



PATRIMOINE

A stylized, layered illustration of a coastal town. The background is a textured yellow sky. Below it are blue mountains. In the middle ground, a town with tan buildings and a prominent white tower sits on a hillside. The foreground is dominated by a large, textured blue body of water. The title "VERT AZUR" is superimposed over the town and water. The bottom of the image shows a sandy foreground with green foliage on the left.

VERT AZUR

A n t i b e s (0 6)

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



01. PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT



Antibes

Station balnéaire réputée, la ville d'Antibes se situe sur la Côte d'Azur, entre Cannes et Nice. Sa situation favorable, avec le site du Cap d'Antibes, les plages de sable de Juan-les-Pins, le charme de sa vieille ville et ses remparts permet à Antibes de se distinguer des autres villes.

Troisième ville des Alpes-Maritimes, Antibes compte près de 75.779 habitants, ce qui en fait la deuxième ville la plus peuplée derrière Nice. Prisée pour sa forte activité économique et le dynamisme de la première technopole européenne Sophia-Antipolis. Ce haut lieu de l'innovation technologique dans le monde crée chaque année 1 000 nouveaux emplois répartis sur 2500 entreprises dans les domaines notamment de l'intelligence artificielle, des biotechnologies. La Technopole accueille chaque année 5500 étudiants et 4000 chercheurs.

Grâce à son climat exceptionnel, la ville d'Antibes profite d'une luminosité éclatante et de températures chaleureuses.





○ Situation du programme

Une situation rêvée sur les Hauts d'Antibes, au calme d'un espace boisé protégé, Vert Azur est à quelques minutes du bord de mer et des accès aux pôles économiques de la région.

Adresse : 856 chemin des Terriers – 06600 ANTIBES



Google earth



Proximité et accès

Sur les hauteurs d'Antibes, Vert Azur se situe entre vie active et bord de mer.

Le maillage des transports en commun de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis, jumelé aux pistes cyclables et vélos électriques en libre-service, offre un quotidien agréable et pratique.

La résidence se situe à proximité des grandes écoles et des infrastructures sportives prestigieuses. Elle offre la quiétude de la nature tout en profitant du dynamisme de la région. Cela fait de cette adresse une localisation recherchée tant par les touristes que par les actifs de la région, offrant ainsi un fort potentiel locatif.



9 min en voiture
du bassin d'emplois Sophia Antipolis



13 min en voiture
de la gare SNCF – TGV d'Antibes



14 min en voiture
du Fort Carré



16 min en voiture
de l'Aéroport de Nice-Côte d'Azur



02. PRÉSENTATION DU PROGRAMME



○ Vue aérienne



Google earth



○ Le programme

Non loin de la Méditerranée, Vert Azur est composé de 50 logements répartis sur 4 étages. Préservée au cœur d'un espace boisé protégé, la résidence construite en belvédère offre des vues sur la Méditerranée et ses montagnes dès le rez-de-jardin. Une piscine en rooftop complète la détente et l'agrément qu'offre ce projet.

Avec son architecture moderne, la résidence se fond parfaitement dans son environnement naturel.

Permis
obtenu
et purgé

Actabilité
1T 2025

RT 2012

Livraison
1T 2027

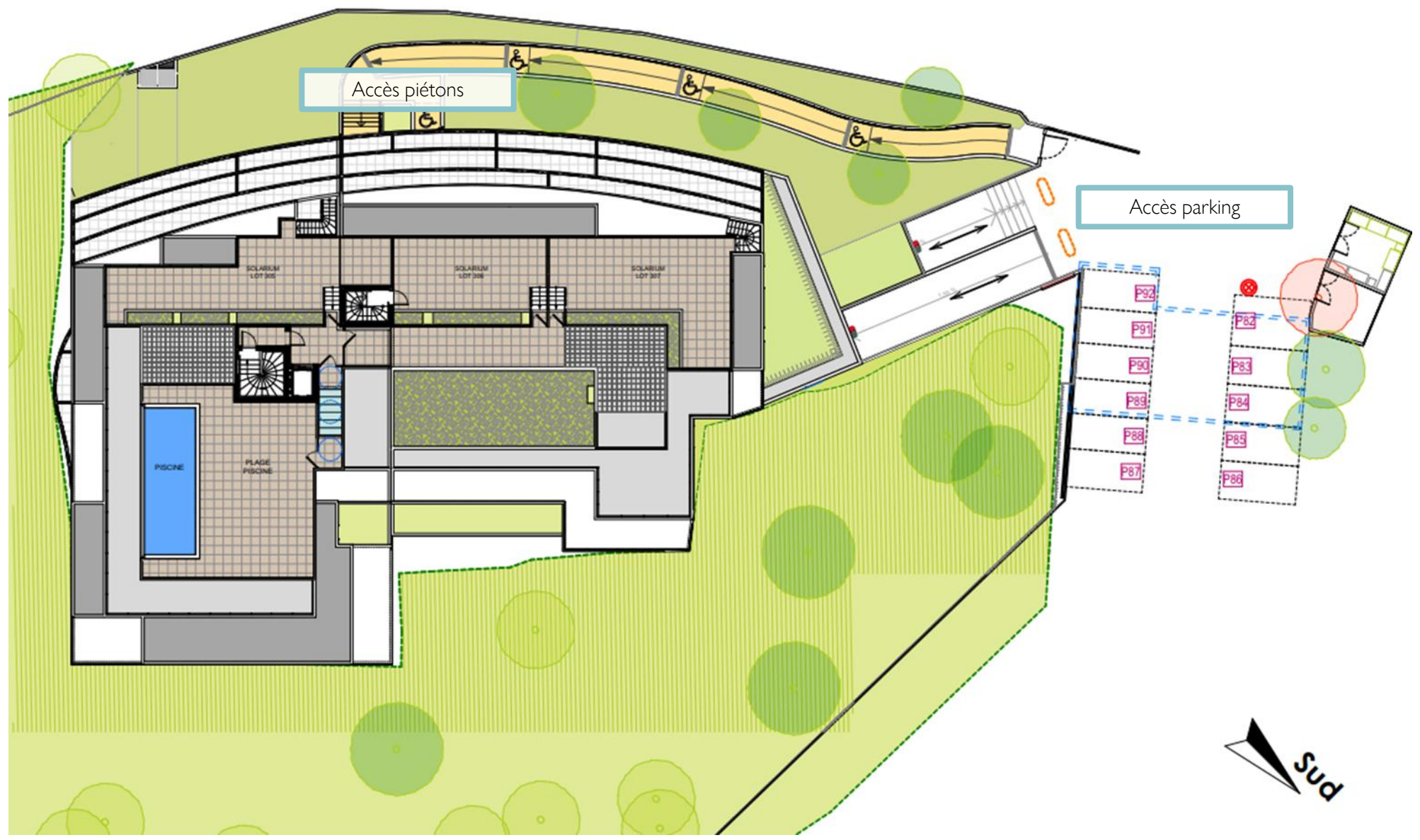


○ Perspective



Hall d'entrée

○ Plan de masse



○ Promoteur : PROMOCA

Promoca est une société de promotion immobilière des Alpes Maritimes adossée à la société de construction LIZEE SAS créée en 1968. Elle développe des projets sur les principales villes de la Côte d'Azur.

LIZEE SAS, c'est 50 ans d'expertise dans le bâtiment. Cette société familiale enregistre **20 millions d'euros de chiffre d'affaires** et a déjà gagné la confiance des maîtres d'ouvrages notables aussi bien publics que privés. La performance est soutenue par une équipe engagée et compétente de plus de 50 collaborateurs avec un savoir-faire reconnu.

Promoca construit des résidences dans les Alpes Maritimes en donnant un **sens tout particulier à l'emplacement, aux prestations de qualité et à l'architecture**. Ce promoteur a pour ambition que ses acquéreurs trouvent un bien être autant dans leurs logements que dans les espaces communs et jardins des résidences qu'il construit.



Virtuo – Cagnes-sur-Mer



Secret Garden – Juan-Les-Pins



Vitae – Villeneuve-Loubet



Erilia conçoit, construit et gère sur la durée des lieux de vie à fort impact social, territorial et environnemental.

Avec un patrimoine de près de 65 000 logements en France, 5 directions régionales et 19 agences, cette société garantie proximité et réactivité aux locataires et aux partenaires. Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence nationale et société à mission, Erilia est porteuse d'un puissant esprit de solidarité lié à sa mission d'intérêt général. Présente dans près de 330 communes, elle travaille main dans la main avec les collectivités locales pour rendre le logement accessible à tous.

En 2021, Erilia est la **1ère Entreprise Sociale pour l'Habitat à avoir adopté la qualité de société à mission**. Une façon de réaffirmer et renforcer son engagement pour un impact positif sur la Société. Elle prolonge naturellement sa mission d'intérêt général en gravant dans ses statuts sa raison d'être et ses 5 objectifs statutaires :

- Pour les futurs clients, locataires et accédants : rendre le logement accessible à tous, accompagner les clients par des services de proximité intégrés et permettre un parcours résidentiel épanoui.
- Pour les territoires et leurs communautés : apporter des solutions d'habiter adaptées à la réalité économique et sociale et aux spécificités locales et assurer une gestion pérenne des lieux de vie.
- Pour les collaborateurs : valoriser les expertises métiers, développer l'autonomie et l'engagement au service de sa mission d'utilité sociale.
- Pour les fournisseurs : être impliqué dans le développement de l'économie locale et valoriser les démarches d'achats responsables au bénéfice d'une économie durable.
- Intégrer les enjeux liés au carbone , à la biodiversité et aux ressources dans la construction, la rénovation et l'exploitation des logements.



03. PRÉSENTATION DES BIENS



○ Présentations des biens

Catella Patrimoine propose 6 logements en nue-propriété répartis du rez-de jardin au 1^{er} étage et du studio au 3 pièces.

Bénéficiant de belles surfaces extérieures, ces appartements sont idéalement agencés et offrent des vues panoramiques sur les montagnes de la Côte d'Azur, le Cap d'Antibes et la mer ou sur l'espace boisé.

Les logements bénéficient d'une place de stationnement et d'une cave.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	N° de PKG	N° de Cave	Orientation
3	T3	RDJ	66,36 m ²	12,23 m ²	P41	C34	Ouest et Nord
5	T2	RDJ	45,71 m ²	23,72 m ²	P42	C35	Est et Nord
104	T3	R+I	58,91 m ²	34,06 m ²	P43	C40	Est et Nord
105	T2	R+I	45,42 m ²	23,72 m ²	P44	C41	Est et Nord
106	T1	R+I	32,70 m ²	8,97 m ²	P52	C42	Est et Nord
107	T2	R+I	49,81 m ²	20,43 m ²	P56	C43	Est et Nord



Piscine

04. MONTAGE EN DÉMEMBRÉMENT



Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **6 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 5 410€/m² pondéré TTC hors parking et cave**.

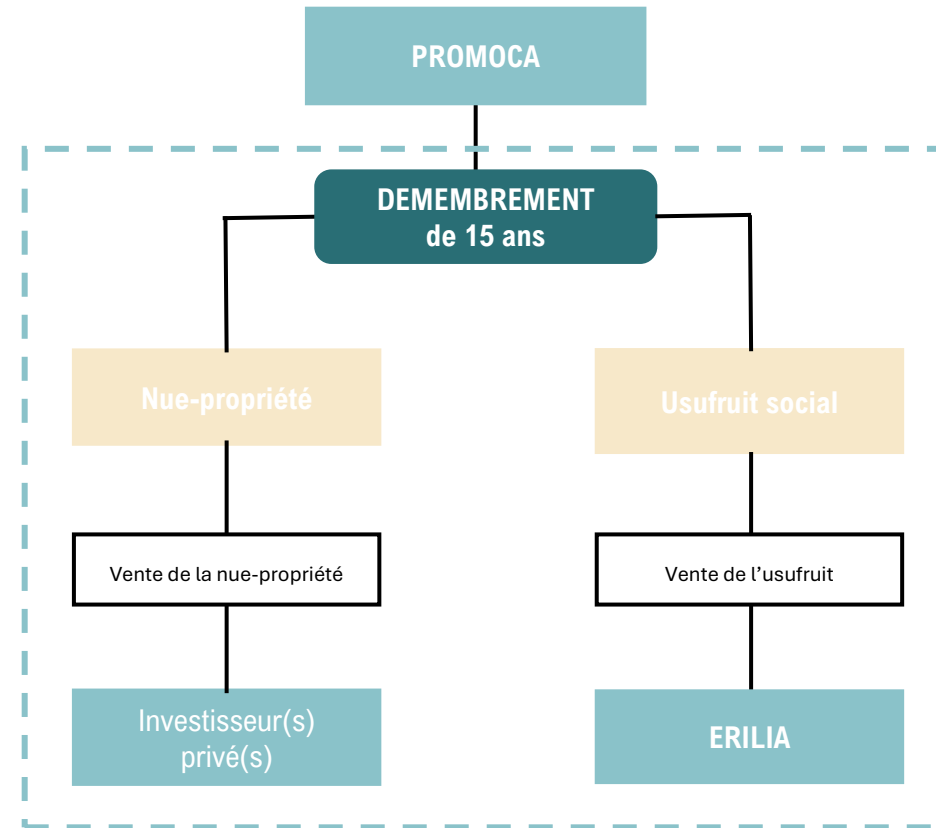
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 35%** pour une **durée de démembrement de 15 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 3 517€/m² pondéré TTC hors parking et cave**.

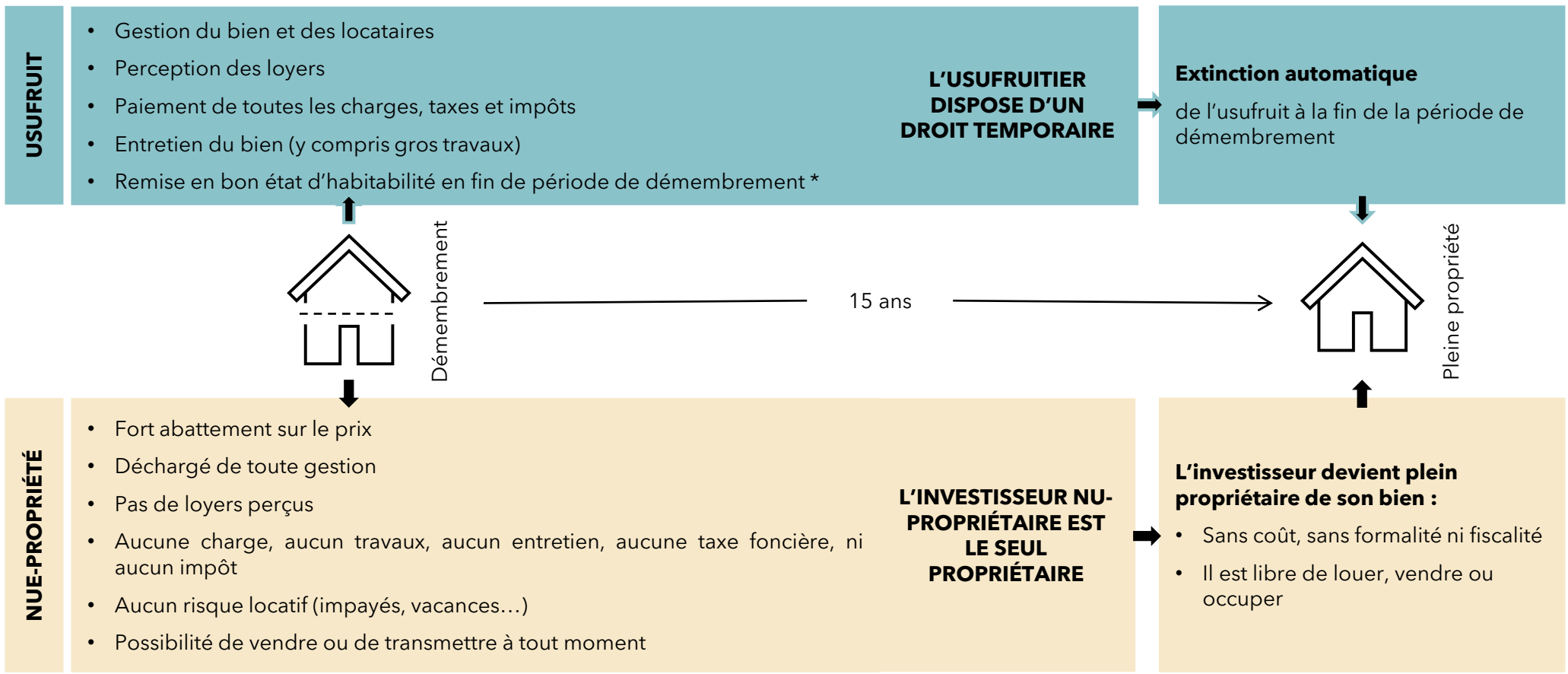
L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** sera cédé à ERILIA, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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

05. CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES



○ Les caractéristiques financières

5 410€/m²
pondéré TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété hors
parking et cave

3 517€/m²
pondéré TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété
hors parking et cave

15 ans

Durée d'usufruit

35%
d'abattement

+53,8%*

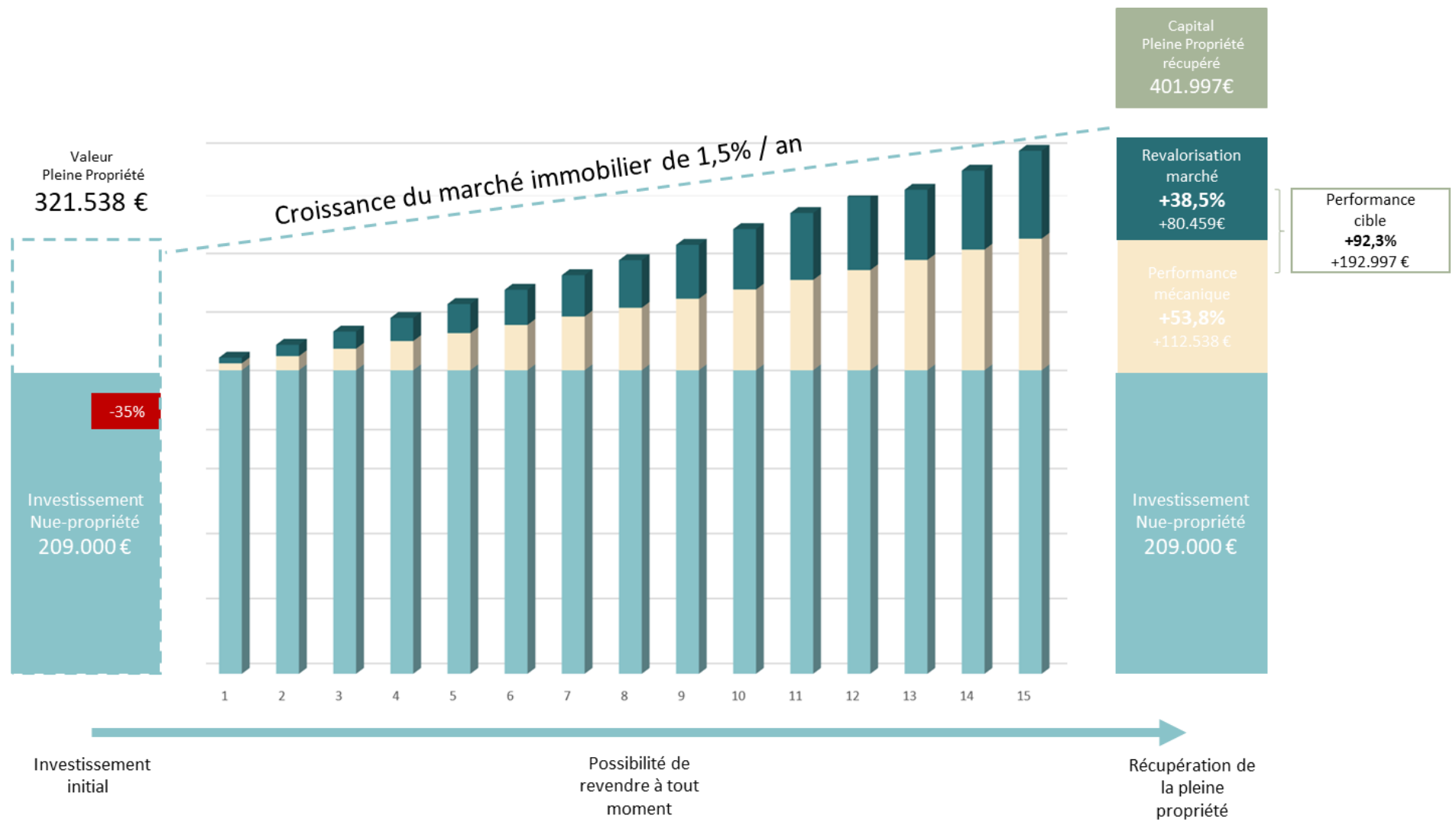
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,6% par an)

+92,3%**

Performance cible
(soit une performance
nette de 6,2% par an)

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

Performance de l'investissement



06. 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

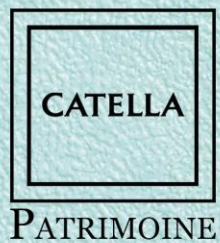
Catella Patrimoine, service de Catella Residential, **conçoit, développe et commercialise des opérations immobilières reposant sur des schémas innovants** tels que le démembrement de propriété.

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





VERT
MUR