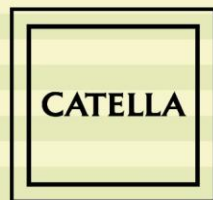


WELINE

TOULOUSE



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

□ Toulouse

Dans la région Occitanie, **Toulouse, grande ville du sud-ouest est chargée d'histoire**. Elle conserve un **riche patrimoine architectural**, comme la célèbre basilique Saint-Sernin, l'une des plus grandes églises romanes d'Europe, ou encore le Capitole, qui abrite aujourd'hui l'hôtel de ville et un théâtre.

1^{er} métropole Française, par la croissance économique, la Ville Rose est en plein essor et après son titre de **ville la plus attractive de France**, elle est en passe de devenir la **3^{ème} ville la plus peuplée de France**, attirant plus de 15 000 nouveaux habitants chaque année.

Toulouse est également un centre économique majeur notamment dans les domaines de **l'aéronautique et du spatial**. Elle accueille le siège du constructeur Airbus, ainsi que les institutions comme le Centre National d'Etudes Spatiales et l'Agence spatiale européenne. La ville est considérée comme la **capitale européenne de l'aéronautique**, attirant ingénieurs, chercheurs et étudiants. 25% des emplois européens du secteur spatial sont à Toulouse

Grâce à ses universités et ses grandes écoles, **Toulouse est une ville jeune et dynamique**. Elle figure parmi les premières villes étudiantes de France avec une aspect culturel riche.



□ Toulouse



□ Situation du programme

Saint-Martin-du-Touch occupe une place à part dans la géographie toulousaine, à la fois champêtre et totalement intégré à la ville. Un véritable quartier où il fait bon vivre.

Adresse : Rue André Turcat

La résidence prend place dans un environnement verdoyant composé de plus de 7 hectares d'espaces verts. A proximité des berges du Touch et du Corridor Ecologique, cette localisation invite aux loisirs en plein air et à la détente sur ses nombreuses voies piétonnes et cyclables.

Ce nouveau quartier offre une proximité à tous les commerces et les services mais aussi aux différents bassins d'emplois dont celui d'AIRBUS et les établissements d'enseignement supérieur.

Un quartier dynamique au centre de toutes les mobilités :

- Métro ligne A
- Future ligne C du métro à quelques minutes de la résidence
- Gare TER de Saint-Martin
- Accès direct à la rocade
- Lignes de Bus (63 – 25 – LINEO 2)
- Aéroport Toulouse Blagnac
- Pistes cyclables





02

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME

□ Le programme

Le programme est composé de deux bâtiments, de 24 et 30 logements. Construite sur 5 étages, la résidence se démarque par **ses coursives extérieures** et son **élégance**.

La résidence est dotée d'une **architecture moderne** avec des lignes contemporaines. Le programme mise sur des **constructions écologiques** et **durables** tout en offrant des espaces de vie optimisés.

L'extérieur de la résidence est **arboré et aménagé** avec des espaces sportifs et de convivialité, comme un **potager partagé** permettant au programme de s'intégrer avec justesse dans son environnement proche.

Permis
obtenu et
purgé

Actabilité
T2 2026

NF Habitat HQE
RE 2020 (seuil 2025)
EFFINATURE

Livraison
4T 2027



Plan de masse



Créé en 2001, le **Groupe Saint-Agne** est devenu l'un des acteurs majeurs de l'immobilier dans le bassin toulousain avec des valeurs fortes, et poursuit son développement en Ile-de-France.

Très impliqués dans l'aménagement des métropoles toulousaine et parisienne, il propose des opérations audacieuses et novatrices.

Leur philosophie est de concilier la réalisation de logements de grande qualité d'usage, c'est-à-dire pensés, faciles à vivre, afin d'offrir aux clients qualité de vie et bien être, le tout s'intégrant dans le paysage urbain.

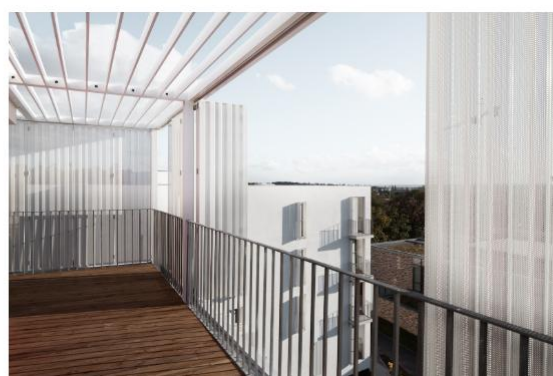
Le groupe couvre l'ensemble des métiers du secteur. Il comprend trois entités :

- Saint-Agne Promotion, e constructeur immobilier spécialiste de Toulouse et sa région, réalise des logements de standing ;
- Agestis, l'agence immobilière chargée de commercialiser et de pérenniser l'investissement, assure aussi l'administration de biens ;
- Entreprise & immobilier construit des locaux professionnels.

Exemples de réalisations



LE TARAN



LES ALLEES DE BALMA



O SAINT JEAN



Le **Groupe Promologis** est animé par des valeurs fortes, qui s'incarnent au quotidien dans une volonté d'innover en matière de responsabilité sociétale et environnementale, en faveur de l'emploi, de la biodiversité et de l'inclusion.

La vocation de **Promologis** est de faciliter l'accès au logement pour tous les ménages que le marché libre ne peut accueillir de manière satisfaisante. Ouvriers, employés, étudiants et jeunes actifs, cadres, séniors...

Aménageur au service des collectivités locales, constructeur et gestionnaire, **Promologis** accompagne également les accédants à la propriété de leur parcours de vie résidentiel et gère leurs copropriétés de manière responsable et solidaire.

Au travers de ces métiers complémentaires, l'objectif unique de **Promologis** demeure la satisfaction des clients.

Chiffres clés :

- 80 000 personnes logés
- 31 300 logements à la location
- 8 000 emplois directs et indirects générés par les activités de Promologis
- 220 communes
- 420 M€ investis dans la construction d'immeuble neufs et la réhabilitation
- 440 collaboratrices et collaborateurs



03

PRÉSENTATION
DES BIENS

□ Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 15 logements en nue-propriété du 2 pièces au 4 pièces. Les logements sont répartis sur tous les niveaux du bâtiment A.

Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur et d'un droit de stationnement dans le parking Silo (ce droit de stationnement est un droit d'entrée avec assurance de trouver une place, c'est un droit permanent sans limite dans le temps et il est attaché à la propriété du lot).

N° commercial	Typologie	Etage	Surface Habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Orientation
A101	4 pièces	1er étage	78,39 m ²	32,57 m ²	Sud Est
A103	3 pièces	1er étage	64,23 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A104	2 pièces	1er étage	47,55 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A201	4 pièces	2ème étage	78,53 m ²	32,64 m ²	Sud Est
A203	3 pièces	2ème étage	64,34 m ²	8,92 m ²	Sud Est
A204	2 Pièces	2ème étage	47,63 m ²	8,92 m ²	Sud Est
A301	4 pièces	3ème étage	78,39 m ²	32,79 m ²	Sud Est
A303	3 pièces	3ème étage	64,23 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A304	2 pièces	3ème étage	47,55 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A401	4 pièces	4ème étage	78,39 m ²	32,79 m ²	Sud Est
A403	3 pièces	4ème étage	64,23 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A404	2 pièces	4ème étage	47,55 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A501	4 pièces	5ème étage	78,39 m ²	32,79 m ²	Sud Est
A503	3 pièces	5ème étage	64,23 m ²	9,02 m ²	Sud Est
A504	2 pièces	5ème étage	47,55 m ²	9,02 m ²	Sud Est



04

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT

Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **15 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 4 700€/m² TTC PKI.**

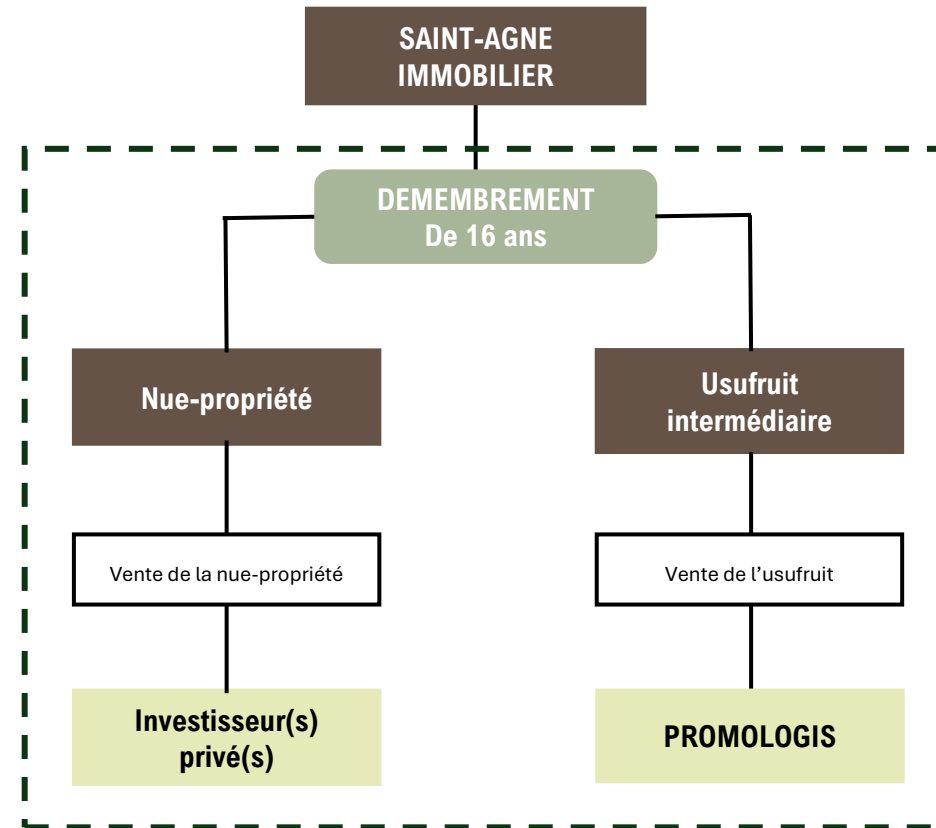
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 39%** pour une **durée de démembrement de 16 ans.**

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 2 900€/m² TTC PKI.**

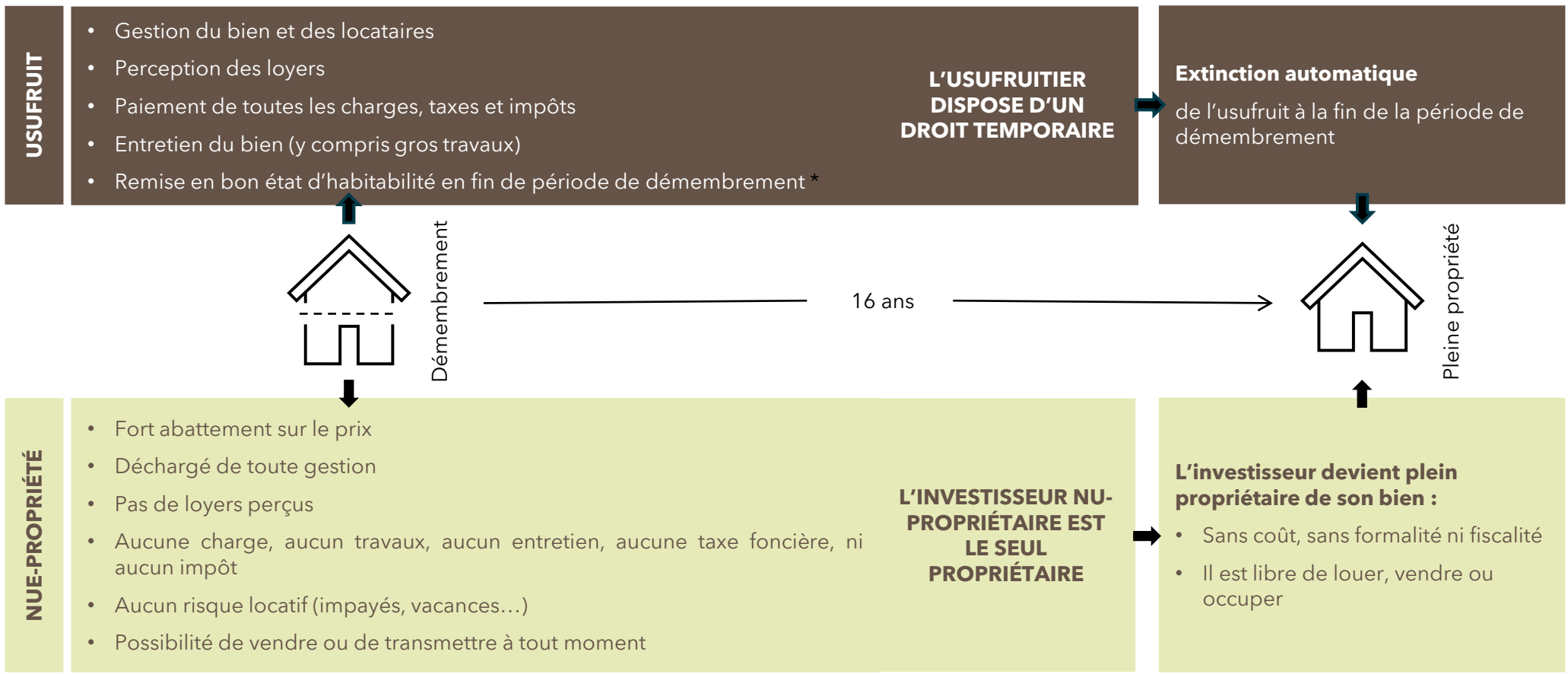
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif intermédiaire.

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

4 700€/m² TTC
Valeur moyenne de la
pleine propriété

2 900€/m² TTC
Valeur moyenne
de la nue-propriété

16 ans
Durée d'usufruit

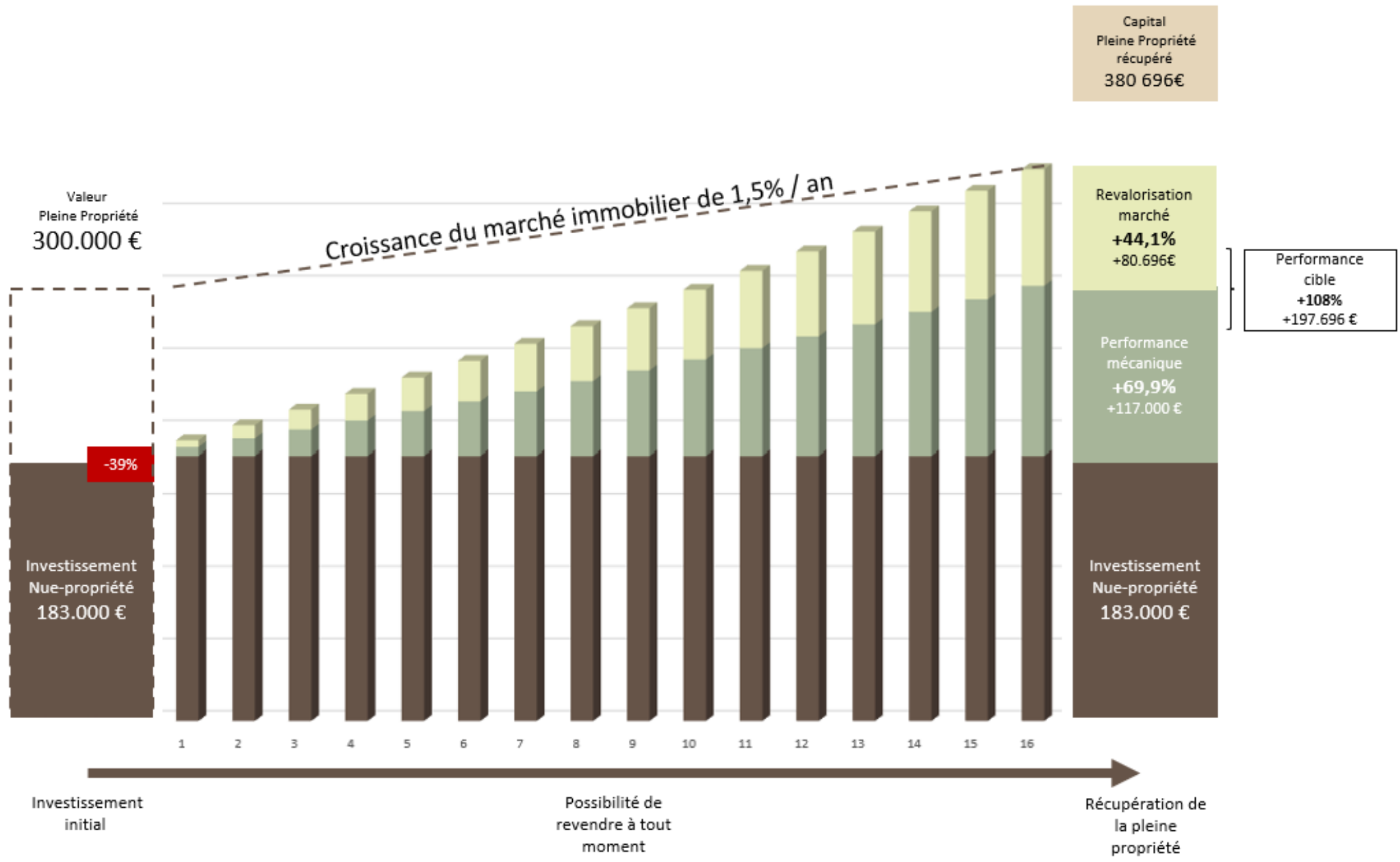
39%
d'abattement

63,9%*
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,1% par an)

108%**
Performance cible
(soit une performance
nette de 4,7% 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



PATRIMOINE