

PARIS VENELLES

PARIS 20

CATELLA

PATRIMOINE


Parc de Belleville

LE 20E ARRONDISSEMENT DE PARIS

AUTHENTIQUE ET DYNAMIQUE.

« Esprit village, nature préservée et dynamisme culturel. »

Paris 20 : un arrondissement aux airs de village et au fort patrimoine culturel.

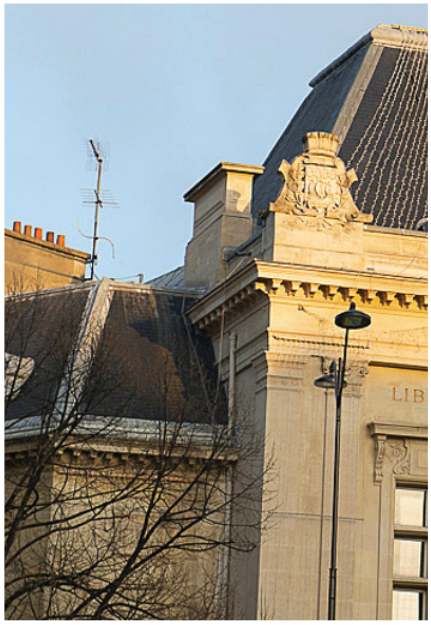
Le 20e arrondissement de la capitale a su conserver l'atmosphère animée, et le cadre verdoyant, des petits villages qui le composaient autrefois. Son patrimoine insoupçonné, devenu refuge pour la biodiversité, est une source d'inspiration pour les artistes, et pour tous les parisiens. Aux quatre coins du 20e arrondissement règne une atmosphère de petit village, et une ambiance décontractée et bohème. Moins touristique, cet arrondissement parisien n'en demeure pas moins dénué de charme. Ici, on file à la conquête des restaurants, des salles de concerts, des lieux de vie et des galeries d'art. De Belleville à Ménilmontant, il nous dévoile des adresses branchées qui relient toutes les générations. Le 20e fait partie de ces lieux qui s'explorent afin d'en découvrir tous ses trésors : perché sur une colline, le parc de Belleville culmine à plus de 100 mètres d'altitude et offre un panorama époustouflant sur tout Paris. Cet immense espace vert abrite des arbres magnifiques, et quelques pieds de vigne rappellent la tradition agricole et festive d'un temps passé. Aussi, plusieurs fermes urbaines ont également vu le jour ces dernières années, à l'instar de la Ferme de Charonne, ferme agro-écologique, qui rappellent que le 20e arrondissement, engagé écologiquement, contribue quotidiennement à l'enrichissement de la biodiversité urbaine et du patrimoine naturel de Paris. Côté patrimoine, le 20e



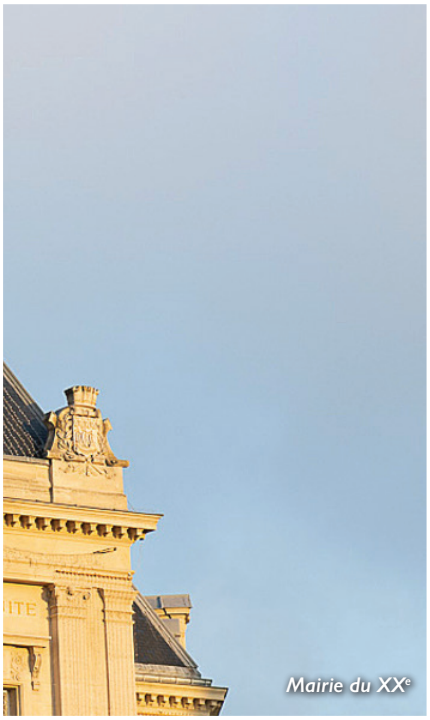



Cimetière du Père Lachaise

regorge de pépites architecturales qui offrent de véritables lieux d'expressions culturelles : le cimetière du Père Lachaise, la Flèche d'Or, le pavillon de l'Ermitage, le théâtre national La Colline ou encore la rue du Retrait et le pavillon Caré Baudouin... Des lieux emblématiques qui font du dernier arrondissement de Paris un lieu mythique.



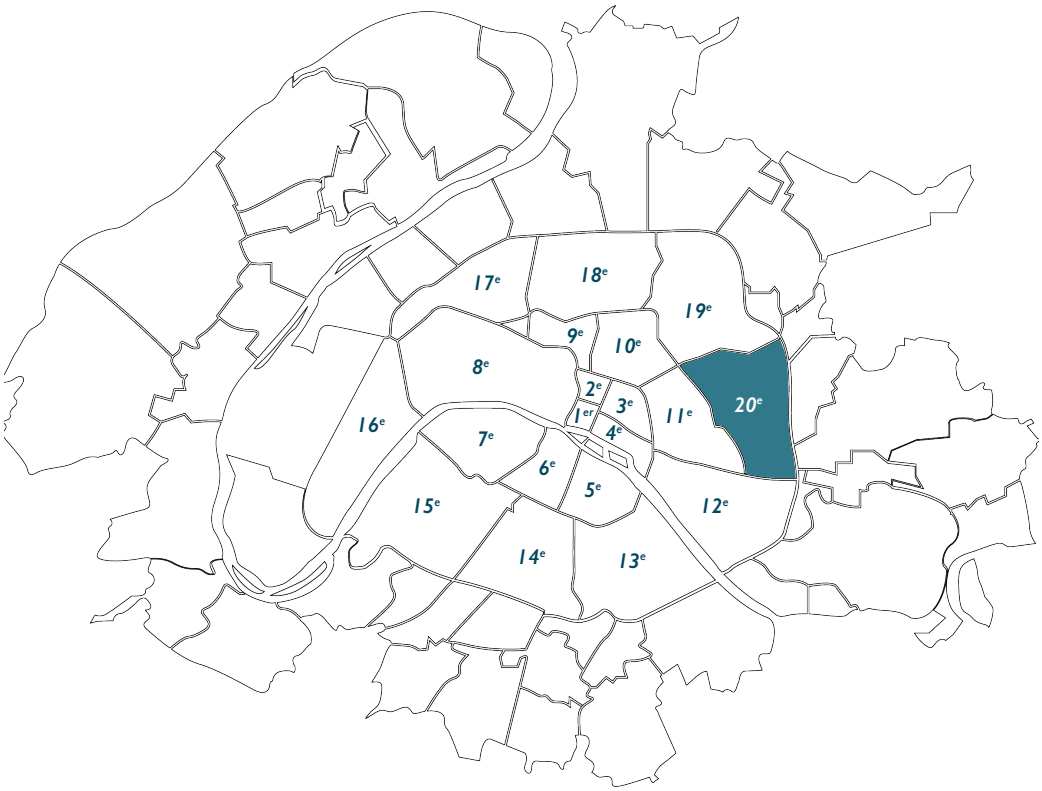



Mairie du XXe

SITUATION

À L'EST DE PARIS,
SUR LA RIVE DROITE DE LA SEINE.

Le 20e est un arrondissement situé à l'extrémité droite de Paris. D'est en ouest, il s'étend de Ménilmontant à Bagnolet, Montreuil et Vincennes. Du nord au sud, de la rue de Belleville au cours de Vincennes. Situé à 108 m d'altitude, son point culminant, le Parc de Belleville, offre une vue splendide sur la capitale. Ses quatre quartiers administratifs, Belleville, Père-Lachaise, Saint-Fargeau et Charonne, accueillent, selon l'INSEE, un total de 192 120 habitants pour une densité de 32 127 habitants au km². Comme toujours à Paris, la mobilité y est facilitée par les transports en commun, notamment par les lignes de métro.



À 25 minutes en voiture des aéroports Roissy Charles de Gaulle et Paris Orly

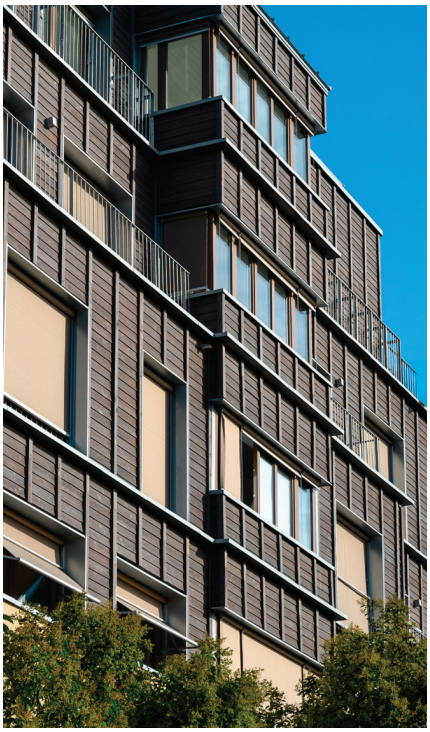


L'ADRESSE

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ,
AU COEUR D'UN NOUVEAU QUARTIER.

Paris Venelles bénéficie d'un emplacement privilégié à l'est de Paris, dans le nouveau quartier Paul Meurice / Porte des Lilas. Grâce à l'emplacement stratégique du territoire reconquis sur le boulevard périphérique, l'aménagement de la porte des Lilas a fourni l'opportunité d'améliorer le cadre de vie des usagers et riverains, et de créer un nouveau pôle vivant et attractif à l'Est de Paris en le reliant aux villes des Lilas, du Pré-Saint-Gervais et de Bagnolet. La résidence naît dans un environnement en constante évolution, jouissant à la fois d'un cadre familial et chaleureux, à quelques minutes des grandes artères animées de la capitale.





À l'image d'un village dans Paris, Paris Venelles offre un contraste entre allées arborées et infrastructures de proximité. À quelques pas des commerces de bouche, restaurants, services, écoles ou encore loisirs culturels (cinéma, théâtre) et activités sportives (courts de tennis, gymnase, complexe sportif), la résidence s'illustre dans un cadre de vie verdoyant, tout en ayant une accessibilité optimale aux transports en commun.

Métro - Ligne 11
Métro - Ligne 3 bis
Tramway - T3b

UNE RÉSIDENCE À L'ARCHITECTURE MODERNE, SOUCIEUSE DE LA BIODIVERSITÉ URBAINE.

Paris Venelles est plus qu'un projet : c'est une démarche éco-consciente pour présever et stimuler la biodiversité urbaine.
Cette résidence moderne fait la part belle au respect de l'environnement grâce aux matériaux biosourcés.



Dernière opération du secteur d'aménagement Paul Meurice, l'opération Paris Venelles, composée de 60 logements, contribue à la construction d'un Paris neutre en carbone en 2050, conformément aux objectifs du nouveau Plan Climat Air Énergie. La résidence constitue un exemple remarquable de cette forte ambition : il s'agit d'un immeuble exemplaire sur le plan environnemental, étant construit largement à partir de matériaux biosourcés, faisant la part belle au végétal, et très économe en énergie. Récompensée par trois distinctions (Prix régional de la construction bois 2023, Classement des Promoteurs 2022 et Trophée du Cadre de vie 2022), Paris Venelles offre un lieu de vie agréable et de qualité grâce au calme extraordinaire qui l'entoure et à la générosité de ses expaces extérieurs. La résidence est pensée comme un hameau vertical, où deux volumes en terre, séparés par une venelle collective, constituent un socle. Au-dessus se développement des étages en bois, dont la variation des volumes créent des terrasses privatives, des circulations communes et des locaux partagés : gage de confort et de sérénité pour les occupants.

Projet neuf achevé et livré

Actabilité T2 2024

biodiversity

Bâtiment BIOSOURCÉ

E+ C-



« Zéro carbone, zéro déchet, zéro rejet : des performances énergétiques exemplaires. »

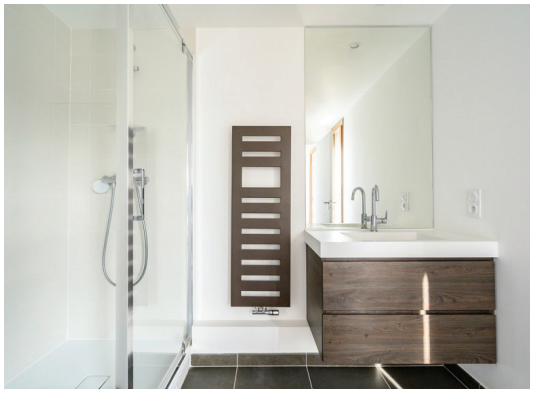
DES APPARTEMENTS UNIQUES
AU CONFORT ET RAFFINEMENT ABSOLU.

Les appartements proposés sont pensés pour offrir des espaces de vie au standing privilégié. Ils dévoilent de généreux volumes qui, quelles que soient les typologies, révèlent un cadre de vie unique. Leurs prestations délicates et soignées subliment le confort de chacun, et s'associent à la lumière naturelle qui traverse chaque cocon.

La plupart des intérieurs s'ouvrent sur une terrasse, tandis que les logements du rez-de-chaussée s'ouvrent sur une venelle intérieure, à la façon d'un passage parisien qui invite au calme et à la rencontre entre habitants.











« Un cadre de vie pour s'épanouir. »





PRESTATIONS

- *Parquet contrecollé dans les entrées, séjours et chambres*
- *Menuiseries extérieures en profils bois*
- *WC suspendus*
- *Ensemble des placards aménagés*
- *Double vitrage thermique*
- *Occultation par persiennes bois ou stores motorisés*
- *Chauffage assuré par une chaufferie biomasse collective*
- *Digicode et vidéophone*
- *Espaces vélos et poussettes aisément accessibles*

« Des intérieurs soignés et des prestations de qualité. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	GROUPE GIBOIRE	USUFRUITIER	vilogia

* hors soffite et faux plafond

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 20 ANS.

La résidence Paris Venelles est composée de 60 logements bénéficiant d'espaces extérieurs, d'une venelle centrale et d'un coeur de nature arboré. Catella Patrimoine propose 4 appartements, en démembrement de propriété, du studio au 3 pièces, répartis du rez-de-chaussée au premier étage sur l'ensemble des bâtiments du programme.

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 60% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée de 20 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 20 ANS

INFORMATIONS

Type d'usufruit
Locatif social

20 ans
Durée d'usufruit

6 116 €/m²
Prix moyen nue-propriété

10 195 €/m²
Prix moyen pleine propriété

40 %
Abattement

+66,7 % *
Performance mécanique (soit une performance nette de 3,3% net par an)

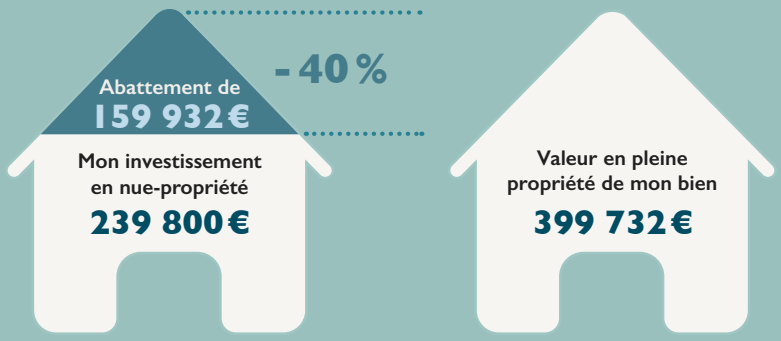
+124,5 % **
Performance cible globale (soit une performance nette de 6,2% net par an)

LES BIENS DISPONIBLES

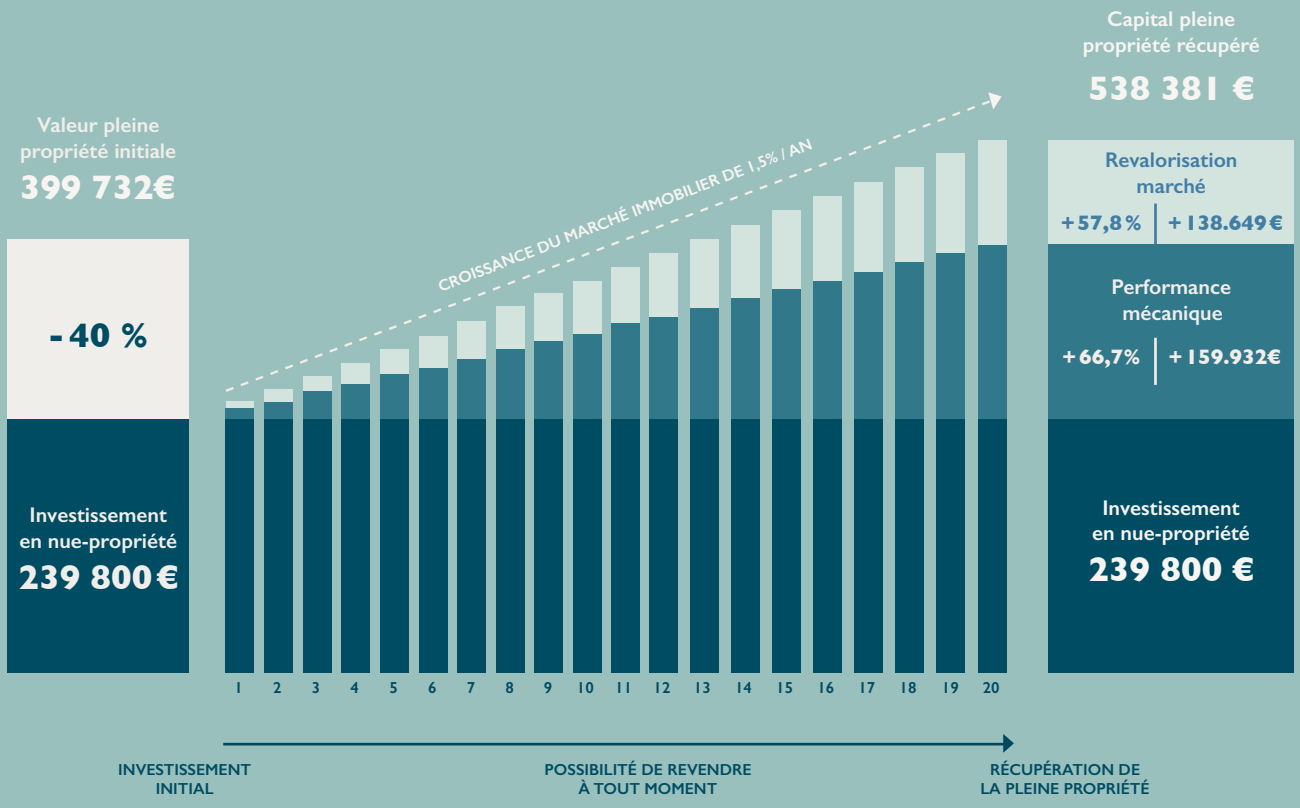
N° LOT	TYPOLOGIE	SURFACE HABITABLE
A01	3 pièces	68,64 m²
B12	Studio	28,63 m²
C11	2 pièces	38,47 m²
D01	3 pièces	66,21 m²

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	2E TRIMESTRE 2024
FIN DE L'USUFRUIT	2E TRIMESTRE 2044
ACTABILITÉ	2E TRIMESTRE 2024

CATELLA
PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
80 rue du Maréchal Joffre
06 000 Nice

BORDEAUX
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79
www.catellapatrimoine.fr