

PATIO VILLIERS

PARIS 17

CATELLA

PATRIMOINE



Église Saint-Augustin

LE 17E ARRONDISSEMENT DE PARIS

CHARME
ET ÉLÉGANCE.

« À la fois branché, commerçant, culturel, jeune et familial. »

Un arrondissement aux multiples facettes : Paris 17.

Verdoyant, animé, cosmopolite...
Le 17e arrondissement réserve bien des surprises ! Des Ternes aux Batignolles en passant par les Épinettes, Martin-Luther-King ou bien Champerret, cet arrondissement est en perpétuelle évolution.



Rue de Lévis

Au nord-ouest de la capitale, le 17e arrondissement reste encore une terre inexplorée pour bon nombre de parisiens. Un arrondissement qui mérite pourtant d'être découvert pour ses paradoxes, mais aussi et surtout pour les petits trésors qu'il abrite, entre cité fleurie, marché typiquement parisien et somptueuse architecture bourgeoise. Arrondissement singulier, il se compose de trois grands quartiers, tous aussi différents les uns que les autres : le quartier des Ternes, chic et commerçant, celui de Monceau, l'un des plus bourgeois de Paris et très résidentiel, et les Batignolles, village populaire et animé en pleine mutation ces dernières années. Une diversité qui fait tout le charme



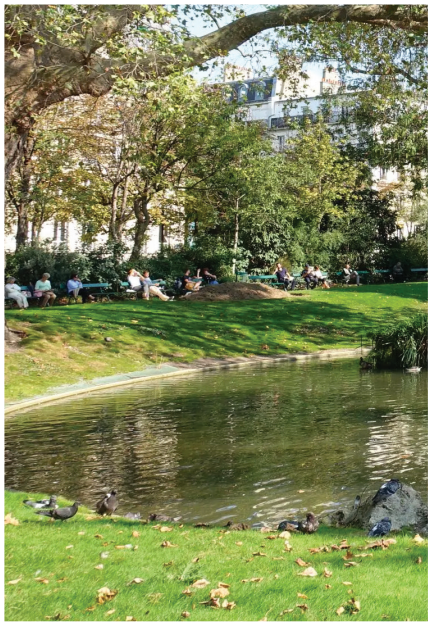
Parc Monceau

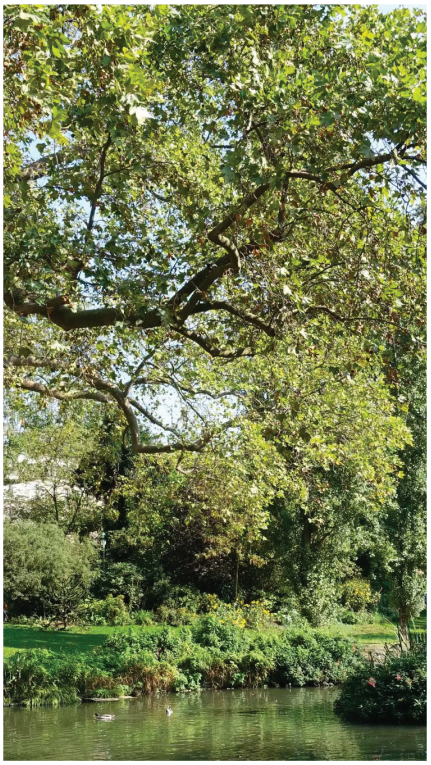
de cet arrondissement. Situé sur la rive droite de La Seine, le 17e arrondissement se veut branché, chic, bohème mais surtout très recherché pour son cadre de vie et ses nombreux restaurants, bars à vin, ruelles, boutiques, musées et écoles renommées. Un quartier où s'installer pour être dépaysé sans quitter Paris.



Lycée Chaptal

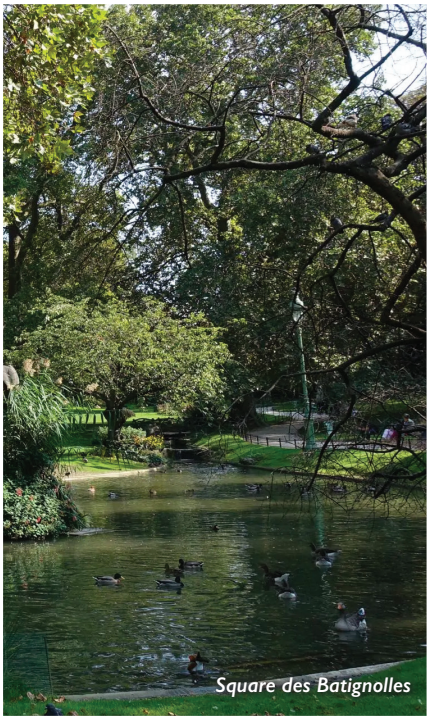
Le 17e est décrit comme un arrondissement vert et proche de la nature. Le square des Batignolles est le second plus grand espace vert de l'arrondissement, après le parc Martin-Luther-King. Sa nature faussement sauvage, sa grotte, sa cascade, sa rivière et son lac miniature lui donnent une allure très bucolique.





Les amoureux de la nature et de la détente seront aussi charmés par le Parc Monceau, l'un des plus beaux parcs de la capitale, situé dans le quartier de l'Europe, dans le 8e arrondissement.

Activités pour enfants, monuments historiques ou encore coins détentes, vous y trouverez tout ce qui vous convient pour passer un bon moment.


Square des Batignolles

SITUATION

ENTRE LA PRESTIGIEUSE PLACE DE L'ÉTOILE ET L'EFFERVESCENTE PLACE DE CLICHY.

De Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret à l'ouest, jusqu'au 18e arrondissement de Paris à l'est, le prestigieux 17e arrondissement est délimité au sud par les 16e et 8e arrondissements et au nord par Clichy-la-Garenne et Saint-Ouen. Très apprécié des familles et de la jeunesse parisienne, il charme tout autant les parisiens par son calme et sa proximité avec l'hypercentre de Paris, que les touristes par son atmosphère de carte postale. Sa position géographique lui confère un réseau remarquable de transports, de grands axes et une desserte optimale pour se rendre en région parisienne.



À 18 min en voiture de La Défense

À 10 min en voiture du Bois de Boulogne

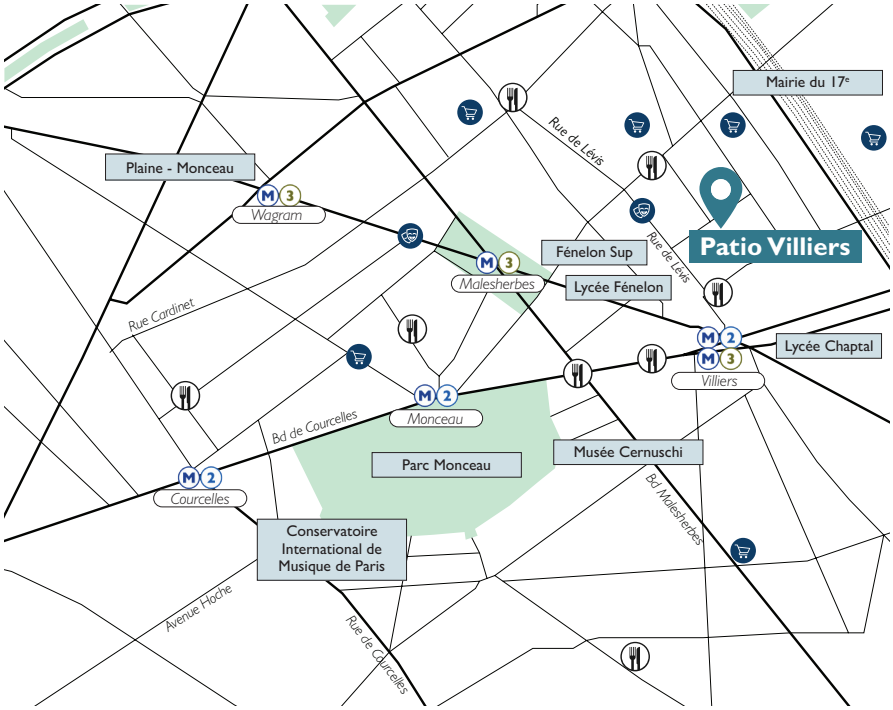
À 25 minutes en voiture des aéroports Roissy Charles de Gaulle et Paris Orly



L'ADRESSE

L'ART DE VIVRE PARISIEN
QUE VOUS AVEZ TOUJOURS IMAGINÉ.

La résidence Patio Villiers se vit à pied : les nombreux restaurants et boutiques, les commerces et services du quotidien, les écoles, les crèches, la bibliothèque, la piscine municipale, les équipements sportifs et les nombreux îlots de verdure sont autant d'atouts pour une vie citadine et pratique. Si vous avez toujours rêvé de la vie parisienne, Patio Villiers est une parenthèse enchantée au coeur de Paris. Une adresse unique au croisement de la rue de Lévis, rue pavée de la Plaine-Monceau où tout prend vie grâce à son marché permanent et ses nombreux commerces de bouche et de décoration branchée : un petit village à l'ambiance chic et conviviale, plongé dans un Paris authentique.



AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- *À 7 min à pied du Parc Monceau*
- *À 5 min à pied des lignes de métro 2 et 3 Station Villiers*
- *À 10 min à pied des lycées, écoles primaires et écoles supérieures*
- *À deux pas de la rue de Lévis et ses commerces*
- *À 4 min à pied du Conservatoire International de Musique*
- *À 3 min à pied du théâtre Hebertot*

Le 17e regorge aussi d'une offre culturelle abondante : Musée national Jean-Jacques Henner, Art 42, Cité de l'économie, Palais des Congrès et bien d'autres, pour satisfaire les amoureux d'art et d'expériences variées. Véritable quartier hybride, on le découvre sous sa facette la plus « chill » en se promenant côté Batignolles dans ses parcs verdoyants et dépaysants, lorsque côté Ternes, il se met sur son trente et un et se montre plutôt chic avec l'Arc de Triomphe non loin pour rempart. Un grand Luxe. Mais qu'importe où vous porterez vos pas, le 17e vit à votre rythme.

ENTRE TRANSITION URBAINE, ET CONFORT CONTEMPORAIN.

Au coeur d'un quartier riche, à la fois dense et aéré, Patio Villiers s'inscrit dans une démarche environnementale forte et bénéficie d'un emplacement incomparable. Nichée entre le Square des Batignolles et le Parc Monceau, cette résidence s'illustre majestueusement rue Lebouteux et propose de restructurer et transformer un garage en logements neufs. Transition urbaine et écologique équilibrée assurée !



Résidence de 41 logements répartis du R+1 au R+6 avec en sous-sol et RDC un CINASPIC, Patio Villiers jongle entre conservation de la façade initiale et architecture contemporaine. Sa façade greige, synonyme de douceur de vivre, alliée aux menuiseries en aluminium aux teintes champagne, promet de s'ancrer pleinement dans le paysage parisien tout en sauvegardant la mémoire du lieu. Un même enduit vient recouvrir la façade constituée d'une ossature en bois et d'un isolant qui enveloppe la structure conservée du bâtiment existant. Patio Villiers se veut aussi très végétalisé : la création d'un patio végétal, de coursives intérieures et de toitures végétalisées fera écho à l'emblématique Parc Monceau. En complément de la démarche bioclimatique et du travail sur l'enveloppe, des équipements techniques performants et robustes viennent parfaire la résidence : les installations de chauffage, ventilation et éclairage ont été sélectionnées pour leurs caractéristiques d'économies d'énergie.

Permis obtenu et purgé	Conforme RT 2012 — BEE Logement Rénovation *
Actabilité T1 2024	***Livraison T3 2026***

** Hors les 4 studios du R+6*



« Une résidence moderne et végétalisée au coeur de la capitale. »

UN HYMNE À LA LUMIÈRE
POUR UN CADRE DE VIE UNIQUE.

Patio Villiers se décline en de multiples surfaces et promet des studios, des 2 pièces et un 4 pièces au standing privilégié. Pensés pour offrir des espaces de vie spacieux et lumineux, les logements dévoilent de généreux volumes qui, quelles que soient les typologies, révèlent un cadre de vie unique, notamment grâce à la lumière naturelle qui pénètre à travers les grandes baies vitrées. Les appartements bénéficient d'une attention toute particulière quant aux prestations délicates et qualitatives soigneusement choisies qui subliment le confort de chacun, et à l'optimisation de l'aménagement. Certains cocons s'ouvrent sur de généreuses surfaces extérieures pour y découvrir des écrins de verdure insoupçonnés : 35 m² de terrasse et 24 m² de jardinière pour le 4 pièces, une chance exceptionnelle en plein coeur de Paris !



« Des cocons exceptionnels en plein centre de Paris. »



PRESTATIONS

- *Parquet contrecollé dans les séjours, chambres et dégagements*
- *Carrelage dans les salles de bains, salles d'eau et cuisine*
- *Meubles vasques, pare-douches, etc.*
- *Kitchenette dans les studios*
- *WC suspendus*
- *Occultation par stores extérieurs ou intérieurs à manoeuvre motorisée*
- *Chauffage : pompe à chaleur individuelle pour les studios du R+6 et chauffage individuel électrique pour les autres logements*
- *Eau chaude : pompe à chaleur collective*
- *Local à vélos*
- *Ascenseur*
- *Contrôles d'accès à l'immeuble*

« Le confort de vie et le bien-être privilégiés. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	nexity héritage	USUFRUITIER	RIVP

* hors soffite et faux plafond

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 20 ANS.

La résidence Patio Villiers dispose de 41 logements, répartis du R+1 au R+6. CATELLA Patrimoine propose la totalité des appartements en démembrement de propriété.

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 61% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée de 20 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 20 ANS

INFORMATIONS

Type d'usufruit
Locatif social

20 ans
Durée d'usufruit

9 307 € /m² *
Prix moyen nue-propriété

15 248 € /m² *
Prix moyen pleine propriété

39 %
Abattement

+ 63,8 % **
Performance mécanique (soit une performance nette de 3,2% net par an)

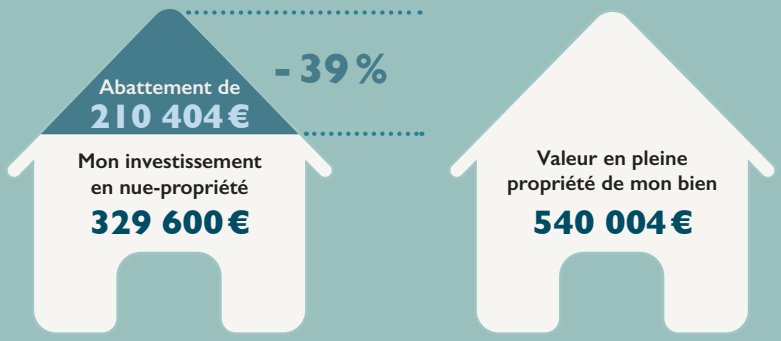
+ 120,6 %***
Performance cible globale (soit une performance nette de 6% net par an)

LES BIENS DISPONIBLES

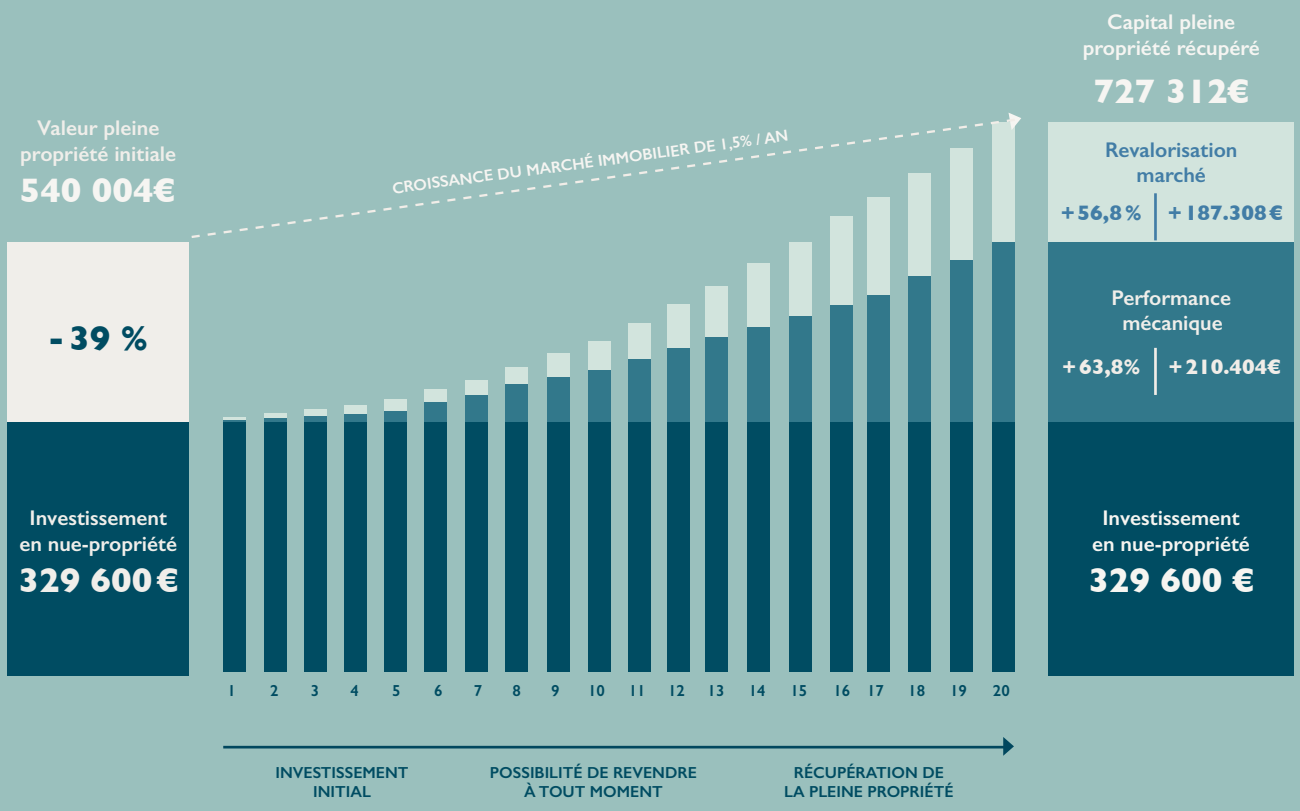
TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX MOYEN EN NUE-PROPRIÉTÉ
Studio	36	326 500 €
2 pièces	4	365 000 €
4 pièces	1	743 900 €

* en surface pondérée ** à marché immobilier constant *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an

EXEMPLE POUR UN STUDIO



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	4E TRIMESTRE 2026
DURÉE DE L'USUFRUIT	20 ANS
ACTABILITÉ	1ER TRIMESTRE 2024

CATELLA

PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
80 rue du Maréchal Joffre
06 000 Nice

BORDEAUX
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79

www.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 : 2-4 rue Paul Cézanne – 75008 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. Crédit perspectives : Mysis