BATIGNOLLES Campus

PARIS 17

CATELLA

PATRIMOINE

TABLES *des* MATIÈRE

- PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT
- PRÉSENTATION DU PROGRAMME
- CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME
- CATELLA PATRIMOINE

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

Paris : une ville attractive pour les étudiants

Paris, capitale de la France, est bien plus qu'une ville emblématique par sa culture, son histoire et son architecture. **Elle est aussi l'un des plus grands centres universitaires d'Europe, attirant chaque année des centaines de milliers d'étudiants français et étrangers.** La ville abrite de nombreuses universités prestigieuses, comme la Sorbonne, Sciences Po, Paris Cité ou encore l'École Normale Supérieure. Ces établissements offrent une grande diversité de formations, dans des domaines aussi variés que les lettres, les sciences, le droit, l'économie ou les arts. **Grâce à cette richesse académique, Paris figure régulièrement dans les classements des meilleures villes étudiantes du monde.**



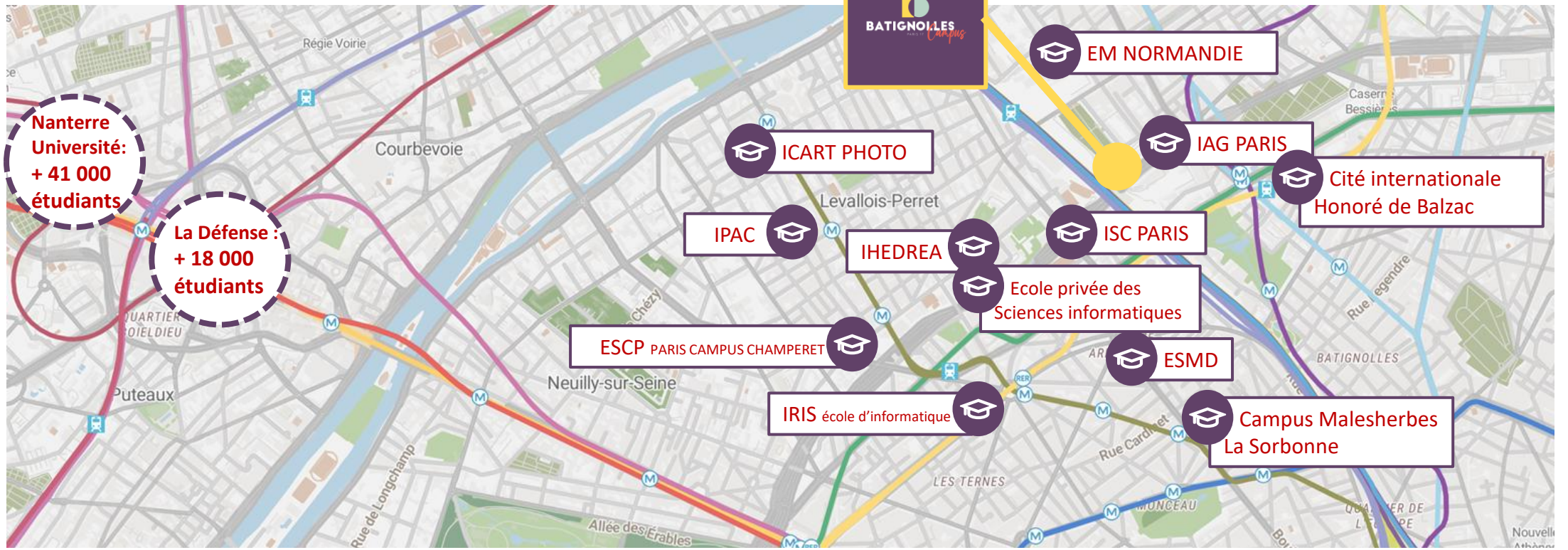
Chiffres clés de la Métropole du Grand Paris :

- 1er pôle d'enseignement supérieur de France
- 810 000 étudiants en 2025
- 35% d'étudiants internationaux

Avec un nombre d'étudiants qui augmente régulièrement, le nombre de logements étudiants lui, ne suit pas la même progression.

Un emplacement stratégique à proximité des pôles étudiants

Adresse : 44 boulevard Douaumont 75017 PARIS



Pôle étudiant de La Défense

A seulement 26 min en **transport** (ligne L) et de **ses 18 800 étudiants** (IPAG, EMLV, ICN Business Scholl, ICE, IFSI, EPSI, IFAG, IDRAC, Campus compétences & développement, Ecole supérieure de Gestion et Finance…)

Nanterre Université

A seulement 30 min en **transport** (ligne L) et de **ses 41 800 étudiants** (STAPS, Droit, Science Po, Science éco, UFR Langues, Sciences Social, IUT, Campus YNOV, IESEG, Institut Léonard de Vinci, Campus IGENSIA PARIS…)

EM NORMANDIE – BUSINESS SCHOOL

A seulement 9 min à pied de l'EM NORMANDIE qui accueil plus de 1 000 étudiants

ISC PARIS

A seulement 7 min à pied de école de commerce ISC PARIS qui accueil plus de 2 000 étudiants

Proximité et accès

Batignolles Campus, bénéficie d'un **emplacement stratégique au sein du 17ème arrondissement de Paris, permettant aux étudiants de rejoindre facilement , à pied, à vélo ou en transport en commun, leurs lieux d'étude.**

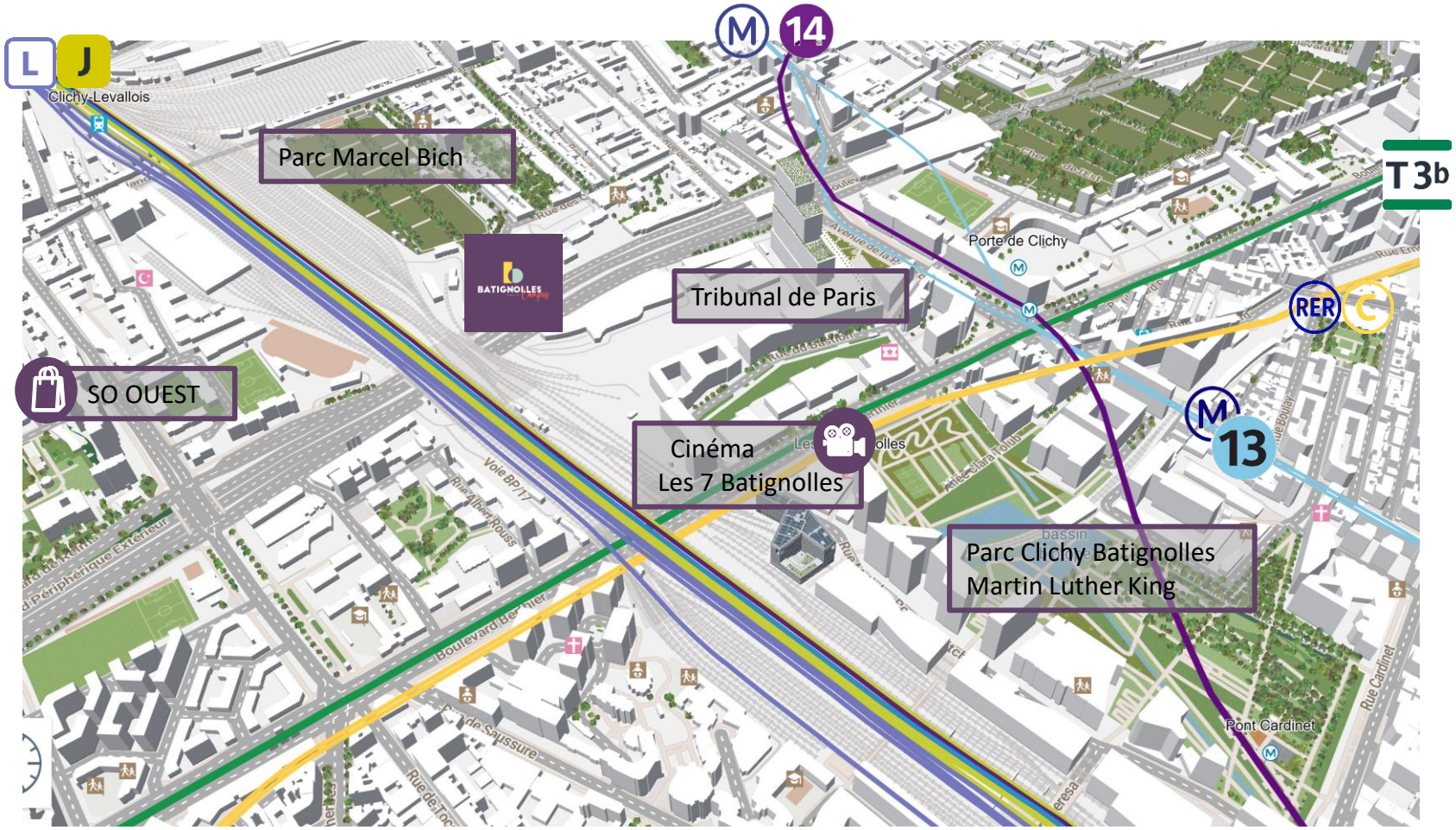
La résidence est **entourée de toutes les commodités essentielles** (supermarchés, boulangeries, pharmacie…) **et de nombreuses infrastructures sportives** accessibles à pied ou à vélo.

17 min à pied du Parc Martin Luther King

12 min à pied des lignes de métro 13 et 14 « Porte de Clichy »

1 min à pied des commerces de proximité

12 min à pied du centre commercial So Ouest



Adresse : 44 boulevard Douaumont 75017 PARIS

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme

Batignolles Campus propose 60 studios meublées et équipées dans une résidence s'élevant sur 5 étages et s'articulant autour d'un patio végétalisé. Une large gamme de services de qualité et des espaces communs généreux offrent un véritable confort de vie aux étudiants.

- **Plus de 140 m² d'espaces partagés :** cuisines équipées partagés, salles de détente, coworking

- **Des services exclusifs :** laverie, local à vélo, service à la carte (ménage, prêt de linge ou petit-électroménager, bagagerie…)

- **Des logements optimisés:** espace de cuisine individuel, salle d'eau privative, espace bureau…

Permis obtenu et purgé	Actabilité T2 2026	RE 2020	Livraison T4 2028

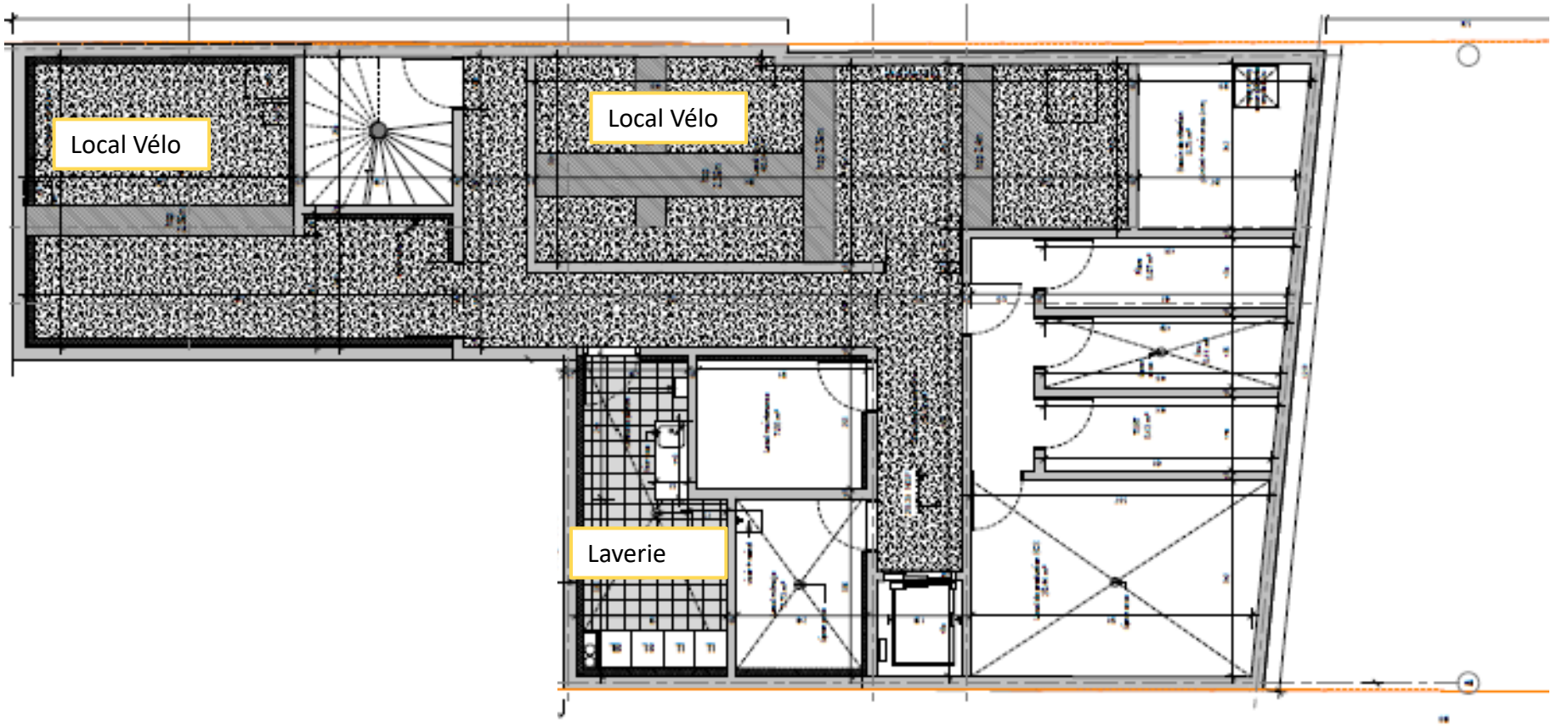



WILLIAM MORRIS
WILLOW
MATISSE
LA ROSERAIE
THINK

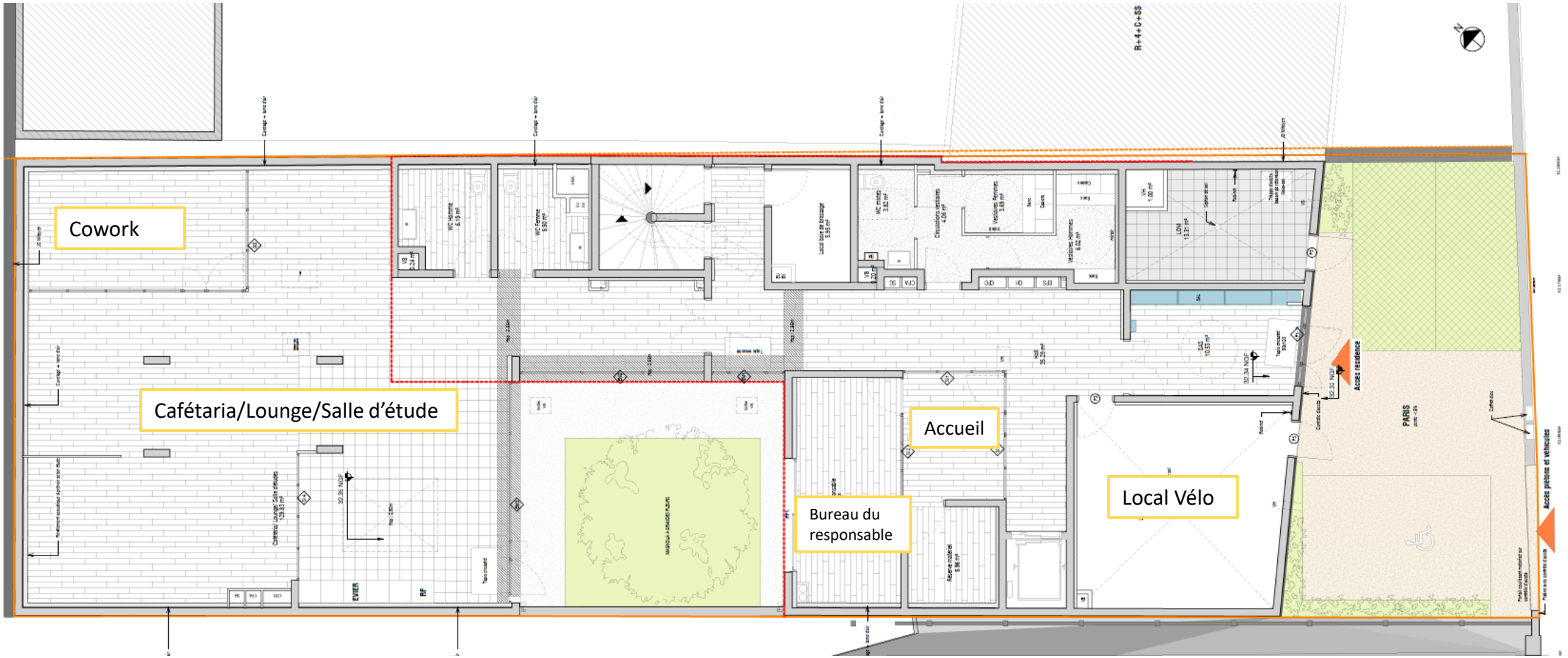
Plan masse


R+3
R+5
R+1
R+5
R+5
Vide sur Patio RdC
ACCES BÂTIMENT
BOULEVARD DE DOUAUMONT
N

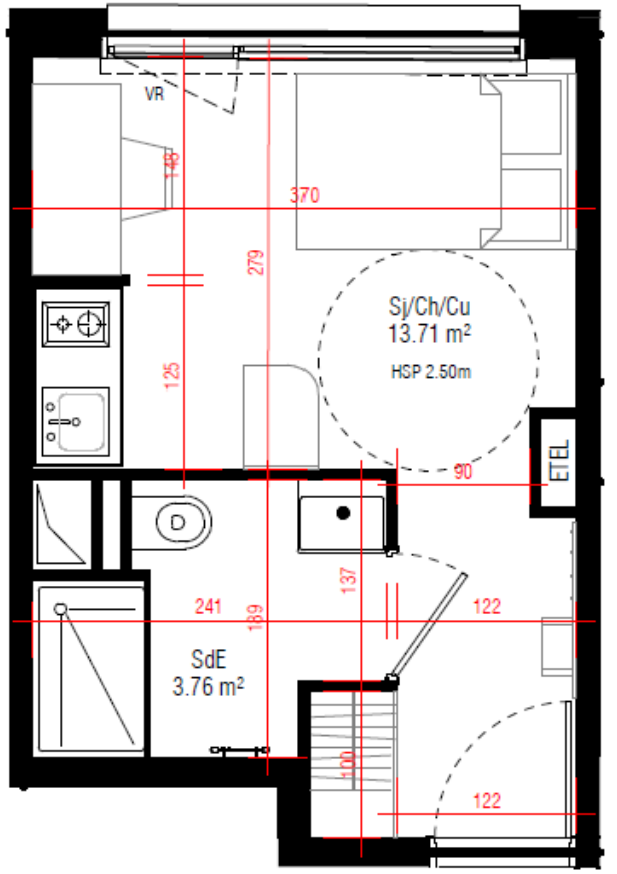
Plan du sous-sol



Plan du RDC


Cowork
Cafétaria/Lounge/Salle d'étude
Accueil
Bureau du responsable
Local Vélo
R+4+C+SS
Accès résidence
Accès piétons et véhicules
PARIS

Exemple de logement



PIECES	SURFACE HABITABLE
Sj/Ch/Cu	13.71 m²
SdE	3.76 m²
TOTAL	17.47 m²

Promoteur : Groupe Duval

Depuis plus de 30 ans, le Groupe Duval est un groupe familial engagé, devenu entreprise à mission. Sa singularité repose sur la richesse de ses expertises, le succès de ses projets, et une vision portée par l'engagement humain, l'innovation et la création de valeur durable au service du mieux-vivre et des territoires.

Grâce à la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, le groupe Duval a développé un modèle intégré unique, capable d'investir durablement dans les territoires, d'en révéler le potentiel et de soutenir des dynamiques locales. Cette approche globale, articulée autour de la foncière, de la promotion et de l'exploitation, crée de fortes synergies stratégiques qui nous distinguent sur l'ensemble des grands marchés.

Chiffres clés du groupe

3 milliards d'euros de patrimoine

6 000 collaborateurs

Plus de 15 opérations livrées

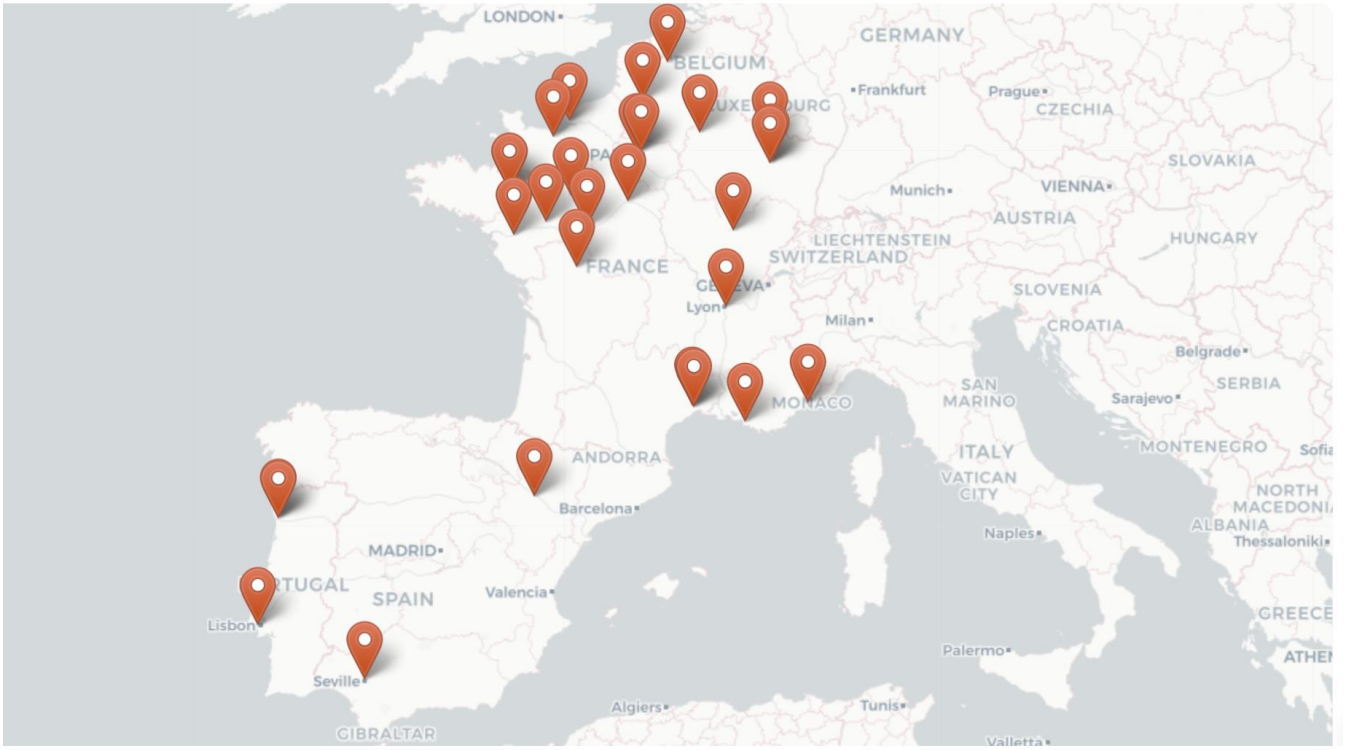
Gestionnaire : Odalys Campus

Odalys Campus fait parti du groupe MAGORA, leader de l'immobilier géré en Europe avec une offre multiproduits et intégrant l'ensemble des métiers. MAGORA inscrit son développement autour d'une ambition : offrir des solutions d'immobiliers et d'hébergement avec services qui soient flexibles, évolutives et adaptées à chaque projet. En tant que filiale du Groupe Duval, MAGORA incarne la vision du groupe, celle d'un avenir où l'hospitalité et l'excellence sont au cœur de tout projet entrepris.

Une résidence Odalys c'est quoi ?

En centre ville / Un appartement, ton espace / Cafétaria / Lieu de co-working / Accueil sécurisé / Des services dédiés / Une communauté étudiante

Déjà plus de 28 résidences sous gestion



CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

Les caractéristiques de cet investissement en LMNP

Des loyers sécurisés par la signature d'un bail commercial ferme de 11 ans

Une gestion du patrimoine assurée par un exploitant

Des avantages fiscaux liés à un environnement réglementaire incitatif (récupération de TVA aux taux en vigueur)

Une rentabilité élevée sans soucis de gestion

Rentabilité
3,9% HT sur HT

A partir de
149 000€ HT
(mobilier inclus)

CATELLA PATRIMOINE

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**

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.

Forts de **notre connaissance fine des marchés immobiliers** et de l'investissement, **nous concevons nos produits d'investissement immobilier** et les commercialisons auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels.

- 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.