

VILLA 33

31-33 BOULEVARD GUYNEMER - BEAUSOLEIL (06)



PATRIMOINE

TABIE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE
L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

PRÉSENTATION DES BIENS

MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

CATELLA



01

PRÉSENTATION
DE L'ENVIRONNEMENT

➤ Beausoleil

Au cœur de la prisée Riviera Méditerranéenne, Beausoleil profite d'une situation idéale sur les hauteurs de Monaco lui conférant un panorama d'exception sur la mer azur.

La ville bénéficie de l'attractivité économique et touristique de la principauté monégasque qui lui offre un dynamisme et une accessibilité sans pareils.

Beausoleil dispose d'équipements haut de gamme et de toutes les infrastructures nécessaires pour vivre un quotidien à la fois pratique, épanouissant et inspirant.

Très recherchée par les travailleurs de Monaco, Beausoleil ne cesse de se développer pour accueillir les actifs du secteur et les touristes fortunés en quête d'un pied-à-terre à quelques minutes de la principauté.



➤ Beausoleil



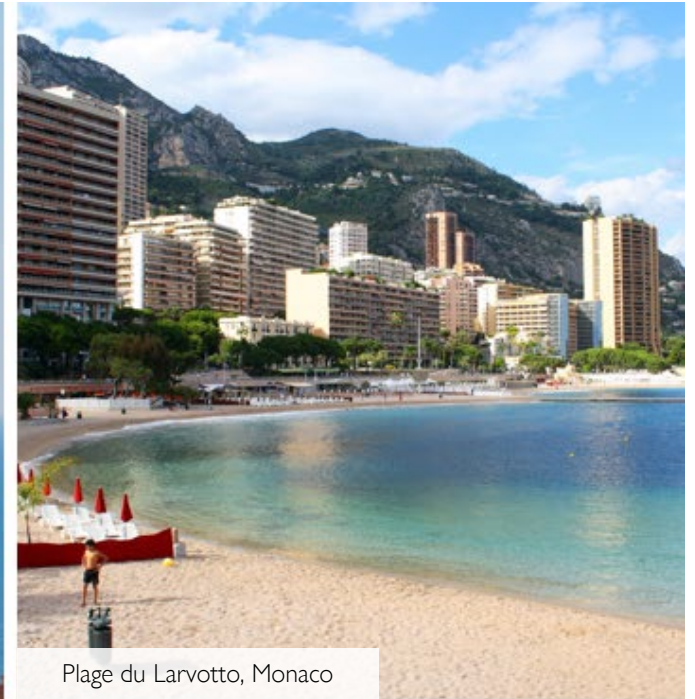
Beausoleil



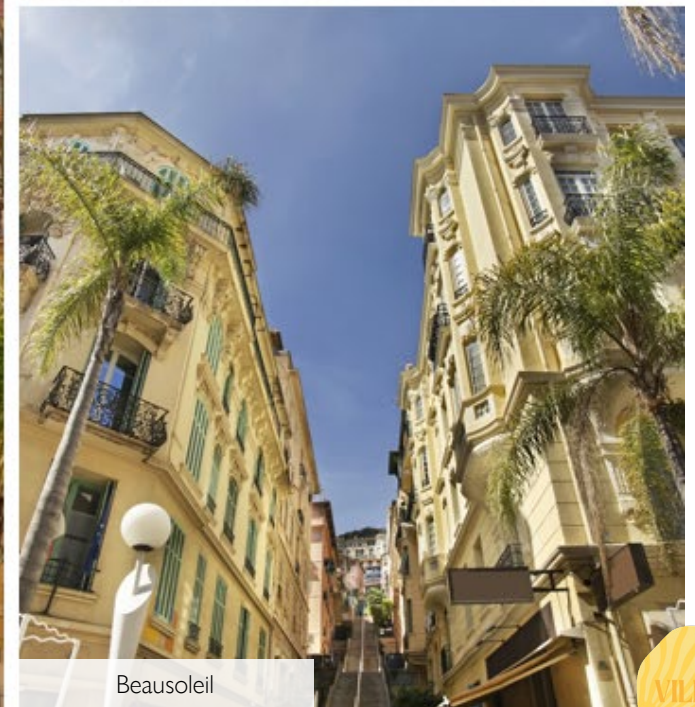
Casino de Monte Carlo



Beausoleil



Plage du Larvotto, Monaco



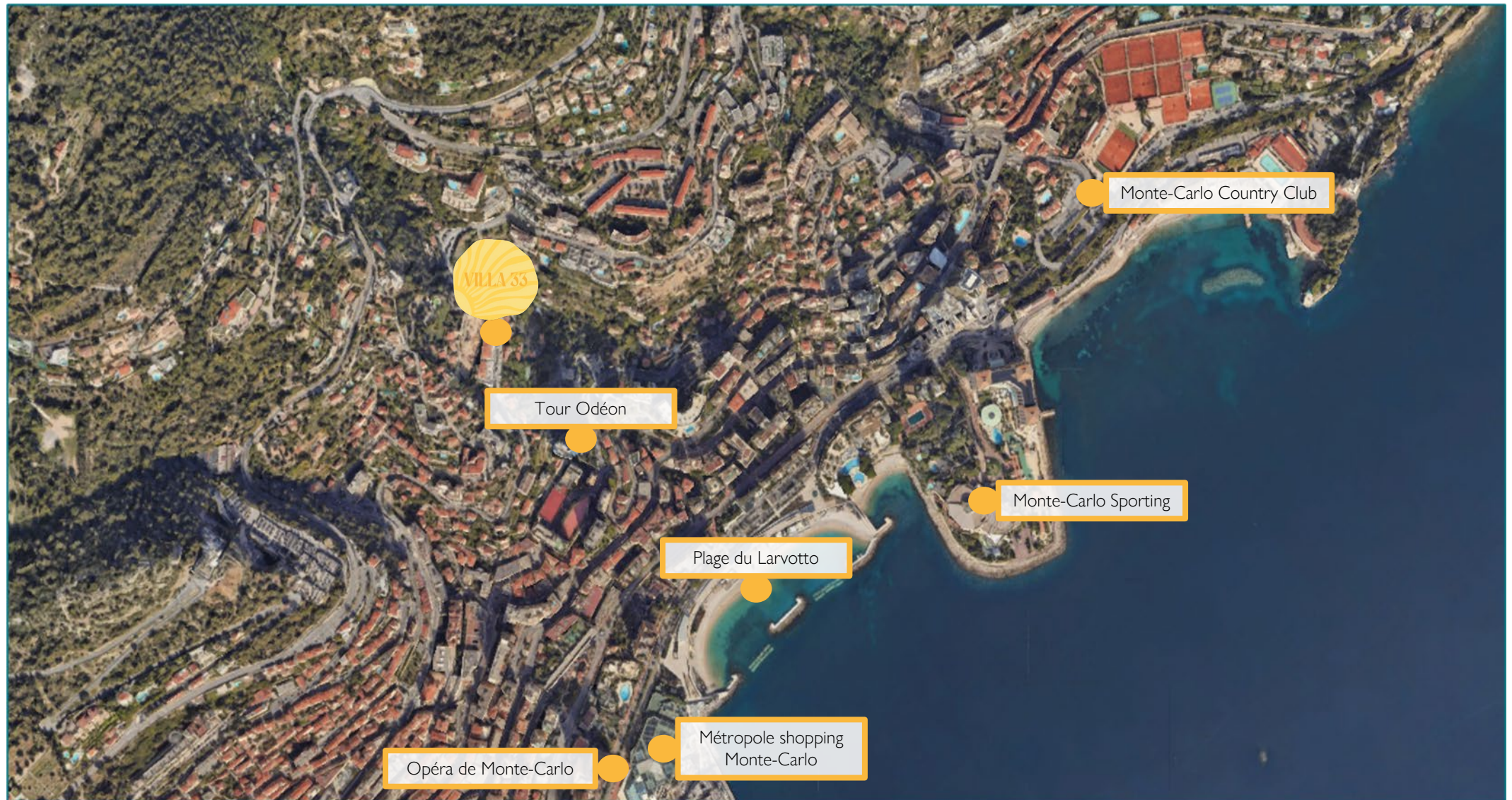
Beausoleil



➤ Situation du programme

Au cœur de la Riviera Méditerranéenne, Villa 33 bénéficie d'un emplacement unique à quelques pas seulement de la principauté de Monaco.

Adresse : 31-33 boulevard Guynemer– 06240 BEAUSOLEIL



Google earth

➤ Proximité et accès

Situé au 33 boulevard Guynemer, le projet bénéficie d'une **localisation privilégiée** et d'une **tranquillité incomparable** tout en étant à quelques pas de la frontière monégasque.

Shopping de luxe, culture et sport : Monaco répond à toutes les attentes (boutiques prestigieuses du Carré d'Or, célèbre Casino de Monte-Carlo, Opéra Garnier et événements sportifs de renommée mondiale : Grand Prix de Monaco et Rolex Monte-Carlo Masters).

Aux alentours du boulevard Guynemer, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que les services et les infrastructures essentielles : établissements scolaires de qualité, centres médicaux, commerces et restaurants raffinés garantissent un quotidien agréable.

La **proximité des transports en commun et des axes routiers** majeurs facilite les déplacements vers Nice, Menton et l'Italie, rendant cette adresse particulièrement attractive pour les actifs et les familles en quête de praticité et de confort.



7 min en voiture du Casino de Monte-Carlo



10 min en voiture du Carré d'Or



5 min à pied de Monaco



2 min à pied des lignes de bus 12, 18 et 24



30 min en voiture de l'aéroport international Nice-Côte d'Azur



7 min de la gare de Monaco et de la gare Roquebrune-Cap-Martin





02

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME

➤ Vue aérienne



➤ Le programme

Villa 33 s'inscrit sobrement dans la continuité du style architectural des volumes voisins, avec la singularité des lignes plus arrondies.

Composée de 28 logements, répartis sur 7 étages, la résidence séduit par la vue panoramique sur la mer Méditerranée et le climat ensoleillé qui règne toute l'année, idéal pour un cadre de vie harmonieux et serein.

Des enduits clairs gages de lumières, des détails en pierres naturelles pour le cachet et la noblesse, des gardes corps en verre dépoli pour la délicatesse et la transparence... Autant de subtilités qui donnent à l'ensemble un cachet certain.

Les **prestations de standing** comme la qualité des matériaux ou la sécurité dans l'immeuble assurent un confort et un bien-être pérennes.



Permis
obtenu
et purgé

Actabilité
immédiate

RE 2020

Livraison
T4 2027

➤ Plan masse



L'histoire d'un Groupe familial à l'esprit visionnaire :

Promoteur originaire du Touquet et fondé dans les années 80, le Groupe Edouard Denis place au premier plan le savoir-faire et la qualité. D'abord spécialisé dans l'immobilier haut de gamme de bord de mer, le Groupe a su se diversifier pour satisfaire les attentes du plus grand nombre. Immeubles de standing, maisons individuelles, résidences gérées, restauration du patrimoine historique ou encore immobilier d'entreprise, cette expertise est aujourd'hui mise au service d'une communauté d'acquéreurs et d'investisseurs de plus en plus large.

Leur force, c'est la richesse des valeurs d'une entreprise familiale. Avec passion et détermination, Edouard Denis a su bâtir un groupe solide et visionnaire grâce à des choix innovants et depuis toujours, l'esprit d'entreprendre les anime. Fiers de cet héritage, ils accélèrent leur développement en préservant leurs valeurs et en partageant les impacts de cette expansion à l'ensemble des acteurs de leurs projets.

EXEMPLES DE REALISATIONS



Ed'N Bridge – HUNINGUE (68)



Résidence Isara – CREIL (60)



Les Clairières – PLAISIR (78)

Créé en juin 2017 de la fusion des trois entreprises sociales pour l'habitat (Phocéenne d'Habitations, Domicile et SNHM), UNICIL est une filiale du **Groupe Action Logement**.

UNICIL, apporte des solutions d'habitat diversifiées et adaptées aux territoires de la Région Sud afin de favoriser l'accès à l'emploi et soutenir le développement **économique et social** de toutes les communes. En complément de son offre sociale, elle développe également des logements à destination des travailleurs saisonniers, afin d'apporter une solution au défi de l'accès au logement de cette population, qui est l'un des principaux obstacles pour les attirer et les fidéliser.

Présente sur près de 150 communes des Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Vaucluse, Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence, UNICIL gère actuellement un patrimoine d'environ 30 000 logements.

Chiffres clés 2023 :

- 1 274 logements livrés
- 1 146 logements lancés en construction
- 753 logements lancés en réhabilitation



03

PRÉSENTATION
DES BIENS

➤ Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 14 logements en nue-propriété du 2 au 4 pièces répartis du premier au quatrième étage.

Les balcons/terrasses d'une surface agréable avec vue mer permettent de profiter au quotidien de la douceur de vivre de la Côte d'Azur.

Les logements bénéficient d'une place de stationnement au RDC de l'immeuble ou d'un box au sous-sol de la copropriété voisine Victoria Palace.

N° commercial	Vues	Typologie	Etage	Surface habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Surface jardin	lieux PKI (Rdc/Victoria Palace)	N° de PKI	Surface totale pondérée	Orientation
I101	Mer	T3	R+1	67,90 m ²	10,45 m ²		VP	1044	69,47 m ²	Est et Nord
I102	Mer	T2	R+1	44,80 m ²	8,00 m ²		VP	5008	45,60 m ²	Est
I103	Mer	T2	R+1	44,80 m ²	7,35 m ²		RDC	11	45,54 m ²	Est
I104	Mer	T4	R+1	94,70 m ²	14,60 m ²		VP	1013	96,89 m ²	Sud et Est
I201	Mer	T3	R+2	67,90 m ²	11,20 m ²		VP	1019	69,58 m ²	Est et Nord
I202	Mer	T2	R+2	44,80 m ²	7,65 m ²		VP	5006	45,57 m ²	Est
I203	Mer	T2	R+2	44,80 m ²	7,65 m ²		VP	5007	45,57 m ²	Est
I204	Mer	T4	R+2	101,15 m ²	15,80 m ²		RDC	7	103,52 m ²	Sud et Est
I301	Mer	T3	R+3	67,90 m ²	11,20 m ²		RDC	8	69,58 m ²	Est et Nord
I302	Mer	T2	R+3	44,80 m ²	7,65 m ²		VP	5005	45,57 m ²	Est
I303	Mer	T2	R+3	44,80 m ²	7,65 m ²		VP	2017	45,57 m ²	Est
I304	Mer	T4	R+3	101,15 m ²	15,80 m ²		RDC	3	103,52 m ²	Sud et Est
I401	Arrière	T3	R+4	64,50 m ²	8,00 m ²	24,85 m ²	RDC	1	69,43 m ²	Sud
I402	Mer	T3	R+4	63,15 m ²	11,20 m ²		VP	1046	64,83 m ²	Est et Nord



Perspective intérieur



04

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT

➤ 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 7 245€/m² pondéré TTC hors parking.**

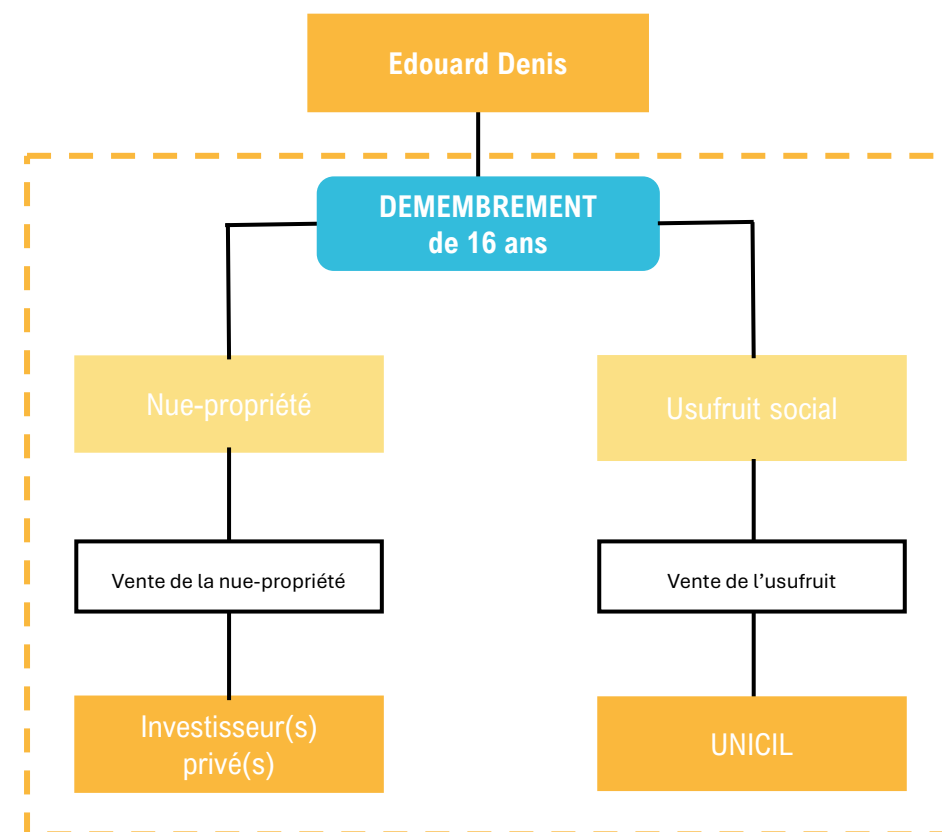
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 16 ans.**

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 4 637 €/m² TTC pondéré hors parking.**

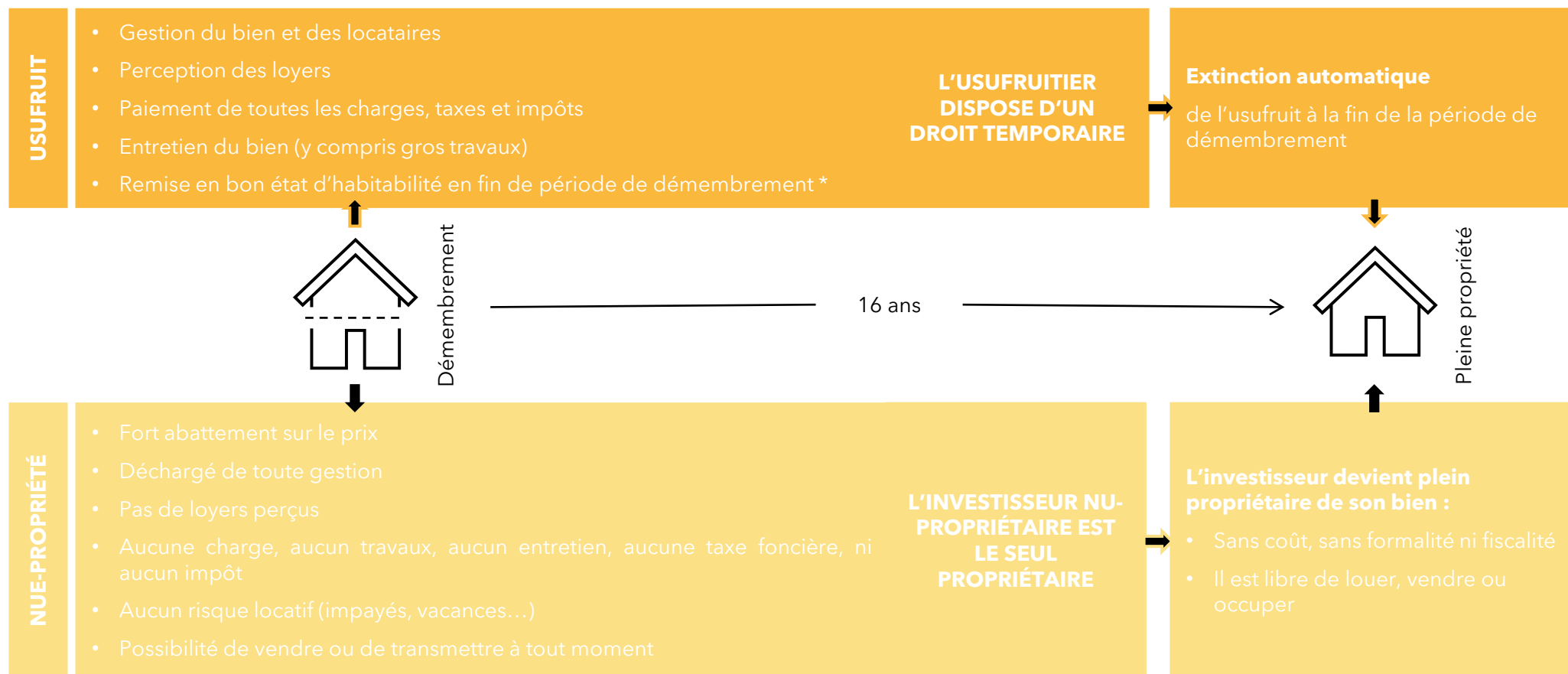
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à Unicil, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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



05

CARACTÉRISTIQUES
FINANCIÈRES

➤ Les caractéristiques financières

7 245 €/m² TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété
pondérée hors parking

4 637 €/m² TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété
pondérée hors parking

16 ans

Durée d'usufruit

36%

d'abattement

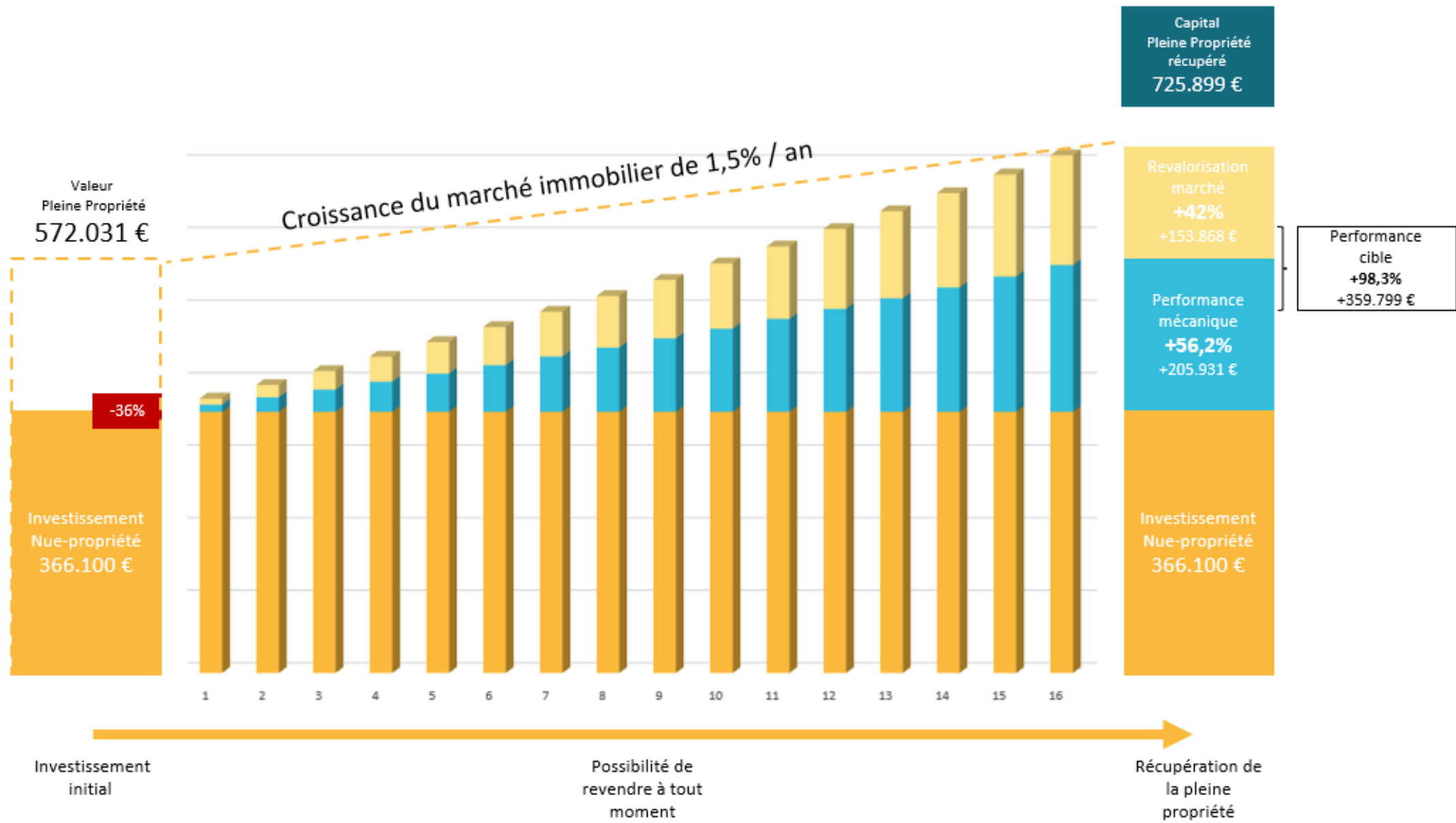
+56,2%*

Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,5%/an)

+98,3%**

Performance cible
(soit une performance
nette de 6,1%/an)

➤ Performance de l'investissement





06

CATELLA

➤ Un groupe européen, quatre activités en France

Organisation paneuropéenne, cotée en bourse en Suède, avec une **forte présence locale** et un **accès au capital mondial**.

3 METIERS D'ORIGINE

Corporate Finance est l'un des principaux fournisseurs de services de conseil en finance d'entreprise dans le secteur immobilier européen.

Property Investment Management est l'un des principaux spécialistes de la gestion de placements immobiliers en Europe

Equity, Hedge and Fixed Income funds, principal gestionnaire de fonds indépendant des pays nordiques, propose des fonds communs de placement gérés de manière active, axés sur les investissements nordiques, destinés aux investisseurs privés et institutionnels.

CHIFFRES CLES

14 milliards d'euros d'actifs sous gestion

12 pays et 25 villes

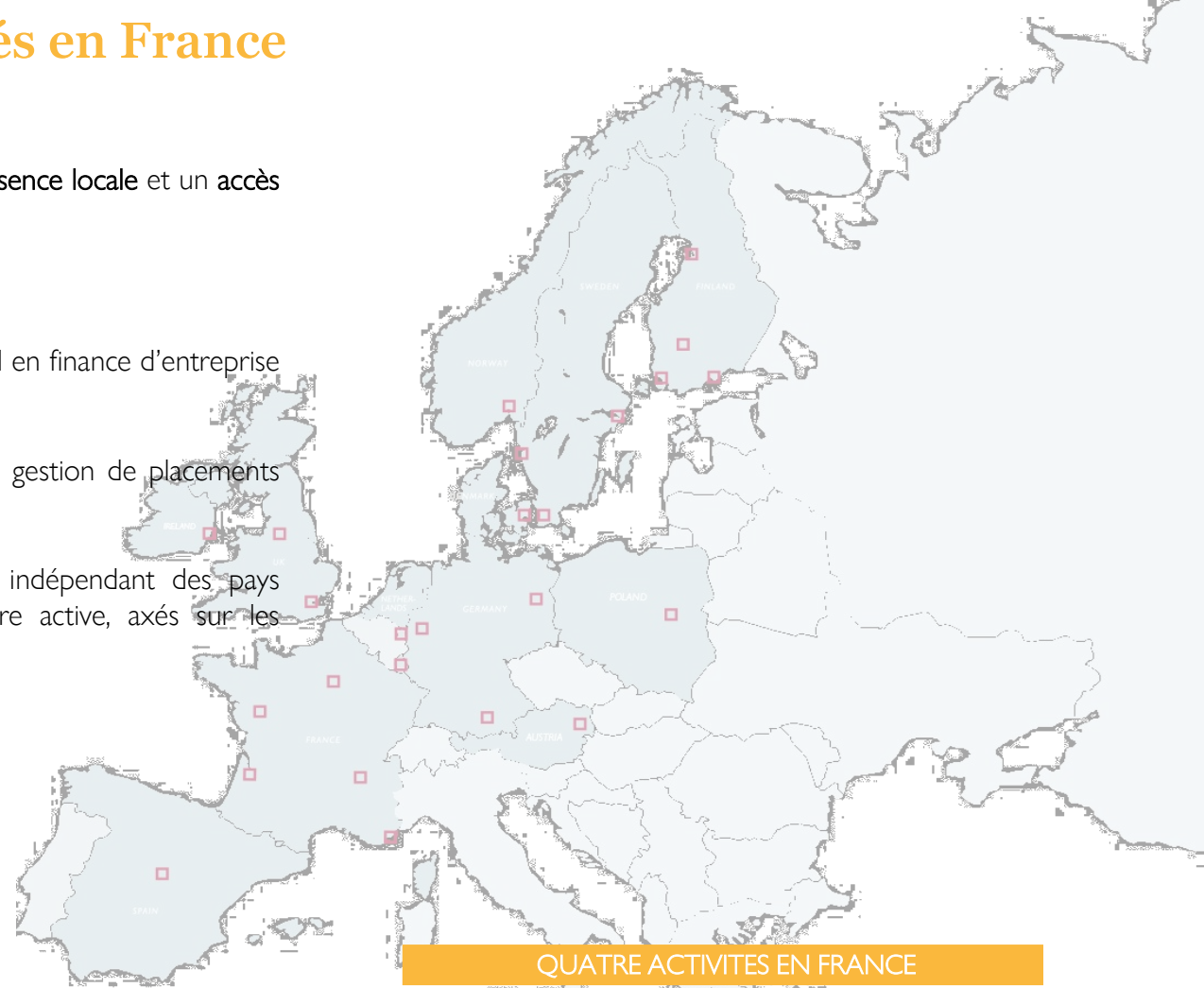
500 collaborateurs

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.



QUATRE ACTIVITES EN FRANCE

INVESTISSEMENT

RESIDENTIEL

EXPERTISE

LOGISTIQUE

➤ 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 d'opérations en démembrement
- 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

catellapatrimoine.fr

