WELIVE

TOULOUSE

CATELLA

PATRIMOINE

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT
PRÉSENTATION DU PROGRAMME
PRÉSENTATION DES BIENS
MONTAGE EN DÉMEMBREMENT
CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES
CATELLA

01

PRÉSENTATION
DE L'ENVIRONNEMENT

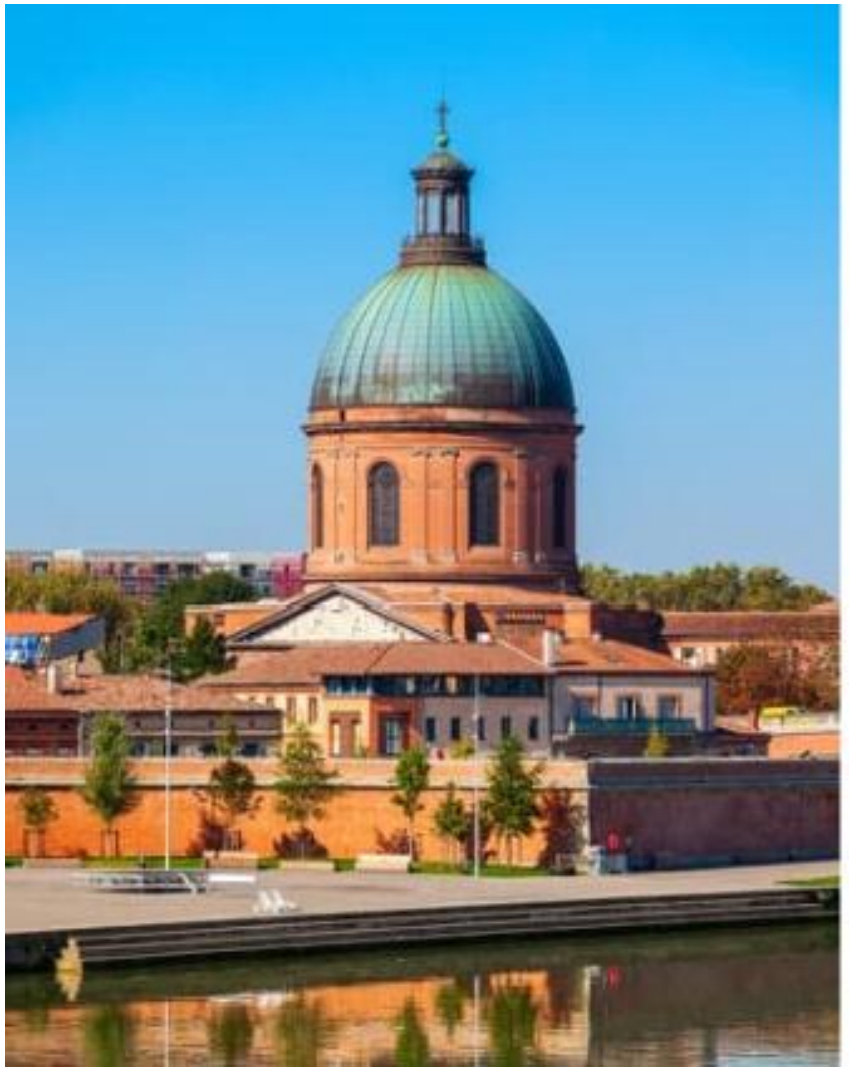
❑ Toulouse

Dans la région Occitanie, **Toulouse, grande ville du sud-ouest est chargée d'histoire**. Elle conserve un **riche patrimoine architectural**, comme la célèbre basilique Saint-Sernin, l'une des plus grandes églises romanes d'Europe, ou encore le Capitole, qui abrite aujourd'hui l'hôtel de ville et un théâtre.

1er métropole Française, par la croissance économique, la Ville Rose est en plein essor et après son titre de **ville la plus attractive de France**, elle est en passe de devenir la **3ème ville la plus peuplée de France**, attirant plus de 15 000 nouveaux habitants chaque année.

Toulouse est également un centre économique majeur notamment dans les domaines de l'aéronautique et du spatial. Elle accueille le siège du constructeur Airbus, ainsi que les institutions comme le Centre National d'Etudes Spatiales et l'Agence spatiale européenne. La ville est considérée comme la **capitale européenne de l'aéronautique**, attirant ingénieurs, chercheurs et étudiants. 25% des emplois européens du secteur spatial sont à Toulouse

Grâce à ses universités et ses grandes écoles, **Toulouse est une ville jeune et dynamique**. Elle figure parmi les premières villes étudiantes de France avec une aspect culturel riche.



❑ Toulouse









❑ Situation du programme

Saint-Martin-du-Touch occupe une place à part dans la géographie toulousaine, à la fois champêtre et totalement intégré à la ville. Un véritable quartier où il fait bon vivre.

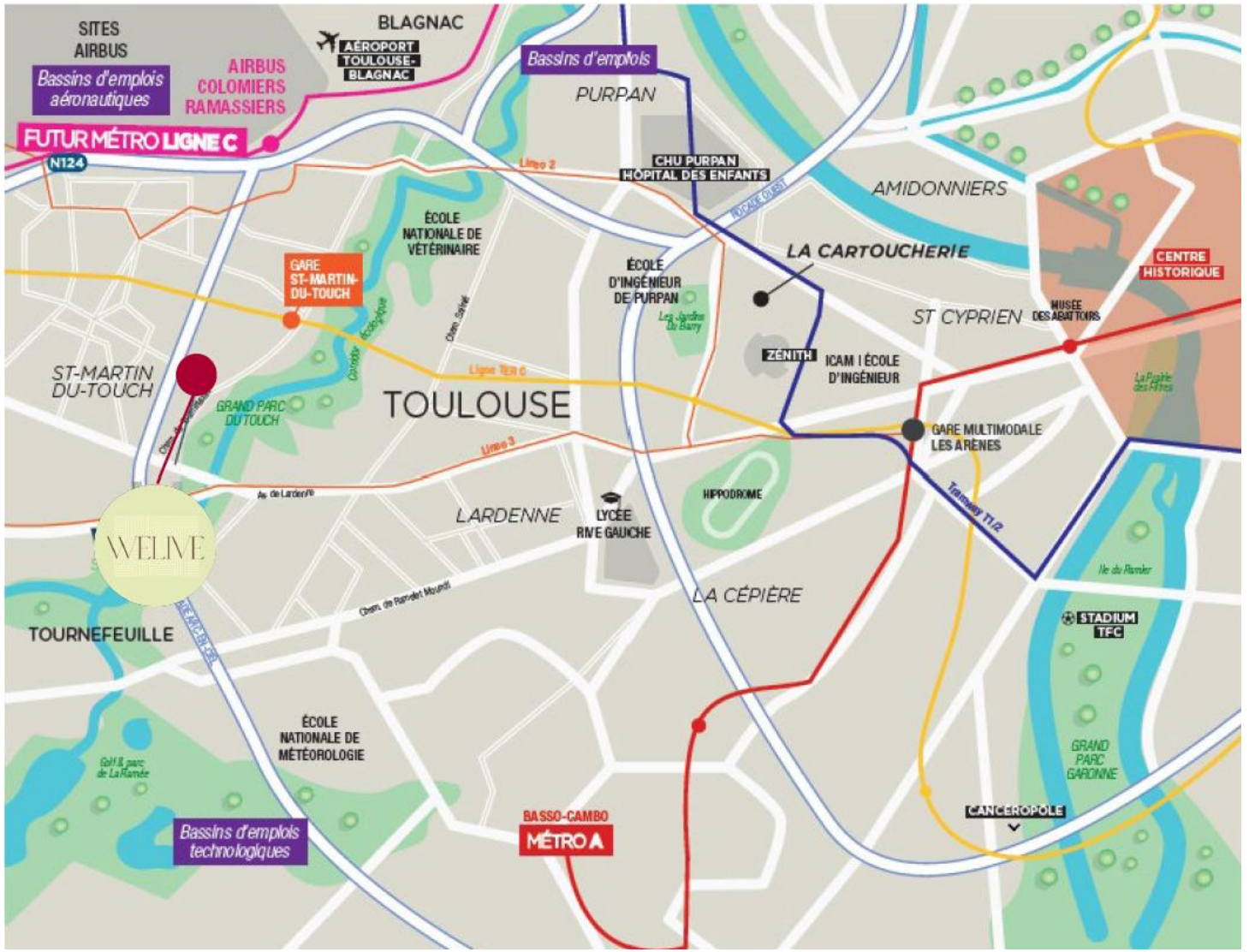
Adresse :Rue André Turcat

La résidence prend place dans un **environnement verdoyant composé de plus de 7 hectares d'espaces verts**. A proximité des berges du Touch et du Corridor Ecologique, cette localisation invite aux loisirs en plein air et à la détente sur ses nombreuses voies piétonnes et cyclables.

Ce nouveau quartier offre une **proximité à tous les commerces et les services mais aussi aux différents bassins d'emplois dont celui d'AIRBUS et les établissements d'enseignement supérieur.**

Un **quartier dynamique au centre de toutes les mobilités** :

- Métro ligne A
- Future ligne C du métro à quelques minutes de la résidence
- Gare TER de Saint-Martin
- Accès direct à la rocade
- Lignes de Bus (63 – 25 – LINEO 2)
- Aéroport Toulouse Blagnac
- Pistes cyclables



02

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME

❑ Le programme

Le programme est composé de deux bâtiments, de 24 et 30 logements. Construite sur 5 étages, la résidence se démarque par **ses coursives extérieures et son élégance.**

La résidence est dotée d'une **architecture moderne avec des lignes contemporaines**. Le programme mise sur des **constructions écologiques et durables** tout en offrant des espaces de vie optimisés.

L'extérieur de la résidence est **arboré et aménagé avec des espaces sportifs et de convivialité, comme un potager partagé permettant au programme de s'intégrer avec justesse dans son environnement proche**.



Permis obtenu et purgé	Actable	NF Habitat HQE RE 2020 (seuil 2025) EFFINATURE	Livraison 4T 2027

❑ Plan de masse



❑ Promoteur : SAINT AGNE IMMOBILIER

Créé en 2001, le Groupe Saint-Agne est devenu l'un des acteurs majeurs de l'immobilier dans le bassin toulousain avec des valeurs fortes, et poursuit son développement en Ile-de-France.

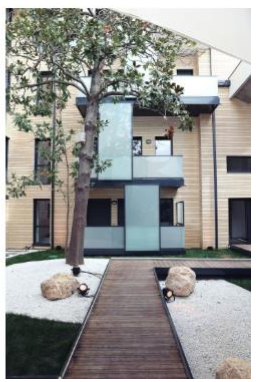
Très impliqués dans l'aménagement des métropoles toulousaine et parisienne, il propose des opérations audacieuses et novatrices.

Leur philosophie est de concilier la réalisation de logements de grande qualité d'usage, c'est-à-dire pensés, faciles à vivre, afin d'offrir aux clients qualité de vie et bien être, le tout s'intégrant dans le paysage urbain.

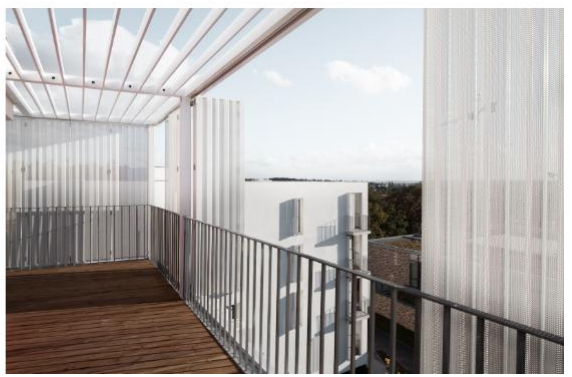
Le groupe couvre l'ensemble des métiers du secteur. Il comprend trois entités :

- Saint-Agne Promotion, e constructeur immobilier spécialiste de Toulouse et sa région, réalise des logements de standing ;
- Agestis, l'agence immobilière chargée de commercialiser et de pérenniser l'investissement, assure aussi l'administration de biens ;
- Entreprise & immobilier construit des locaux professionnels.

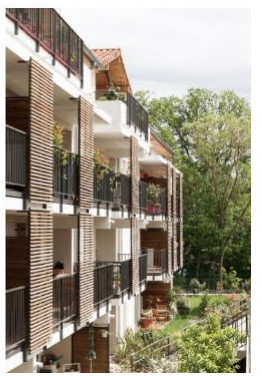
Exemples de réalisations

LE TARAN

LES ALLEES DE BALMA

O SAINT JEAN

❑ Usufruitier : PROMOLOGIS

Promologis
Groupe ActionLogement

Le Groupe Promologis est animé par des valeurs fortes, qui s'incarnent au quotidien dans une volonté d'innover en matière de responsabilité sociétale et environnementale, en faveur de l'emploi, de la biodiversité et de l'inclusion.

La vocation de **Promologis** est de faciliter l'accès au logement pour tous les ménages que le marché libre ne peut accueillir de manière satisfaisante. Ouvriers, employés, étudiants et jeunes actifs, cadres, séniors…

Aménageur au service des collectivités locales, constructeur et gestionnaire, **Promologis** accompagne également les accédants à la propriété de leur parcours de vie résidentiel et gère leurs copropriétés de manière responsable et solidaire.

Au travers de ces métiers complémentaires, l'objectif unique de **Promologis** demeure la satisfaction des clients.

Chiffres clés :

- 80 000 personnes logés
- 31 300 logements à la location
- 8 000 emplois directs et indirects générés par les activités de Promologis
- 220 communes
- 420 M€ investis dans la construction d'immeuble neufs et la réhabilitation
- 440 collaboratrices et collaborateurs

03

PRÉSENTATION
DES BIENS

❑ Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 9 logements en nue-propriété du 2 pièces au 4 pièces. Les logements sont répartis du 3ème au 5ème étage du bâtiment A.

Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur et d'un droit de stationnement dans le parking Silo (ce droit de stationnement est un droit d'entrée avec assurance de trouver une place, c'est un droit permanent sans limite dans le temps et il est attaché à la propriété du lot).

N° commercial	Typologie	Etage	Surface Habitable (m²)	Surface balcon / terrasse	Orientation
A301	4 pièces	3ème étage	78,39 m²	32,79 m²	Sud Est
A303	3 pièces	3ème étage	64,23 m²	9,02 m²	Sud Est
A304	2 pièces	3ème étage	47,55 m²	9,02 m²	Sud Est
A401	4 pièces	4ème étage	78,39 m²	32,79 m²	Sud Est
A403	3 pièces	4ème étage	64,23 m²	9,02 m²	Sud Est
A404	2 pièces	4ème étage	47,55 m²	9,02 m²	Sud Est
A501	4 pièces	5ème étage	78,39 m²	32,79 m²	Sud Est
A503	3 pièces	5ème étage	64,23 m²	9,02 m²	Sud Est
A504	2 pièces	5ème étage	47,55 m²	9,02 m²	Sud Est

04

MONTAGE
EN DÉMEMBREMENT

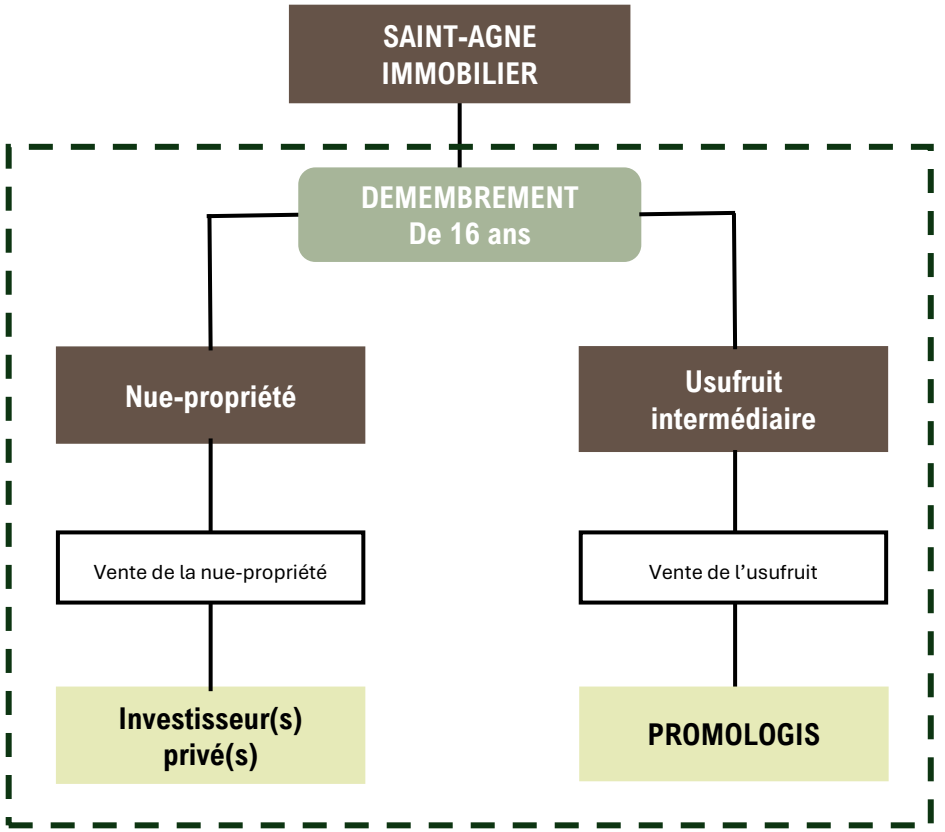
❑ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **9 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de** 4 690€/m² TTC PKI.

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** 38% pour une **durée de démembrement de** 16 ans.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de** 2 900€/m² TTC PKI.



L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à, 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 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

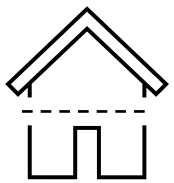
USUFRUIT

- 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



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

4 690€/m² TTC
Valeur moyenne de la pleine propriété

2 900€/m² TTC
Valeur moyenne de la nue-propriété

16 ans
Durée d'usufruit

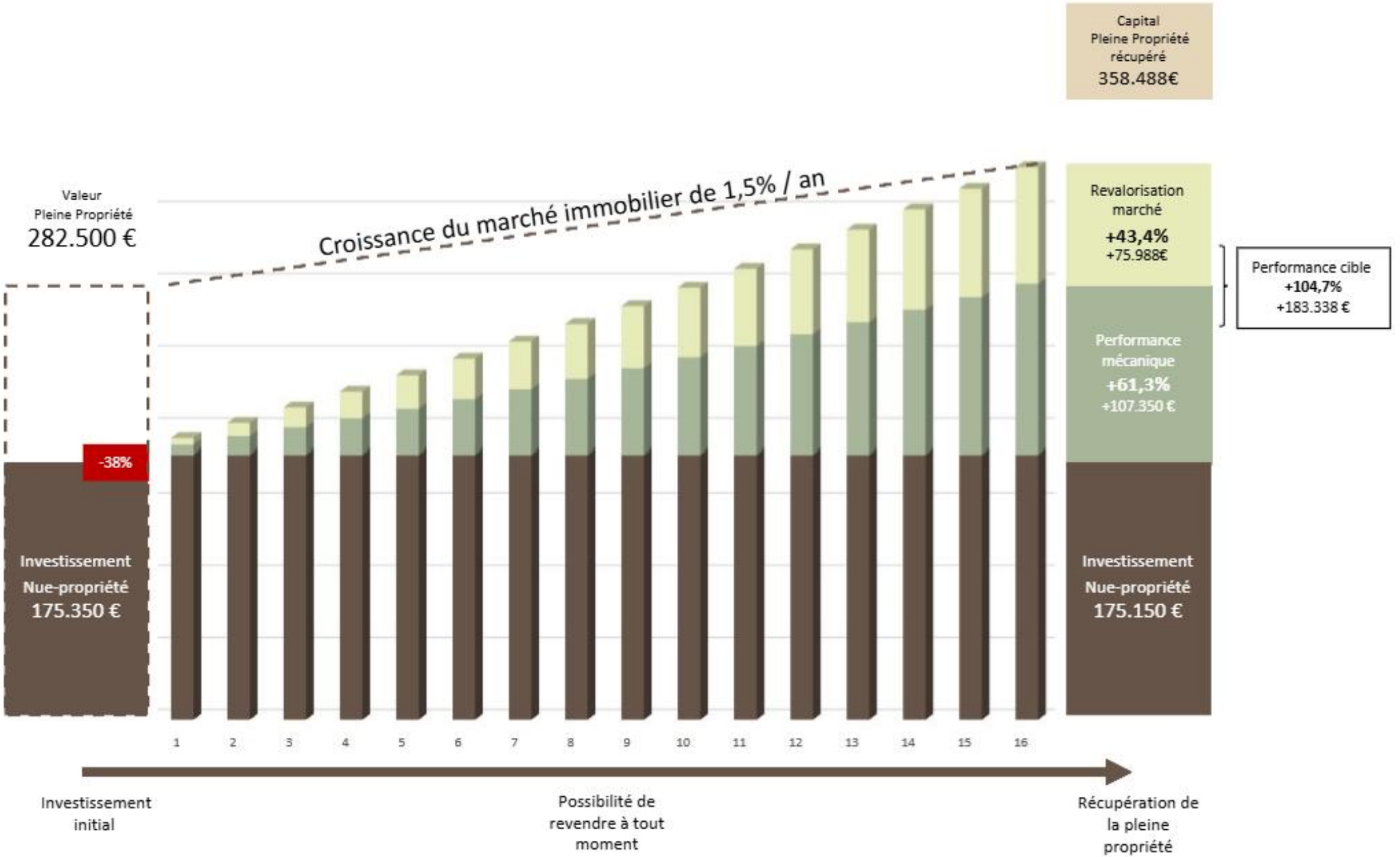
38%
d'abattement

61,3%*
Performance mécanique (soit une performance nette de 3,8% par an)

104,7%**
Performance cible (soit une performance nette de 6,5% 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.