



INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

PARIS VENELLES - 13 RUE DES FRÈRES FLAVIEN - 75 020 PARIS

Prix moyen NP / m² : 6 116 €/m² | Durée : 20 ans
Performance mécanique : + 66,7 %* | Type d'usufruit : Locatif social

Dans un quartier en plein essor à l'est de Paris, Catella Patrimoine propose 4 logements en nue-propriété, dans une résidence venant d'être livrée.

ENVIRONNEMENT

À l'est de Paris, situé sur la rive droite de la Seine, le 20^e est un arrondissement qui conserve l'atmosphère décontractée et le cadre verdoyant d'un petit village au cœur de la capitale.

Engagé écologiquement, le 20^e arrondissement contribue quotidiennement à l'enrichissement de la biodiversité urbaine et du patrimoine naturel de Paris, notamment par la création de la Ferme de Charonne, ferme agro-écologique, et le jardin suspendu accessible par le square Antoine Blondin, rooftop en permaculture atypique pour reprendre contact avec la nature.

De nombreuses végétations et arbustes embellissent les rues entre les squares Fougères et Frapié et le jardin Serge Gainsbourg.

Paris Venelles s'intègre parfaitement dans le quartier en plein essor Paul Meurice et, à l'image d'un village dans Paris, la résidence offre un contraste entre allées arborées et infrastructures de proximité.

À proximité immédiate des commerces de bouche, restaurants, services, écoles, loisirs culturels et activités sportives, cette adresse offre un emplacement idéal entre quiétude et animation.



RÉGIME JURIDIQUE DE LA VENTE

Vente d'un logement neuf achevé : droits réduits

DESCRIPTION DE L'OFFRE EN NUE - PROPRIÉTÉ

Paris Venelles fait la part belle au respect de l'environnement : les matériaux biosourcés et issus de filière de réemploi favorisent le faible impact de la résidence sur son environnement. Récompensé pour le maintien des engagements environnementaux, le programme hérite de labels importants quant à sa construction.

Catella Patrimoine propose 4 logements, du studio au 3 pièces, situés du rez-de-chaussée au 1^{er} étage et répartis sur l'ensemble des bâtiments du programme, présentant des prestations soignées : parquet, placards aménagés, WC suspendus, salles de bains avec meuble vasque sur mesure...Parfaitement agencés, les logements sont, pour certains, prolongés par un espace extérieur en cœur d'îlots.

LABELS



Bâtiment BIOSOURCÉ



ACTEURS

Conception et montage



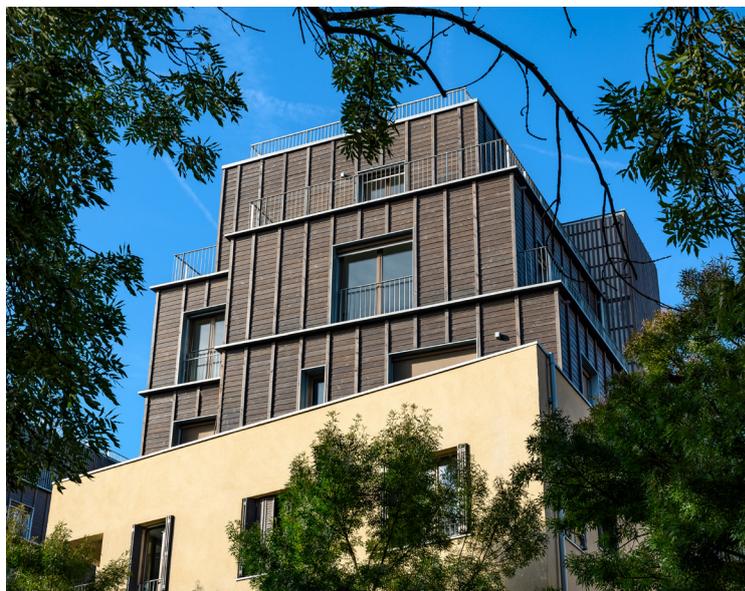
Commercialisation



Opérateur



Usufruitier



INFORMATIONS TECHNIQUES & FINANCIÈRES

10 195 € / m² TTC

Prix PP€/m²

6 116 € / m² TTC

Prix NP€/m²

20 ans

Durée d'usufruit

- 40 %

Abattement

+66,7%*

Performance mécanique
(soit une capitalisation nette de 2,6 %/an)

+124,5%**

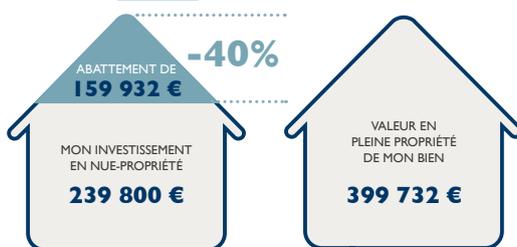
Performance cible globale
(soit une capitalisation nette de 4,1%/an)

LOGEMENTS EN NUE - PROPRIÉTÉ

N° LOT	TYPLOGIE	SURFACE HABITABLE
A01	3 pièces	68,64 m ²
B12	Studio	28,63 m ²
C11	2 pièces	38,47 m ²
D01	3 pièces	66,21 m ²



EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT

CROISSANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE 1.5%/AN

VALEUR PP
399.732€

-40%

INVESTISSEMENT NP
239.800€

CAPITAL PP RÉCUPÉRÉ

538.381€

REVALORISATION MARCHÉ

+57,8% | +138.649€**

PERFORMANCE MÉCANIQUE

+66,7%* | +159.932€

PERFORMANCE CIBLE
**+ 124,5 %
+ 298.581 €**

INVESTISSEMENT NP

239.800€

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Investissement initial

Possibilité de vendre à tout moment

Récupération de la pleine propriété

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

