



# ATELIER VERSIGNY

PARIS 18



---

# TABLE DES MATIÈRES

Présentation de l'environnement

Présentation du programme

Présentation des biens

Montage en démembrement

Caractéristique financières

Catella

Contacts

---

# PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

# Le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Quartier historique de la ville de Paris, le 18<sup>ème</sup> arrondissement se distingue par son authenticité et son charme architecturale.

Dominé par le Sacré-cœur, il attire chaque année près de 20 millions de touristes, charmés par ce **quartier avant-gardiste à l'esprit rétro**. Nombreux sont ceux à se faire tirer le portrait sur la place du Tertre ou à goûter à la féerie des spectacles du Moulin Rouge.

Particulièrement **vivant**, cet arrondissement est un **repaire d'artistes**, qui ne cesse d'évoluer tant sur le plan urbain que sur le plan économique.

Les emplacements privilégiés du 18<sup>ème</sup>, dans lesquels s'intègre pleinement notre opération, sont devenus le **fief de jeunes couples et familles en recherche d'authenticité parisienne**, tout en alliant les commodités économiques aux modalités pratiques de la vie de famille.



# Le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris



Place du tertre



Mur des « Je t'aime »



Vigne du Clos de Montmartre



Le Sacré-Cœur



Le Moulin-Rouge



Quartier de Montmartre

# Le quartier Jules Joffrin

A deux pas des rues pavées de Montmartre, le quartier « Jules Jo » est l'un des plus dynamique, vivant et animé de Paris.

Richement doté de tous les commerces de proximité et de qualité, il offre à ses habitants un quotidien facile à vivre où tout se fait à pied.

Desservi par les métros 12 et 4, ainsi que par de nombreuses lignes de bus, le programme offre un accès privilégié aux différents pôles d'emplois des jeunes actifs de la capitale.

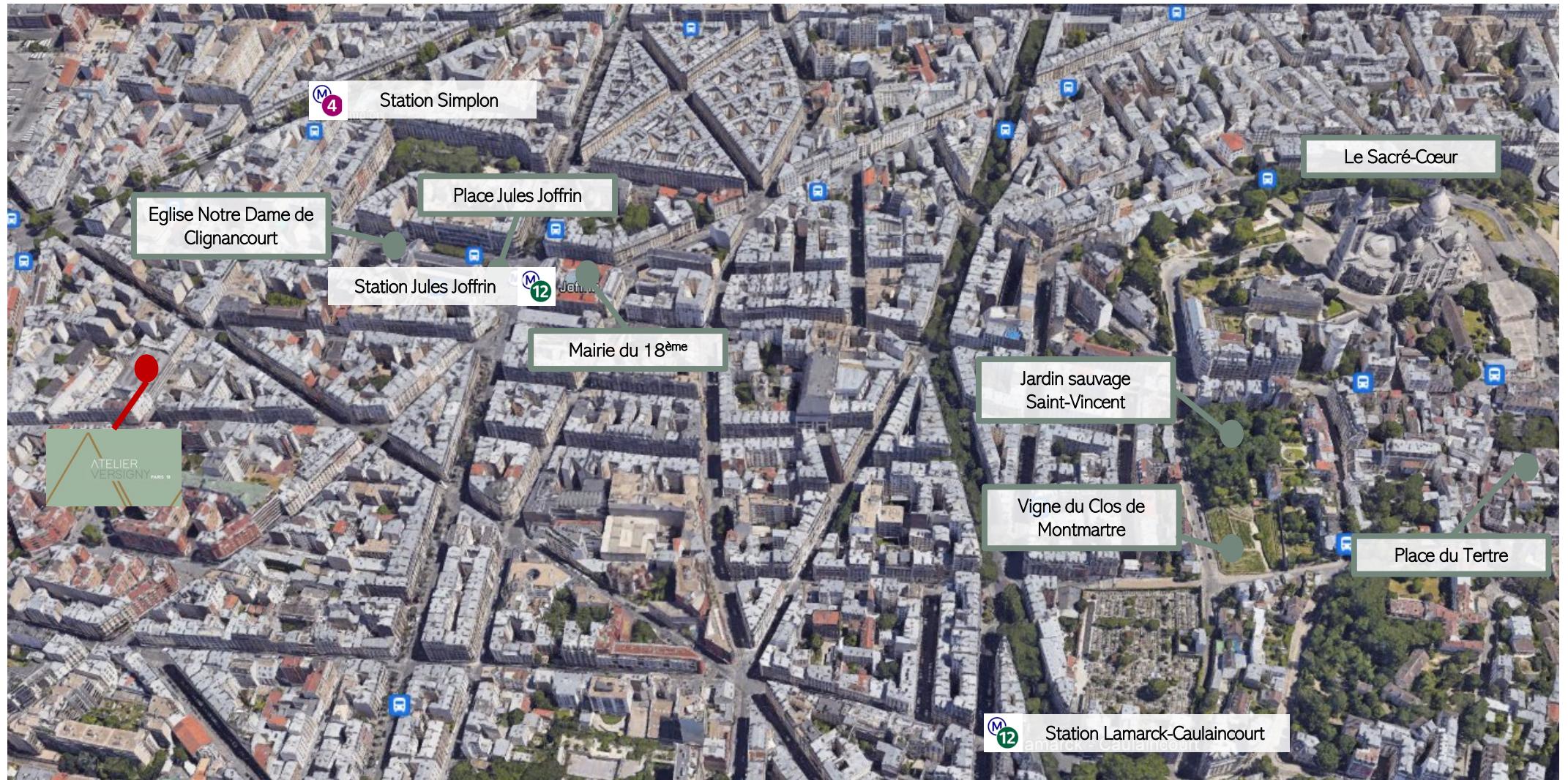


Place Jules Joffrin

# Situation du programme

Au cœur du quartier Jules Joffrin, Atelier Versigny prend place dans une rue à l'architecture parisienne raffinée.

Adresse: 12-16 rue Versigny 75018 Paris



Google earth

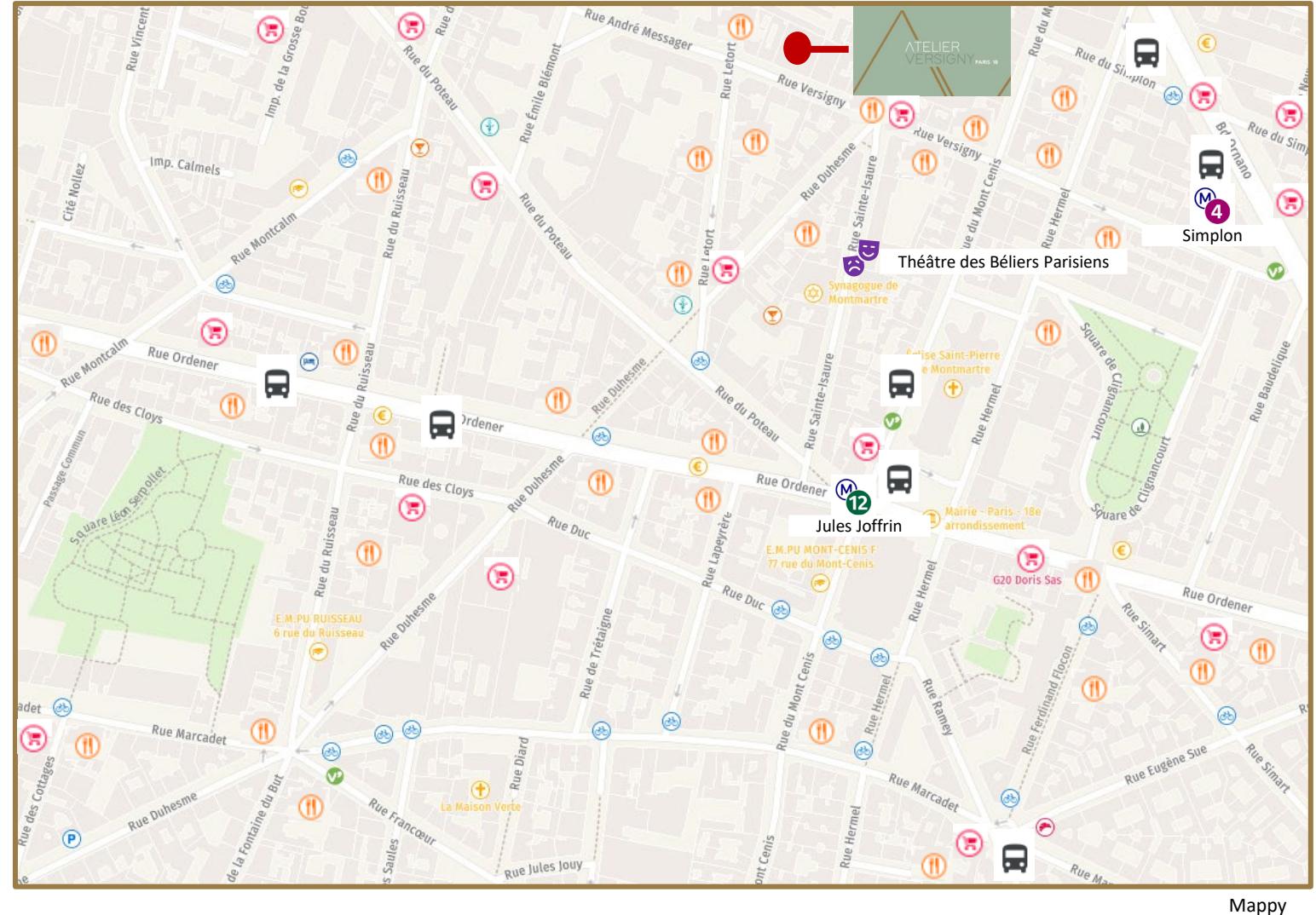
## Proximité et accès

Atelier Versigny, jouit d'un emplacement privilégié et connecté au reste de la capitale.

A pied, en bus, en métro ou à vélo toutes les possibilités s'offrent aux habitants de ce quartier.

Proximité directe des bassins d'emplois  
dynamiques du centre Parisien :

- Quartier Trinité :  
 12 16 min
  - Quartier Europe –Saint Lazare :  
 80 20 min



# P RÉSENTATION DU PROGRAMME

# Vue aérienne



Google earth

# Le programme

ATELIER VERSIGNY raconte l'histoire du Paris authentique au détour d'une adresse intimiste. Dans le respect de l'emprise d'origine, la création d'une cour intérieure offre un **puit de lumière** à l'ensemble de la résidence.

Composée de 51 logements, cette résidence s'articule autour d'un bâtiment existant entièrement réhabilité s'élevant sur un rez-de-chaussée largement vitré révélant la structure préexistante du bâtiment permettant une généreuse portée visuelle au travers des bureaux, vers le cœur de l'opération.

Une **surélévation** de deux étages marque le couronnement de l'édifice.

L'association entre le béton de la façade, le bardage en tôle galvanisée teinte champagne, les volets pliants et coulissants de même nature, et les fenêtres en bois forme **une palette sobre et chaleureuse**.



# Plan masse



# Maquette 3D



L'activité de promotion immobilière constitue le cœur de métier du Groupe COFFIM depuis la création de la société en 1990. Véritable professionnel du monde de la construction immobilière, le promoteur immobilier développe une large palette de compétences comprenant la négociation foncière de terrains à bâtir, l'étude de marché, la conception architecturale, le montage juridique, administratif, financier et technique de l'opération immobilière, la commercialisation, le suivi du chantier, le respect du cahier des charges défini avec les acquéreurs... Pour mener à bien sa mission, la société fait appel à de nombreux partenaires : architectes, bureaux d'études, entreprises travaux...

► Plus de 30 ans d'expertises

► Plus de 10 000 logements en construction et en projet

► 3 200 logements livrés au cours de ces 5 dernières années

## EXEMPLES DE REALISATIONS



SO-OH – Asnières-sur-Seine (92)



CAPITOLE – Levallois-Perret (92)



45 CHAPTAL – Levallois-Perret (92)



LE 7 – Clichy (92)

# P RÉSENTATION DES BIENS

# Tableau de surfaces des logements

Du studio au 3 pièces, Catella Patrimoine propose 16 logements en nue-propriété, répartis entre le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage de cette résidence élevée en R+6.

Tournés vers l'extérieur, tous les logements offrent des prestations raffinées.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface Habitable (m <sup>2</sup> )	Surface balcon /Terrasse /Loggia	Orientation
I302	2 Pièces	3ème étage	39,26 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	Sud
I303	2 Pièces	3ème étage	50,75 m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>2</sup>	Sud
I304	2 Pièces	3ème étage	46,83 m <sup>2</sup>		Nord
I305	2 Pièces	3ème étage	38,37 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	Ouest - Nord
I306	3 Pièces	3ème étage	68,85 m <sup>2</sup>	8,33 m <sup>2</sup>	Ouest
I401	3 Pièces	4ème étage	68,72 m <sup>2</sup>	2,87 m <sup>2</sup>	Sud
I402	3 Pièces	4ème étage	74,18 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	Ouest - Nord
I403	3 Pièces	4ème étage	68,81 m <sup>2</sup>	8,34 m <sup>2</sup>	Ouest
2301	3 Pièces	3ème étage	74,95 m <sup>2</sup>	9,58 m <sup>2</sup>	Est
2302	2 Pièces	3ème étage	43,96 m <sup>2</sup>	2,51 m <sup>2</sup>	Est - Nord
2303	Studio	3ème étage	22,04 m <sup>2</sup>		Nord
2304	2 Pièces	3ème étage	49,15 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	Sud
2305	2 Pièces	3ème étage	43,51 m <sup>2</sup>	3,67 m <sup>2</sup>	Sud
2401	2 Pièces	4ème étage	62,82 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>	Est
2402	2 Pièces	4ème étage	54,40 m <sup>2</sup>	2,51 m <sup>2</sup>	Est - Nord
2403	2 Pièces	4ème étage	43,48 m <sup>2</sup>	3,62 m <sup>2</sup>	Sud
16			850,08 m <sup>2</sup>	65,47 m <sup>2</sup>	

# Perspective intérieure



# 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 13 650€/m<sup>2</sup> TTC (TVA 20%)**.

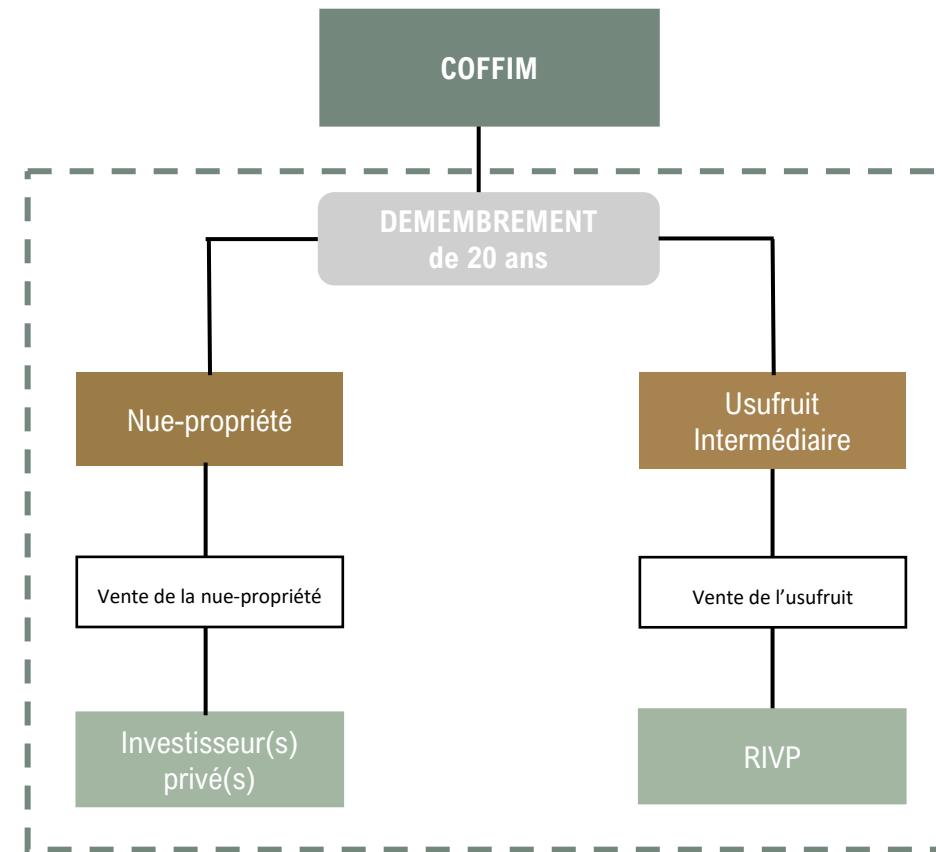
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 39%** pour une durée de démembrement de 20 ans.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 8 327€/m<sup>2</sup> TTC (TVA 10%)**

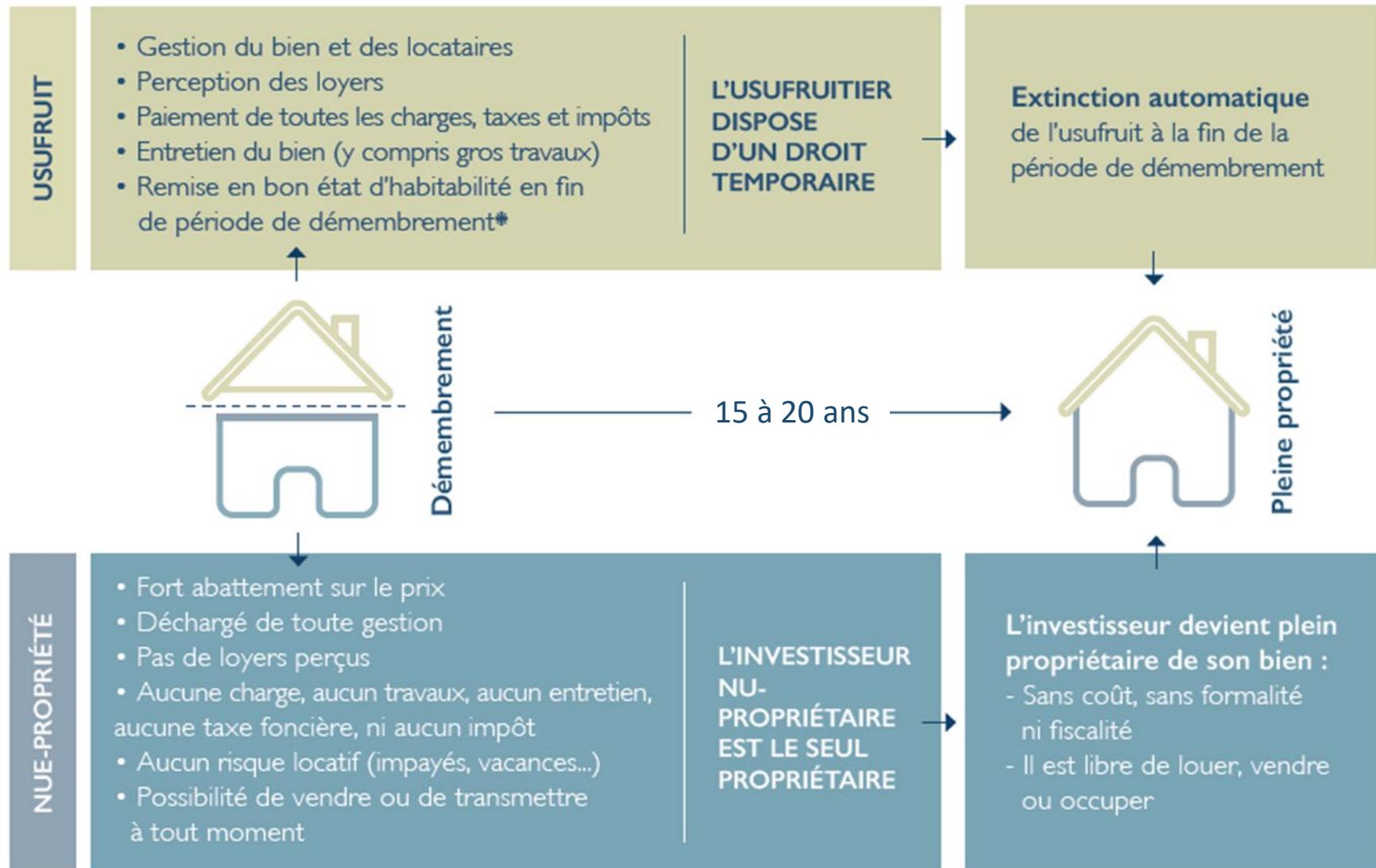
L'**usufruit locatif d'une durée de 20 ans** sera cédé à la RIVP, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif intermédiaire.

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

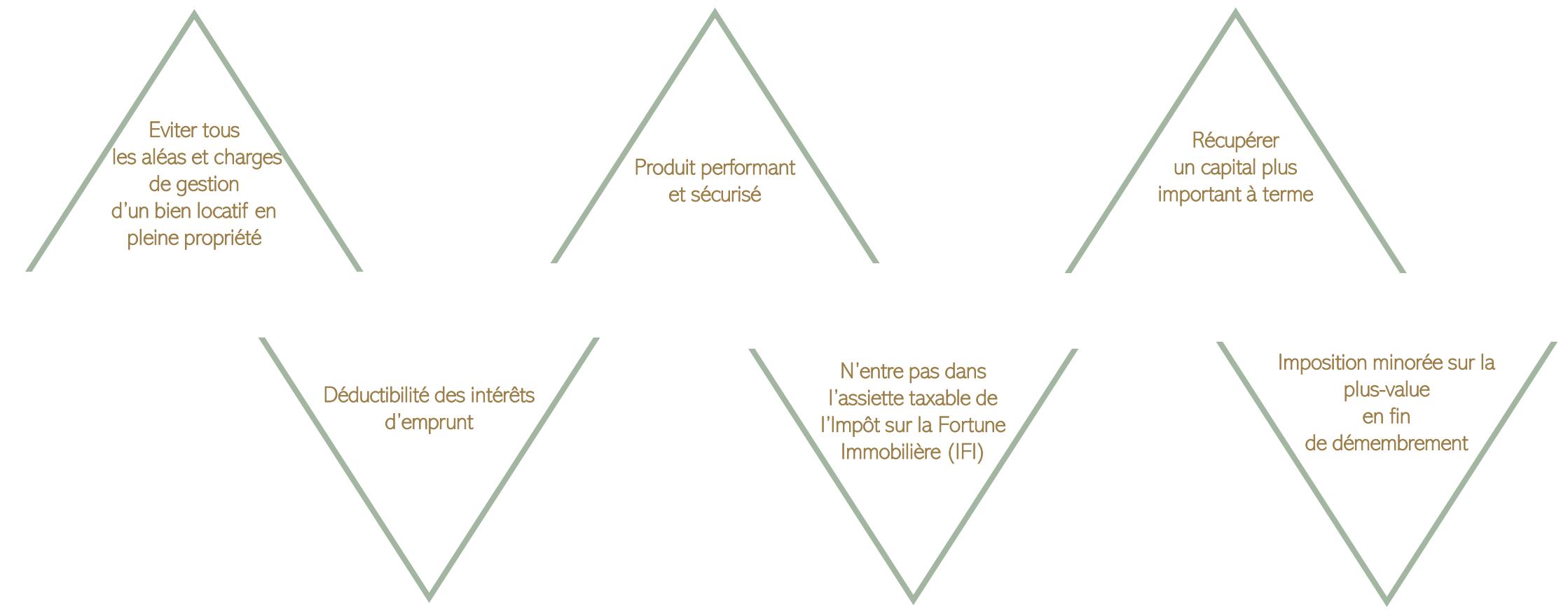
- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de l'exploitation locative en logement social
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA Patrimoine
- Prise en charge par l'usufruitier des travaux d'entretien, des gros travaux (605-606) ainsi que des travaux de remise en 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-propriétaires pour la livraison des biens, la levée des réserves et la représentation aux assemblées générales de copropriétaires conformément aux textes en vigueur



# La schéma de démembrement by Catella



# Les avantages 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 plus important à terme

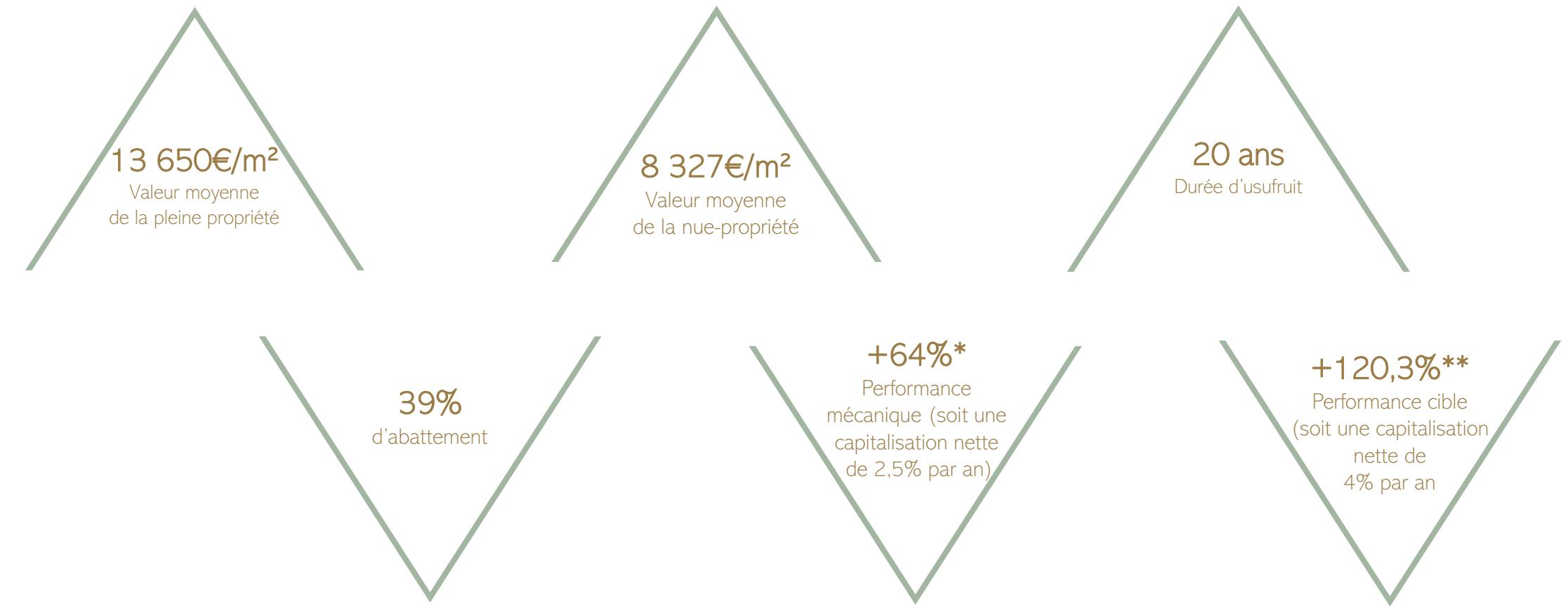
Déductibilité des intérêts d'emprunt

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

# Caractéristiques financières

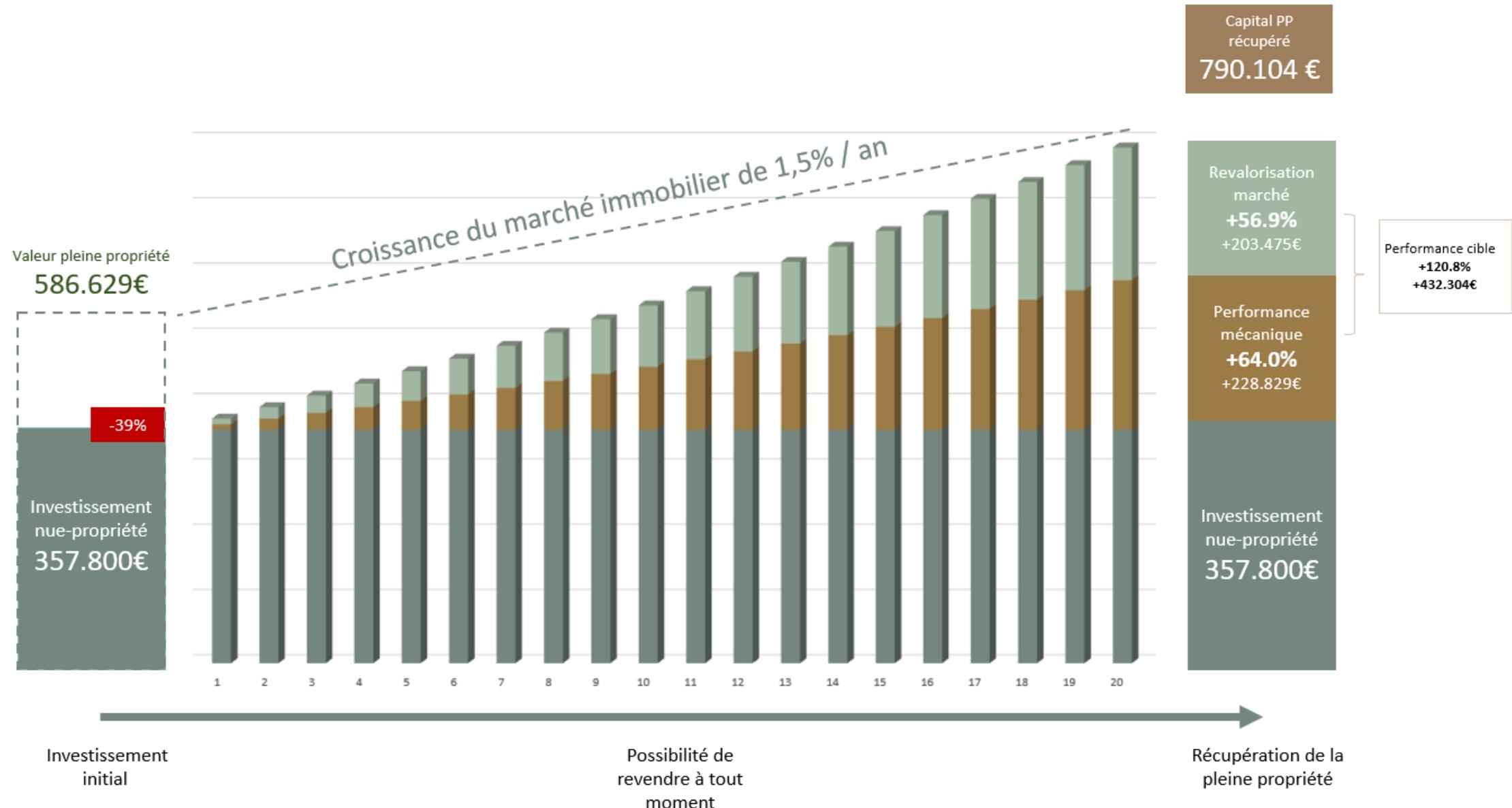


\* à marché immobilier constant \*\* dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5%/an

# Grille de Prix

CARACTERISTIQUES DES BIENS							PRIX PLEINE PROPRIETE		PRIX NUE-PROPRIETE	
N° commercial	Nb pièces	Et.	Surface Habitable (m <sup>2</sup> )	Surface balcon /Terrasse /Loggia	Orientation	Vues	PP €/m <sup>2</sup>	Prix PP	Prix NP	NP €/m <sup>2</sup>
I302	2 Pièces	3ème étage	39,26 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	13 812 €/m <sup>2</sup>	542 277 €	330 800 €	8 426 €/m <sup>2</sup>
I303	2 Pièces	3ème étage	50,75 m <sup>2</sup>	3,83 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	13 684 €/m <sup>2</sup>	694 478 €	423 600 €	8 347 €/m <sup>2</sup>
I304	2 Pièces	3ème étage	46,83 m <sup>2</sup>		Nord	Cour intérieure	13 157 €/m <sup>2</sup>	616 133 €	375 800 €	8 025 €/m <sup>2</sup>
I305	2 Pièces	3ème étage	38,37 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	Ouest - Nord	Cour intérieure	13 516 €/m <sup>2</sup>	518 600 €	316 300 €	8 243 €/m <sup>2</sup>
I306	3 Pièces	3ème étage	68,85 m <sup>2</sup>	8,33 m <sup>2</sup>	Ouest	Cour intérieure	13 776 €/m <sup>2</sup>	948 503 €	578 600 €	8 404 €/m <sup>2</sup>
I401	3 Pièces	4ème étage	68,72 m <sup>2</sup>	2,87 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	13 697 €/m <sup>2</sup>	941 277 €	574 200 €	8 356 €/m <sup>2</sup>
I402	3 Pièces	4ème étage	74,18 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	Ouest - Nord	Cour intérieure	12 992 €/m <sup>2</sup>	963 739 €	587 900 €	7 925 €/m <sup>2</sup>
I403	3 Pièces	4ème étage	68,81 m <sup>2</sup>	8,34 m <sup>2</sup>	Ouest	Cour intérieure	14 191 €/m <sup>2</sup>	976 451 €	595 600 €	8 656 €/m <sup>2</sup>
2301	3 Pièces	3ème étage	74,95 m <sup>2</sup>	9,58 m <sup>2</sup>	Est	Cour intérieure	13 666 €/m <sup>2</sup>	1 024 235 €	624 800 €	8 336 €/m <sup>2</sup>
2302	2 Pièces	3ème étage	43,96 m <sup>2</sup>	2,51 m <sup>2</sup>	Est - Nord	Cour intérieure	13 345 €/m <sup>2</sup>	586 629 €	357 800 €	8 139 €/m <sup>2</sup>
2303	Studio	3ème étage	22,04 m <sup>2</sup>		Nord	Cour intérieure	14 999 €/m <sup>2</sup>	330 572 €	201 600 €	9 147 €/m <sup>2</sup>
2304	2 Pièces	3ème étage	49,15 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	13 725 €/m <sup>2</sup>	674 567 €	411 500 €	8 372 €/m <sup>2</sup>
2305	2 Pièces	3ème étage	43,51 m <sup>2</sup>	3,67 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	13 994 €/m <sup>2</sup>	608 879 €	371 400 €	8 536 €/m <sup>2</sup>
2401	2 Pièces	4ème étage	62,82 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>	Est	Cour intérieure	13 640 €/m <sup>2</sup>	856 841 €	522 700 €	8 321 €/m <sup>2</sup>
2402	2 Pièces	4ème étage	54,40 m <sup>2</sup>	2,51 m <sup>2</sup>	Est - Nord	Cour intérieure	12 817 €/m <sup>2</sup>	697 235 €	425 300 €	7 818 €/m <sup>2</sup>
2403	2 Pièces	4ème étage	43,48 m <sup>2</sup>	3,62 m <sup>2</sup>	Sud	Rue	14 338 €/m <sup>2</sup>	623 413 €	380 300 €	8 747 €/m <sup>2</sup>
<b>16</b>			<b>850,08 m<sup>2</sup></b>	<b>65,47 m<sup>2</sup></b>			<b>13 650 €/m<sup>2</sup></b>	<b>11 603 828 €</b>	<b>7 078 200 €</b>	<b>8 327 €/m<sup>2</sup></b>

# Performance de l'investissement



CATELLA

# Un groupe européen, six 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

35% de croissance annuelle moyenne sur les quatre dernières années

19 milliards d'euros d'actifs sous gestion

15 pays

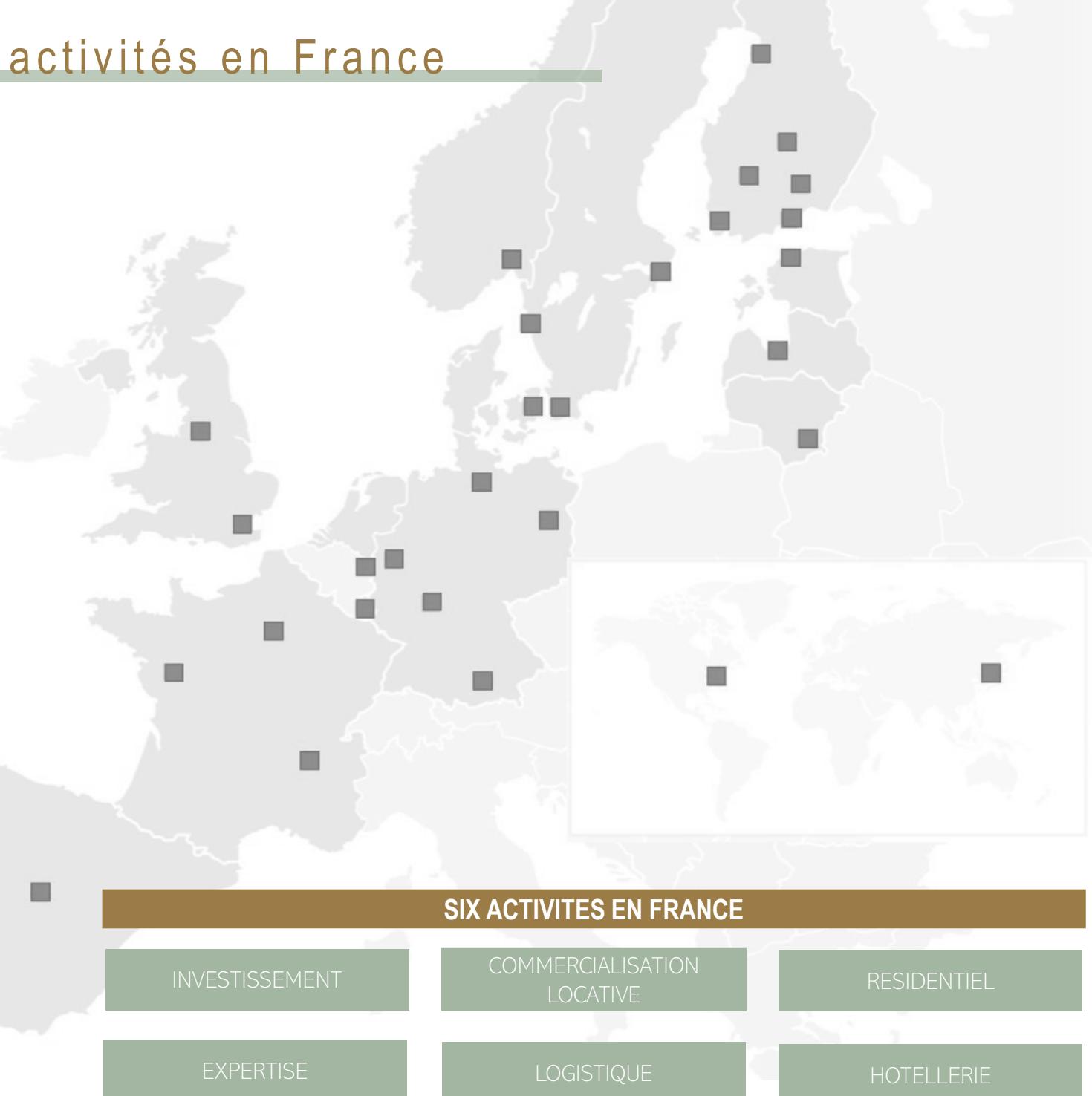
600 collaborateurs

## 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)

# Une équipe dédiée

## MANAGEMENT



Claude CAYLA  
Président



Paul CAYLA  
Associé



Nadir BENABED  
Associé  
Directeur Catella Patrimoine

## DEVELOPPEMENT - MONTAGE



Eugénie MEMBRÉ<sup>1</sup>  
Directrice du développement  
et du montage



Camille AURIAC  
Responsable de programmes



Gulnara ASQUIER  
Responsable de programmes

## COMMERCIALISATION



Baptiste AURINE  
Directeur de l'offre  
démembrement



Christopher HONORE  
Responsable commercial

## BACK OFFICE



Fanny PIAZZA  
Directrice back-office

# C ON TACTS



**C**amille Auriac

Responsable partenariats bancaires – Catella Patrimoine

📞 06.43.38.59.49

✉️ camille.auriac@catella.fr



**B**aptiste Aurine

Directeur Commercial – Catella Patrimoine

📞 07.69.40.02.27

✉️ baptiste.aurine@catella.fr



**C**hristopher Honore

Responsable Commercial – Catella Patrimoine

📞 07.87.38.29.11

✉️ christopher.honore@catella.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 commerce » 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.