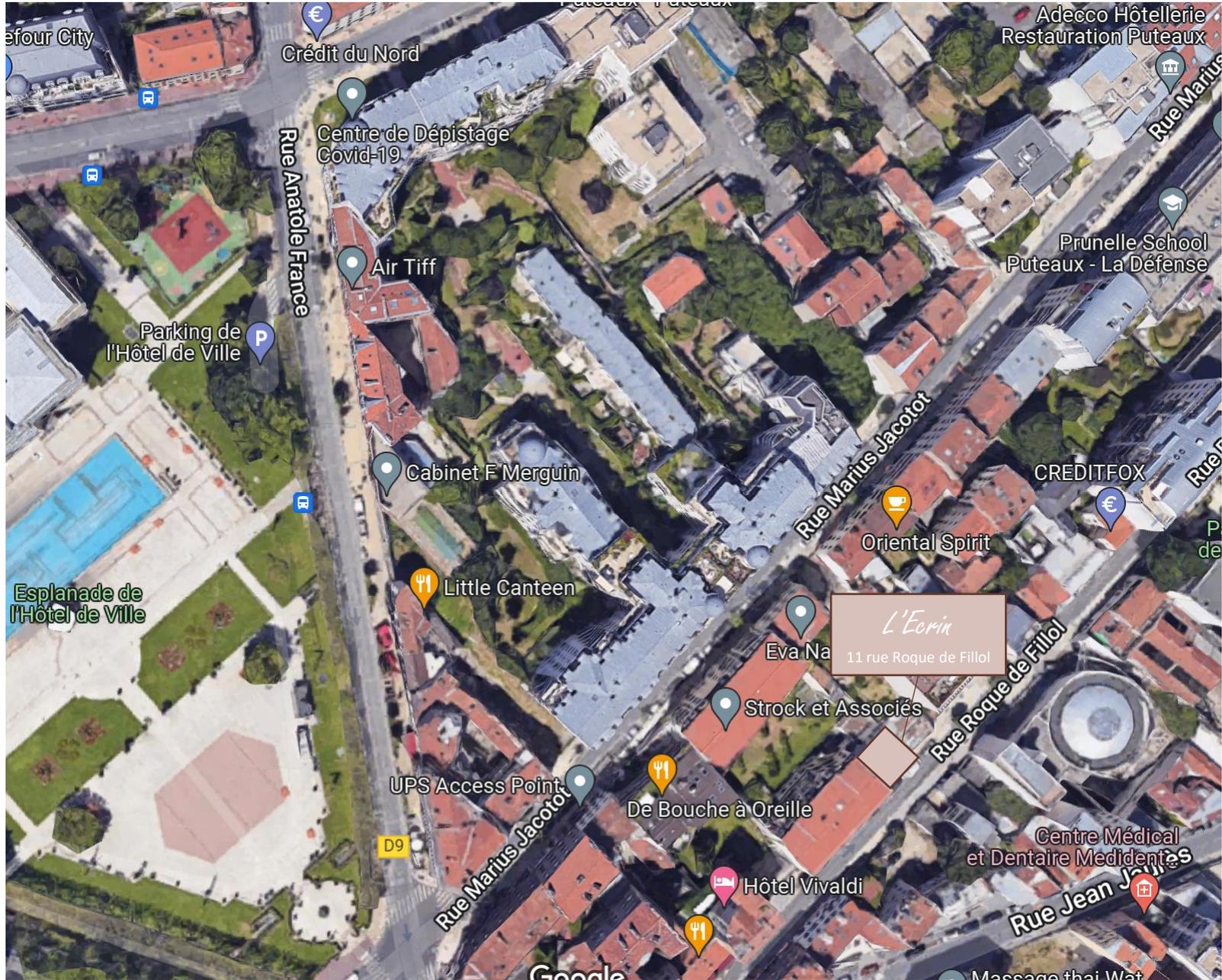
6 logements
6 caves

Permis obtenu
et purgé de
tout recours

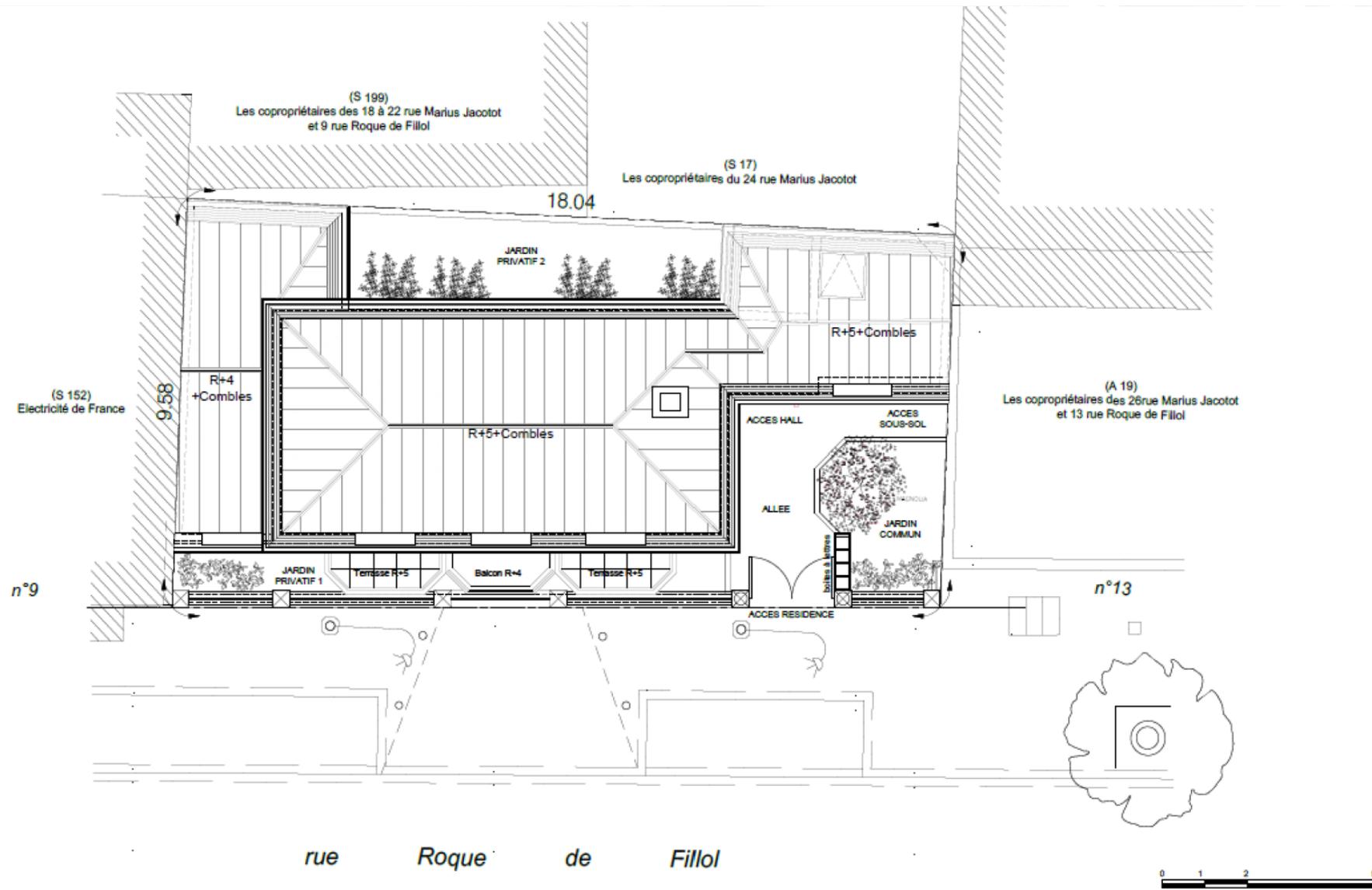
Livraison prévisionnelle
18 mois à compter de la signature du contrat de réservation



VUE AERIENNE



PLAN MASSE



Présentation des biens

TABLEAU DE SURFACES DES LOGEMENTS

| N°LOT | ETAGE | TYPLOGIE | SHAB | JARDIN | BALCON TERRASSE | CAVE |
|-------|---------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------|
| 01 | RDJ | 3 pièces | 62.63m ² | 33.62m ² | - | 1 |
| 02 | R+1 | 3 pièces | 68.70m ² | - | | 1 |
| 03 | R+2 | 3 pièces | 68.74m ² | - | 2.03m ² | 1 |
| 04 | R+3 | 3 pièces | 68.74m ² | - | 2.03m ² | 1 |
| 05 | R+4 | 3 pièces | 68.74m ² | - | 2.03m ² | 1 |
| 06 | R+5/R+6 | 5 pièces duplex | 103.97m ² | - | 5.02m ² | 1 |
| TOTAL | | | 441.52m ² | 33.62m ² | 11.11m ² | 6 |

PERSPECTIVES



Perspective non contractuelle



Perspective non contractuelle



Plans



11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

L'Ecrin

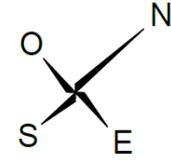
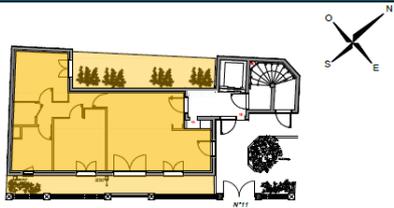


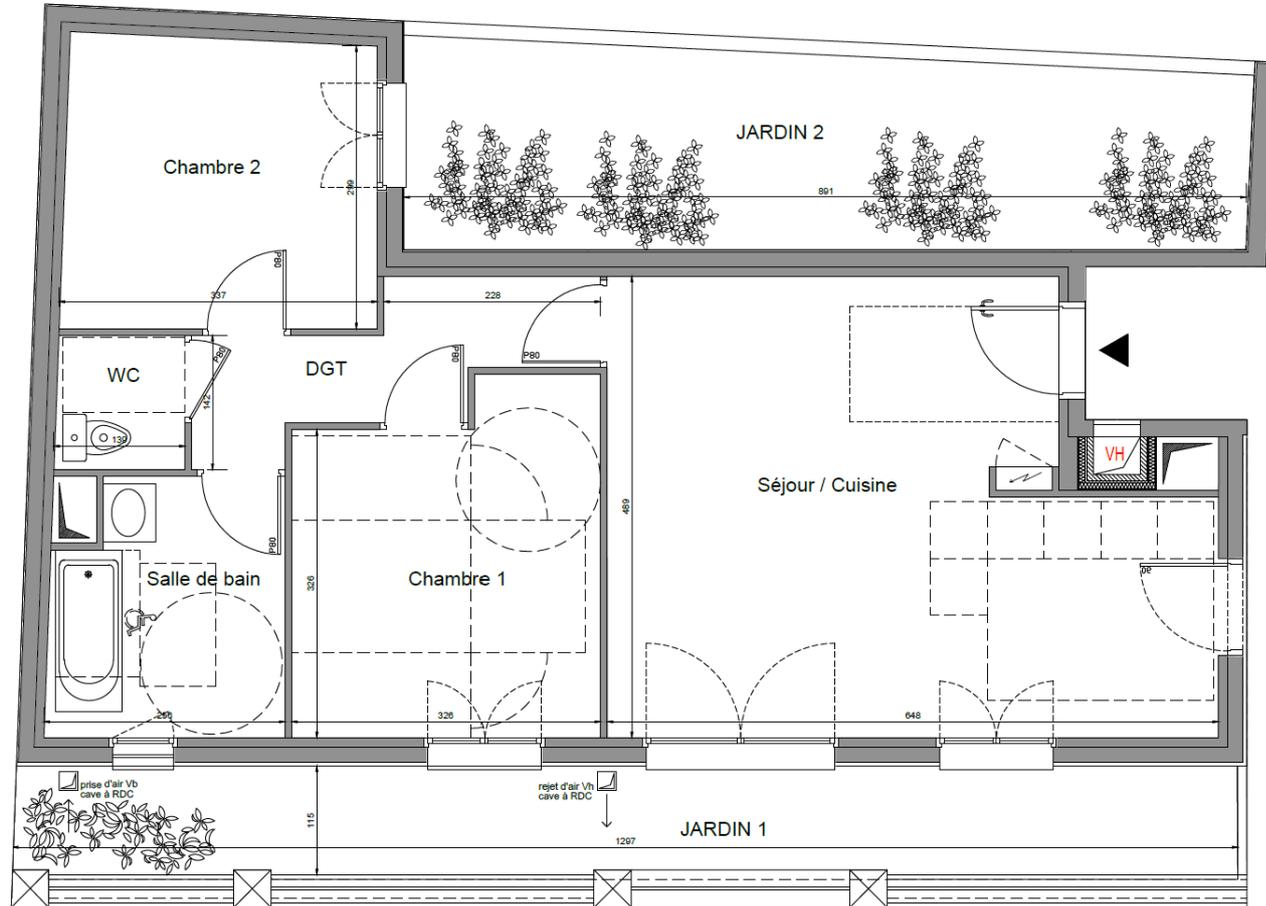
TABLEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau |
|---------------------------------|------|----------------------------|
| 01 | 3P | RDC |
| Séjour/Cuisine | | 27.47 m ² |
| Dégagement | | 5.12 m ² |
| Chambre 1 | | 11.42 m ² |
| Chambre 2 | | 10.18 m ² |
| Salle de bain | | 6.51 m ² |
| Wc | | 1.94 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | 62.63 m² |
| Jardin 1 | | 15.15 m ² |
| Jardin 2 | | 18.47 m ² |

PLAN DE REPERAGE



RUE ROQUE DE FILLOL



Date de diffusion : 25/05/2021

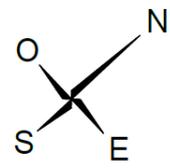
Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement et des plans d'exécution.

Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.



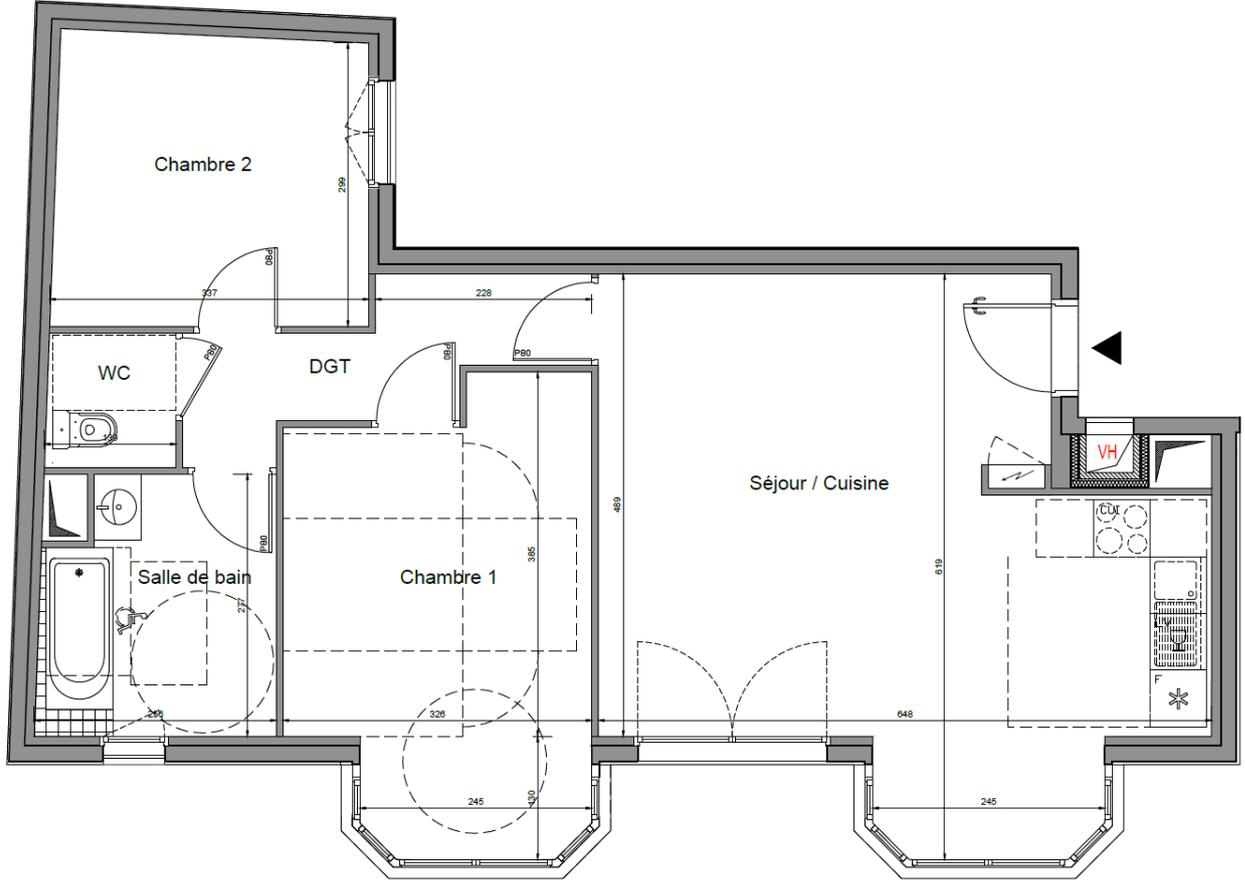
11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

L'Ecrin

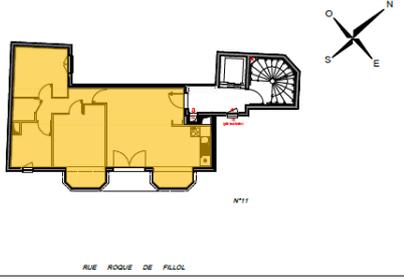


TABEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau |
|---------------------------------|------|----------------------------|
| 02 | 3P | R+1 |
| Séjour/Cuisine | | 30.50 m ² |
| Dégagement | | 5.12 m ² |
| Chambre 1 | | 14.45 m ² |
| Chambre 2 | | 10.18 m ² |
| Salle de bain | | 6.51 m ² |
| Wc | | 1.94 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | 68.70 m² |



PLAN DE REPERAGE



Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.

Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement et des plans d'exécution

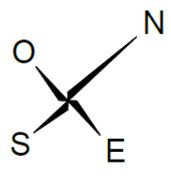
Date de diffusion : 25/05/2021





11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

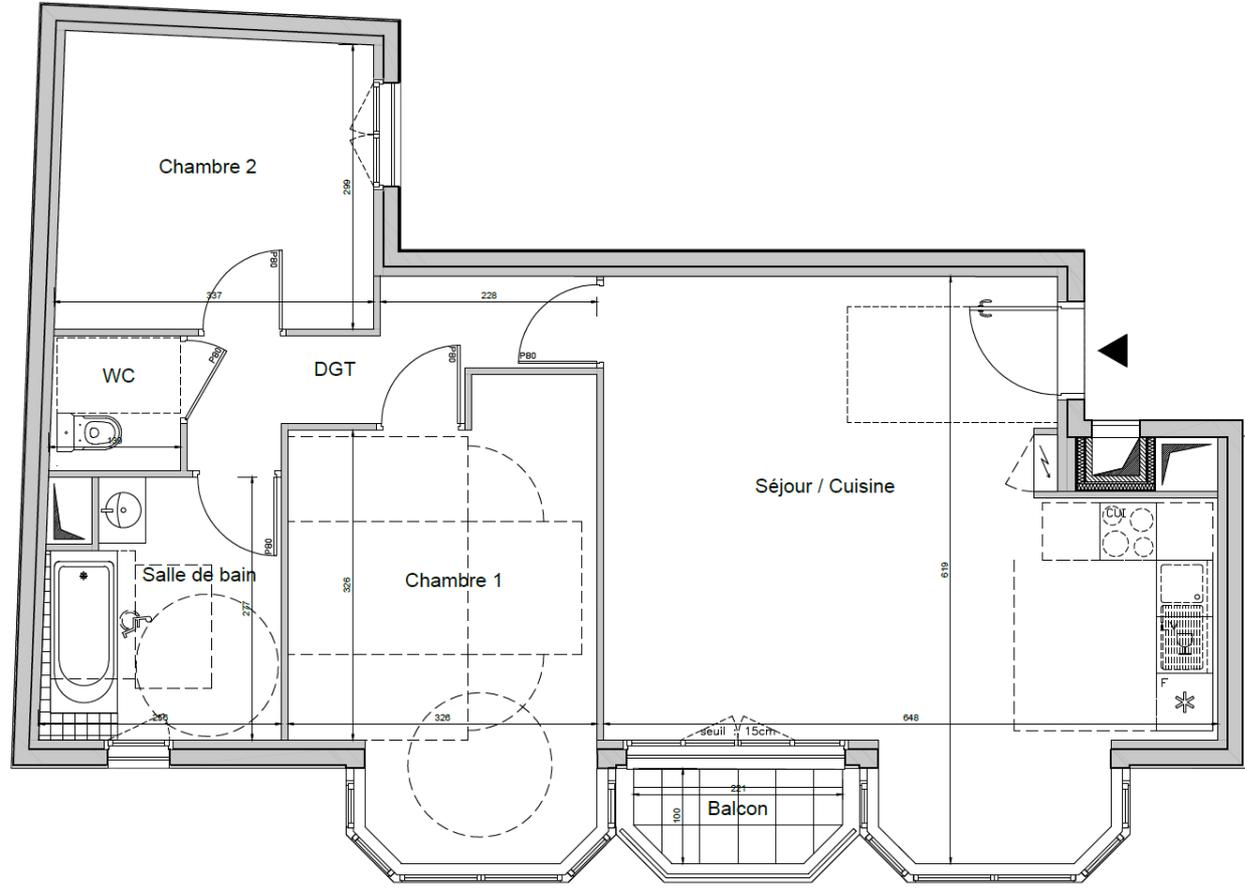
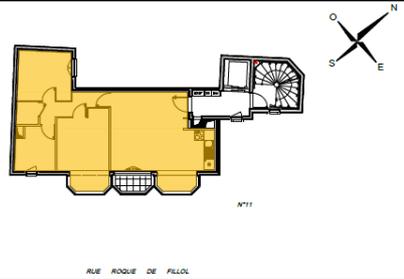
L'Ecrin



TABEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau | |
|---------------------------------|------|--------|----------------------------|
| 03 | 3P | R+2 | |
| Séjour/Cuisine | | | 30.54 m ² |
| Dégagement | | | 5.12 m ² |
| Chambre 1 | | | 14.46 m ² |
| Chambre 2 | | | 10.18 m ² |
| Salle de bain | | | 6.51 m ² |
| Wc | | | 1.94 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | | 68.74 m² |
| Balcon | | | 2.03 m ² |

PLAN DE REPERAGE



Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
 Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
 Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
 Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.



Date de diffusion : 25/05/2021

Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement définitive des plans d'exécution





11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

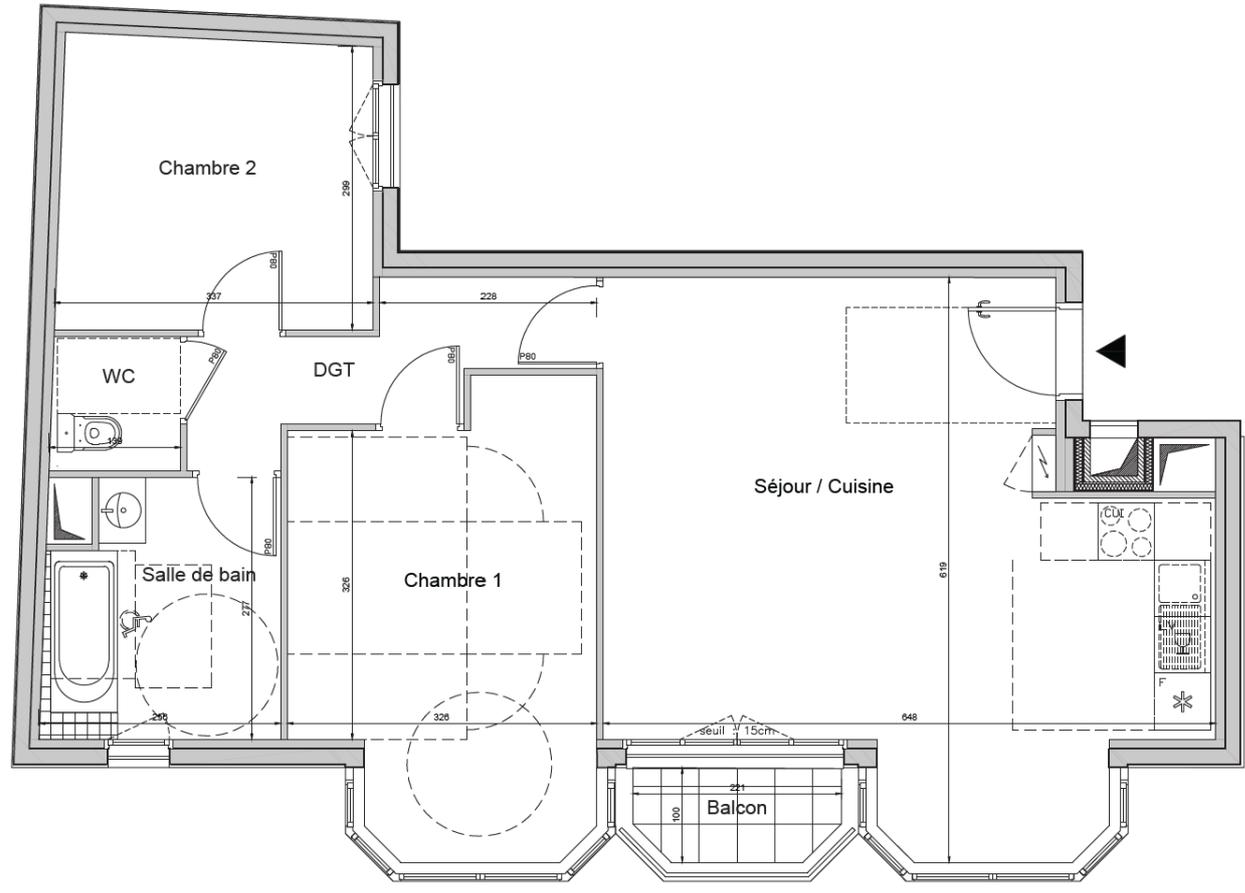
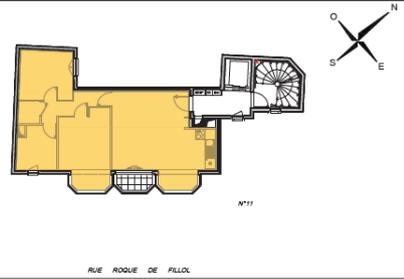
L'Ecrin



TABEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau | |
|---------------------------------|------|--------|----------------------------|
| 04 | 3P | R+3 | |
| Séjour/Cuisine | | | 30.54 m ² |
| Dégagement | | | 5.12 m ² |
| Chambre 1 | | | 14.46 m ² |
| Chambre 2 | | | 10.18 m ² |
| Salle de bain | | | 6.51 m ² |
| Wc | | | 1.94 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | | 68.74 m² |
| Balcon | | | 2.03 m ² |

PLAN DE REPERAGE



Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.



Date de diffusion : 25/05/2021

Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement ni des plans d'exécution





11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

L'Ecrin

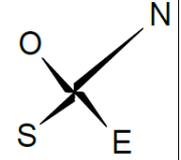
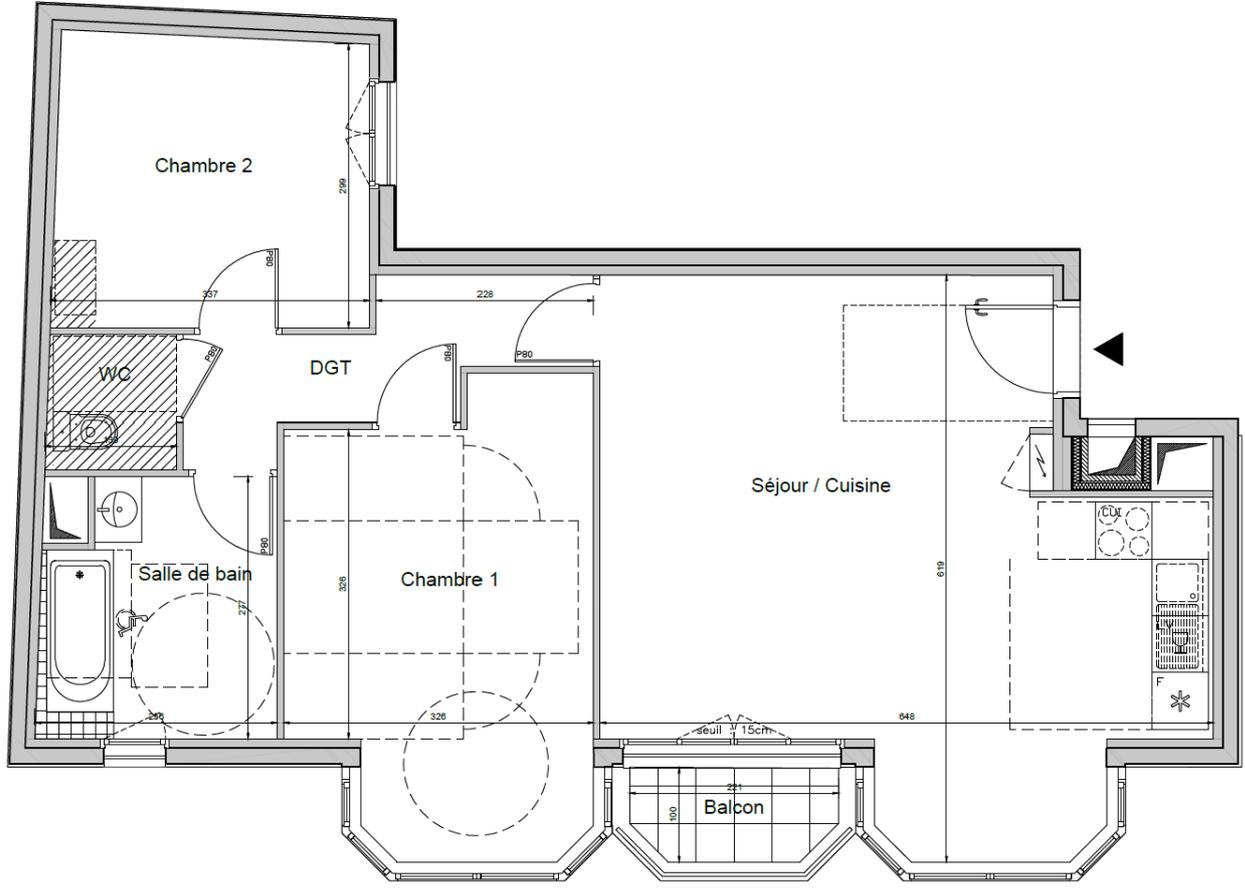
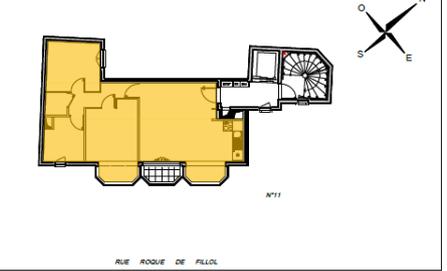


TABLEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau |
|---------------------------------|------|----------------------------|
| 05 | 3P | R+4 |
| Séjour/Cuisine | | 30.54 m ² |
| Dégagement | | 5.12 m ² |
| Chambre 1 | | 14.46 m ² |
| Chambre 2 | | 10.18 m ² |
| Salle de bain | | 6.51 m ² |
| Wc | | 1.94 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | 68.74 m² |
| Balcon | | 2.03 m ² |



PLAN DE REPERAGE



Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
 Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
 Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
 Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.



Date de diffusion : 25/05/2021

Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement de plans d'exécution.

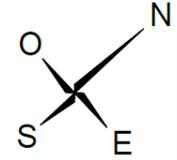


LOT 06 Duplex bas



11 rue Roque de Fillol
92800 Puteaux

L'Ecrin

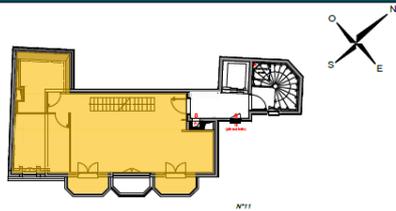


Ce plan est extrait du dossier de permis de construire. Il pourra être modifié suite à l'avis du bureau de contrôle ou à la phase d'établissement ni des plans d'exécution

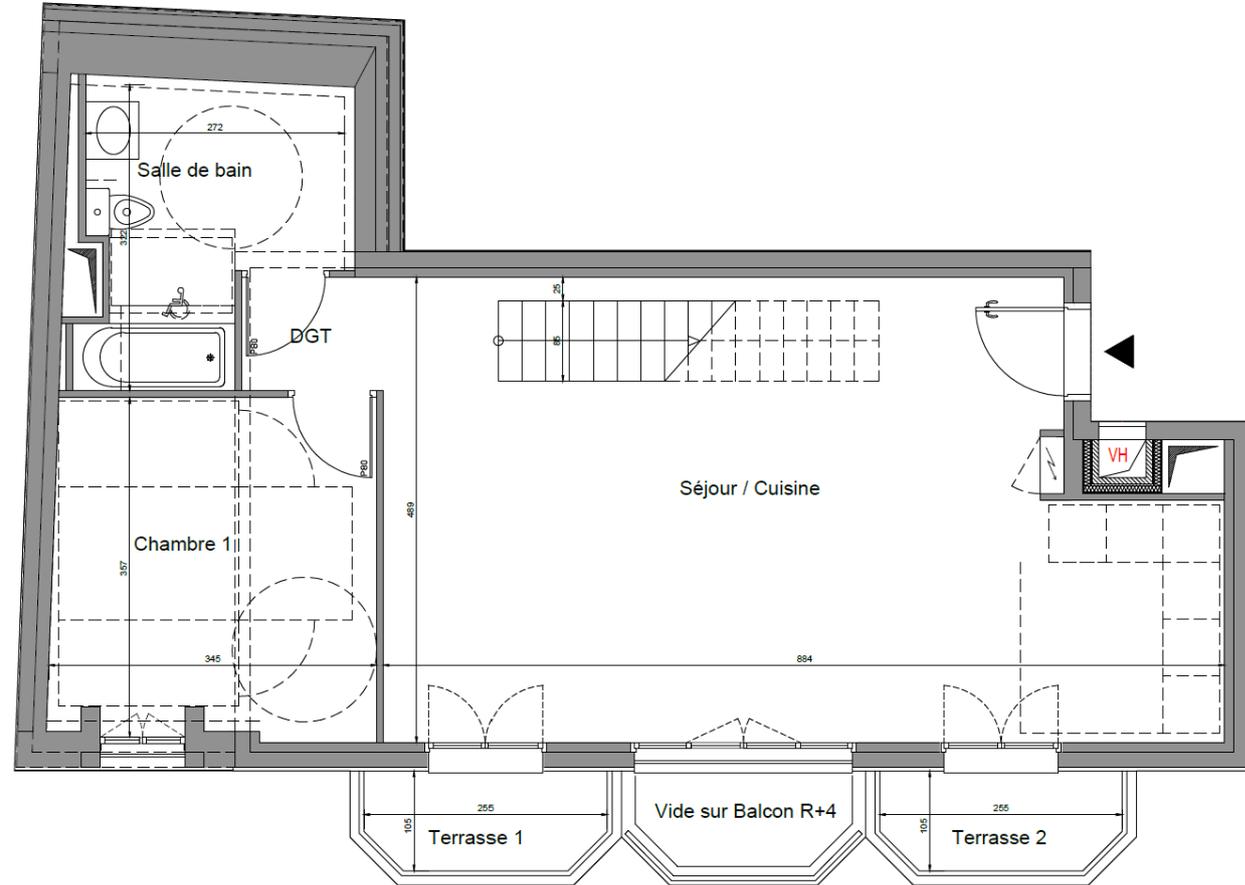
TABLEAU DES SURFACES

| Apt. | Type | Niveau |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------|
| 06 | 5P duplex | R+5 duplex bas |
| DUPLEX BAS | | |
| Séjour/Cuisine | | 36.75 m ² |
| Dégagement | | 1.79 m ² |
| Chambre 1 | | 11.85 m ² |
| Salle de bain | | 7.01 m ² |
| DUPLEX HAUT | | |
| Dégagement | | 7.08 m ² |
| Chambre 1 | | 11.01 m ² |
| Salle d'eau 1 | | 3.10 m ² |
| Chambre 2 | | 12.10 m ² |
| Salle d'eau 2 | | 3.05 m ² |
| Bureau/chambre | | 10.23 m ² |
| SURFACE HABITABLE TOTALE | | 103.97 m² |
| Terrasse 1 | | 2.51 m ² |
| Terrasse 1 | | 2.51 m ² |

PLAN DE REPERAGE



RUE ROQUE DE FILLOL



Date de diffusion : 25/05/2021

Le présent document représente la figure et les dispositions générales du logement. Des adaptations sont susceptibles d'être apportées en fonction des nécessités techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement.
Les cotes sont approximatives, les retombées, faux plafonds, canalisations et nourrices de chauffage ne sont pas figurés.
Les radiateurs sont indiqués en nombre et en position à titre indicatif et pourront être modifiés suite à l'étude thermique.
Les appareils ménagers sont représentés à titre indicatif et ne sont pas fournis.

Montage en démembrement

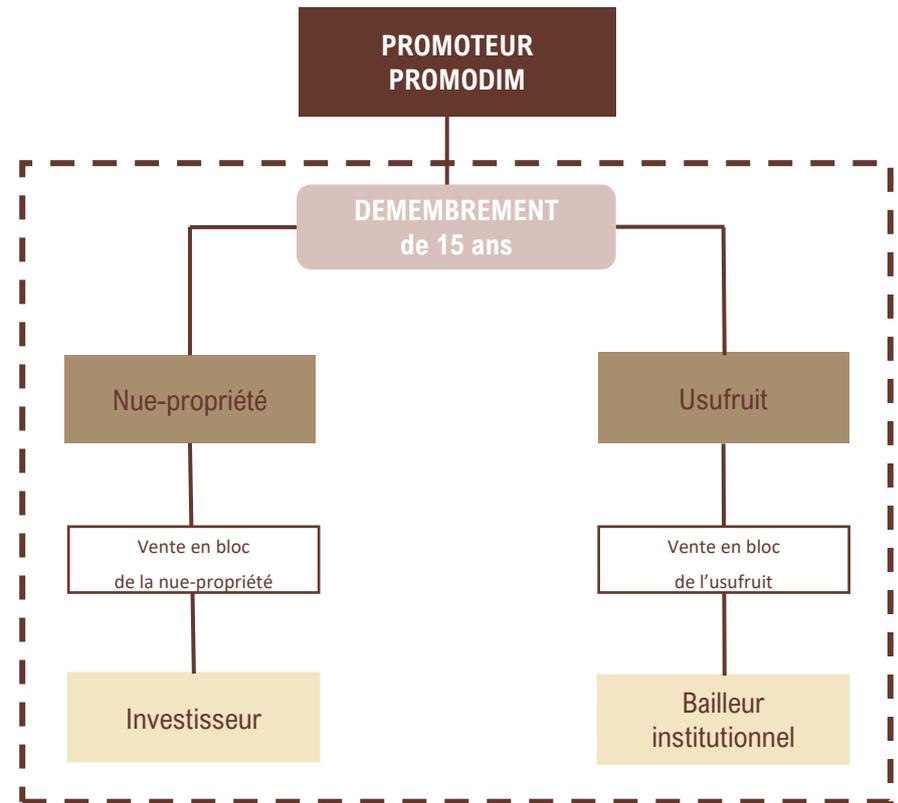
CARACTERISTIQUES DE LA NUE-PROPRIETE

CATELLA Patrimoine vous propose d'acquérir la **nue-propriété de la totalité de l'immeuble**, sur la base d'un **abattement de 32%** de la valeur pleine propriété soit **une valeur de la nue-propriété de 7096€/m² TTC**, pour un prix total de **3 133 000€ TTC**.

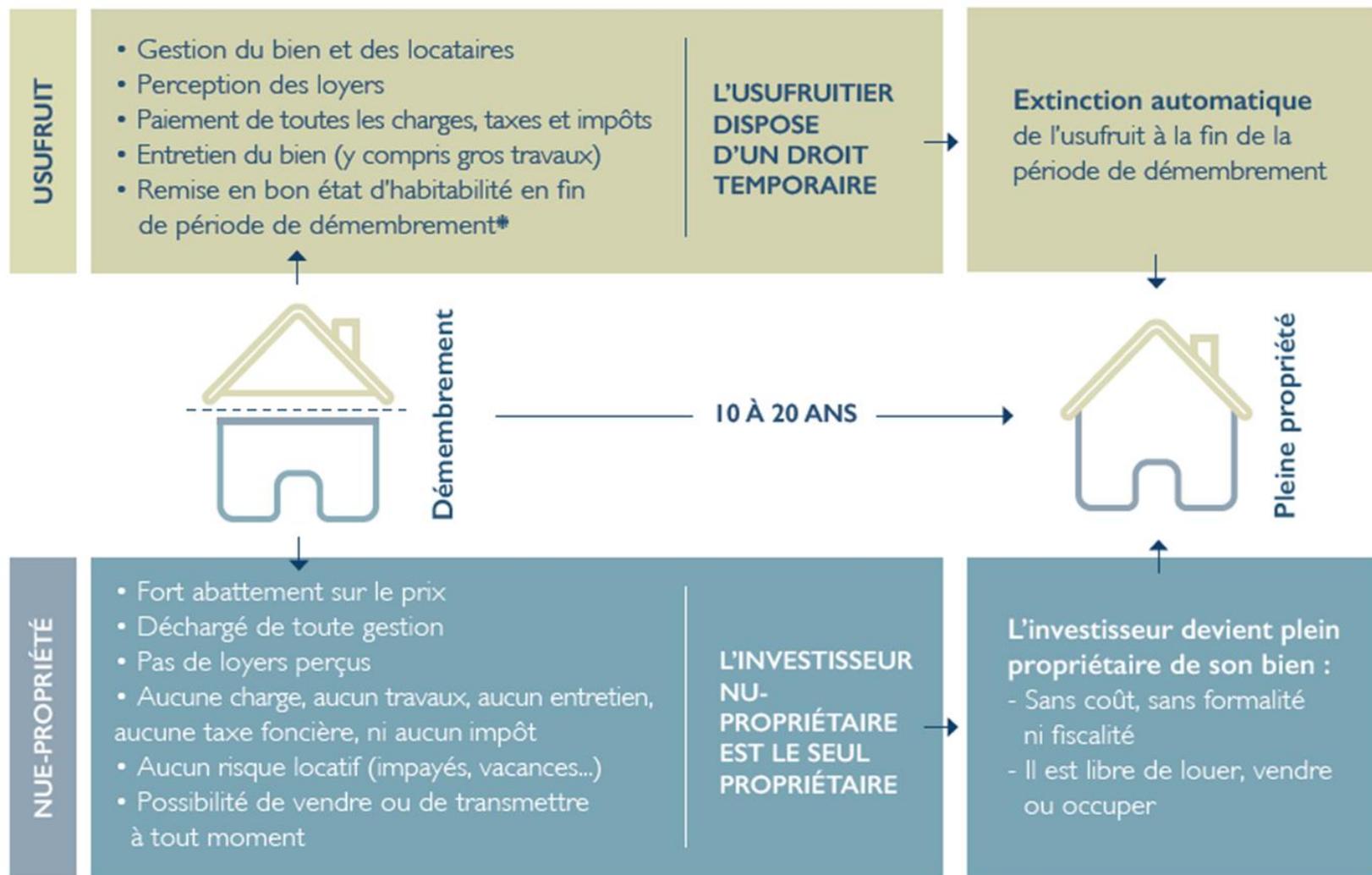
L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** sera cédé à un bailleur institutionnel qui exploitera les logements en locatif intermédiaire.

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

- Respect des article L253- I et suivants du CCH,
- Respect de l'exploitation locative en logement intermédiaire.
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA,
- 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 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.



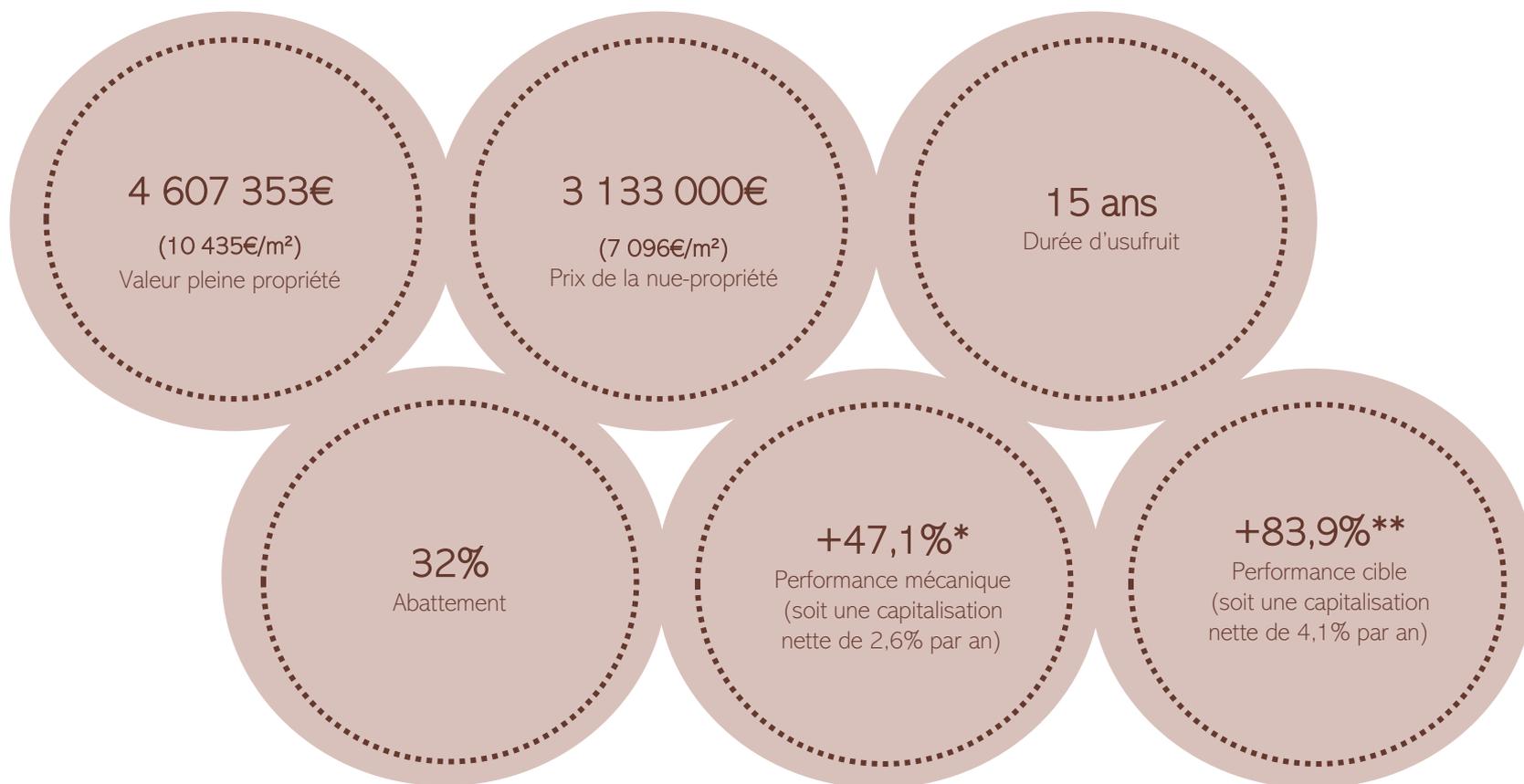
LE SCHEMA DE DEMEMBREMENT BY CATELLA



* Le mécanisme de partage temporaire entre la Nue-propriété du bien immobilier et son Usufruit se nomme « démembrement ».

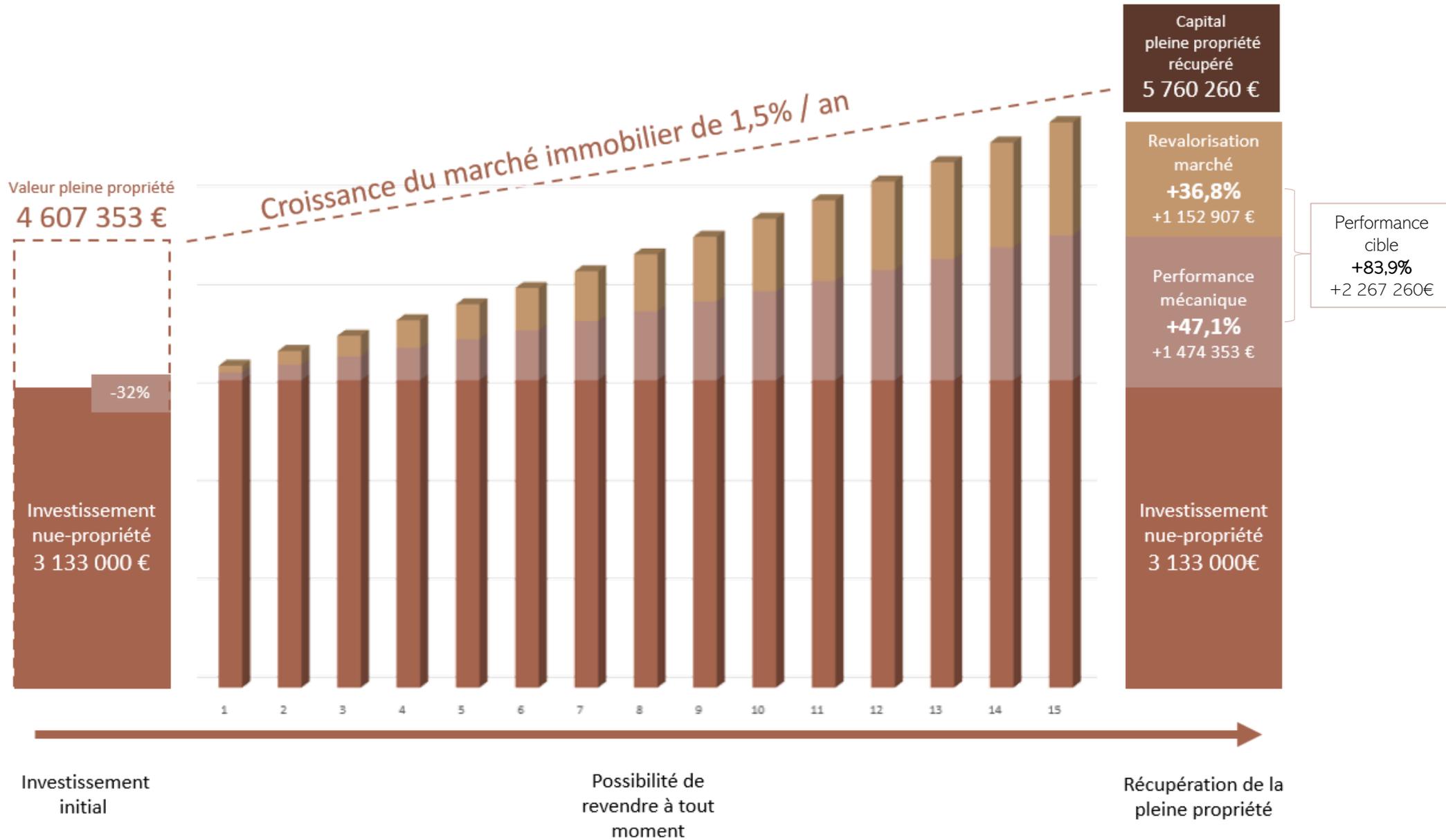
Caractéristiques financières

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

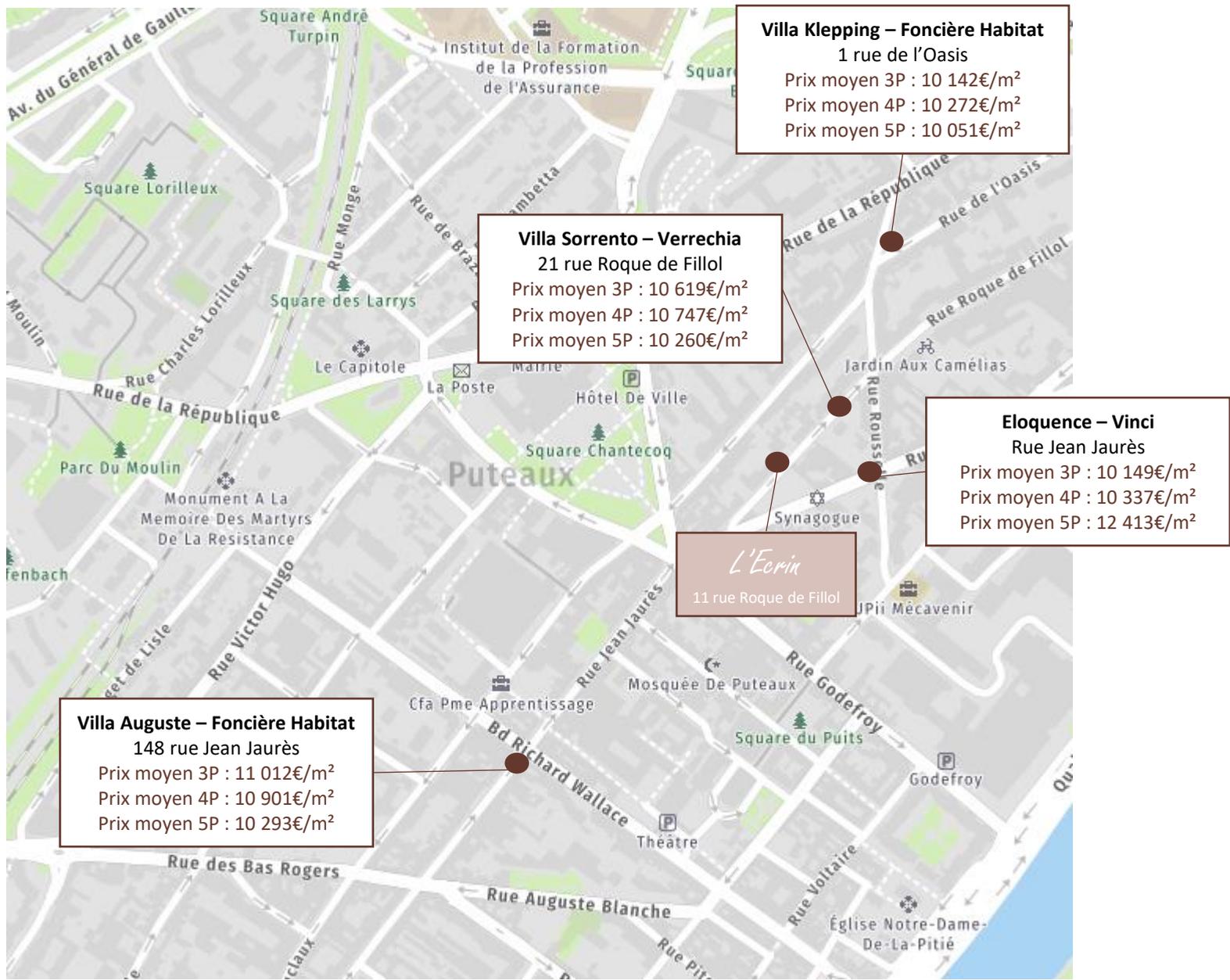


* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an

PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



ETUDE DE MARCHÉ



Promodim

Promodim est un groupe rassemblant sous sa marque des professionnels de la construction ayant une **vocation et une passion à créer des logements neufs** et à mener des réhabilitations lourdes.

Promodim a réalisé ou réalise des immeubles dans les plus belles communes du 92 et 94 : Bourg-La-Reine, Antony, St-Cloud, Asnières, Puteaux, Colombes, Alfortville, Perreux, Nogent, St-Maur-des-Fossés, Bry, ainsi que dans de nombreuses villes du 93.

L'ambition du Groupe Promodim est double :

- 1- créer et construire des logements neufs en privilégiant la qualité de vie ; immeubles pas trop grands, connectivité à la ville, appartements agencés avec intelligence, terrasses et jardins privatifs à l'honneur, architectures modernes intégrant le style du quartier, parties communes soignées... des lieux où il fait bon vivre.
- 2- vendre des logements neufs en s'assurant que chaque bien vendu constitue un patrimoine prometteur pour l'acquéreur.

Pour mener à bien ses objectifs, Promodim s'entoure d'architectes, de bureaux de contrôle et d'études de renoms, de professionnels de la construction sélectionnés pour leurs sensibilités, professionnalismes et leurs savoirs-faire. Depuis plus de dix ans, Promodim a fidérisé des entreprises du bâtiment dans tous les corps de métier avec lesquelles la qualité de travail et le service après-vente ne sont pas de vains mots !

EXEMPLES DE REALISATIONS



ALLURE – SAINT-CLOUD



SIGNATURE - COLLOMBES



LE CARRE PASTEUR – BRY SUR MARNE



Catella

UNE GROUPE EUROPEEN, SIX ACTIVITES 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

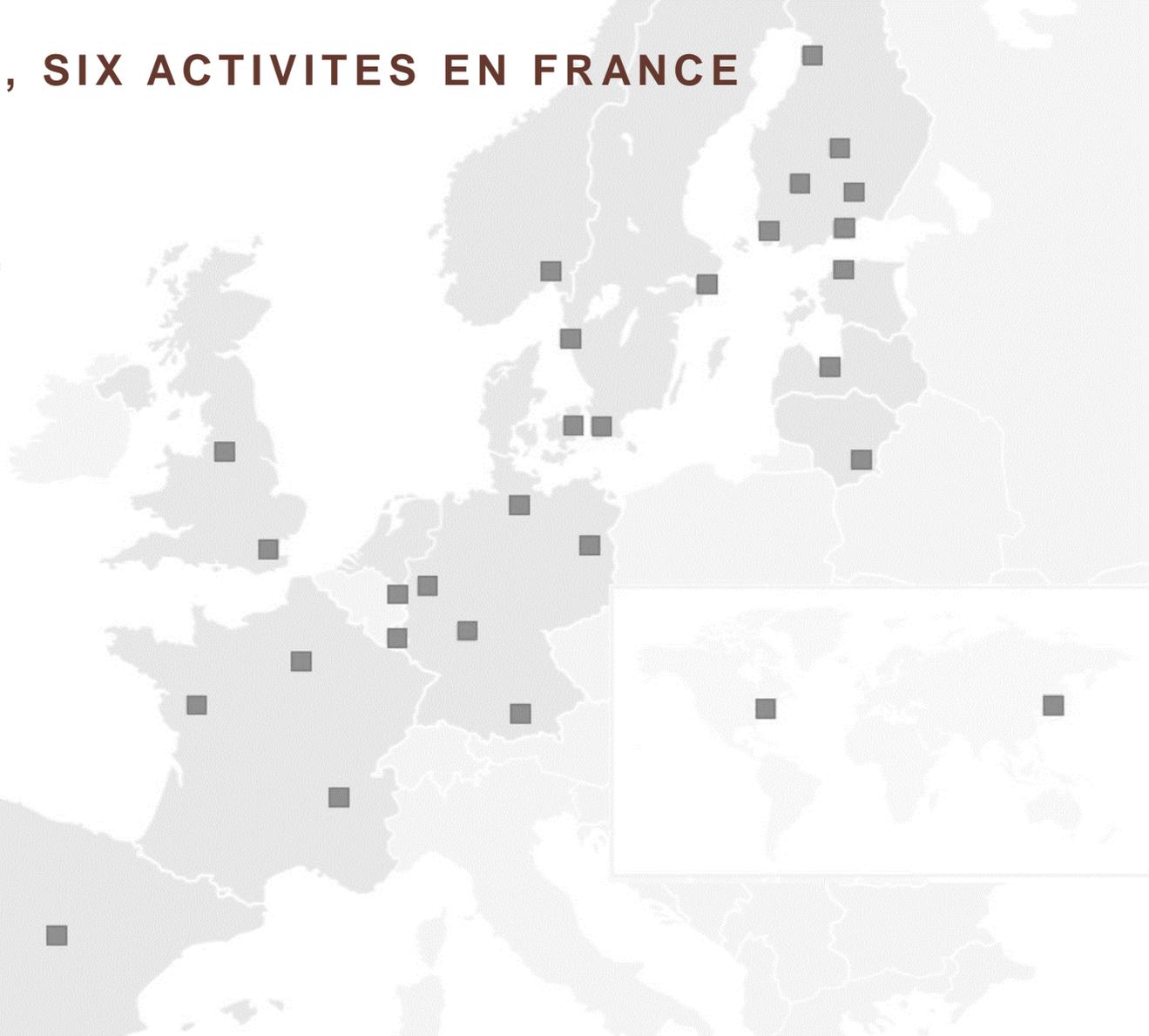
600 collaborateurs

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

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 libre)
- Expertise dans le neuf
- Développement et animation du marché de la nue-propriété

catellapatrimoine.fr

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 BENSELEM
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



Christopher HONORE
Responsable
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

