



rue popincourt

59
BIS

PARIS 11

TABLE DES MATIÈRES

- 01** - Présentation de l'environnement
- 02** - Présentation de l'immeuble
- 03** - Présentation des biens
- 04** - Montage en démembrément
- 05** - Caractéristiques financières
- 06** - Catella



01

Présentation de l'environnement

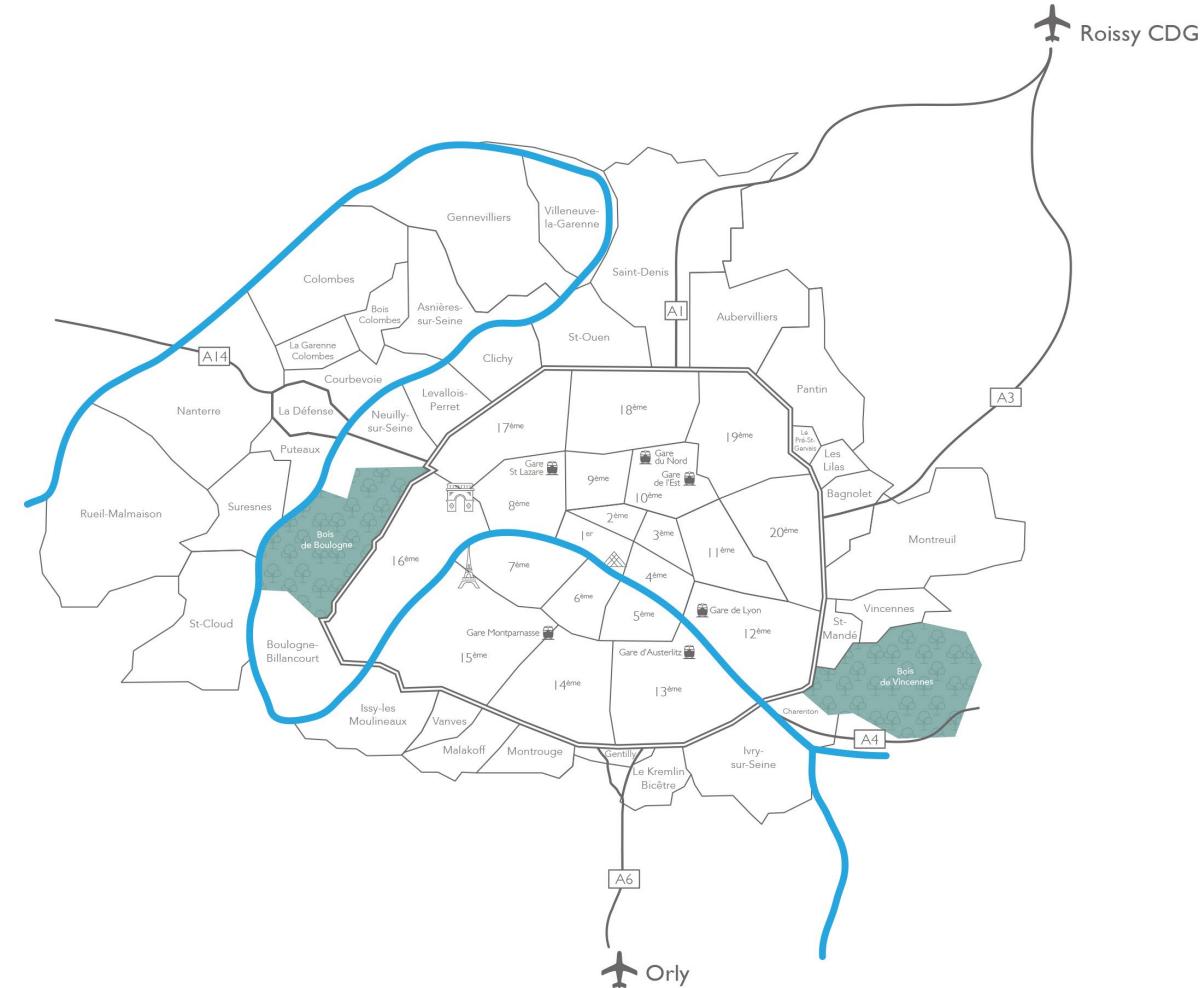
Paris 11^{ème} arrondissement

Le 11^{ème} arrondissement de Paris, quartier vivant et cosmopolite où tradition et modernité se rencontrent. Situé sur la rive droite de la Seine, il séduit par son ambiance dynamique et sa richesse culturelle.

Connu pour ses rues animées comme Oberkampf et la Roquette, le 11^{ème} est un haut lieu de la vie parisienne, avec une multitude de cafés, bars, restaurants, ainsi que des salles de concert emblématiques, dont le Bataclan.

Parmi ses trésors architecturaux, on trouve l'Eglise Sainte-Ambroise, édifice néogothique remarquable dont les flèches élancées dominent le paysage urbain.

Chargé d'histoire, notamment avec la place de la Bastille qui marque son passé révolutionnaire, l'arrondissement conserve un patrimoine diversifié, tout en offrant des espaces de détente comme le square de la Roquette.



Paris 11^{ème} arrondissement



Situation du programme

Située au cœur du 11^{ème} arrondissement de Paris, dans une voie paisible et authentique, bordée de petits commerces, l'immeuble prend place dans un environnement convivial et discret loin de l'effervescence des artères voisines.

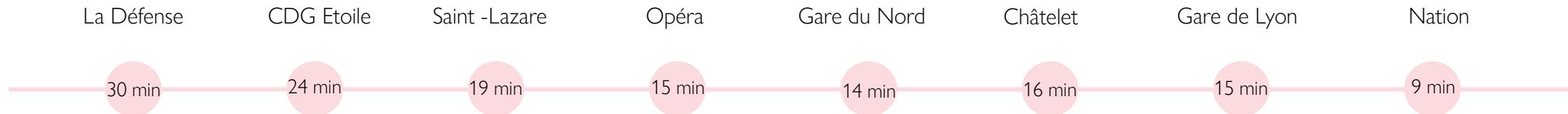
Adresse : 59 bis rue Popincourt – 75011 Paris 11^{ème} arrondissement



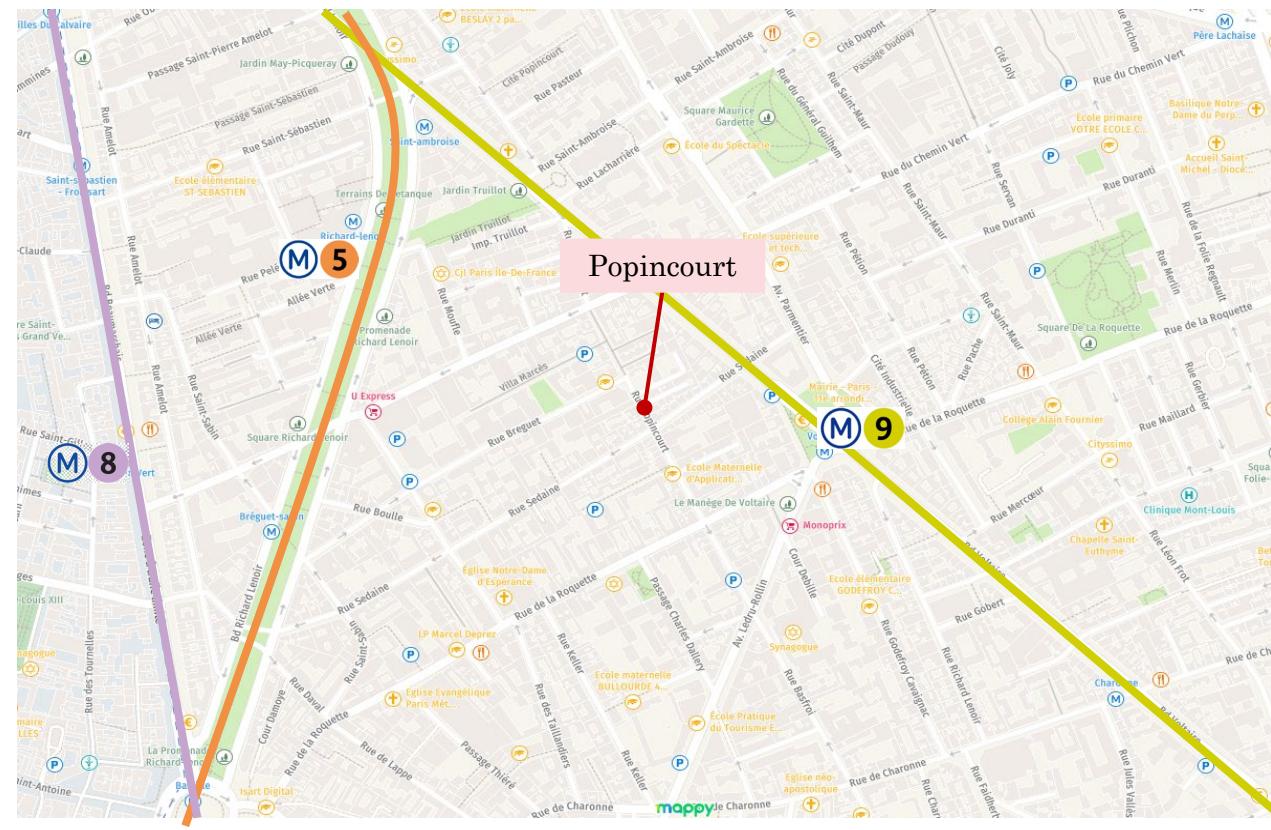
Google earth

Proximité et accès

Le projet bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun avec la station de métro Sainte-Ambroise et Voltaire (ligne 9) et la station Richard-Lenoir (ligne 5) à 5 minutes à pied, permettant ainsi de rejoindre rapidement la majorité des grandes gares et des points stratégiques de la capitale.



Temps de trajet en transport en commun depuis l'immeuble





02

Présentation de l'immeuble

L'immeuble

Cette copropriété d'exception en pierre de taille, s'élève sur six étages

Des caves en sous-sol et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée du bâtiment viennent compléter cet immeuble Parisien de caractère.

Un ascenseur dessert l'ensemble des étages.

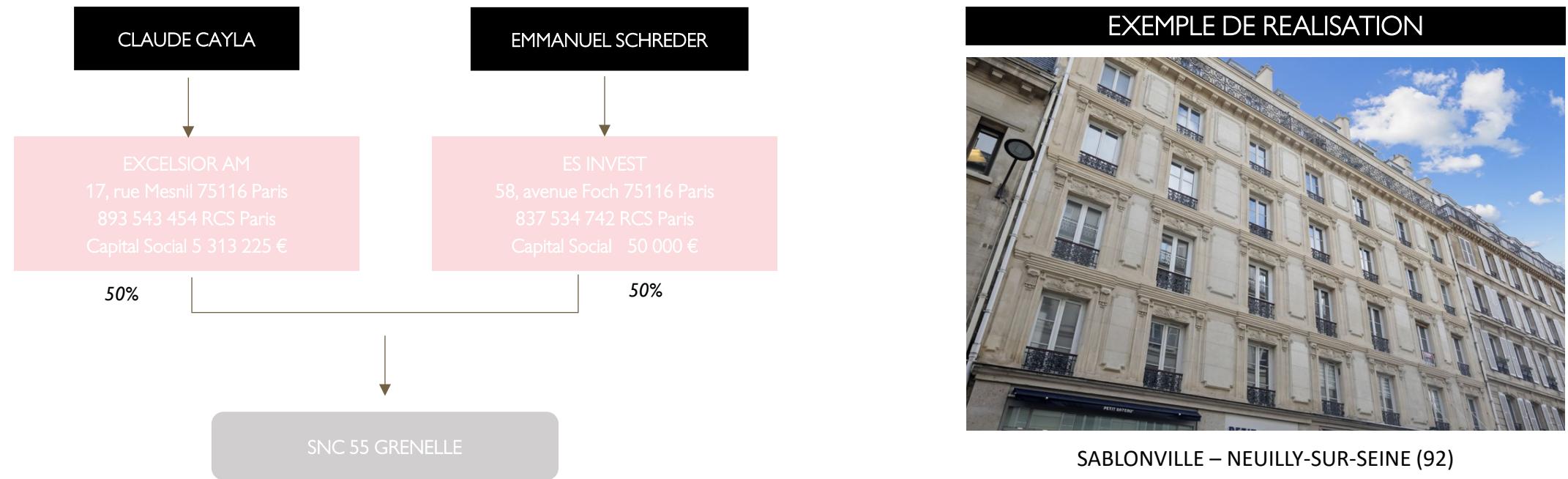
Des travaux ont déjà été réalisés pour maintenir le standing de l'immeuble avec notamment :

- Ravalement et peinture (2022)



Usufruitier : SNC 55 GRENELLE

Née de l'association de Monsieur Emmanuel Schreder et Monsieur Claude Cayla, cofondateurs et Présidents du groupe Catella France, cette société a vocation à gérer de façon active des actifs immobiliers dans le but de les revaloriser à court ou moyen terme.



Cette société étant à l'IR, les nus-propriétaires pourront déduire des frais et charges liés à l'acquisition (intérêts d'emprunt, frais d'acte, etc,...) sur leurs revenus fonciers perçus par ailleurs.



03

Présentation des biens

Présentation des biens

Les appartements de deux pièces sont répartis du R+5 au R+6 et disposent tous d'une cave en sous-sol

N° RCP	Nb pièces	Vues	Et.	Surface Carrez (m ²)	balcon / terrasse	Orientation	N° RCP Cave
20	2 pièces	cour	5ème étage	53,05 m ²		Sud	28
21	2 pièces	Traversant	6ème étage	53,50 m ²	oui	Est	39
23	2 pièces	cour	6ème étage	45,75 m ²	oui	Sud	41

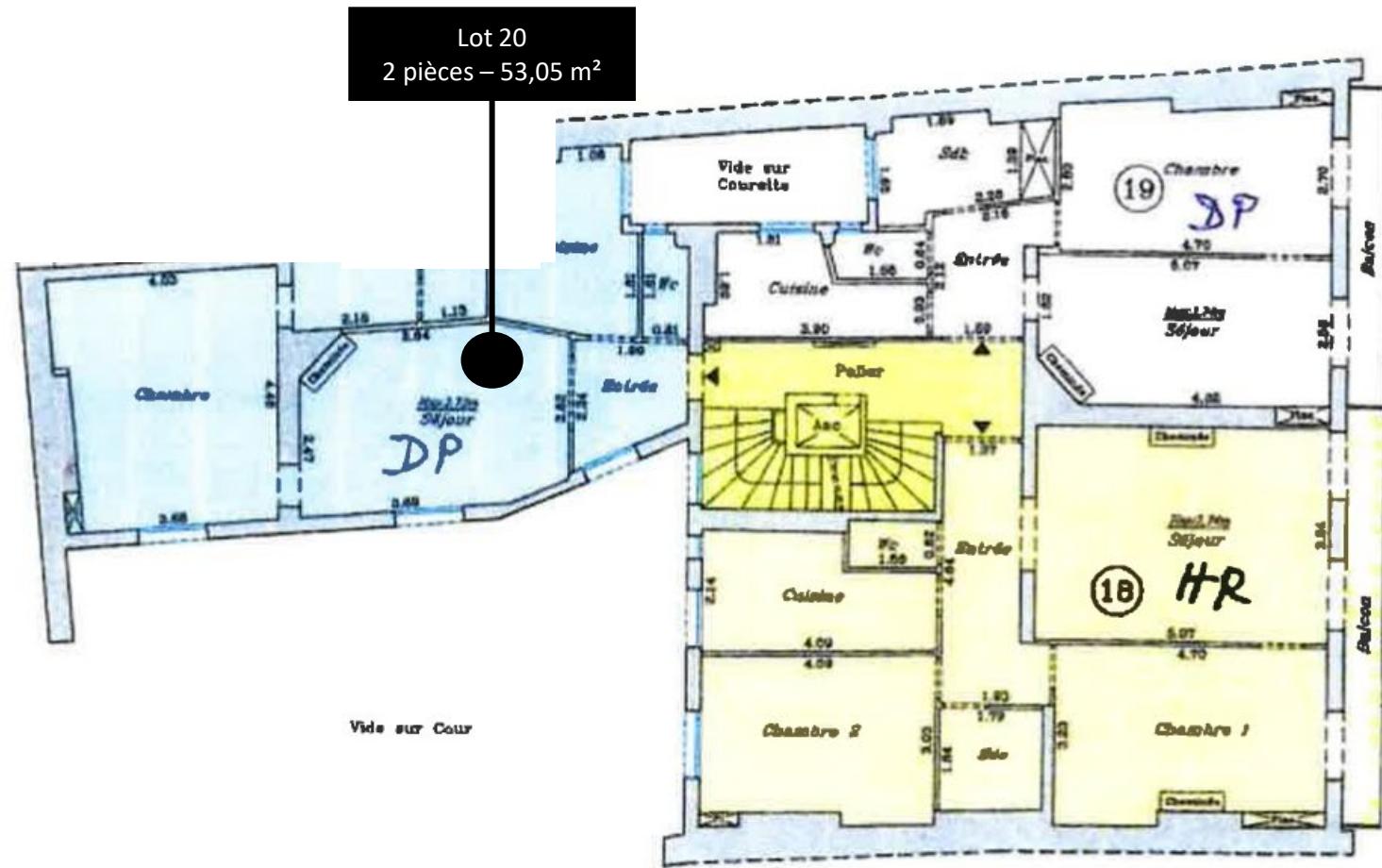
Exemple d'un logement vendu en pleine propriété après travaux

(même plan que les lots 20 et 23)



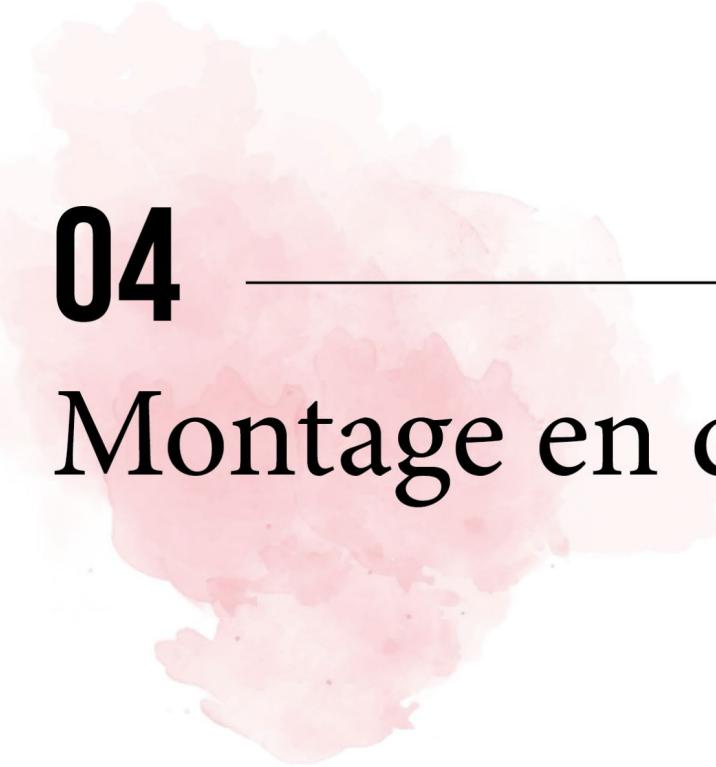
Plan du 5^{ème} étage

Rue Popincourt



Plan du 6^{ème} étage





04

Montage en démembrément

Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose 3 **logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 11 850€/m²**.

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 25%** pour une **durée de démembrement de 10 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 8 897€/m²**.

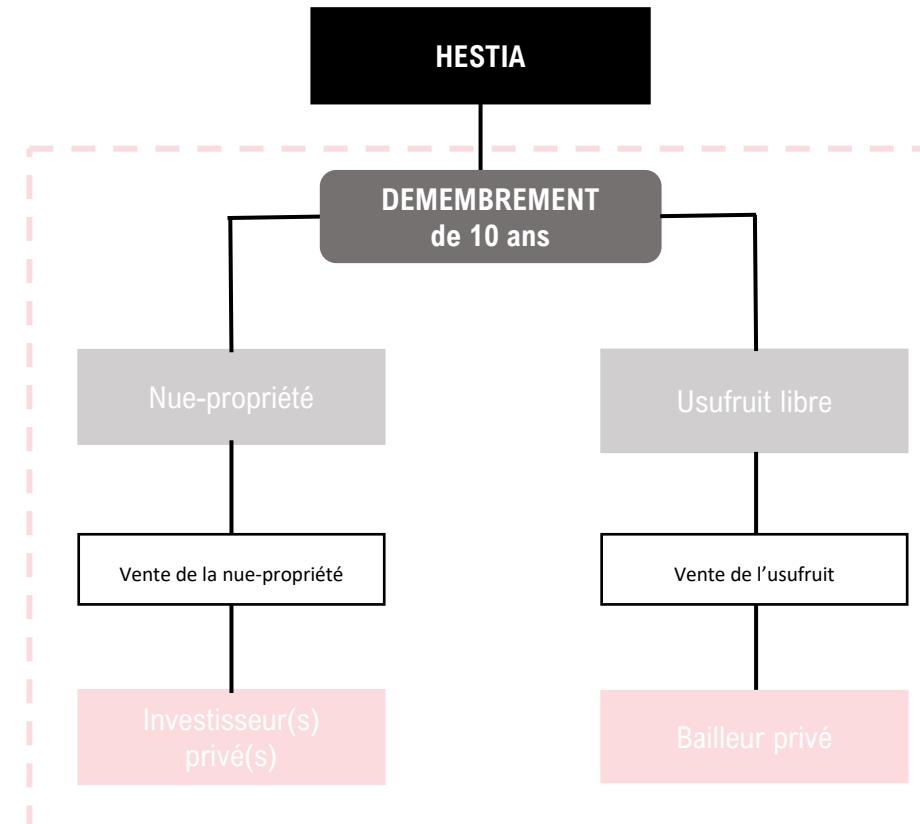
L'**usufruit locatif d'une durée de 10 ans** sera cédé un professionnel de l'immobilier, bailleur privé, qui exploitera les logements en location libre.

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 :

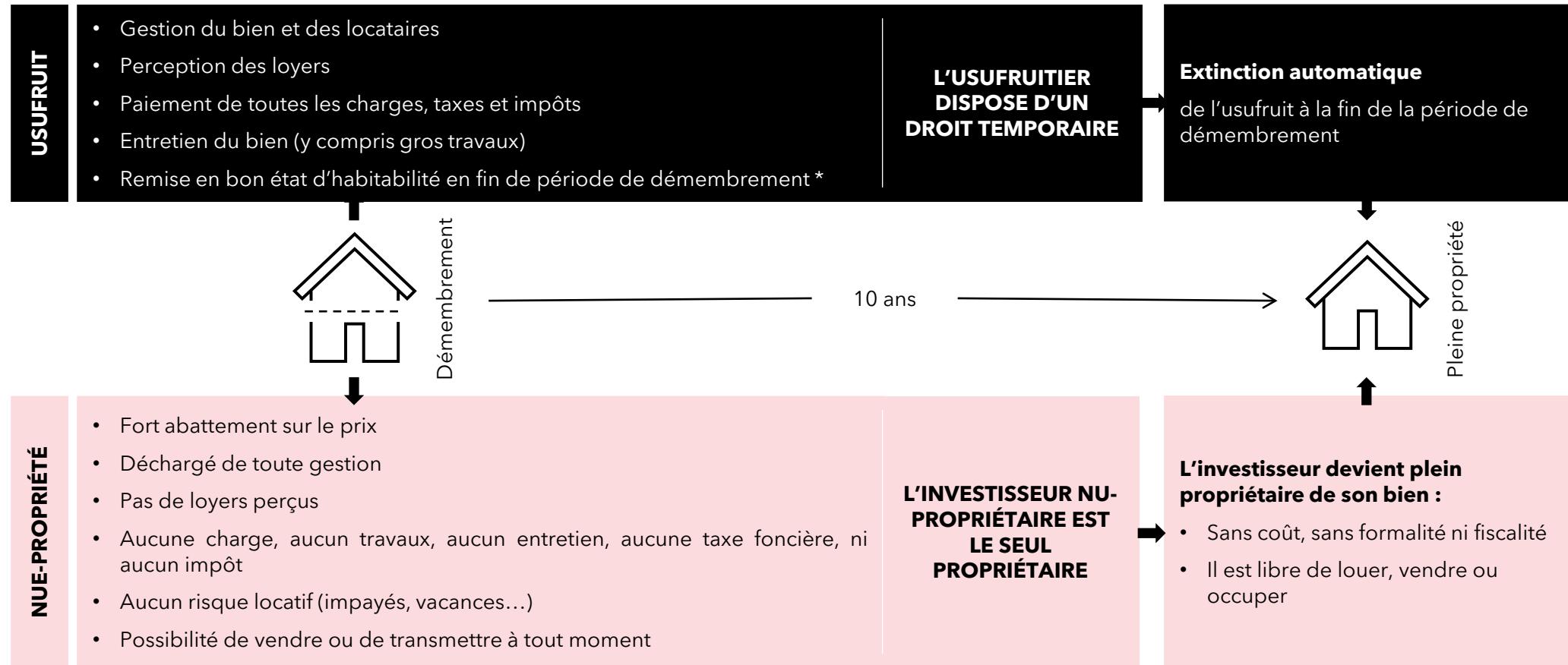
- Respect des articles L 253-1 et suivants du CCH
- Respect de la note d'entretien qui sera établie par CATELLA Patrimoine
- Prise en charge par l'usufruitier des travaux d'entretien, ainsi que des travaux de remise en état en fin d'usufruit
- Prise en charge par l'usufruitier durant toute la période de démembrement de la taxe foncière ainsi que de toutes les charges liées à la détention des biens



En cas de rotation locative à partir de la 6^{ème} année de démembrement révolue l'usufruitier s'oblige à offrir aux nus-propriétaires la possibilité de racheter l'usufruit résiduelle de son bien.



Le schéma de démembrement by Catella



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



Déduction des frais et charges liés à l'acquisition (intérêts d'emprunt, frais d'acte, etc.)



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

11 850€/m²

Valeur moyenne de la pleine propriété cave comprise

8 897€/m²

Valeur moyenne de la nue-propriété cave comprise

10 ans

Durée d'usufruit

25%

d'abattement

+33,3%*

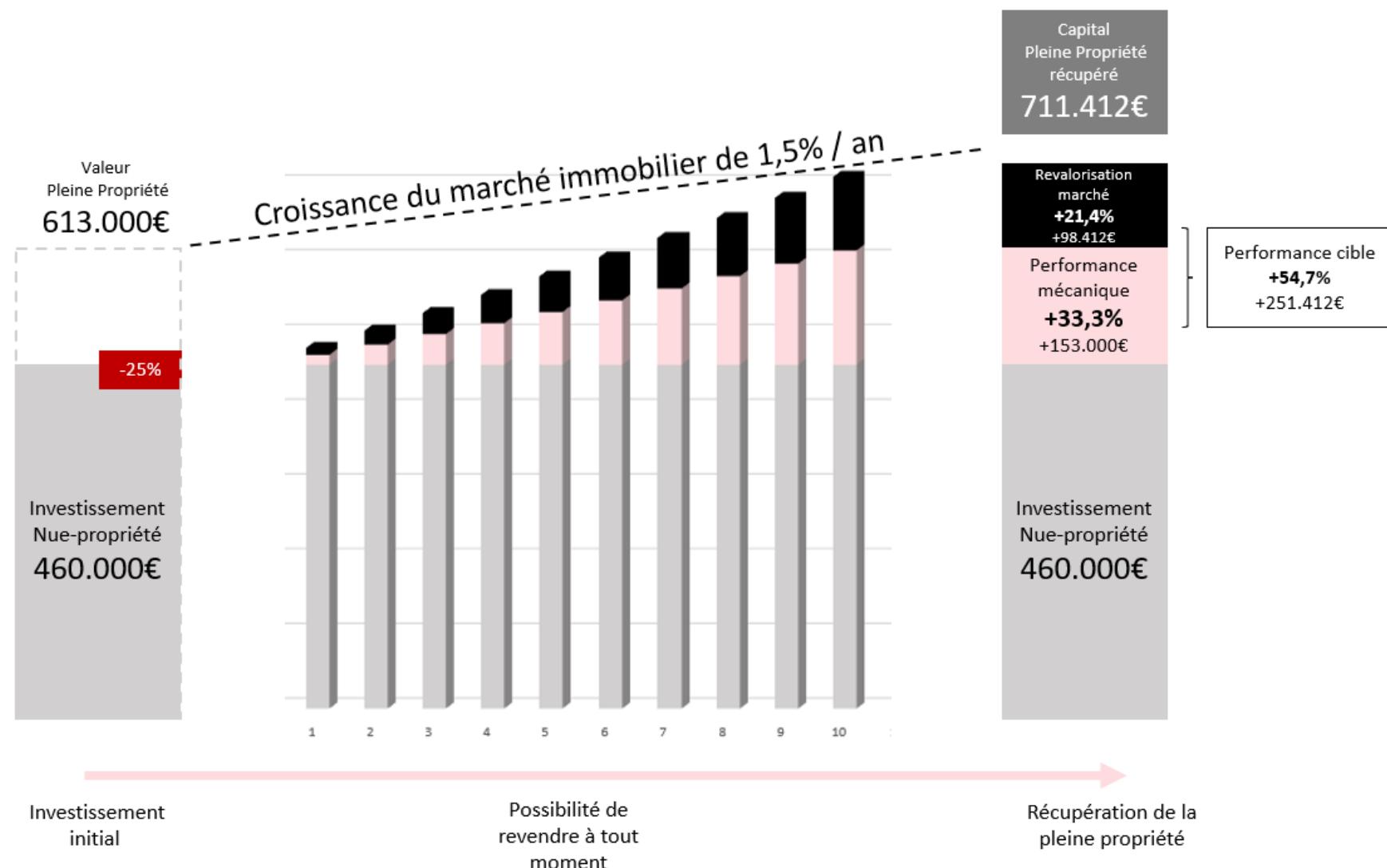
Performance mécanique
(soit une capitalisation nette de 3,33% par an)

+54,7%**

Performance cible
(soit une capitalisation nette de 5,47% par an)

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

Performance de l'investissement



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



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

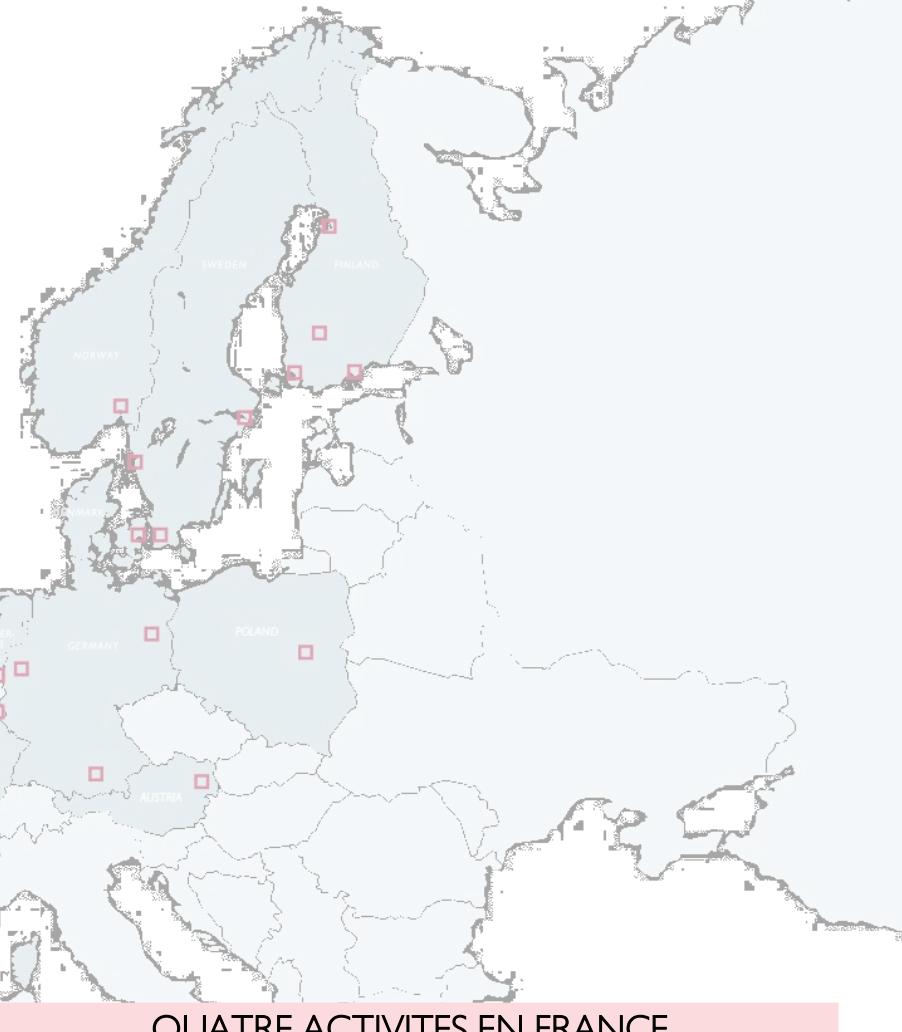
500 collaborateurs

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.



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



PATRIMOINE

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.