



Villa Hélios

LA SEYNE-SUR-MER



PATRIMOINE



Table des matières

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

PRÉSENTATION DES BIENS

MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

CATELLA

Présentation de l'environnement



La Seyne-sur-Mer

Deuxième ville la plus importante du département du Var, La Seyne-sur-Mer séduit autant par son patrimoine naturel que par son développement florissant.

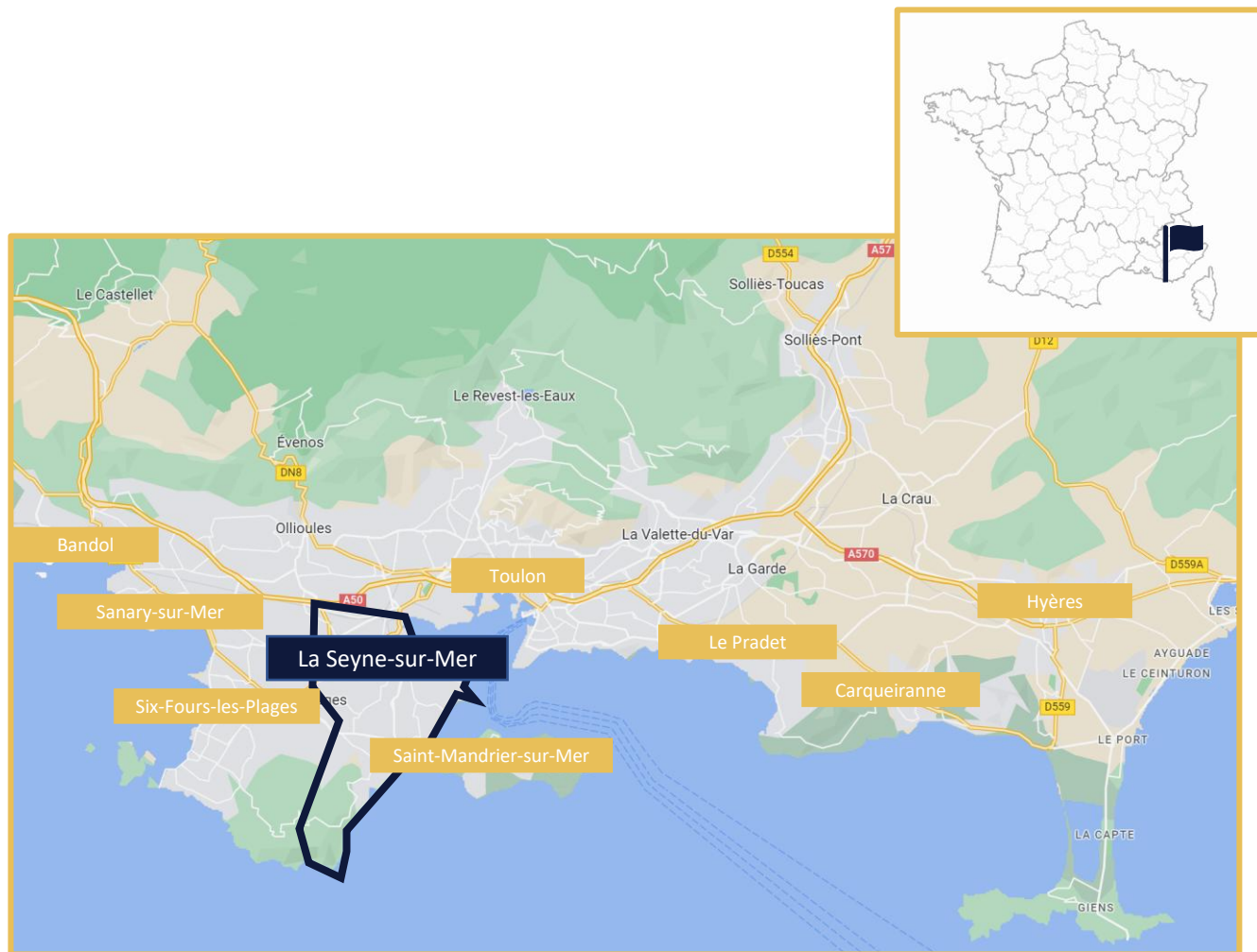
Située sur l'axe routier Gênes-Barcelone, La Seyne-sur-mer se trouve au cœur du bassin méditerranéen en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Une situation géographique privilégiée lui permettant de développer son économie et de s'ouvrir sur les marchés nationaux et internationaux.

2^{ème} acteur économique métropolitain avec plus de 5 000 entreprises, elle tire profit d'une renommée internationale avec Brégaillon, 1^{er} port scientifique européen, accueillant la base mer du Pôle Mer Méditerranée à vocation mondiale.

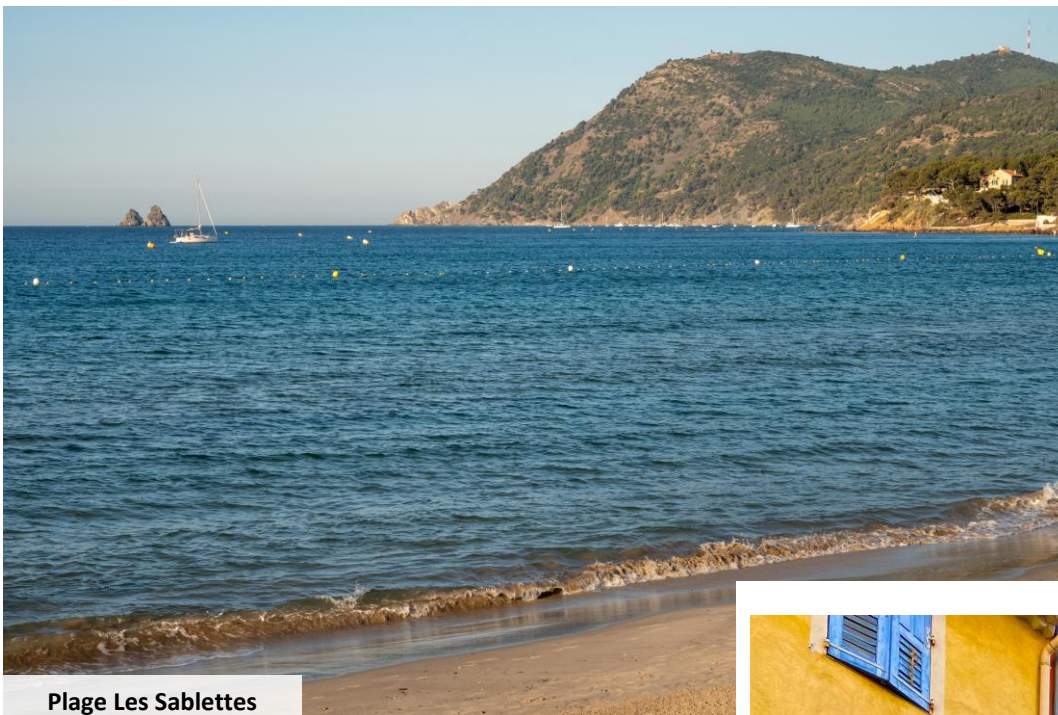
Face à la rade de Toulon, La Seyne s'étend jusqu'au cap de Sicié en passant par la plage des Sablottes et par différents massifs boisés dont la forêt du Janas, lui conférant ainsi, un fort attrait touristique.

Le charme des petites ruelles colorées du centre-ville, associé à un environnement naturel agréable, des fortifications militaires mythiques et un développement économique d'envergure font de cette station balnéaire au riche passé historique une commune recherchée du littoral méditerranéen.



Google maps

La Seyne-sur-Mer



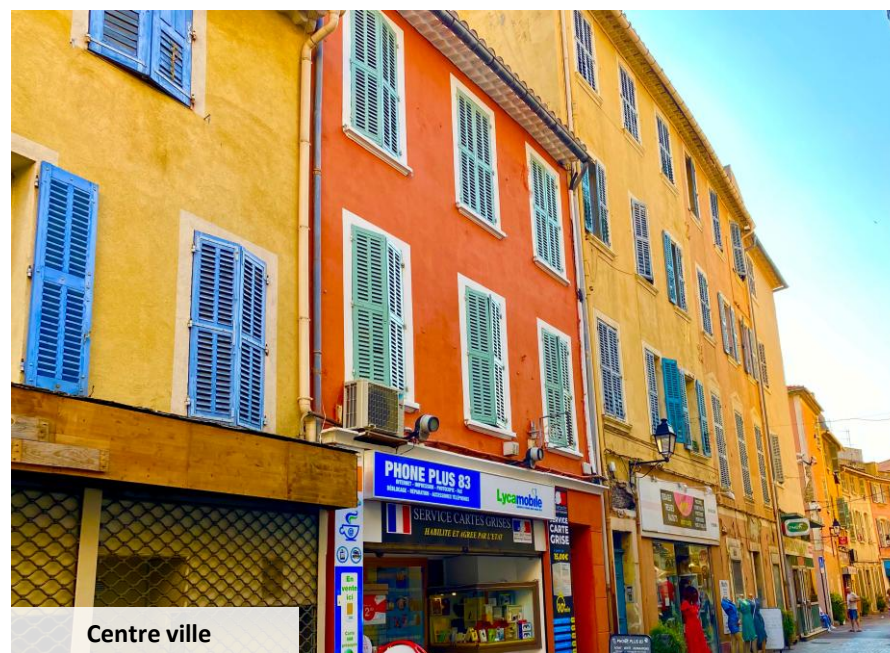
Plage Les Sablettes



Fort de Balaguier



Port



Centre ville

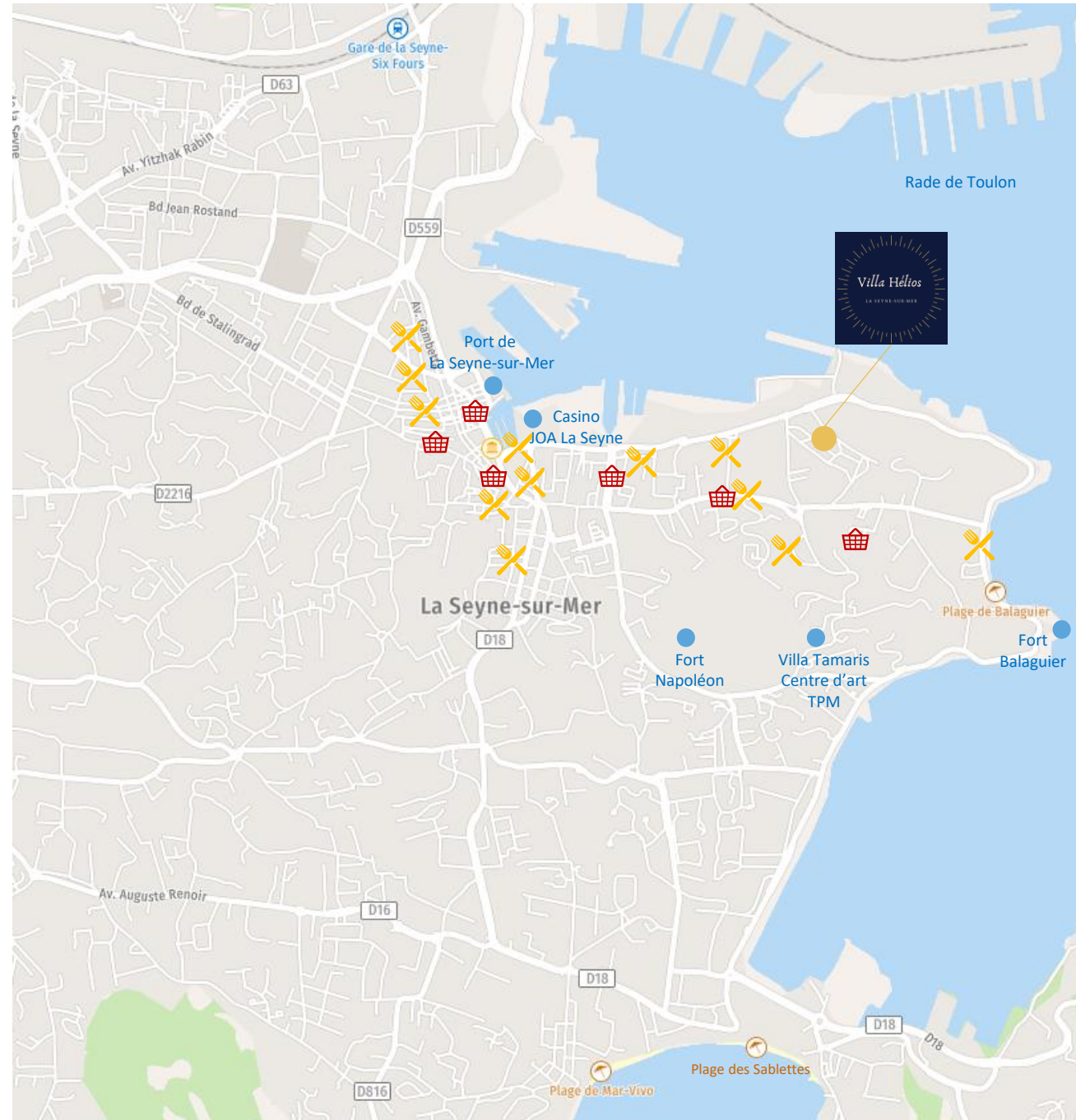


Situation du programme

**Adresse: 71 avenue Charles Tournier
83500 La Seyne-sur-Mer**

A deux pas du Casino et du port, l'emplacement de la résidence permet de profiter à pied de tous les commerces, bassins d'emploi et lieux de villégiatures qu'offre La Seyne-sur-Mer.

Cette opportunité s'inscrit naturellement dans le très fort développement de la commune et de ses infrastructures modernes.



Présentation du programme



Le programme

Résidence à taille humaine de 19 logements s'élevant sur 3 étages et un niveau de sous-sol, Villa Hélios joue la carte de l'intimité.

L'ensoleillement des logements, le blanc des façades et de sa pergola, l'enduit jaune du soubassement, le bronze et le blanc des éléments métalliques sont autant de clins d'œil à Hélios, Dieu du Soleil de la mythologie grecque.

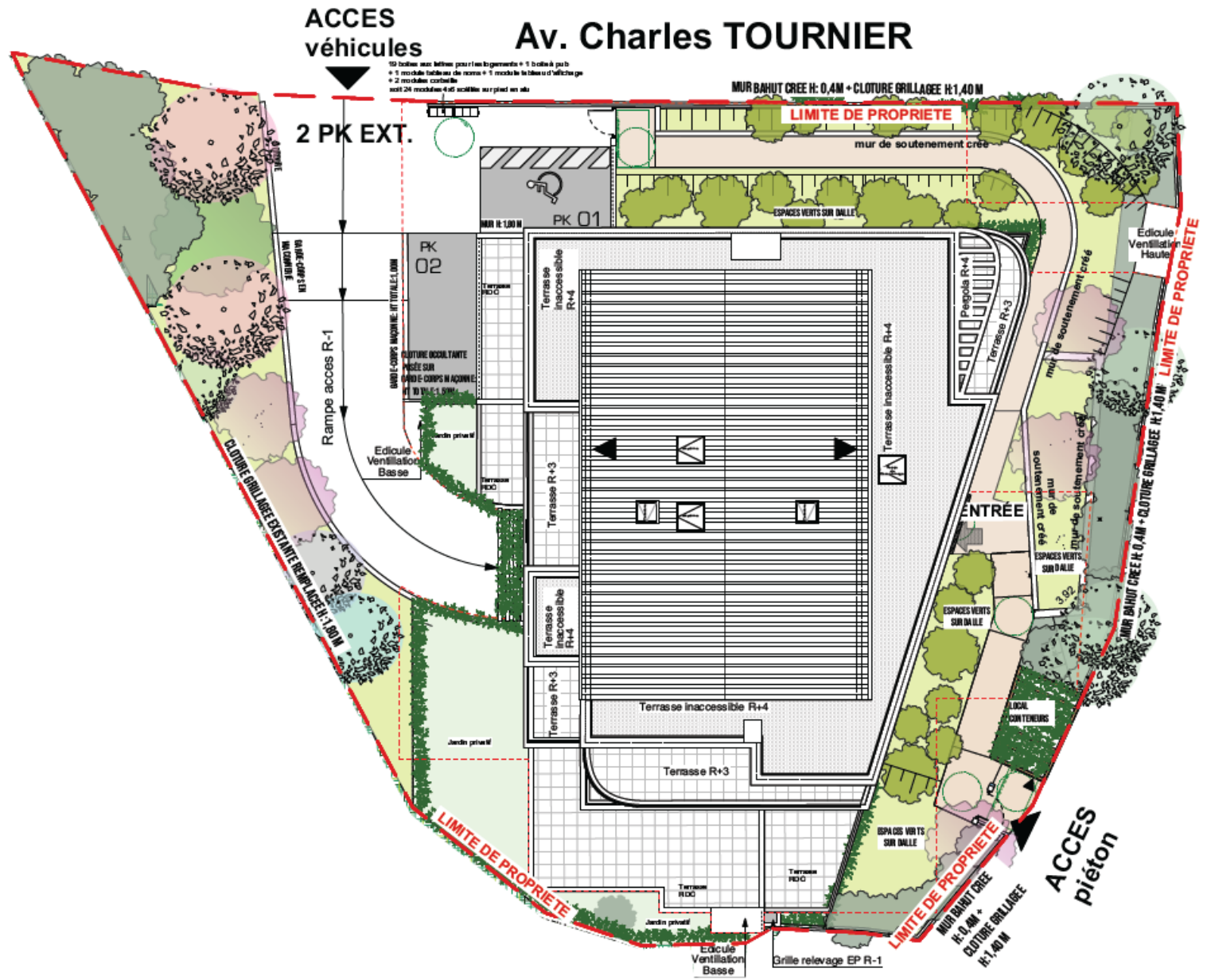
Permis obtenu
et purgé

RT 2012 - 20%
NF Habitat

Actabilité
T4 2023

Livraison
T3 2025





Créée en 2010 par Raphaël Lucas de Bar, AQUIPIERRE intervient sur tous les métiers de la promotion immobilière (immobilier résidentiel, réhabilitation & rénovation, aménagements et projets urbains, commerces, hôtellerie). Depuis sa création l'entreprise n'a cessé de grandir et de se développer en région bordelaise, sur le Bassin d'Arcachon et le Pays Basque.

Respectivement en 2016 et 2017, les agences AQUIPIERRE Méditerranée et AQUIPIERRE Grand Paris voient le jour pour proposer des projets immobiliers sur le pourtour méditerranéen et l'Île-de-France.

2018 marque la création de l'agence AQUIPIERRE Rhône-Alpes, la conquête des plus beaux sommets alpins ainsi qu'un rayonnement sur l'agglomération lyonnaise et le bassin genevois.

Fort de son développement sur l'est de l'arc méditerranéen, et dans l'optique d'être toujours plus proche des territoires, AQUIPIERRE Méditerranée ouvre une agence à Marseille fin d'année 2021.

● 310 lots réservés en 2021

● 315 lots actés en 2021

● Plus de 1100 logements livrés depuis 2011

EXEMPLES DE REALISATIONS



Le Belem - Andernos-les-Bains (33)



Les Carrés Natures - Montpellier (34)



Les Restanques- Cogolin (83)

Présentation des biens





Tableau de surfaces des logements

Du rez-de-chaussée au R+2, les 5 logements proposés par Catella Patrimoine, séduisent par **l'atmosphère chaleureuse de leurs agencements qui optimisent l'espace et les orientations multiples.**

Chaque appartement dispose **d'un espace extérieur convivial** permettant d'accueillir mobilier et plantes, ainsi que d'une **place de stationnement en sous-sol.**

N° commercial	Nb pièces	Et.	Surface Habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Jardin	Orientation	N° Parking
1	T2	RDC	40,25 m ²	17,00 m ²	0,90 m ²	Sud-Ouest	8
4	T2	RDC	44,95 m ²	11,30 m ²		Nord-Ouest	5
11	T3	R+1	63,95 m ²	19,00 m ²		Sud-Ouest	16
15	T2	R+1	41,00 m ²	13,65 m ²		Sud-Est	9
21	T3	R+2	63,95 m ²	18,90 m ²		Sud-Ouest	22

Montage en démembrement



Caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **5 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 5 112€/m² PKI TTC (TVA 20%)**.

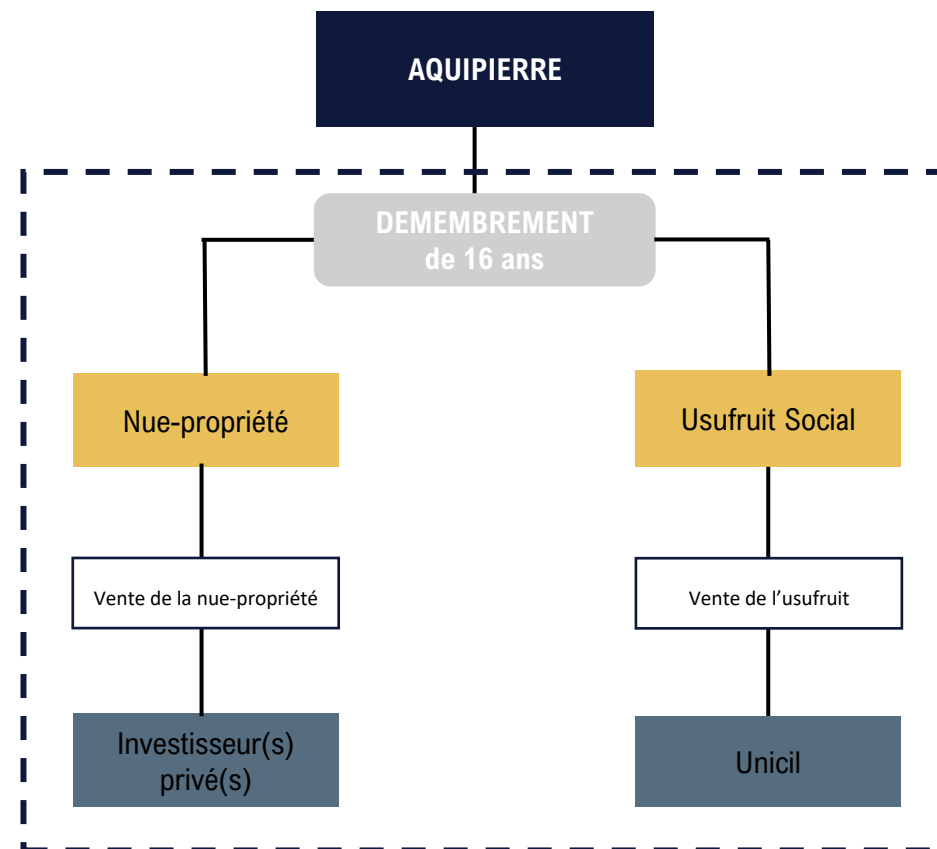
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 38%** pour une **durée de démembrement de 16 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 3 170€/m² PKI TTC (TVA 10%)**.

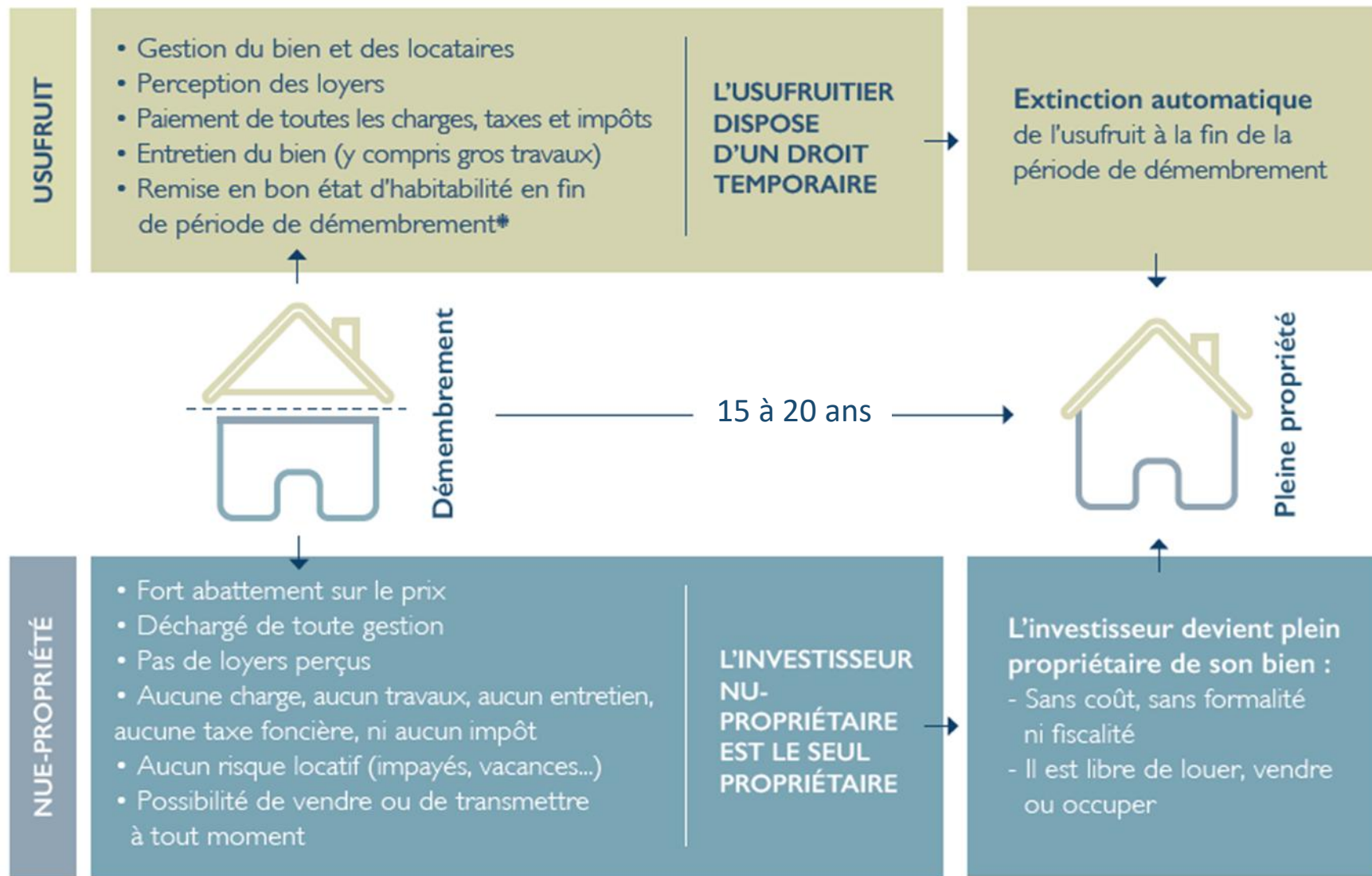
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à Unicil, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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 avantages 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 plus
important 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





Caractéristiques financières

5 112€/m²

Valeur moyenne
de la pleine propriété
parking inclus

3 170€/m²

Valeur moyenne
de la nue-propriété
parking inclus

16 ans

Durée d'usufruit

38% d'abattement

+61,3%*

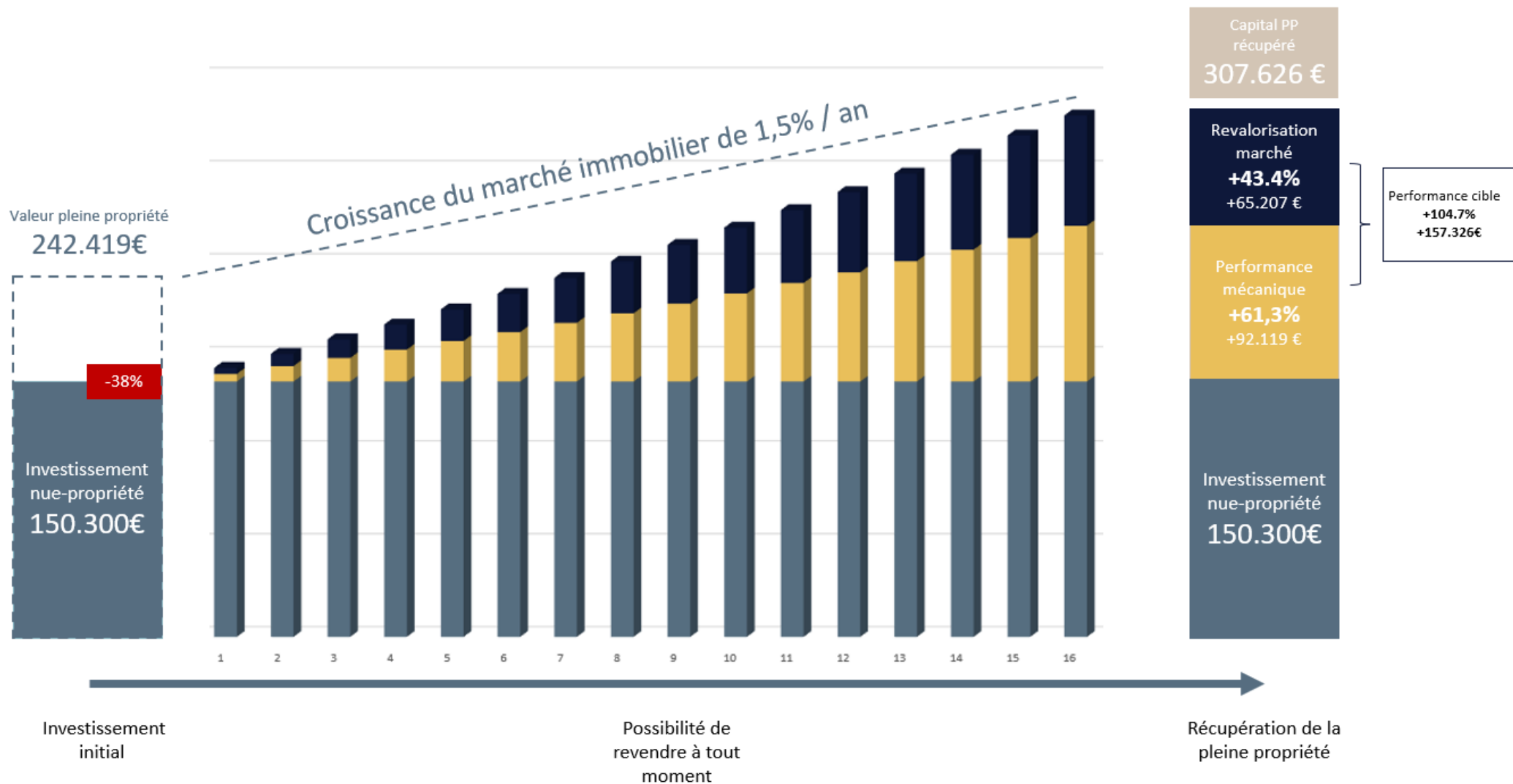
Performance
mécanique (soit une
capitalisation nette de
3% par an)

+104,7%**

Performance cible
(soit une capitalisation
nette de 4,6% par an)

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

Performance de l'investissement



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

