

# TERRASSES EN SEINE

BOULOGNE BILLANCOURT

# TABLES DES MATIÈRES

01. PRÉSENTATION  
DE L'ENVIRONNEMENT

02. PRÉSENTATION  
DU PROGRAMME

03. PRÉSENTATION  
DES BIENS

04. MONTAGE  
EN DÉMEMBREMENT

05. CARACTÉRISTIQUES  
FINANCIÈRES

06. CATELLA PATRIMOINE

# PRÉSENTATION

DE L'ENVIRONNEMENT

01

# Boulogne-Billancourt

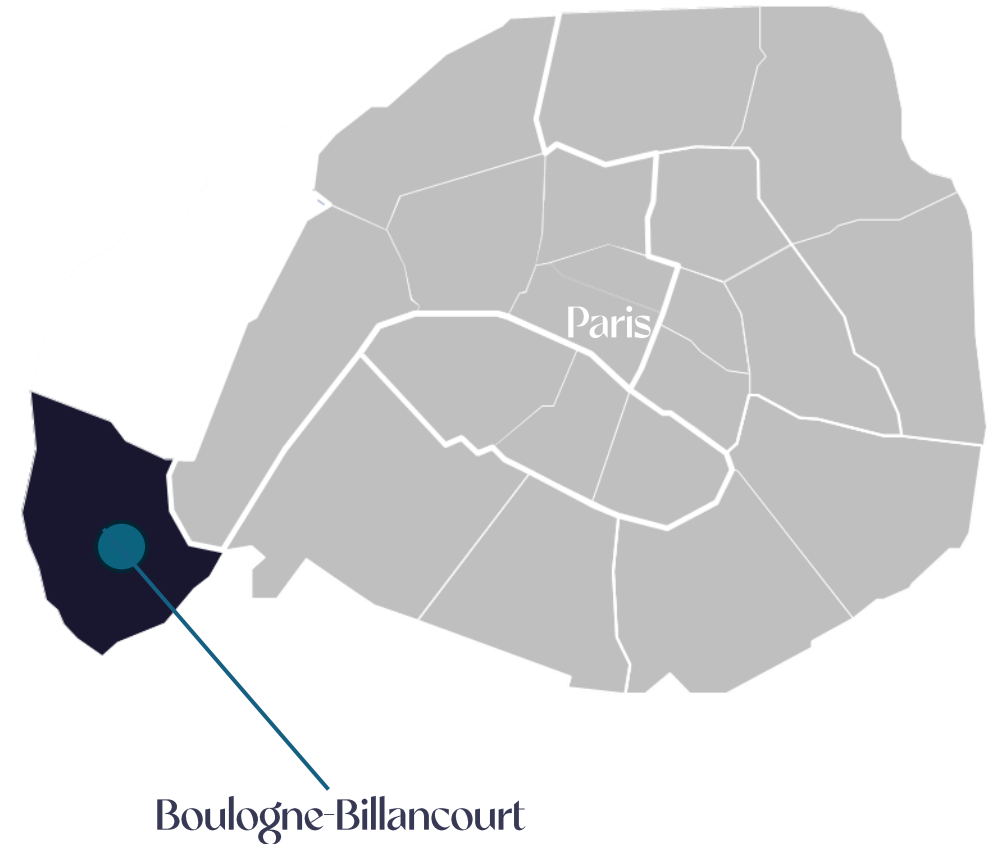
Située aux **portes immédiates de Paris**, Boulogne-Billancourt est une commune prisée des Hauts-de-Seine, reconnue pour son dynamisme, son élégance et sa qualité de vie. Entre **quartiers résidentiels recherchés, pôles économiques majeurs et art de vivre urbain**, la ville séduit par son équilibre harmonieux entre modernité et convivialité.

**Ville d'affaire reconnue**, elle accueille de **grands groupes** tels que TF1, Canal +, LVMH ou Renault et s'inscrit dans la dynamique du grand Paris, renfonçant ainsi son rayonnement à l'échelle internationale et régionale

Réputée pour **ses commerces de proximité, ses marchés, ses restaurants et ses établissements scolaires de renom**, Boulogne-Billancourt offre un cadre idéal aussi bien pour les familles que pour les actifs en quête de confort et de praticité.

Véritable écrin de verdure, la commune bénéficie de la **proximité immédiate du Bois de Boulogne**, l'un des plus grands espaces verts d'Europe, invitant à la détente, aux loisirs et aux activités en plein air.

Desservie par de **nombreux transports en commun** et appréciée pour sa **proximité avec les grands axes parisiens**, Boulogne-Billancourt conjugue parfaitement tranquillité résidentielle et accessibilité, faisant d'elle une adresse incontournable de l'Ouest parisien





Bois de Boulogne



Seine Musicale



La Seine

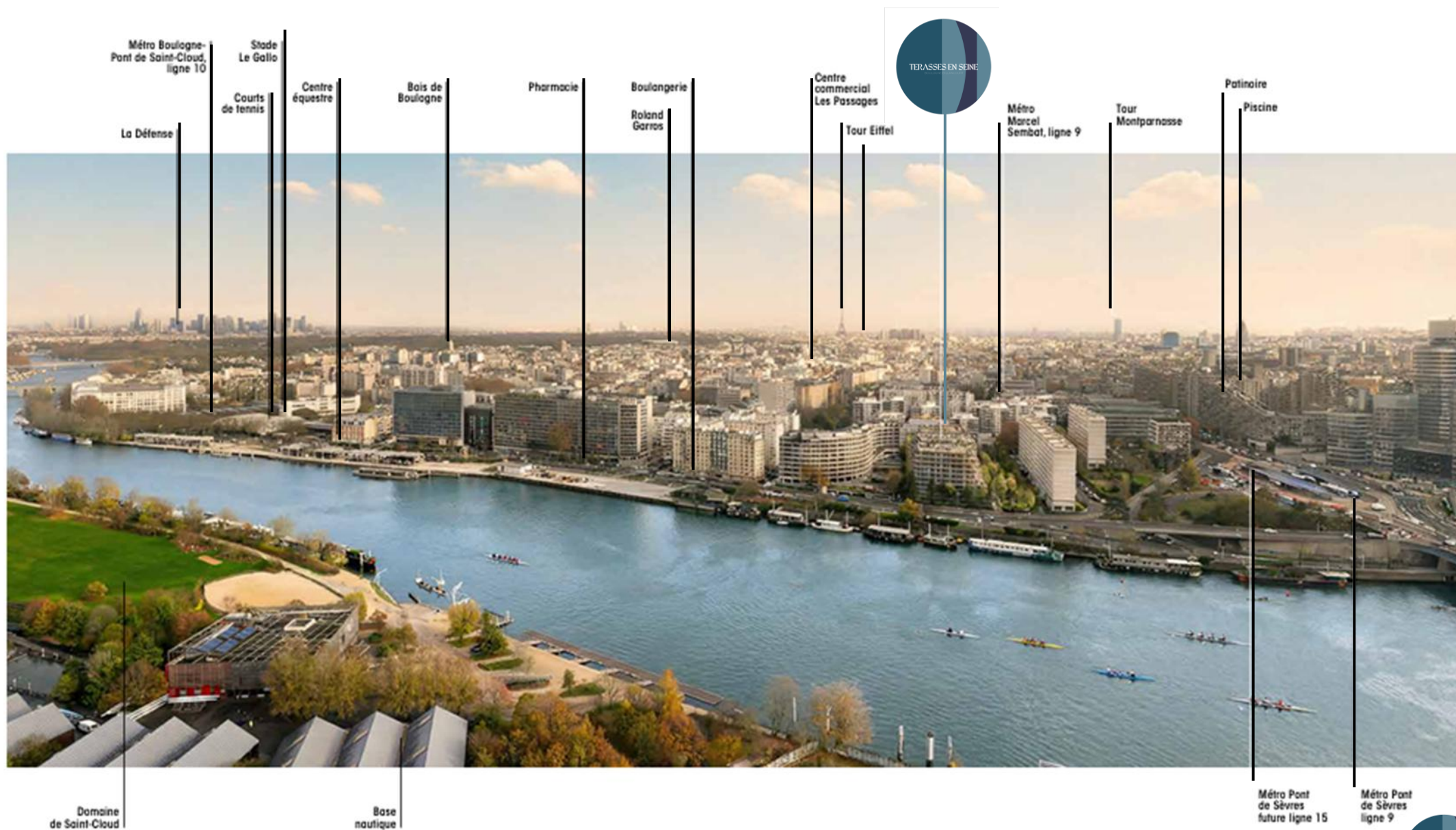


Musée Albert Kahn

# Situation du programme

Une adresse d'exception là où la ville s'ouvre sur la Seine et le quotidien s'inscrit dans une douceur de vivre rare et précisée.

Adresse : 11 quai Alphonse Le Gallo – Boulogne-Billancourt (92)



# Proximité et accès


Tous les commerces de bouche, restaurants, services, écoles à proximité de la résidence, offre une vie de quartier aussi facile qu'agréable et conviviale.

Une adresse permettant de profiter pleinement d'une offre culturelle et sportive : La Seine Musicale, Stade Alphonse le Gallo, le parc nautique départemental, le Parc de Saint-Cloud ...


La présence du métro ligne 9 et bientôt du métro ligne 15, sans oublier le tramway ligne 2 et les nombreuses lignes de bus confèrent à Terrasses en Seine une accessibilité remarquable qu'il s'agisse de relier le centre de Paris ou des pôles économiques majeurs.

**9 15** 2 min à pied de la ligne 9 du métro station Pont de Sèvres et de la future ligne 15

**10** 8 min à pied de la ligne 10 du métro station Boulogne Pont de Saint Cloud

 10 min à pied du Parc de Saint-Cloud

 4 min à pied des commerces de proximités

 8 min à pied de la maternelle Gallieni  
8 min à pied de l'école élémentaire Sèvres  
7 min à pied du lycée polyvalent Etienne Jules Marey



# PRÉSENTATION

DU PROGRAMME

02

# Le programme

Terrasse en Seine se compose de 4 bâtiments de 256 logements . Un niveau de sous-sol avec places de stationnement et locaux à vélos complète le projet.

Un écrin d'architecture d'exception qui porte le raffinement à son apogée.

Béton, verre et menuiseries bois composent ces **façades lumineuses et aériennes**. La transparence des garde-corps et les grandes baies vitrées invitent le regard sur le **vaste jardin** linéaire qui traverse le cœur de la résidence.

Les espaces paysagers ont été conçus pour offrir une transition fluide entre la nature et l'urbanité, créant un **environnement serein et apaisant**. Chaque promenade au sein du jardin devient un instant suspendu, un retour à l'essentiel, loin du tumulte de la ville.

D'une **rare élégance**, les halls et parties communes de Terrasses en Seine signent une véritable expérience décorative imaginée par le **Studio Maison Sarah Lavoine**, fondé par Sarah Poniatowski.

Permis  
obtenu  
et purgé

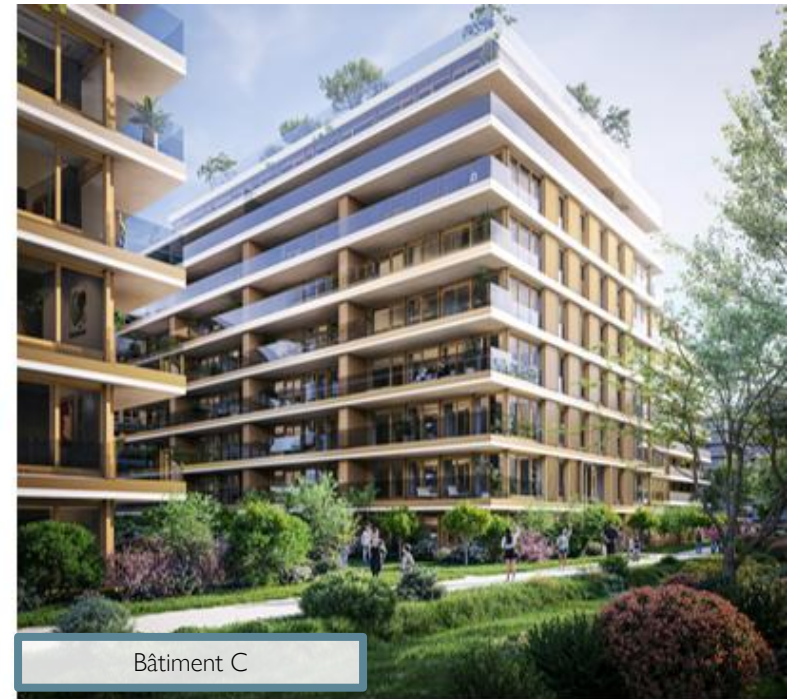
Actabilité  
T3 2026

RE 2020

Livraison  
T2 2029



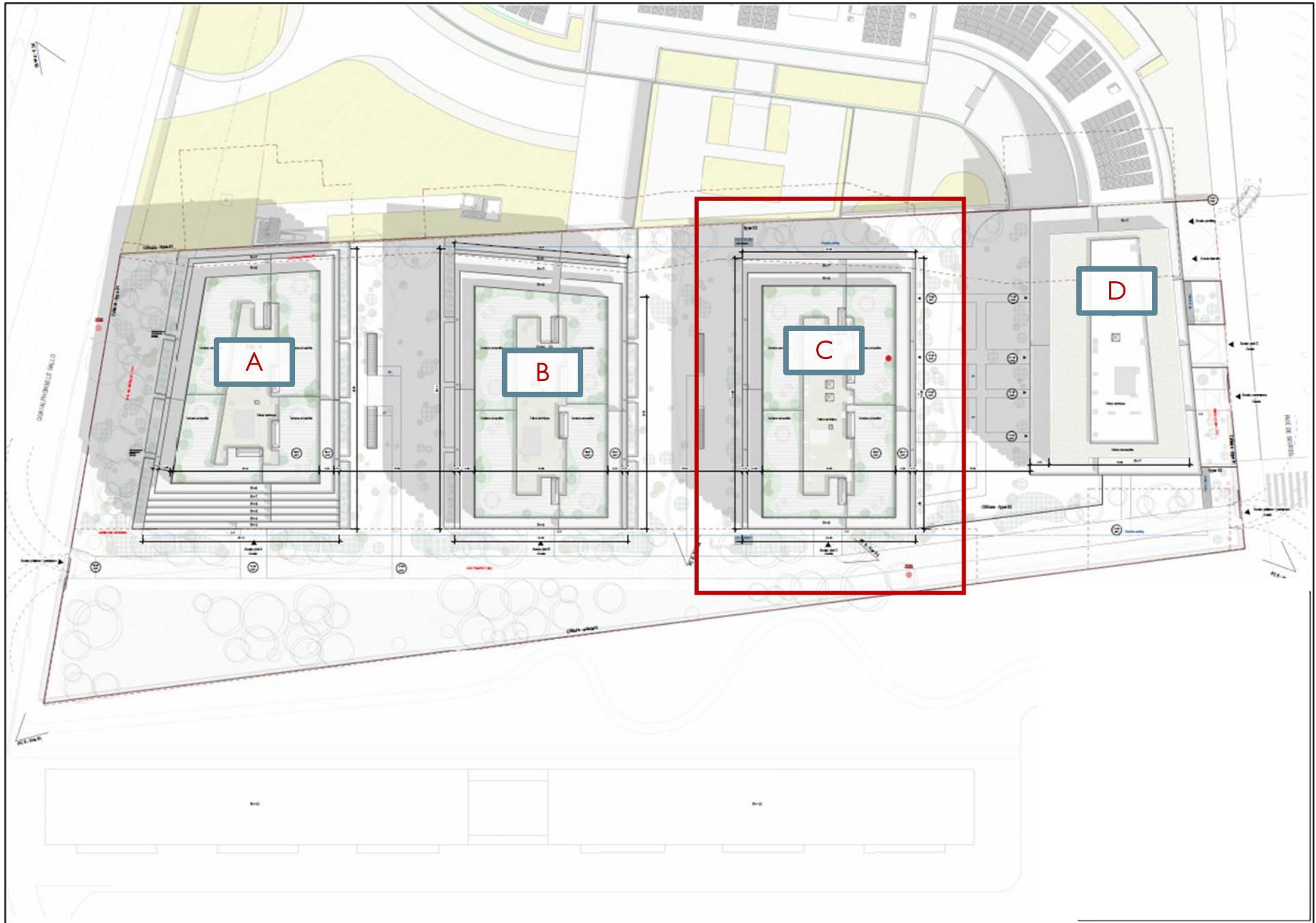
Illustration non contractuelle



Bâtiment C



Bâtiment A



Depuis sa création en 2006, FAUBOURG IMMOBILIER se distingue par son approche unique pour donner vie à des programmes résidentiels qui favorisent le bien-vivre.

Présents sur l'ensemble du territoire national, ses programmes ont une signature qui lui est propre : sélection d'emplacement de choix, traitement architectural, intégration énergétique et environnementale et la qualité des prestations proposée dans les espaces de vie.

Filiale du GROUPE IDEC, FAUBOURG IMMOBILIER s'inscrit dans une vision plus large de l'immobilier résidentiel en intégrant les volets d'aménagement du territoire, du développement de programmes mixtes, d'intégration d'énergies renouvelables et de solutions innovantes.

## EXEMPLES DE REALISATIONS



Horizon V – Villejuif (94)



The One – Saint Ouen sur Seine (93)



Patio Gallieni – Neuilly Plaisance (93)

## Batigere, Bailleur citoyen : entreprise à mission.

5<sup>ème</sup> groupe national du logement social, le Groupe Batigere affirme sa singularité par la diversité de ses activités au service des territoires et de ses parties prenantes.

Avec plus de 100 000 logements, les membres de la Société Anonyme de Coordination BATIGERE se mobilisent sur l'ensemble du territoire national pour répondre aux enjeux liés à l'habitat et faire vivre l'ambition d'un habitat citoyen durable, solidaire et inclusif.

Avec la volonté de s'engager auprès des habitants et de l'ensemble des acteurs des territoires, son projet d'entreprise à mission se décline autour de 5 objectifs :

- 1) Agir pour une société écoresponsable
- 2) Mettre le citoyen au de toutes les actions
- 3) Co-construire une cité durable
- 4) Partager une responsabilité commune en favorisant la dynamique économique locale
- 5) Valoriser, en interne, chaque personne comme acteur du collectif

## Chiffres clés du Groupe Batigere en 2024 :

- 40 ans d'expertise et de savoir-faire
- Près de 3 000 collaboratrices et collaborateurs engagés
- Plus de 440 M€ investis en 2024 sur le patrimoine des activités de logement social, accession sociale et logement intermédiaire
- 96 000 logements sociaux et intermédiaires à fin 2024
- Près de 1800 logements livrés en offre nouvelle et près de 1 100 logements en réhabilitation à fin 2024

# PRÉSENTATION

DES BIENS

03

# Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 14 logements en nue-propriété situés aux rez-de-jardin, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C.

Des appartements pensés dans les moindres détails avec des agencements intérieurs privilégiant la fluidité et l'espace.

Belles hauteurs sous plafond, volumes généreux, larges baies vitrées, profond balcon ou terrasses, prestations haut de gamme ( plancher chauffant, menuiseries extérieures en bois, brise-soleil orientables en aluminium, parquet massif...) font de ces appartements des biens d'exceptions.

N° commercial	Typologie	Etage	Orientation	N° stationnement sous-sol	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Surface balcon / terrasse
CS001	3 pièces	RDJ	Ouest		66,46 m <sup>2</sup>	17,00 m <sup>2</sup>
CS002	4 pièces	RDJ	Ouest Nord		78,32 m <sup>2</sup>	33,48 m <sup>2</sup>
CS003	3 pièces	RDJ	Est Nord		72,55 m <sup>2</sup>	33,61 m <sup>2</sup>
CS004	Studio	RDJ	Est		32,56 m <sup>2</sup>	9,60 m <sup>2</sup>
CS005	2 pièces	RDJ	Est		49,50 m <sup>2</sup>	13,62 m <sup>2</sup>
CS006	3 pièces	RDJ	Est		64,62 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>
CS101	3 pièces	1 <sup>er</sup> étage	Ouest		66,46 m <sup>2</sup>	16,98 m <sup>2</sup>
CS102	4 pièces	1 <sup>er</sup> étage	Ouest Nord	39	78,32 m <sup>2</sup>	33,47 m <sup>2</sup>
CS103	3 pièces	1 <sup>er</sup> étage	Est Nord		72,76 m <sup>2</sup>	33,63 m <sup>2</sup>
CS104	4 pièces	1 <sup>er</sup> étage	Ouest	41	99,53 m <sup>2</sup>	27,74 m <sup>2</sup>
CS201	3 pièces	2 <sup>ème</sup> étage	Est		66,50 m <sup>2</sup>	16,98 m <sup>2</sup>
CS202	4 pièces	2 <sup>ème</sup> étage	Est Nord	40	78,32 m <sup>2</sup>	33,58 m <sup>2</sup>
CS203	3 pièces	2 <sup>ème</sup> étage	Ouest Nord		72,80 m <sup>2</sup>	33,68 m <sup>2</sup>
CS204	4 pièces	2 <sup>ème</sup> étage	Est	42	99,53 m <sup>2</sup>	27,74 m <sup>2</sup>



**MONTAGE**  
EN DÉMEMBREMENT

04

# Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **14 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 10 729€/m<sup>2</sup> TTC pondéré hors parking.**

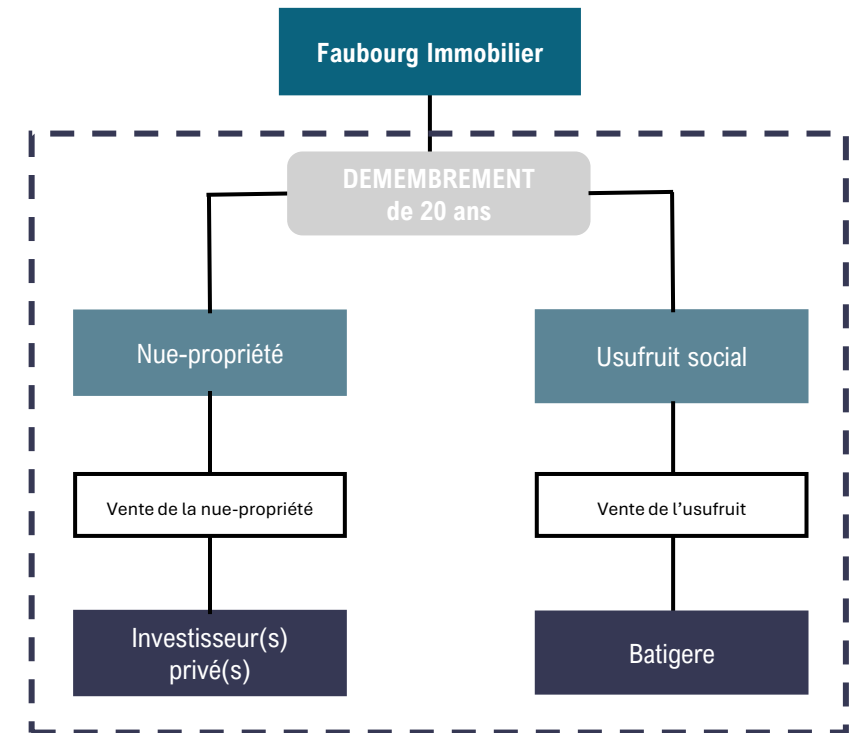
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 46%** pour une **durée de démembrement de 20 ans.**

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 5 796€/m<sup>2</sup> TTC pondéré hors parking.**

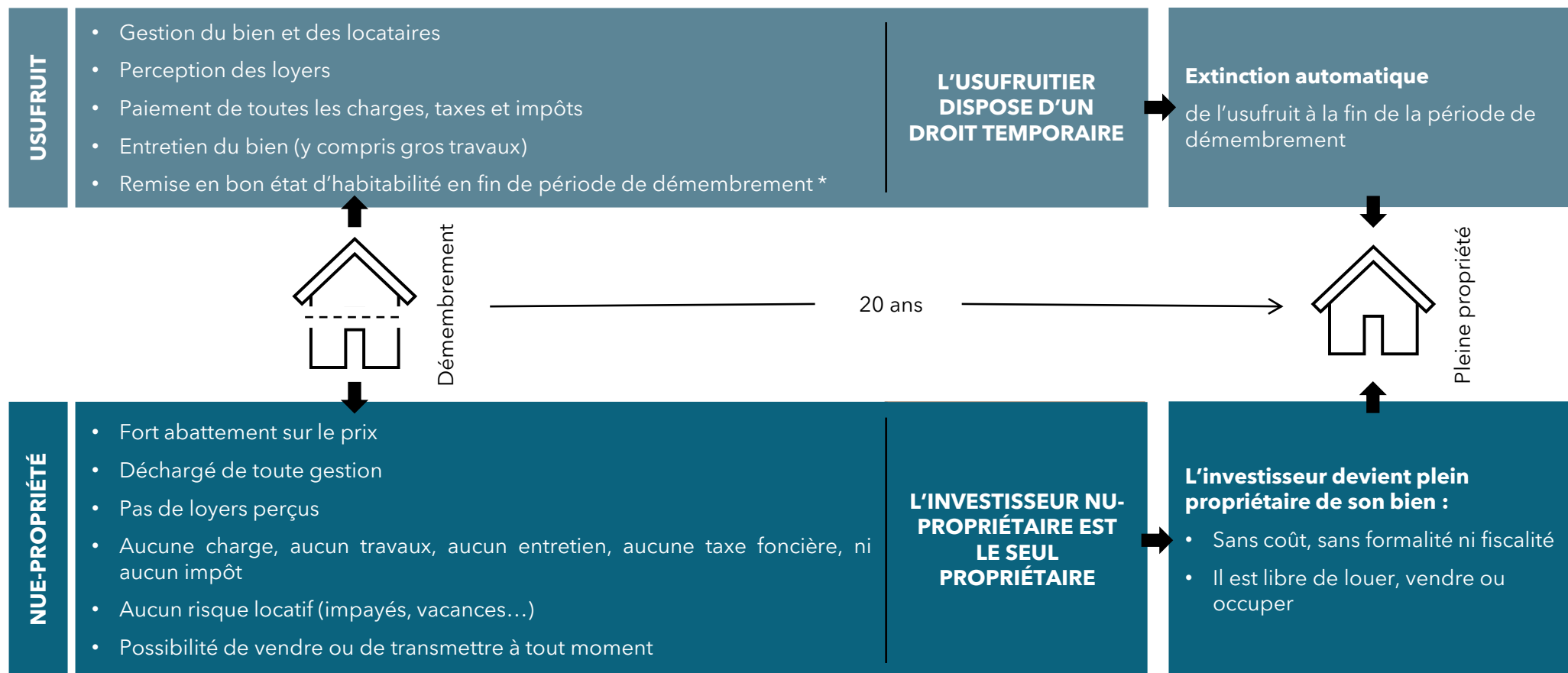
L'**usufruit locatif social d'une durée de 20 ans** sera cédé à Batigere, qui exploiteront les logements en locatif social.

Les bailleurs usufruitiers devront 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

05

# Les caractéristiques financières

10 729€/m<sup>2</sup> TTC

pondéré

Valeur moyenne de la  
pleine propriété  
hors parking

5 796€/m<sup>2</sup> TTC

pondéré

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
hors parking

20 ans

Durée d'usufruit

46%

d'abattement

+85,2%\*

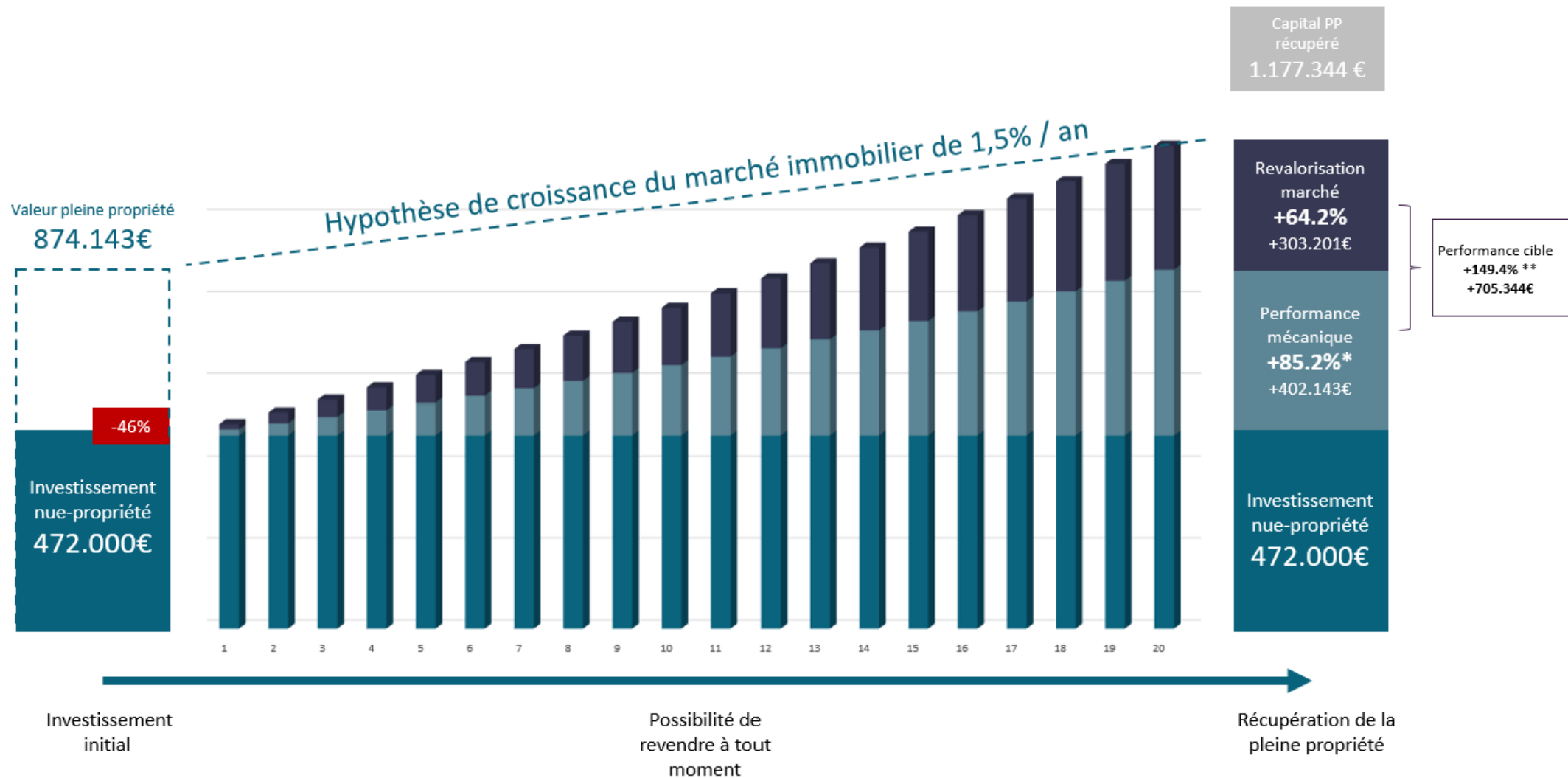
Performance mécanique  
(soit une performance  
nette de 4,3% par an)

+149,4%\*\*

Performance cible  
(soit une performance  
nette de 7,5% par an)

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

# Performance de l'investissement



# CATELLA PATRIMOINE

06

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

