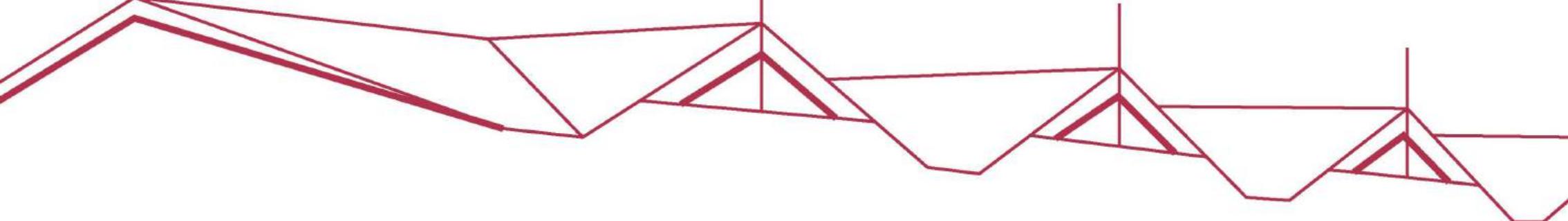


**RESIDENCE** DU  
DOMAINE  
AUDENGE (33)





# TABLE DES MATIERES

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



01

PRÉSENTATION  
DE L'ENVIRONNEMENT

# ❖ Le Bassin d'Arcachon

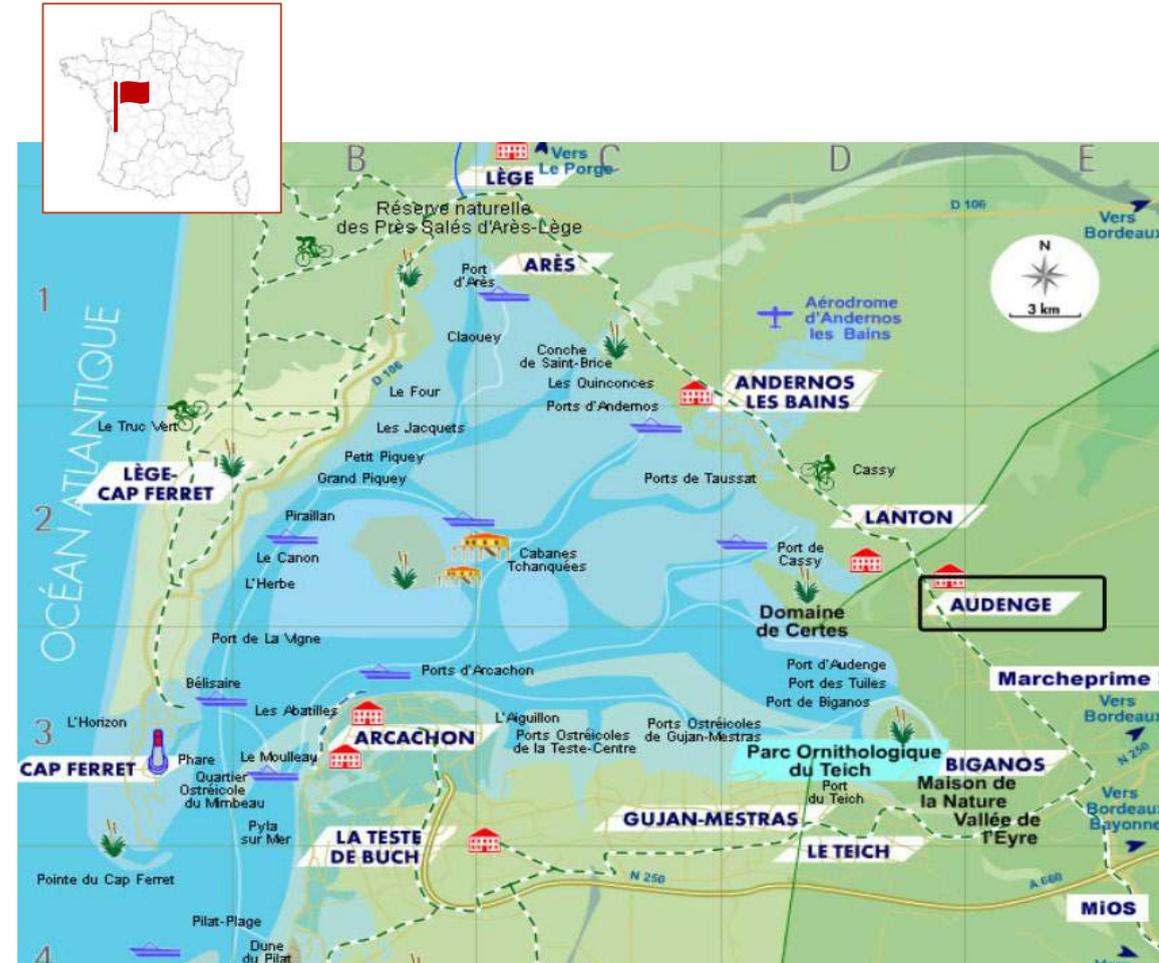
A seulement 50 km de Bordeaux, au cœur des Landes de Gascogne, le Bassin d'Arcachon est une baie prisée où se mêlent les eaux douces de la Leyre aux eaux tumultueuses de l'océan Atlantique.

Autrefois appelé « la petite mer de Buch », le Bassin d'Arcachon a hérité d'une véritable culture marine.

Un territoire offrant des paysages spectaculaires avec notamment la dune du Pilat, plus haute dune d'Europe. Atteindre son sommet c'est embrasser l'un des plus beaux panoramas, fait du bleu de l'océan, du blond des îles, du vert de sa forêt de pins...

L'économie est principalement axée sur le tourisme, l'ostréiculture et la pêche. Elle est également riche en patrimoine architectural avec des villas Belle Epoque ainsi que des ports typiques dans des villes comme Andernos-les-Bains et Lège-Cap-Ferret.

Outre ses aspects, c'est un site idéal pour de nombreuses activités de plein air telles que les activités nautiques, les plages et les randonnées.



# ❖ Audenge

Connue pour ses paysages naturels et sa proximité avec l'eau, Audenge est un endroit calme et reposant, qui attire de nombreux résidents en quête d'un cadre de vie paisible.

Avec son port authentique et ses petites cabanes en bois colorées qui le bordent, la commune d'Audenge a su préserver son caractère traditionnel. Cette station balnéaire et ostréicole dispose de 20 m d'eau de mer, qui se renouvelle à chaque marée, à l'entrée du port se trouve la plus grande piscine d'eau de mer d'Europe.

A la sortie nord d'Audenge, le domaine de Certes - Graveyron est un espace naturel sensible, propriété du conservatoire du littoral à découvrir pour sa végétation typique et sa faune avicole prisées des amoureux de la nature et les passionnés d'ornithologie.

Ce domaine offre un paysage exceptionnel de domaines endigués, des bassins piscicoles et de praires humides. Cet espace abrite de nombreuses populations d'oiseaux tout au long de l'année, dont certaines espèces rares et protégées

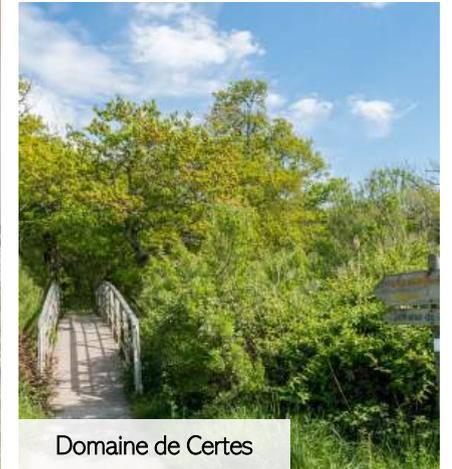




Port d'Audenge



Cabanes d'Audenge



Domaine de Certes



Marché et Eglise d'Audenge



Château du Domaine de Certes

# ❖ Situation du programme

Sur la rive Nord du Bassin d'Arcachon, la Résidence du Domaine est entourée de paysages naturels exceptionnels, mêlant plages, forêts de pins et zones marécageuses.

Adresse : 52 avenue des Certes – 33980 AUDENGE



Google earth



# ❖ Proximité et accès

Le projet bénéficie d'une **localisation privilégiée** et d'une **tranquillité incomparable** tout en étant à proximité de charmantes villes comme Andernos-Bains et Arcachon et entouré de sentiers de randonnée et de pistes cyclables.

En face des logements, les espaces verts et les parcs se multiplient, notamment avec Le Domaine de Certes, en restant à proximité de toutes les commodités : établissements scolaires, commerces et restaurants garantissent un quotidien agréable.

La **proximité des transports en commun** et **des axes routiers** majeurs facilite les déplacements vers Bordeaux rendant cette adresse particulièrement attractive pour les actifs et les familles en quête de praticité et de confort.



- Restaurants
- Commerces de bouche
- Commerces

45 min en voiture de Bordeaux

3 min à pied du Domaine de Certes et Graveyron

5 min à pied de la ligne 1 du bus

23 min en voiture de la gare de Biganos

12 min à pied du centre-ville d'Audenge

4 min en voiture de la plage Graveyron





02

PRÉSENTATION  
DU PROGRAMME

# ❖ Vue aérienne



Google earth

# ❖ Le programme

La Résidence du Domaine est composée de 10 maisons en deux séries accolées de 6 maisons et de 4 maisons.

L'architecture moderne dans les teintes claires et grises sont à l'honneur sur ce projet **en gardant le style des maisons du bassin avec ces pignons composés d'une ferme traditionnelle en bois.**

Toutes les maisons s'implantent en étage ce qui permet **d'obtenir des espaces généreux.**

L'ensemble du projet est conçu pour **favoriser le bien-être des habitants** tout en **soutenant la biodiversité locale.** Les espaces extérieurs sont totalement végétalisés et arborés.

Permis  
obtenu et  
purgé

Actabilité  
1T 2025

Livraison  
4T 2025



# ❖ Plan de masse



**Sérénité Promotion** est une promotion immobilière fondée en 2011 par Christophe Fanouillère. Son activité s'étend également à la réalisation de lotissement, et d'opérations de réhabilitation d'immeubles.

Stable et expérimentée, l'équipe de **Sérénité Promotion** travaille dans le respect des principes et des méthodes qui font partie intégrante de la signature du Groupe : sérieux, rigueur, qualité et relation personnalisée.

Aujourd'hui **Sérénité Promotion** met en œuvre des programmes d'habitation à but résidentiel ou locatif, et continue à œuvrer pour la rénovation de bâtiment d'exception.

L'expérience de **Sérénité Promotion** dans la conduite d'opérations de toute nature, de toute taille et son réseau de partenaires qualifiés, permet d'apporter des réponses pertinentes adaptées à la complexité et la spécificité des projets. Sérénité Promotion exerce son activité principalement sur la Communauté Urbaine de Bordeaux et le Bassin d'Arcachon.

## EXEMPLES DE REALISATIONS



Les Villas de Sacha – Cestas-Gazinet (33)



Le Clos de la Colline – Cenon (33)



Le Villas du Vieux Bourg – Villenave d'Ornon (33)

# ❖ Usufruitiers : Vilogia & Vilogia Privilège



Créée par un réseau d'entrepreneurs du Nord de la France, Vilogia poursuit **depuis près de 100 ans** la même mission d'utilité sociale.

Entreprise pionnière du logement des salariés modestes au cœur des bassins d'emploi il y a plus de 100 ans, **Vilogia a gardé cet ADN à la fois économique et humain**, cette conviction que **le logement social est une chance et cette détermination à loger le plus de monde possible, le plus efficacement possible.**

Aujourd'hui composé de cinq sociétés spécialisées dans l'habitat social, le Groupe propose des solutions-logements aux familles disposant de revenus modestes, là où le marché est particulièrement tendu.



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.

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 du Groupe Vilogia en 2023 :

- Plus de 180 000 personnes logées
- 530M € de chiffres d'affaires
- 1 813 logements réhabilités
- 763M € investis dans le parc



03

PRÉSENTATION  
DES BIENS

# ❖ Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 10 maisons en nue-propriété du 3 au 4 pièces comprenant 1 étage.

Disposant toutes d'une grande terrasse permettant de profiter de la tranquillité et de la douceur de vivre de la région.

Les logements bénéficient de deux places de stationnement. Un local à vélo et des bornes électriques de recharge sont mis à disposition des résidents.

N° commercial	Typologie	Surface Habitable (m <sup>2</sup> )	Surface terrasse (m <sup>2</sup> )	Orientation	N° Parking
1	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	30 et 31
2	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	11 et 12
3	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	13 et 14
4	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	15 et 25
5	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	16 et 17
6	T3 duplex	78,00 m <sup>2</sup>	14,20 m <sup>2</sup>	Ouest	18 et 19
7	T4 duplex	100,30 m <sup>2</sup>	24,70 m <sup>2</sup>	Est	21 et 22
8	T4 duplex	100,30 m <sup>2</sup>	27,10 m <sup>2</sup>	Est	23 et 24
9	T4 duplex	100,30 m <sup>2</sup>	31,40 m <sup>2</sup>	Est	26 et 27
10	T4 duplex	100,30 m <sup>2</sup>	33,80 m <sup>2</sup>	Est	28 et 29

# ❖ Plans 3D



Maison 3 pièces



Maison 4 pièces





04

MONTAGE  
EN DÉMEMBREMENT

# ❖ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **10 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 4 601€/m<sup>2</sup> TTC parking inclus.**

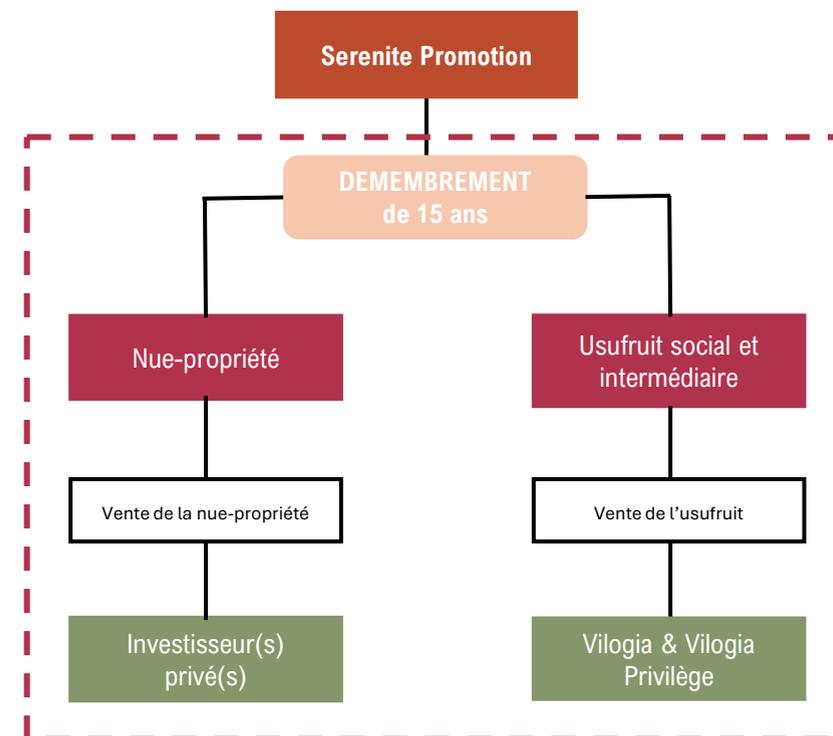
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 15 ans.**

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 2 945€/m<sup>2</sup> TTC parking inclus.**

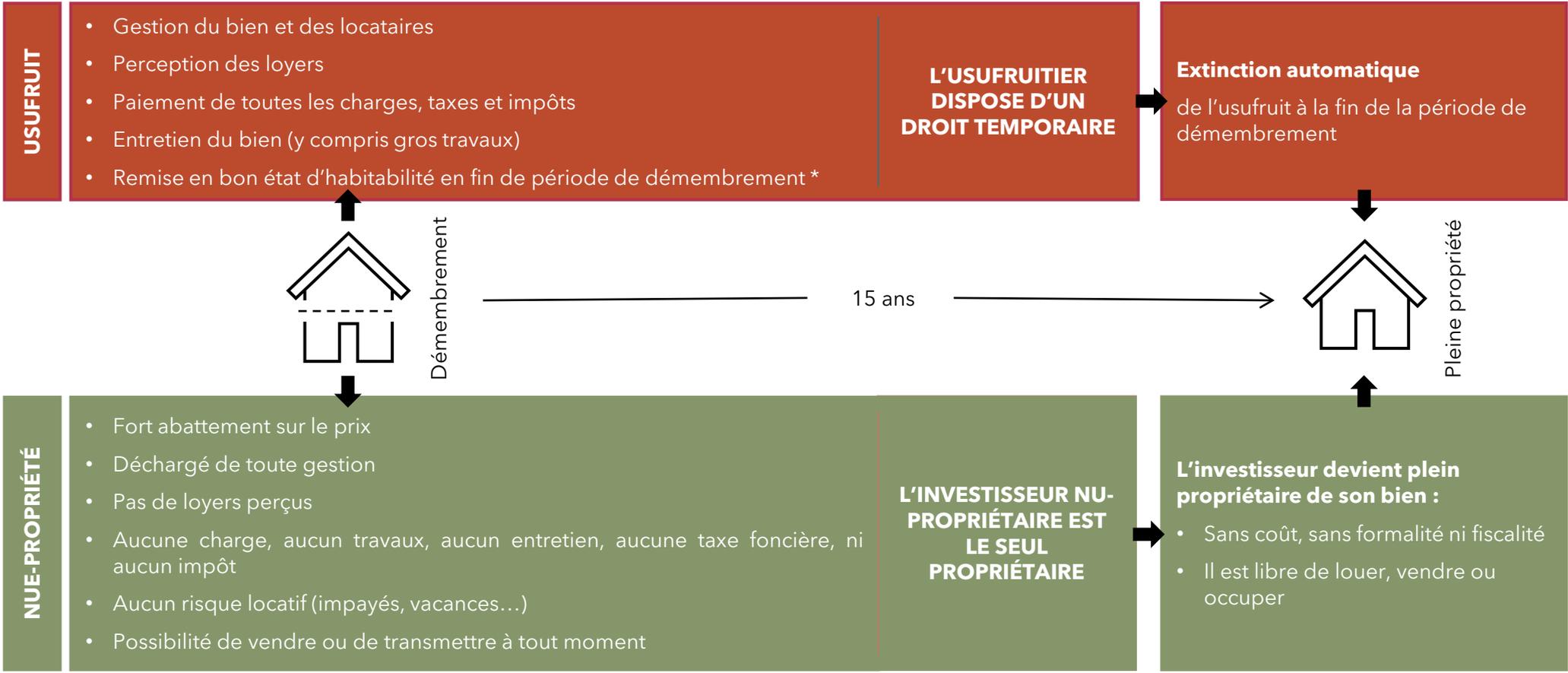
L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** sera cédé à Vilogia et Vilogia Privilège, qui exploiteront les logements en locatif social et intermédiaire.

Les bailleurs usufruitiers devront respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement établie par CATELLA Patrimoine ayant les principales caractéristiques usuelles suivantes :

- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de l'exploitation locative en logement social et 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'usufruitier 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-propiétaires 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



Déductibilité des  
intérêts d'emprunt  
pour les logements  
en Usufruit Locatif  
Social



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

**4 601€/m<sup>2</sup> TTC**

Valeur moyenne de la  
pleine propriété  
parking inclus

**2 945€/m<sup>2</sup> TTC**

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
parking inclus

**15 ans**

Durée d'usufruit

**36%**

d'abattement

**+56,3%\***

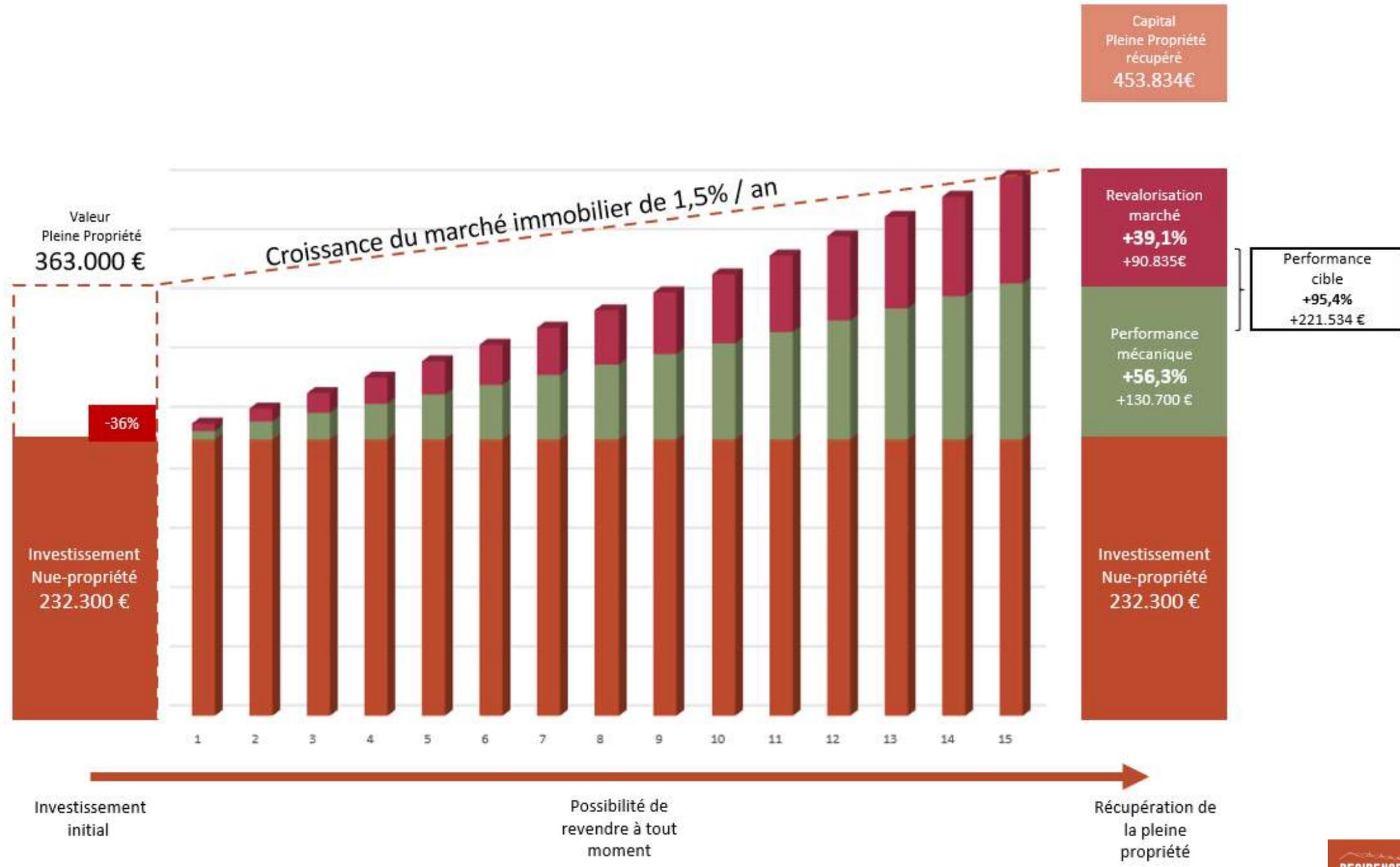
Performance mécanique  
(soit une performance  
nette de 3,7% par an)

**+95,4%\*\***

Performance cible  
(soit une performance  
nette de 6,4% 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, quatre activités en France

Organisation paneuropéenne, cotée en bourse en Suède, avec une **forte présence locale** et un **accès aux capitaux mondiaux**.

## 3 METIERS D'ORIGINE

**Corporate Finance** est l'un des principaux fournisseurs de services de conseil en finance d'entreprise dans le secteur immobilier européen.

**Property Investment Management** est l'un des principaux spécialistes de la gestion de placements immobiliers en Europe

**Equity, Hedge and Fixed Income funds**, principal gestionnaire de fonds indépendant des pays nordiques, propose des fonds communs de placement gérés de manière active, axés sur les investissements nordiques, destinés aux investisseurs privés et institutionnels.

## 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.



# ❖ 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

**[catellapatrimoine.fr](http://catellapatrimoine.fr)**

