

CATELLA

PATRIMOINE

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT

CATELLA PATRIMOINE

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

VICHY : LA REINE DES VILLES D'EAUX

Nichée au cœur de l'Auvergne, **Vichy est une ville thermale réputée pour son art de vivre, son patrimoine architectural et ses célèbres sources d'eau minérale**. Bordée par les rives de l'Allier, elle séduit par son atmosphère raffinée, ses parcs verdoyants et son riche héritage historique.

Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO parmi les « Grandes Villes d'Eaux d'Europe », Vichy offre un cadre idéal pour la détente et le bien-être et attire près de 120 000 curistes par an. Cette inscription préserve et valorise son Histoire dans toute sa richesse. Ce label est un atout pour renforcer la visibilité touristique de la ville.

La ville dévoile également un patrimoine remarquable avec ses villas Belle Epoque, son opéra Art nouveau, ses galeries couvertes et ses promenades ombragées.

Au-delà de son attractivité touristique, **Vichy bénéficie d'un véritable dynamisme économique avec plus de 30 000 emplois et 5 000 entreprises, elle est devenue une référence européenne en matière de beauté, santé, forme et loisirs.** Elle est notamment reconnue pour ses « Pastille Vichy », ses bouteilles d'eau « Vichy Célestins » ou ses produits de cosmétiques « Vichy Laboratoires ».



VICHY : LA REINE DES VILLES D'EAUX


Opéra de Vichy


Mairie de Vichy


Source des Célestins


Hall des sources




Parc des sources

Un emplacement en cœur de ville

Situé dans le quartier prisé des Célestins, à proximité immédiate des parcs, des établissement thermaux et du centre-ville, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique, au cœur d'un environnement patrimonial et vivant

Entre héritage Belle Epoque et vitalité contemporaine, cette adresse conjugue prestige, pérennité patrimoniale et attractivité locative durable.

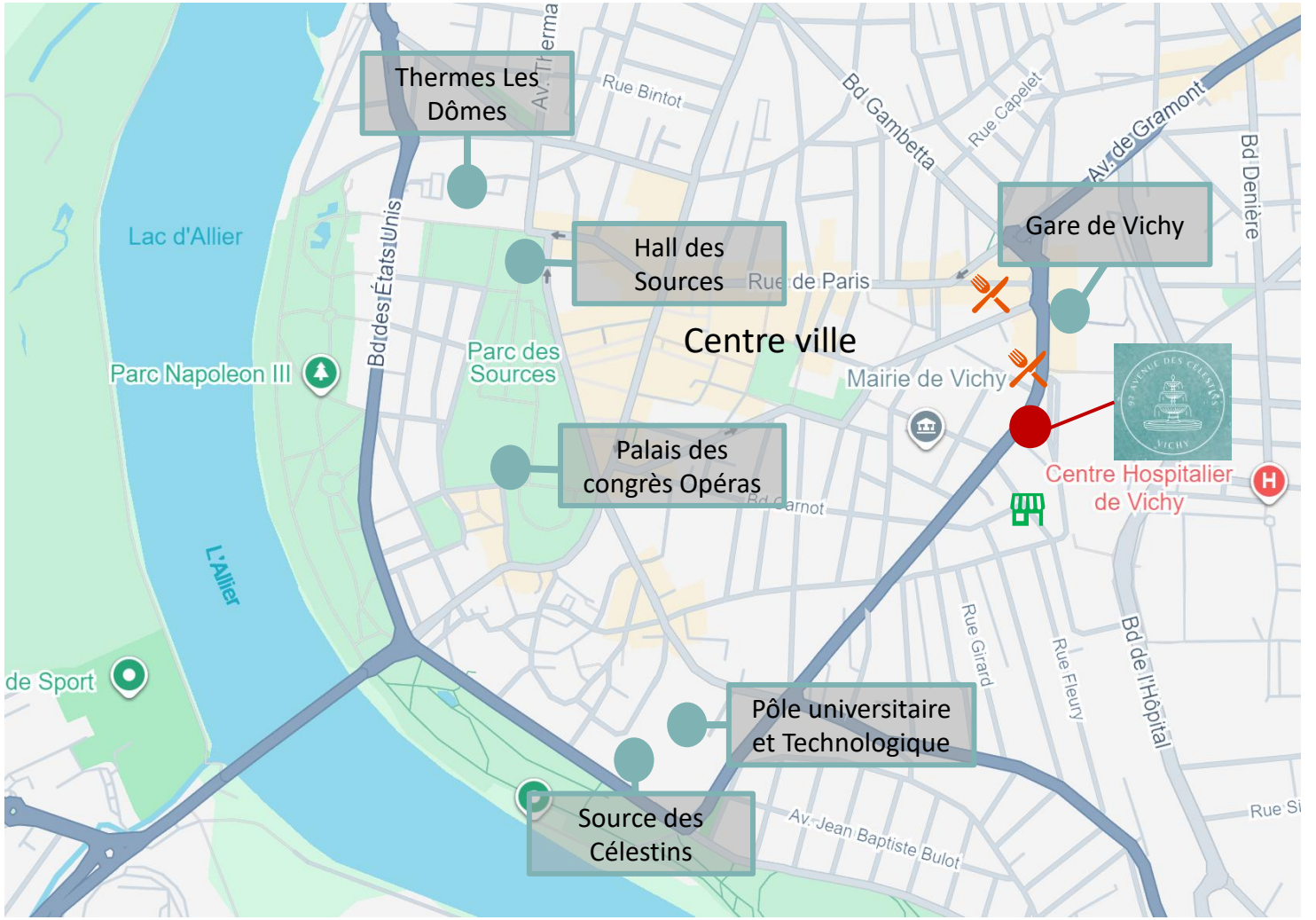
Adresse : 92 avenue des Célestins

- **Paris** : 4h
- **Clermont Ferrand** : 45 min

Permettant de rejoindre l'aéroport de Clermont Ferrand qui propose des liaisons régulières vers plusieurs villes françaises et européennes et des liaisons quotidiennes avec Paris

- **Lyon** : 1h30
- **Bordeaux** : 3h30

- **Paris** : 3h
- **Clermont Ferrand** : 30 min
- **Lyon** : 1h40



PRÉSENTATION DU PROGRAMME

L'immeuble

Cet immeuble de caractère date de la Belle Epoque (fin XIXème – début XXème siècle), il s'inscrit dans le développement historique de Vichy, alors en plein essor grâce à son activité thermale.

Le bâtiment témoigne d'une architecture fonctionnelle et élégante, conçue pour répondre aux besoins d'hébergements des curistes et résidents.

Très intimiste, la copropriété est composée de 8 logements et 4 caves.

N° lot	Etage	Typologie	N°cave	Surface cave	Surface Terrasse	Surface jardin	Surface balcon	Surface carrez	Surface au sol
6	RdJ	T 2	1	16,95 m²	7,00 m²	3,00 m²		33,02 m²	
7	RdJ	T 1BIS	2	13,14 m²	10,00 m²	30,00 m²		25,61 m²	
8	1	T 2					6,00 m²	37,90 m²	
9	1	T 2 Bis					3,00 m²	48,14 m²	
10	2	T 2					1,50 m²	36,97 m²	
11	2	T2 Bis					3,00 m²	48,47 m²	
12	3	T 2	3	12,62 m²				25,98 m²	38,21 m²
13	3	T 2	4	12,92 m²				28,05 m²	37,75 m²
				55,63 m²	17,00 m²	33,00 m²	13,50 m²	284,14 m²	75,96 m²



Le projet de réhabilitation



Eléments patrimoniaux et remarquables préservés et valorisés : hall d'entrée, escalier, sol des parties communes et portes palières.



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols murs, menuiseries. Restauration du réseau plomberie.



Cuisines : Aménagement des meubles hauts et bas, tables de cuisson à induction, hottes.



Salles d'eau : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs.



Parties communes : agencement des lieux avec soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires …



Objectif atteindre au minimum un DPE D

Projection séjour/cuisine



Projection 3D non contractuelle

Projection chambre



Projection 3D non contractuelle

Projection salle de bains



Projection 3D non contractuelle

Les parties prenantes du projet

Hemea, courtier en Architecture et Rénovation, nouvelle génération, pilote ce projet avec une expertise reconnue en restauration et fournira la garantie de fin de travaux :

- + 5000 chantiers réalisés
- 15M€ investis depuis 2015
- +955 avis excellent

Le Cabinet Rivière Avocats Associés assure la sécurisation fiscale du projet de restauration. Sa mission consiste en une validation fiscale en amont, un accompagnement pendant et une assistance après.

CARACTÉRISITQUES DE L'INVESTISSEMENT

Le dispositif Denormandie

Permet d'acquérir un bien rénové et patrimonial en cœur de ville tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

Avantages fiscaux :

- **Réduction d'impôts** : l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôts calculée en fonction de la durée de son engagement locatif. Pour un engagement de 6 ans, la réduction est de 12% du prix d'acquisition, elle passe à 18% pour 9 ans et à 21 % pour 12 ans
- **Plafonnement de l'investissement éligible** : le montant de l'investissement est plafonné à 300 000€ par an, mais il est possible d'investir dans plusieurs biens jusqu'à ce plafond.
- **Charges et intérêts d'emprunt** : les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition du bien, sont déductibles du résultat foncier, si l'option pour l'imposition au réel est prise.

Engagements :

- Engagement locatif non-meublé à usage de résidence principale
- Durée de location de 6 – 9 ou 12 ans
- Possibilité de location à un ascendant ou descendant (hors foyer fiscal de l'investisseur)
- Respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire selon zonage
- Travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération

Profil investisseur :

- Tout investisseur soumis à une imposition à partir de 3 000 € par an

Le dispositif Denormandie

Explication du mécanisme fiscal

Hypothèse :

- Imposition annuelle du client : 4 000 €
- Prix de revient total du logement (frais compris) : 170 000€
- Location : 12 ans avec un avantage fiscal de 21%
- Livraison année N

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11
Réduction d'impôt 21% en 12 années	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
Montant de la réduction d'impôt DENORMANDIE	3400€	3400€	3400€	3400€	3400€	3400€	3400€	3400€	3400€	1700€	1700€	1700€
Imposition après réduction DENORMANDIE	600€	600€	600€	600€	600€	600€	600€	600€	600€	2300€	2300€	2300€

Réduction d'impôt
35 700€ en 12 ans

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, Denormandie…)
- 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, Denormandie…

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.