



# L'AVANT-GARDE

## BOURG LA REINE

CATELLA

PATRIMOINE

# Table des matières

**01** PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

**02** PRÉSENTATION DU PROGRAMME

**03** PRÉSENTATION DES BIENS

**04** MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

**05** CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

**06** CATELLA





01

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

# ➤ Bourg-la-Reine

Dans le département des Hauts de Seine, Bourg-la-Reine offre un cadre de vie particulièrement recherché au cœur d'un environnement naturel d'exception avec le parc de Sceaux à proximité. Elle séduit par son atmosphère conviviale, ses quartiers résidentiels agréables, et sa richesse patrimoniale, notamment à travers son centre-ville animé, ses bâtiments historiques, et ses nombreux équipements culturels et sportifs.

La ville s'engage activement en faveur du **développement durable** en encourageant les mobilités douces à travers l'aménagement de pistes cyclables, la création de zones piétons et, l'installation de bornes pour véhicules électriques.

Intégrée à la Métropole du Grand Paris, la ville bénéficie d'une très forte vitalité **économique** grâce à sa situation géographique stratégique à 5km de la capitale, 10 km e l'aéroport d'Orly, à la proximité du périphérique et des autoroutes, ainsi qu'à son excellent réseau de transports en commun.





## ➤ Bourg-la-Reine





# ➤ Situation du programme

A proximité du Parc de Sceaux et plusieurs monuments historiques protégés, la résidence L'AVANT-GARDE, propose une adresse attractive aux multiples atouts.

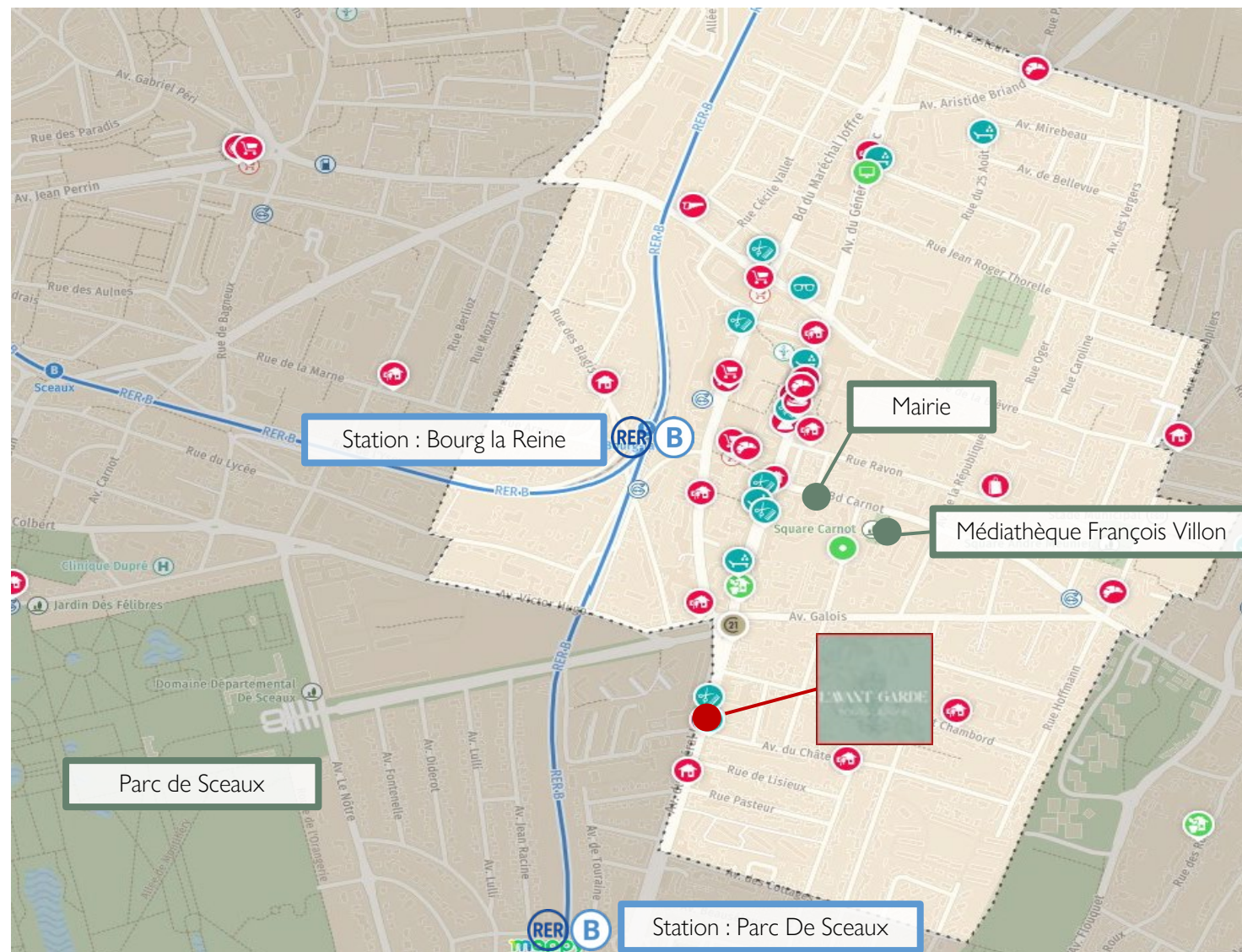
Adresse : 161/163 Avenue du Général Leclerc / 2 Avenue du Château – 92014 BOURG-LA-REINE

L'AVANT-GARDE bénéficie d'un **emplacement privilégié** offrant une **excellente proximité** avec toutes les **commodités du quotidien**.

Alors que l'avenue du Général Leclerc est ponctuée de petits commerces de proximité et de quelques restaurants, le cœur de ville avec la mairie, les rues piétonnes, les nombreux commerçants, la médiathèque, un gymnase, le conservatoire, les courts de tennis, le marché couvert ainsi que le marché bio de la rue René Roeckel sont accessibles en moins de 10 minutes à pied.

Des **nombreux établissements scolaires de qualités** sont également à proximité de la résidence (écoles, lycées, collèges).

La gare de RER B, à seulement 7 min à pied de l'immeuble permet de rejoindre Châtelet-les-Halles en 20 minutes et l'aéroport de Paris Charles de Gaulle en 35 minutes.



Mappy





02

PRÉSENTATION DU PROGRAMME



# ➤ Le programme

L'AVANT-GARDE est composée de 30 logements répartis sur 6 étages.

La résidence se distingue par **une architecture contemporaine et élégante**. La façade présente des lignes épurées et modernes, mettant en valeur des matériaux de qualités comme des enduits claires et des éléments métalliques.

Les briques de couleur claire au rez-de-chaussée, l'éclairage naturel des locaux communs par les moucharabiés, les garde-corps en verre, les mains courants en aluminium foncé, les encadrements et les menuiseries métalliques anthracite et l'agencement des volumes graphiques apportent à l'ensemble un **indéniable caché**.

A l'arrière de la résidence, **un petit cœur d'îlot végétalisé** propose des essences variées et apporte une sérénité aux habitants de ce havre de paix.

Le rez-de-chaussée, largement vitré, accueille un commerce.

Permis  
obtenu et  
purgé

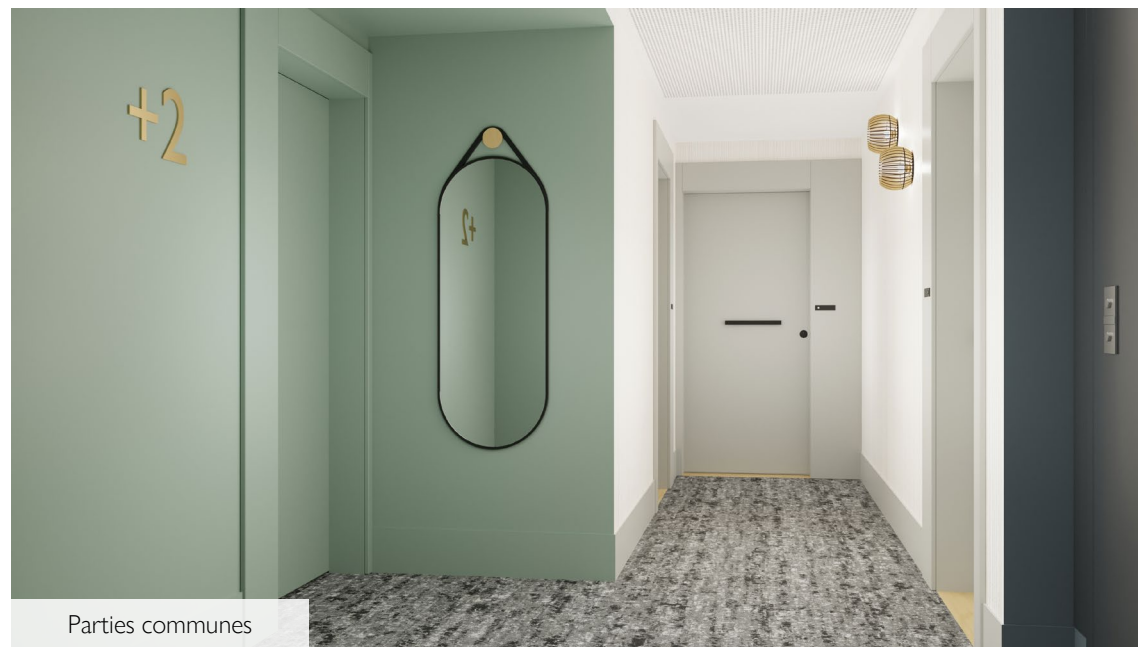
Actabilité  
T4 2025

NF Habitat  
HQE  
RE 2020 seuil  
2022

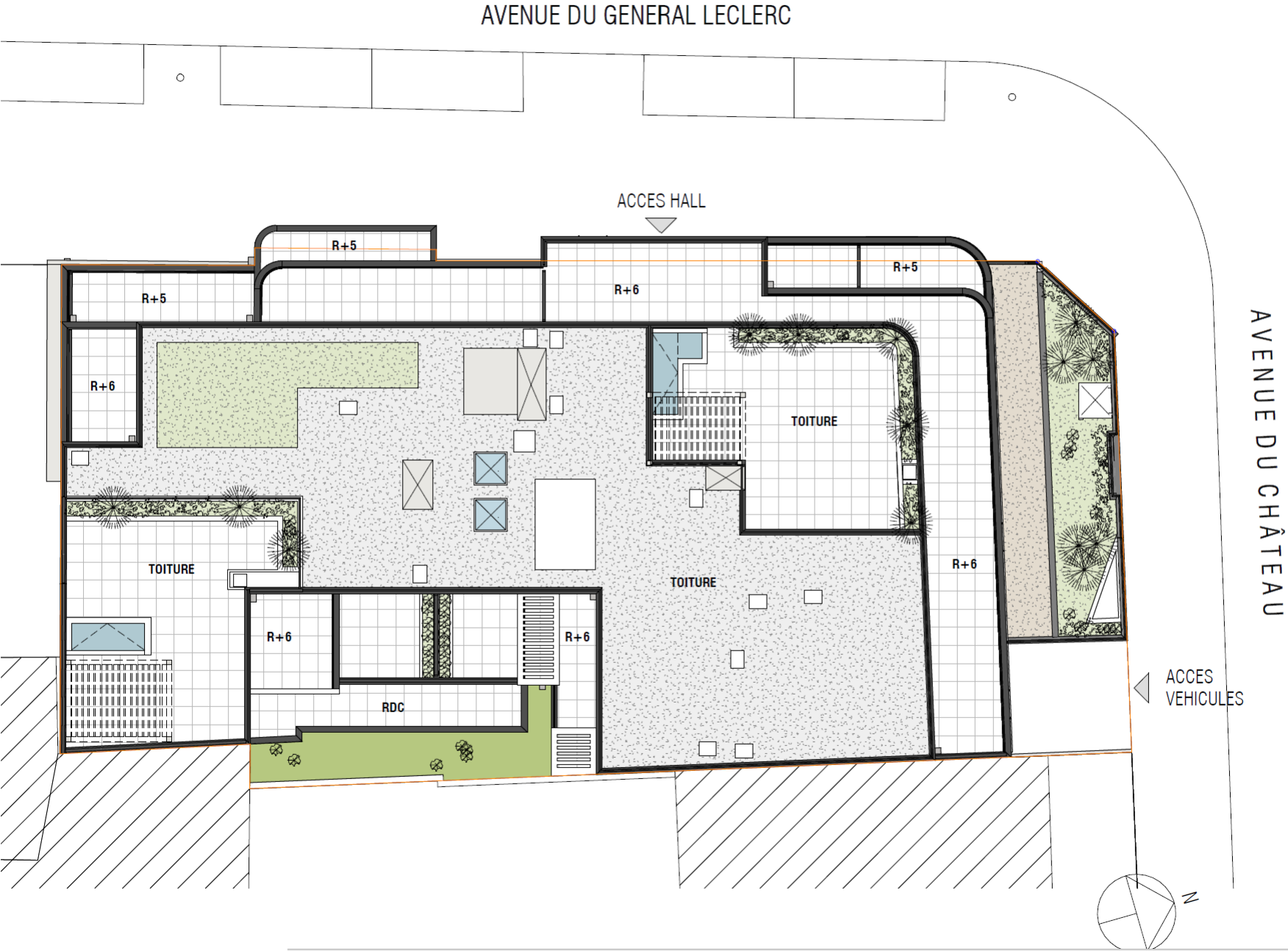
Livraison  
3T 2027







➤ Plan de masse





Détenu à 95% par Naxicap Partners, filiale de la BPCE, **Quartus** développe des projets qui reposent sur une approche contextuelle forte, soucieuse de la connaissance fine des territoires et de leurs enjeux. A la fois maître d'ouvrage et investisseur, **Quartus** est implanté sur sept territoires métropolitains : Grand Paris, Lille, Lyon, Nantes, Bordeaux, Marseille, Nice, véritables guichets uniques de ses savoir-faire.

Acteur de premier plan de l'immobilier, **Quartus** développe une plateforme de compétences immobilières au service de la fabrication de lieux de vie attentionnés et accessibles à tous. Acteur engagé de la transformation urbaine, ils placent l'exigence architecturale et l'innovation au cœur de leurs projets pour proposer une offre complète de logements résidentiels, de bureaux, de résidences gérées, de logistique urbaine.

## Chiffres clés :

- 65 projets en cours
- 1260 logements vendus en 2023
- 419 M€ de chiffres d'affaires en 2024

## Exemples de réalisation :



Pavillon Raspail – Paris 14ème



L'Intemporel – Saint-Mandé (94)



Avant-Scène – Nice (06)



Icône Caudéran - Bordeaux (33)

Créée par un réseau d'entrepreneurs du Nord de la France, Vilolia 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, **Vilolia 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.

## Chiffres clés du Groupe Vilolia en 2024 :

- Parc comprenant 86 978 logements au 31/12/2024
- 620 M€ de chiffre d'affaires en 2024
- 802 M€ d'investis dans le parc immobilier en 2024
- Près de 190 000 personnes logées



A vertical rectangular panel with a teal background and a subtle floral pattern of leaves and small flowers.

03

A large, stylized teal fleur-de-lis or foliate motif on the right side of the slide.

PRÉSENTATION DES BIENS

# ➤ Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 7 logements en nue-propriété répartis du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage.

Des appartements chaleureux aux volumes optimisés, aux prestations de standing et aux finitions soignées.

Trois logements bénéficient d’une place de stationnement.

N° commercial	Nb pièces	Et.	Surface Habitable (m²)	Surface balcon / terrasse	Orientation	N° Parking
12	2 Pièces	1 <sup>er</sup> étage	46,52 m²		NORD	
15	2 Pièces	1 <sup>er</sup> étage	45,73 m²		OUEST	
21	2 Pièces	2 <sup>ème</sup> étage	47,49 m²	4,36 m²	OUEST	
24	3 Pièces	2 <sup>ème</sup> étage	69,44 m²	8,59 m²	EST	
32	3 Pièces	3 <sup>ème</sup> étage	66,03 m²	5,69 m²	OUEST - NORD	3
42	3 Pièces	4 <sup>ème</sup> étage	65,93 m²	5,74 m²	OUEST - NORD	4
52	3 Pièces	5 <sup>ème</sup> étage	66,04 m²	5,67 m²	OUEST - NORD	5





04

MONTAGE EN DÉMEMBREMENT

# ➤ Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **7 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 7 390€/m<sup>2</sup> TTC HPK.**

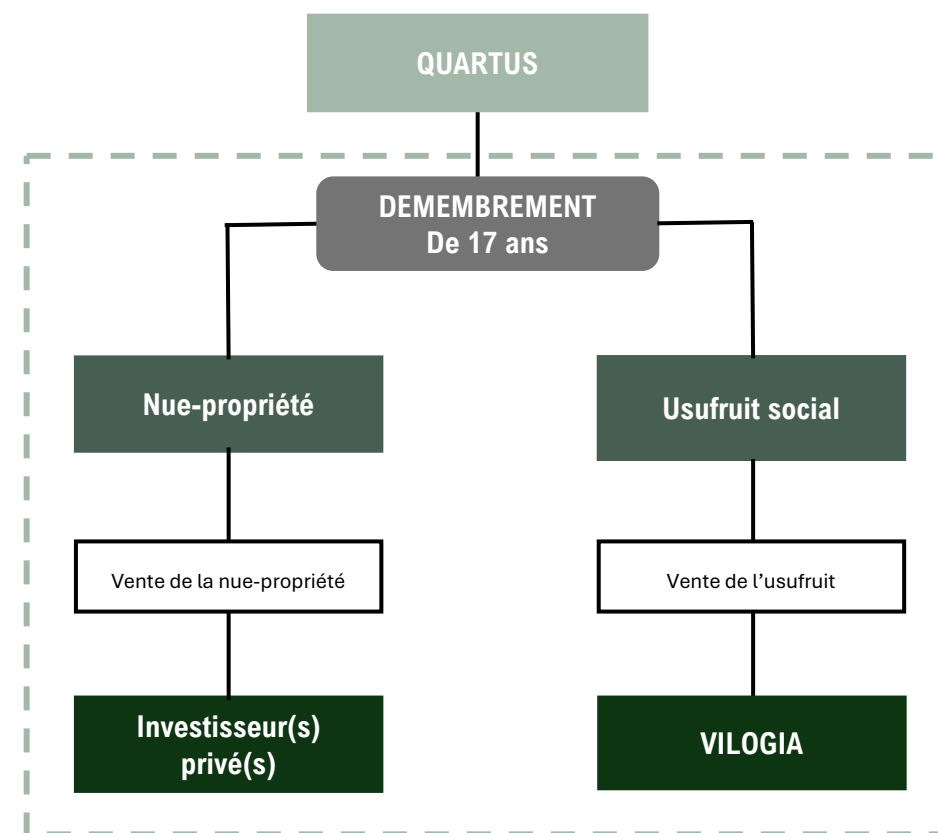
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 39%** pour une **durée de démembrement de 17 ans.**

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 4 600€/m<sup>2</sup> TTC HPK.**

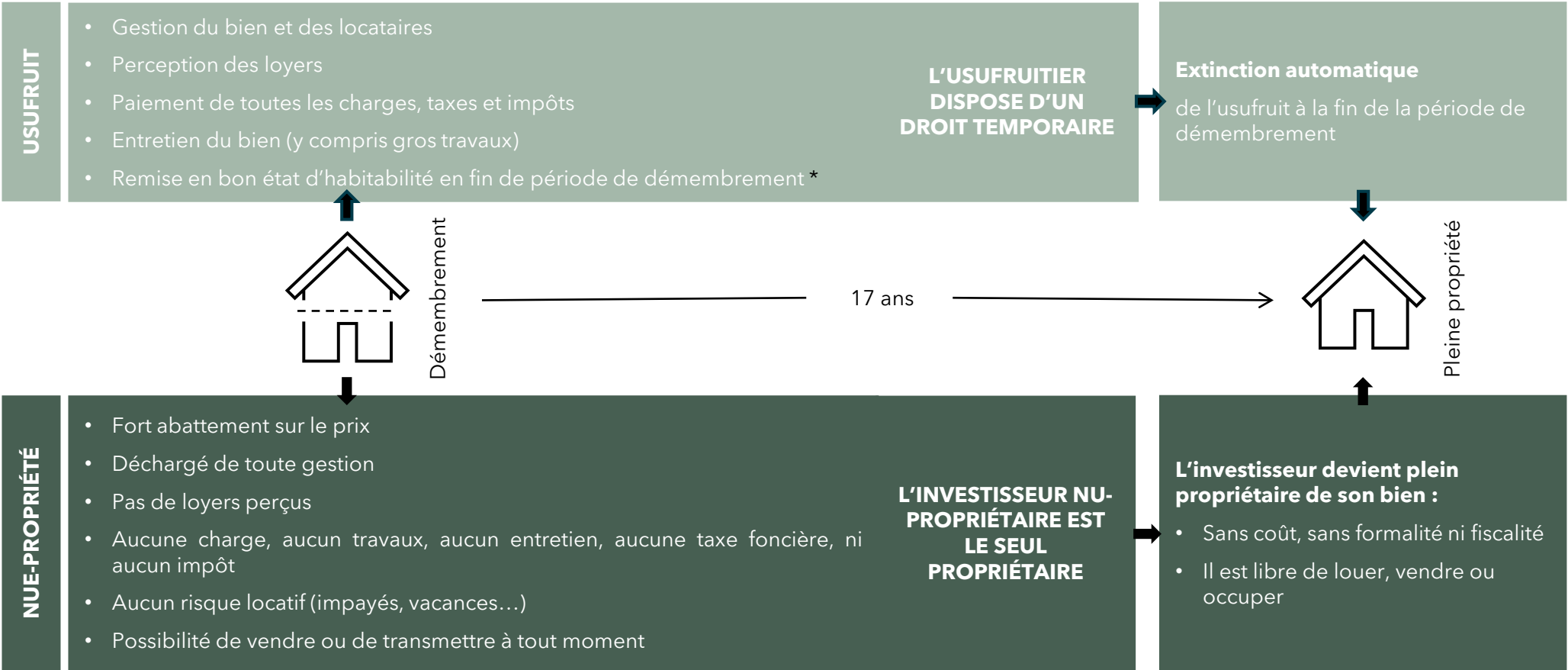
L'**usufruit locatif d'une durée de 17 ans** sera cédé à Vilogia, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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'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-proprétaires 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



05

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

## ➤ Les caractéristiques financières

**7 390€/m<sup>2</sup> TTC**

Valeur moyenne de la  
pleine propriété  
hors parking

**4 600€/m<sup>2</sup> TTC**

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
hors parking

**17 ans**

Durée d'usufruit

**39%**

d'abattement

**+63,9%\***

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

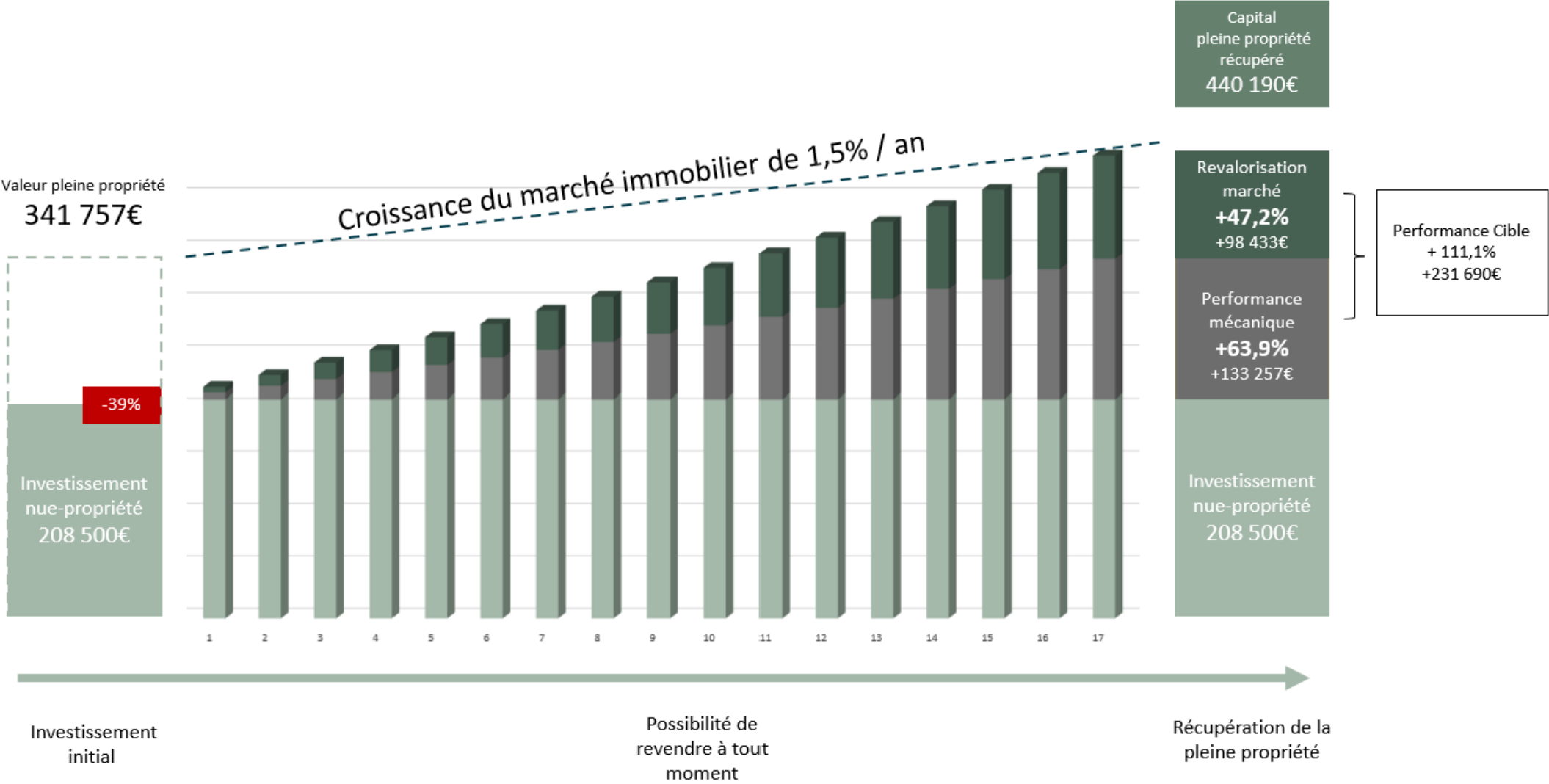
**+111,1%\*\***

Performance cible  
(soit une performance  
nette de 6,5% 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 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

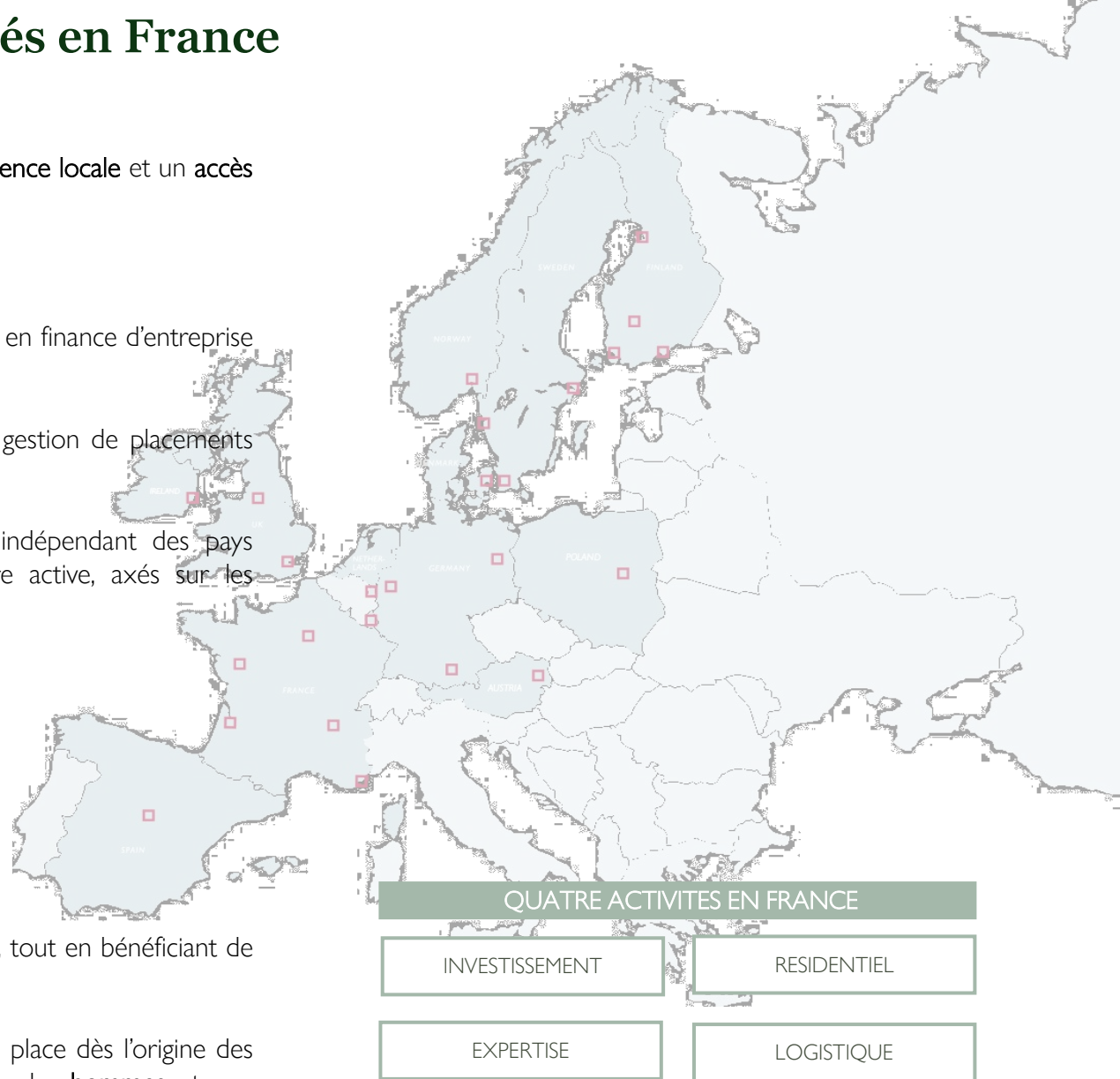
500 collaborateurs

## 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.





## ➤ 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)**

