BEAUSOLEIL

16 LANGEVIN

BEAUSOLEIL

CATELLA
PATRIMOINE

TABLE DES MATIERES

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

❑ 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.

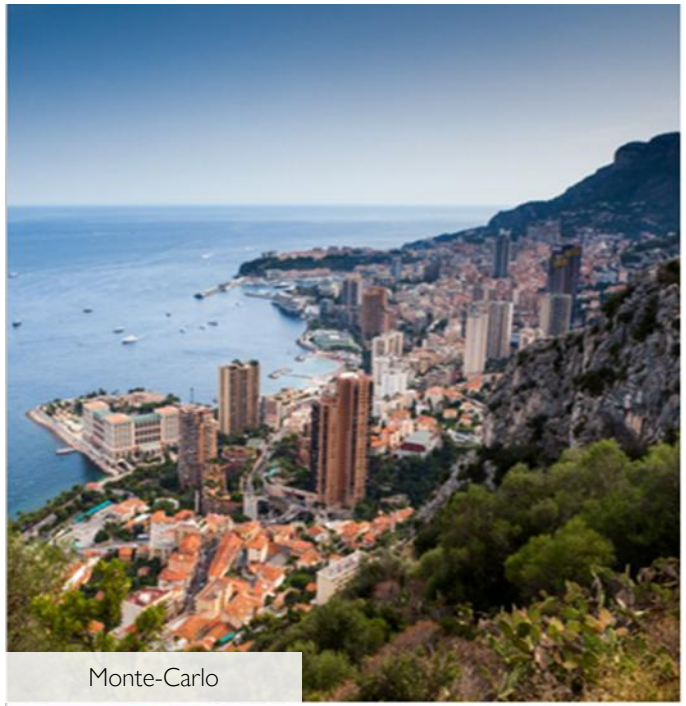
La ville bénéficie de **l'attractivité économique et touristique de la principauté monégasque** qui lui offre un dynamisme et une accessibilité sans pareils.

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

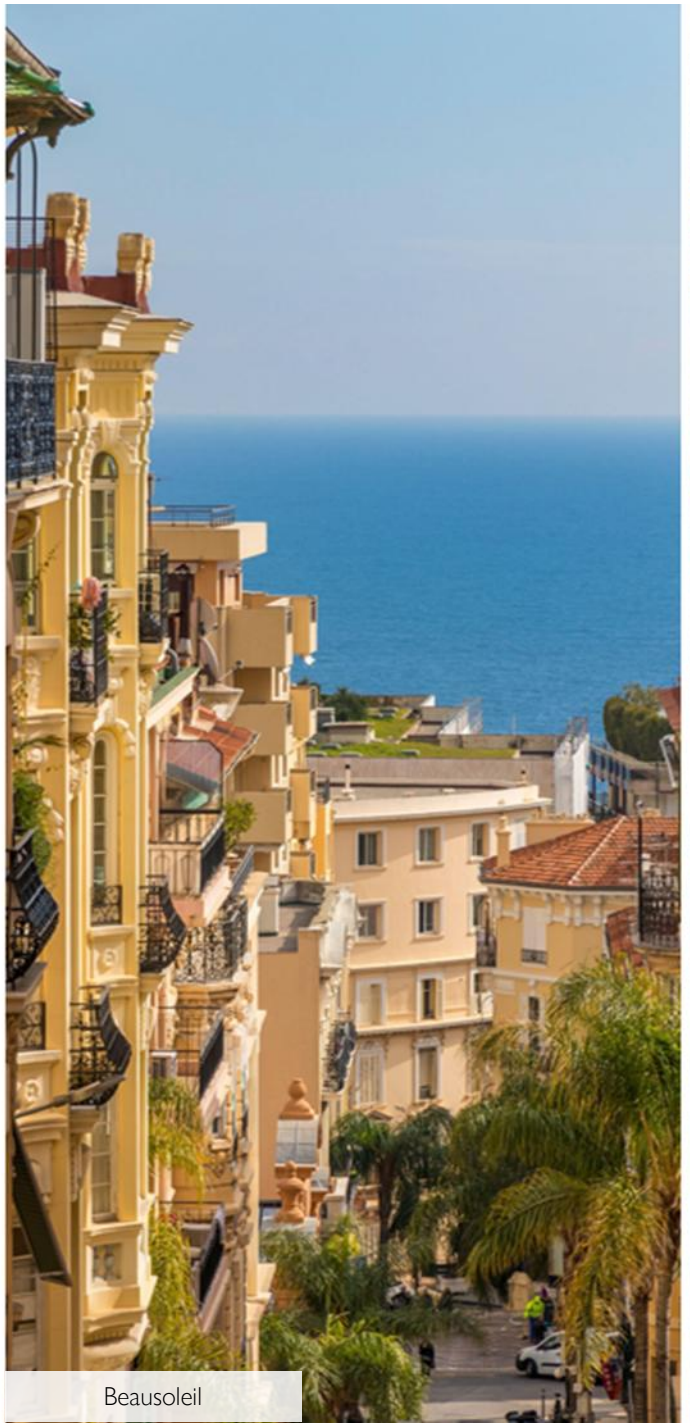
Très recherchée par les travailleurs de Monaco, Beausoleil ne cesse de se développer pour accueillir les actifs du secteur et les touristes fortunés en quête d'un pied-à-terre à quelques minutes de la principauté.



Beausoleil



Monte-Carlo



Beausoleil



Plage du Larvotto, Monaco



Casino de Monte Carlo

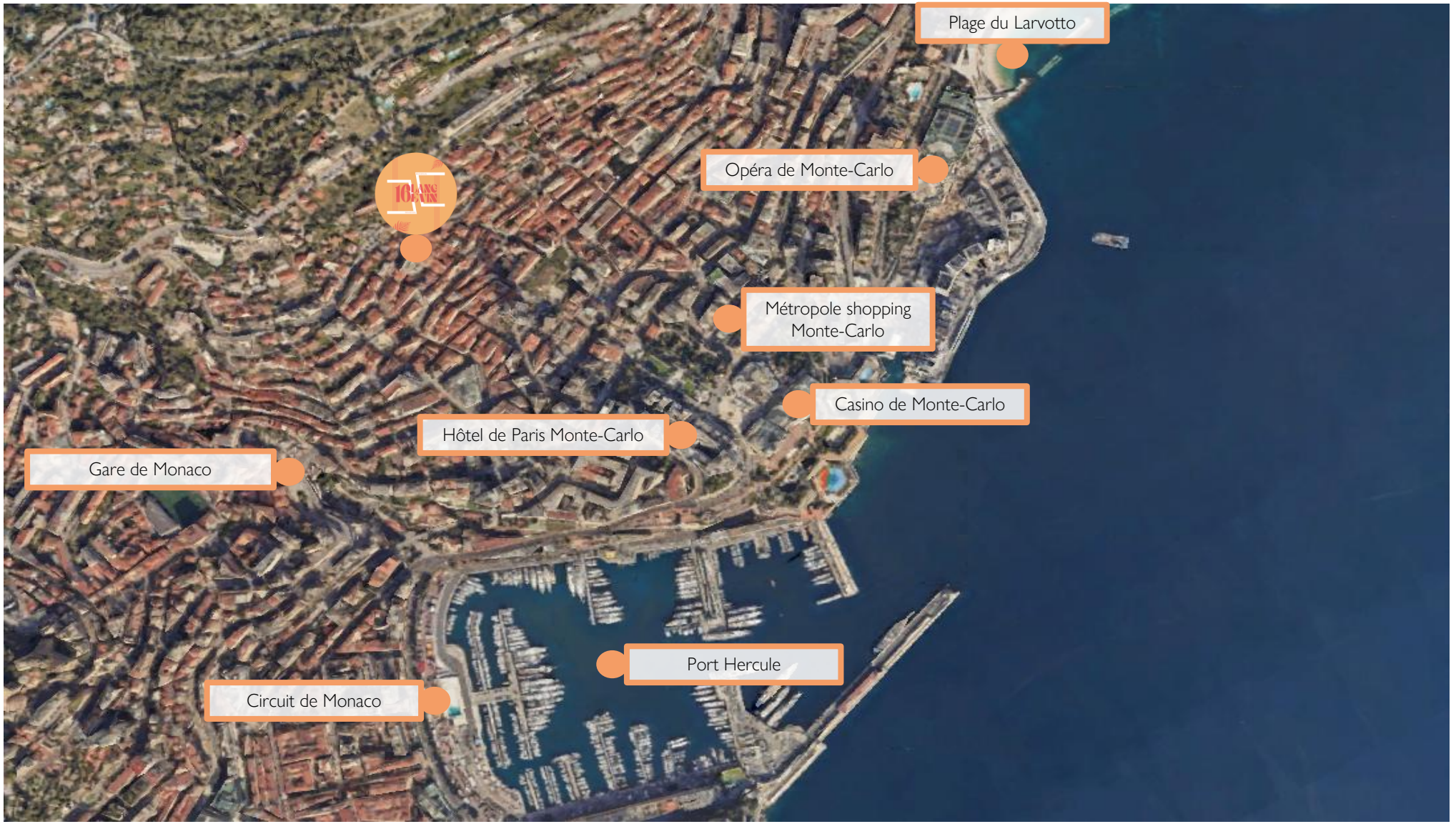


Beausoleil

Situation du programme

Au cœur de la Riviera Méditerranéenne, 16 Langevin bénéficie d'un emplacement unique à quelques pas seulement de la principauté de Monaco.

Adresse : 16 avenue du Professeur Langevin – 06240 BEAUSOLEIL



Google earth

Proximité et accès

Le projet bénéficie d'une **localisation privilégiée** et d'une **tranquillité incomparable** tout en étant à la lisière de la frontière monégasque.

Shopping de luxe, culture, sport, yachting et finance : 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 : Grimaldi Forum Monaco et Rolex Monte-Carlo Masters).

Autour de l'avenue du Professeur Langevin, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que les services et les infrastructures essentiels : 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.

9 min à pied du Casino de Monte-Carlo

10 min à pied du Métropole Shopping Monte-Carlo

11 min en voiture du centre de Monaco

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

12 min à pied de la gare de Monaco



Comme une image

02

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME

Vue aérienne



Google earth

❑ Le programme

A quelques mètres de la frontière monégasque, 16 Langevin est composée de 36 logements répartis sur deux bâtiments sur 4 et 5 étages.

Par sa composition en deux séquences, la résidence épouse les courbes de la colline et s'insère entre les maisons typiques aux façades historiques belle époque, créant ainsi **un style épuré avec une architecture contemporaine**.

Tel un **belvédère surplombant la baie de Monaco**, les deux bâtiments s'implantent en étages. L'accès sécurisé de la résidence se fait depuis l'avenue par un porche traversant directement le hall d'entrée.

L'ensemble du projet est conçu pour **favoriser le bien-être des habitants** tout en **soutenant la biodiversité locale**. L'espace central en rez-de-jardin et les toitures-terrasses sont totalement végétalisées entre plantes subtropicales et méditerranéennes.

Permis obtenu et purgé	Actabilité immédiate	RE 2020 BEE+	Livraison 4T 2027



Plan de masse



❑ Promoteur : EMERIGE

Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige encourage le rapprochement de la culture avec tous les publics en soutenant des programmes d'éducation artistique et culturelle qui bénéficient chaque année à plus de 15 000 jeunes. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

EXEMPLES DE REALISATIONS



UNIC – PARIS 17ème



AVENUE DE GRASSE – LE ROURET (06)



BERLIOZ – NICE (06)



BEAUPASSAGE – PARIS 7ème

❑ Usufruitier : 3F Sud Groupe Action Logement

3F propose des solutions d'habitations à loyer modéré aux personnes à revenus modestes. C'est la principale entreprise de logement social en France. Elle est présente en Ile-de-France et en Régions à travers 12 sociétés comme 3F Sud qui est implanté en Provence-Alpes-Côte-d'Azur et en Corse.

Investie d'une mission d'intérêt général, 3F intervient sur toute la chaîne de valeur du secteur HLM dans la construction, l'entretien et la rénovation des résidences, la gestion locative, la vente de logements pour favoriser l'accession sociale à la propriété et le renouvellement urbain ainsi que le développement territorial.

3F fait partie du **groupe Action Logement,** acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

3F gère un parc de **plus de 300 000 logements sociaux occupés par plus de 700 000 locataires.**

03

PRÉSENTATION
DES BIENS

Présentations des biens

Catella Patrimoine propose 7 logements en nue-propriété du studio au 3 pièces répartis du rez-de-chaussée au 1er étage du bâtiment A.

Les **larges baies vitrées** permettent de profiter au quotidien de la douceur de vivre de la Côte d'Azur.

Les logements bénéficient d'une place de stationnement en sous-sol. Un local à vélo est également mis à la disposition des résidents.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable	Surface balcon / terrasse	Orientation	N° Parking sous-sol
A01	T1	RDC	30,88 m²	7,60 m²	sud-est	P419
A02	T1	RDC	37,02 m²	10,11 m²	sud-est	P420
A11	T1	R+1	42,08 m²	8,60 m²	ouest	P413
A12	T3	R+1	64,45 m²	11,60 m²	sud-est	P412
A13	T3	R+1	59,11 m²	6,61 m²	sud-est	P414
A14	T2	R+1	45,41 m²		ouest	P411
A15	T2	R+1	43,20 m²	6,40 m²	ouest	P415

Perspective



Séjour du A12

04

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT

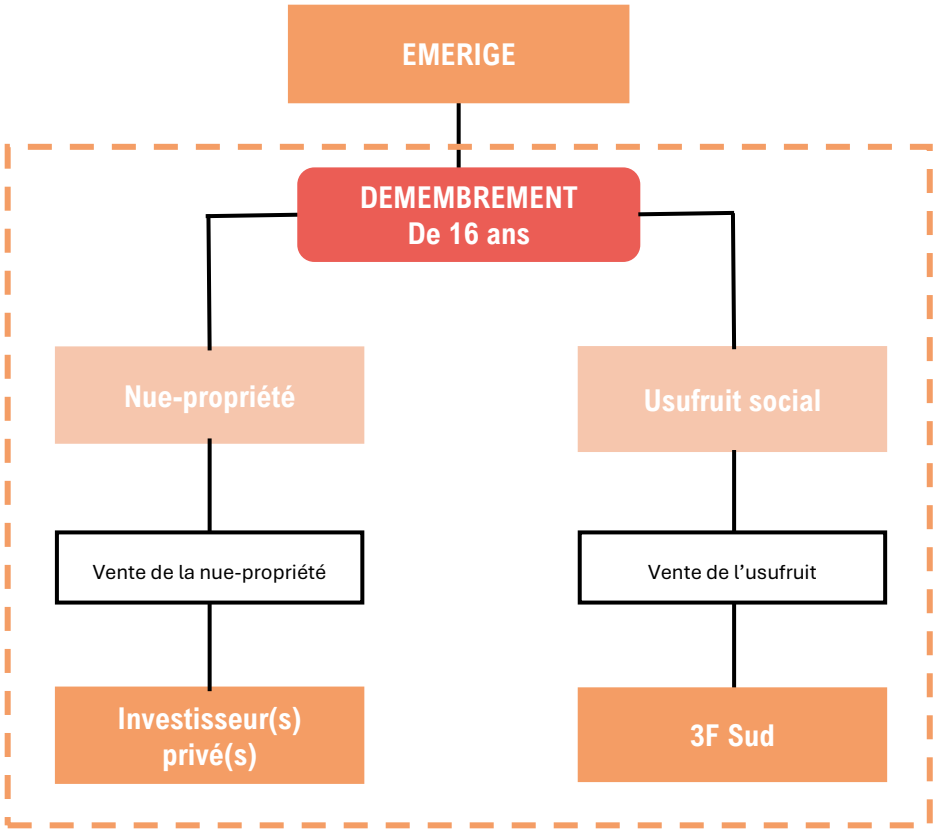
❑ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose 7 **logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de** 9 101€/m² TTC HPK.

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** 5 841€/m² TTC HPK.



L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à 3F Sud, 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 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'usufruiter 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

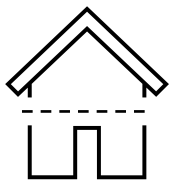
USUFRUIT

- 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

16 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 ou des revenus plus importants à terme

Déductibilité des intérêts d'emprunt

IFI

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

9 101€/m² TTC
Valeur moyenne de la pleine propriété hors parking

5 841€/m² TTC
Valeur moyenne de la nue-propriété hors parking

16 ans
Durée d'usufruit

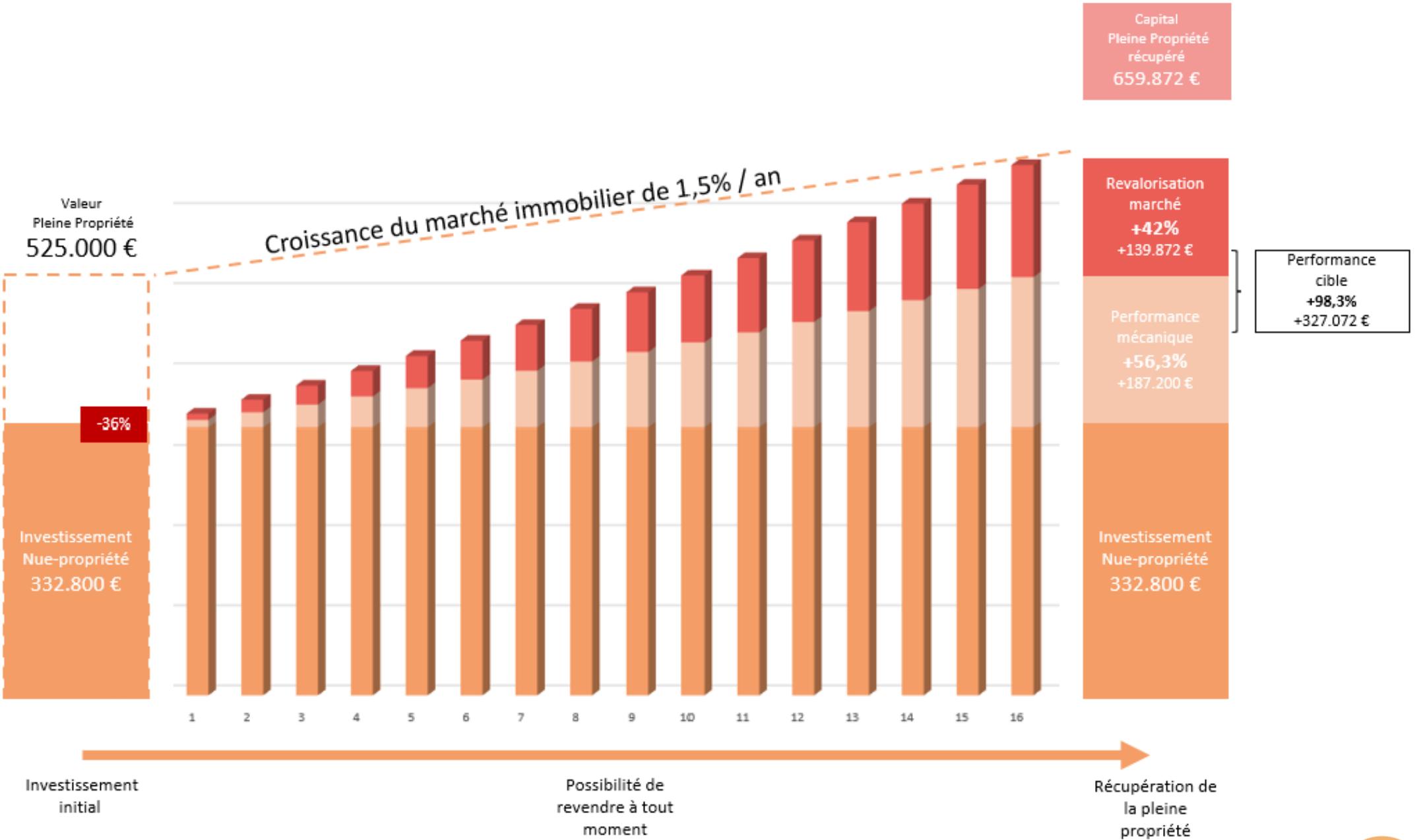
36%
d'abattement

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

+98,3%**
Performance cible (soit une performance 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



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

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 : 4 rue de Lasteyrie – 75116 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.