

Paris Venelles

PARIS 20



Table des matières



PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT
PRÉSENTATION DU PROGRAMME
PRÉSENTATION DES BIENS
MONTAGE EN DÉMEMBREMENT
CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES
CATELLA



Présentation de l'environnement

■ ————— 01



Paris 20^{ème}

A l'Est de Paris, situé sur la rive droite de la Seine, le 20^{ème} est un arrondissement qui converse l'atmosphère décontracté et le cadre verdoyant d'un petit village au cœur de la capitale.

Engagée écologiquement, le 20^{ème} 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 du jardin Suspendu, rooftop en permaculture atypique pour reprendre contact avec la nature.

Ponctué de nombreux espaces verts comme le Parc de Belleville, et sa vue imprenable sur Paris ou l'immanquable cimetière du Père-Lachaise, on se promène le long de ses rues pavées et fleuries, on flâne rue des Vignoles en admirant ses impasses du 19^{ème} siècle et l'on prend son temps sur les marchés de produits frais.

Devenu un carrefour incontournable de la nouvelle création artistique parisienne, le 20^{ème} fourmille de théâtres, de salles de concerts et de spectacles, d'ateliers d'artistes et de start-up. Dans un Paris qui tend à devenir plus vert et plus connecté, cet arrondissement fait figure de précurseur.





Parc de Belleville



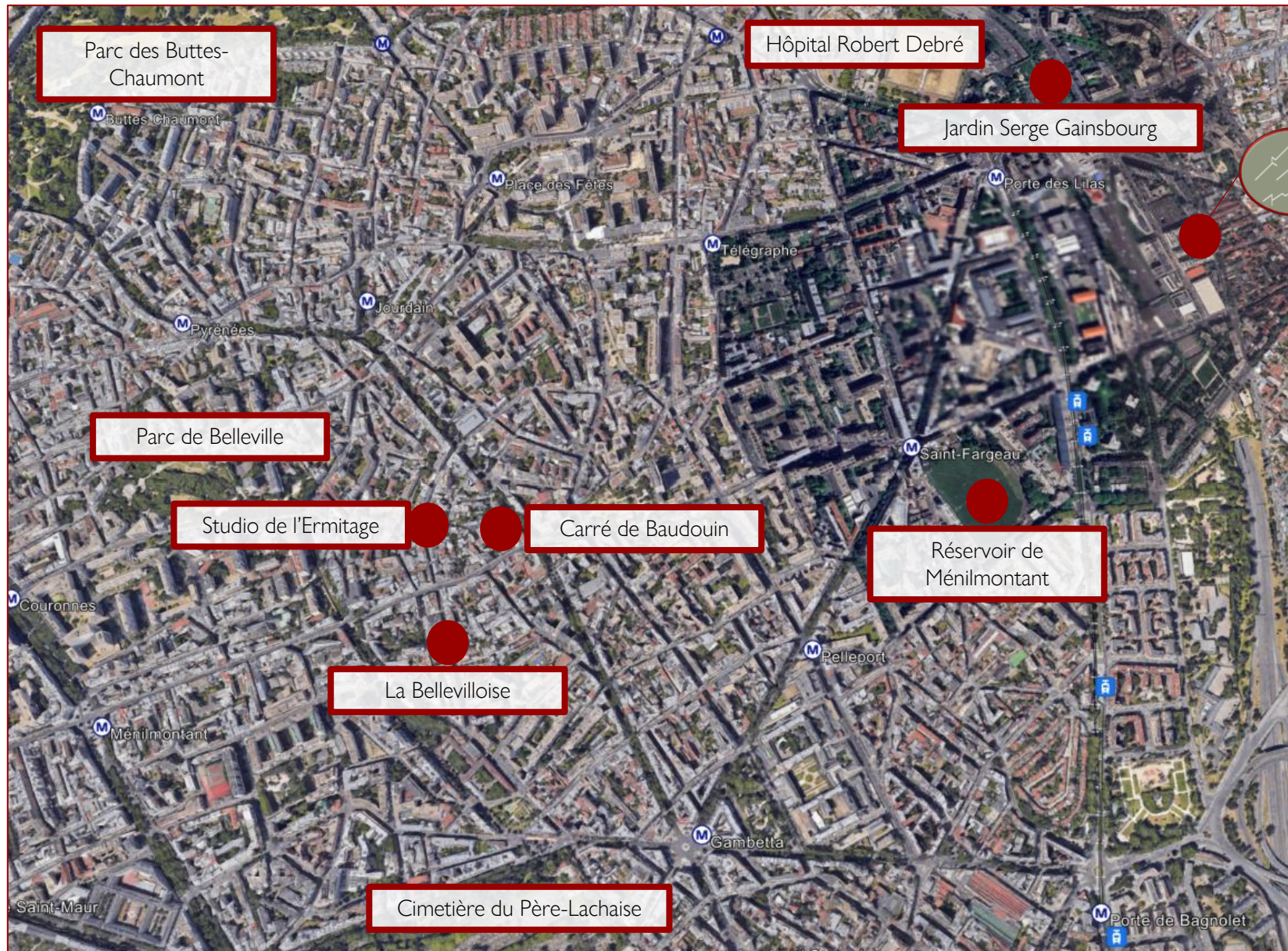
Cimetière du Père-Lachaise



Situation du programme

Au cœur du nouveau quartier Paul Meurice / Porte des Lilas, PARIS VENELLES, bénéficie d'un emplacement idéal entre quiétude et animation.

Adresse : 13 rue des Frères Flavien – 75020 PARIS



Google earth

Proximité et accès

A proximité des points d'intérêts principaux du nouveau quartier Paul Meurice / Porte des Lilas, **PARIS VENELLES** se situe dans un **emplacement stratégique proche de toutes les commodités** tels que des commerces et restaurants, des loisirs culturels, loisirs et cinéma CGR Paris Lilas et des activités sportives comme le gymnase Paul Meurice dans un milieu végétalisé entourés de squares et de parcs comme le square Léon Frapié et le Parc Simone Veil.



Moins de 10 min à pied du métro Porte des Lilas (lignes 11 et 3bis) et quelques pas du tramway T3b arrêt Adrienne Bolland



9 min en vélo du Parc des Buttes-Chaumont



Présentation du programme

■ ————— 02



Le programme

La résidence Paris Venelles est composée de 60 logements bénéficiant d'espaces extérieurs avec une venelle centrale et un cœur de nature arboré.

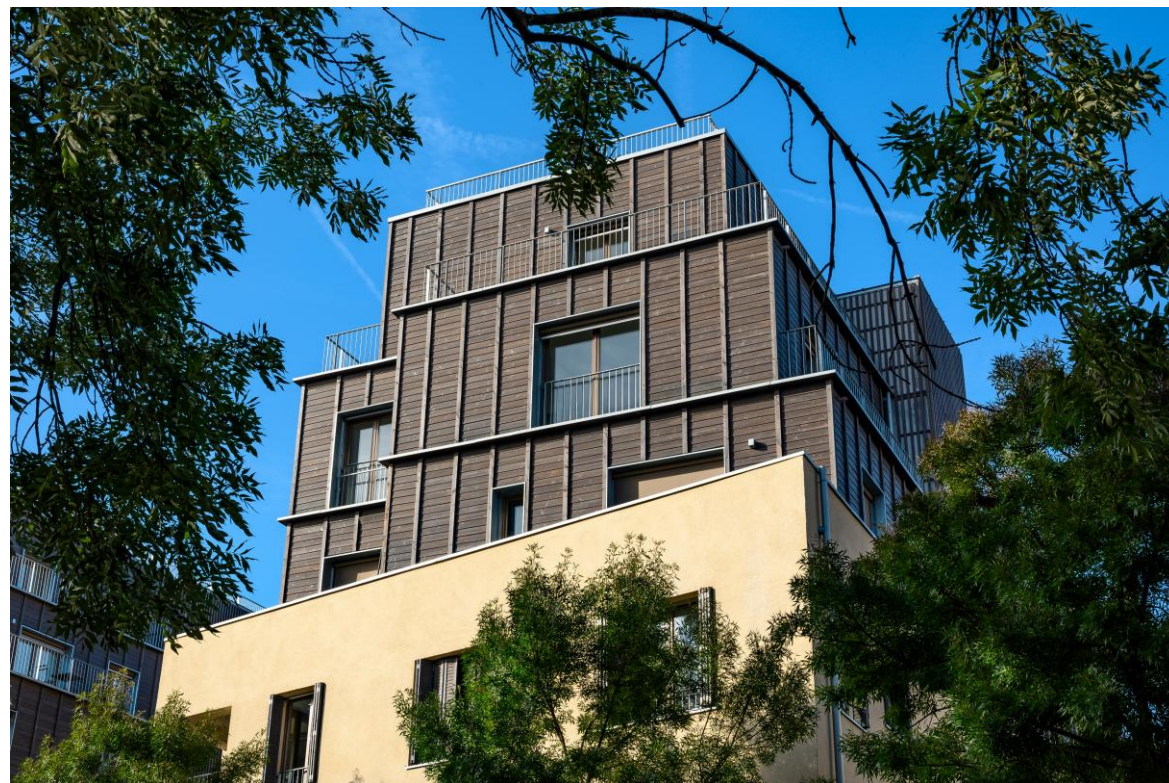
Ce programme propose des **prestations de grandes qualités** avec des intérieurs soignés dans le cadre d'une architecture moderne en bois avec l'utilisation d'isolants biosourcés, ce qui répond à des normes énergétiques de haut niveau.

De nombreuses récompenses ont été décernées à l'opération Paris Venelles comme le prix régional de la construction bois 2023 dans la catégorie Habiter ensemble, le classement des promoteurs 2022 d'Innovapresse catégorie bas carbone résidentiel et le trophée du cadre de vie 2022 dans la catégorie construction.

Cette résidence porte l'ambition du « Triple Zéro », avec zéro carbone soit une diminution de l'impact carbone en construction et en exploitation, zéro déchet et zéro rejet avec une gestion des eaux pluviales résiliente.

Et répond aux labels :

- E+C- (sobriété en énergie – sobriété en carbone) avec une étiquette E3 - améliorée de 60% - C2 et bâtiment biosourcé de niveau 3 visant à construire un « logement durable » à savoir, un bâtiment à faible consommation et des dépenses énergétiques maîtrisées pour ses habitants.
- BiodiverCity®, label permettant d'attester et de valoriser la prise en compte de la biodiversité et de la haute qualité écologique d'un projet.



Actabilité : immédiate

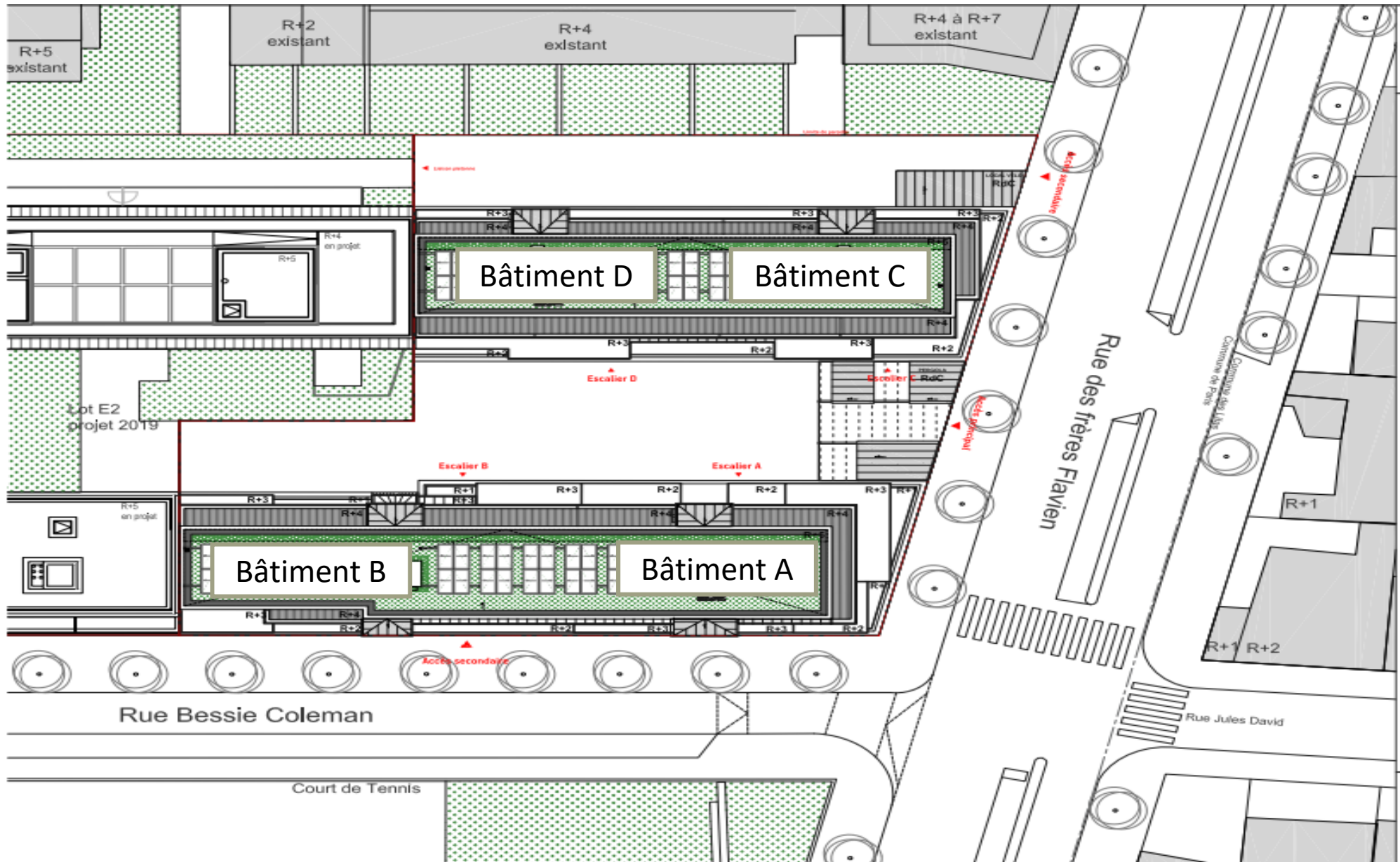
Photos



Photos



Plan masse



Le Groupe Giboire, un acteur immobilier indépendant d'envergure nationale.

Depuis un siècle, avec un capital entièrement familial, le **Groupe Giboire**, au fil des générations sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Ile-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne, dans le secteur de la promotion immobilière. Il se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Solidement ancré au cœur des territoires dans lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial et syndic de copropriété.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction, et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long du projet.

En concertation avec les collectivités, **les équipes du Groupe Giboire** s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa « marque de fabrique » : développer avec lucidité des produits et services soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

EXEMPLES DE REALISATIONS



LES JARDINS DE BEAUSOLEIL – PACE (35740)



ARBOREAL – GEVEZE (35850)



ODYSSEE – VANNES (56000)

Créée par un réseau du Nord de la France, Vilogia poursuit depuis près de 100 ans la même mission d'utilité sociale.

Aujourd'hui composé de cinq sociétés spécialisées dans l'habitat social, le Groupe propose des solutions-logements aux familles disposant de revenus modestes là où le marché est particulièrement tendu.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 500 logements neufs livrés chaque année, et autant de logements réhabilités, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

Chiffres clés 2022 :

- 2 905 logements livrés
- 3 075 logements lancés en construction
- 2 599 logements réhabilités et 2 058 logements lancés en réhabilitation

Présentation des biens

■ ————— 02



Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 4 logements en nue-propriété répartis du RDC au 1^{er} étage de la résidence.

Des appartements idéalement conçus avec des prestations soignées : parquet, dans les séjours et chambres, carrelage au sol des cuisines et salles de bains, WC suspendu, placard aménagés, occultations par persiennes bois ou stores motorisés.

N° commercial	Bâtiment	Typologie	Etage	Surface habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Orientation
A01	A	3 Pièces	RDJ	68,64 m ²	7,24 m ²	Sud et Nord
B12	B	Studio	1 ^{er} étage	28,63 m ²		Sud-Est
C11	C	2 Pièces	1 ^{er} étage	38,47 m ²		Est et Nord
D01	D	3 Pièces	RDJ	66,21 m ²	13,81 m ²	Sud-Est

Photos – Lot A01





PARIS VENELLES
Secteur Paul Meurice - Lot E1 - Paris 20

BÂTIMENT B - NIVEAU 1

Appartement T1 n° B 12
Plan V7

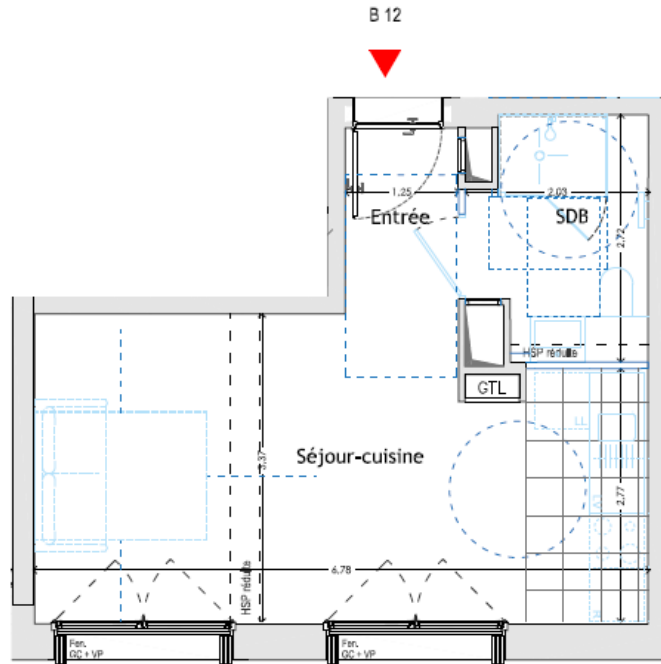
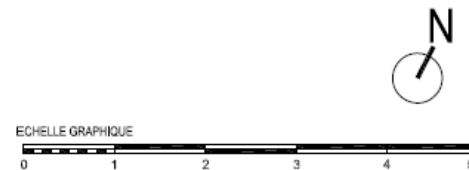


Tableau des surfaces (m²)

DESIGNATION	SURFACE HABITABLE
Entrée	2.57 m ²
Séjour Cuisine	21.59 m ²
Salle de bain	4.47 m ²
TOTAL	28.63 m ²



La fourniture des éléments mobiliers (lit, etc.) et de l'électroménager n'est pas prévue dans la prestation due. Les hauteurs sous plafond sont données hors épaisseur de revêtement de sol de finition. Hauteur sous plafond des pièces principales sauf mention particulière: environ 2.50m

<ul style="list-style-type: none"> VP — Vitrerie GC — Garderobe Fen. — Fenêtre PF — Porte-fenêtre PL — Placard HSP — Hauteur sous plafond EP — Escalier LLLV — Lave-vaisselle R — Réfrigérateur 	<ul style="list-style-type: none"> Douche Atelier potager PMR utilisable 	<ul style="list-style-type: none"> Vasque sèche-serveilles Tailleuse dec. tablette en vitrage avec bar de bricole Plancher plaques de terre Baignoire 	<ul style="list-style-type: none"> Espace de Manoeuvre obligatoire pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) Centre de gravité Espace de Manoeuvre 	<ul style="list-style-type: none"> Porte-fenêtre ouvert à la française + vitres pleines Porte-fenêtre ouvert à la française + vitres pleines + alu Porte-fenêtre ouvert à la française + vitres pleines + alu + stores Fenêtre ouverte à la française + stores Fenêtre ouverte à la française + stores + alu + stores Fenêtre ouverte à la française + stores + alu + stores + vitres pleines
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

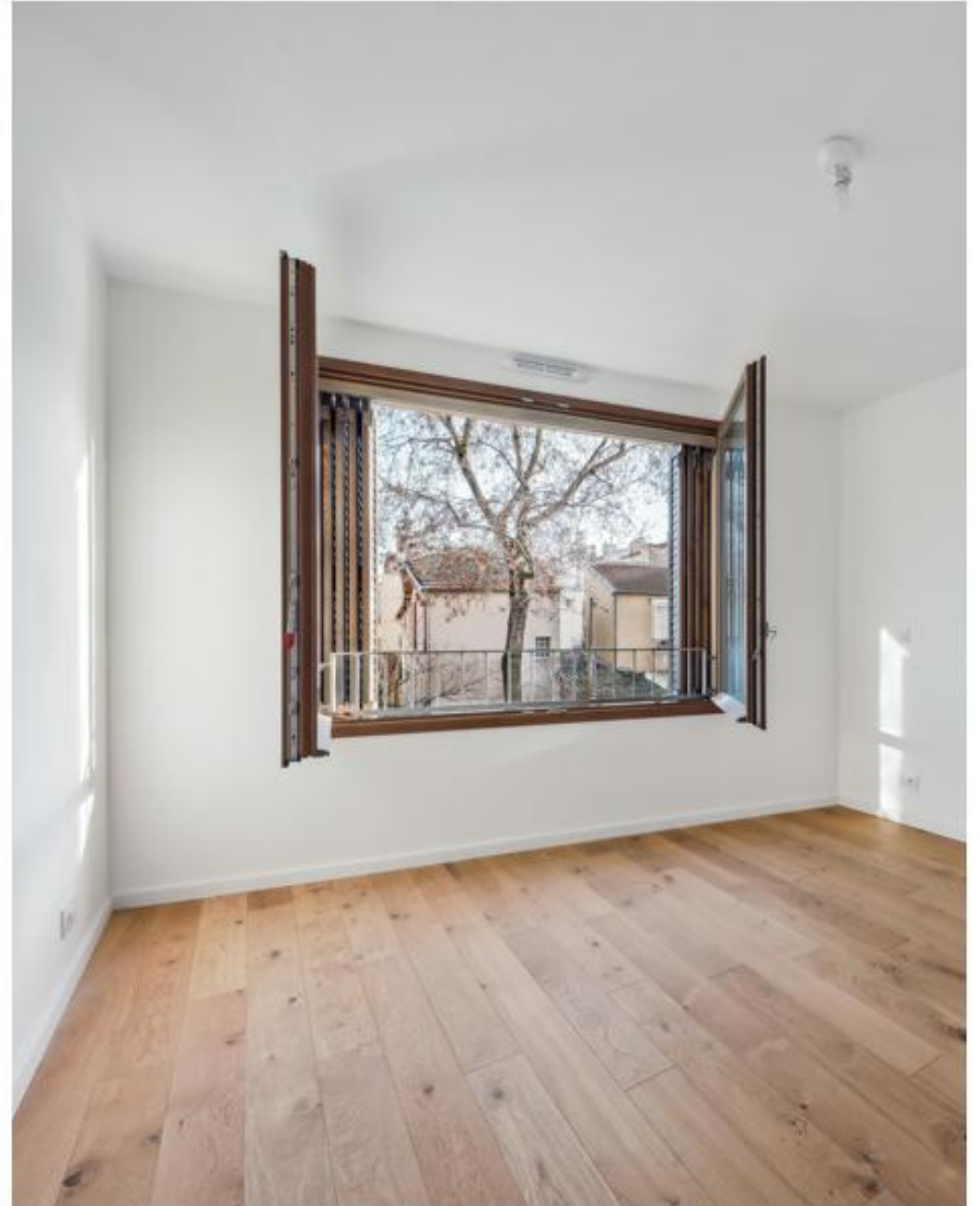
LA ARCHITECTURES

Plan établi en
Octobre 2023

Photos – Lot B12



Photos – Lot C11



Photos – Lot D01



Montage en démembrement

■ ————— 03



Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **4 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 9 684/m² TTC.**

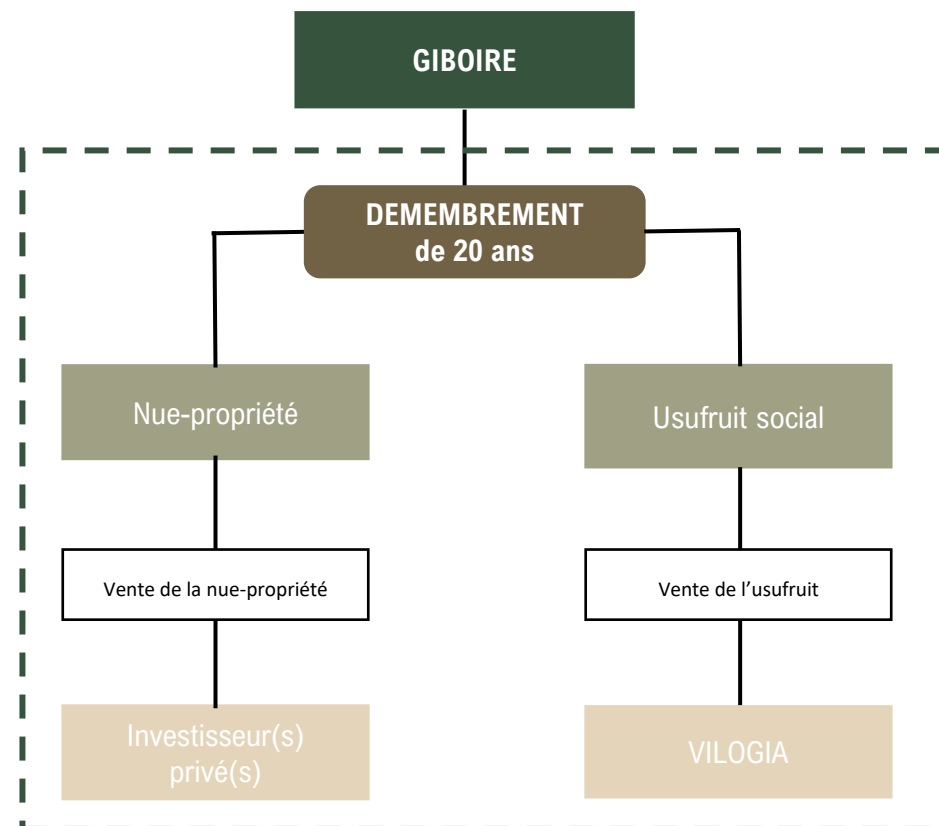
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 42%** pour une **durée de démembrement de 20 ans (18 ans restants).**

La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de **5 617€/m² TTC.**

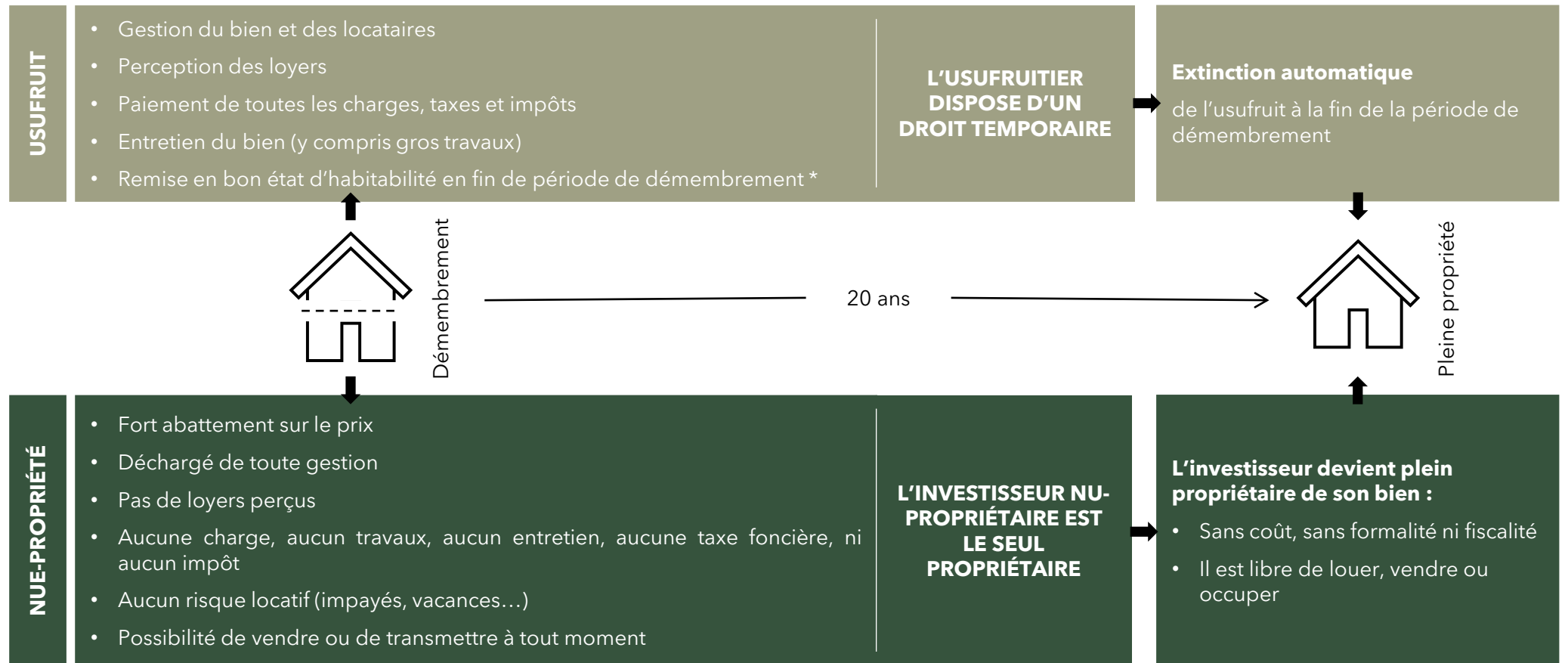
L'**usufruit locatif d'une durée de 20 ans** a été cédé à Vilogia, bailleur social, qui exploite les logements en locatif social.

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

■ ————— 04



Les caractéristiques financières

9 683€/m²TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété

5 617€/m² TTC

Valeur moyenne de
la nue-propriété

**20 ans
(18 ans restants)**
Durée d'usufruit

42%

d'abattement

+72,3%*

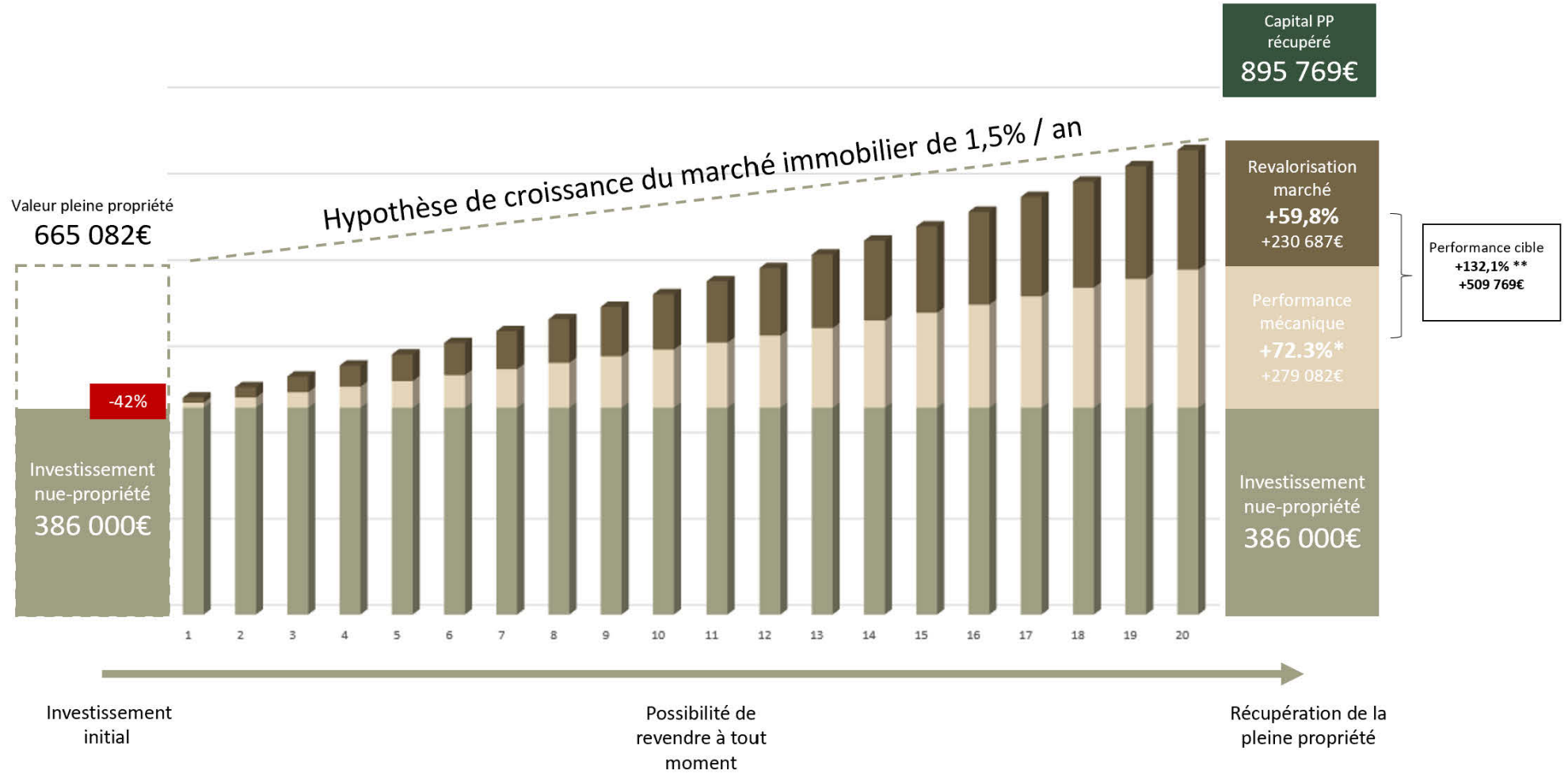
Performance
mécanique (soit une
performance nette de
3,6% par an)

+132,1%**

Performance cible
(soit une
performance nette
de 6,6% 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

05



□ 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

