

**C** **I** **C** **O** **N** **E**  
*a u d e r a n*

|  
**BORDEAUX**



# **TABLE** *des matières*

**PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT**

**PRÉSENTATION DU PROGRAMME**

**PRÉSENTATION DES BIENS**

**MONTAGE EN DÉMEMBREMENT**

**CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES**

**CATELLA**

**CONTACTS**

**PRESENTATION**  
*de l'environnement*

|



# Bordeaux

Ville d'Art et d'Histoire, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, Bordeaux se hisse en tête des villes les plus agréables à vivre en France depuis plusieurs années,

« La Belle endormie » s'inscrit au sein d'une des régions les plus attractives de France, Son dynamisme, sa qualité de vie, sa situation géographique privilégiée à proximité du Bassin d'Arcachon, des immenses plages océaniques, de la forêt des Landes, et du massif pyrénéen en font une commune au charme unique.

Ambassadrice du vin dans le monde, cette ville de prestige qui abrite entre autres le plus grand miroir d'eau d'Europe, fascine par son architecture, son pont Chaban Delmas, ses châteaux, ses places comme celles des Grands Hommes ou celle de la Bourse.

Avec son aéroport international, ses 4 autoroutes et une ligne à grande vitesse qui relie Paris en 2 heures, la commune a tous les atouts pour attirer les entreprises françaises et internationales, à l'image des nombreuses entreprises du numérique qui s'y installent.



# Bordeaux



Le pont de pierre



Vignobles



Bordeaux



Miroir d'Eau



Place des Grands Hommes



Cité du Vin

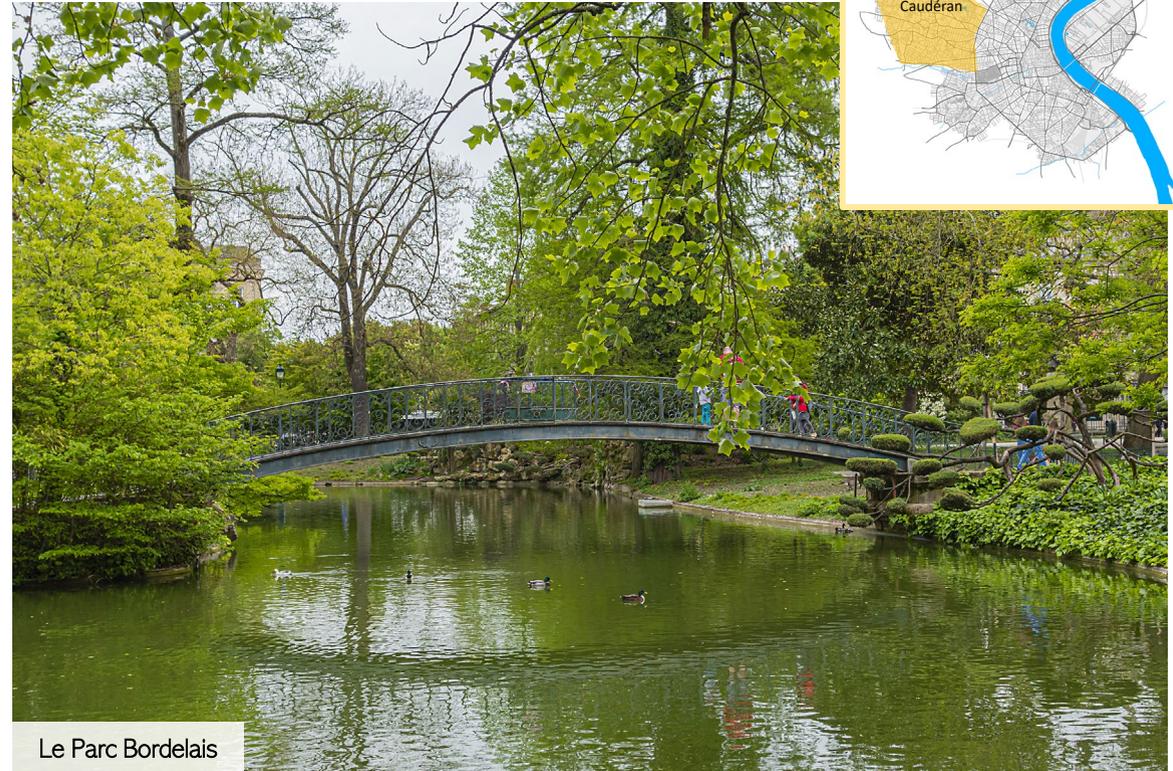
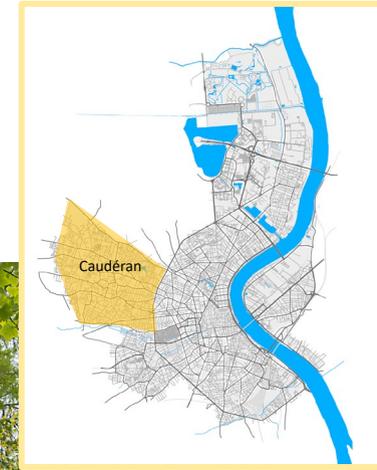
# Caudéran : « Le Neuilly bordelais »

Le Plus grand des quartiers de Bordeaux, Caudéran a conservé une **atmosphère conviviale de village**. Très résidentiel, il est aussi calme et idéal pour la vie de famille.

Véritable « **ville-jardin** », le quartier de Caudéran abrite notamment le **Parc Bordelais**, plus grand espace vert de Bordeaux avec ses 28 hectares et le golf Bordelais 18 trous, l'un des plus anciens de France.

**Multifacette**, ce quartier séduit pour ses belles demeures, pour le charme de ses anciennes échoppes, comme pour l'architecture visionnaire des tours de son quartier des affaires, premiers gratte-ciels de l'histoire de Bordeaux.

Caudéran offre **une belle qualité de vie** à proximité immédiate du centre-ville de Bordeaux.

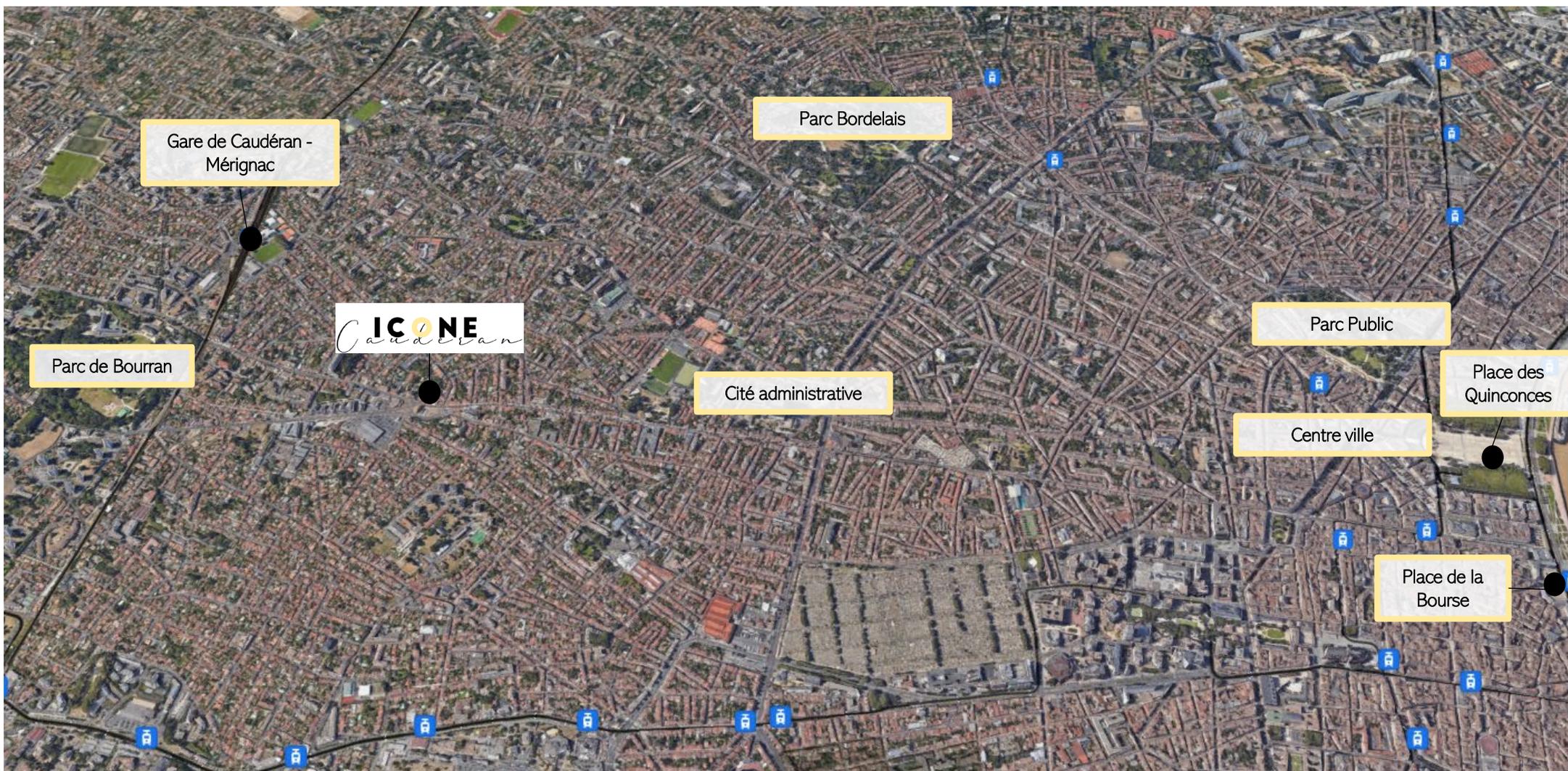


Le Parc Bordelais

# Situation du programme

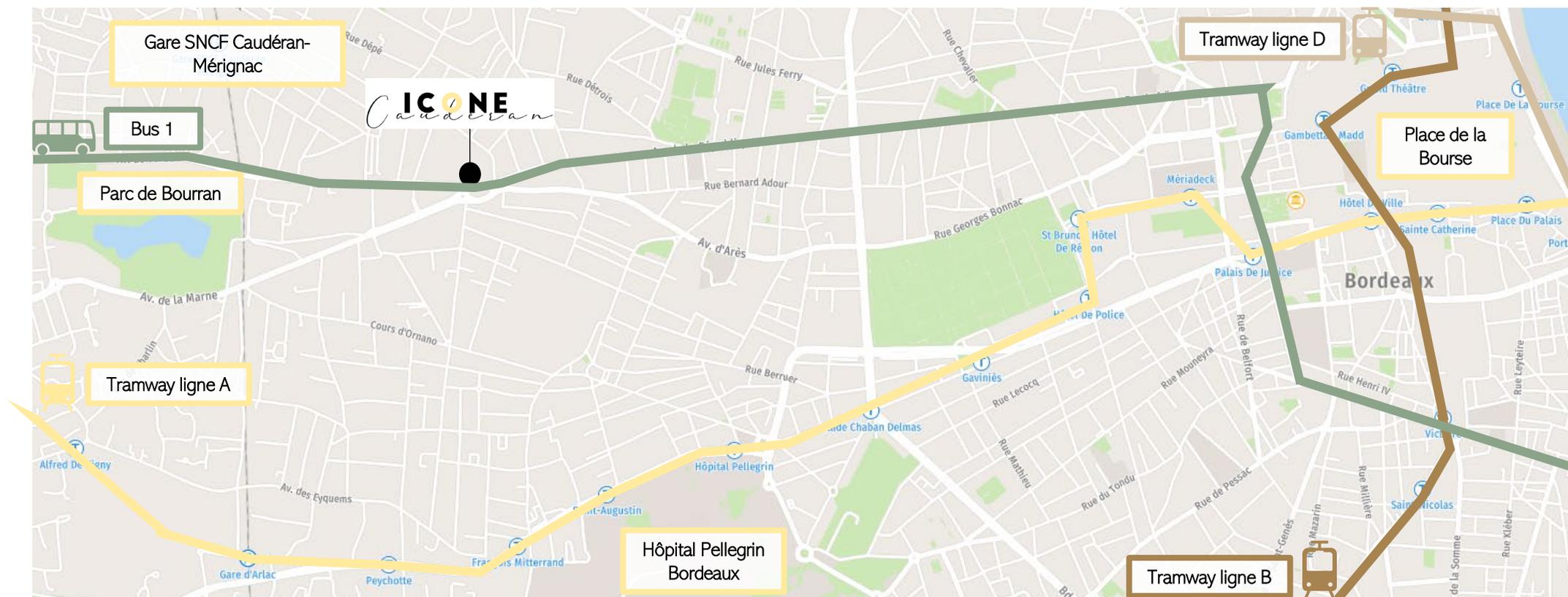
Le projet prend place à l'ouest de Bordeaux, dans la quartier Caudéran, qui offre un esprit village où tout se fait à pied.

Adresse: 305 avenue d'Arès



# Proximité et accès

On retrouve de nombreux commerces et services accessibles à pied à proximité immédiate de la résidence.



## Transports



### Bus ligne 1 – arrêt Place Mondésir

- Place Gambetta en 15 min
- Gare TGV Bordeaux Saint-Jean en 30 min
- Aéroport Bordeaux-Mérignac en 30 min



### Aéroport Bordeaux Mérignac

- 20 min en voiture
- 30 min avec le bus 1



### Tramway ligne A

20 min à pied de la résidence



### Gare SNCF Caudéran-Mérignac

- 17 min à pied

### Gare SNCF Bordeaux Saint-Jean

- 30 min avec le bus 1
- 22 min en voiture

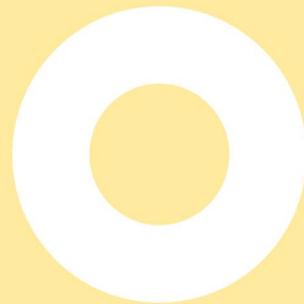
## Commerces et services à moins de 300 mètres

- Restaurants
- Supermarchés
- Pharmacies
- Poste

- Banques
- Salle de sport
- Piscine
- Boutiques

# **PRESENTATION** *du programme*

|



# Vue aérienne



# Le programme

Situé le long de l'avenue d'Arès, dans la quartier Mondésir, le projet ICONE Caudéran affiche une **majestueuse façade blanche** qui surplombe un rez-de-chaussée entièrement vitré voué à une activité commerciale.

Habillée de blanc, son architecture joue la carte **de l'esthétique épurée** avec des lignes fluides et **une écriture résolument contemporaine** qui alterne les jeux de volumes et de profondeur.

Les **29 logements** trouvent place dans deux bâtiments glissés au cœur d'une longue parcelle perpendiculaire à l'avenue. Cette configuration offre aux habitants un **cadre de vie intime** et un **environnement très verdoyant** avec plusieurs arbres plantés de part et d'autre des bâtiments, complété d'un **exceptionnel espace boisé classé** au fond du terrain.

Permis obtenu  
et purgé  
PCM en cours  
d'instruction

RT 2012

Actabilité  
T4 2024

Livraison  
T3 2024



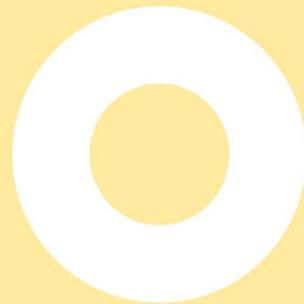
# Plan masse



**PRESENTATION**

*des biens*

|



# Tableau de surfaces des logements

Catella Patrimoine propose 9 logements en nue-propiété.

Du 2 pièces au 5 pièces duplex, tous les appartements jouissent d'un **espace extérieur** permettant de profiter de la verdure environnante, et d'une place de parking pour certains.

Bâtiment	Typologie	N° lot	Etage	Orientation	Parking en sous-sol	Surface Habitable	Balcons	Terrasses	Jardins	Celliers
A	T3	A001	RDC	Nord-Est	25	64,74 m <sup>2</sup>		6,30 m <sup>2</sup>	35,63 m <sup>2</sup>	
A	T3	A101	R+1	Nord-Est	26	62,39 m <sup>2</sup>	6,09 m <sup>2</sup>			
A	T3	A102	R+1	Ouest	27	63,05 m <sup>2</sup>	6,23 m <sup>2</sup>			
A	T2	A103	R+1	Ouest		40,56 m <sup>2</sup>	6,23 m <sup>2</sup>			
A	T2	A104	R+1	Sud		45,18 m <sup>2</sup>	9,44 m <sup>2</sup>			
A	T2	A105	R+1	Est		42,70 m <sup>2</sup>	6,09 m <sup>2</sup>			
A	T2	A106	R+1	Est		43,93 m <sup>2</sup>	6,09 m <sup>2</sup>			
A	T4 D	A203	R+2	Ouest	28	88,24 m <sup>2</sup>		28,80 m <sup>2</sup>		3,48 m <sup>2</sup>
A	T5 D	A204	R+2	Ouest	29	103,78 m <sup>2</sup>	6,09 m <sup>2</sup>	26,49 m <sup>2</sup>		4,10 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>				<b>5</b>	<b>554,57 m<sup>2</sup></b>	<b>46,26 m<sup>2</sup></b>	<b>61,59 m<sup>2</sup></b>	<b>35,63 m<sup>2</sup></b>	<b>7,58 m<sup>2</sup></b>

# Perspective intérieure



**MONTAGE**  
*en démembrément*

|



# Caractéristiques de la nue-propriété

Catella Patrimoine propose **9 logements** en démembrement de propriété.

Notre étude nous conduit à considérer que la **valeur de la pleine propriété est de 5 998€/m<sup>2</sup> HPK TTC** (TVA 20%).

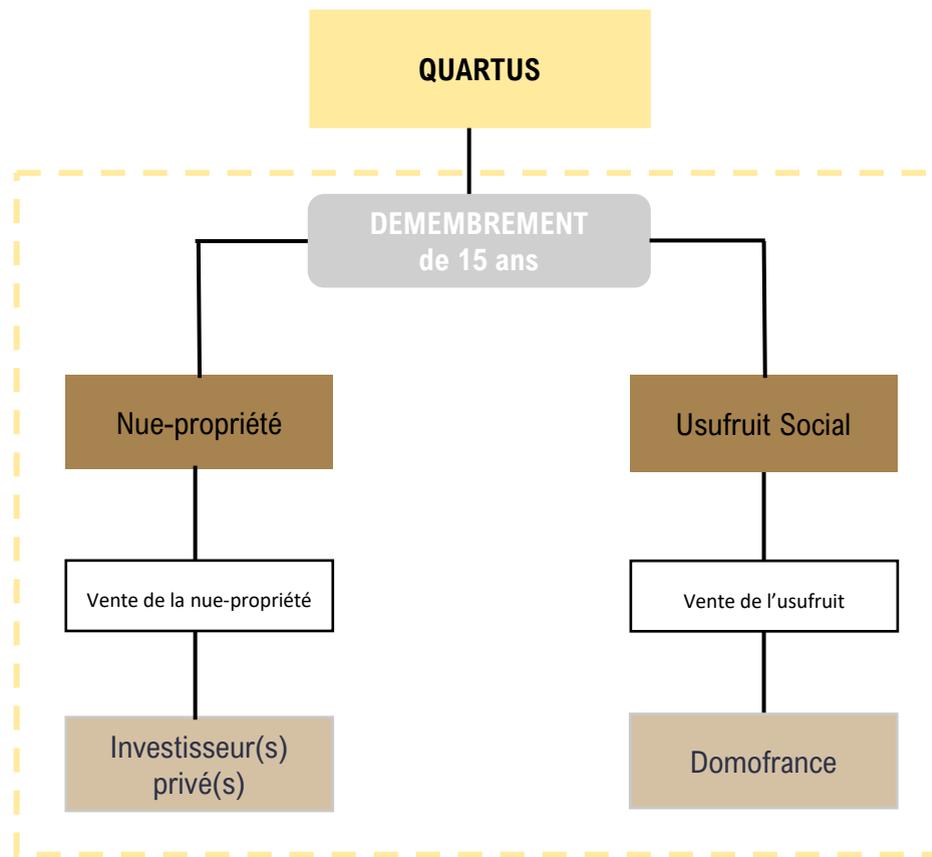
Nous avons évalué la valeur de la nue-propriété du projet à partir de la valeur de marché de la pleine propriété à laquelle nous avons appliqué un **abattement de 35%** pour une **durée de démembrement de 15 ans**.

La **valeur de la nue-propriété est donc de 3 894€/m<sup>2</sup> HPK TTC** (TVA 10%)

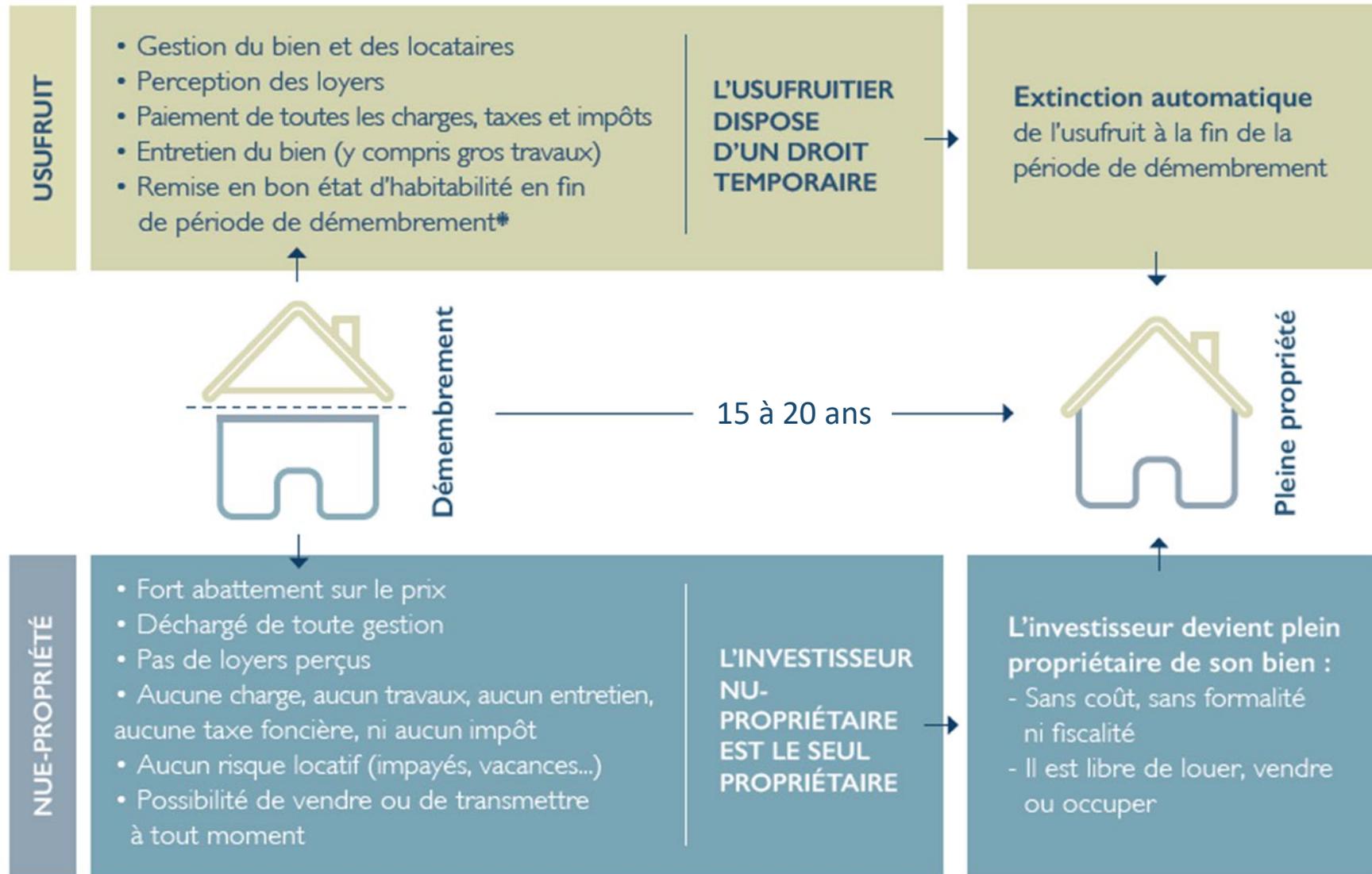
L'**usufruit locatif d'une durée de 15 ans** sera cédé à Domofrance, bailleur social, qui exploitera les logements en locatif social.

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-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 avantages 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 plus  
important à terme

Déductibilité des  
intérêts d'emprunt

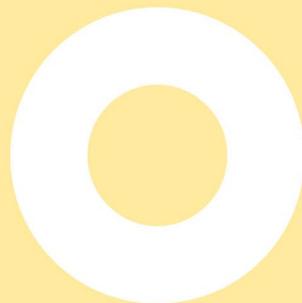
N'entre pas dans  
l'assiette taxable de  
l'Impôt sur la  
Fortune Immobilière  
(IFI)

Imposition minorée  
sur la plus-value  
en fin de  
démembrement

**CARACTERISTIQUES**

*financières*

|



# Caractéristiques financières

**5 998€/m<sup>2</sup>**

Valeur moyenne  
de la pleine propriété  
hors parking

**3 894€/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%\*\***

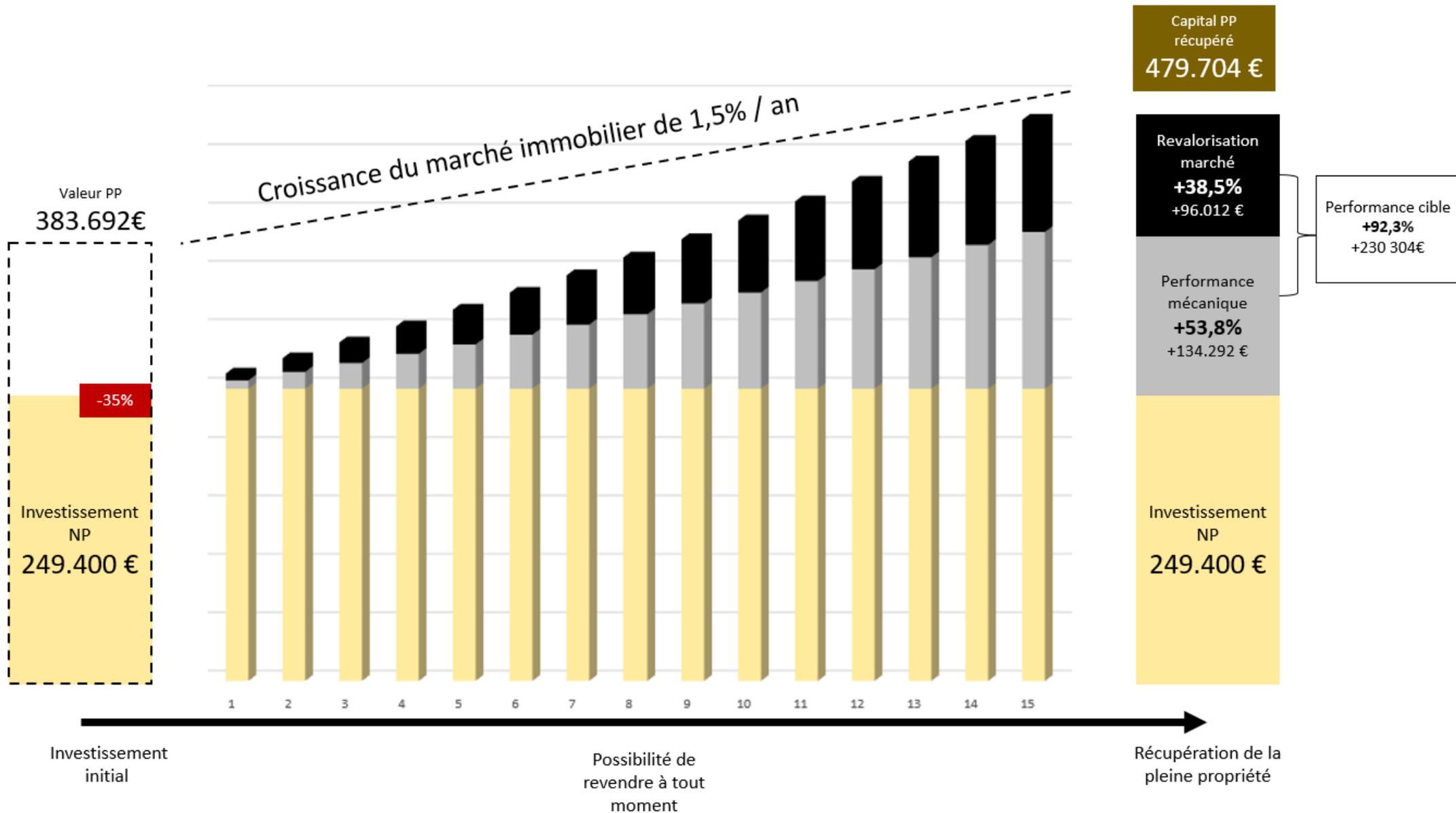
Performance cible  
(soit une capitalisation  
nette de 4,5% par an)

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

# Grille de prix

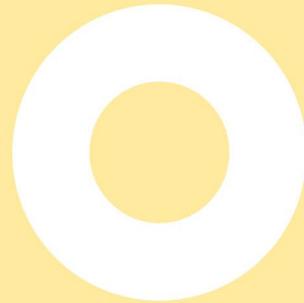
N° commercial	Bât	Nb pièces	Et.	Surface Habitable (m²)	Surface balcon / terrasse	Jardin	Cellier	Orientation	N° Parking sous-sol	PLEINE PROPRIETE					NUE PROPRIETE				
										PP €/m² HPK	PP HPK	PP parkings	PP PKI	PP €/m² PKI	NP HPK	NP €/m² HPK	NP parkings	Prix NP parking compris	NP €/m² PKI
A001	A	3 pièces	RDC	64,74 m²	6,30 m²	35,63 m²		Est-Nord	25	5 805 €/m²	375 846 €	20 000 €	395 846 €	6 114 €	243 965 €	3 768 €/m²	13 000 €	257 300 €	3 974 €/m²
A101	A	3 pièces	R+1	62,39 m²	6,09 m²			Est-Nord	26	5 765 €/m²	359 692 €	20 000 €	379 692 €	6 086 €	233 454 €	3 742 €/m²	13 000 €	246 800 €	3 956 €/m²
A102	A	3 pièces	R+1	63,05 m²	6,23 m²			Ouest	27	5 768 €/m²	363 692 €	20 000 €	383 692 €	6 086 €	236 114 €	3 745 €/m²	13 000 €	249 400 €	3 956 €/m²
A103	A	2 pièces	R+1	40,56 m²	6,23 m²			Ouest		6 319 €/m²	256 308 €		256 308 €	6 319 €	166 310 €	4 100 €/m²		166 600 €	4 107 €/m²
A104	A	2 pièces	R+1	45,18 m²	9,44 m²			Sud		6 500 €/m²	293 692 €		293 692 €	6 500 €	190 546 €	4 217 €/m²		190 900 €	4 225 €/m²
A105	A	2 pièces	R+1	42,70 m²	6,09 m²			Est		6 424 €/m²	274 308 €		274 308 €	6 424 €	177 971 €	4 168 €/m²		178 300 €	4 176 €/m²
A106	A	2 pièces	R+1	43,93 m²	6,09 m²			Est		6 416 €/m²	281 846 €		281 846 €	6 416 €	182 854 €	4 162 €/m²		183 200 €	4 170 €/m²
A203	A	4 pièces	R+2/3	88,24 m²	28,80 m²		3,48 m²	Ouest	28	5 931 €/m²	523 385 €	20 000 €	543 385 €	6 158 €	339 914 €	3 852 €/m²	13 000 €	353 200 €	4 003 €/m²
A204	A	5 pièces	R+2/3	103,78 m²	32,58 m²		4,10 m²	Ouest	29	5 759 €/m²	597 692 €	20 000 €	617 692 €	5 952 €	388 189 €	3 740 €/m²	13 000 €	401 500 €	3 869 €/m²
<b>9</b>				<b>554,57 m²</b>	<b>107,9 m²</b>	<b>35,6 m²</b>	<b>7,6 m²</b>			<b>5 998 €/m²</b>	<b>3 326 462 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>3 426 462 €</b>	<b>6 179 €</b>	<b>2 159 317 €</b>	<b>3 894 €/m²</b>	<b>65 000 €/m²</b>	<b>2 227 200 €</b>	<b>4 016 €</b>

# Performance de l'investissement



**CATELLA**

|



# Un groupe européen, six 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

**35%** de croissance annuelle moyenne sur les quatre dernières années

**19** milliards d'euros d'actifs sous gestion

**15** pays

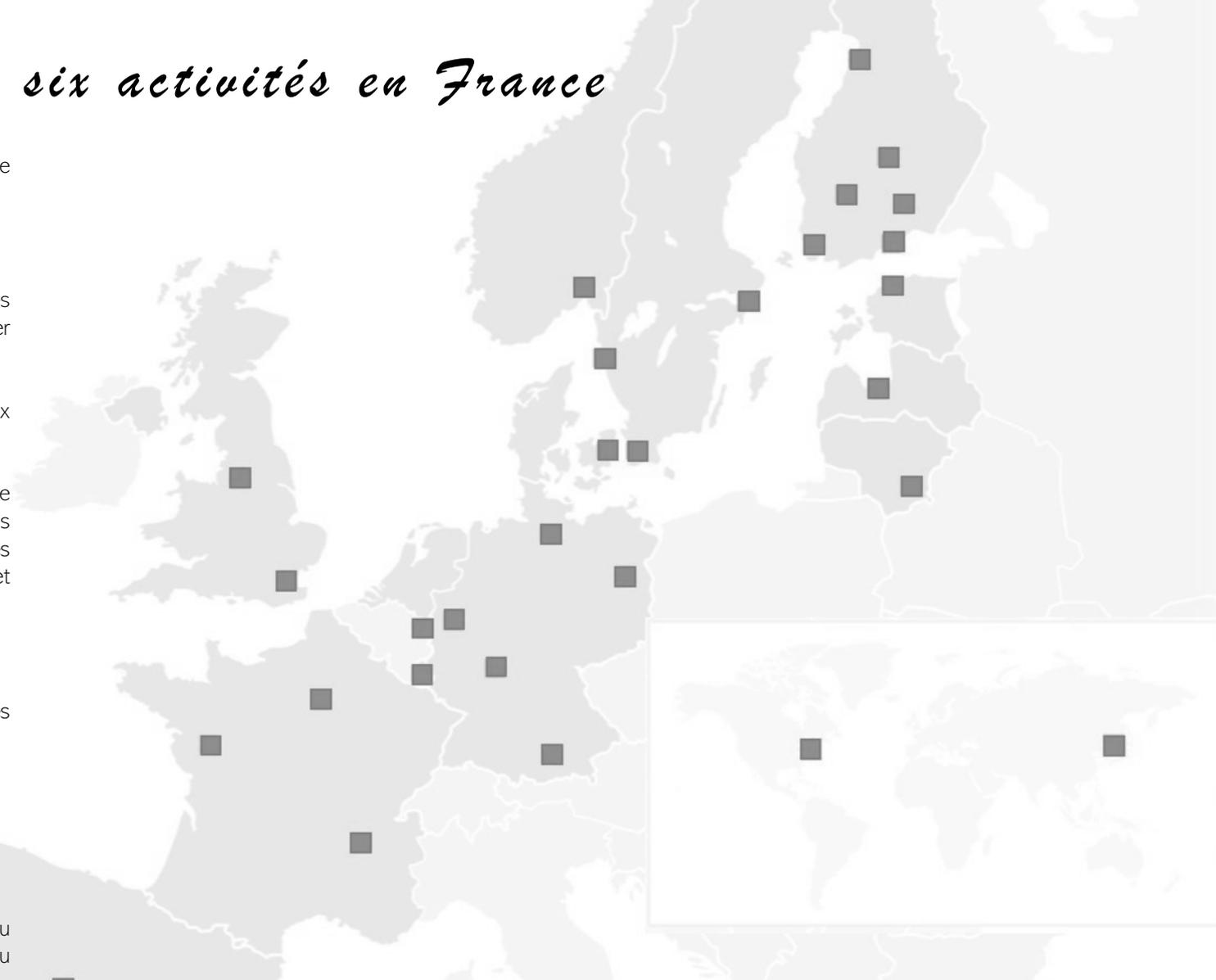
**600** collaborateurs

## 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.



## SIX ACTIVITES EN FRANCE

INVESTISSEMENT

COMMERCIALISATION  
LOCATIVE

RESIDENTIEL

EXPERTISE

LOGISTIQUE

HOTELLERIE

# *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)

# Une équipe dédiée

## MANAGEMENT



**Claude CAYLA**  
Président



**Nadir BENABED**  
Directeur associé

## DEVELOPPEMENT ET MONTAGE



**Eugénie MEMBRÉ**  
Directrice montage  
et développement



**Camille AURIAC**  
Responsable de  
programmes

## COMMERCIALISATION



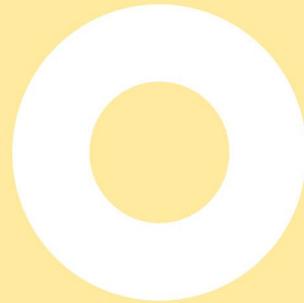
**Baptiste AURINE**  
Directeur  
commercial



**Christopher HONORE**  
Responsable  
commercial

**CONTACTS**

|





**Camille Auriac**

Responsable de Programmes – Catella Patrimoine

 06.43.38.59.49

 [camille.auriac@catella.fr](mailto:camille.auriac@catella.fr)



**Baptiste Aurine**

Directeur Commercial – Catella Patrimoine

 07.69.40.02.27

 [baptiste.aurine@catella.fr](mailto:baptiste.aurine@catella.fr)



**Christopher Honoré**

Responsable Commercial – Catella Patrimoine

 07.87.38.29.11

 [christopher.honore@catella.fr](mailto:christopher.honore@catella.fr)



PATRIMOINE