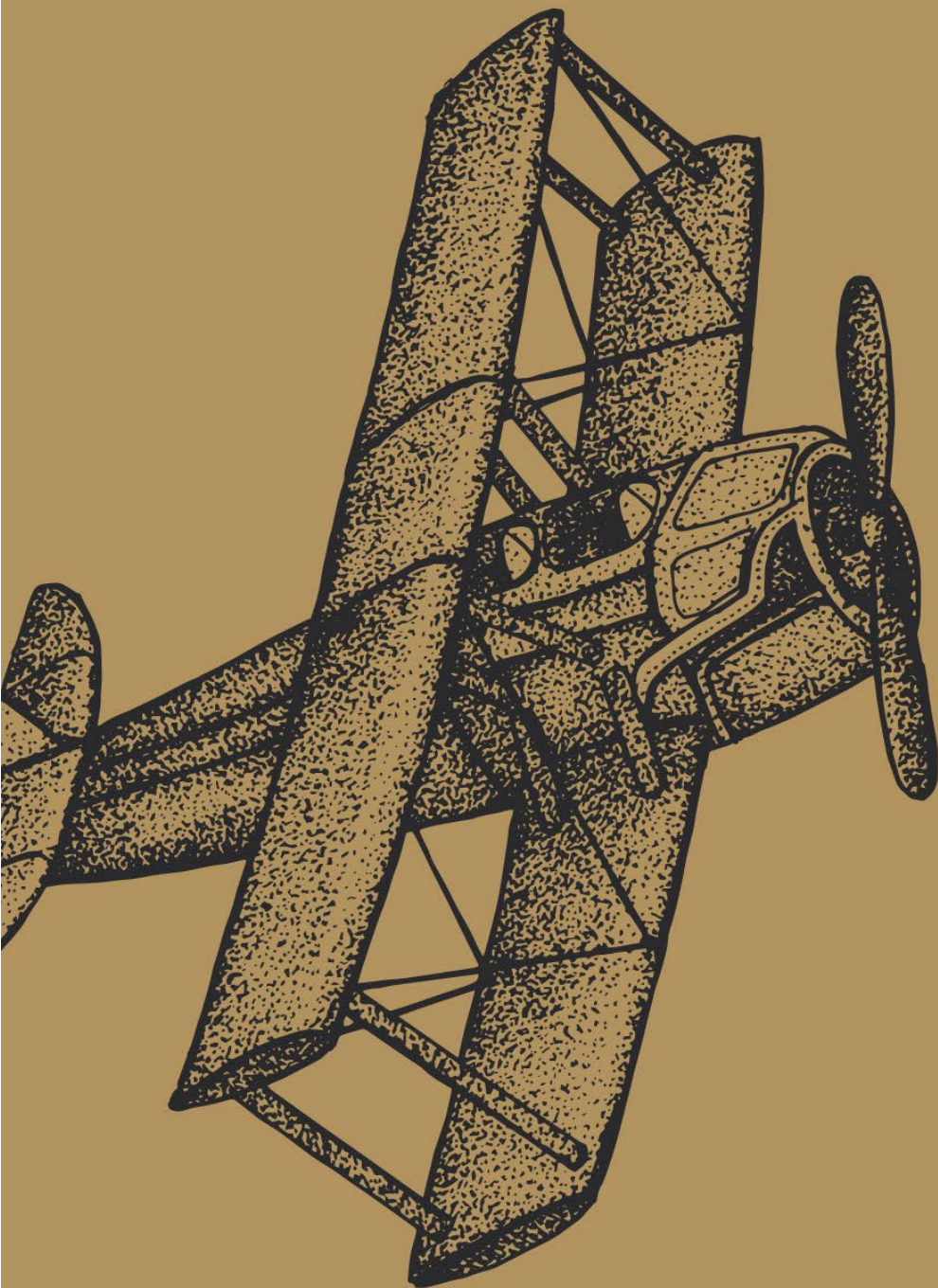


# CÉLESTE

LYON 8ÈME



# TABLE DES MATIÈRES

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

PRÉSENTATION  
DE L'ENVIRONNEMENT



Ville des lumières classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, Lyon se distingue par son **patrimoine exceptionnel** et son **art de vivre**.

**Capitale gastronomique** de la France, elle attire chaque année de nombreux touristes venant savourer une cuisine traditionnelle et de terroir dans les fameux « **bouchons lyonnais** ».

Lyon est le 2ème pôle économique Français et le 4ème pôle économique européen en termes de PIB de par sa **position stratégique** au centre de l'Europe et l'excellence de ses pôles de compétitivité. Elle a su tirer profit de sa **puissance économique et industrielle historique** pour évoluer vers une cité ultra dynamique orientée vers l'innovation, les services, la technologie et la santé, tout en conservant un cadre de vie remarquable qui attire encore une population jeune, active et en pleine croissance.

Elle sait tirer profit de sa **situation géographique exceptionnelle** :

- A 2 heures de TGV de Paris, l'hyper connexion des deux plus importants bassins d'emplois du territoire est extrêmement favorable au développement économique et sociétal de la Métropole Lyonnaise
- A moins de 2 heures de la côte méditerranéenne et des stations de ski alpines, le cadre de vie offert aux familles et sportifs reste exceptionnel sur notre territoire.







Place Bellecour



Les « bouchons » lyonnais



Musée des Confluences



Basilique Notre Dame de Fourvière



Parc de la tête d'Or



Place des Terreaux et Fontaine Bartholdi





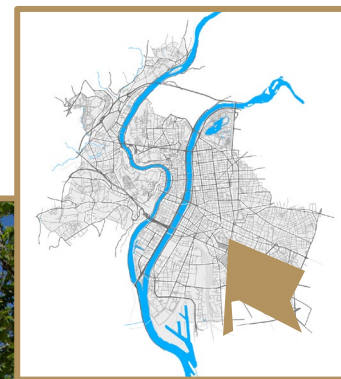
# Le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon

Prisé pour sa **vitalité**, le 8<sup>ème</sup> est l'un des arrondissements les plus **dynamique et vivant** de Lyon.

Architecture innovante, transports performants, écoles et universités, commerces dynamiques, tissu associatif dense et espaces verts de qualité, le 8<sup>ème</sup> s'impose comme un territoire de poids au cœur du Grand Lyon.

Territoire de pionniers, avec les Frères Lumières ou Tony Garnier, cet arrondissement s'est forgé autour de symboles forts tels que la rose, le cinéma, le théâtre, la danse mais aussi d'un tissu industriel important dont subsistent quelques belles entreprises et un pôle de santé majeur.

Historiquement établi tel un quartier résidentiel par sa position géographique, le 8<sup>ème</sup> arrondissement connaît de profonds changements. On constate une multitude d'installations médicales et paramédicales, suivies par les services nécessaires alentours. Le développement de toutes ces infrastructures renforce l'attractivité de cette zone parfaitement desservie et connectée.



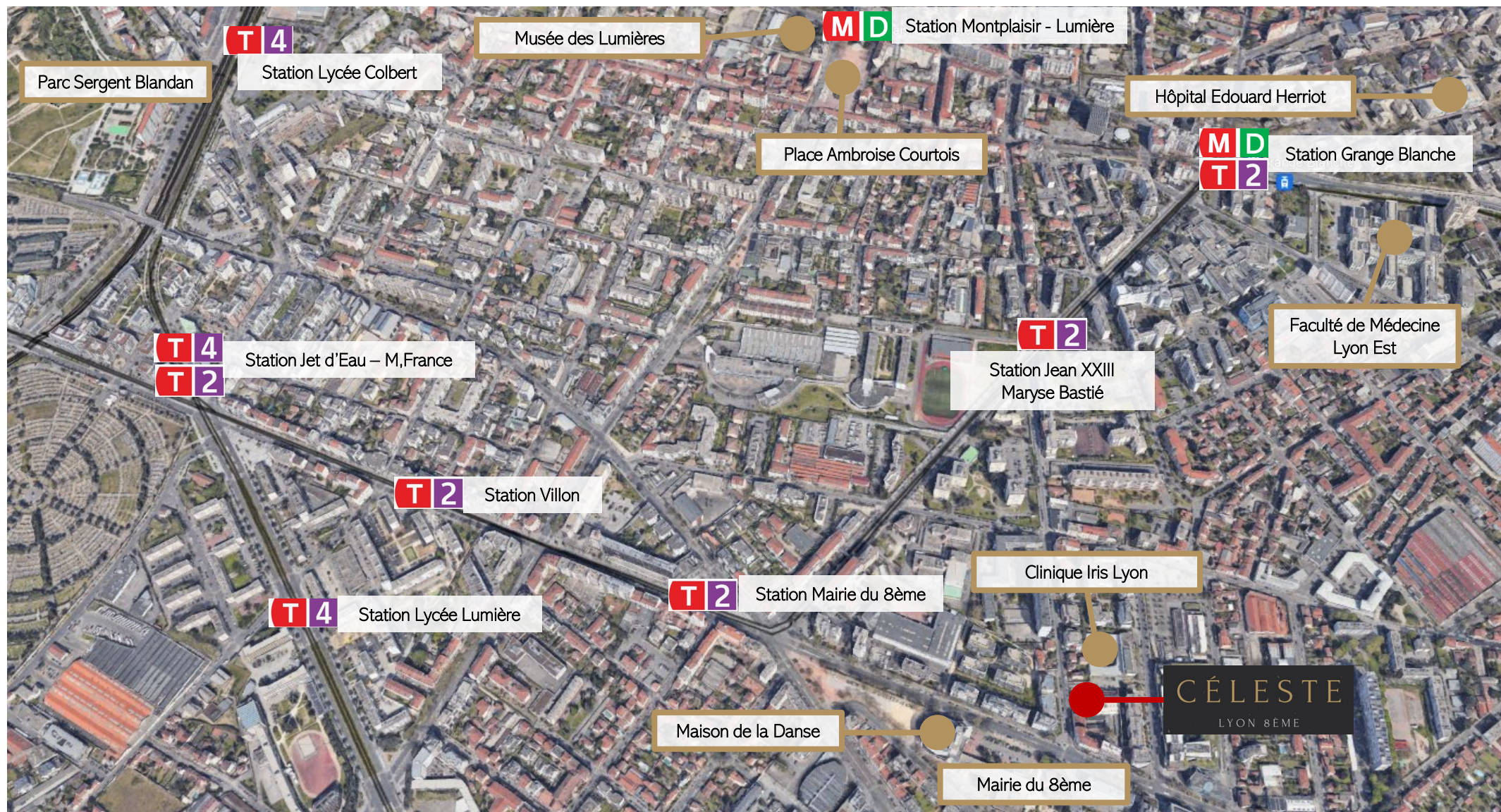
Musée Lumière



# Situation du programme

La Résidence Céleste prend place dans un quartier résidentiel et connecté aux pôles d'activités.

Adresse : 65 rue Maryse Bastié 69008 Lyon



Google earth





## Proximité et accès

A vélo, en tramway, en métro ou à pieds, la résidence Céleste profite d'une **très bonne connexion** aux différents points d'intérêts de la ville :

### Tramway

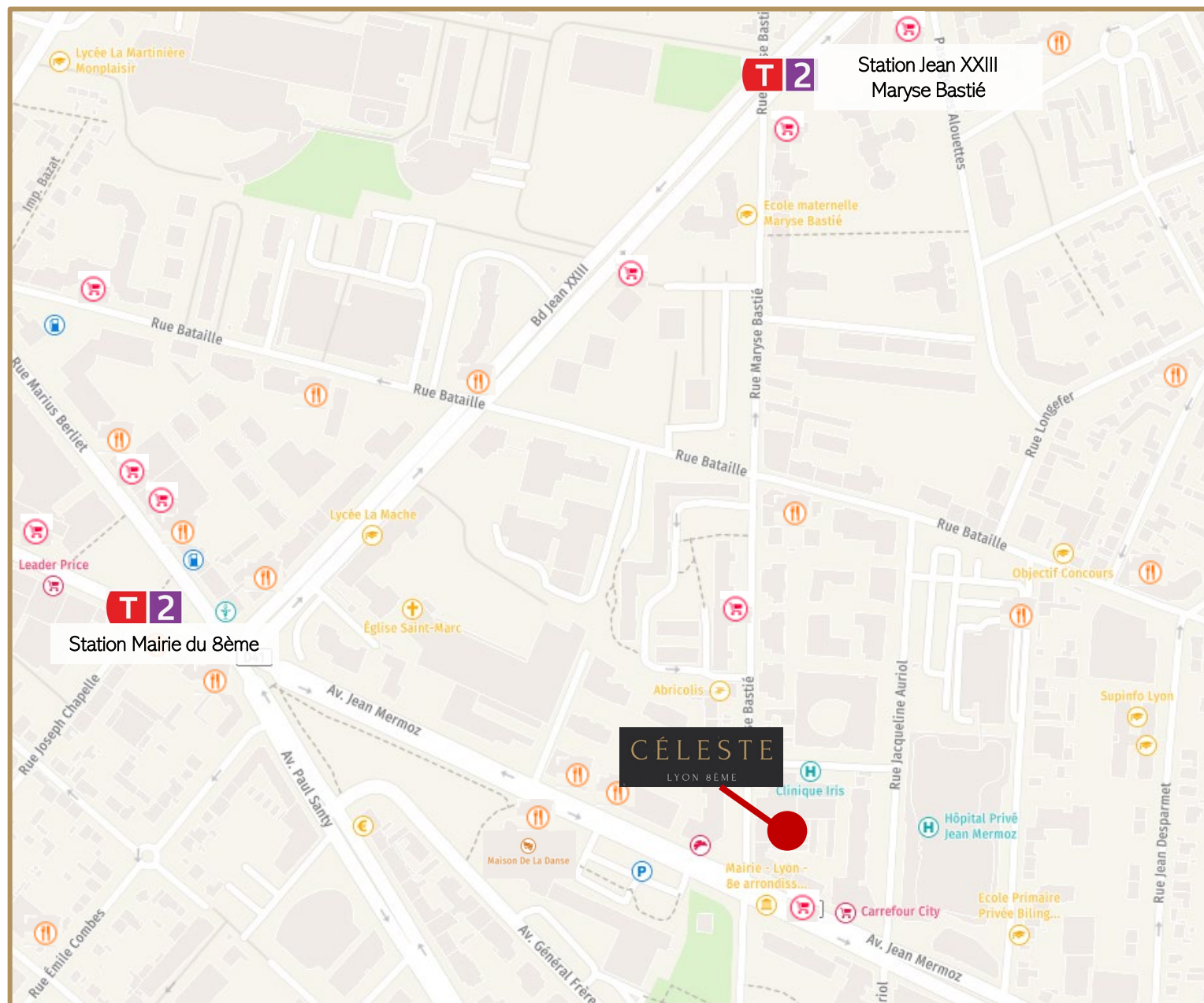
- Gare Part-Dieu : 22 minutes
- Gare Perrache : 23 minutes

### Vélo

- Zone d'activité Gerland : 16 minutes
  - Place Bellecour : 20 minutes
- EM LYON (dès 2024) : 7 minutes

### A pieds

- Faculté de Médecine Lyon Est : 14 minutes
- EM LYON (dès 2024) : 18 minutes



Mappy



PRÉSENTATION  
DU PROGRAMME





Google earth



# Le programme

La résidence CELESTE est composée de 55 logements répartis sur 4 bâtiments.

S'élevant sur un niveau de sous-sol, cette opération joue sur les volumes en variant la hauteur des bâtiments et les formes géométriques, lui conférant une architecture aérienne.

S'articulant autour d'un **ilot végétalisé**, Céleste offre à ses habitants une véritable bulle d'oxygène en cœur de ville.

Permis obtenu  
et purgé

NF Habitat HQE  
RT 2012 – 10%  
-  
Référentiel  
Habitat Durable  
de Grand Lyon

Actabilité  
immédiate

Livraison  
T4 2025







# Plan masse









Créée par un réseau d'entrepreneurs du Nord de la France, Vilogia poursuit **depuis près de 100 ans** la même mission d'utilité sociale.

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.

Adossé à plus de 85 000 logements, le Groupe Vilogia loge près de 1 60 000 personnes. A la fois bailleur, constructeur, aménageur, c'est l'un des acteurs les plus dynamique de son secteur, avec plus de 1 700 logements neufs livrés chaque année.

Présent depuis 12 ans dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, Vilogia détient un parc de plus de 3 000 logements et livre environ 400 logements par an, en maîtrise d'ouvrage directe et en VEFA.

## EXEMPLES DE REALISATIONS



L'Aquarelle – Hayange (57)



Factory – Lyon 7<sup>ème</sup> (69)



Alma – Villiers-sur-Marne (94)

PRÉSENTATION  
DES BIENS





# Présentation des biens

Du studio au 5 pièces Duplex, Catella Patrimoine propose **32 logements en nue-propriété**.

Des logements bien conçus et lumineux, qui pour certains se prolongent par une surface extérieure.

Des prestations soignées et des équipements de qualité viennent agrémenter le confort de vie offert par cette résidence sécurisée :

- Chauffage collectif sur réseau urbain
- Parquet contrecollé pour les chambres
- Volet roulant électrique dans les séjours
- 19 places de stationnement en sous-sol

Typologie	Nombre de logements
Studio	3
2 Pièces	5
3 Pièces	10
4 Pièces	6
Duplex 2 Pièces	2
Duplex 3 Pièces	3
Duplex 4 Pièces	2
Duplex 5 Pièces	1





MONTAGE EN  
DEMEMBREMENT

# Caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **32 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété** est de **5 736€/m² hors parking TTC (TVA 20%)**.

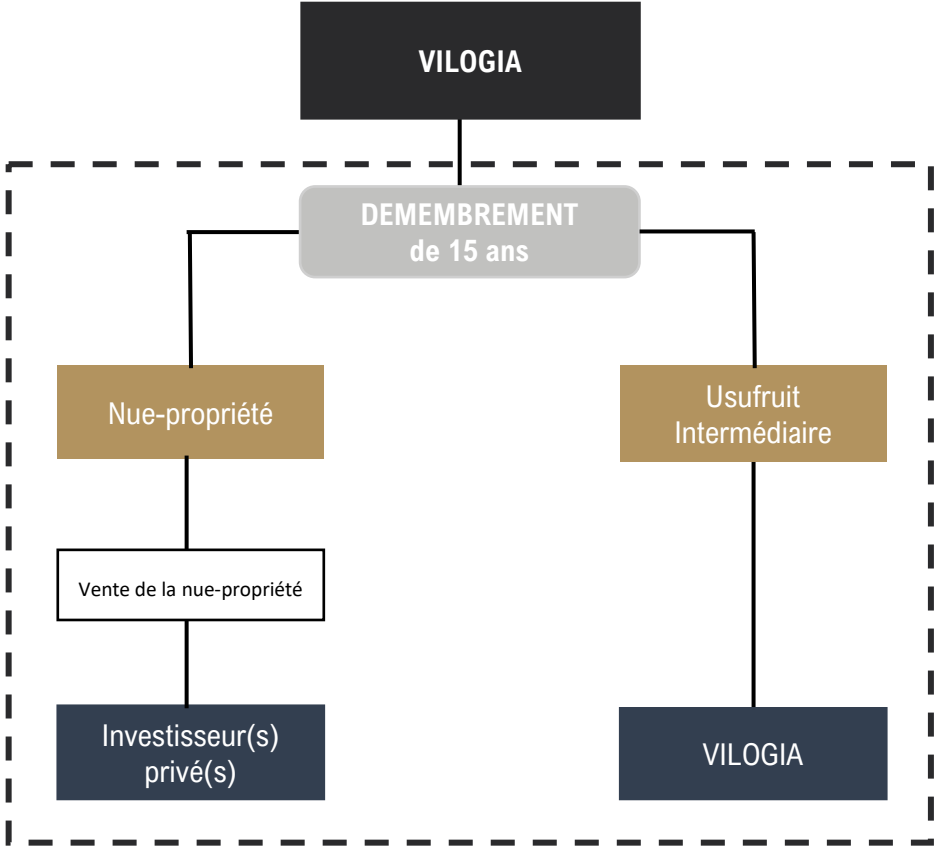
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 35%** pour une **durée de démembrement de 15 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété** est donc de **3 728€/m² hors parking TTC (TVA 10%)**.

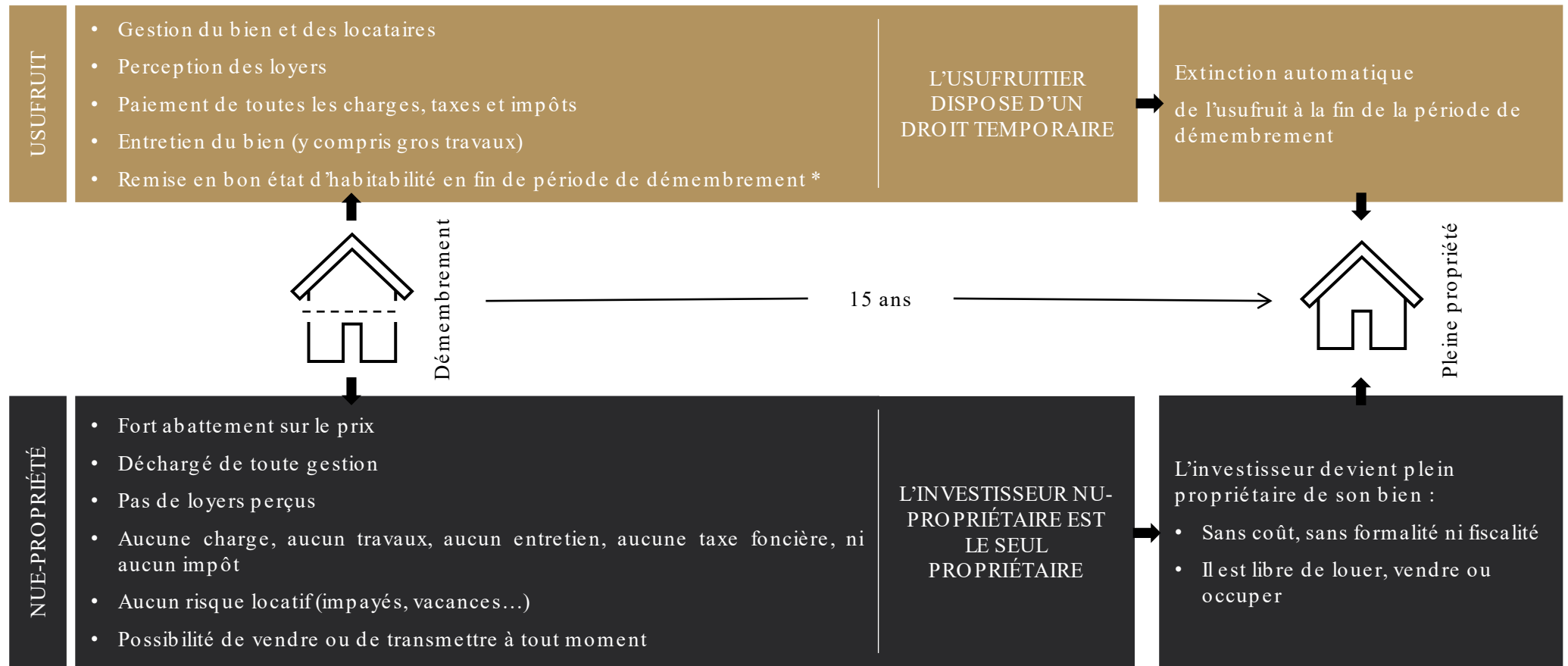
L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** est conservé par VILOGIA, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif intermédiaire.

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 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-proprétaires pour la livraison des biens, la levée des réserves et la représentation aux assemblées générales de copropriétaires conformément aux textes en vigueur







\* 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

Valeur nette de la nue-  
propriété entrant dans  
l'actif net de l'impôt sur  
la Fortune Immobilière  
(IFI)

Imposition minorée sur la  
plus-value  
en fin  
de démembrement



CARACTÉRISTIQUES  
FINANCIÈRES



# Caractéristiques financières

**5 736€/m<sup>2</sup>**

Valeur moyenne  
de la pleine propriété  
hors parking

**3 728€/m<sup>2</sup>**

Valeur moyenne  
de la nue-propriété  
hors parking

**15 ans**

Durée d'usufruit

**35%**

d'abattement

**+53,8%\***

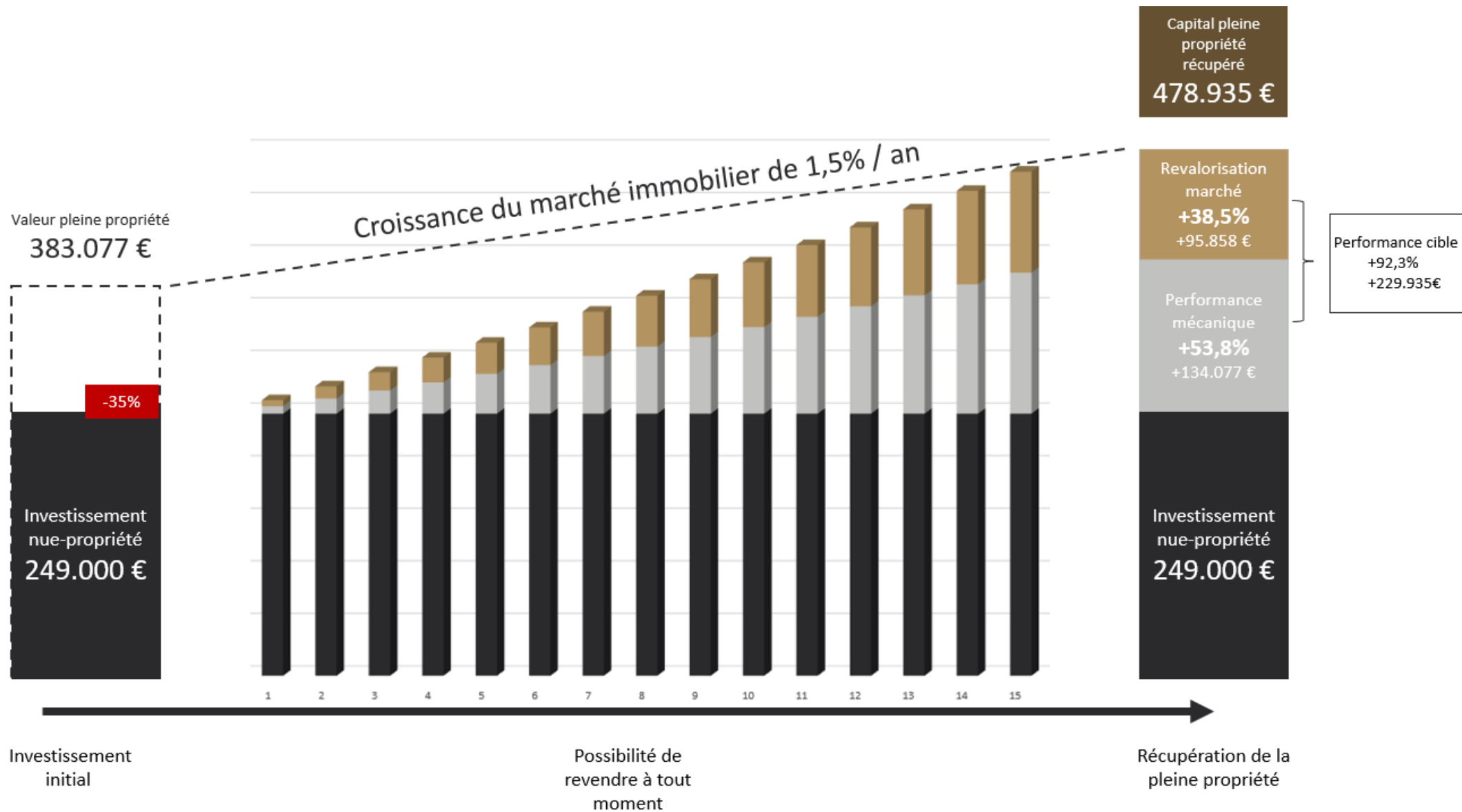
Performance mécanique  
(soit une capitalisation  
nette de 2,9% par an)

**+92,3%\*\***

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





# ÉTUDE DE MARCHÉ



# Présentation du marché en nue-propriété

## 1 | CELESTE – Lyon 8

CATELLA PATRIMOINE - 2022

Abattement : 35%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 5 728 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 3 728 €/m<sup>2</sup>

## 2 | 13 BEAL – Lyon 9

TRIVIDEM - 2022

Abattement : 36%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 6 790 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 4 345 €/m<sup>2</sup>

## 3 | GREEN SIDE – Lyon 5

PERL - 2021

Abattement : 35%

Durée d'usufruit : 16 ans

Valeur pleine-pro HP : 6 074 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 3 949 €/m<sup>2</sup>

## 4 | 9 TOUR DU PIN – Lyon 4

TRIVIDEM - 2021

Abattement : 36%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 6 940 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 4 440 €/m<sup>2</sup>

## 5 | 19 MADELEINE – Lyon 7

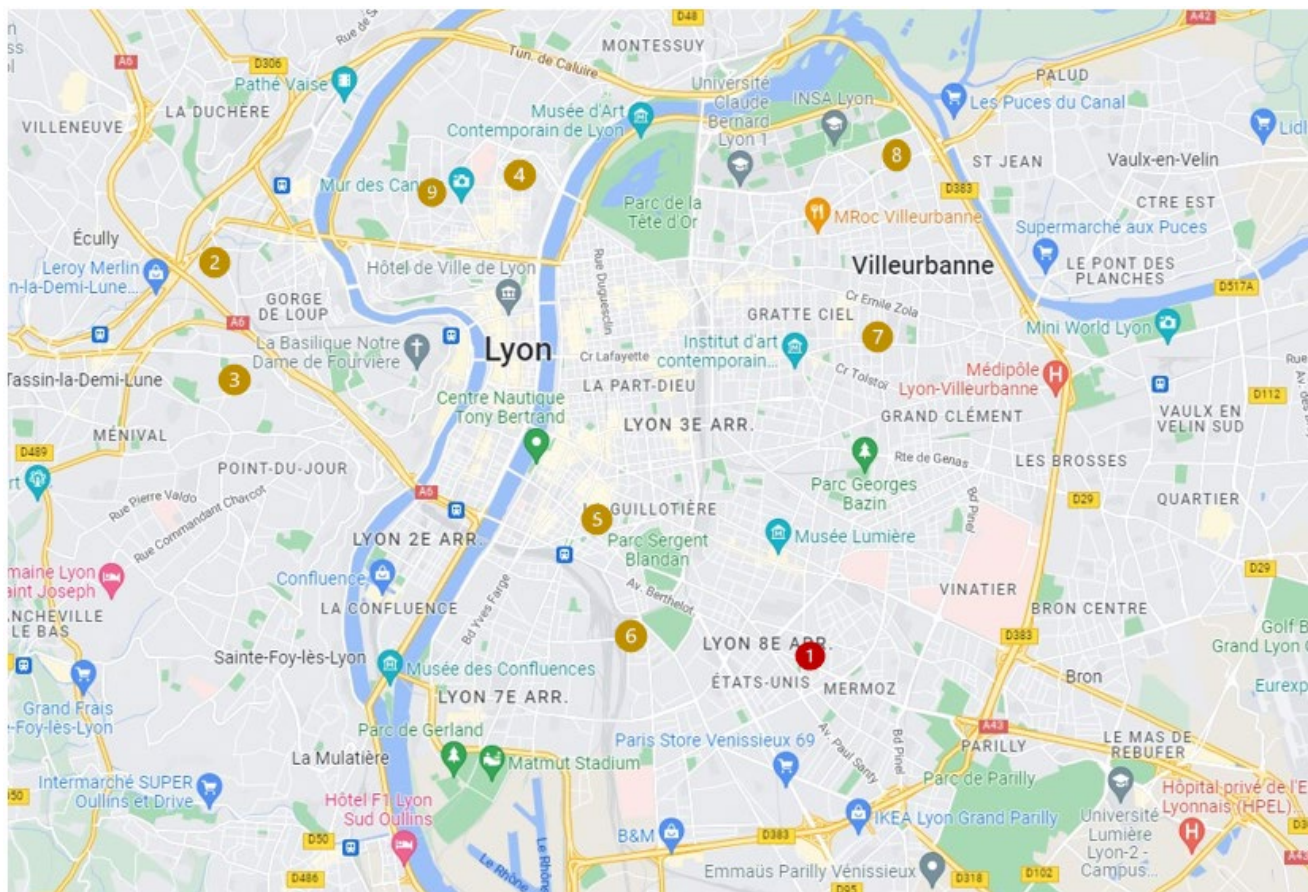
TRIVIDEM - 2020

Abattement : 36%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 7 735 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 4 950 €/m<sup>2</sup>



## 6 | CONFIDENCE – Lyon 8

FIDEXI - 2022

Abattement : 40%

Durée d'usufruit : 18 ans

Valeur pleine-pro HP : 7 582 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 4 549 €/m<sup>2</sup>

## 7 | 39 LAFARGUE – Villeurbanne

TRIVIDEM - 2022

Abattement : 36%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 6 050 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 3 678 €/m<sup>2</sup>

## 8 | 191 SALENGRO – Villeurbanne

FIDEXI - 2022

Abattement : 36%

Durée d'usufruit : 15 ans

Valeur pleine-pro HP : 5 561 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 3 559 €/m<sup>2</sup>

## 9 | LES JARDINS DE CLEMENCE – Lyon 4

AGARIM - 2022

Abattement : 37%

Durée d'usufruit : 18 ans

Valeur pleine-pro HP : 9 200 €/m<sup>2</sup>

Valeur nue-pro HP : 5 800 €/m<sup>2</sup>

# Présentation du marché en pleine propriété

## 1 | CELESTE – Lyon 8

VILOGIA

Date de lancement : 8 novembre 2022

Valeur pleine-pro HP : 5 728 €/m<sup>2</sup>

## 2 | LE FACTORY 1 – Lyon 8

CONFIANCE IMMOBILIER

Date de lancement : 1T 2022

Valeur pleine-pro HP : 7 900 €/m<sup>2</sup>

## 3 | LUMIERES ET JARDINS – Lyon 8

PROMODIM

Date de lancement : 1T 2022

Valeur pleine-pro HP : 5 820 €/m<sup>2</sup>

## 4 | LUMEA – Lyon 8

MARIGNAN RHONE-ALPES

Date de lancement : 1T 2022

Valeur pleine-pro HP : 5 650 €/m<sup>2</sup>

## 5 | INTERFACE – Lyon 8

NEXITY RHONE LOIRE AUVERGNE

Date de lancement : 3T 2021

Valeur pleine-pro HP : 5 900 €/m<sup>2</sup>

## 6 | LE BROOKLIN – Lyon 8

CONFIANCE IMMOBILIER

Date de lancement : 3T 2021

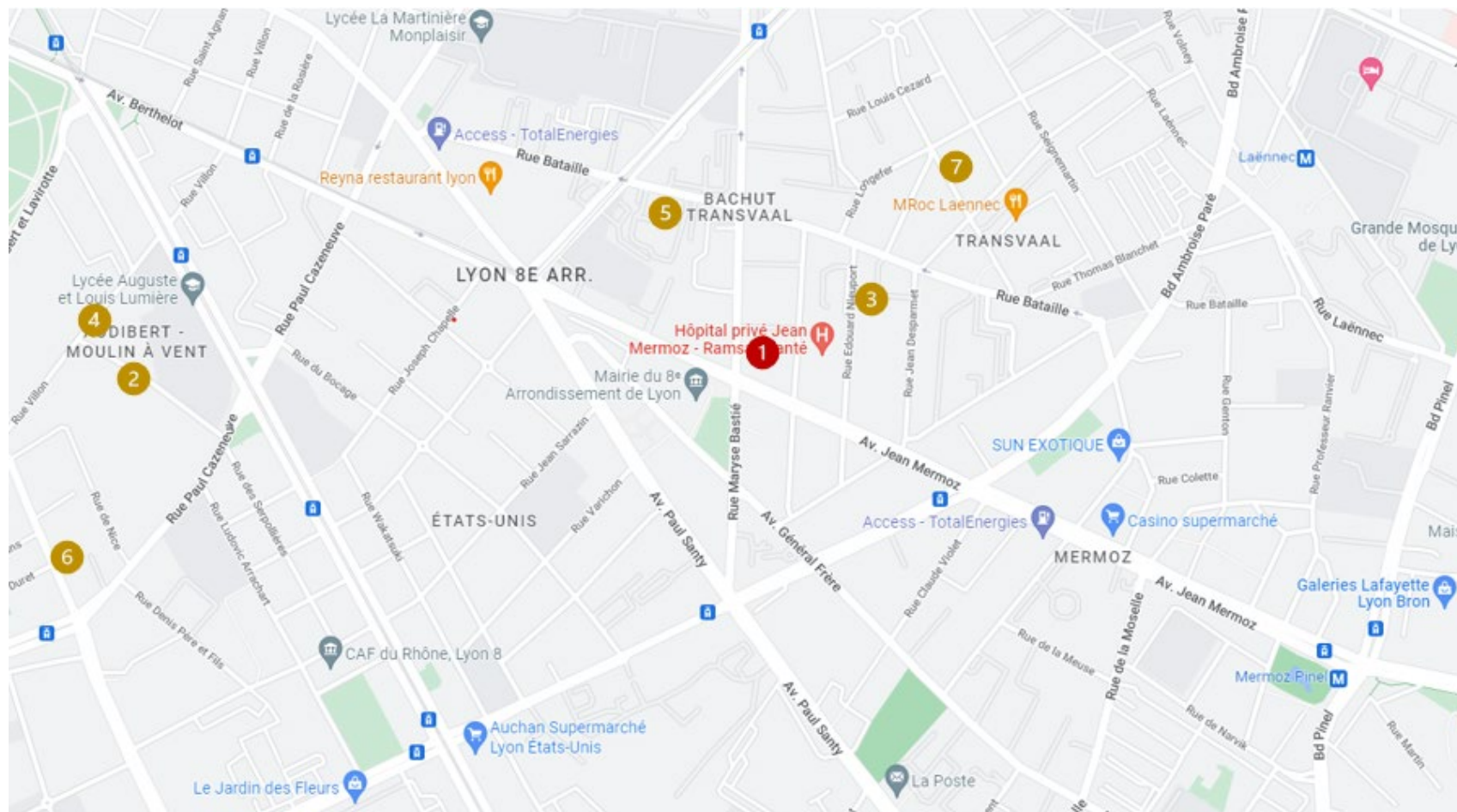
Valeur pleine-pro HP : 5 790 €/m<sup>2</sup>

## 7 | INFINITY – Lyon 8

R2I – L'IMMOBILIER RENOVE

Date de lancement : 4T 2020

Valeur pleine-pro HP : 6 400 €/m<sup>2</sup>



Source: efocus



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.



## 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://catellapatrimoine.fr)

