



PATRIMOINE



PARIS - 15

LE MAGISSON



Table des matières

Présentation de l'environnement
Présentation de l'immeuble
Présentation des biens
Montage en démembrement
Caractéristiques financières
Catella

Présentation de l'environnement

■ ————— 01

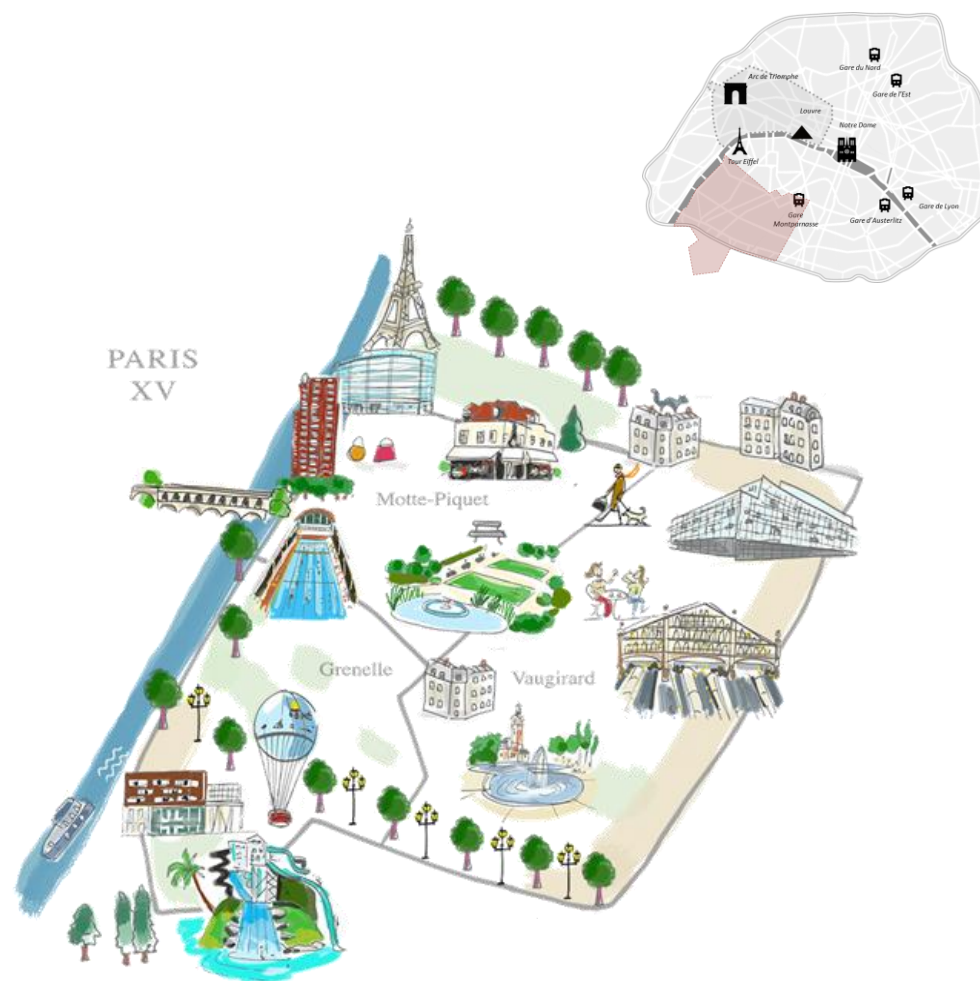


Paris 15^{ème} arrondissement

Le 15^{ème} arrondissement de Paris est le plus grand de la capitale et l'un des plus agréables à vivre. Situé sur la rive gauche de la Seine, il allie parfaitement **dynamisme urbain et douceur de vivre**. Avec ses nombreux espaces verts, comme le Parc André Citroën, le Parc Georges Brassens ou encore le square Saint-Lambert, il offre des lieux de détente appréciés des familles et des habitants en quête de nature.

C'est un **quartier vivant et commerçant**, doté et proche de toutes les commodités. Son offre culturelle et de loisirs est également riche, avec des théâtres, des cinémas et le Parc des Expositions de la Porte de Versailles, qui accueille des événements majeurs tout au long de l'année.

Le 15^{ème} arrondissement est aussi un pôle économique important, abritant de grandes entreprises et des centres d'innovation. Il est parfaitement desservi par plusieurs lignes de métro, facilitant les déplacements dans toute la ville.



Paris 15^{ème} arrondissement



Mairie du 15ème



Pont Bir-Hakeim



Parc Georges Brassens



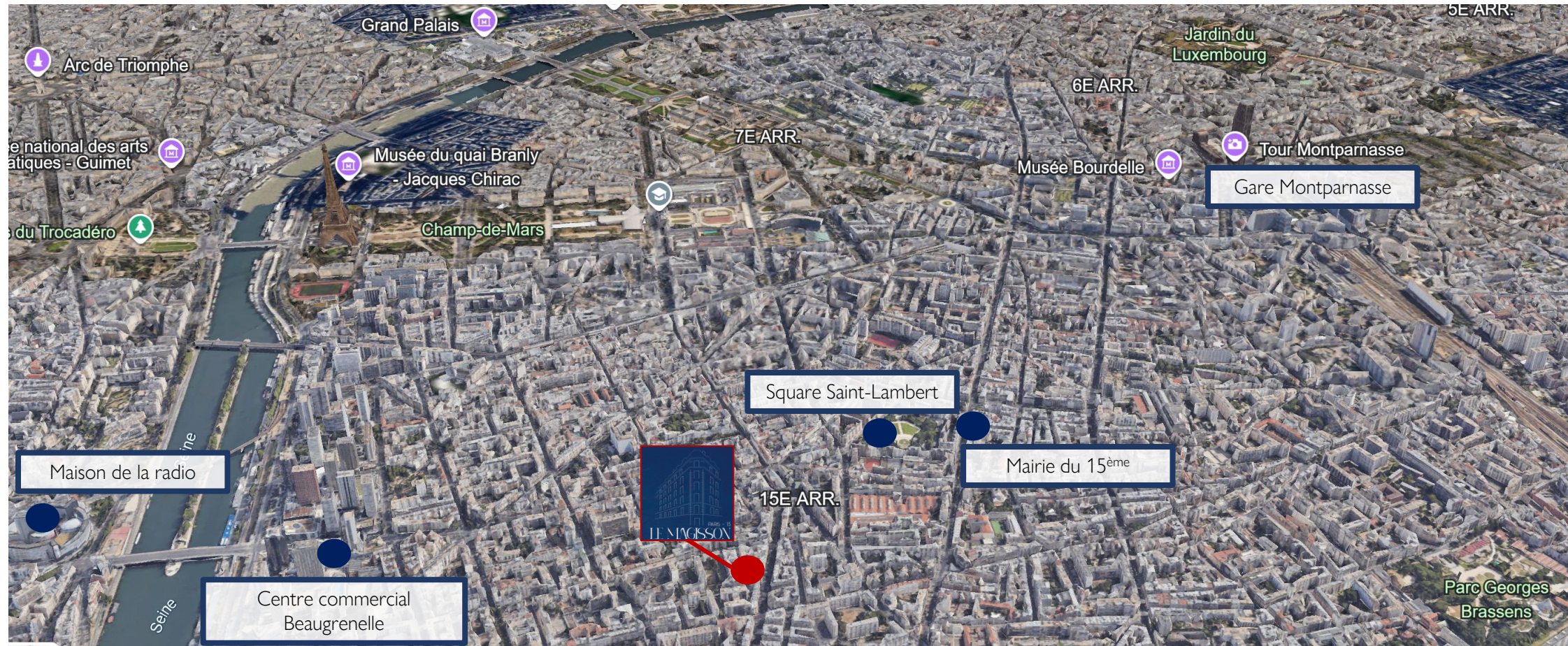
Square Saint-Lambert



Situation du programme

A proximité du square Saint-Lambert, l'immeuble prend place dans un environnement calme et recherché à l'architecture mêlant style haussmannien et contemporain.

Adresse : 11 rue Frédéric Magisson – 75015 Paris 15^{ème} arrondissement



Google earth

Proximité et accès

Le projet bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun avec la station de Boucicaut (ligne 8) à 2 min à pied et la station Convention (ligne 12) à 10 min à pied permettant ainsi de rejoindre rapidement la majorité des grandes gares et des points stratégiques de la capitale. L'immeuble bénéficie également d'un accès rapide au périphérique par la porte de Versailles à 7 min en voiture.

La Défense

CDG Etoile

Saint -Lazare

Opéra

Gare du Nord

Châtelet

Gare de Lyon

Nation

30 min

22 min

20 min

15 min

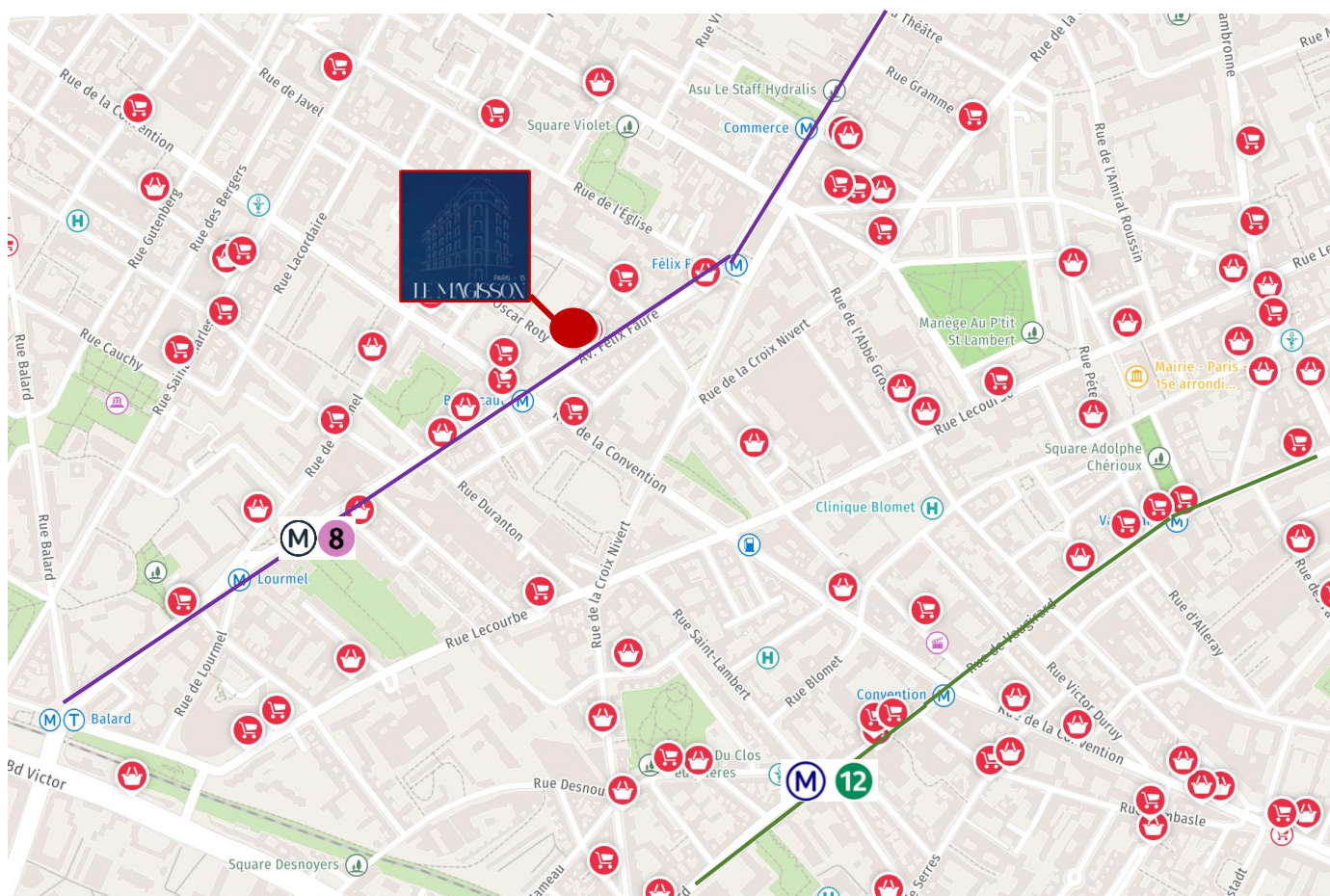
31 min

23 min

29 min

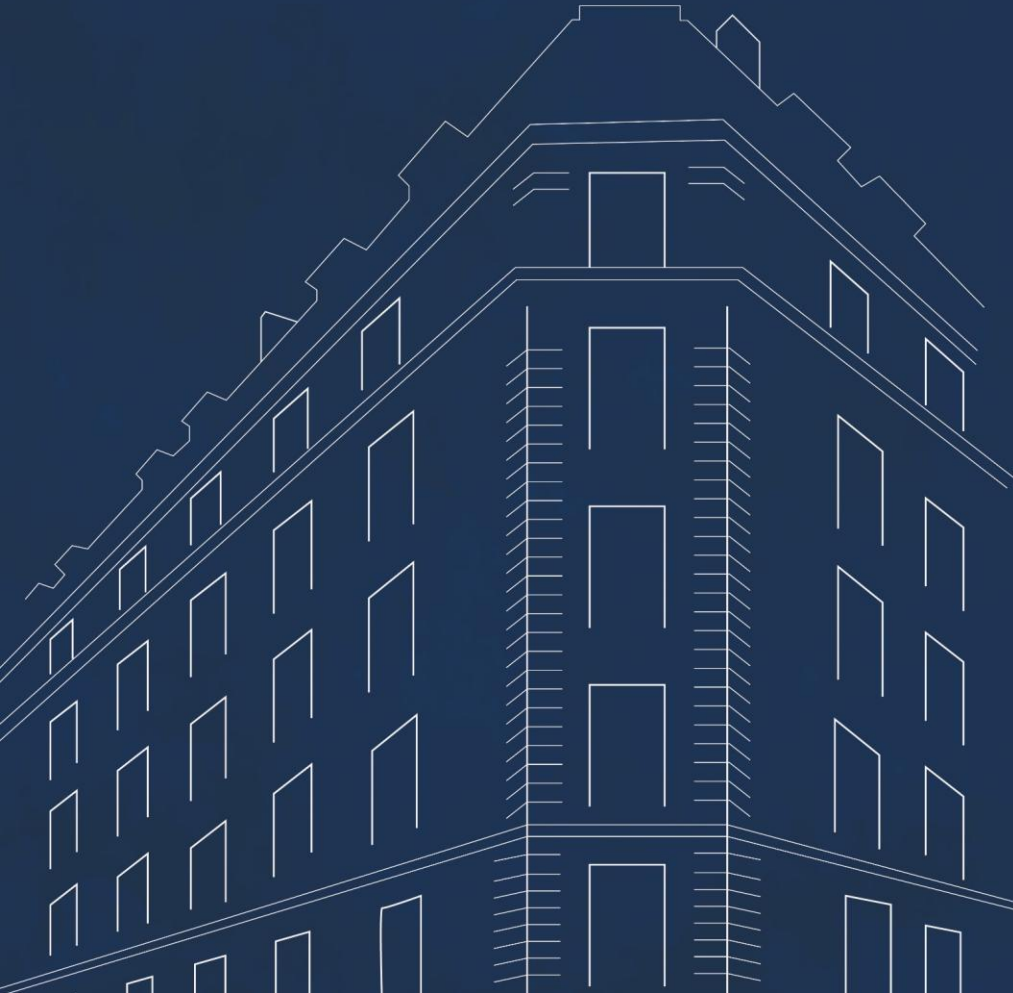
28 min

Temps de trajet en transport en commun depuis l'immeuble



Présentation de l'immeuble

■ ————— 02



L'immeuble

Cette copropriété en pierre de taille construit en 1900 séduit par son architecture sobre et sophistiquée.

L'immeuble est d'une élégance intemporelle avec des prestations de qualité. Il comprend 6 étages dont 29 logements au total du studio au 3 pièces et un commerce.

De nombreux travaux ont déjà été réalisés pour maintenir le standing de l'immeuble avec notamment :

- Ravalement des façades de la cour (2012)
- Remplacement de la colonne montante entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (2016)
- Réfection de la porte de l'immeuble (2016)
- Travaux de la façade du mur mitoyen (2018)

Erigère, bailleur usufruitier, a également effectué les travaux suivants depuis 2023 :

- Ravalement de la courette
- Electricités dans les caves et parties communes
- Isolation des caves et des combles
- Fenêtre de la cage d'escalier



Photos parties communes



Présentation des biens

■ ————— 03



Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 7 logements en nue-propriété du 2 au 3 pièces répartis du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage.

Des prestations de qualité : double vitrage, parquet, moulures, cheminée.

Tous les logements bénéficient d'une cave au sous-sol.

N° Appartement	Nb pièces	Et.	Surface Carrez (m ²)	Orientation	DPE	N°Cave
4	2 Pièces	RDC	59,10 m ²	Ouest-Nord	D	41
9	3 Pièces	1er étage	54,50 m ²	Sud-Est	D	47
10	3 Pièces	1er étage	72,65 m ²	Ouest-Nord	E	38
17	3 Pièces	3ème étage	55,50 m ²	Sud-Est	G	32
18	3 Pièces	3ème étage	73,70 m ²	Ouest-Nord	E	44
21	3 Pièces	4ème étage	55,25 m ²	Sud-Est	D	35
30	3 Pièces	6ème étage	64,20 m ²	Ouest-Nord	F	49



Montage en démembrement

■ ————— 04



Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose 7 **logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 12 908€/m²**.

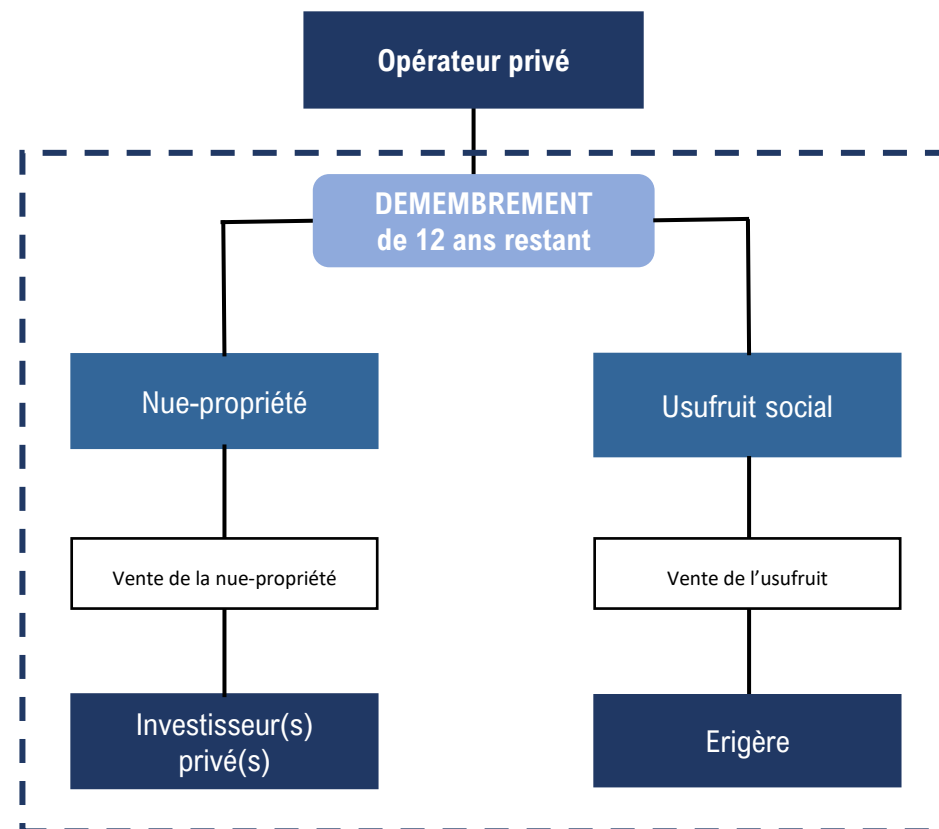
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 28%** pour une **durée de démembrement de 12 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 9 294€/m²**.

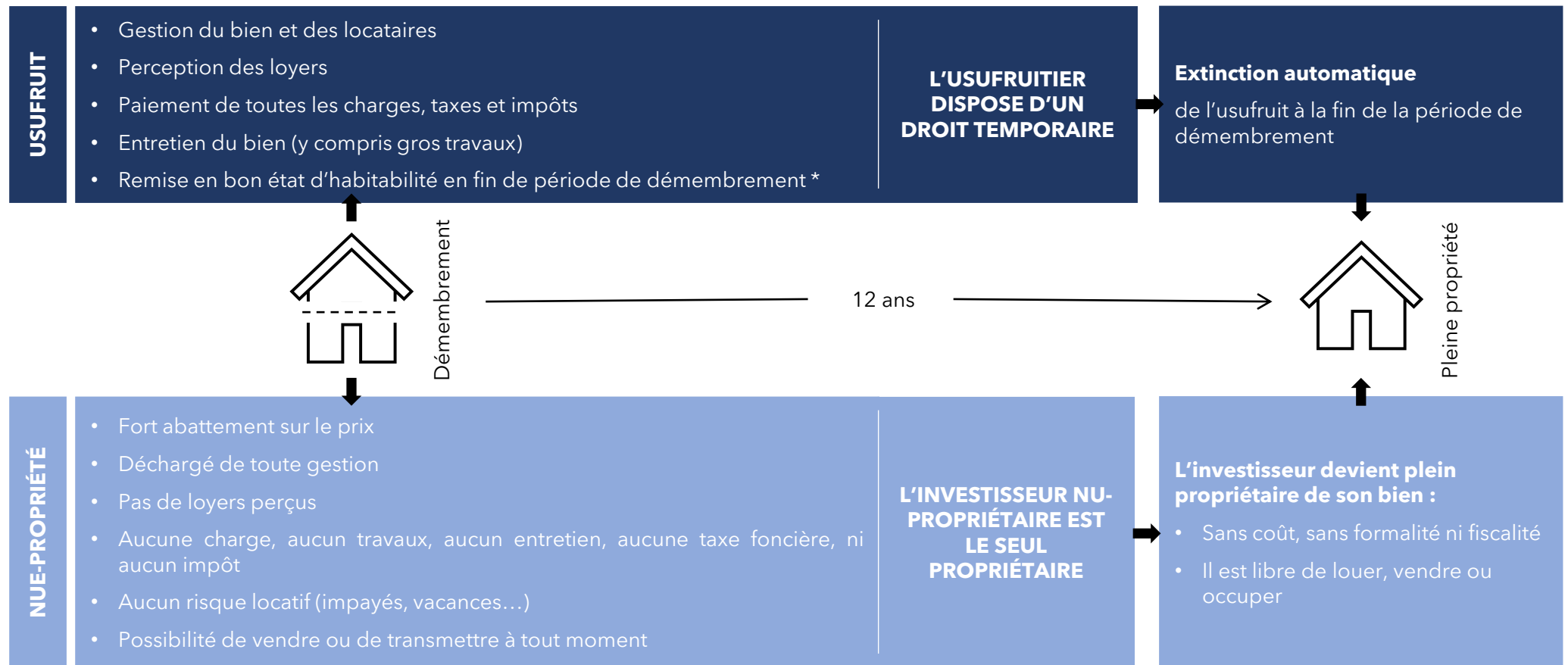
L'**usufruit locatif d'une durée initiale de 15 ans** a été cédé à la Erigère, bailleur social, qui exploite les logements en locatif social.

Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui sont définies dans la convention de démembrement 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
- 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 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



05



12 908€/m²

Valeur moyenne de la
pleine propriété

9 294€/m²

Valeur moyenne
de la nue-propriété

12 ans

Durée d'usufruit

28%

d'abattement

+38,9%*

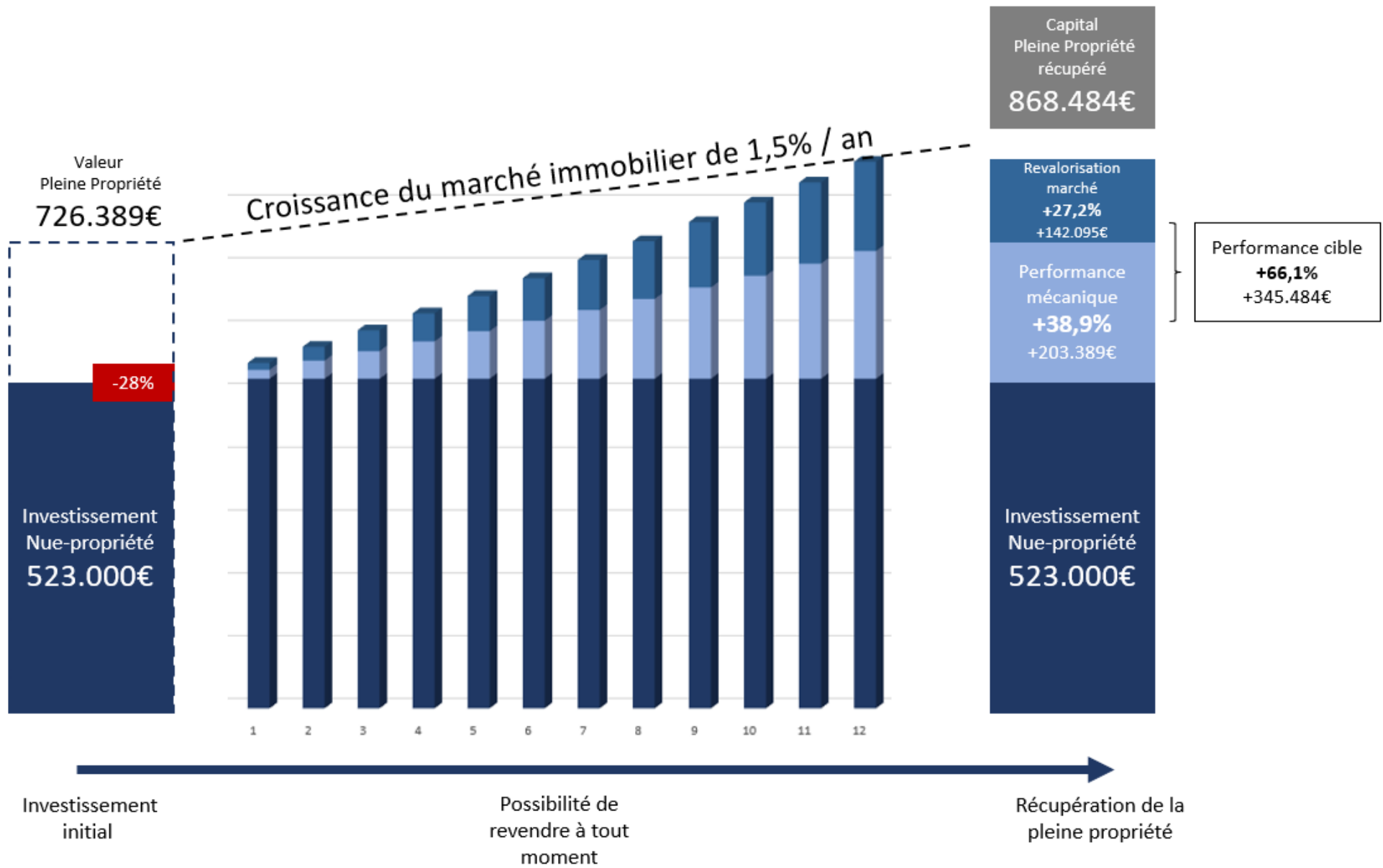
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,2% par an)

+66,1%**

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

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

Performance de l'investissement



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



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

