

BEAUSOLEIL

16 LANG E VIN

BEAUSOLEIL



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



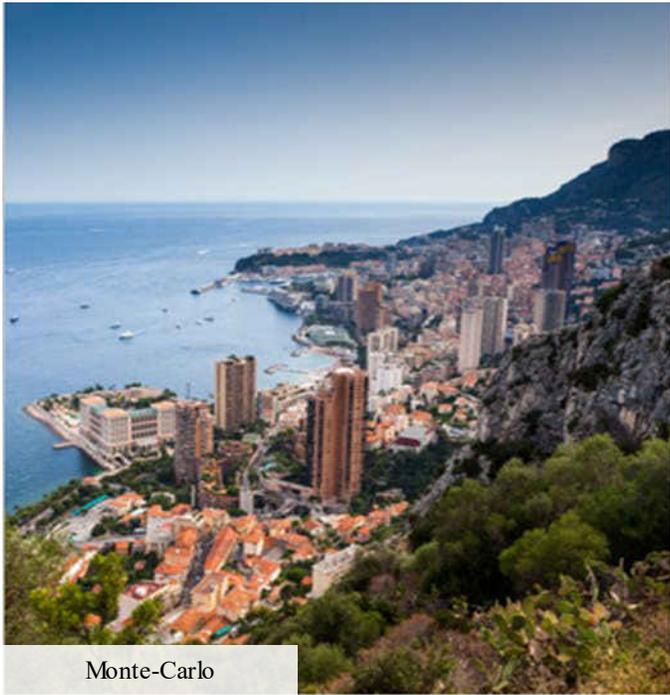
Au cœur de la **prise Riviera Méditerranéenne**, Beausoleil profite d'une situation idéale sur les hauteurs de Monaco lui conférant un panorama d'exception sur la mer azur.

La ville bénéficie de **l'attractivité économique et touristique de la principauté monégasque** qui lui offre un dynamisme et une accessibilité sans pareils.

Beausoleil dispose **d'équipements haut de gamme et de toutes les infrastructures nécessaires** pour vivre un quotidien à la fois pratique, épanouissant et inspirant.

Très recherchée par les travailleurs de Monaco, Beausoleil ne cesse de se développer pour accueillir les actifs du secteur et les touristes fortunés en quête d'un pied-à-terre à quelques minutes de la principauté.





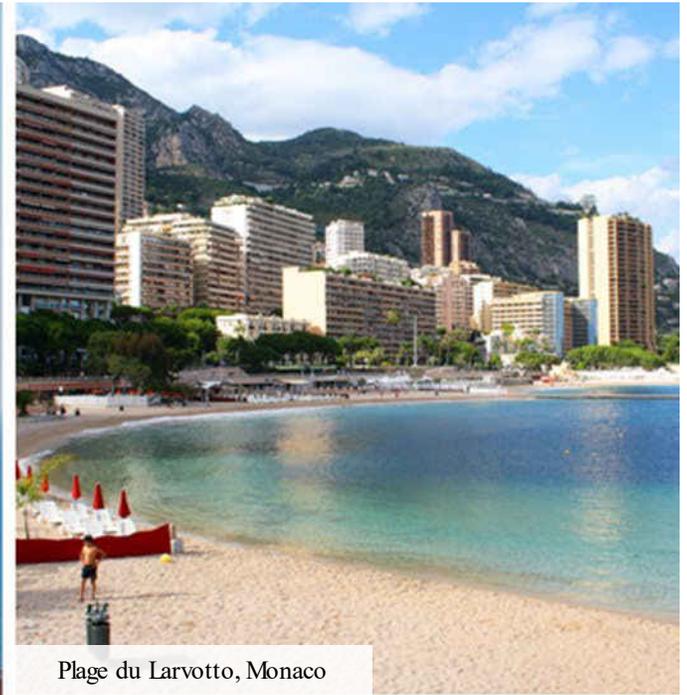
Monte-Carlo



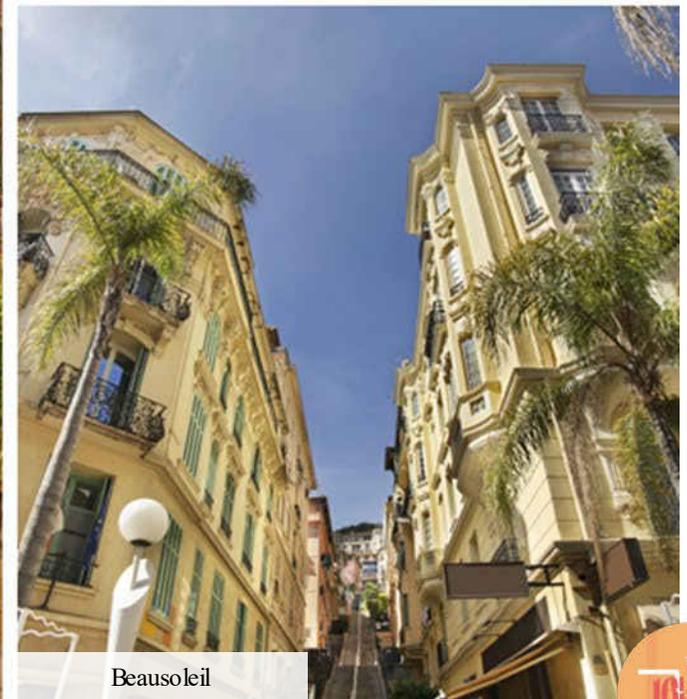
Casino de Monte Carlo



Beausoleil



Plage du Larvotto, Monaco



Beausoleil

□ Situation du programme

Au cœur de la Riviera Méditerranéenne, 16 Langevin bénéficie d'un emplacement unique à quelques pas seulement de la principauté de Monaco.

Adresse : 16 avenue du Professeur Langevin – 06240 BEAUSOLEIL



Google earth

Proximité et accès

Le projet bénéficie d'une **localisation privilégiée** et d'une **tranquillité incomparable** tout en étant à la lisière de la frontière monégasque.

Shopping de luxe, culture, sport, yachting et finance : Monaco répond à toutes les attentes (boutiques prestigieuses du Carré d'Or, célèbre Casino de Monte-Carlo, Opéra Garnier et événements sportifs de renommée mondiale : Grimaldi Forum Monaco et Rolex Monte-Carlo Masters).

Autour de l'avenue du Professeur Langevin, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que les services et les infrastructures essentiels : établissements scolaires de qualité, centres médicaux, commerces et restaurants raffinés garantissent un quotidien agréable.

La **proximité des transports en commun et des axes routiers** majeurs facilite les déplacements vers Nice, Menton et l'Italie, rendant cette adresse particulièrement attractive pour les actifs et les familles en quête de praticité et de confort.



9 min à pied du Casino de Monte-Carlo



10 min à pied du Métropole Shopping Monte-Carlo



11 min en voiture du centre de Monaco



29 min en voiture de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur



12 min à pied de la gare de Monaco



Comme une image



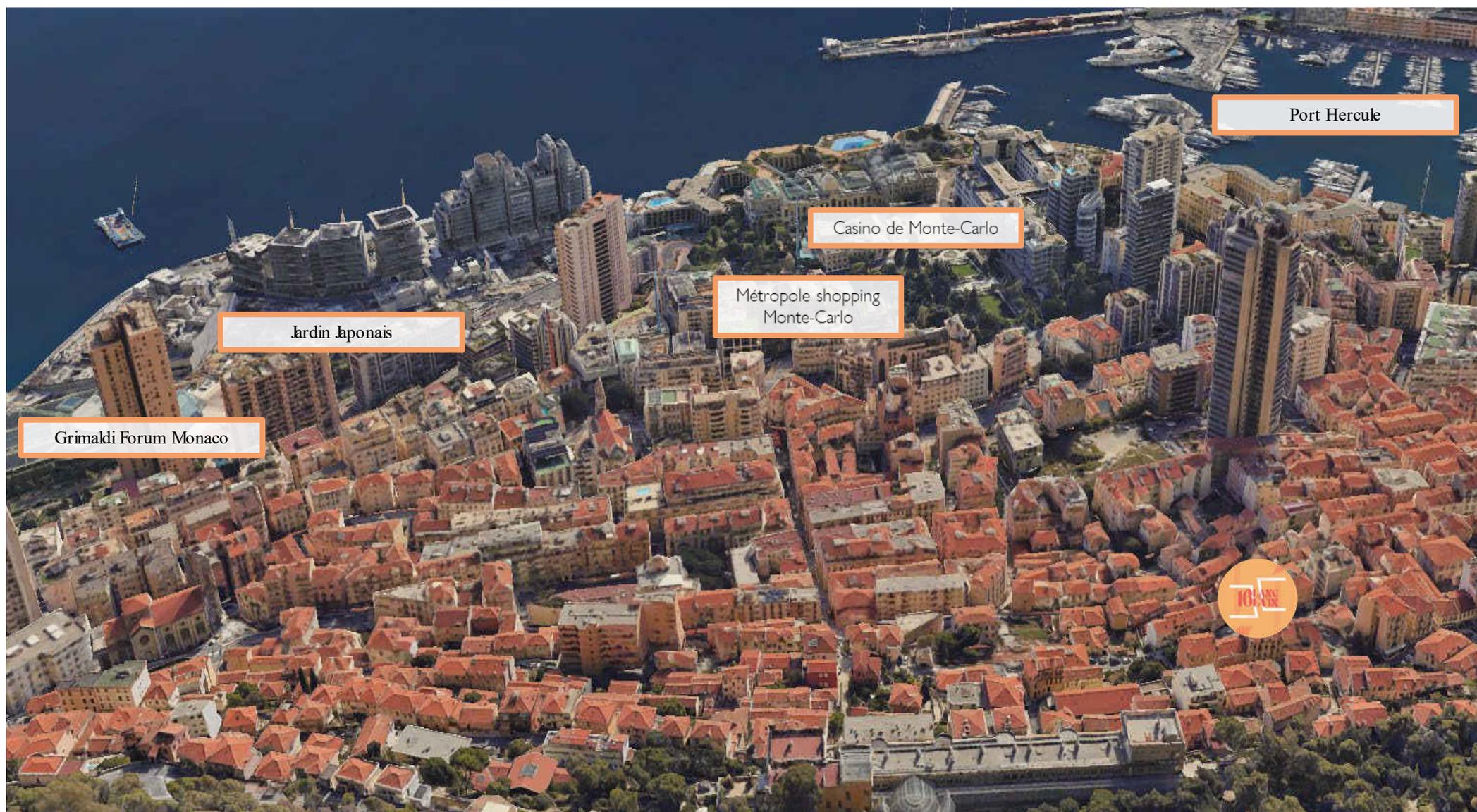


02

PRÉSENTATION
DU PROGRAMME



□ Vue aérienne



Google earth

Le programme

A quelques mètres de la frontière monégasque, 16 Langevin est composée de 36 logements répartis sur deux bâtiments sur 4 et 5 étages.

Par sa composition en deux séquences, la résidence épouse les courbes de la colline et s'insère entre les maisons typiques aux façades historiques belle époque, créant ainsi un style épuré avec une architecture contemporaine.

Tel un belvédère surplombant la baie de Monaco, les deux bâtiments s'implantent en étages. L'accès sécurisé de la résidence se fait depuis l'avenue par un porche traversant directement le hall d'entrée.

L'ensemble du projet est conçu pour favoriser le bien-être des habitants tout en soutenant la biodiversité locale. L'espace central en rez-de-jardin et les toitures-terrasses sont totalement végétalisées entre plantes subtropicales et méditerranéennes.

Permis
obtenu et
purgé

Actabilité
1T 2025

RE 2020
BEE+

Livraison
3T 2027



Plan de masse



Rêver, créer, ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse

Depuis plus de 30 ans, Emerige dessine avec passion, exigence et responsabilité le Grand Paris de demain. Les logements, les bureaux et les commerces que la société conçoit, sont autant de lieux de vie où le bien-être des habitants, la singularité et la durabilité architecturale sont des préoccupations centrales et où l'art et la création artistique contemporaine tiennent une place toute particulière. Tous les projets immobiliers d'Emerige ont pour objectif de contribuer au mieux-vivre ensemble dans une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige encourage le rapprochement de la culture avec tous les publics en soutenant des programmes d'éducation artistique et culturelle qui bénéficient chaque année à plus de 15 000 jeunes. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

EXEMPLES DE REALISATIONS



UNIC – PARIS 17ème



AVENUE DE GRASSE – LE ROURET (06)



BERLIOZ – NICE (06)



BEAUPASSAGE – PARIS 7ème

3F propose des solutions d'habitations à loyer modéré aux personnes à revenus modestes. C'est la principale entreprise de logement social en France. Elle est présente en Ile-de-France et en Régions à travers 12 sociétés comme 3F Sud qui est implanté en Provence-Alpes-Côte-d'Azur et en Corse.

Investie d'une mission d'intérêt général, 3F intervient sur toute la chaîne de valeur du secteur HLM dans la construction, l'entretien et la rénovation des résidences, la gestion locative, la vente de logements pour favoriser l'accession sociale à la propriété et le renouvellement urbain ainsi que le développement territorial.

3F fait partie du **groupe Action Logement**, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

3F gère un parc de **plus de 300 000 logements sociaux occupés par plus de 700 000 locataires.**



03

PRÉSENTATION
DES BIENS



Catella Patrimoine propose 7 logements en nue-propriété du studio au 3 pièces répartis du rez-de-chaussée au 1^{er} étage du bâtiment A.

Les larges baies vitrées permettent de profiter au quotidien de la douceur de vivre de la Côte d'Azur.

Les logements bénéficient d'une place de stationnement en sous-sol. Un local à vélo est également mis à la disposition des résidents.

N° commercial	Typologie	Etage	Surface habitable	Surface balcon / terrasse	Orientation	N° Parking sous-sol
A01	T1	RDC	30,88 m ²	7,60 m ²	sud-est	P419
A02	T1	RDC	37,02 m ²	10,11 m ²	sud-est	P420
A11	T1	R+1	42,08 m ²	8,60 m ²	ouest	P413
A12	T3	R+1	64,45 m ²	11,60 m ²	sud-est	P412
A13	T3	R+1	59,11 m ²	6,61 m ²	sud-est	P414
A14	T2	R+1	45,41 m ²		ouest	P411
A15	T2	R+1	43,20 m ²	6,40 m ²	ouest	P415



Séjour du A12



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 10 278€/m² TTC HPK**.

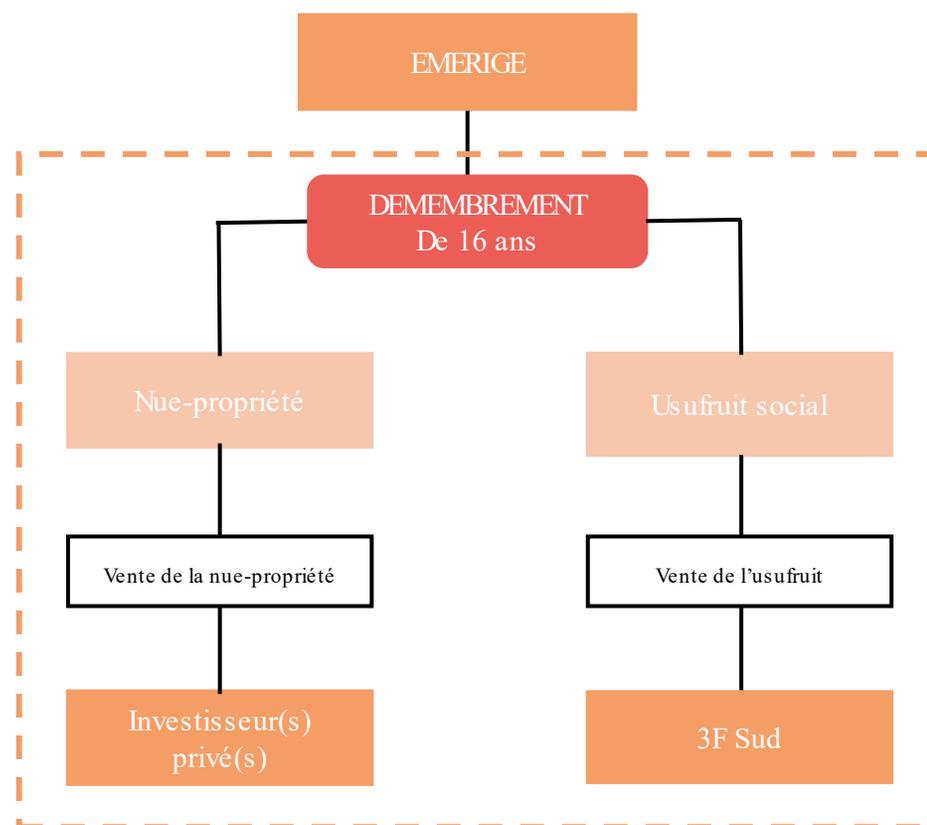
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur du marché neuf de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 36%** pour une **durée de démembrement de 16 ans**.

La **valeur moyenne de la nue-propriété est donc de 6 578€/m² TTC HPK**.

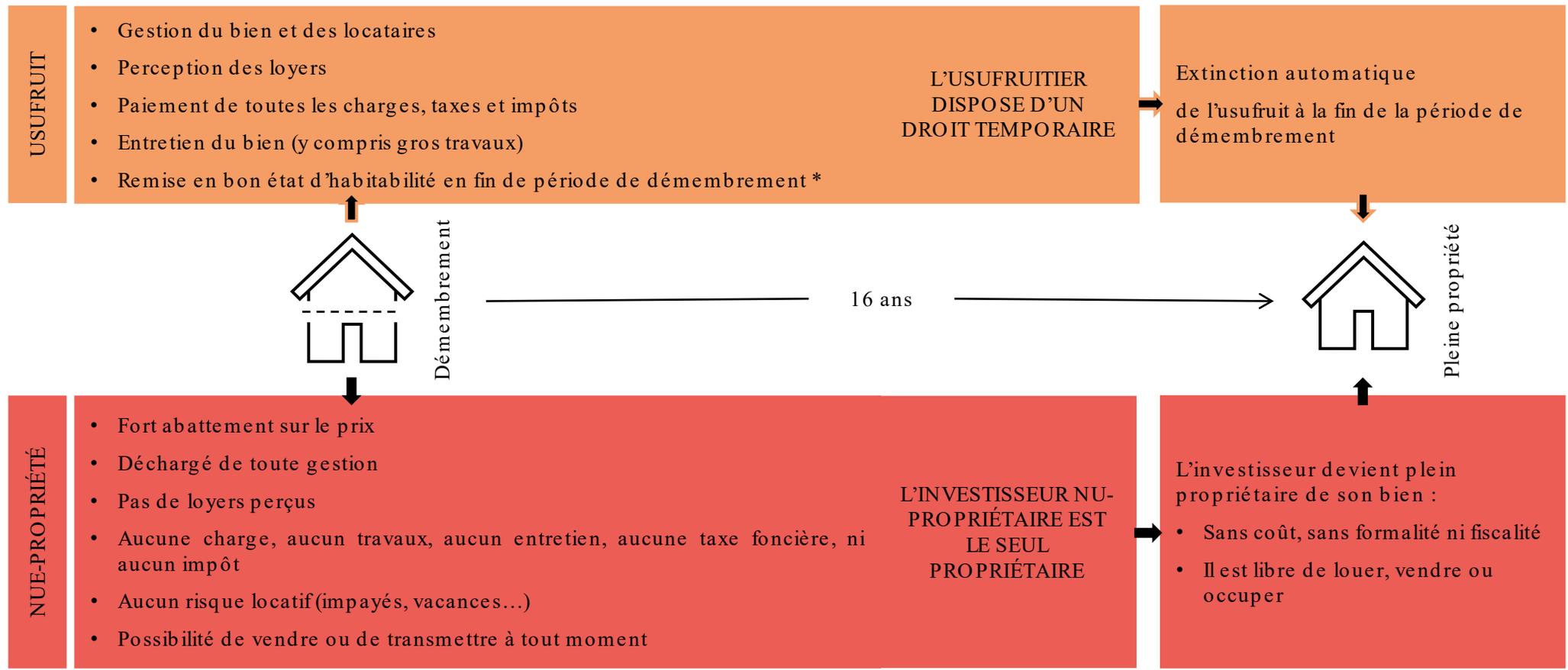
L'**usufruit locatif d'une durée de 16 ans** sera cédé à 3F Sud, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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-propiétaires 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

10 278€/m² TTC

Valeur moyenne de la
pleine propriété
hors parking

6 578€/m² TTC

Valeur moyenne
de la nue-propriété
hors parking

16 ans

Durée d'usufruit

36%

d'abattement

+56,3%*

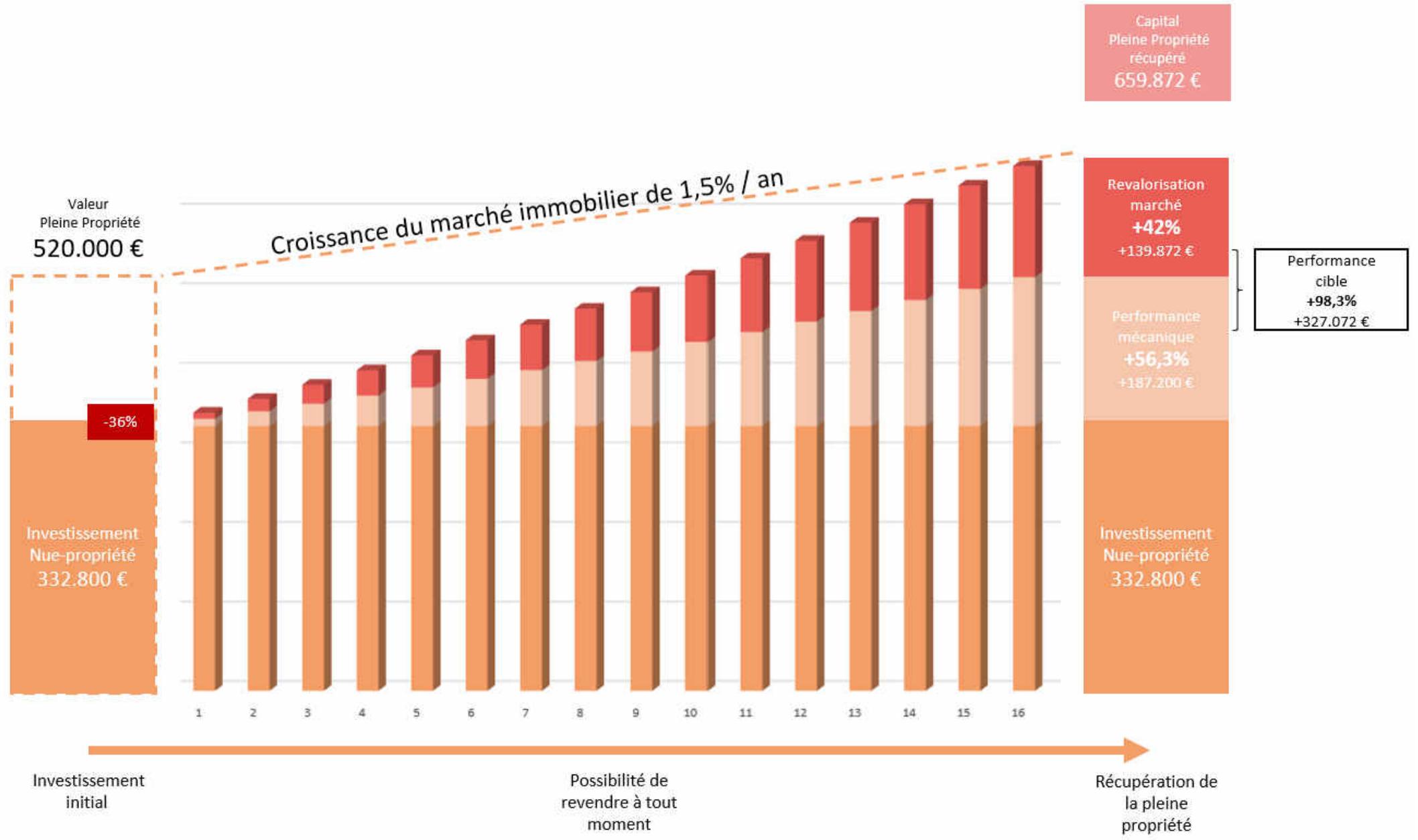
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,5% par an)

+98,3%**

Performance cible
(soit une performance
nette de 6,1% 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

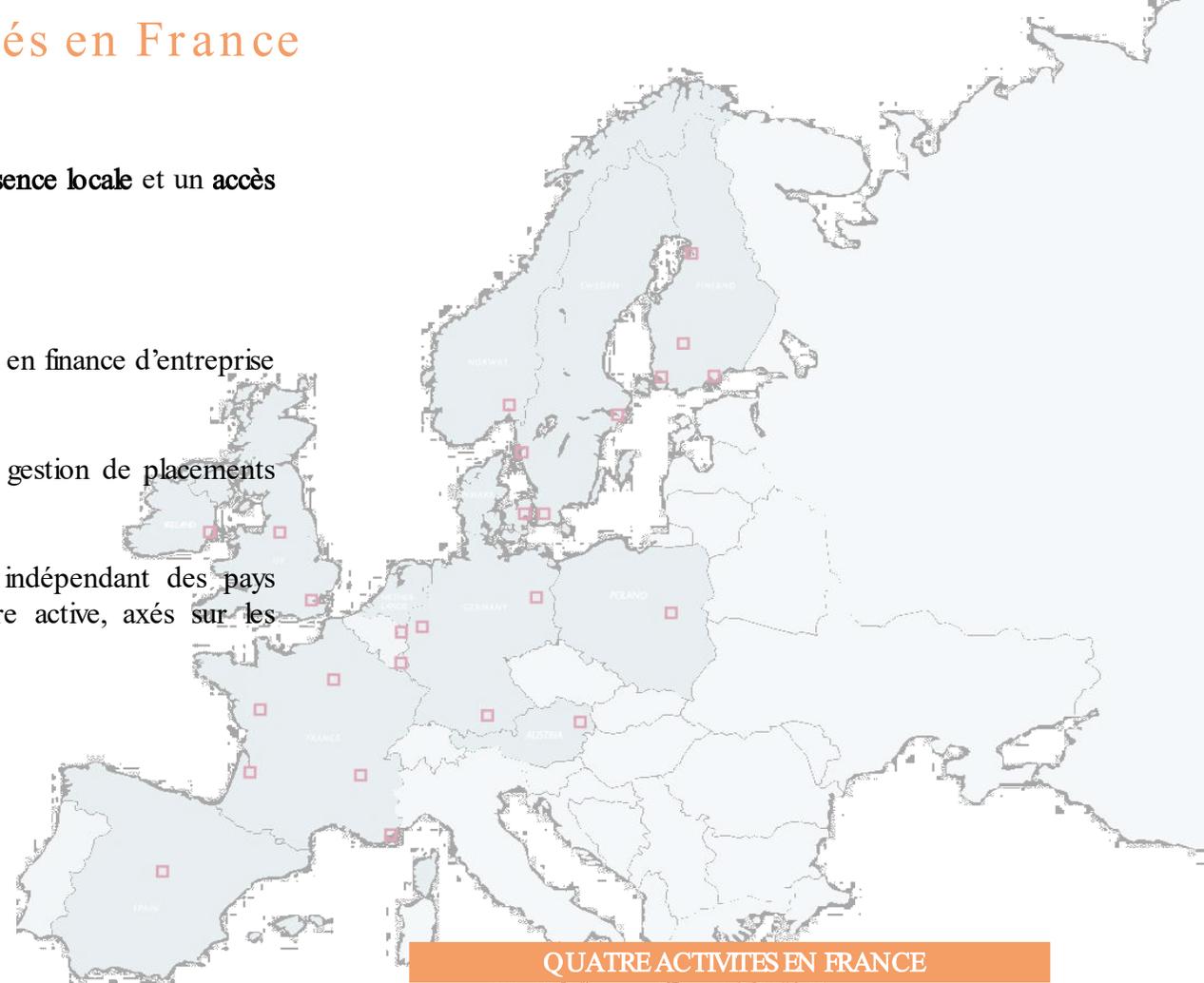
500 collaborateurs

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.



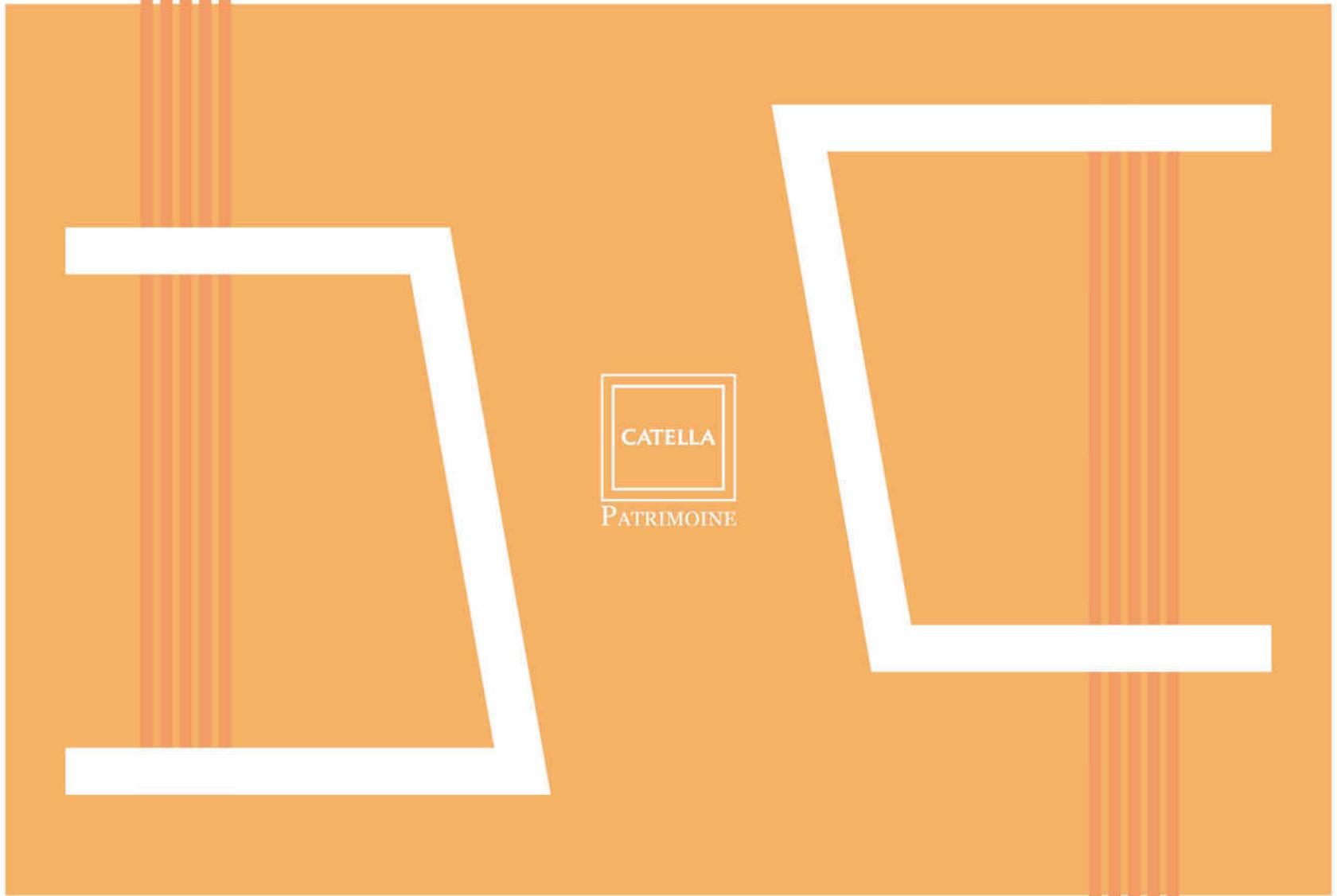
□ Catella Patrimoine, une marque dédiée aux nouveaux montages

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



CATELLA
PATRIMOINE