

# Les Villas d'Olonne

*Les Sables d'Olonne*



PATRIMOINE

# Table des matières

*Présentation de l'environnement - Présentation du programme - Présentation des biens -  
Caractéristiques de l'investissement - Marché de l'immobilier - Catella*

# Présentation de l'environnement

# ➤ Les Sables d'Olonne

Au cœur de l'arc atlantique, la Vendée se place dans le top 5 des départements les plus touristique. Les Sables d'Olonne est la deuxième ville du département et jouit d'un tissu économique dynamique.

Cette commune d'évènements est connue dans le monde entier pour le Vendée Globe, forte de ce rayonnement, elle est devenue la principale ville de la Côte Lumière et attire français et étrangers. Station balnéaire réputée pour sa plage de sable fin, ses paysages pittoresques: dunes, marais, forêt d'Olonne... et son ensoleillement privilégié.

L'agglomération des Sables est le 2<sup>ème</sup> pôle d'emplois du département, conjuguant les atouts d'une station balnéaire à ceux d'une ville active.



# ➤ Les Villas d'Olonne



Plage de Sauveterre



La Pendule



Port



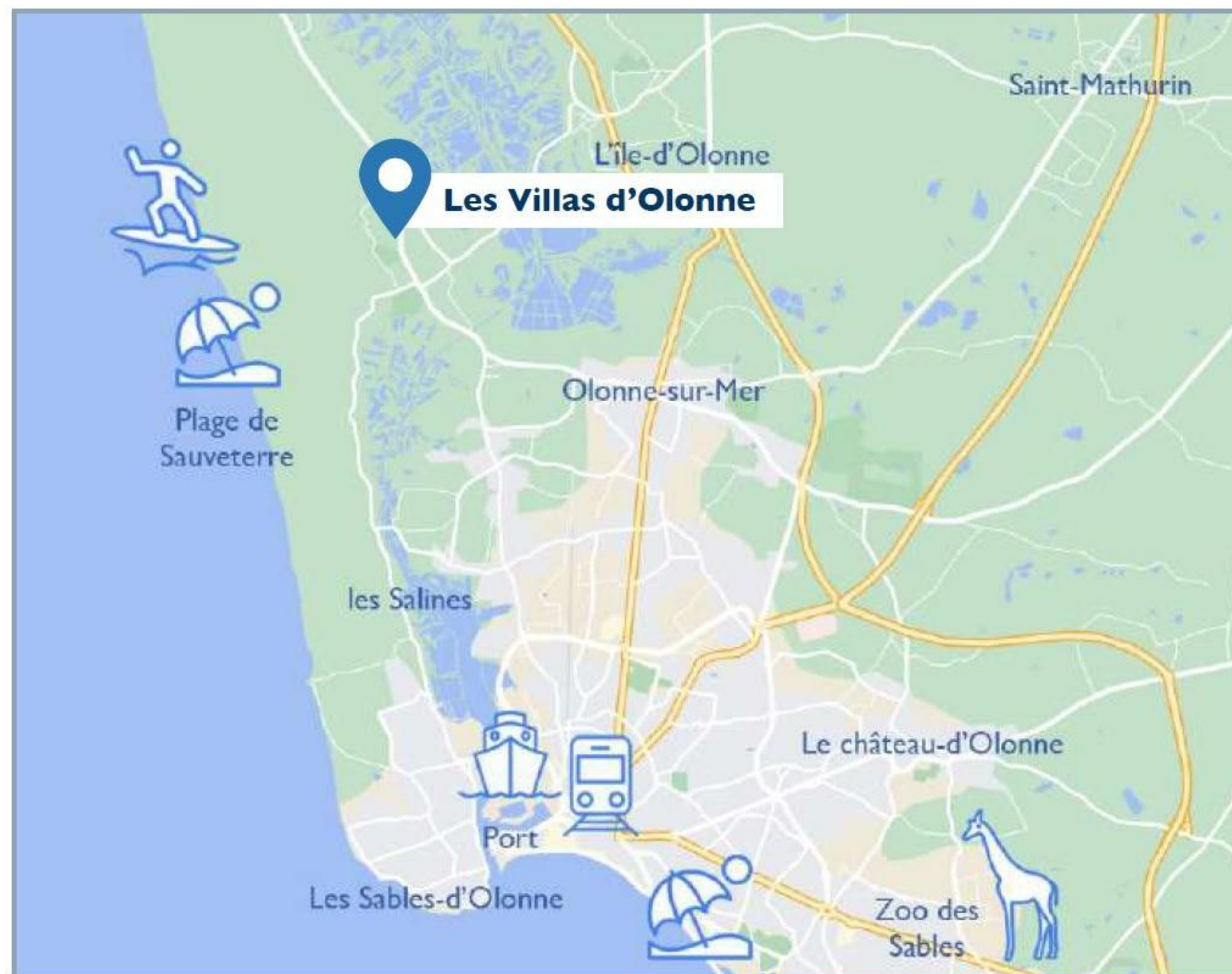
Centre-ville



## ➤ Situation du programme

La résidence Les Villas d'Olonne se situe au 19 route des Amies de la nature. Conçue en harmonie avec la nature au cœur d'un domaine de 2,3 hectares, elle est à proximité immédiate de l'océan Atlantique et de la forêt domaniale d'Olonne.

La plus grande plage de la station, la plage de Sauveterre, est accessible par un sentier et une piste cyclable.



# Présentation du programme

# ➤ Vue aérienne



## ➤ Le programme

La résidence de tourisme 5\* « Les Villas d'Olonne » se compose de 54 villas neuves, de 3 et 4 chambres, entièrement meublées et équipées disposant de piscines chauffées et de jardins privatifs, d'un club house central avec terrasse panoramique , et jeux pour enfants ainsi que de nombreuses places de stationnement.



# ➤ Plan masse



# Présentation des biens

## ➤ Présentation des biens

Des villas à l'architecture vendéenne, aux prestations de qualité, et meublées avec piscine individuelle chauffée et jardin.

(cuisine entièrement équipée, salle à manger et salon complets, décoration diverses, lave-linge, sommiers, matelas, commodes, barbecue électrique, salon de jardin...)

| N° commercial | Nb pièces | Surface habitable (m <sup>2</sup> ) | Surface terrasse     | Surface Jardin       | Espaces verts suppl. |
|---------------|-----------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1             | T4        | 69,48 m <sup>2</sup>                | 46,89 m <sup>2</sup> | 51,52 m <sup>2</sup> |                      |
| 5             | T4        | 69,76 m <sup>2</sup>                | 45,92 m <sup>2</sup> | 51,51 m <sup>2</sup> |                      |
| 7             | T4        | 69,33 m <sup>2</sup>                | 42,40 m <sup>2</sup> | 48,15 m <sup>2</sup> |                      |
| 15            | T4        | 69,16 m <sup>2</sup>                | 41,76 m <sup>2</sup> | 47,68 m <sup>2</sup> |                      |
| 17            | T4        | 69,33 m <sup>2</sup>                | 45,92 m <sup>2</sup> | 51,52 m <sup>2</sup> |                      |
| 23            | T4        | 69,39 m <sup>2</sup>                | 45,93 m <sup>2</sup> | 40,48 m <sup>2</sup> |                      |
| 42            | T4        | 71,57 m <sup>2</sup>                | 42,81 m <sup>2</sup> | 15,48 m <sup>2</sup> | 32,79 m <sup>2</sup> |
| 44            | T4        | 76,99 m <sup>2</sup>                | 63,96 m <sup>2</sup> | 10,59 m <sup>2</sup> | 9,16 m <sup>2</sup>  |

Visite virtuelle : <https://my.matterport.com/show/?m=ncyHDkcYWxR>

# ➤ Photos des villas

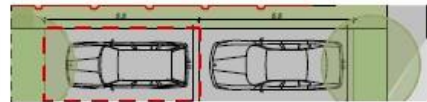


## ➤ Photos des villas

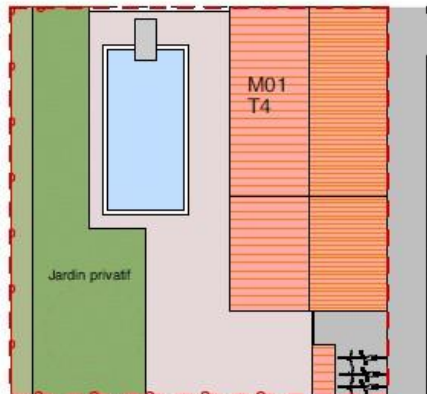




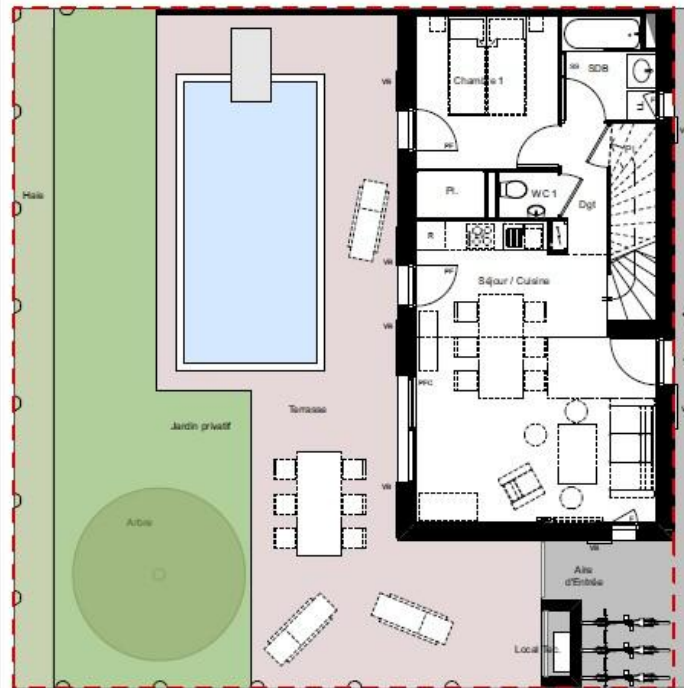
PATRIMOINE



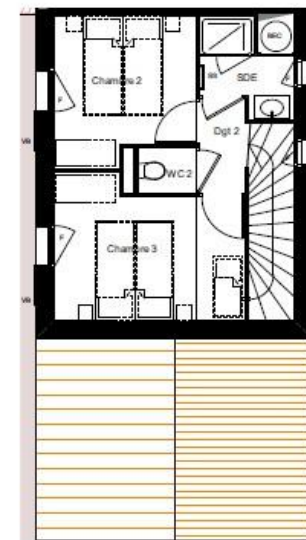
Place de parking



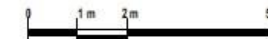
Plan de masse ech.:1/175



RDC



R+1



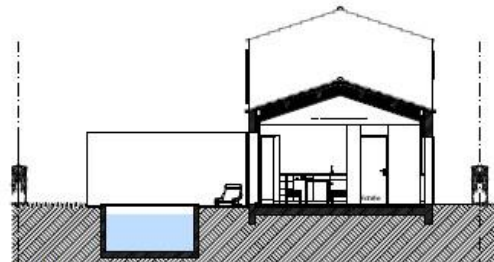
## PLAN DE VENTE

Les Villas d'Olonne  
19 route des Amis de la Nature  
85340 Les Sables d'Olonne

| Logement | Type |
|----------|------|
| M. 01    | T4   |

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Surface habitable             | 69,48 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse                      | 46,89 m <sup>2</sup>        |
| Aire d'Entrée                 | 6,59 m <sup>2</sup>         |
| Piscine                       | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| Local technique               | 1,44 m <sup>2</sup>         |
| Jardin                        | 51,52 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total surfaces annexes</b> | <b>124,44 m<sup>2</sup></b> |

## LOCALISATION



Coupe

## LEGENDE

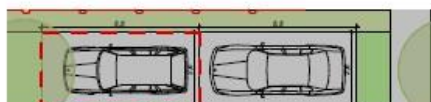
|     |                            |     |                     |
|-----|----------------------------|-----|---------------------|
| VA  | Viduit Balie               | PF  | Porte Fenêtre       |
| EP  | Entrée Principale          | PC  | Porte Coulisante    |
| TE  | Tableau électrique         | SS  | Sèche-Serviette     |
| LV  | Emplacement Lave-vaisselle | GT  | Gainé Technique     |
| LL  | Emplacement Lave-Linge     | PB  | Parois de Baignoire |
| R   | Emplacement Réfrigérateur  | PD  | Porte de Douche     |
| P   | Piscard                    | BC  | Balloon d'eau Chaud |
| F   | Fenêtre                    | --- | Limite de Propriété |
| FAF | Fenêtre Allège Vitrée fixe |     |                     |

Date de mise à jour : 1 Septembre 2021

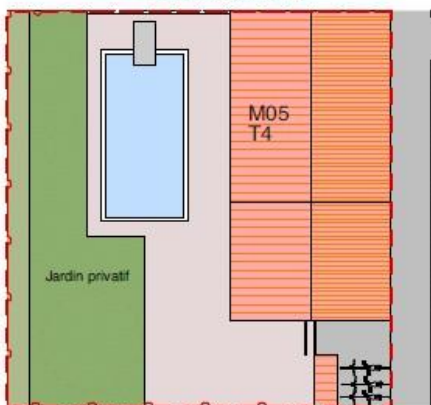
Note: Les portes, poteaux, soffites, carrelations et leur placards n'apparaissent pas systématiquement sur le présent plan. Les surfaces ainsi que l'emplacement des équipements et le mobilier sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



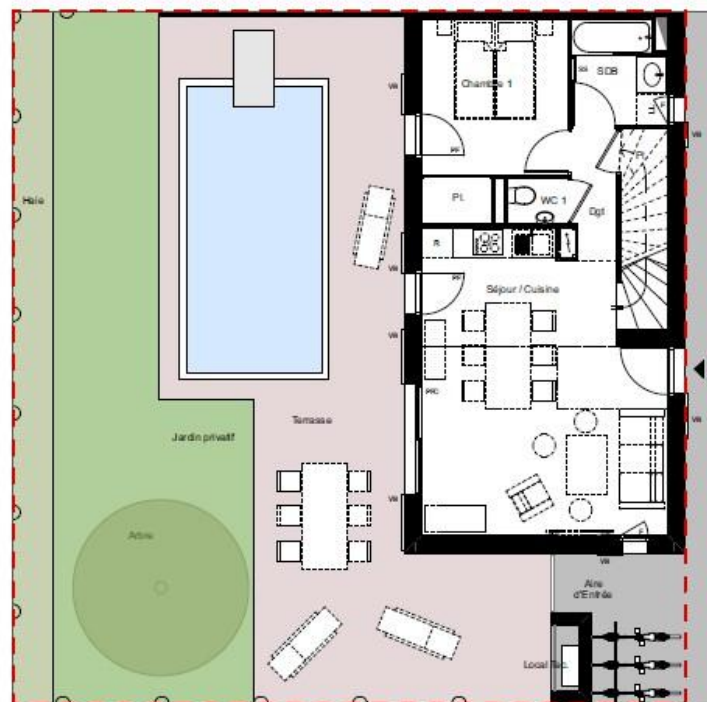
PATRIMOINE



Place de parking



Plan de masse ech:1/175



RDC



R+1



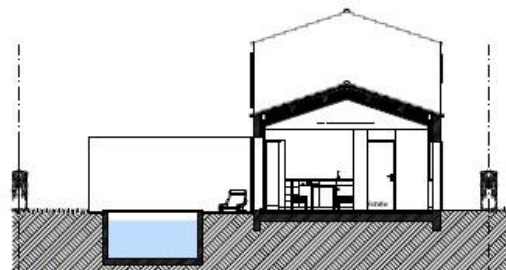
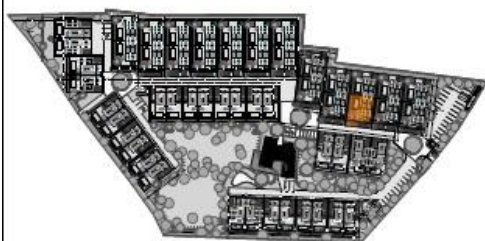
## PLAN DE VENTE

Les Villas d'Olonne  
19 route des Amis de la Nature  
85340 Les Sables d'Olonne

| Logement | Type |
|----------|------|
| M. 05    | T4   |

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Surface habitable             | 69,76 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse                      | 45,92 m <sup>2</sup>        |
| Aire d'Entrée                 | 7,63 m <sup>2</sup>         |
| Piscine                       | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| Local technique               | 1,44 m <sup>2</sup>         |
| Jardin                        | 51,51 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total surfaces annexes</b> | <b>124,50 m<sup>2</sup></b> |

## LOCALISATION




Coupe

## LEGENDE

|     |                             |     |                     |
|-----|-----------------------------|-----|---------------------|
| va  | Valet Balco                 | PC  | Porte Fenêtre       |
| ▶   | Entrée Principale           | PC  | Porte Coulisante    |
| ⏏   | Tableau électrique          | SS  | Sèche-Serviette     |
| lv  | Emplacement Lave-vaisselle  | ST  | Gaine Technique     |
| ll  | Emplacement Lave-Linge      | —   | Parois de Béton     |
| R   | Emplacement Réfrigérateur   | —   | Porte de Douche     |
| P   | Placard                     | acc | Ballon d'eau Chaude |
| F   | Fenêtre                     | --- | Limite de Propriété |
| RAF | Fenêtre Allège Vitreée fixe |     |                     |

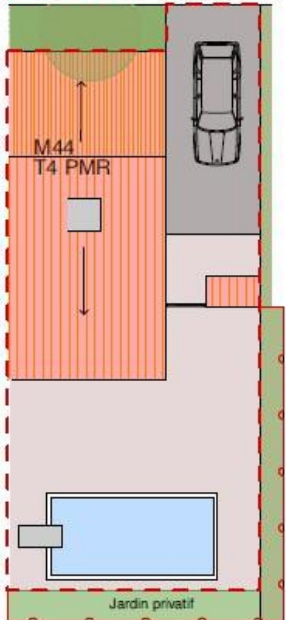
Date de mise à jour : 1 Septembre 2021

Note: Les portes, poteaux, soffits, canalisations et leur placards n'apparaissent pas systématiquement sur le présent plan. Les surfaces ainsi que l'emplacement des équipements et le mobilier sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



**CATELLA**

**PATRIMOINE**



Plan de masse ech:1/175





R+1



RDC



## PLAN DE VENTE


Les Villas d'Olonne  
19 route des Amis de la Nature  
85340 Les Sables d'Olonne

| Logement | Type   |
|----------|--------|
| M. 44    | T4 PMR |

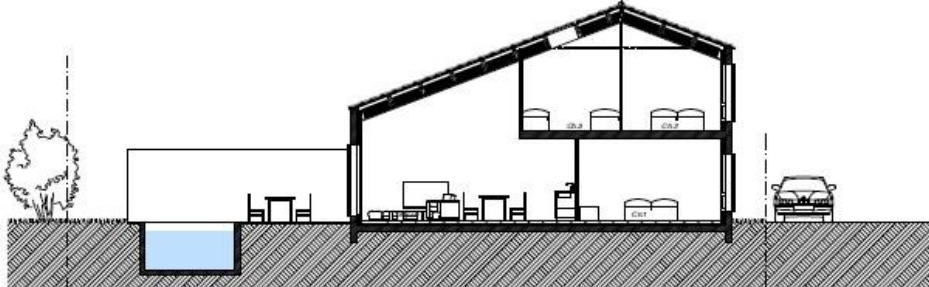
  

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Surface habitable             | 76,99 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse                      | 63,96 m <sup>2</sup>        |
| Aire d'Entrée                 | 32,98 m <sup>2</sup>        |
| Piscine                       | 18,00 m <sup>2</sup>        |
| Local technique               | 1,98 m <sup>2</sup>         |
| Jardin                        | 10,59 m <sup>2</sup>        |
| Espaces verts ext.            | 9,16 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total surfaces annexes</b> | <b>136,67 m<sup>2</sup></b> |

### LOCALISATION



### Coupe



### LEGENDE

|     |                            |     |                       |
|-----|----------------------------|-----|-----------------------|
| VR  | Viduit Balco               | VF  | Porte Fenêtre         |
| ▶   | Entrée Principale          | WC  | Porte Couloir/Arrière |
| ⏏   | Tableau électrique         | SS  | Sèche-Serviette       |
| IV  | Emplacement Lavo-vaisselle | ST  | Gaine Technique       |
| LL  | Emplacement Lavo-Linge     | --- | Pareis de Bainoire    |
| R   | Emplacement Réfrigérateur  | --- | Porte de Douche       |
| PI  | Placard                    | --- | Ballon d'eau Chaude   |
| F   | Fenêtre                    | --- | Limite de Propriété   |
| FAF | Fenêtre Allège Vitree fixe |     |                       |



Date de mise à jour : 1 Septembre 2021



Note: Les portes, fenêtres, soffites, communications et tous éléments d'équipement sont en système alu anodisé sur le principe d'un. Les surfaces ainsi que l'emplacement des équipements et le mobilier sont référencés à leur indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.

# Caractéristiques de l'investissement

# ➤ Une nue-propriété meublée aux avantages fiscaux inédits

Accompagnement juridique par : **CMS** Francis Lefebvre



Eviter tous  
les aléas et charges  
de gestion  
d'une exploitation  
touristique



Produit performant  
et sécurisé



Récupérer  
un capital ou des  
revenus plus  
importants à terme



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

## ➤ Les caractéristiques financières

5 118€/m<sup>2</sup> TTC  
Valeur moyenne de la  
pleine propriété  
mobilier inclus

3 634€/m<sup>2</sup> TTC  
Valeur moyenne de  
la nue-propriété  
mobilier inclus

8 ans  
Durée d'usufruit  
résiduelle

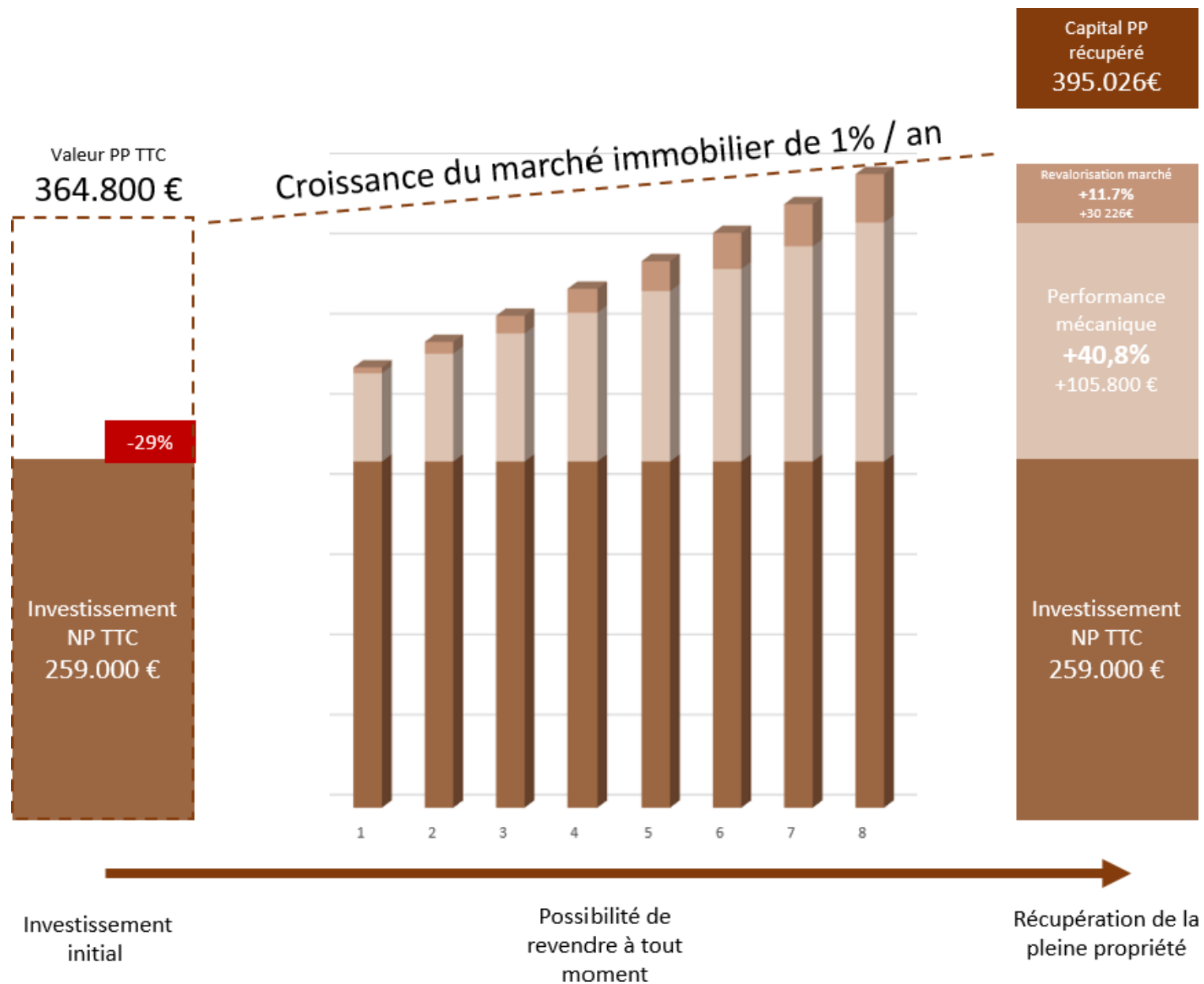
29%  
d'abattement

+40,8%\*  
Performance mécanique  
(soit une performance  
nette de 5.1%/an)

+52,5%\*\*  
Performance cible  
(soit une  
performance nette  
de 6.6%/an)

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

# ➤ Performance de l'investissement



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-propiété, LMNP...

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



PATRIMOINE