Eklesia

VILLENAVE-D'ORNON

CATELLA
PATRIMOINE

Table des Matières

01. PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

02. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

03. PRÉSENTATION DES BIENS

04. MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

05. CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

06. CATELLA

Présentation DE L'ENVIRONNEMENT 01

Villenave d'Ornon

5ème ville de Bordeaux Métropole, Villenave d'Ornon est une commune en plein essor économique et démographique.

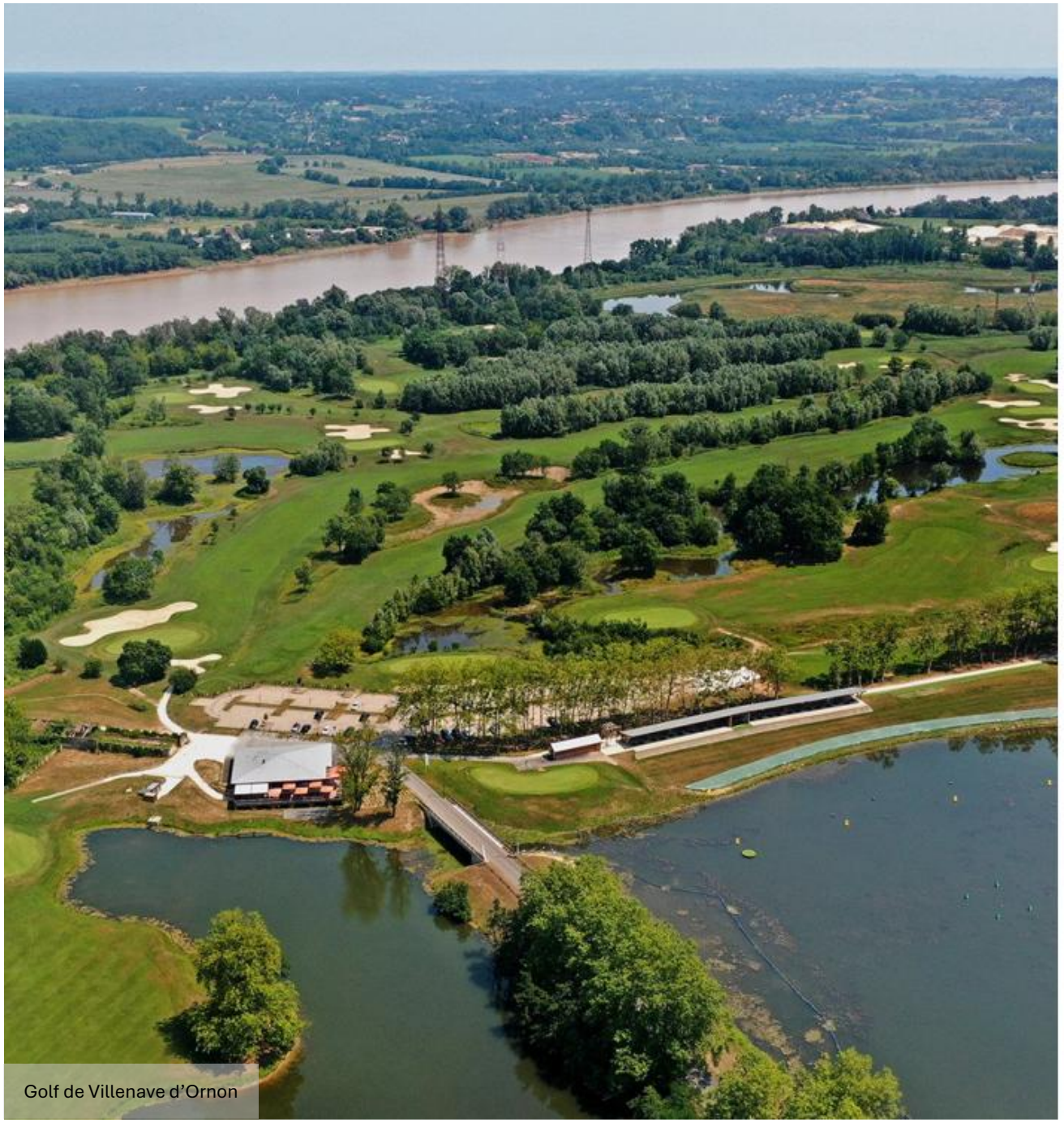
Aux portes de Bordeaux Sud, elle profite d'une **connexion aux axes routiers, à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et de la gare TGV.**

Réputée pour son cadre de vie exceptionnel, ses habitants profitent pleinement de son environnement très nature : forêts, vignes, lacs, fleuves et vignes et propose une programmation culturelle riche, de nombreux commerces, des infrastructures sportives, des établissements scolaires et de santé.

Avec un **faible taux de chômage**, Villenave d'Ornon est dotée de plusieurs zones d'activités, des secteurs de pointe avec un site de recherche de l'INRA, l'Institut des Sciences de la Vigne et du Vin… Sa proximité avec l'OIN Euratlantique en fait une des villes majeures de la Métropole Bordelaise.



Villenave d’Ornon



Golf de Villenave d’Ornon



Bordeaux



La Garonne



Gare de Bordeaux Saint-Jean

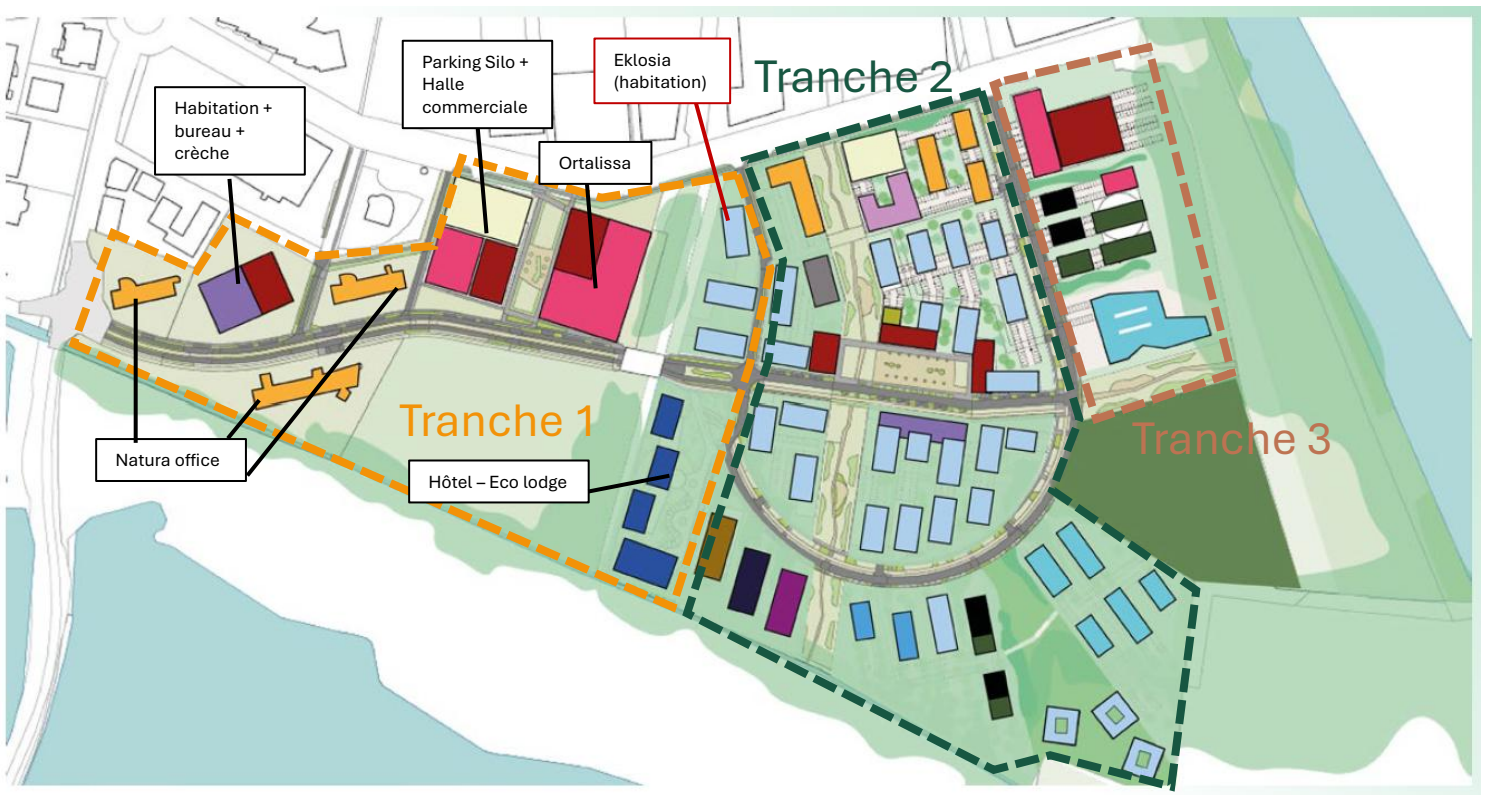
Domaine de Geneste

Projet emblématique de la commune de Villenave d'Ornon, Le Domaine de Geneste se niche entre **la Garonne, le Golf et un Site Natura 2000**. Le projet est façonné au prisme du triple impact : Préservation de l'environnement / dimension sociétale / développement économique.

Une future cité-jardin connectée, multi-fonctionnelle, aux portes de l'agglomération Bordelaise. Le projet envisage la réalisation d'un quartier inclusif offrant commerces, bureaux, loisirs, hôtel, école et une offre diversifiée d'habitat : logement libre, social et intergénérationnel ainsi que résidences gérées pour séniors , étudiants et jeunes actifs.

Trois tranches :

- Tranche 1 : Livraisons entre 2024 – 2026 : Tertiaires / Commerces / Activités / Hôtel Harvey
- Tranche 2 : Livraisons 2027 – 2029 : Habitat / Commerces / Hôtels / Hébergements / Résidence étudiante - intergénérationnelle - jeunes actifs
- Tranche 3 : Livraisons 2030 – 2032 : Habitat / Commerces / Loisirs / Résidences seniors – intergénérationnelles / Bureaux



Situation du programme

Au cœur d'un nouveau quartier contemporain, entouré par un espace naturel protégé (Nature 2000), l'emplacement de la résidence Eklesia favorise les déplacements piétons et cyclistes offrant ainsi un **environnement convivial et animé** à proximité des commerces, restaurants et loisirs.

Sa proximité à la rocade, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, la gare de Bordeaux Saint-Jean et les axes autoroutiers en font une **résidence connectée à la métropole Bordelaise**.

Adresse : 3 avenue du 7ème art – 33140 VILLENAVE-D'ORNON

A moins de 10 min à pied
du Centre Commercial Rives d'Arcins

A 6 min à pied
des lignes de bus 23, 73 et 15

A 5 min en voiture du Golf

A 9 min en voiture de la gare de Bègles

A 15 min en voiture
de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac

Les habitants auront la possibilité d'utiliser :

- le **transport fluvial** avec l'ouverture d'une deuxième ligne de Batclub permettant de rejoindre la Place de la Bourse en seulement 10 minutes.
- Le **Réseau de Vélo Express (ReVE)** – La ligne 4 passe devant la résidence et permet de rejoindre directement Bordeaux.



Présentation DU PROGRAMME 02

Le programme

Sur le Domaine de Geneste, Elkesia est composée de132 logements répartis sur trois bâtiments sur 5, 6 et 7 étages.

Faisant **face au Parc Natura 2000**, cette résidence s'inscrit parfaitement dans son environnement avec des lignes géométriques et des volumes simples et rationnels.

Les teintes sobres de l'immeuble viennent mettre la végétation environnante à l'honneur.

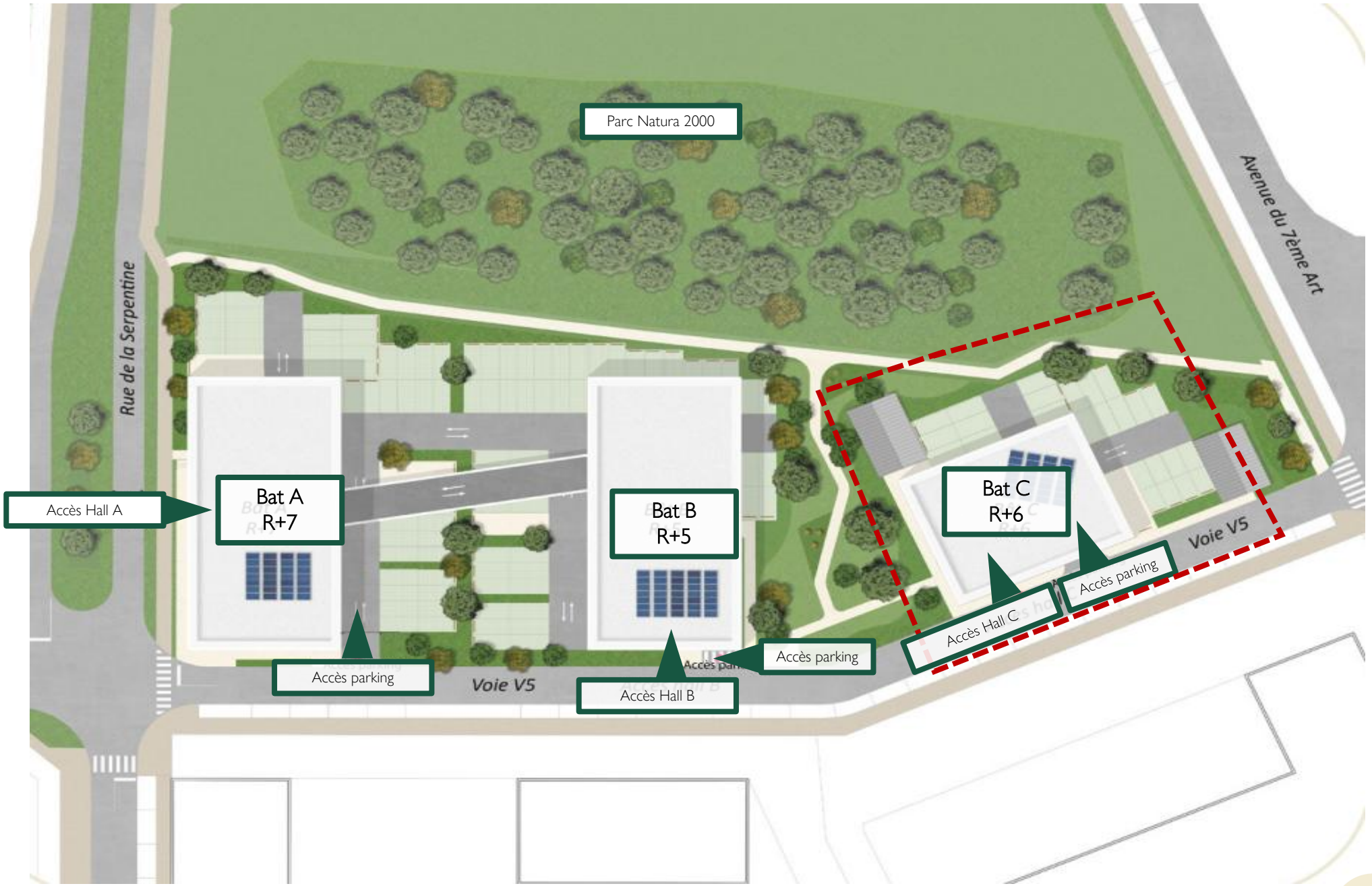
Permis obtenu et purgé	Actabilité 3T 2026	RE 2020	Livraison 4T 2026



Perspective



Plan masse


Parc Natura 2000
Rue de la Serpentine
Avenue du 7ème Art
Accès Hall A
Bat A
R+7
Bat B
R+5
Bat C
R+6
Voie V5
Accès parking
Accès Hall C
Accès parking
Accès parking
Voie V5
Accès Hall B

○ Promoteur : NHOOD

Nhood est un opérateur immobilier qui anime et regénère des sites urbains, avec pour ambition de créer « des lieux en mieux » : des espaces de vie dans lesquels le commerce et l'innovation jouent un rôle central.

Créé en 2021, Nhood est implanté dans 11 pays et regroupe les compétences de plus de 1000 experts dans les trois métiers clés de l'immobilier commercial (gestion d'actifs, exploitation de centres commerciaux, aménagement et promotion).

Son collectif réunit les expertises humaines et techniques indispensables pour projeter un site dans l'avenir, faire fructifier le patrimoine immobilier de ses clients et créer de la valeur utile et durable pour les territoires.

Détenu par l'Association Familiale Mulliez, Nhood tire sa force de son ADN commerçant et de son ancrage local. C'est d'ailleurs l'origine de son nom : Nhood est la contraction de l'anglais «neighborhood», le quartier, qui définit son ambition et son engagement pour améliorer notre cadre de vie.

EXEMPLES DE REALISATIONS



Square Saint Louis – Bordeaux (33)



L'Etoffe – Villeneuve d'Ascq (59)



L'Inattendu – Strasbourg (67)

○ Usufruitier : Vilogia Privilège

Le Groupe Vilogia a créé la filiale **Vilogia Privilège**, entièrement **dédiée à la production de Logement Locatif intermédiaire**. Implantée en Île-de-France, dans les métropoles lilloise, bordelaise, lyonnaise et marseillaise, Vilogia Privilège est rapidement devenue un partenaire clé d'un parcours résidentiel adapté au logement de tous les salariés.

Le LLI favorise les parcours résidentiels au sein d'un quartier ou d'une commune. Il diversifie l'offre de logements et répond aux évolutions sociétales (évolutions des familles, décohabitation…). Fort de son savoir-faire, Vilogia Privilège accompagne les locataires dans leur quotidien et dans leurs parcours résidentiels. **Une équipe de professionnels, qui réunit toutes les expertises de la gestion immobilière et du développement, accompagne les locataires sur toute la France.**

Vilogia Privilège s'est fixé des objectifs de production de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) raisonnés et garants de qualité. **Avec un développement de 500 logements locatifs intermédiaires par an et la gestion de 1500 logements, en propre et en mandat de gestion, Vilogia Privilège a fait de la qualité sa priorité**. Vilogia Privilège développe du LLI en propre mais aussi en partenariat avec des investisseurs institutionnels, tel que AEW Europe.

Chiffres clés :

- 380M€ d'investissements depuis la création de Vilogia Privilège en 2017
- 1900 logements en portefeuille à fin 2023
- 500 logements livrés en prévision en 2024

Présentation DES BIENS 03

Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 12 logements en nue-propriété du 2 au 3 pièces répartis entre le 1er et 4ème étage du bâtiment C.

Les terrasses ou loggias permettent de profiter au quotidien de la douceur de vivre du domaine.

Les logements bénéficient de deux places de stationnement.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface Habitable (m²)	Surface terrasse / Loggia	Orientation	N° Parking
C101	2 Pièces	1er étage	44,70 m²	5,70 m²	Est	127-128
C102	3 Pièces	1er étage	64,30 m²	6,00 m²	Sud-Est	194-195
C104	2 Pièces	1er étage	42,30 m²	6,00 m²	Ouest	129-130
C201	2 Pièces	2ème étage	45,10 m²	5,70 m²	Est	135-136
C202	3 Pièces	2ème étage	63,90 m²	6,00 m²	Sud-Est	192-193
C301	2 Pièces	3ème étage	44,70 m²	5,70 m²	Est	137-138
C302	3 Pièces	3ème étage	64,30 m²	6,00 m²	Sud-Est	141-142
C304	2 pièces	3ème étage	42,30 m²	6,00 m²	Ouest	131-132
C401	2 pièces	4ème étage	45,10 m²	5,70 m²	Est	139-140
C402	3 Pièces	4ème étage	63,90 m²	6,00 m²	Sud-Est	242-243
C403	2 pièces	4ème étage	49,10 m²	6,00 m²	Sud-Ouest	190-191
C404	2 pièces	4ème étage	42,30 m²	6,00 m²	Ouest	133-134

Perspective



Montage EN DÉMEMBREMENT 04

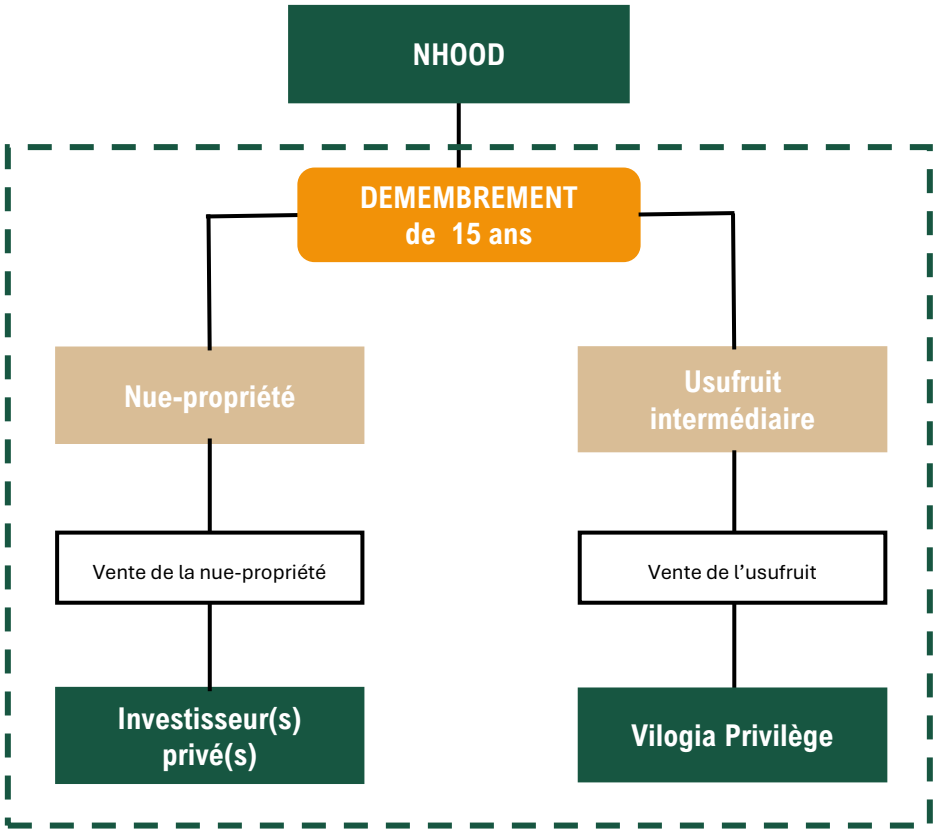
Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **12 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de** 4 678€/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** 15 ans.

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

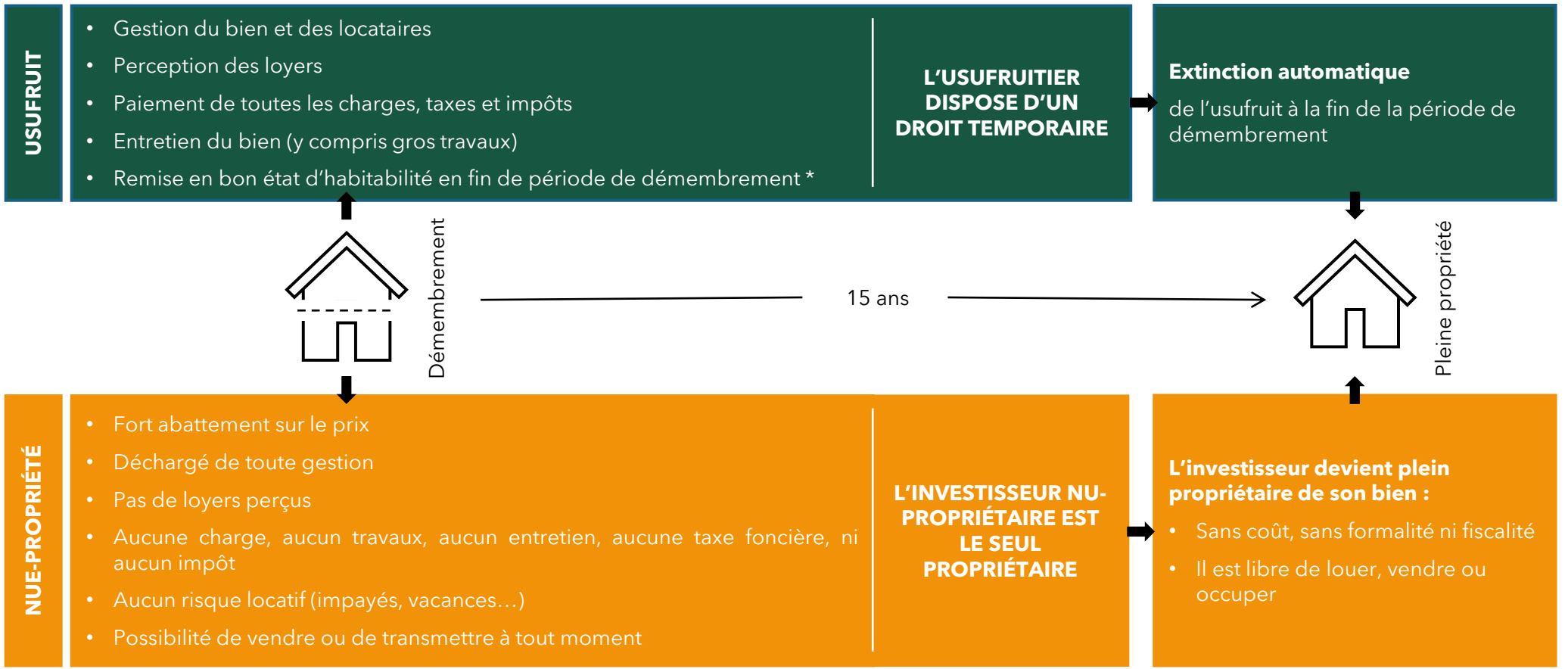


L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** sera cédé à, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif intermédiaire.

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 intermédiaire
- 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



** 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

Pas de 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

Caractéristiques FINANCIÈRES 05

Les caractéristiques financières

4 678€/m² TTC
Valeur moyenne de la pleine propriété parkings inclus

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

15 ans
Durée d'usufruit

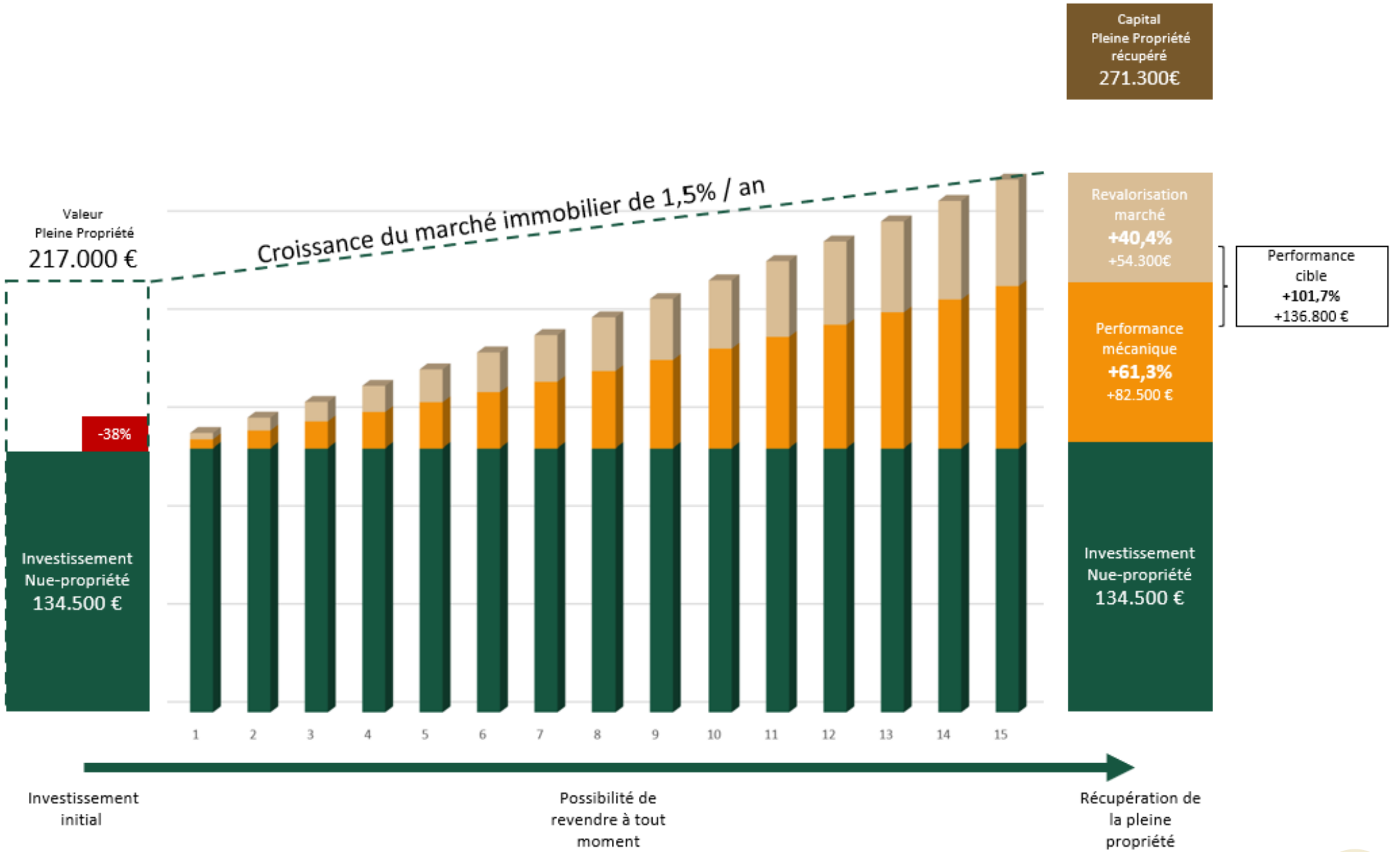
38%
d'abattement

+61,3%*
Performance mécanique (soit une performance nette de 4% par an)

+101,7%**
Performance cible (soit une performance nette de 6,7% par an)

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an

Performance de l'investissement



Catella **06**

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 d'opérations en démembrement
- 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

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.