LE JARDIN DE CÉRÈS

ANTIBES (06)

CATELLA
PATRIMOINE

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




“Antibes, l’éclat de la Côte d’Azur
au bord de la Méditerranée”

Antibes

Située entre la Méditerranée et le Cap d'Antibes, Antibes séduit par son art de vivre unique, où le charme de la Côte d'Azur se mêle à un riche patrimoine historique.

Ville authentique et dynamique, elle offre un cadre de vie privilégié, rythmé par ses plages, son port de plaisance, son marché provençal, ses restaurants, ses commerces de proximité et ses nombreuses infrastructures culturelles et sportives.

Véritable écrin de verdure, le Cap d'Antibes et ses sentiers du littoral viennent parfaire cet environnement d'exception, tandis que les remparts et les ruelles pavées du vieil Antibes invitent à la flânerie tout au long de l'année.

Au-delà de son attractivité touristique, **Antibes profite d'un environnement économique solide,** porté par le commerce, les services, le tourisme et la proximité immédiate de **Sophia Antipolis, 1ère technopole d'Europe.**



Cette combinaison entre qualité de vie, dynamisme économique et forte demande immobilière fait **d'Antibes une ville particulièrement attractive pour un investissement immobilier durable.**



Situation du programme

Une adresse recherchée et prisée, au cœur d'Antibes, à quelques pas du littoral azuréen et du dynamisme du chemin de la Constance.

Adresse : 145 Chemin de la Constance - 06600 ANTIBES



Proximité et accès

Au cœur du secteur résidentiel de La Constance – Le Puy, ce bien bénéficie d'un **environnement recherché, alliant calme, verdure et qualité de vie**.

A l 'écart de l'agitation du centre-ville, le quartier séduit par son **atmosphère paisible et résidentielle, tout en permettant de rejoindre facilement les principaux pôles d'intérêt d'Antibes**. Le secteur offre un cadre idéal pour celle et ceux qui recherchent un équilibre entre tranquillité et proximité des commodités.

Les commerces, services et établissement scolaires sont accessibles dans les environs, tandis que les axes routiers permettent de rejoindre aisément le centre d'Antibes, Juan-les-pins, les plages ainsi que Sophia-Antipolis.

Tous les services et commerces de proximité enrichissent la vie de cet agréable quartier : boulangeries, épiceries, supermarchés, établissements de santé, sans oublier la proximité des plages et du Vieil Antibes pour les moments de détente

5 min à pied de l'Hôpital de la Fontonne

20 min à pied de la plage

10 min en voiture de la technopole Sophia Antipolis



02.

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME




“Entre ville et nature, une nouvelle façon de vivre à Antibes”

Le programme

Le Jardin de Cérès réinvente l'art de vivre méditerranéen en composant un **véritable écrin de verdure** autour de l'habitat.

Le programme prend le parti d'une urbanité douce et généreuse, organisée autour de sept bâtiments à taille humaine réunissant 125 logements traversés de **cheminements paysagers, de patios plantés et d'espaces de respiration végétale**.



LE JARDIN DE CÉRÈS
ANTIBES (06)

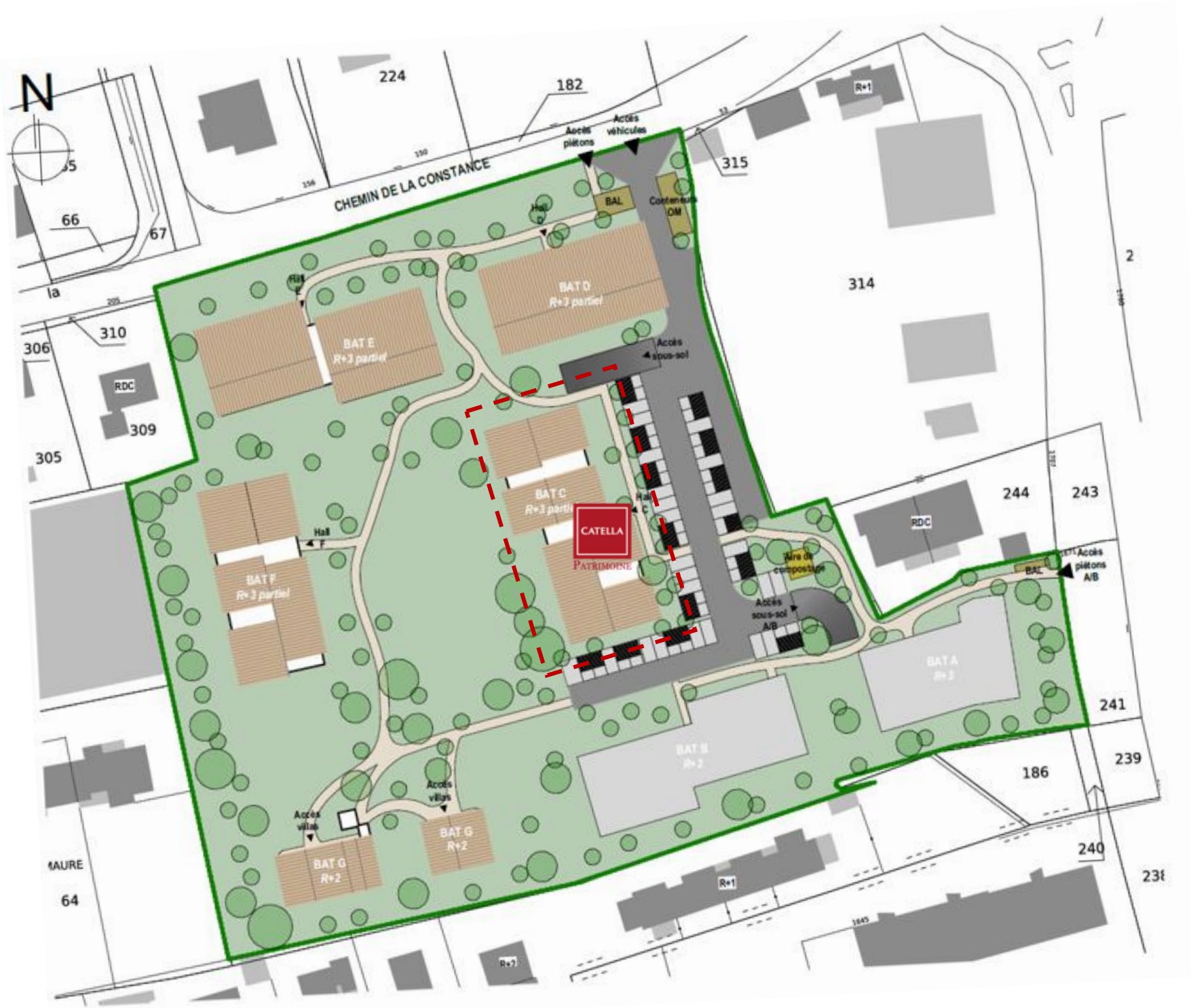
L'ensemble s'inscrit dans un jardin habité, pensé comme un prolongement naturel du cadre de vie antibois : allées arborées, essences méditerranéennes, pelouses et massifs composent un paysage vivant où se croisent promeneurs et riverains.



Conçue pour accueillir tous les temps de la vie quotidienne, se promener, se retrouver, se ressourcer, dans un quartier résidentiel prisé, à quelques encablures du littoral azuréen.

Permis obtenu et purgé	Actabilité T4 2026	RE 2020 RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE NF HQE HABITAT	Livraison T2 2028

Plan masse


N
CHEMIN DE LA CONSTANCE
Accès piétons
Accès véhicules
BAL
Conteneurs OM
BAT D
R+3 partiel
BAT E
R+3 partiel
Accès sous-sol
BAT C
R+3 partiel
CATELLA
PATRIMOINE
Hall F
BAT F
R+3 partiel
Hall C
Aire de compostage
Accès sous-sol A/B
BAT A
R+3
BAT B
R+2
Accès piétons A/B
Accès villas
BAT G
R+2
RDC
R+1
224
182
315
314
310
306
309
305
244
243
241
239
186
240
66
67
64

Les acteurs

Promoteur

Leader français de la promotion et des services immobiliers, le groupe immobilier Nexity se met au servcice : des collectivités locales, des particuliers, des entreprises, des investisseurs, et des institutionnels.
Avec plus de 8 500 collaborateurs, le groupe Nexity sert ses clients à toutes les étapes de leur vie immobilière. Nexity leur propose des produits et des services physiques et digitaux en phase avec leurs attentes et leurs besoins, créant ainsi de la valeur pour toutes ses parties prenantes.
Engagé historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonisation, ile groupe Nexity se mobilise pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité, dans des quartiers et des villes apaisés où il fait bon habiter, vivre et travailler.
Chiffres clés :

- 2,8 milliards € de chiffre d'affaires en 2025
- 12 008 réservations de logements neufs en France en 2025

Bailleur

Unicil est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) et une filiale immobilière du groupe Actions Logement, dont la vocation principale est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.
Présente dans environ 160 communes à travers une organisation territoriale en quatre secteurs (Provence Alpes, Provence Littoral, Var et Alpes-Maritimes), elle gère un parce de plus de 34 000 logements en région PACA.

03.

PRÉSENTATION
DES BIENS




“Un écrin contemporain au cœur
d’un environnement privilégie”

Présentation des biens

Les 18 logements en nue-propriété sont situés dans le bâtiment C, du 2 pièces au 4 pièces duplex, répartis sur les niveaux R+1 et R+2.

Pensés pour offrir un cadre de vie confortable et lumineux, les appartements bénéficient tous d'un espace extérieur privatif, prolongeant naturellement les espaces de vie vers l'extérieur. Les orientations Est et Ouest permettent de profiter d'une belle luminosité tout au long de la journée.

Chaque logement dispose également d'un stationnement privatif extérieur ainsi que d'une cave en sous-sol.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable (m²)	Surface balcon / terrasse	N° parking	N° cave	Orientation
C101	T2	R+1	45,14 m²	8,81 m²	P035	C2-44	Ouest
C102	T2	R+1	44,81 m²	5,11 m²	P036	C2-45	Ouest
C103	T2	R+1	45,39 m²	8,75 m²	P037	C2-46	Ouest
C104	T2	R+1	53,50 m²	13,66 m²	P038	C2-47	Est
C105	T2	R+1	44,79 m²	7,56 m²	P039	C2-48	Est
C106	T2	R+1	44,08 m²	6,47 m²	P040	C2-49	Est
C107	T2	R+1	44,27 m²	6,97 m²	P041	C2-50	Est
C108	T2	R+1	45,15 m²	7,30 m²	P042	C2-51	Est
C109	T3	R+1	66,75 m²	8,61 m²	P043	C2-52	Sud
C110	T3	R+1	63,39 m²	8,54 m²	P044	C2-53	Ouest
C111	T3	R+1	65,73 m²	7,50 m²	P045	C2-54	Ouest
C201	T4 Duplex	R+2	87,37 m²	8,81 m²	P046	C2-55	Ouest
C202	T2	R+2	44,81 m²	5,48 m²	P047	C2-56	Ouest
C204	T4 Duplex	R+2	93,23 m²	13,69 m²	P048	C2-01	Est
C205	T2	R+2	44,79 m²	6,75 m²	P049	C2-02	Est
C206	T3 Duplex	R+2	74,94 m²	6,47 m²	P050	C2-03	Est
C207	T3 Duplex	R+2	75,29 m²	6,98 m²	P051	C2-04	Est
C208	T2	R+2	45,15 m²	7,17 m²	P052	C2-05	Est

04.

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT



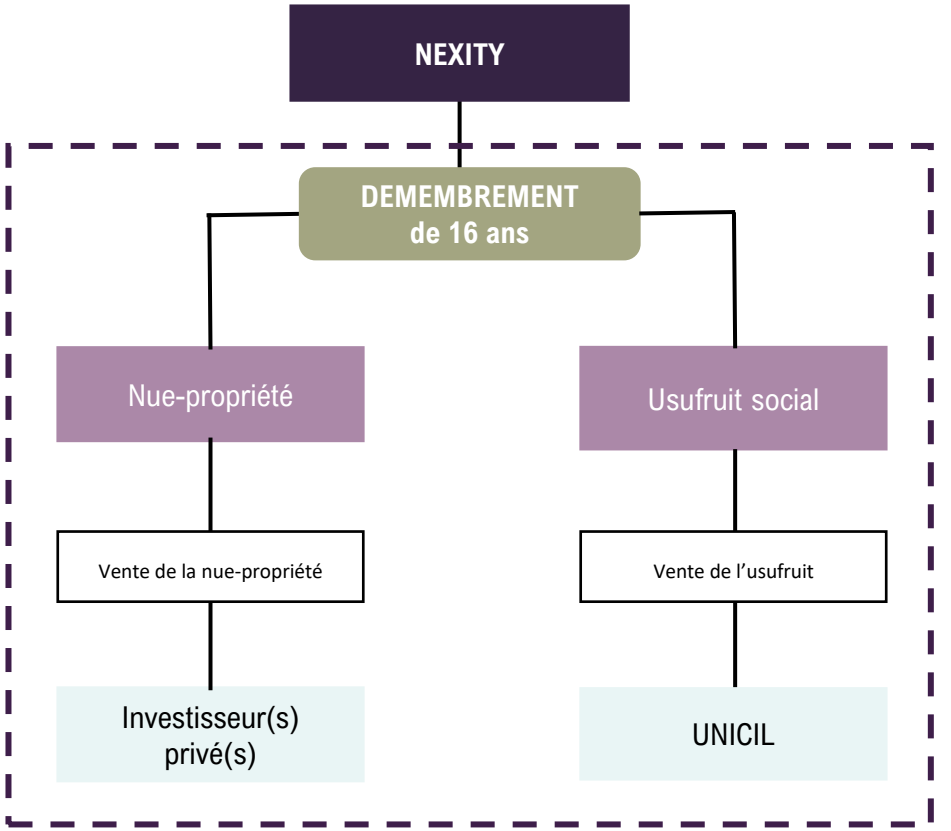
Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **18 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 6 282€/m² HPK TTC.**

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 4 020€/m² HPK TTC.

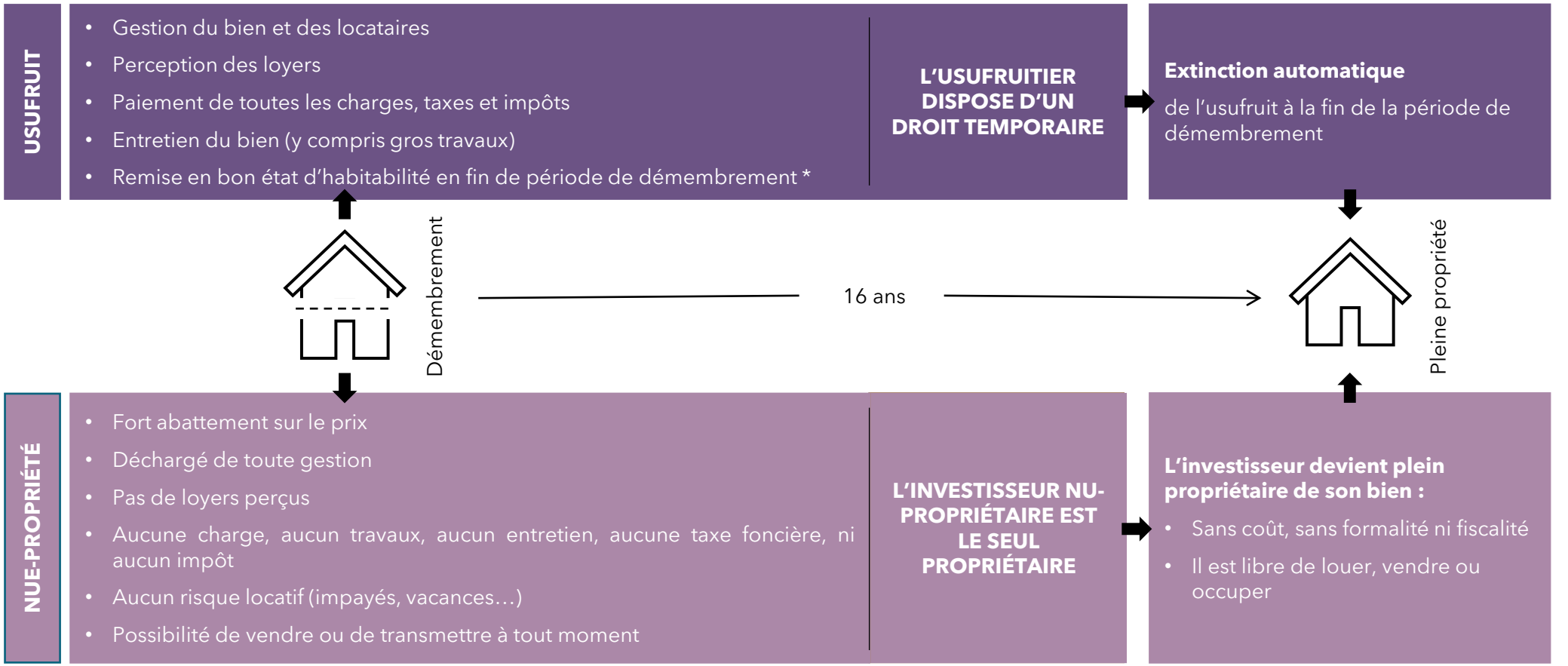


L'usufruit locatif d'une durée de 16 ans sera cédé à Unicil, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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-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



** 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

6 282€/m² TTC
Valeur moyenne
de la pleine propriété
hors parking / hors cave

4 020€/m² TTC
Valeur moyenne
de la nue-propriété
hors parking / hors cave

16 ans
Durée d'usufruit

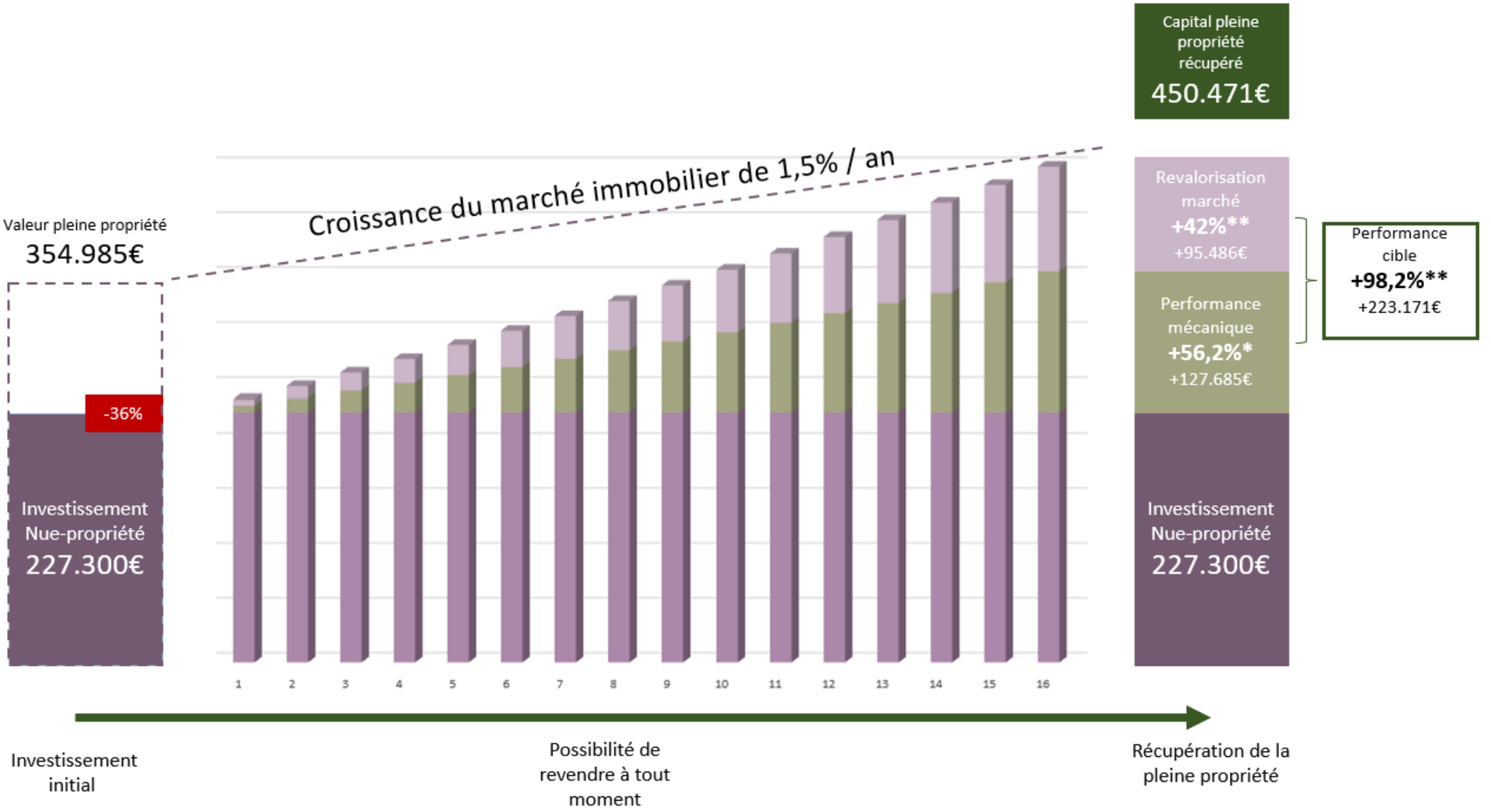
36%
d'abattement

+56,2%*
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 3,5% par an)

+98,2%**
Performance cible
(soit une capitalisation
nette de 6,1% 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



CATELLA

PATRIMOINE

