

SAINT
Luna
RAPHAËL



PATRIMOINE

TABLE DES MATIÈRES

01 Présentation de
l'environnement

02 Présentation du
programme

03 Présentation des biens

04 Montage en
démembrement

05 Caractéristiques
financières

06 Catella

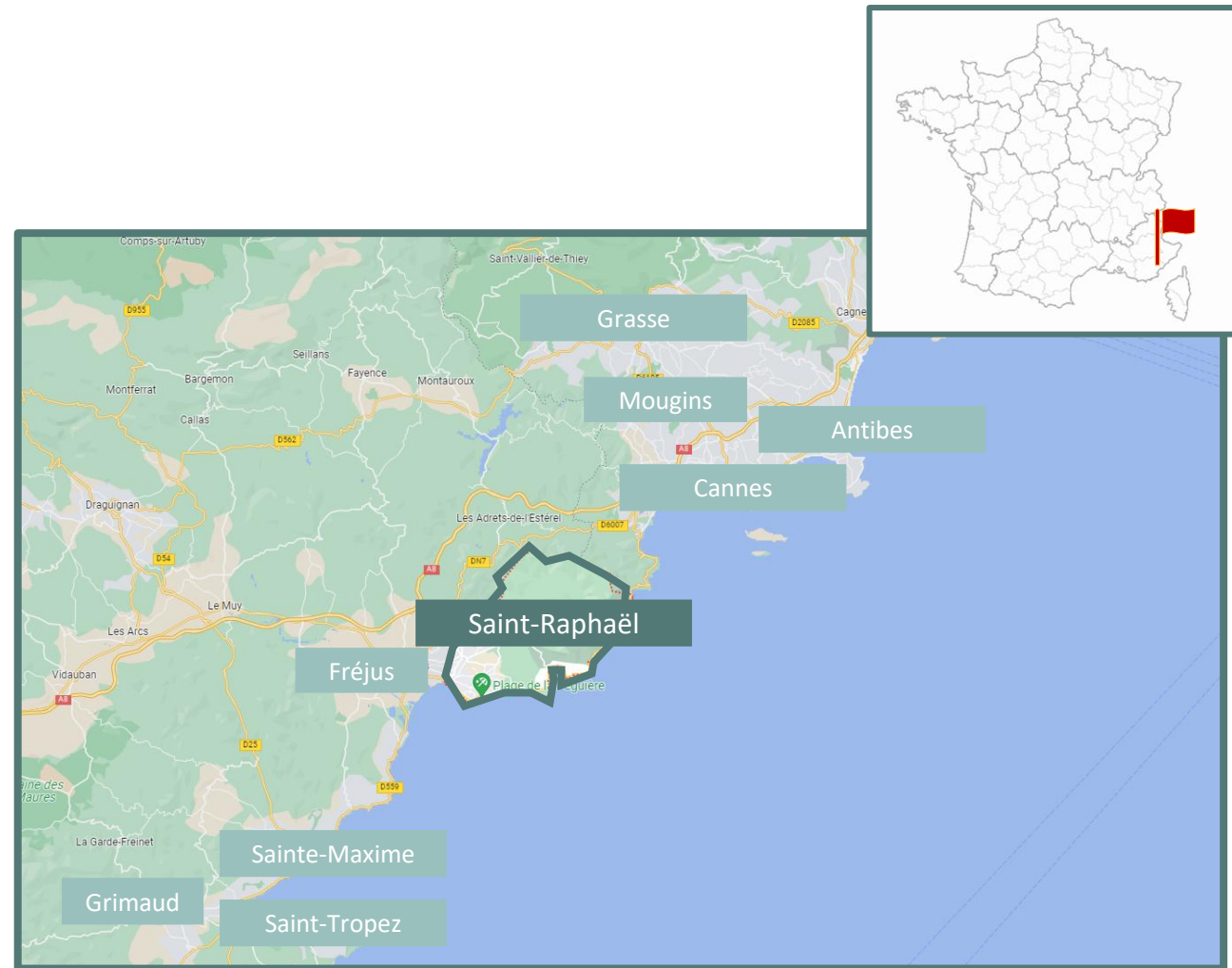
PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

➤ Saint-Raphaël

Nichée entre la méditerranée et le massif de l'Estérel, **Saint-Raphaël rayonne par la beauté de son littoral et par sa douceur de vivre.**

A mi-chemin entre **Cannes** et **Saint-Tropez**, le littoral Raphaëlois se caractérise par son étendue, son patrimoine naturel et sa biodiversité. **Commune dynamique et à taille humaine**, elle offre un cadre de vie exceptionnel avec ses 300 jours de soleil par an.

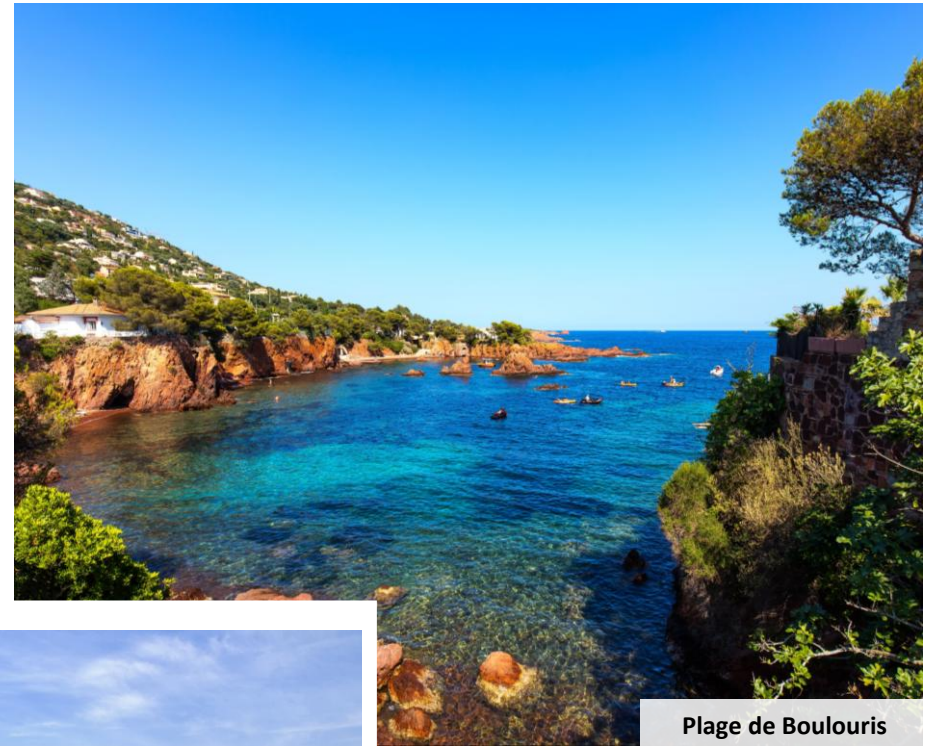
Outre son attrait touristique, c'est une ville qui bouge, se renouvelle et compte plus de 400 entreprises dans les domaines de l'industrie, du service, du commerce et des hautes technologies.



➤ Saint-Raphaël



La marina



Plage de Boulouris



Le Massif de l'Estérel



➤ Situation du programme

Adresse: 284 Boulevard Remi Belleau
83700 Saint-Raphaël

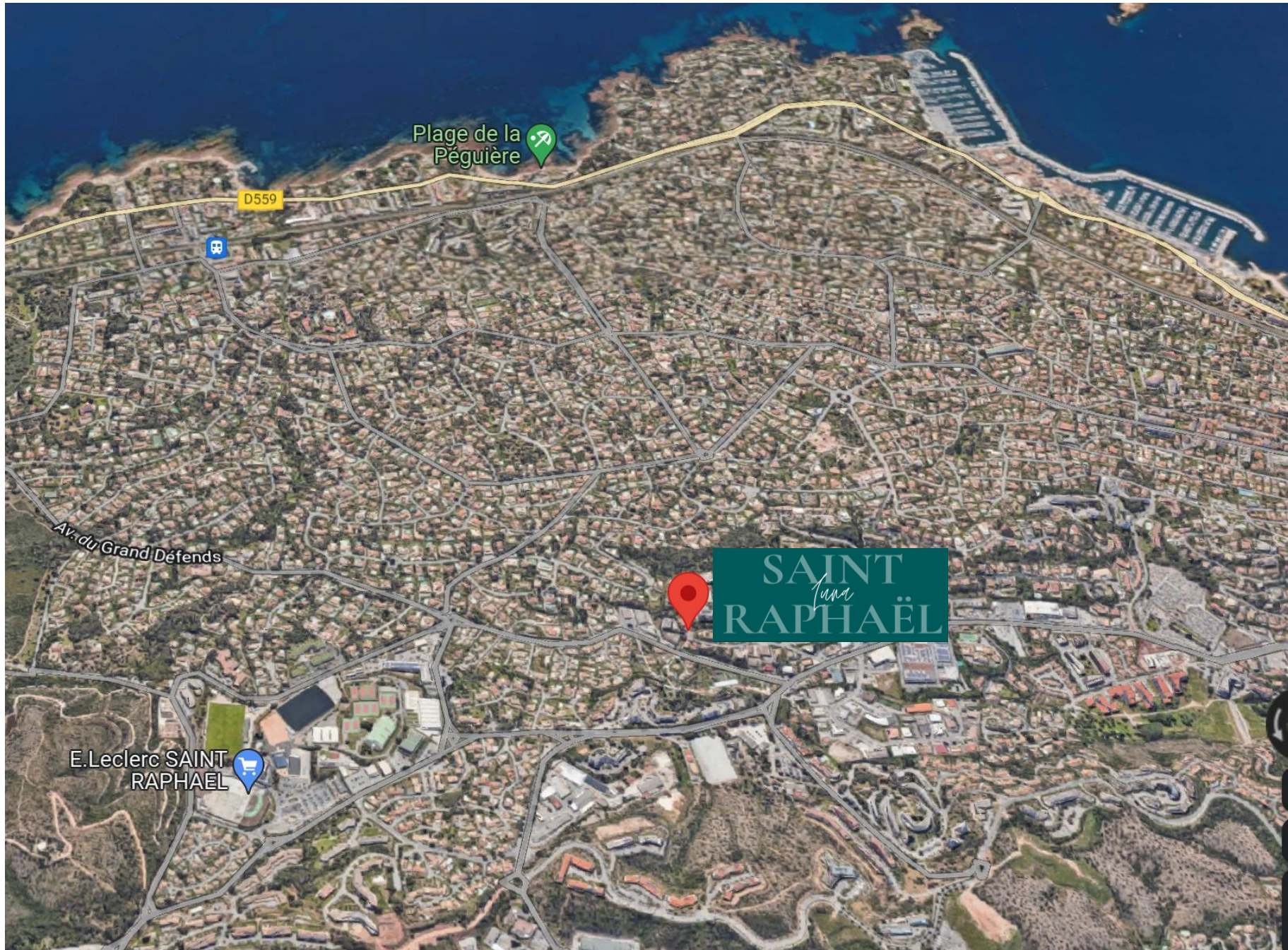
Située entre le centre-ville, les plages de Boulouris, les commerces et les écoles, la résidence Luna offre un emplacement de choix, calme et simple d'accès.





PRÉSENTATION DU PROGRAMME

➤ Vue aérienne



➤ Le programme

Entre le massif des Roches Rouges de l'Estérel et les criques sauvages de la côte, la résidence Luna permet de profiter du confort de vie offert par Saint-Raphaël.

Cette résidence inspirée du style des maisons d'architectes respire la sobriété et l'élégance.

Composé de deux bâtiments et abritant 40 logements, ce programme épouse parfaitement son environnement.

Permis
obtenu
et purgé

Actable

RT 2012 – 20%

Livraison
T2 2026



➤ Plan masse



03 PRÉSENTATION DES BIENS

➤ Présentation des biens

Du 2 au 3 pièces, tous les logements sont pourvus d'un bel espace extérieur et de deux places de stationnement en sous-sol.

N° commercial	Bât	Typologie	Etage	Surface Habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Orientation	N° Parking sous-sol
A006	A	2 pièces	RDC	55,18 m ²	13,03 m ²	Sud	42-55
A007	A	2 pièces	RDC	50,90 m ²	23,35 m ²	Nord	43-56
A106	A	2 pièces	R+1	52,27 m ²	15,76 m ²	Sud	45-46
B302	B	3 pièces	R+3	60,55 m ²	7,83 m ²	Ouest	53-54



04 MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

➤ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose 6 logements en démembrement de propriété.

Notre étude nous conduit à considérer que la **valeur de la pleine propriété est de 6 227€/m² PKI TTC.**

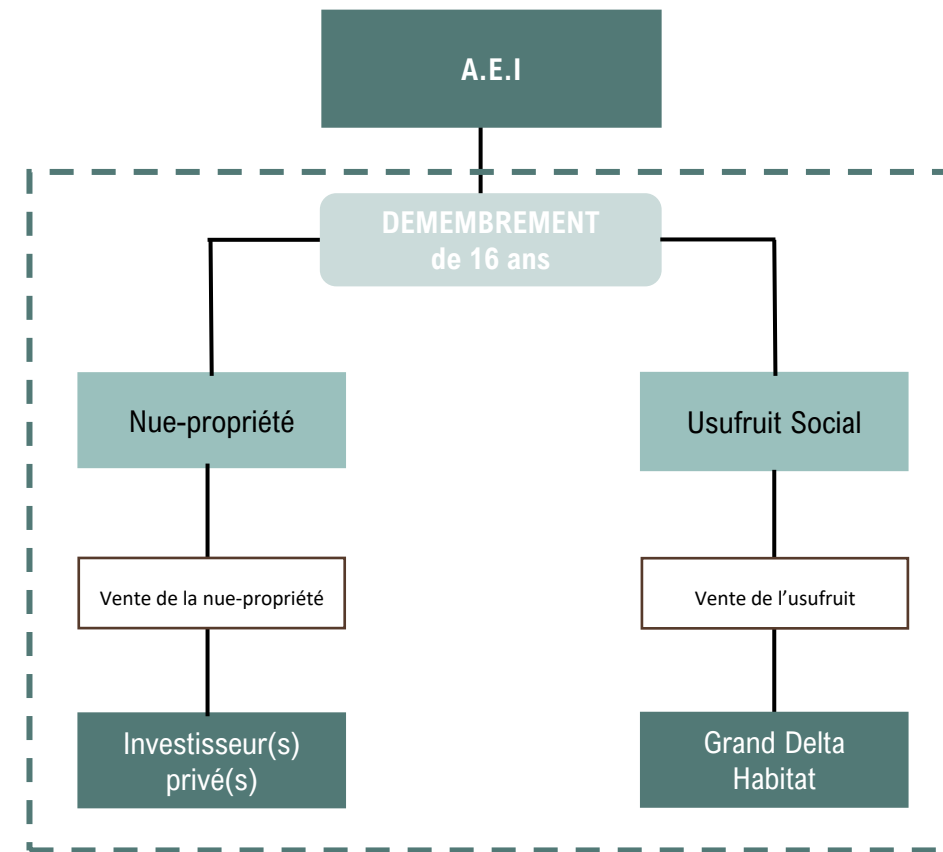
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué **un abattement de 37%** pour une durée de **démembrement de 16 ans.**

La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de **3 923/m² PKI TTC.**

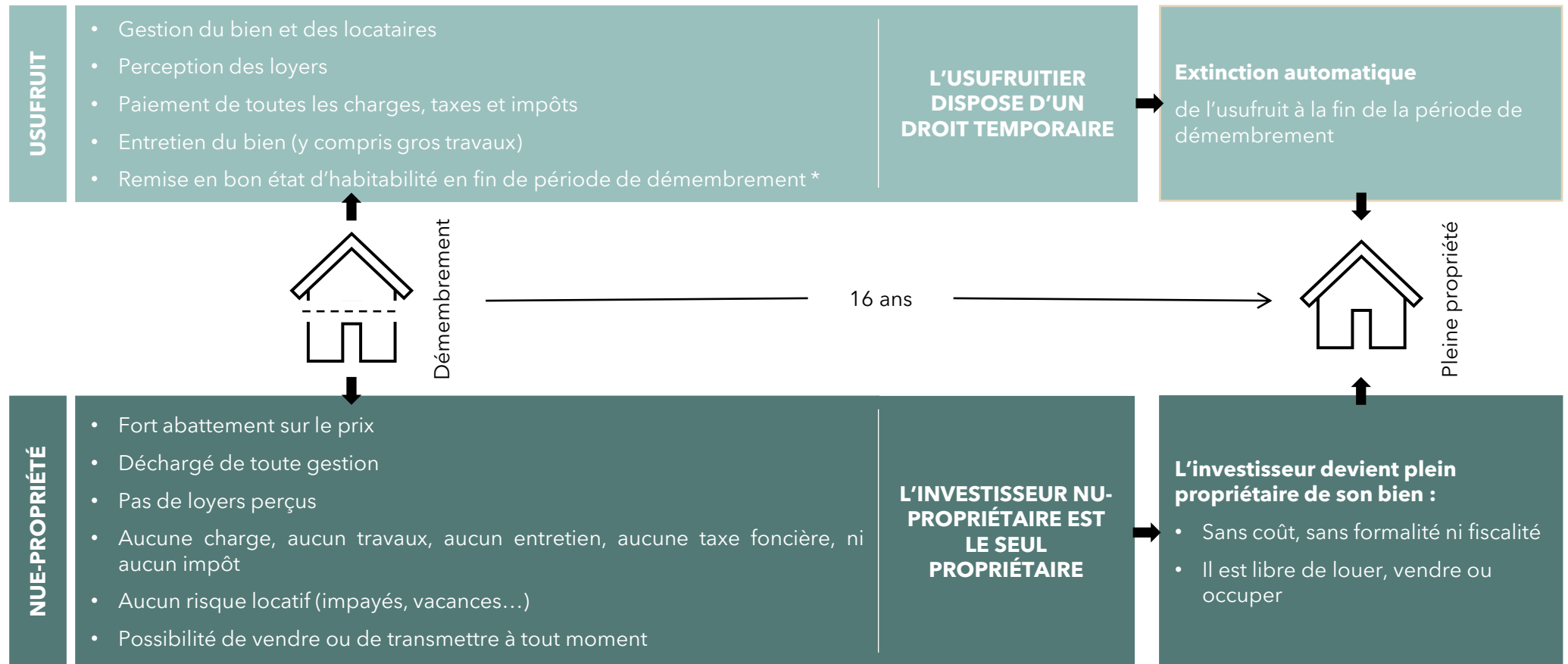
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à Grand Delta Habitat, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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

- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de l'exploitation locative en logement social
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA Patrimoine
- 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 de toutes les charges liées à la détention des biens
- L'usufruitier sera mandataire des nus-propiétaires pour la livraison des biens, la levée des réserves et la représentation aux assemblées générales de copropriétaires conformément aux textes en vigueur



➤ 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 caractéristiques de cet investissement en nue-propriété



Eviter tous
les aléas et charges
de gestion
d'un bien locatif en
pleine propriété



Produit performant
et sécurisé



Récupérer
un capital ou des
revenus plus
importants à terme



Déductibilité des
intérêts d'emprunt



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



CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

➤ Les caractéristiques financières

6 227€/m²TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété parking
inclus

3 923€/m² TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété
parking inclus

16 ans

Durée d'usufruit

37%

d'abattement

+58,7%*

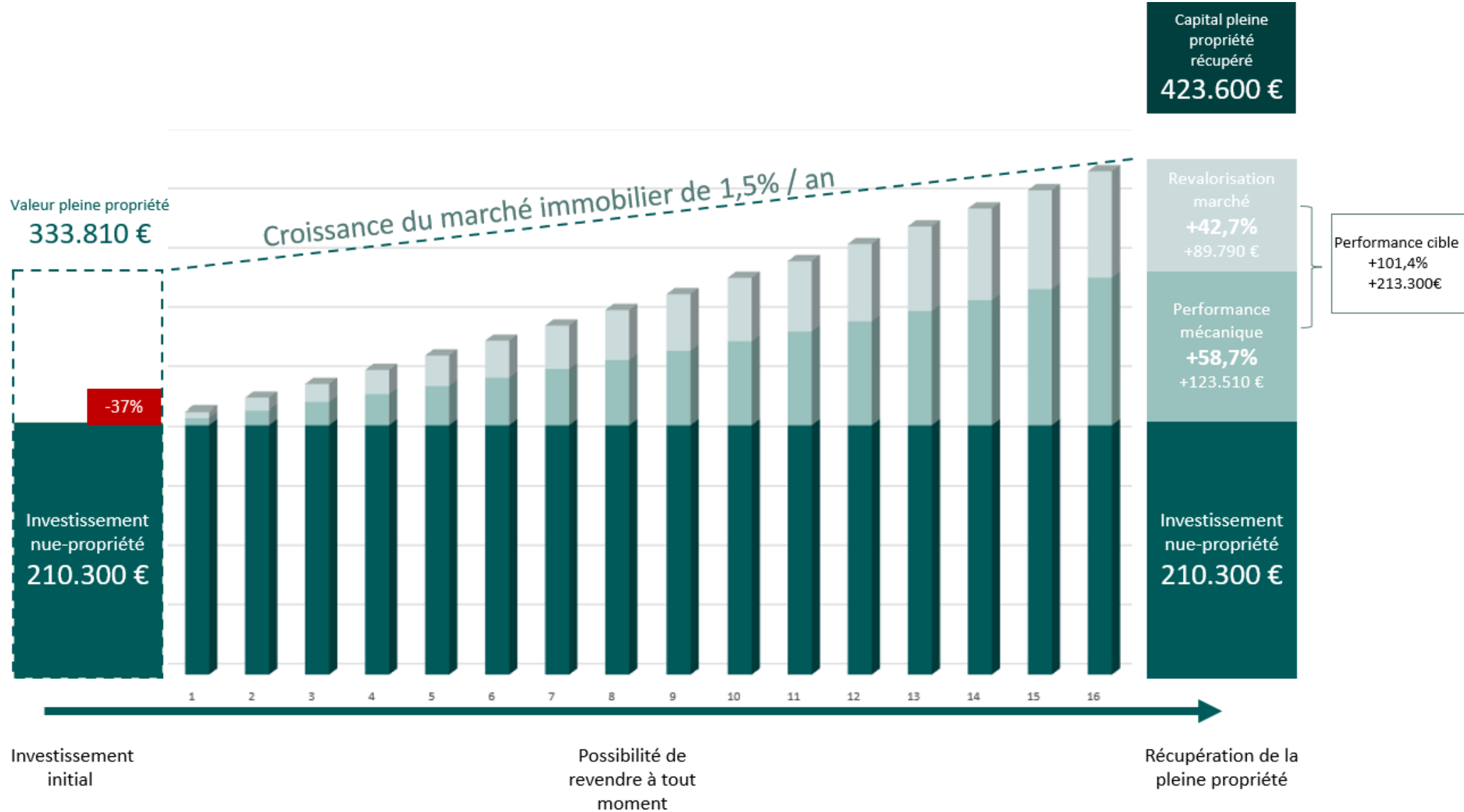
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,6% par an)

+101,4%**

Performance cible
(soit une performance
nette de 6,3% par an)

* 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

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-propriété, LMNP..

catellapatrimoine.fr

