CATELLA
PATRIMOINE

AZUR CAMPUS NICE 06





00 TABLE DES MATIÈRES

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



01 PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

Nice

Entre Mer Méditerranée et montagnes des Alpes du Sud, Nice, **5ème ville de France,** longe l'une des plus belles baies du monde : « **la Baie des Anges** ».

Territoire particulièrement attractif par son climat, sa richesse culturelle, ses plages et ses paysages variés, **la capitale azuréenne aux 5 millions de visiteurs annuels est la 2ème destination touristique de France.**



Nice bénéficie de 3 pôles d'envergure :

- **Pôle économique** avec le quartier d'affaires de l'Arénas et de Méridia, Nice est la **2ème destination pour le tourisme d'affaires.**
- **Pôle touristique** avec le **3ème plus grand aéroport de France** et l'un des plus importants ports de croisières du pays, la Métropole Nice Côte d'Azur.
- **Pôle universitaire** avec ses 45 000 étudiants, un chiffre en constante augmentation compte tenu de l'attrait de la ville pour des cursus variés dans des universités et écoles reconnues, telles que l'Université Côte d'Azur ou l'EDHEC Business School.

Nice



Port de Nice



Promenade du Paillon



Vieux Nice



Jardin des Arènes de Cimiez



Baie des anges

Situation du programme

Azur Campus bénéficie d'un emplacement unique à proximité des commodités, des facultés et de l'Hôpital Pasteur.

Adresse : 63 boulevard Pasteur – 06000 NICE



Google earth

Proximité et accès

Le projet bénéficie d'un **emplacement stratégique** tout en **préservant une qualité de vie optimale.**

Il est situé à **proximité des principaux campus universitaires**, le long des rives du Paillon, aux pieds de la colline de Cimiez et dans le prolongement de la future extension de la coulée verte, témoin du **plan d'urbanisation ambitieux de la Métropole Nice Côte d'Azur**.

Autour du projet, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que **les services et infrastructures essentiels** : établissements scolaires de qualité, centres médicaux, commerces, équipements sportifs et culturels ainsi que les services publics garantissent un quotidien agréable.

La **proximité des transports en commun et des axes routiers** majeurs facilite les déplacements vers le centre de Nice et les villes principales de la Côte d'Azur rendant cette adresse particulièrement attractive pour les étudiants en facilitant les trajets domicile-travail.

10 min à pied de la ligne 1 du tramway (arrêt Hôpital Pasteur en direction du Centre-Ville)

20 min en voiture de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur

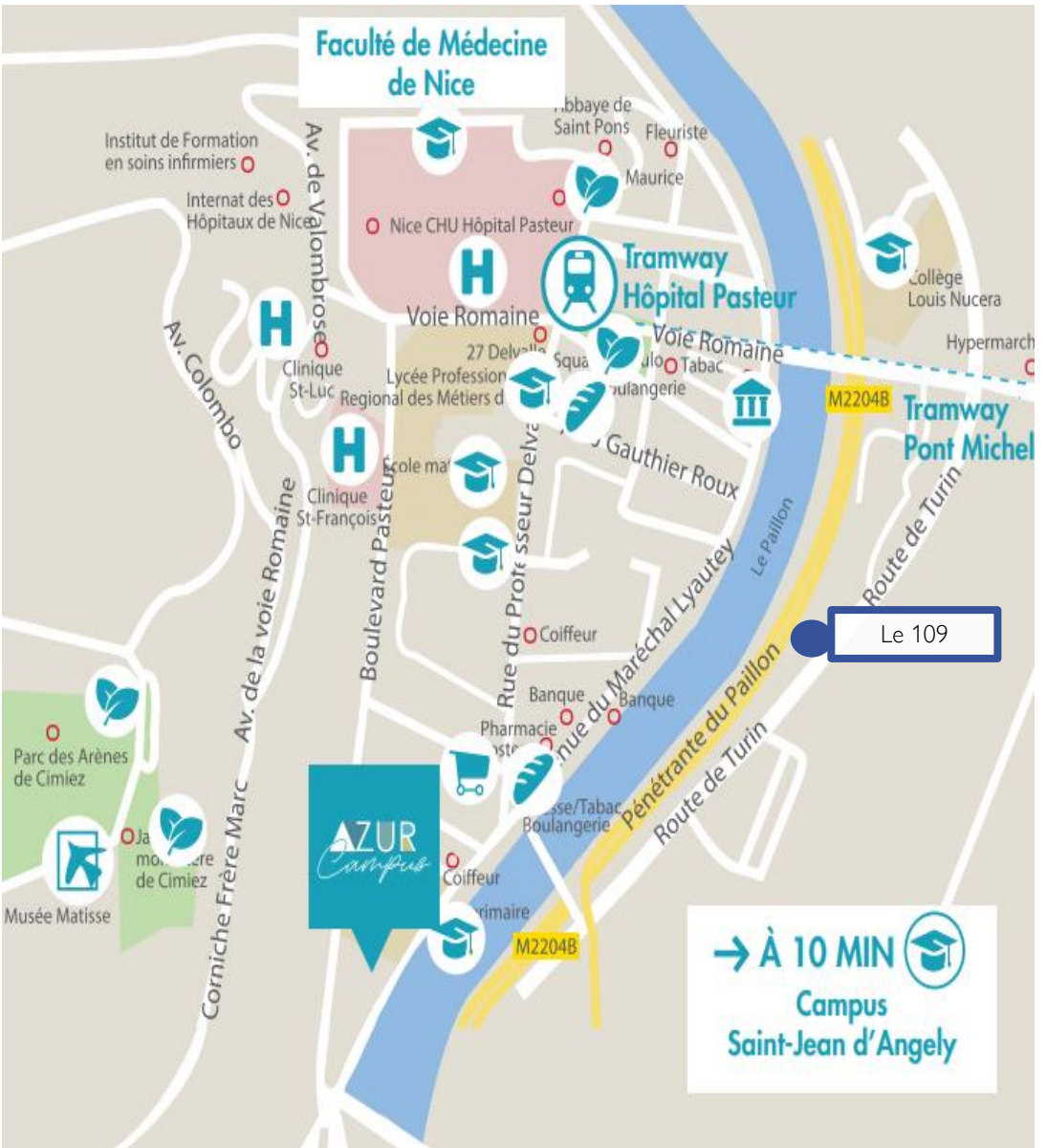
13 min en voiture de la Gare de Nice Ville et **10 min en voiture** de la Gare Nice Riquier

13 min à pied de l'Hôpital Pasteur et de la Faculté de Médecine

10 min à pied du Centre Contemporain le 109

10 min à pied du Jardin du Monastère de Cimiez

2 min à pied de l'arrêt de bus « Quai Liautey » permettant de rejoindre Nice en 15 min et l'aéroport en 35 min





02 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme

Dans l'une des villes les plus étudiantes de France, Azur Campus est composée de 200 logements répartis sur un bâtiment sur 6 étages.

La résidence s'installe parfaitement dans **un quartier en plein essor** avec une **architecture moderne et un style épuré**. L'accès à la résidence est sécurisé par un digicode et à l'écoute des attentes des étudiants grâce à un accueil dans le hall de la résidence, avec présence humaine 24h/24.

Véritable opportunité pour les étudiants, le bâtiment bénéficie de **services** dédiés :

- Espace cafétéria
- Salle de jeux et lecture
- Salle de fitness
- Cuisine partagée
- Rooftop partagé

- Patio jardin
- Espace buanderie-laverie

.

L'ensemble du projet est conçu tout **en respectant l'environnement** avec des espaces végétalisés dans la cour intérieure.



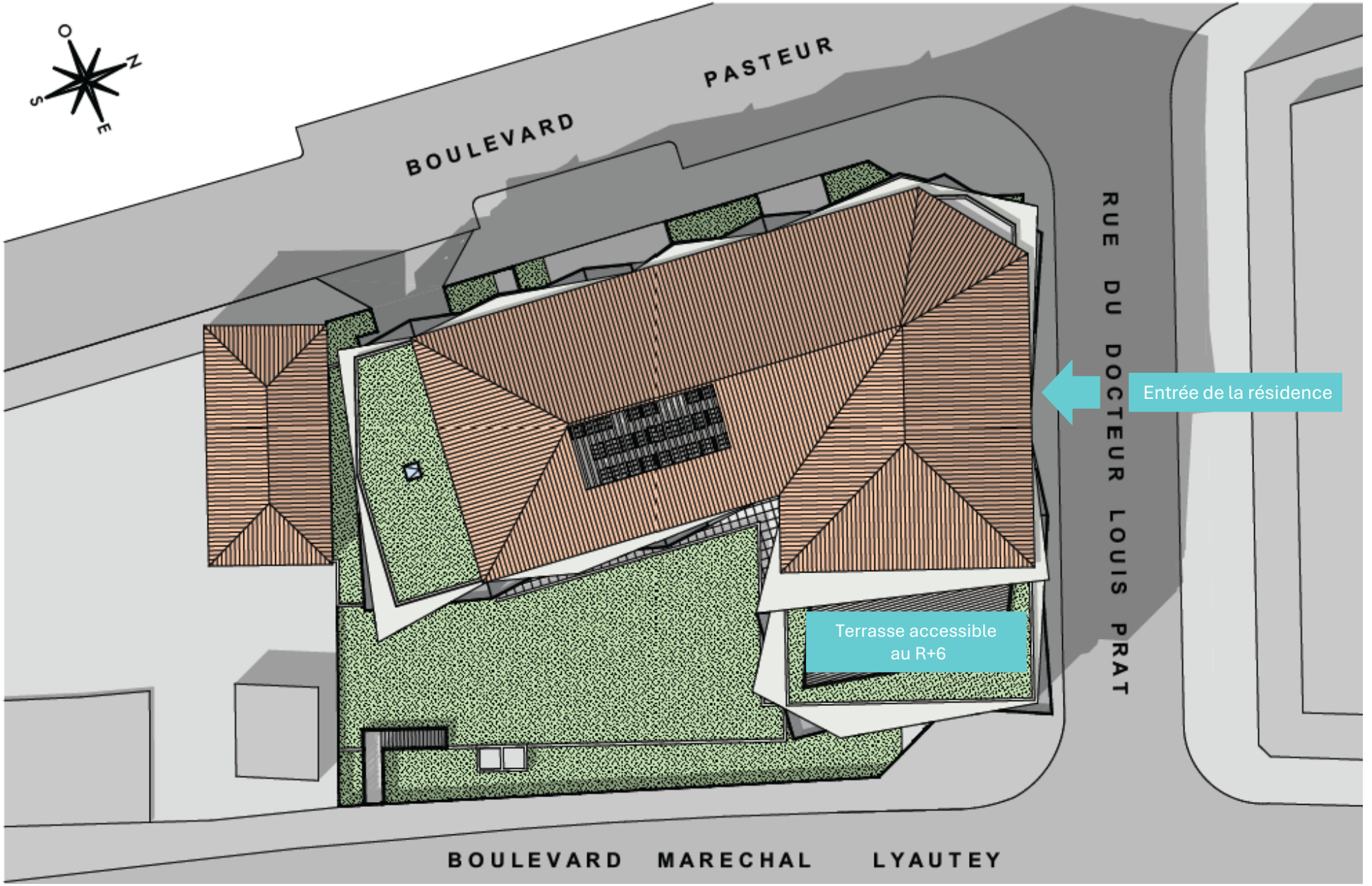
Permis obtenu et purgé

Actabilité immédiate

RE 2020
NF Habitat
HQE

Livraison
1T 2028

Plan de masse



Perspective



Cuisine partagée et salle de jeux

➢ Co-Promotion : RIVIERA REALISATION & SAS MEDICIS

Groupe familial crée le 17 avril 1986, **Riviera Réalisation** est un acteur local indépendant spécialisé dans la promotion immobilière depuis plus de 36 ans qui intervient dans le sud de la France.

Sa mission est de **concevoir et gérer des espaces de vie répondant aux enjeux économiques, sociaux, environnementaux et culturels** des villes dans lesquelles ils s'inscrivent. Partenaire de Catella Patrimoine avec une première opération menée à Antibes.

SAS Medicis, c'est plus de 20 ans d'expertise en immobilier d'investissement pour plus de 10.000 logements vendus.

De la conception d'opérations immobilières à la commercialisation, il propose **une offre complète et pérenne à leurs partenaires et clients.**

➢ Usufruitier : UNICIL

Créé en juin 2017 de la fusion des trois entreprises sociales pour l'habitat (Phocéenne d'Habitations, Domicile et SNHM), UNICIL est une filiale du Groupe Action Logement.

UNICIL, apporte des solutions d'habitat diversifiées et adaptées aux territoires de la Région Sud afin de favoriser l'accès à l'emploi et soutenir le développement économique et social de toutes les communes. En complément de son offre sociale, elle développe également des logements à destination des travailleurs saisonniers, afin d'apporter une solution au défi de l'accès au logement de cette population, qui est l'un des principaux obstacles pour les attirer et les fidéliser.

Présente sur près de 150 communes des Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Vaucluse, Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence, UNICIL gère actuellement un patrimoine d'environ 30 000 logements.

Chiffres clés 2023 :

- 1 274 logements livrés
- 1 146 logements lancés en construction
- 753 logements lancés en réhabilitation

➢ Gestionnaire : ADVENIS

Crée en 1995 et côté sur Euronext Growth Paris, **Advenis** est un groupe indépendant avec un chiffre d'affaires de 96 millions d'euros qui a pour ambition de devenir un acteur majeur dans la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.

Advenis Résidences est née d'une volonté du groupe Advenis de mettre au profit des jeunes actifs, des étudiants et des investisseurs privés son expertise en gestion immobilière dans un secteur caractérisé par un déficit de logements.

Il gère des résidences étudiantes rigoureusement sélectionnées, à fort potentiel avec un emplacement stratégique et un accompagnement tout au long de la location dès le premier contact. Leurs exigences d'implantation, de qualité de construction et de gestion, sont la garantie d'un vrai confort de vie pour les étudiants et les jeunes actifs.



03 PRÉSENTATION DES BIENS

Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 50 studios en nue-propriété du 1er étage au 6ème étage.

A l'agencement optimal, certains de ces logements bénéficient d'une surface extérieure.

Etage 1				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
101	T1	22,20 m²	-	Est
102	T1	19,50 m²	-	Est
106	T1	19,00 m²	-	Est
108	T1	19,60 m²	-	Est
118	T1	19,45 m²	-	Ouest
120	T1	24,20 m²	-	Ouest
125	T1	18,75 m²	-	Nord
132	T1	19,50 m²	-	Sud
134	T1	19,50 m²	-	Sud
135	T1	22,80 m²	-	Sud

Etage 2				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
201	T1	22,20 m²	-	Est
202	T1	19,50 m²	1,05 m²	Est
208	T1	19,60 m²	3,70 m²	Est
213	T1	19,55 m²	2,85 m²	Ouest
216	T1	18,60 m²	0,95 m²	Ouest
217	T1	18,75 m²	2,65 m²	Ouest
218	T1	19,45 m²	2,65 m²	Ouest
222	T1	18,95 m²	1,65 m²	Nord
224	T1	18,90 m²	0,15 m²	Nord
234	T1	19,50 m²	-	Est
235	T1	22,80 m²	-	Sud

Etage 3				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
301	T1	22,20 m²	-	Est
305	T1	19,60 m²	3,55 m²	Est
307	T1	19,50 m²	-	Est
309	T1	19,60 m²	10,60 m²	Sud
316	T1	18,60 m²	2,65 m²	Ouest
326	T1	19,50 m²	-	Nord
327	T1	19,10 m²	-	Nord
331	T1	19,60 m²	5,40 m²	Sud
334	T1	19,50 m²	-	Sud

Etage 4				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
409	T1	32,20 m²	3,15 m²	Sud-Ouest
411	T1	19,45 m²	-	Ouest
420	T1	24,30 m²	5,75 m²	Ouest-Nord
421	T1	18,95 m²	1,65 m²	Nord
422	T1	19,60 m²	-	Nord
427	T1	19,50 m²	1,85 m²	Nord
433	T1	19,50 m²	-	Sud
434	T1	22,80 m²	-	Sud

Etage 5				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
504	T1	19,60 m²	-	Est
506	T1	19,00 m²	2,70 m²	Est
520	T1	24,30 m²	8,05 m²	Ouest-Nord
521	T1	18,95 m²	1,10 m²	Nord
525	T1	19,50 m²	-	Nord
530	T1	19,50 m²	3,80 m²	Sud
532	T1	19,50 m²	-	Sud
533	T1	22,80 m²	-	Sud

Etage 6				
N° lot	Typologie	Surf Hab	Surf Ext	Orientation
613	T1	18,60 m²	-	Est
616	T1	19,10 m²	-	Est
626	T1	19,50 m²	-	Ouest-Nord
627	T1	22,80 m²	-	Nord

Perspective



Salle commune



04 MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

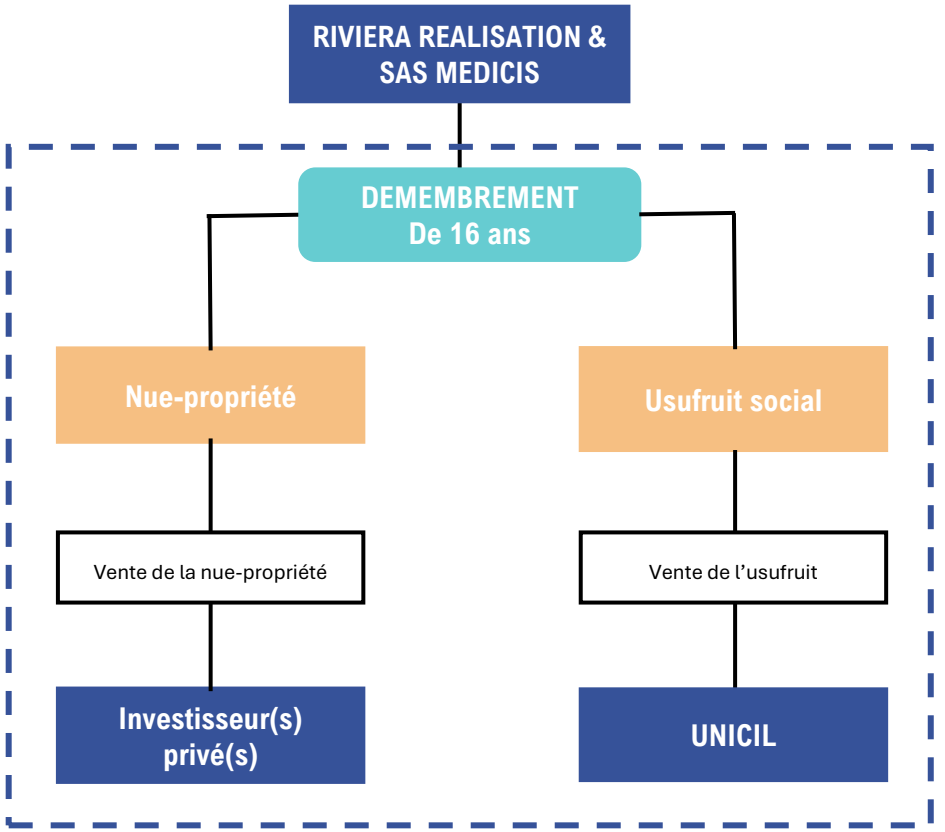
Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **50 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de** 6 000€/m² TTC.

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** 16 ans.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de** 3 840€/m² TTC.

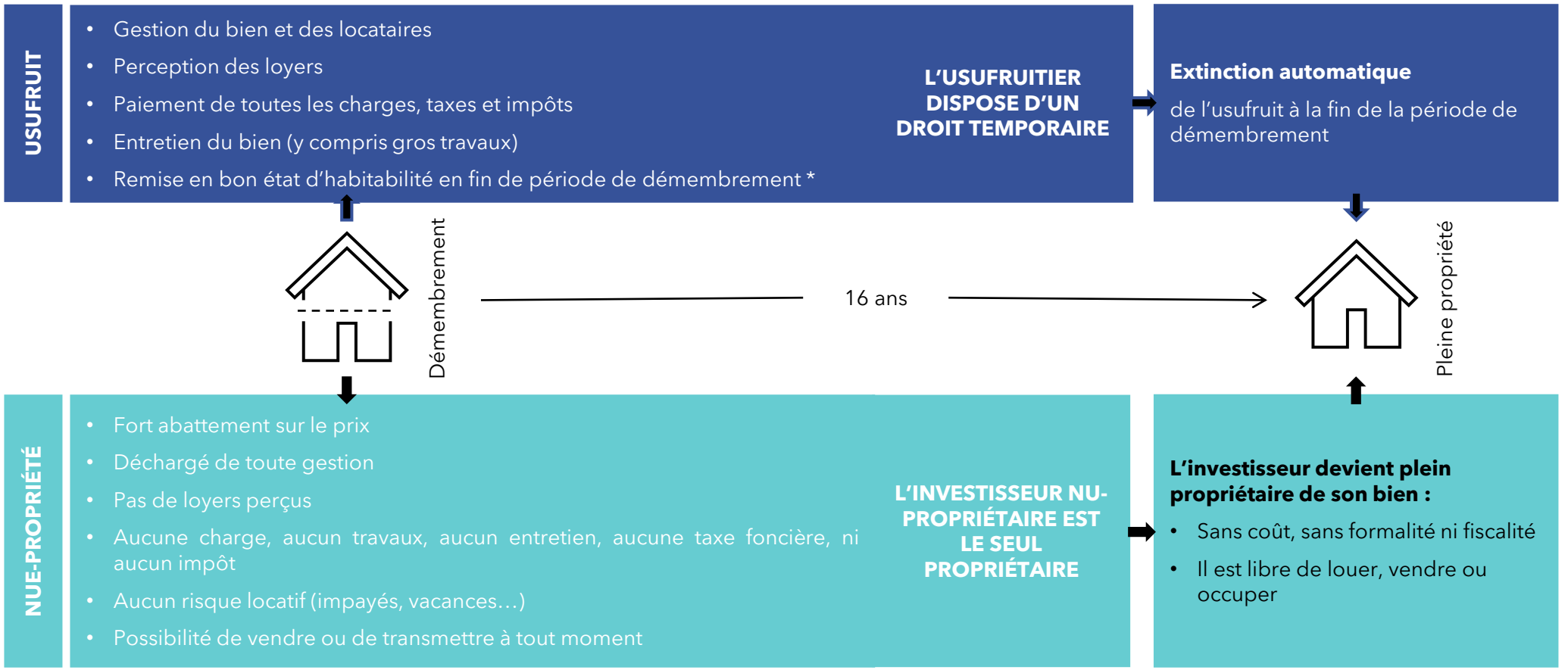


L'usufruit locatif d'une durée de 16 ans sera cédé à Unicil, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement 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



** 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

IFI

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

6 000€/m² TTC
Valeur moyenne de la pleine propriété

3 840€/m² TTC
Valeur moyenne de la nue-propriété

16 ans
Durée d'usufruit

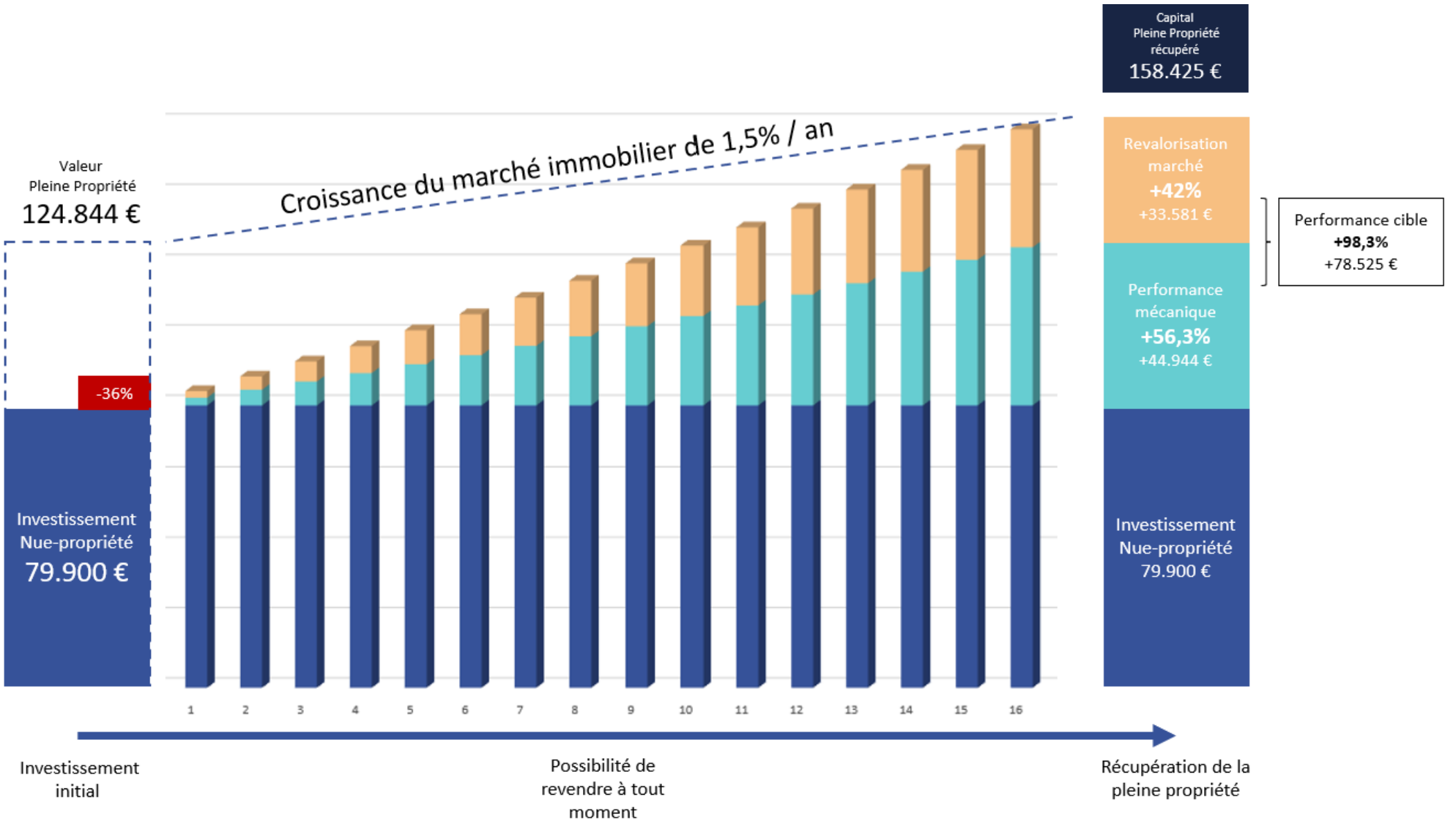
36%
d'abattement

+56,3%*
Performance mécanique (soit une performance nette de 3,5% par an)

+98,3%**
Performance cible (soit une performance nette de 6,1% par an)

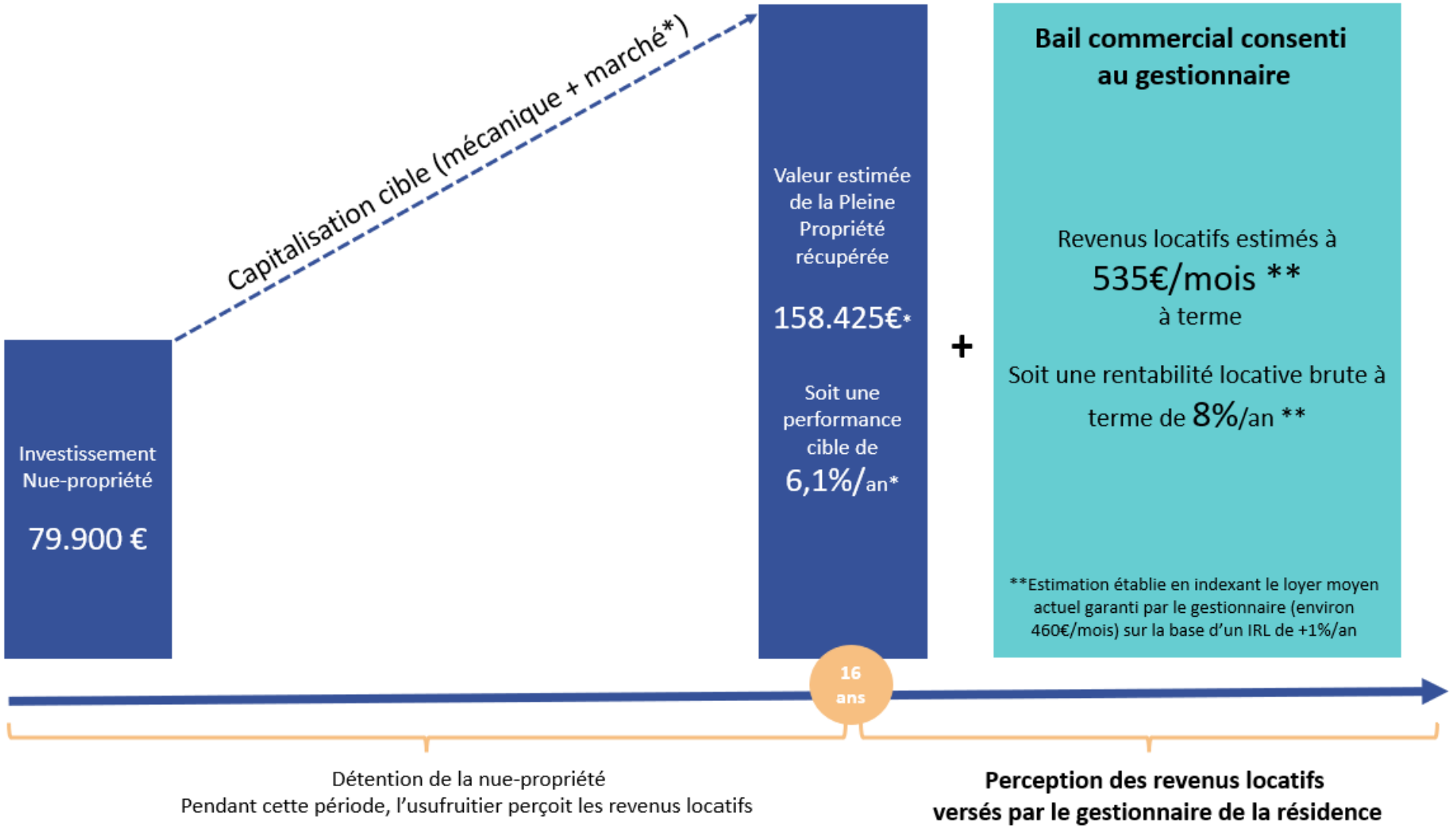
* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an

Performance de l'investissement



Revenus locatifs à terme

Dans l'hypothèse où l'investisseur souhaite consentir un bail commercial au gestionnaire de la résidence au terme de l'usufruit.



*Performance cible non garantie, estimée sur la base d'une revalorisation de la valeur pleine propriété initiale de 1,5% par an.


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

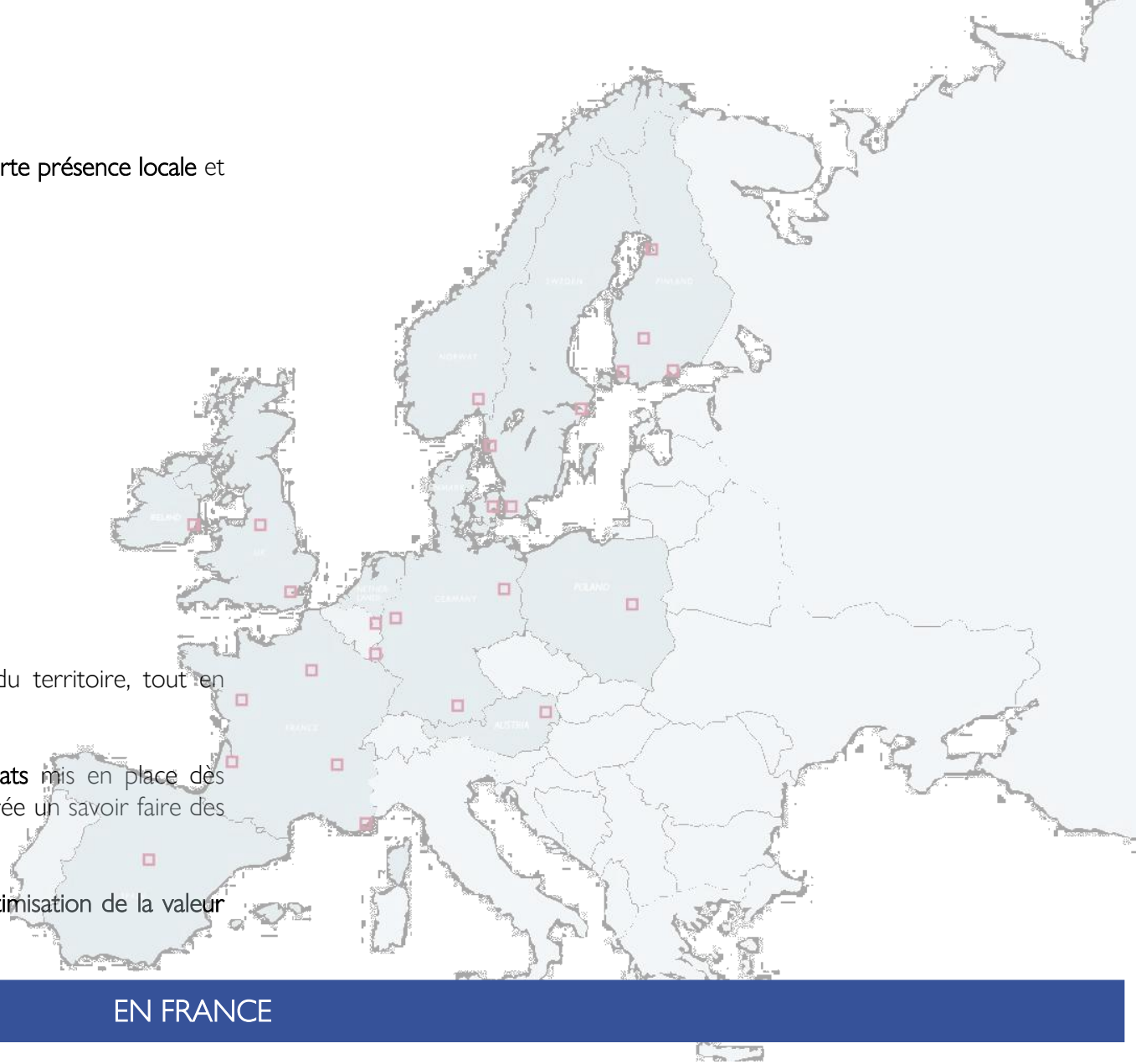
14 milliards d'euros d'actifs sous gestion
12 pays et **25** villes
500 collaborateurs

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



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.