

PARIS 17

TABLE DES **MATIERES**

Présentation de l'environnement | Présentation du programme | Présentation des biens |
Montage en démembrement | Caractéristiques financières | Catella Patrimoine

PATIO VILLIERS

PATIO VILLIERS

PRESENTATION DE
L'ENVIRONNEMENT

Paris 17^{ème} arrondissement

Situé sur la rive droite de La Seine, le 17^{ème} est un arrondissement aux multiples facettes, regorgeant de quartiers pleins de surprises.

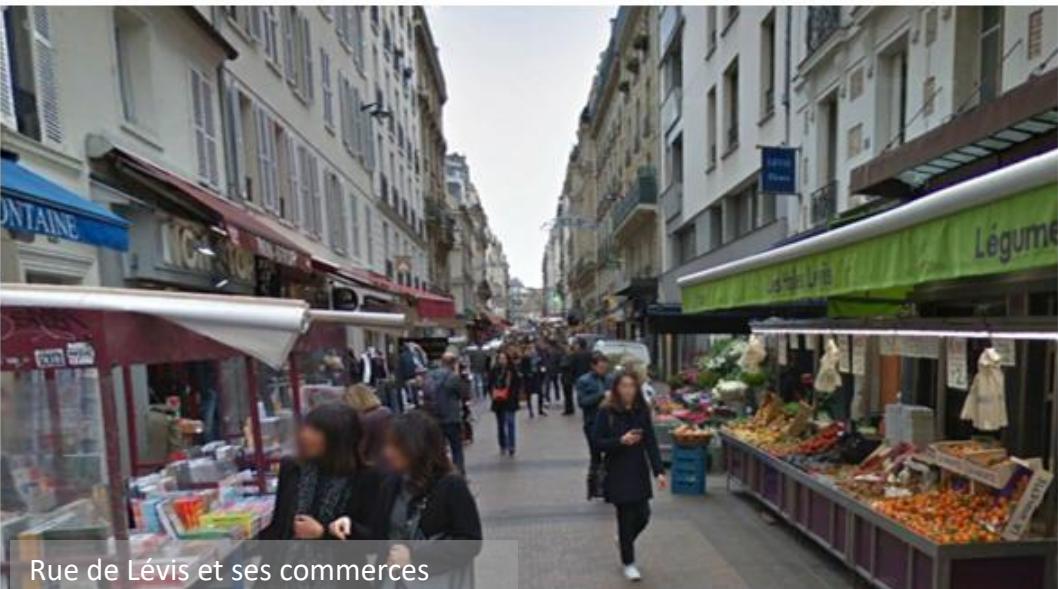
Il se veut branché, chic, bohème, mais surtout très recherché pour son cadre de vie, restaurants, bars à vin, ruelles aux nombreuses boutiques, musées et écoles renommées.

Véritable poumon vert de la capitale, le majestueux Parc Monceau, vient compléter le tableau de cet arrondissement unique.

Très apprécié des familles, 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.



Paris 17^{ème} arrondissement



Situation du programme

Une adresse recherchée et prisée au cœur d'un arrondissement dynamique et à quelques pas du Parc Monceau.

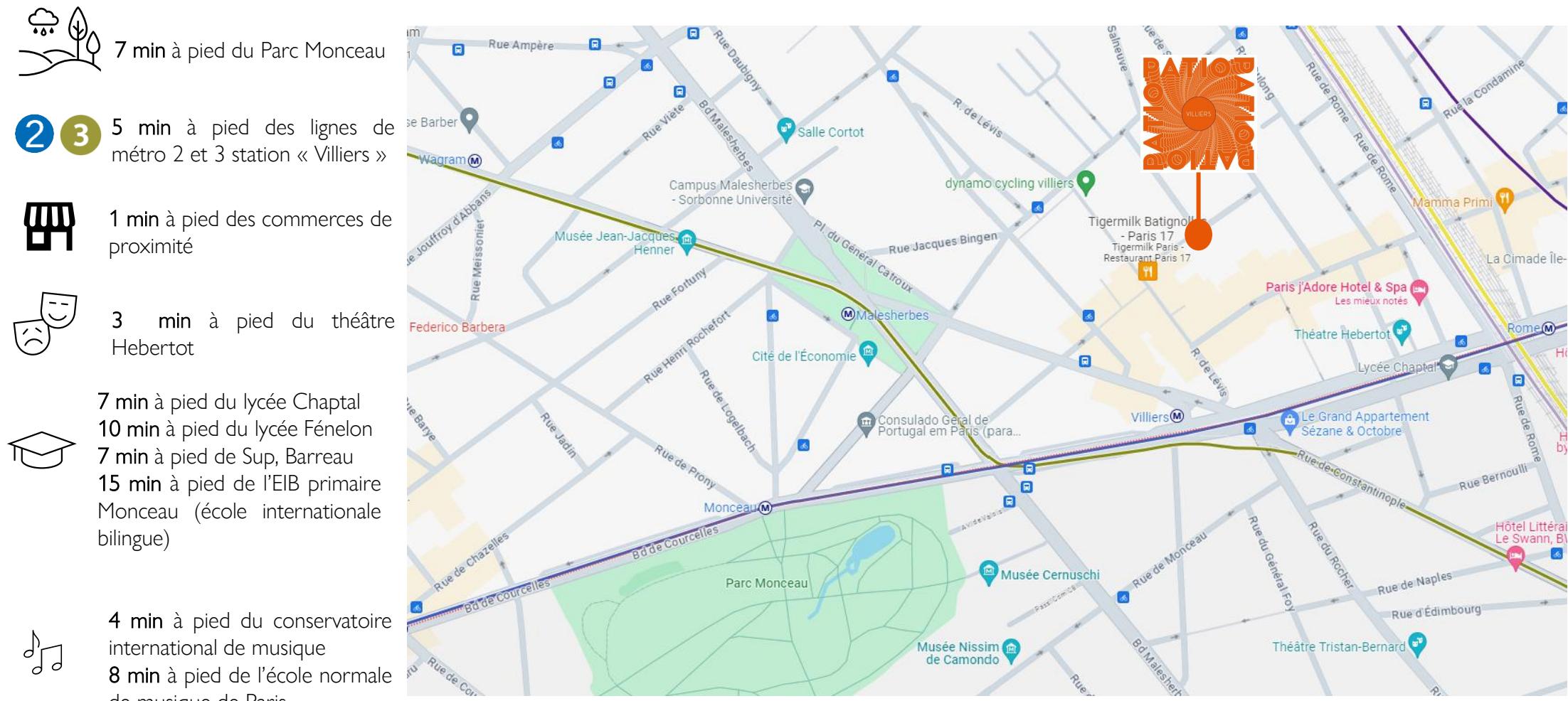
Adresse : 13 rue Lebouteux – 75017 PARIS



Proximité et accès

Patio Villiers, s'inscrit dans un environnement branché, chic et dynamique du 17^{ème} arrondissement de Paris à deux pas de la rue de Lévis, représentant à elle seule, l'art de vivre Parisien, avec ses cafés, primeurs et commerces. Entre les quartiers de la Plaine Monceau et des Batignolles, cet emplacement tire profit des atouts de ces deux lieux de vie aux multiples facettes.

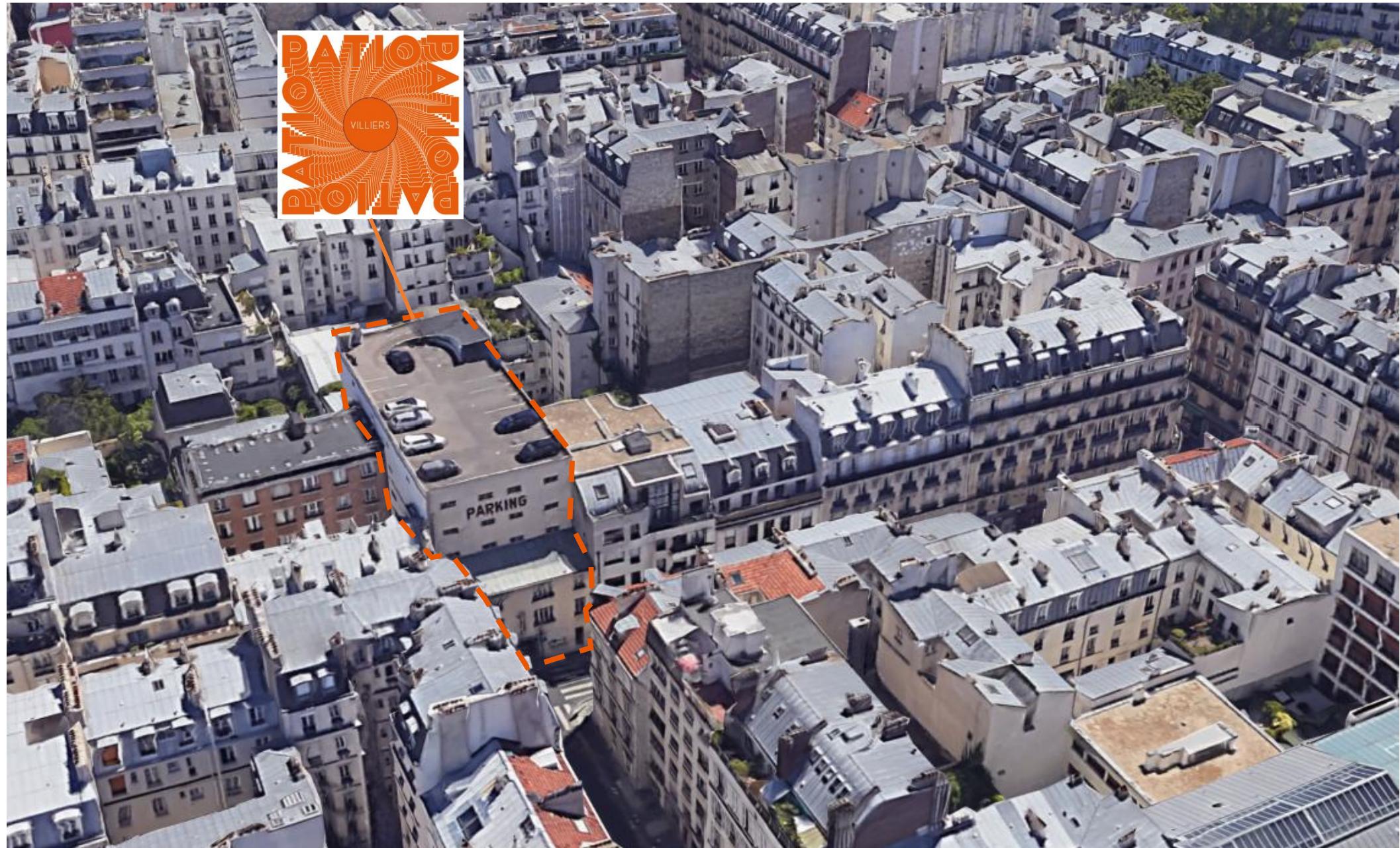
Une localisation particulièrement prisée à proximité de nombreux lieux culturels, de loisirs et du Parc Monceau, reconnu pour être l'un des plus beaux parcs de la capitale.



PATIO 02 VILLIERS

PRESENTATION DU
PROGRAMME

Vue aérienne



Google earth

Le programme

Patio Villiers propose de restructurer et transformer un garage en logements neufs pour apporter une transition urbaine et écologique équilibrée entre la conservation de son identité avec notamment la préservation de façades pour sauvegarder la mémoire du lieu et l'esprit de cette architecture de qui tend à disparaître au cœur de la ville, tout en offrant aux futures logements le confort contemporain nécessaire à cette nouvelle destination.

La création d'un patio végétal, de coursives intérieures et de toitures végétalisées fera écho au poumon vert de cet arrondissement, le Parc Monceau.

La résidence se composera d'un CINASPIc au sous-sol et RDC, d'un local à vélos au RDC et de 41 logements répartis du R+1 au R+6.

Permis obtenu et purgé

Actabilité T1 2024

RT 2012
Label BEE
Rénovation et
Effinergie
Rénovation**

Livraison T4 2026

** Label BEE Rénovation et Effinergie Rénovation pour les logements (hors les studios du R+6)



Perspective

Vue sur les coursives



Plan masse



Patrimoine et Valorisation, est spécialisée dans les opérations complexes de réhabilitation ou de restructuration sur des immeubles patrimoniaux, et met en œuvre ses compétences techniques, commerciales, juridiques et fiscales pour poursuivre et embellir les marques du passé.

En identifiant précisément les bâtiments obsolètes, ceux dans l'attente d'une nouvelle vie, Patrimoine et Valorisation permet une régénération du tissu urbain en valorisant l'histoire architecturale et limitant l'étalement urbain.

Inventer un immobilier durable est l'une des missions essentielles de Patrimoine et Valorisation. Tous les projets tiennent compte des enjeux climatiques en s'appuyant délibérément sur la conservation du patrimoine existant. Réhabiliter le patrimoine bâti, sans démolition est une réponse efficace puisque cela permet d'économiser jusqu'à 70% d'émission de gaz à effet de serre.

EXEMPLES DE REALISATIONS



35 rue Saint Didier – Paris 16^{ème}
Transformation de la caserne occupée par la gendarmerie nationale. Création de logements à usages mixtes (accession, social, étudiants) un commerce et une crèche.



Caserne Gudin – Montargis
Réhabilitation d'un des trois bâtiments de la caserne Gudin, actif monument historique en une résidence intergénérationnelle de 90 logements



Hôtel Ponsardin – Reims
Restauration d'un hôtel particulier chargé d'histoire et création de 21 logements d'exception

Créée il y a 100 ans, la RIVP est l'un des acteurs majeurs du logement social à Paris, qui a pour vocation de construire, réhabiliter et gérer des logements, des résidences étudiants, des commerces et des bureaux.

Avec un patrimoine situé à 91% dans Paris, la RIVP contribue activement aux efforts de la ville de Paris, qui s'est donnée pour objectif d'atteindre 30% logements sociaux d'ici 2030.

Chiffres clés :

1059
logements
livrés en 2022

67 764
habitations et
logements foyers

63 M€
Investis dans l'entretien
et l'amélioration du
patrimoine en 2022

PATIO 03 VILLIERS

PATIO VILLIERS

PRESENTATION
DES BIENS

Présentation des biens

Catella Patrimoine propose 41 logements en nue-propriété répartis du R+1 au R+6 :

- 36 studios
- 4 deux pièces
- 1 quatre pièces

Véritables cocons, les logements à l'agencement optimisé sont tous très lumineux grâce notamment aux larges baies vitrées.

Certains logements s'ouvrent sur des terrasses généreuses, assez exceptionnelles en plein cœur de Paris.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable (m ²)	Surface balcon / terrasse	Jardinier	Orientation
101	Studio	1er étage	34,07 m ²			OUEST-NORD
102	Studio	1er étage	33,17 m ²			OUEST-NORD
103	Studio	1er étage	33,15 m ²			OUEST-NORD
104	Studio	1er étage	32,46 m ²			OUEST-NORD
105	Studio	1er étage	35,05 m ²	12,48 m ²		SUD-EST
106	Studio	1er étage	35,59 m ²	12,66 m ²		SUD-EST
107	Studio	1er étage	35,90 m ²	12,66 m ²		SUD-EST
108	Studio	1er étage	36,48 m ²	13,67 m ²		SUD-EST
201	Studio	2ème étage	34,06 m ²			OUEST-NORD
202	Studio	2ème étage	33,17 m ²			OUEST-NORD
203	Studio	2ème étage	33,15 m ²			OUEST-NORD
204	Studio	2ème étage	32,40 m ²			OUEST-NORD
205	Studio	2ème étage	35,05 m ²			SUD-EST
206	Studio	2ème étage	35,59 m ²			SUD-EST
207	Studio	2ème étage	35,90 m ²			SUD-EST
208	Studio	2ème étage	36,48 m ²			SUD-EST
301	Studio	3ème étage	34,11 m ²			OUEST-NORD
302	Studio	3ème étage	33,17 m ²			OUEST-NORD
303	Studio	3ème étage	33,15 m ²			OUEST-NORD
304	Studio	3ème étage	32,43 m ²			OUEST-NORD
305	Studio	3ème étage	35,13 m ²			SUD-EST
306	Studio	3ème étage	35,59 m ²			SUD-EST
307	Studio	3ème étage	35,90 m ²			SUD-EST
308	Studio	3ème étage	36,39 m ²			SUD-EST
401	4 Pièces	4ème étage	74,63 m ²	34,57 m ²	23,91 m ²	OUEST-NORD
402	Studio	4ème étage	35,14 m ²			SUD-EST
403	Studio	4ème étage	35,59 m ²			SUD-EST
404	Studio	4ème étage	35,90 m ²			SUD-EST
405	Studio	4ème étage	36,38 m ²			SUD-EST
501	2 Pièces	5ème étage	37,26 m ²			OUEST-NORD
502	2 Pièces	5ème étage	37,27 m ²			OUEST-NORD
503	Studio	5ème étage	35,16 m ²			SUD-EST
504	Studio	5ème étage	35,59 m ²			SUD-EST
505	Studio	5ème étage	35,90 m ²			SUD-EST
506	Studio	5ème étage	36,38 m ²			SUD-EST
601	2 Pièces	6ème étage	37,25 m ²			OUEST-NORD
602	2 Pièces	6ème étage	37,48 m ²			OUEST-NORD
603	Studio	6ème étage	35,57 m ²			SUD-EST
604	Studio	6ème étage	35,59 m ²			SUD-EST
605	Studio	6ème étage	35,90 m ²			SUD-EST
606	Studio	6ème étage	36,48 m ²			SUD-EST



PATIO VILLIERS

PATIO 04 VILLIERS

MONTAGE EN
DEMembrement

Les caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **41 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude approfondie du marché nous conduit à considérer que la **valeur moyenne de la pleine propriété est de 15 248€/m² pondéré TTC**.

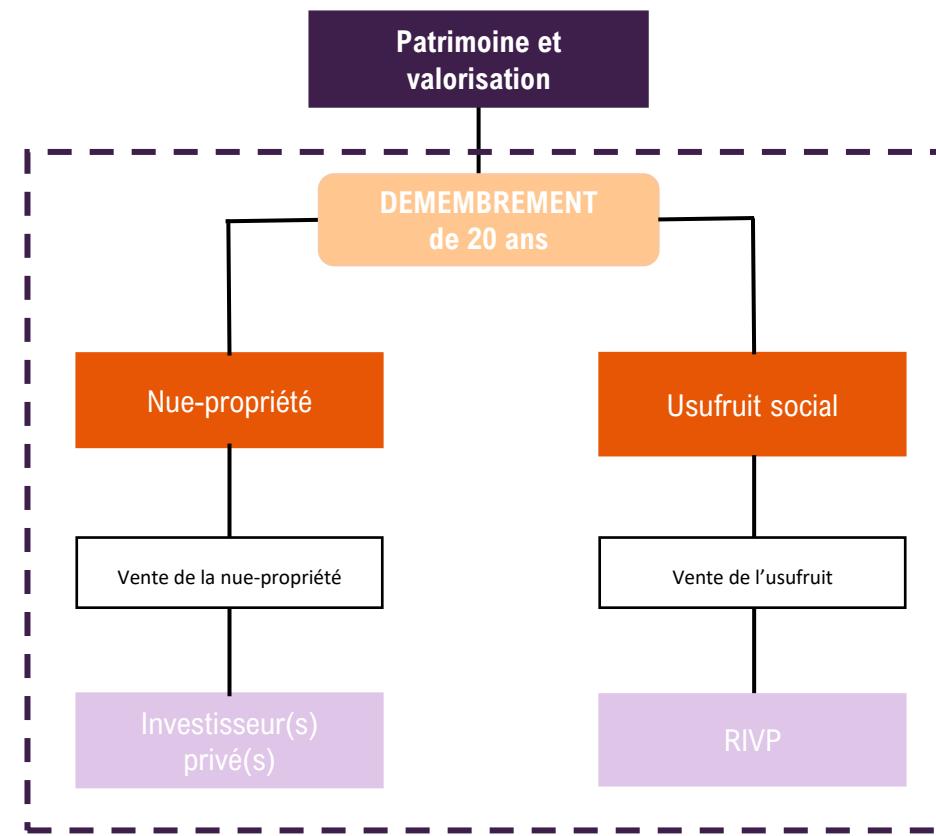
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 39%** pour une **durée de démembrement de 20 ans**.

La valeur moyenne de la nue-propriété est donc de **9 307€/m² pondéré TTC**.

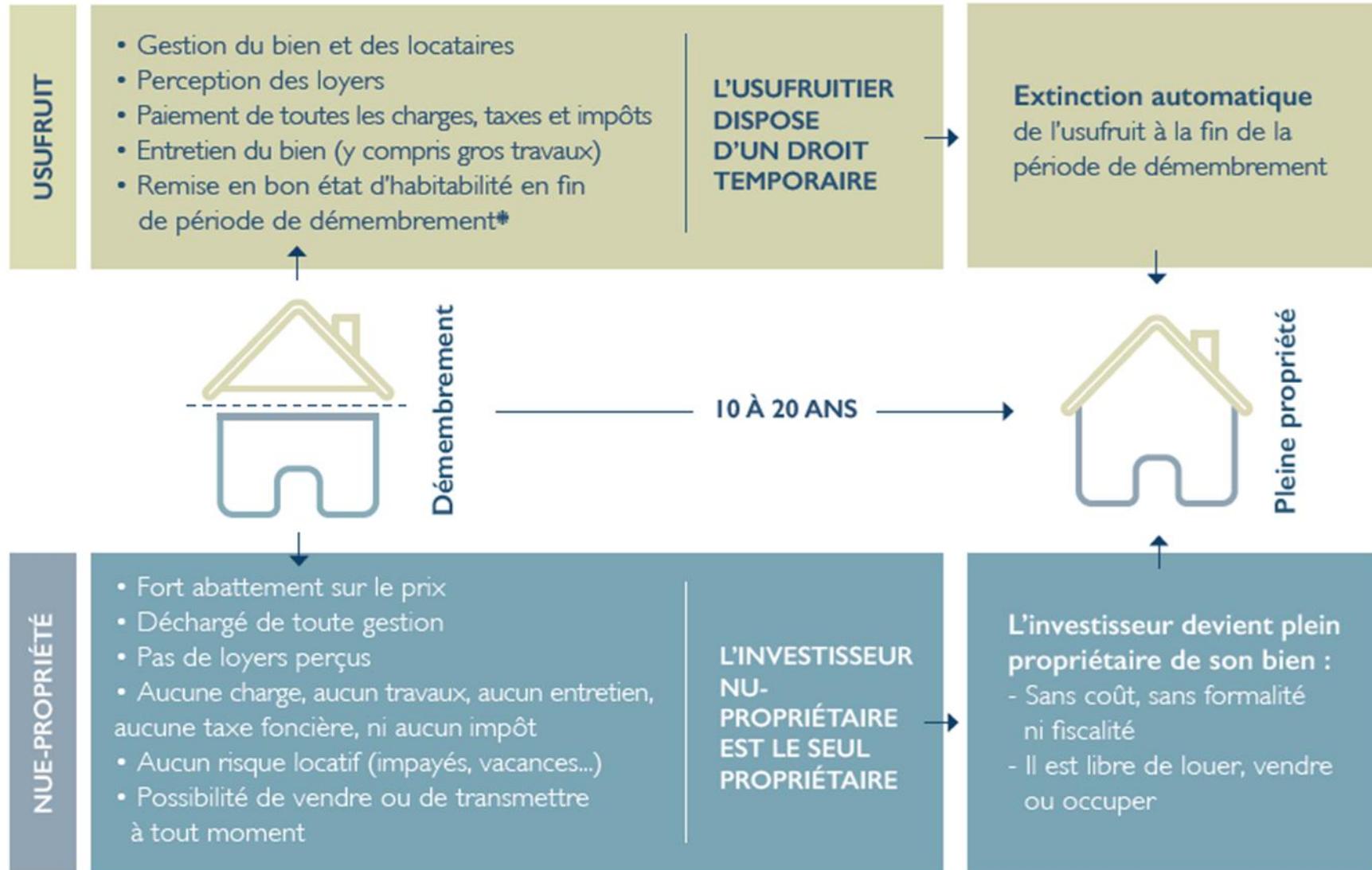
L'usufruit locatif d'une durée de 20 ans sera cédé à la RIVP, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

Le bailleur usufruitier devra respecter les conditions de démembrement qui seront définies dans la convention de démembrement 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



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

CARACTERISTIQUES
FINANCIERES

Les caractéristiques financières

15 248€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété

9 307€/m²

pondéré TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété

20 ans

Durée d'usufruit

39%

d'abattement

+63,8%*

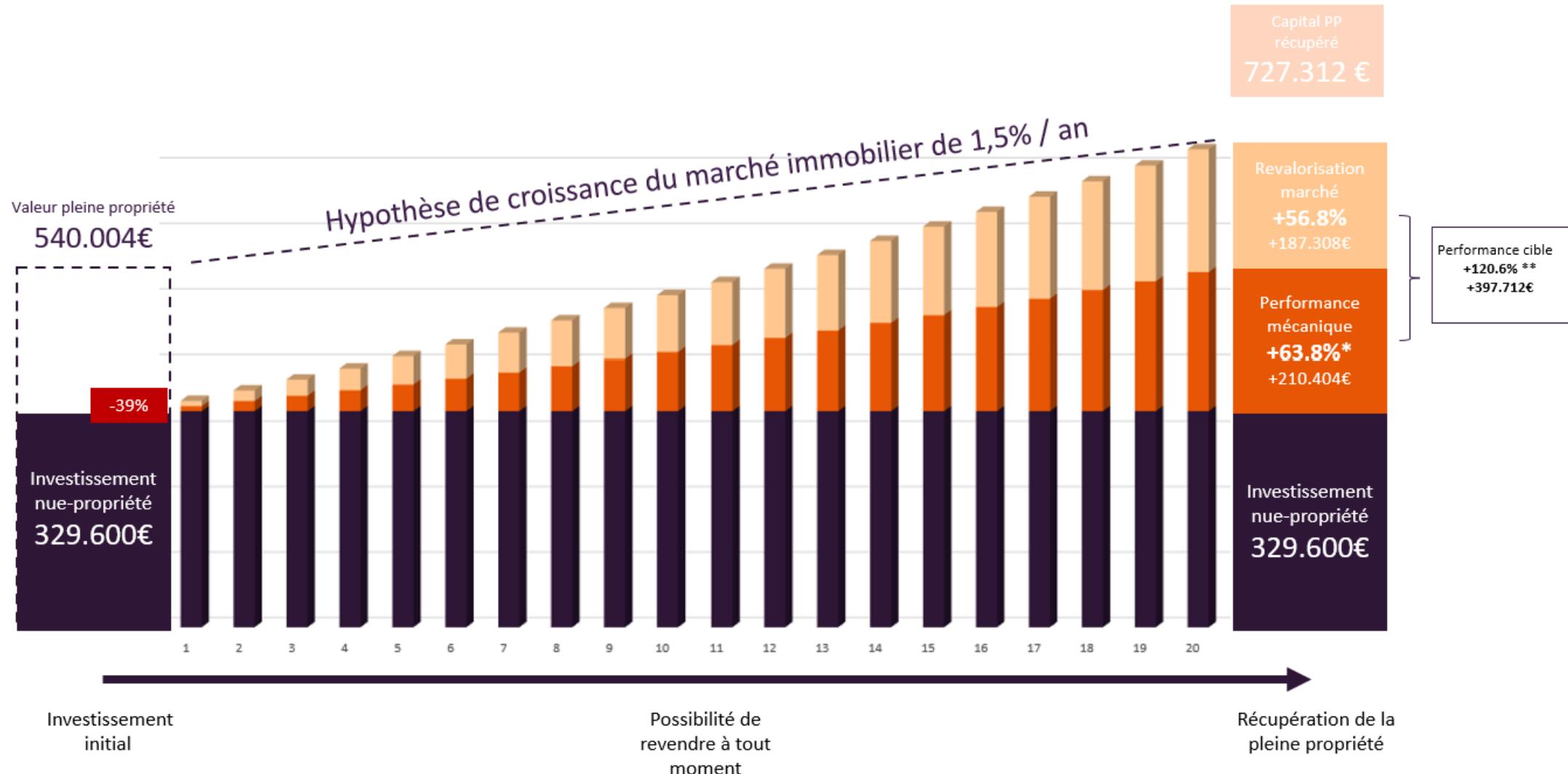
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 2,5% par an)

+120,6%**

Performance cible
(soit une capitalisation
nette de 4% par an)

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

Performance de l'investissement



PATIO VILLIERS

PATIO 06 VILLIERS

CATELLA
PATRIMOINE

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

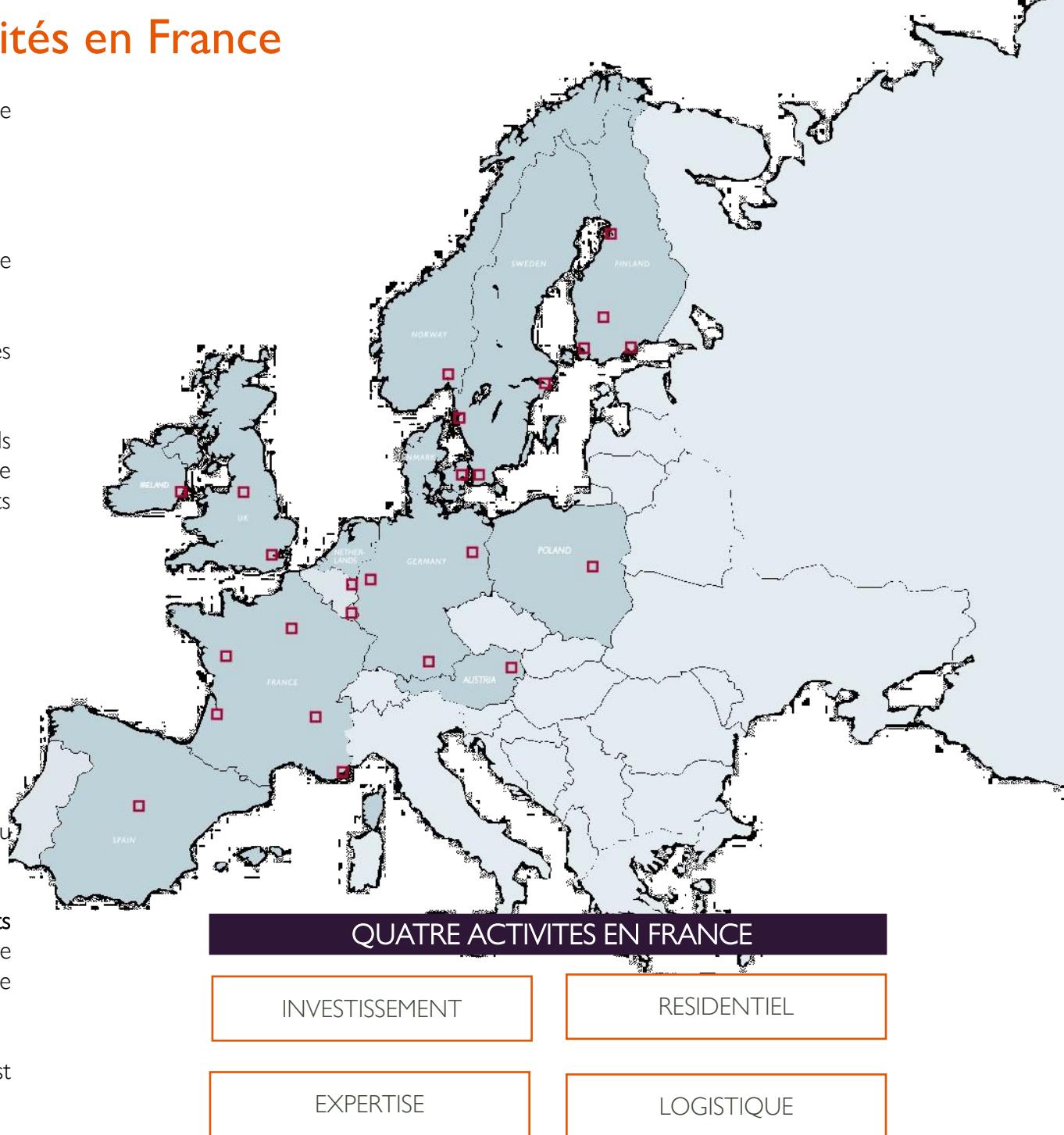
500 collaborateurs

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



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.