



# INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

2 RUE MORTINAT - 92 600 ASNIÈRES-SUR-SEINE

Prix moyen NP / m<sup>2</sup> : 5 696 €/m<sup>2</sup> cave comprise

↓ Durée : 10 ans

Performance mécanique : + 33,1 %\*

↓ Type d'usufruit : Usufruit locatif libre

**Au sein d'un immeuble Art Déco à Asnières-sur-Seine, Catella Patrimoine propose 10 logements en nue-propriété pour une durée de démembrement de 10 ans.**

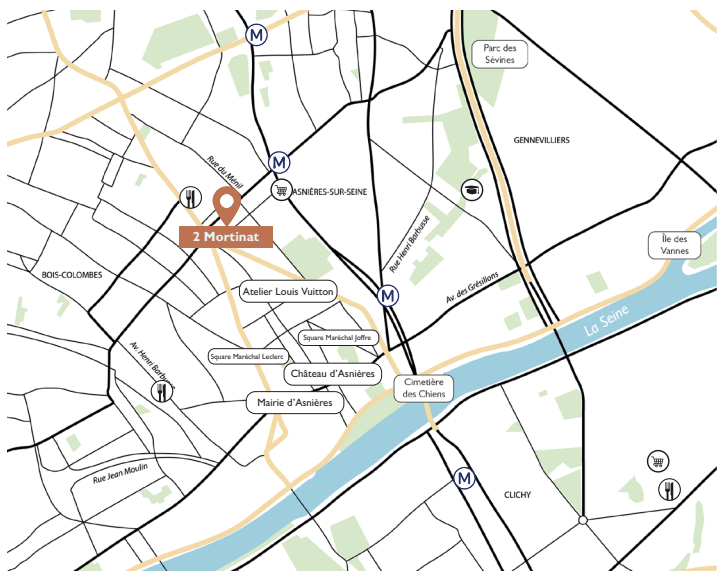
## ENVIRONNEMENT

Située à seulement 3 kilomètres de Paris, Asnières-sur-Seine offre un cadre de vie équilibré, entre effervescence urbaine et espaces verts protégés.

Doté d'un riche patrimoine traversant les époques, cette commune regorge de monuments, de lieux et d'œuvres d'art qui font à la fois sa beauté et sa notoriété tels que le château d'Asnières ou encore le cimetière des chiens. Véritables foyers culturels, elle a inspiré les impressionnistes de la Belle Epoque, dont Van Gogh, Seurat ou Signac.

Offrant un territoire dynamique et parfaitement desservi par les transports en commun, elle 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...

À côté de la très commerçante rue des Bourguignons, notre adresse profite de tous les commerces de proximité et bénéficie d'une desserte optimale avec les lignes 13 et 15 du métro, ainsi que la ligne J du transilien.



## RÉGIME JURIDIQUE DE LA VENTE

Vente immeuble existant

### DESCRIPTION DE L'OFFRE EN NUE - PROPRIÉTÉ

Dans un bel immeuble Art Déco de 1930 aux parties communes entièrement rénovées, Catella Patrimoine propose 10 logements entre le deuxième et sixième étage.

Les logements du studio au 3 pièces, à l'agencement idéal et compact, bénéficient d'une cave en sous-sol.

## ACTEURS

Commercialisation



Promoteur (co-promotion)



Usufruitier

Bailleur privé



# INFORMATIONS TECHNIQUES & FINANCIÈRES

**7 583 € / m<sup>2</sup> cave comprise**

Prix PP€/m<sup>2</sup>

**5 696 € / m<sup>2</sup> cave comprise**

Prix NP€/m<sup>2</sup>

**10 ans**

Durée d'usufruit

**- 25 %**

Abattement

**+33.1%\***

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

**+54.5%\*\***

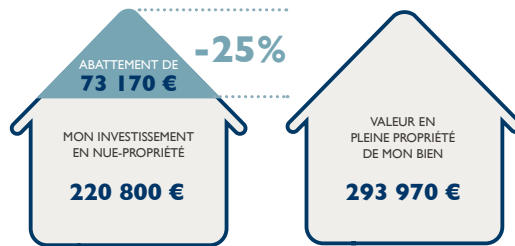
Performance cible globale  
(soit une performance nette de 5,5%/an)

## LOGEMENTS EN NUE - PROPRIÉTÉ

TYPLOGIE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE MOYENNE
STUDIO	4	17.51 m <sup>2</sup>
2 PIÈCES	1	41.84 m <sup>2</sup>
3 PIÈCES	5	47.87 m <sup>2</sup>



### EXEMPLE POUR UN 3 PIÈCES



## PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT

CAPITAL PP RÉCUPÉRÉ

**341.164€**

CROISSANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE 1,5%/AN

REVALORISATION MARCHÉ\*\*

**+21,4%\*\* | +47.194€**

PERFORMANCE MÉCANIQUE\*

**+33,1%\* | +73.170€**

PERFORMANCE CIBLE\*\*

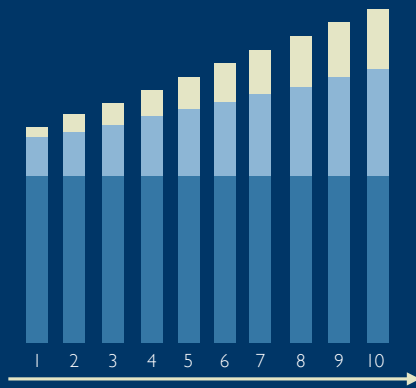
**+ 54,5%  
+ 120.364€**

VALEUR PP  
**293.970€**

**-25%**

INVESTISSEMENT NP  
**220.800€**

INVESTISSEMENT NP  
**220.800€**



Investissement initial

Récupération de la pleine propriété

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL



\* à marché immobilier constant

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

Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 4 rue de Lasteyrie - 75116 PARIS - RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CR 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance.