



Les Terrasses du Parc

VILLENEUVE - LOUBET



PATRIMOINE

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de l'environnement

Présentation du programme

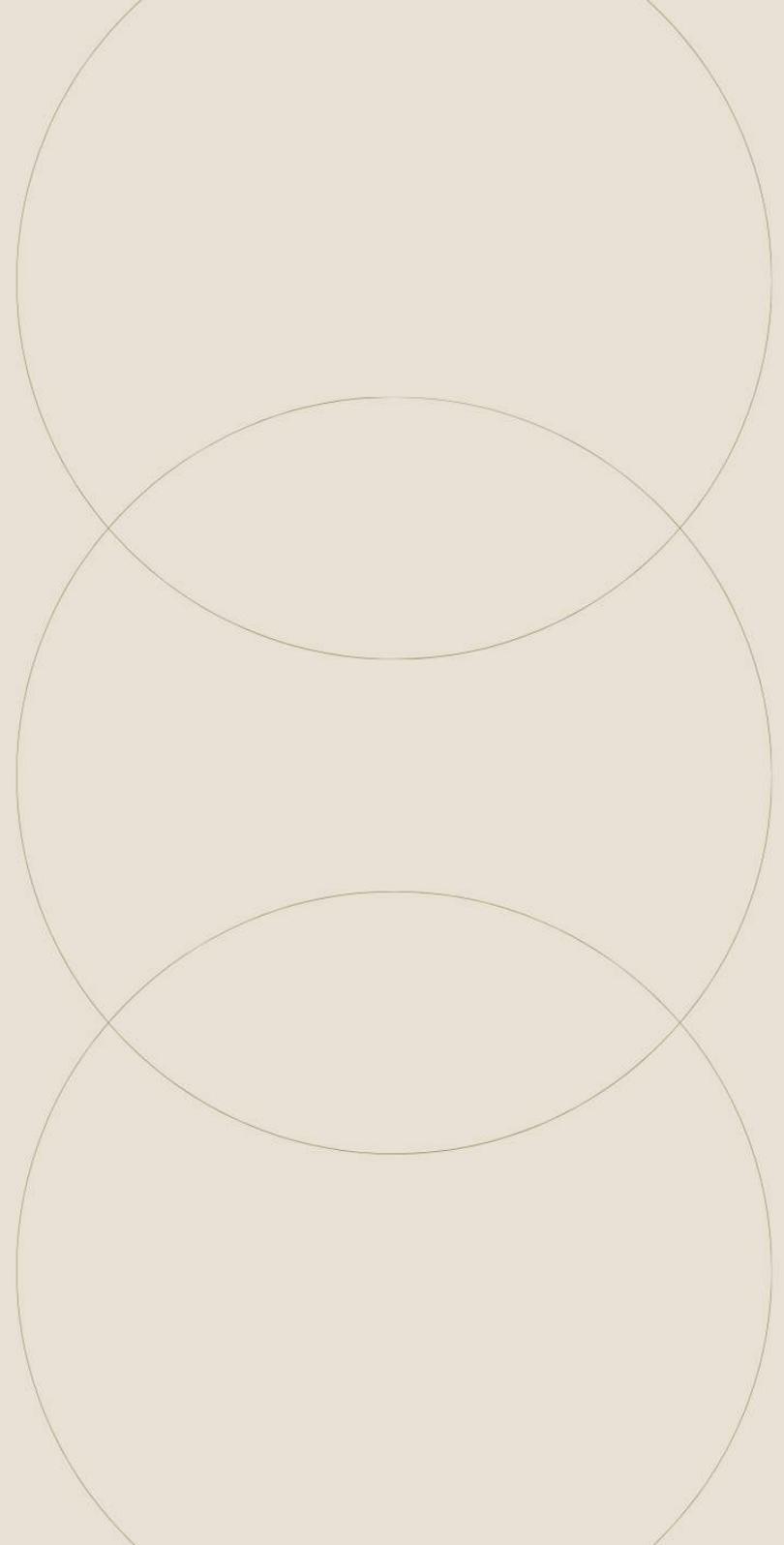
Présentation des biens

Montage en démembrement

Caractéristiques financières

Etude de marché

Catella



The image features three overlapping circles of a light, pale blue color against a dark blue background. The circles are arranged horizontally, with the central circle being the largest and the two flanking circles being smaller and partially overlapping the central one. The text is centered within the largest circle.

Présentation de
l'environnement

Se définissant comme le « **Cœur Nature de la Côte d'Azur** », Villeneuve-Loubet affiche l'image d'une **station balnéaire active** avec son port de plaisance au cœur de la célèbre **Marina Baie des Anges** et ses 4 km de plages.

Tournée vers la nature, elle offre de **grands espaces boisés** grâce aux **deux parcs départementaux** qu'elle abrite (**Vaugrenier** et **les Rives du Loup**), ainsi qu'une **longue bande littorale faite de plages de galets**.

Bénéficiant d'une **situation privilégiée sur la Côte d'Azur**, elle tire profit de son **emplacement stratégique** à mi-chemin entre Nice et Cannes, et à seulement **15 min de la 1^{ère} technopole Européenne Sophia Antipolis**.

Son **patrimoine historique riche**, sa **localisation**, ses **paysages**, son **bassin d'emplois développé**, ses **infrastructures publiques et privées...** En font une commune recherchée des familles, des actifs et des investisseurs.





Villeneuve-Loubet



Plage



Le port



Parc de Vaugrenier



Village médiévale



Marina « Baie des Anges »



Situation du programme

La résidence Les Terrasses du Parc prend place à l'entrée du Parc de Vaugrenier, elle bénéficie du calme et de la verdure de la nature tout en se situant à proximité immédiate de la gare, des plages et de la Marina "Baie des Anges", au sein du quartier des Maurettes en pleine transformation urbanistique..

Adresse : 1027 avenue du Docteur Julien Lefebvre 06270 Villeneuve-Loubet



Google earth



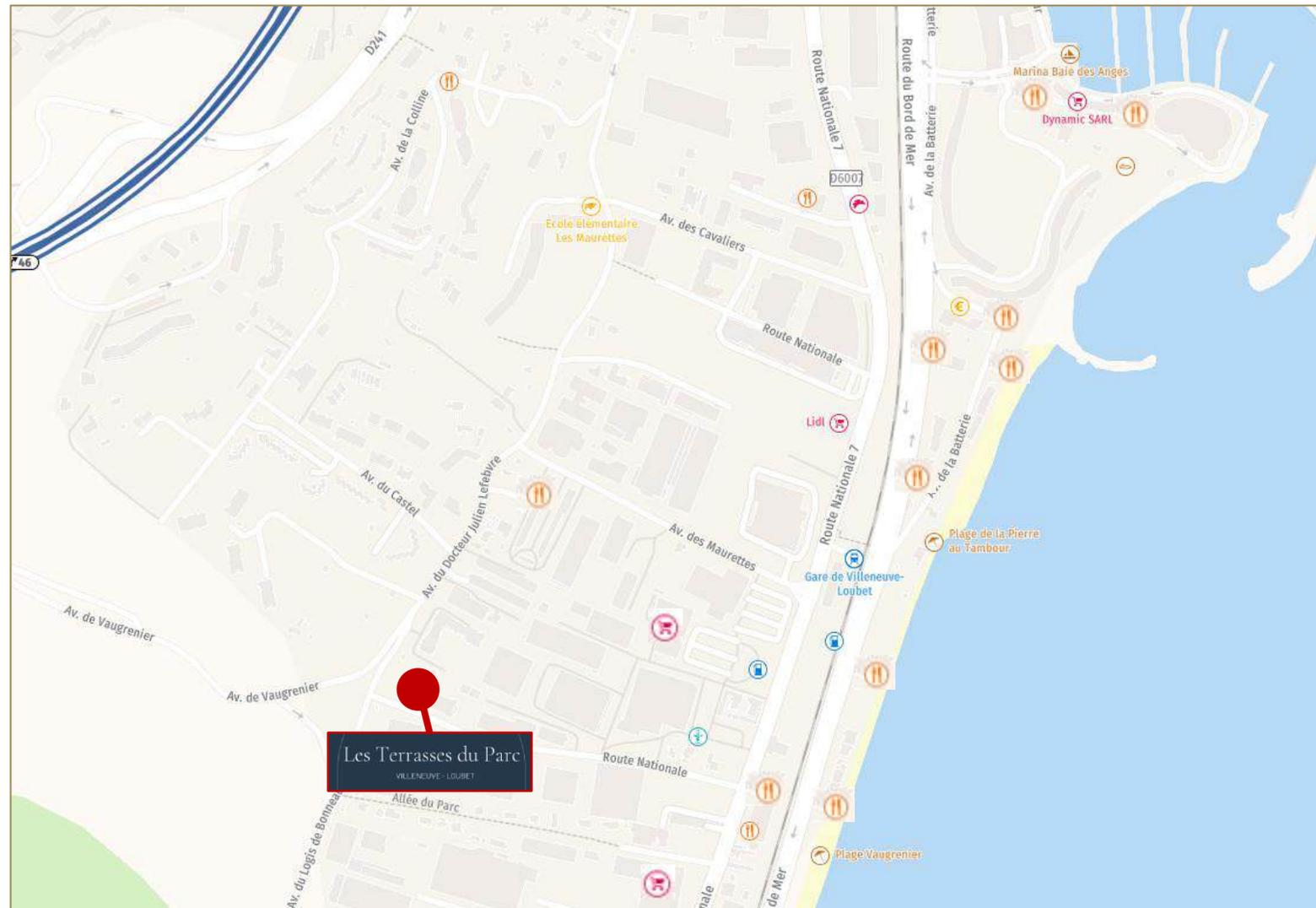
Proximité et accès

La Résidence se situe dans le **quartier des Maurettes**, en pleine transformation en secteur résidentiel à proximité immédiate du **Parc de Vaugrenier**, l'un des principaux poumons verts du littoral azuréen.

Les bureaux, entrepôts et usines ferment peu à peu pour laisser place à un **nouveau quartier dynamique** qui se situe entre le bord de mer le très chic quartier de Vaugrenier.

Son positionnement permet de **profiter de toutes les commodités à pied** (école, supermarché, boulangerie, pharmacie...):

- **Gare** : 8 minutes à pied (permet de rejoindre Nice en 15 minutes et Monaco en 45 minutes)
- **Plage** : 10 minutes à pied
- **Port** : 20 minutes à pied
- **Aéroport de Nice** : 15 minutes en voiture
- **Sophia-Antipolis** : 15 minutes en voiture



Mappy

The image features three overlapping circles of equal size, arranged horizontally. The central circle is the largest and is positioned in the middle. Two smaller circles are positioned to the left and right of the central one, overlapping its edges. The circles are drawn with thin, light-colored lines. The background is a solid, dark blue color. The text is centered within the central circle.

Présentation
du programme



Vue aérienne



★ Futur emplacement du bâtiment A

Google earth

Le programme

La résidence Les Terrasses du Parc est composée de 52 logements répartis sur 2 îlots de 2 bâtiments.

En harmonie avec son environnement, cette résidence met en scène une architecture épurée et moderne, lovée dans un jardin paysager soigné répondant avec justesse au Parc de Vaugrenier lui faisant face.

Véritable havre de paix, Les Terrasses du Parc, s'articule autour d'un cœur d'îlot aménagé, propice aux rencontres, à l'échange et au partage entre les résidents.

Permis obtenu
et purgé

RT 2012-10%
Label BEE+

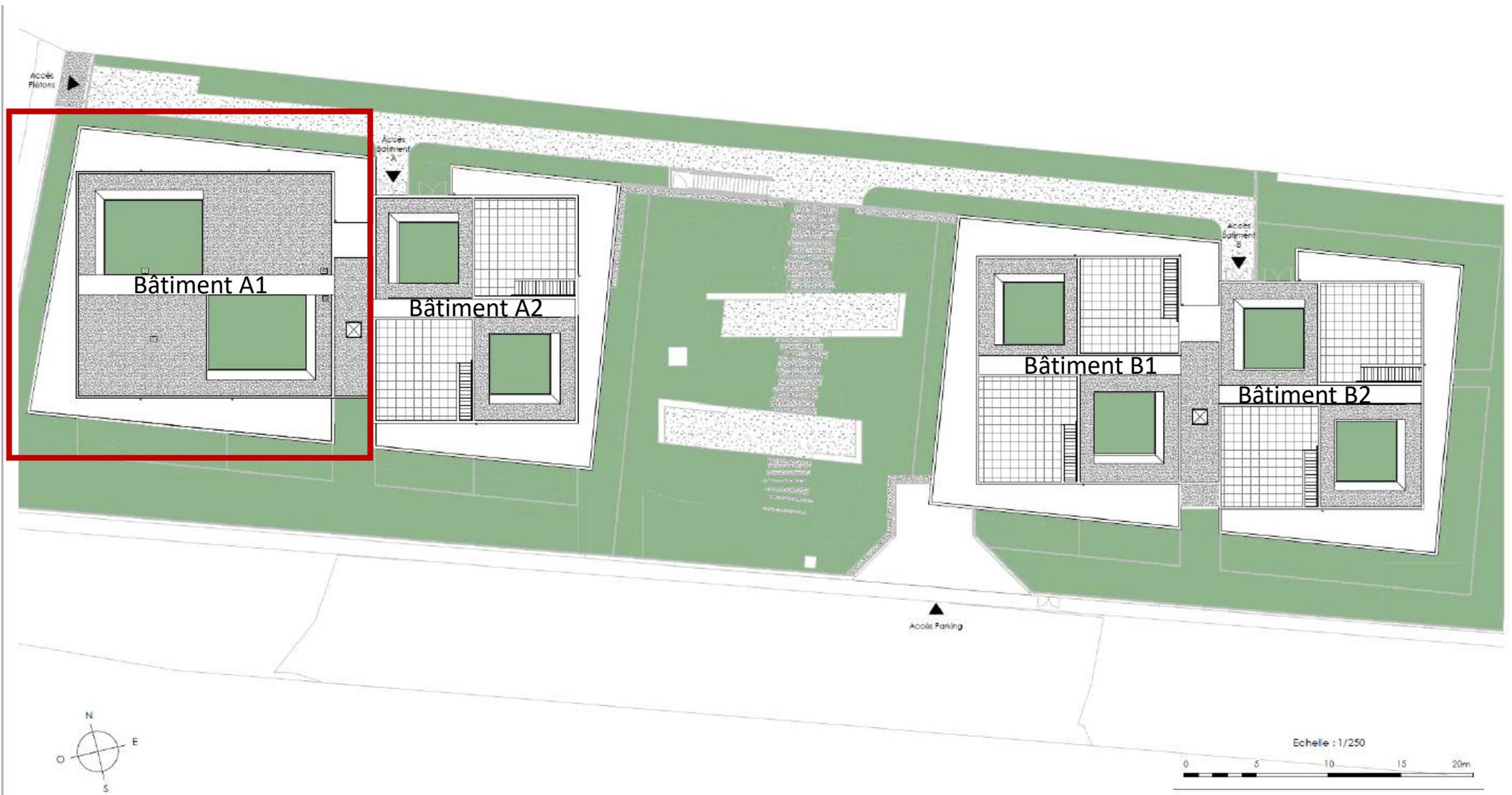
Actabilité
T1 2023

Livraison
T4 2025





Plan masse





Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige encourage le rapprochement de la culture avec tous les publics en soutenant des programmes d'éducation artistique et culturelle qui bénéficient chaque année à plus de 15 000 jeunes. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

EXEMPLES DE REALISATIONS



UNIC – PARIS 17ème



AVENUE DE LA LANTERNE – NICE (06)



MORLAND CAPITAL – PARIS 4ème



BERLIOZ – NICE (06)



Présentation
des biens



Présentation des biens

Du 2 pièces au 4 pièces, les appartements offrent de beaux volumes et sont prolongés par des terrasses ou balcons aux surfaces généreuses permettant de profiter avec délectation d'un moment de détente.

Les logements sont tous agrémentés d'une place de stationnement en sous-sol.

Les prestations des appartements et de la résidence sont à la hauteur des réalisations Emerige :

- Hauteur sous plafond de 2,60 m
- Revêtement des sols en carrelage 45*45 pour les 2 pièces et 60*60 à partir du 3 pièces
- Pare-Bain et pare-douche
- Placards aménagés
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Volets coulissants en aluminium
- Sol des extérieurs dalle sur plots 60*60

Catella Patrimoine propose 16 logements composant le bâtiment A1 en nue-propriété :

- 2 pièces : 8 appartements
- 3 pièces : 4 appartements
- 4 pièces : 4 appartements



Perspective intérieure



Illustration à caractère d'ambiance – Prestations sans valeur contractuelle



Perspective intérieure



illustration à caractère d'ambiance - Prestations sans valeur contractuelle

The image features three overlapping circles of equal size, arranged horizontally. The central circle is fully visible, while the two flanking circles overlap its left and right sides respectively. The circles are drawn with thin, light-colored lines. The background is a solid, dark blue color. Centered within the largest circle is the text "Montage en démembrement" in a gold-colored, serif font.

Montage en
démembrement



Caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **16 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 6 695€/m² pondéré parking inclus TTC (TVA 20%)**.

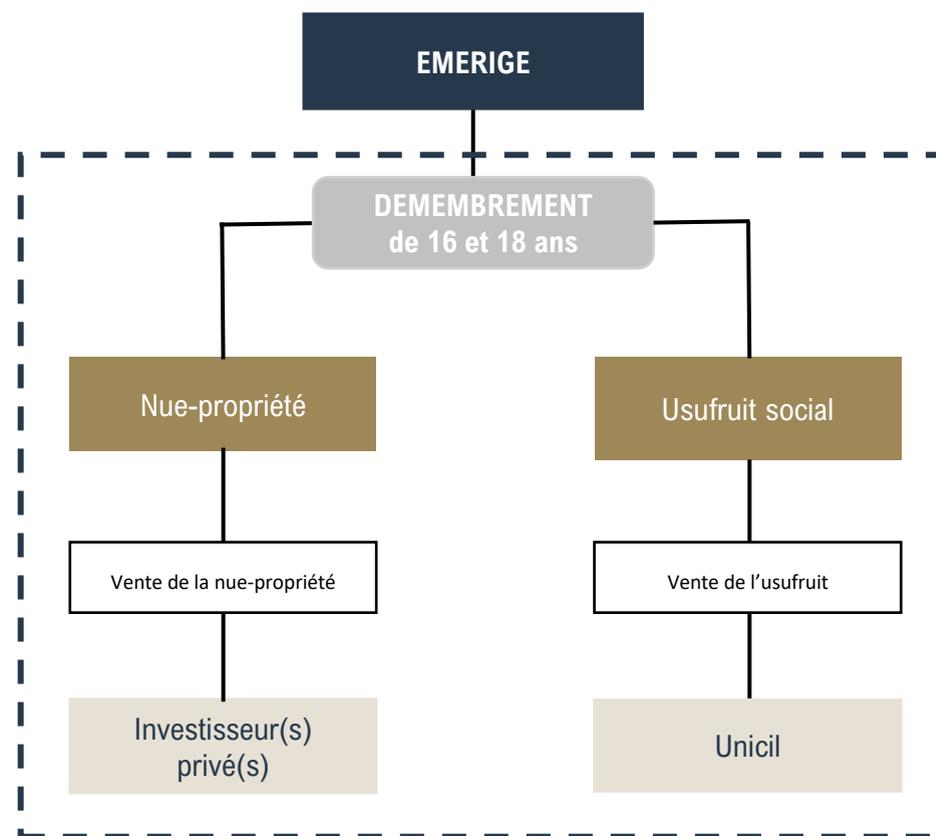
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 16 ans** et un **abattement de 41%** pour une **durée de démembrement de 18 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 4 194€/m² pondéré parking inclus TTC**.

L'**usufruit locatif d'une durée de 16 et 18 ans** sera cédé à UNICIL, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

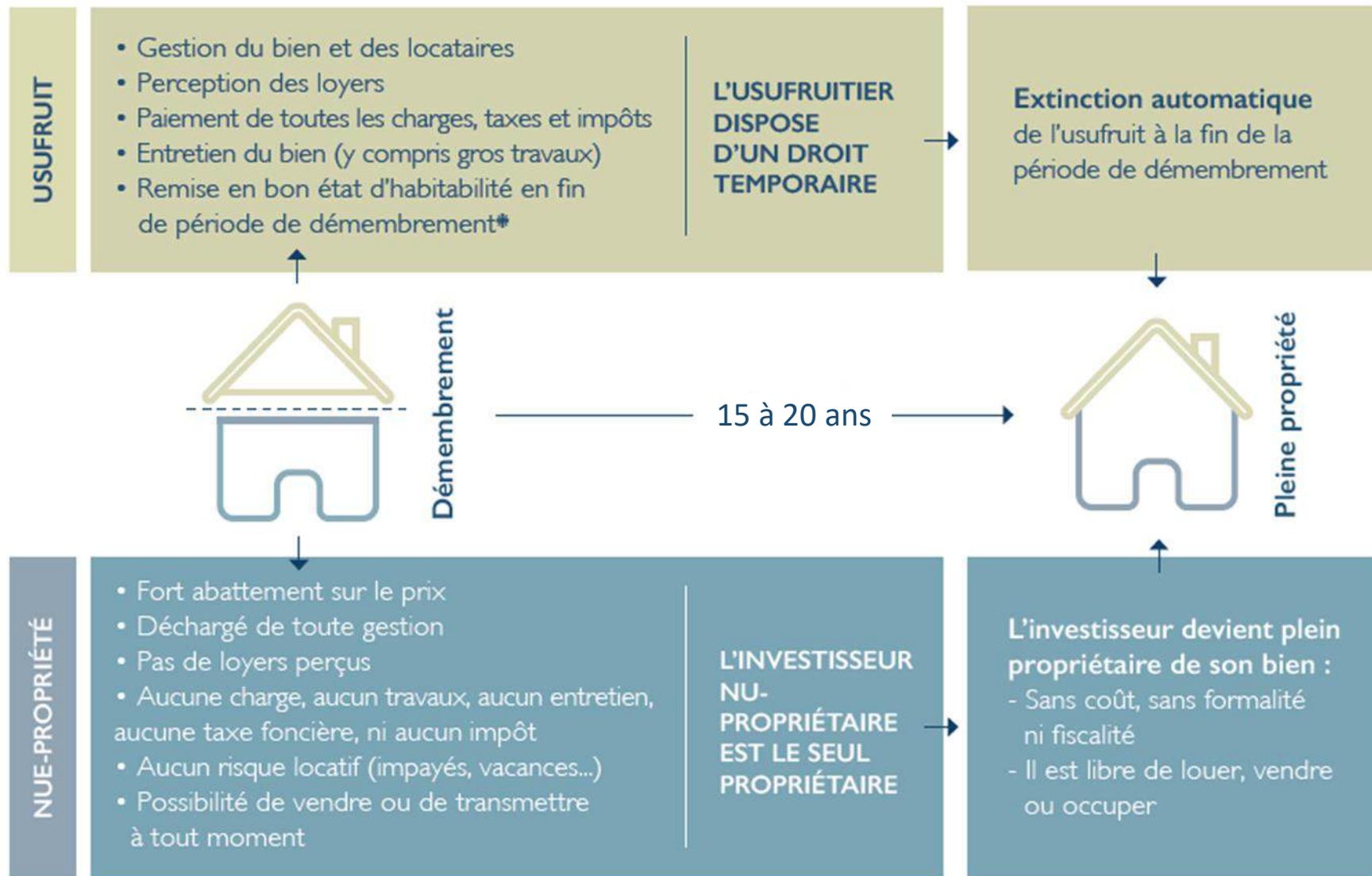
Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement établie par CATELLA Patrimoine ayant les principales caractéristiques usuelles suivantes :

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

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*



DURÉE DE DÉMEMBREMENT
16 ANS



Les caractéristiques financières

6 809€/m²

Valeur moyenne pondérée de la pleine propriété parking inclus

4 358€/m²

Valeur moyenne pondérée de la nue-propriété parking inclus

16 ans

Durée d'usufruit

36%

d'abattement

+56,2%*

Performance mécanique (soit une capitalisation nette de 2,8% par an)

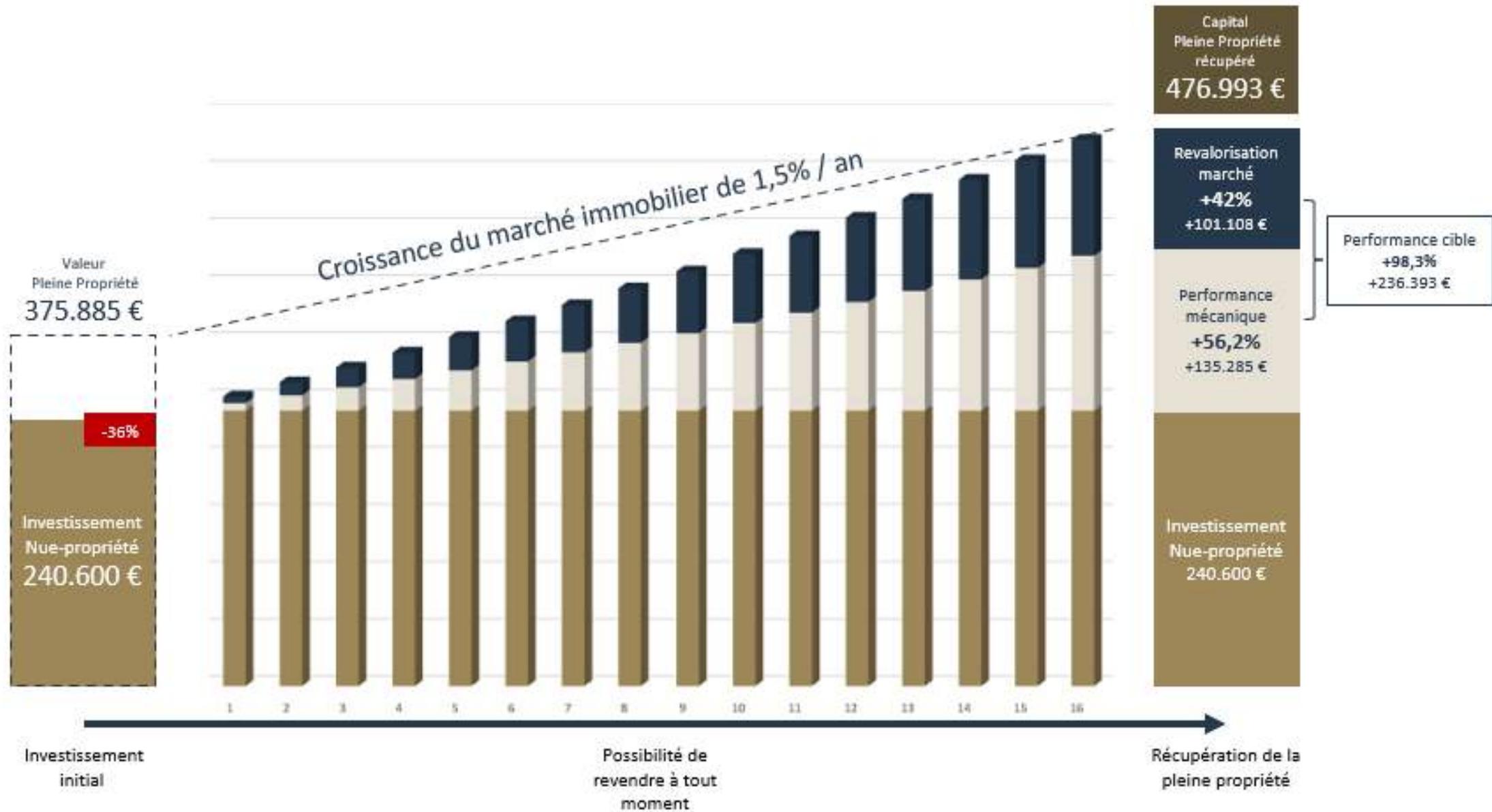
+98,3%**

Performance cible (soit une capitalisation nette de 4,4% par an)

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



Performance de l'investissement





DURÉE DE DÉMEMBREMENT
18 ANS



Les caractéristiques financières

6 410€/m²

Valeur moyenne pondérée de la pleine propriété parking inclus

3 782€/m²

Valeur moyenne pondérée de la nue-propriété parking inclus

18 ans

Durée d'usufruit

41%

d'abattement

+69,5%*

Performance mécanique (soit une capitalisation nette de 3% par an)

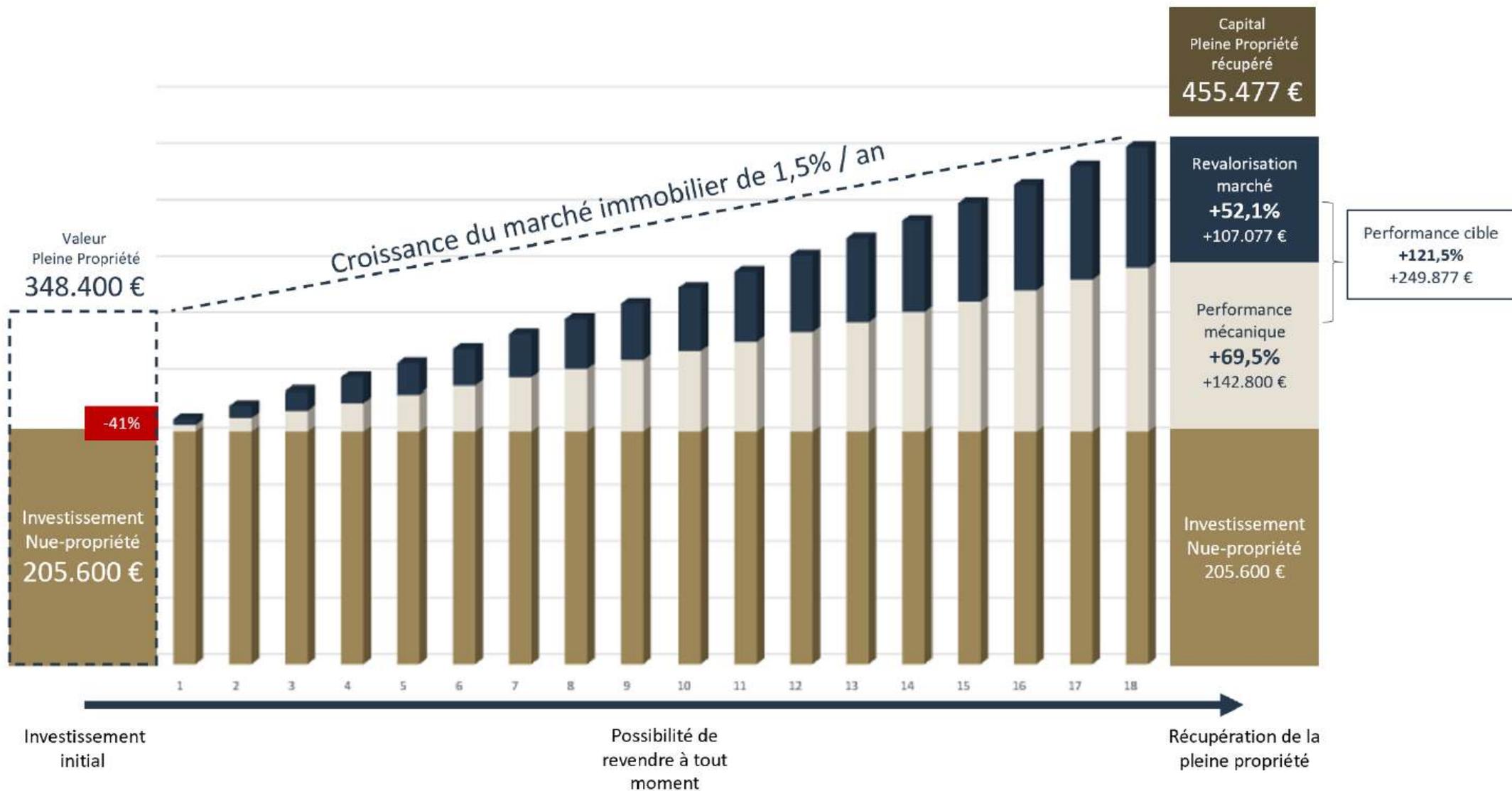
+121,5%**

Performance cible (soit une capitalisation nette de 4,5% par an)

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



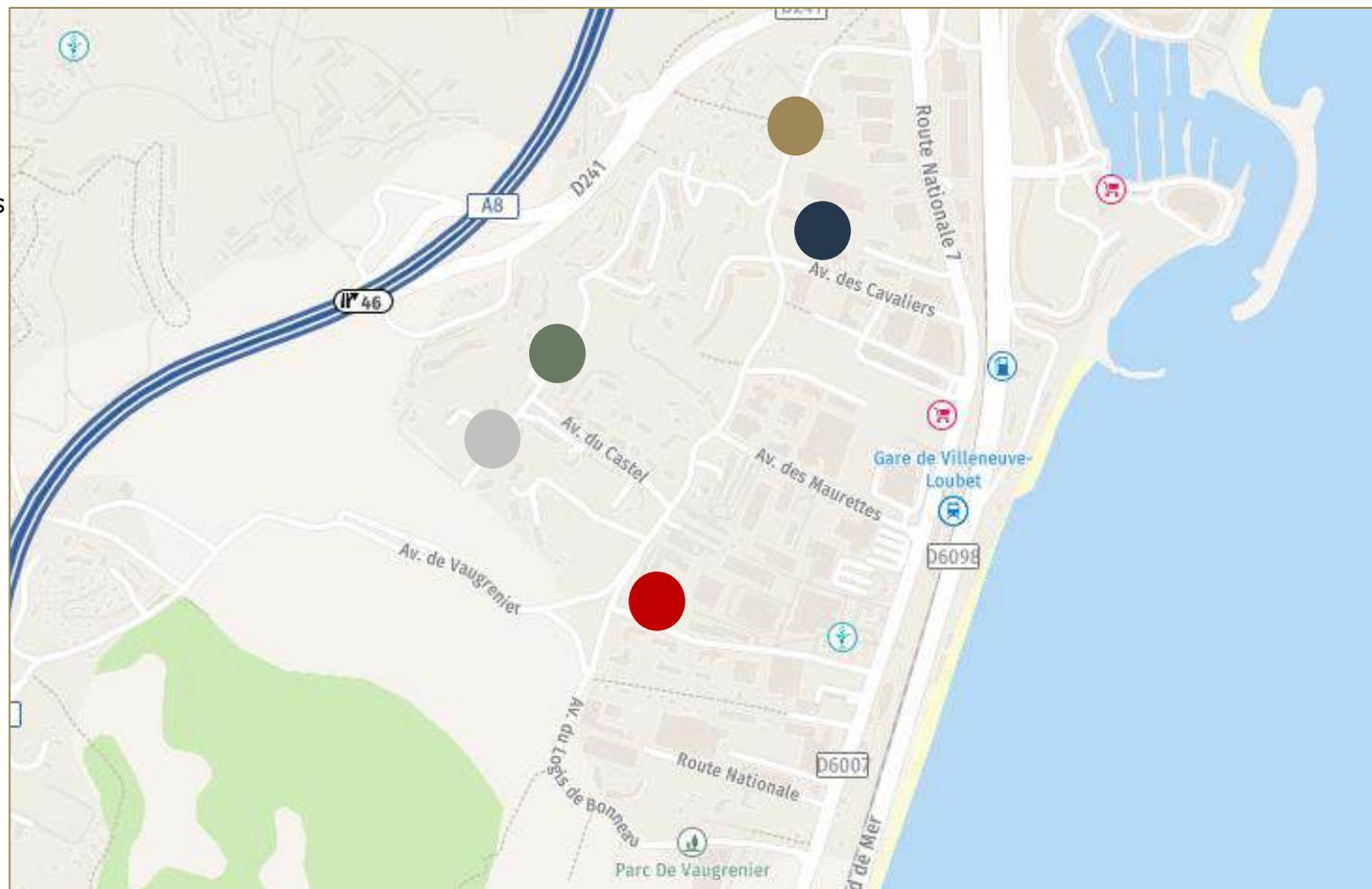
Performance de l'investissement





Présentation du marché en pleine propriété

- Les Terrasses du Parc - Catella Patrimoine**
Lancement : 1^{ER} trimestre 2023
Valeur pleine propriété PKI : 7 376€/m²
- Horizon Marine – Les Nouveaux Constructeurs**
Lancement : 2^{ème} trimestre 2021
Valeur pleine propriété PKI : 7 040€/m²
- Terres des arts – SPY Casiopée**
Lancement : 2^{ème} trimestre 2021
Valeur pleine propriété PKI : 5 680€/m²
- Les Jardins de Vaugrenier – BNP**
Lancement : 2^{ème} trimestre 2021
Valeur pleine propriété PKI : 7 070€/m²
- Calypsea - Vinci**
Lancement : 3^{ème} trimestre 2022
Valeur pleine propriété PKI : 7 700€/m²



Source : Efocus



Un groupe européen, quatre activités en France

Organisation paneuropéenne, cotée en bourse en Suède, avec une forte présence locale et un accès au capital mondial.

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

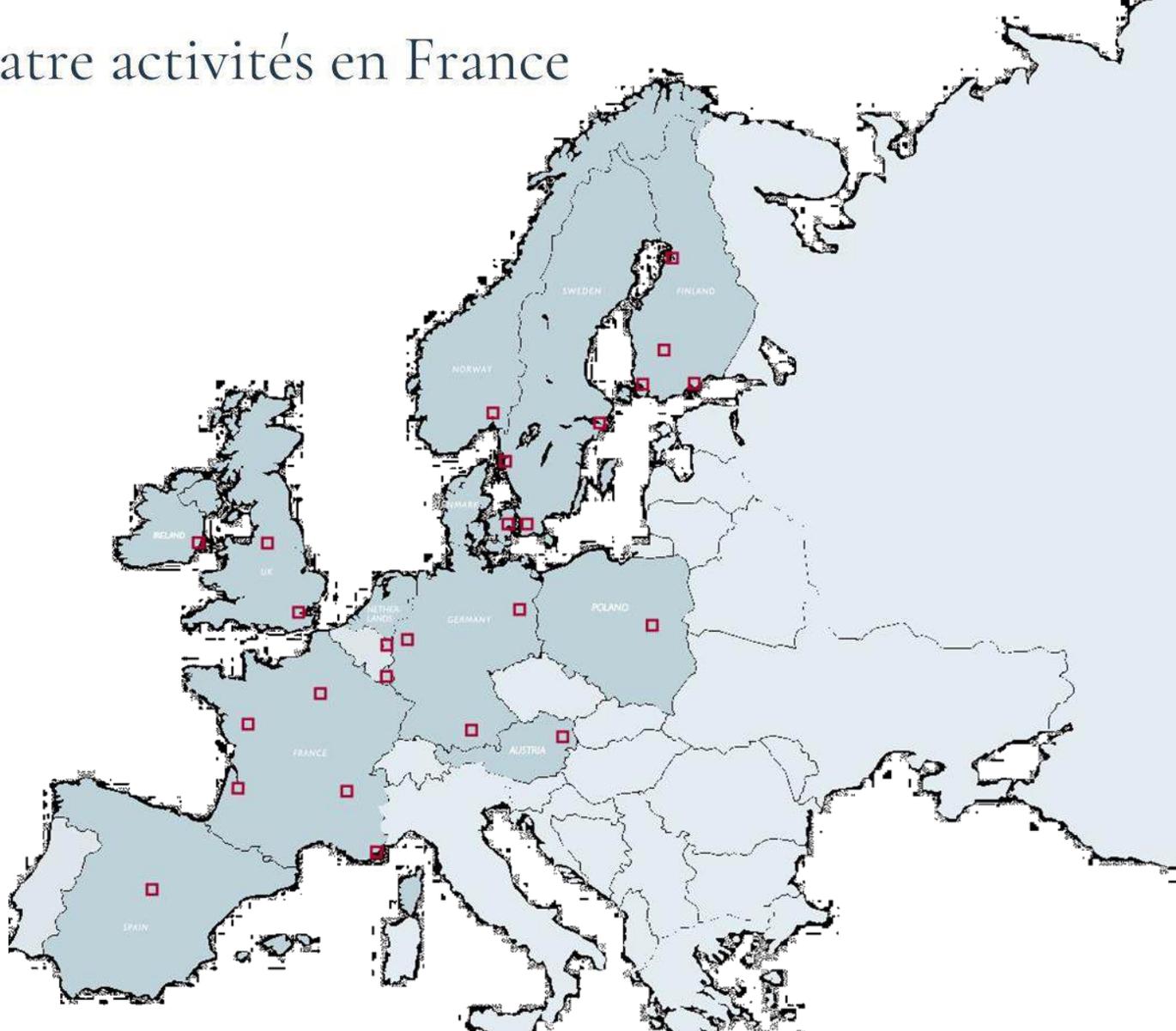
- 14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
- 12 pays et 25 villes
- 500 collaborateurs

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.



QUATRE ACTIVITES EN FRANCE

INVESTISSEMENT

RESIDENTIEL

EXPERTISE

LOGISTIQUE



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](https://www.catellapatrimoine.fr)

