CATELLA
PATRIMOINE



OSTARA

ANNECY (74)

TABLE
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




“Annecy, là où les montagnes
rencontrent le bleu du lac ”

Annecy

Surnommée « la Venise des Alpes », Annecy séduit par son cadre de vie exceptionnel, entre les eaux cristallines de son lac et les sommets des Alpes. **Ville à taille humaine, elle conjugue avec élégance patrimoine, nature, attractivité touristique et dynamisme économique,** faisant d'elle une destination privilégiée pour vivre, investir ou développer un projet professionnel.

Annecy bénéficie d'une forte notoriété en France comme à l'international. Son patrimoine historique, son lac et son environnement alpin (moins d'une heure des stations de ski) attirent chaque année de nombreux visiteurs.
La ville profite également d'un calendrier riche en événements culturels et sportifs, renforçant son attractivité tout au long de l'année. Cette fréquentation touristique soutient un écosystème dynamique dans l'hôtellerie, la restauration, les commerces, les loisirs et les services.

Au-delà de son attractivité touristique, **Annecy s'appuie sur une économie diversifiée et dynamique.** Le territoire accueille de nombreuses entreprises, notamment dans l'industr' les services, le numérique, les activités créatives et le tourisme.

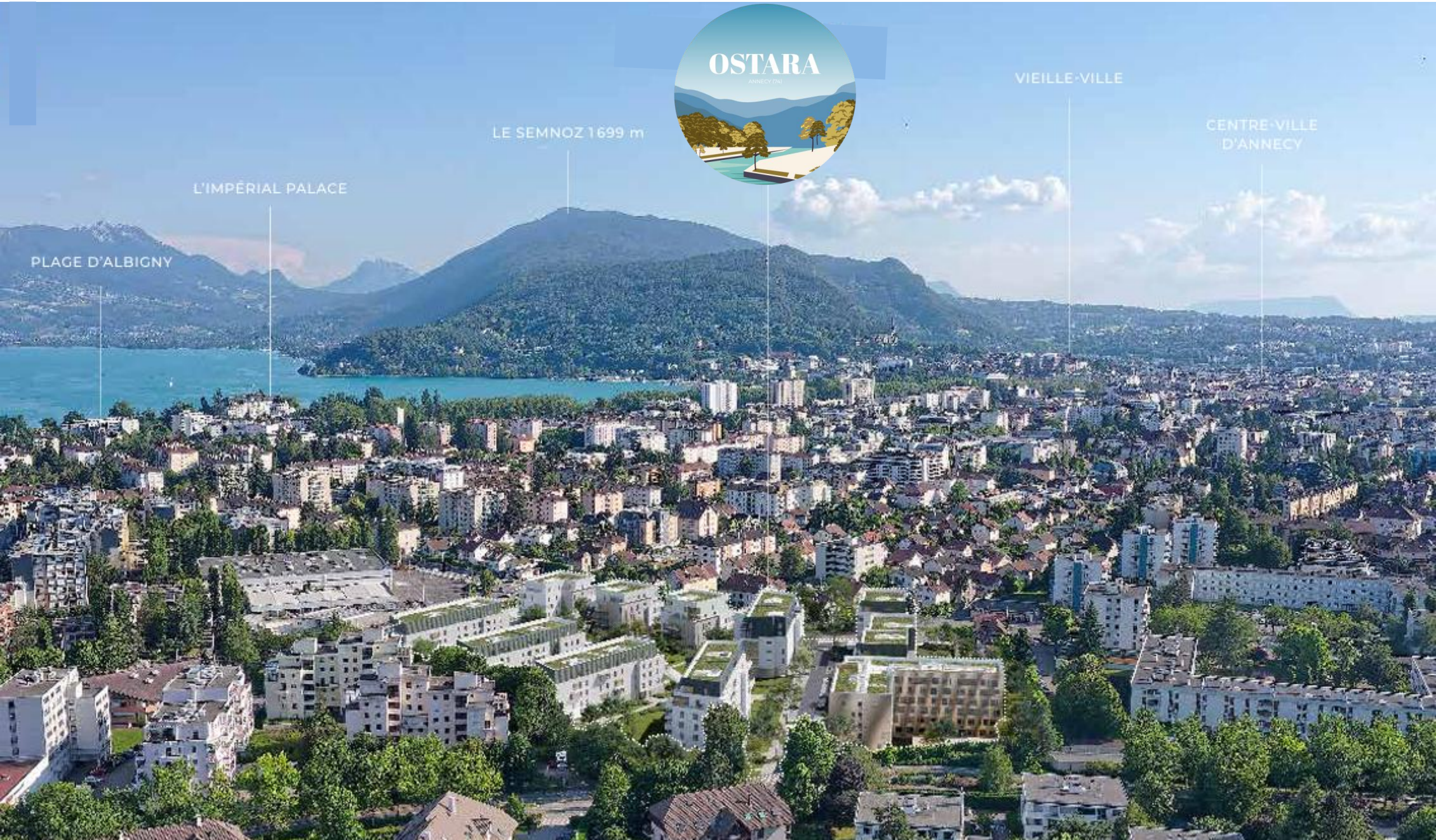
Proche de la Suisse et de Genève, Annecy bénéficie de la dynamique économique transfrontalière tout en conservant un environnement résidentiel privilégié. Les infrastructures routières et ferroviaires facilitent également les déplacements vers les principaux pôles économiques de la région.



Situation du programme

Une adresse de charme, dans le quartier résidentiel calme d'Annecy-le-Vieux, à deux pas du lac et à quelques minutes du cœur historique d'Annecy.

Adresse : 2 rue des Carillons, 74940 ANNECY



Proximité et accès

Très résidentielle, Annecy-le-Vieux est connue pour offrir **une qualité de vie parmi les plus recherchées du bassin annécien, notamment pour son ambiance paisible**.

Entourée de nature, Annecy-le-Vieux vous plonge dans un **environnement verdoyant avec de nombreux espaces verts et parcs, dont la célèbre plage d'Albigny.**

La résidence Ostaria prend place au sein du projet l'Eveil qui voit le jour sur l'ancien site du lycée de l'ECA.

A mi-chemin entre le chef-lieu et les rives du lac, cette adresse offre une **proximité incomparable avec les principaux points d'intérêts du Grand Annecy**.

Bordé par l'avenue des Carrés rendant facilement accessibles de nombreux commerces et services du quotidien.

- 4 min à pied de tous les commerces de proximité
- 20 min à pied de la plage d'Albigny et de l'Impérial Palace
- 11 min en voiture de la Gare d'Annecy
- 45 min en voiture de l'aéroport international de Genève



02

PRÉSENTATION

DU PROGRAMME



L'Eveil

Projet emblématique du quartier d'Annecy-le-Vieux, l'Eveil s'organise autour d'un **vaste parc arboré, créant un dialogue intime et quotidien entre architecture et nature.**

Inspiré par le vivant, le parc de l'Eveil offre un équilibre parfait de biodiversité préservée et d'espaces de vie conviviaux.

Modèle d'une nouvelle forme d'urbanité, l'Eveil poursuit également **des objectifs de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle pour un vivre ensemble harmonieux.**

Cet ensemble résidentiel unique se compose :

- Une résidence étudiante
- De plusieurs résidences
- D'une micro-crèche
- Des commerces,
- D'un foyer inclusif pour personnes handicapées




“L’élégance d’un projet
où la nature s’invite ”

Le programme

Deuxième acte du projet l'Eveil, **Ostara bénéficie d'une situation particulièrement au calme en bordure de la voie cyclable du parc**, la résidence offre un cadre préservé sur la partie haute du terrain.

Une architecture contemporaine s'inspirant de manière innovante des enduits minéraux présents dans le cœur historique d'Annecy. Cette réinterprétation des matériaux subtile mêle habilement différents matériaux, du béton lasuré au bois naturel en passant par l'acier, créant ainsi une harmonie visuelle saisissante.

Les détails de l'attique, revêtu d'un bardage grisé mat, confèrent une signature particulière à l'ensemble architectural.

Ostara est composée de deux bâtiments en R+6 et R+4.





Permis obtenu et purgé

Actabilité T4 2026

RE 2020 RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

NF HQE HABITAT

biodivercity

Livraison T4 2027

Plan masse


N
O
E
S
VOIE NOUVELLE
BATIMENT P1
R+4+T
BATIMENT P2
R+4+T
CATELLA
PATRIMOINE

Les acteurs

Promoteurs

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage, 3ème acteur français de BTP et concessions, développe une offre multiproduit audacieuse conjuguant expertise technique et innovation.
Ses réalisations témoignent de cette synergie. Groupe pour aboutir à une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux… sont autant d'enjeux qui guident l'action Eiffage.
Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et en Europe, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur.

Primalp, promoteur immobilier sur les 2 Savoie depuis plus de 50 ans via son appartenance au groupe Odes Habitat, est un acteur clé dans la construction de logements neufs de qualité.
De l'achat du terrain, jusqu'à la livraison de votre logement, Primalp planifie et construit des programmes immobiliers de références.
La vision de Primalp de l'acte de construire intègre une réflexion fondamentale qui est celle du sens de son action. Construire, c'est répondre à un besoin. C'est pourquoi l'approche de Primalp repose sur une analyse précise des souhaits de ses clients et des réalités territoriales.
Construire, c'est créer un cadre de vie agréable, durable et pérenne, qui intègre dans son environnement.

Bailleur

Halpades est une entreprise Sociale pour l'Habitat en Pays de Savoie et dans l'Ain. Depuis près de 70 ans, Halpades, acteur du Vivre Ensemble, est investie d'une mission d'intérêt général et propose des logements sociaux au plus grand nombre. Le bailleur social construit, gère et vend des logements aidés pour accompagner le développement économique et social dans les 2 Savoie et dans l'Ain.
43 067 personnes logées - 19 642 logements

03

PRÉSENTATION

DES BIENS



‘‘Des appartements de standing ouverts sur l’extérieur’’

Présentation des biens

Les logements en nue-propriété sont répartis du RDJ au R+4 se prolongeant tous par des surfaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons).

Les prestations de standing :

- Carrelage grès cérame 60x60, dans entrées, cuisines, séjours et pièces d'eau
- Parquet contrecollé dans les chambres
- Faïences toute hauteur dans les salles de bain et salles d'eau
- Fenêtres en bois
- Brise-soleil orientables motorisés dans les pièces de vie

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable	Surface balcon / terrasse	jardin	Orientation	N° Parking sous-sol
D01	T2	RDC	45,55 m²	8,99 m²	10,40 m²	Sud-est	
D02	T2	RDC	43,50 m²	8,59 m²	10,08 m²	Sud-est	
D03	T3	RDC	66,30 m²	11,62 m²	20,00 m²	Sud-est	emplacement sous-sol
D11	T2	R+1	53,56 m²	8,67 m²		Nord-ouest	
D12	T2	R+1	45,54 m²	8,66 m²		Sud-est	
D13	T2	R+1	43,50 m²	8,85 m²		Sud-est	
D14	T3	R+1	66,30 m²	14,14 m²		Sud-est	emplacement sous-sol
D21	T2	R+2	53,56 m²	8,67 m²		Nord-ouest	
D22	T2	R+2	45,50 m²	8,66 m²		Sud--est	
D23	T2	R+2	43,50 m²	8,85 m²		Sud-est	
D31	T2	R+3	53,17 m²	9,87 m²		Nord-ouest	

04

MONTAGE

EN DÉMEMBREMENT

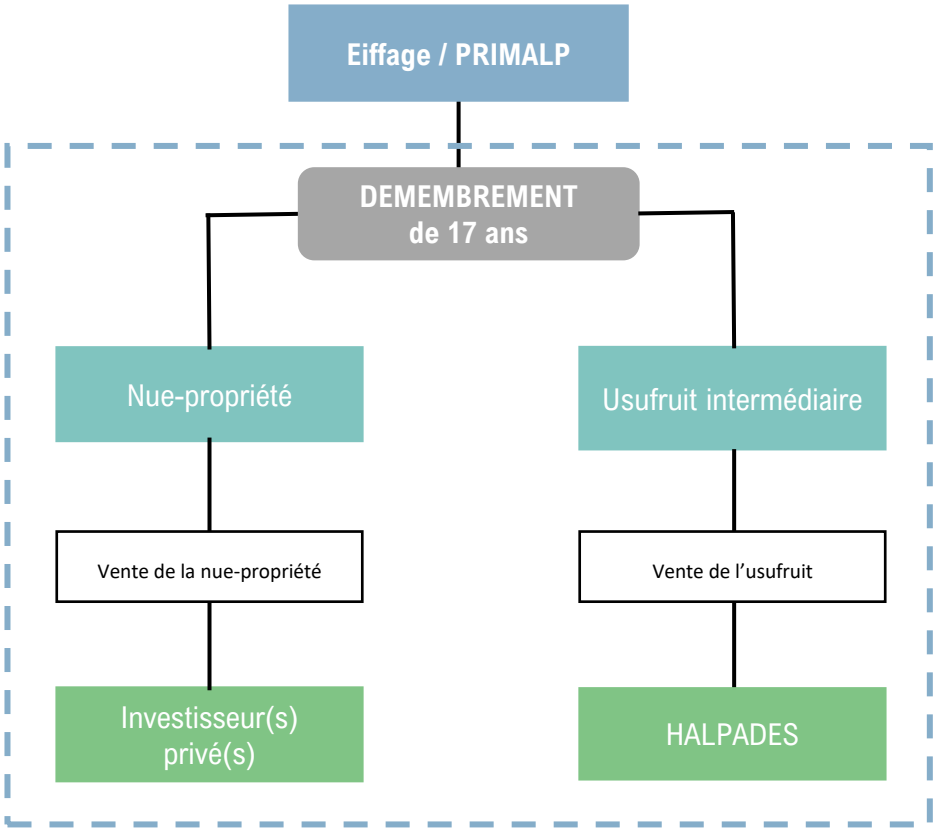
Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **16 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 7 200€/m² HPKTTC.**

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 17 ans.

La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 4 680€/m² HPK TTC.



L'usufruit locatif d'une durée de 17 ans sera cédé à HALPADES, 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 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 intermédiaire
- 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-propriétaires 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

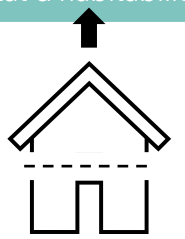
USUFRUIT

- Gestion du bien et des locataires
- Perception des loyers
- Paiement de toutes les charges, taxes et impôts
- Entretien du bien (y compris gros travaux)
- Remise en bon état d'habitabilité en fin de période de démembrement *

L'USUFRUITIER DISPOSE D'UN DROIT TEMPORAIRE

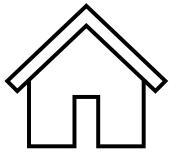
Extinction automatique

de l'usufruit à la fin de la période de démembrement



Démembrement

17 ans



Pleine propriété

NUE-PROPRIÉTÉ

- Fort abattement sur le prix
- Déchargé de toute gestion
- Pas de loyers perçus
- Aucune charge, aucun travaux, aucun entretien, aucune taxe foncière, ni aucun impôt
- Aucun risque locatif (impayés, vacances…)
- Possibilité de vendre ou de transmettre à tout moment

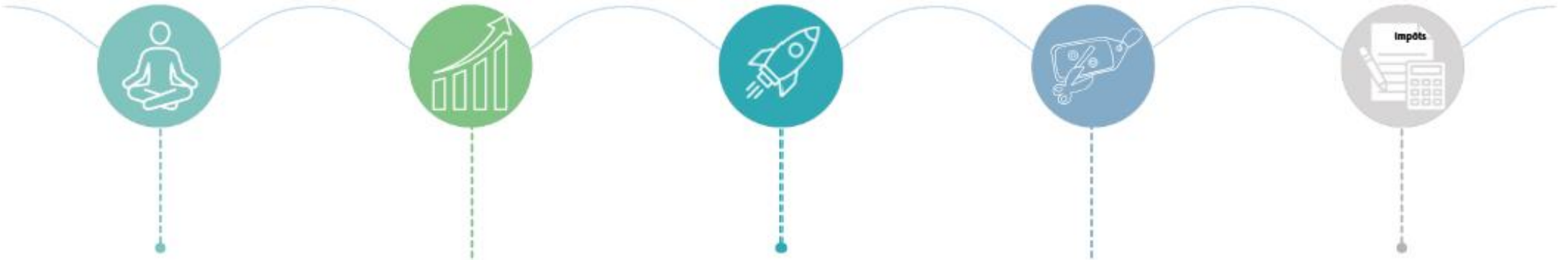
L'INVESTISSEUR NU-PROPRIÉTAIRE EST LE SEUL PROPRIÉTAIRE

L'investisseur devient plein propriétaire de son bien :

- Sans coût, sans formalité ni fiscalité
- Il est libre de louer, vendre ou occuper

** 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 et des revenus futurs plus importants

Déductibilité des intérêts d'emprunt

N'entre pas dans l'assiette taxable de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

05

CARACTÉRISTIQUES

FINANCIÈRES



Les caractéristiques financières

7 218€/m² TTC
Valeur moyenne
de la pleine propriété
Hors parking

4 692€/m² TTC
Valeur moyenne
de la nue-propriété
Hors parking

17 ans
Durée d'usufruit

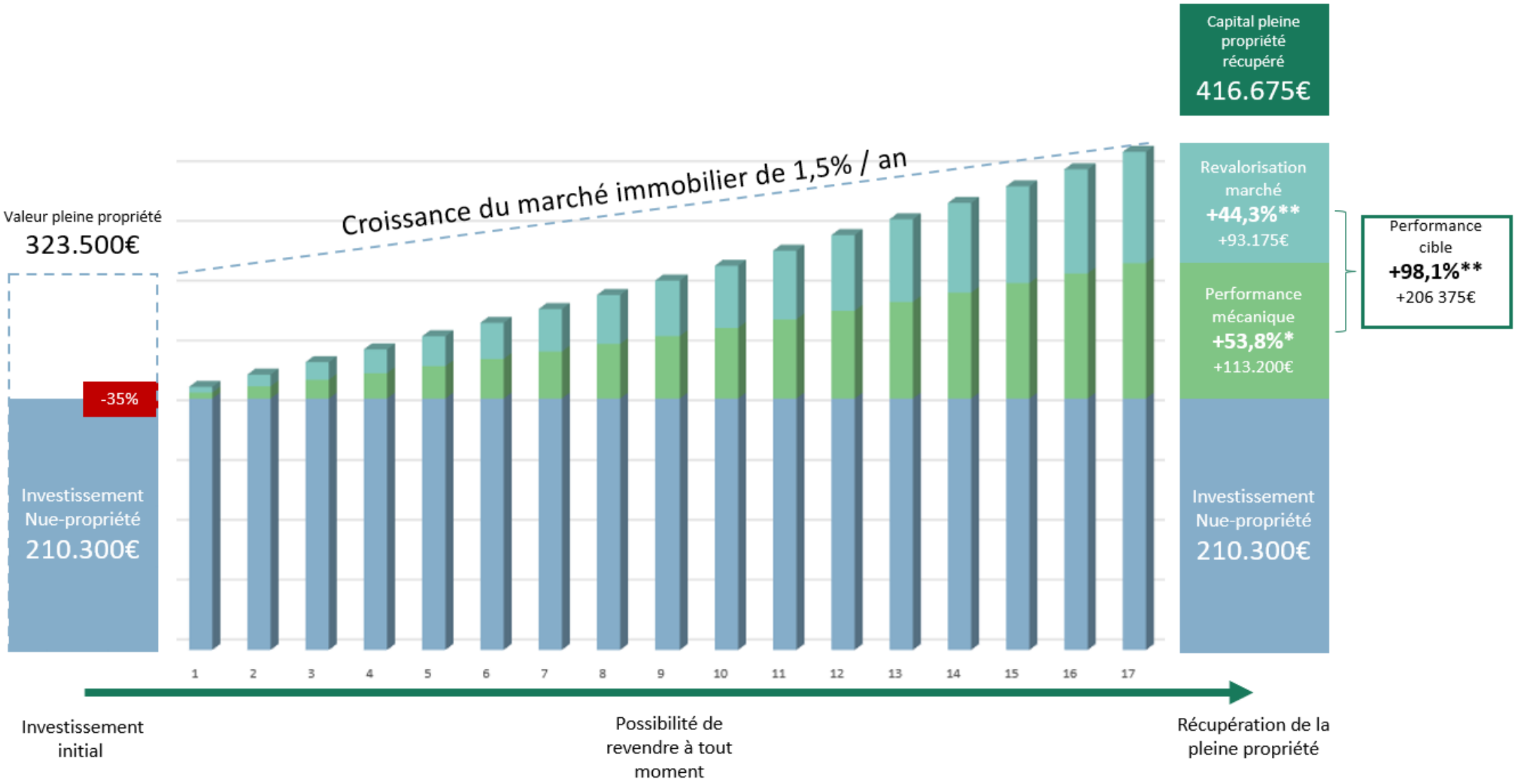
35%
d'abattement

+53,8%*
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 3,1% par an)

+98,1%**
Performance cible
(soit une capitalisation
nette de 5,7% par an)

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

Performance de l'investissement



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

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

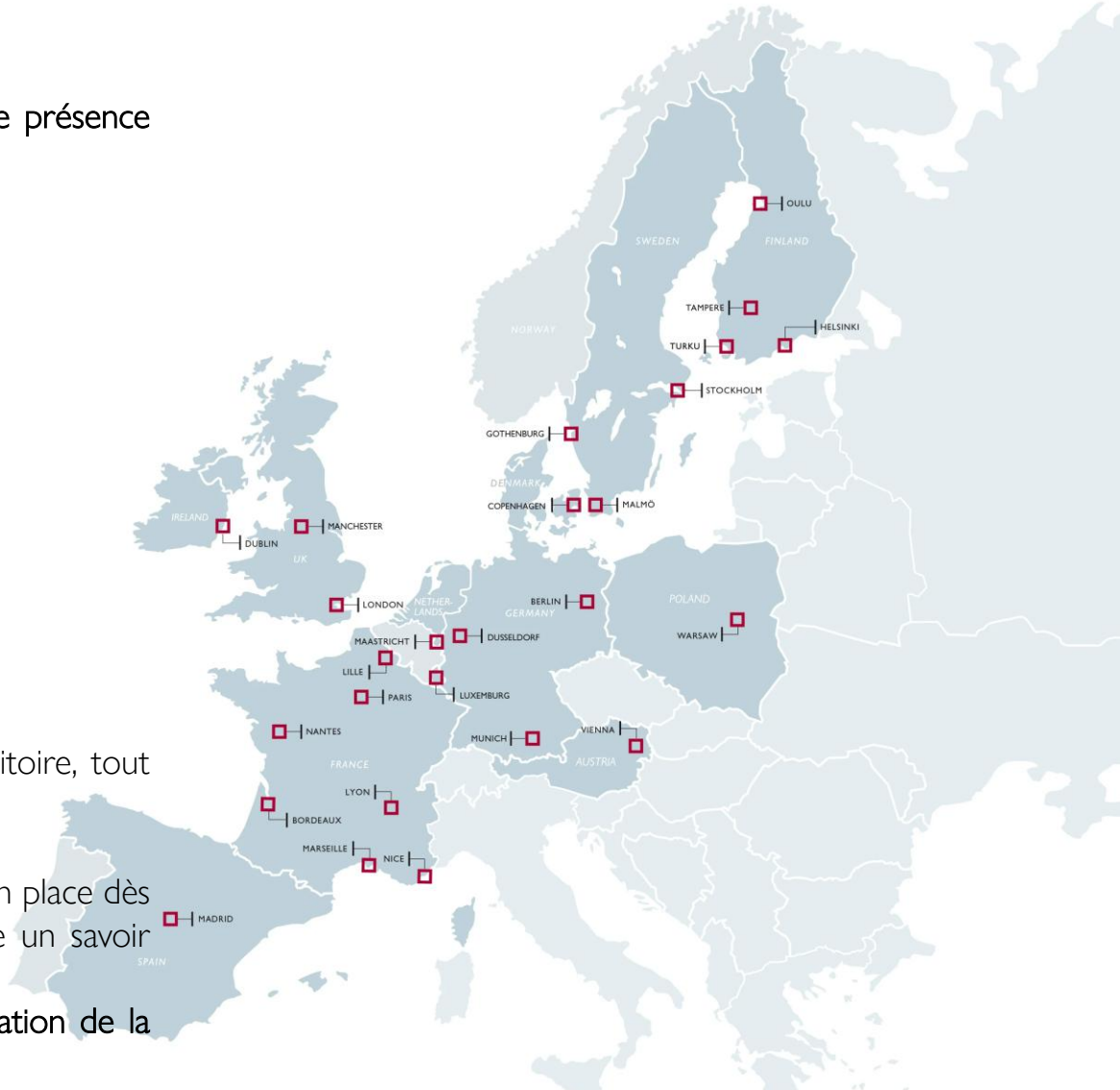
CHIFFRES CLES

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 Résidential

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



Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 2 rue Paul Cézanne 75008 PARIS-RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance.