Démembrement de propriété 18 ans
Livraison : 3ème trimestre 2014

AZUR InterPromotion
Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

VILLA STELLA

JUAN LES PINS (06)

NUE-PROPRIÉTÉ

Villa Stella - JUAN LES PINS (06)

43, avenue de Cannes - 06160 Juan-les-Pins - PACA

investir à Juan-les-Pins : un cadre de vie exceptionnel

SITUATION :
Idéalement située entre Nice et Cannes, à deux pas des villages de l'arrière-pays, Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France avec 23 km de plages. Avec près de 75.553 habitants et jusqu'à 220.000 l'été, elle est aujourd'hui la deuxième ville des Alpes-Maritimes. Son tourisme balnéaire et le site de Sophia-Antipolis, à la pointe des nouvelles technologies, positionnent la cité comme un acteur notable du développement azuréen. La ville bénéficie également d'une renommée artistique incontestable. Le célèbre festival de jazz, organisé dans la pinède, ainsi que les diverses manifestations de renommées internationales en témoignent chaque année.

ACCES :
- Autoroute A8 (Provençale)à 4 km
- Aéroport international de Nice à 19 km
- Gare SNCF TER de Juan-les-Pins à 1,9 km, Gare SNCF TGV d'Antibes à 3,4 km
- Nombreuses lignes de bus reliant la commune

EQUIPEMENTS :
- Écoles, collèges, lycées, université de Sophia Antipolis
- Casino, théâtre, salle de concert, musées, conservatoire
- Stades, salles de sports, base nautique, courts de tennis, Marineland, ports de plaisance

Votre investissement : « Villa Stella »

La résidence Villa Stella est **située à 500 mètres seulement des plages** de la mer Méditerranée, à **150 m des commerces**, à 400 m du Parc Exflora - magnifique jardin public de 5 hectares, à 500 m des établissements scolaires, à 1 km du Port de Golfe-Juan, à 1,5 km du centre de Juan-les-Pins, à 3 km du centre d'Antibes.

Petite résidence à taille humaine de 3 étages, la Villa Stella présente une **architecture moderne aux lignes contemporaines**. Les appartements, du studio au 3 pièces **s'ouvrent sur des balcons ou de larges terrasses** afin de profiter pleinement des **belles journées ensoleillées de la Côte d'Azur**. La résidence est composée de 16 appartements, 2 commerces en rez-de-chaussée sur rue, des bureaux en rez-de-jardin et des stationnements sur 2 niveaux de sous-sols. Un ascenseur dessert tous les niveaux pour plus de confort. Label THPE.

11 appartements sont proposés en nue-propriété profitant tous de balcons ou terrasses, certains étant également agrémentés de **patios intérieurs** et chacun disposant de deux emplacements de parking boxés en sous-sol.

NUE-PROPRIÉTÉ

Villa Stella - JUAN LES PINS (06)

43, avenue de Cannes - 06160 Juan-les-Pins - PACA

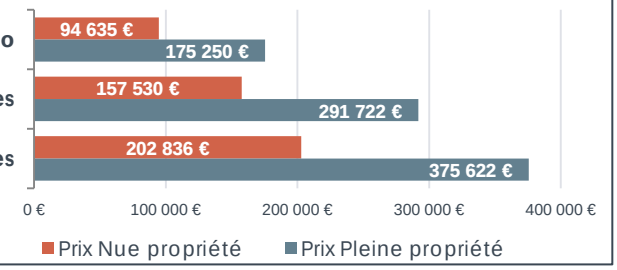
Indicateurs financiers et positionnement du produit

Prix en Pleine Propriété	:	5.280 € TTC / m² habitable prix des box en sous-sol : simple = 30.000 € TTC / double = 40.000 € TTC
Durée du démembrement	:	18 ans
Valorisation de la Nue -Propriété	:	54% de la valeur de la pleine propriété
Prix en nue-propriété	:	2.851 € TTC / m² habitable prix des box en sous-sol : simple = 16.200 € TTC / double : 21.600 € TTC
Fourchette de prix en nue-propriété	:	de 94.635 € à 212.648 € TTC parking inclus
Eligible à l'optimisation de la fiscalité	:	assiette réduite des frais de notaire, taxe foncière, IR, ISF
Date prévisionnelle d'actabilité	:	3ème trimestre 2013
Dépôt de garantie	:	limité à 1.500 € par chèque encaissable à l'ordre de : SCP Cappa Colette - Compte SCCV Villa Stella

★ ★ ★ POINTS FORTS

- Complément de retraite (loyers à terme)
- Valorisation du patrimoine immobilier
- Optimisation fiscale
- Tranquillité de gestion
- Cadre de vie

Exemples de prix de vente total TTC par typologie



Indicateurs de construction

Livraison prévisionnelle	:	3ème trimestre 2014
Permis de construire	:	PC purgé de tout recours de tiers
Composition	:	programme neuf composé de 16 appartements dont 11 appartements en nue-propriété (studio au 3 pièces) + parkings simples ou doubles boxés en sous-sol

Intervenants

Concepteur & partenaire des professionnels du patrimoine : iPLUS

Promoteur : K&M IMMOBILIER
K&M IMMOBILIER est société de promotion / commercialisation immobilière, implantée dans les Alpes Maritimes, à Saint-Laurent du Var (06). Elle bénéficie dans ce secteur de l'expérience et du savoir-faire de son gérant, Frédéric SCALETTA, qui représente la troisième génération de promoteurs - constructeurs.

Usufruitier : ERILIA
Depuis 2005, ERILIA est filiale de premier rang du Groupe Caisse d'Épargne. Acteur historique du logement social, le Groupe Caisse d'Epargne (GCE) est à la fois banquier, partenaire et opérateur. L'État a reconnu les performances d'ERILIA en lui attribuant en 2001 la compétence nationale qui lui permet d'intervenir dans la France entière pour la construction et la rénovation d'ensembles immobiliers.

Notaire : SCP COLETTE CAPPA
38 boulevard Albert 1er - 06600 Antibes Juan-les-Pins
Téléphone : 04 93 34 58 50 - Fax : 04 93 34 50 70 - E-mail : colette.cappa@notaires.fr

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Envisagé traditionnellement comme technique de transmission patrimoniale, le démembrement peut dorénavant être considéré du point de vue de l'investissement locatif.

Le principe :

DISSOCIER L'ACHAT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER DE SON USUFRUIT

Il s'agit pour un investisseur, d'acquérir au comptant ou à crédit la nue-propriété d'un bien immobilier, l'usufruit étant en parallèle acheté par un bailleur institutionnel qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

L'investisseur achète la nue-propriété, ou le droit de devenir plein propriétaire de ce bien à l'issue d'une période déterminée.

Ce schéma d'investissement présente de nombreux avantages :

LA SÉCURITÉ

Le Nu-propriétaire transfère l'ensemble des aléas locatifs (loyers impayés, vacances) et des charges d'entretien inhérents à cet investissement.

LA VALORISATION

Le Nu-propriétaire renonce à la perception de loyers pendant la période de démembrement en contrepartie d'une remise sur le prix de vente pouvant aller jusqu'à 50 %.

LA FISCALITÉ

Le Nu-propriétaire bénéficie d'une exonération de fiscalité sur le bien pendant toute la durée du démembrement : pas d'impôt sur le revenu ni d'impôt de solidarité sur la fortune.

L'investisseur bénéficie donc d'un effet de levier optimisé qui consiste à payer et à rembourser 50 à 60 % du prix du bien, pendant qu'il se valorise sur 100% de sa valeur.

JUAN-LES-PINS

Zoom sur la commune

GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côtes d'Azur
Département : Alpes Maritimes
Situation : Située à 12 km de Cannes et 20 km de Nice, Antibes Juan-les-Pins s'étend sur 23 km. Partie intégrante d'Antibes Juan-les-Pins, le parc technologique de Sophia-Antipolis se situe au nord-est de la ville.

DÉMOGRAPHIE

Superficie : 26,48 km²
Population : 75.553 habitants (Insee 2009)
Densité : 2.853 habitants / km²
Ménages : 37.160 ménages (Insee 2009)
dont 40% de ménages d'une personne et 57% de ménages avec famille (29% de couple sans enfants, 19% de couples avec enfants et 9% de famille monoparentale)

HABITAT

Logements : 58.218 logements (Insee 2009)
Etat : 64% de résidences principales, 31% de résidences secondaires et 5% de logements vacants
Type : 17% de maisons (moyenne : T4) et 82% d'appartements (moyenne : T3)
Typologie : T1 : 12% | T2 : 25% | T3 : 35% | T4 : 19% | T5 et plus : 9%
Occupation : 54% de propriétaires, 41% de locataires et 5% de logés gratuitement
Equipement : 70% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 80% des ménages ont au moins une voiture (dont 24% ont 2 voitures ou plus)

ÉQUIPEMENTS

Education : 14 écoles maternelles et 15 écoles élémentaires publiques, 6 collèges publics dont 1 collège international, 6 lycées publics, université de Sophia Antipolis
Sports - loisirs : salles de sports (basket, volley-ball, handball, gymnastique, trampoline, acrosport, escrime, boxe, arts martiaux, musculation, tennis de table, badminton, squash), stades (football et rugby), stand de tir à l'arc, 28 courts de tennis, 3 bases de voile, 1 stade nautique (5 bassins, 4 ports de plaisance)
Culture : 5 musées, conservatoire, espace culturel, casino, théâtre, café théâtre, salles de concert, Marineland

Villa Stella - Juan-les-Pins

ANTIBES JUAN-LES-PINS

La Perle de la Riviera

Idéalement située entre Nice et Cannes, à deux pas des villages de l'arrière-pays et à une centaine de kilomètres des stations de ski, Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France. Avec près de 75.553 habitants (jusqu'à 220.000 l'été), elle est aujourd'hui la deuxième ville des Alpes-Maritimes. Son tourisme balnéaire et le site de Sophia-Antipolis, à la pointe des nouvelles technologies, positionnent la cité comme un acteur notable du développement azuréen. La ville bénéficie également d'une renommée artistique incontestable. Le célèbre festival de jazz, organisé chaque année dans la pinède, ainsi que les diverses manifestations de renommées internationales en témoignent avec force et virtuosité.

Entre bleu d'azur et vert d'eau, jouant sur la palette des sublimes teintes de la Méditerranée, Antibes Juan-les-Pins offre un littoral prestigieux et enchanteur aux amoureux des beaux rivages. Une ville comme posée sur la mer, riche de son littoral enchanteur, avec les premiers contreforts cristallins des Alpes du Sud, qui lui font comme un écrin... La cité s'étend sur plus de 23 km de plages idylliques où chacun pourra s'adonner aux plaisirs de la baignade ou s'abandonner au farniente inspiré par un sable fin et chaud, que la brise du large vient délicatement caresser.

Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire, elle possède également tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne à l'année : lycée, collège, écoles, gare TER et gare TGV, nombreuses lignes de bus, théâtre, salle de concert, conservatoire, salles de sports, stades, base nautique ... Authentique, la vieille ville, témoin du riche passé de la cité, est le cadre d'une vie animée et vibrante au rythme des commerces et animations du centre-ville. Pétillante, la cité propose de multiples loisirs diurnes et nocturnes, ainsi qu'une offre culturelle riche et variée.

Villa Stella - Juan-les-Pins

SITUATION

Emplacement exceptionnel à 500 m de la mer

Villa Stella bénéficie d'un emplacement rare et offre à ses habitants tous les avantages d'une situation privilégiée sur la Côte d'Azur :

- à 500 m seulement des plages de Juan-les-Pins,
- à 150 m sur l'avenue de Cannes des commerces et services de proximité (boulangerie, supérette, pharmacie, Poste, institut de beauté, restaurant, garage, dentistes, médecins, ...),
- à 250 m des commerces et services du 55 avenue de Cannes (supermarché, restaurants, bar, clubs de danse et de fitness, kiné, coiffeurs, médecins, vétérinaire, ...)
- à 400 m du Parc Exflora (magnifique jardin public de 5 hectares),
- à 500 m de l'école et du collège privé de la Tramontane, à 700 de l'école primaire Pont du Lys, à 4 km du lycée
- à 1 km du Port de Golfe-Juan, à 1,5 km du centre de Juan-les-Pins, à 1,9 km de la Gare SNCF de Juan-les-Pins, à 3 km du centre d'Antibes, à 3,4 km de la Gare SNCF TGV d'Antibes, à 19 km de l'Aéroport de Nice

Littoral de Juan-les-Pins

Parc Exflora

Port Camille Rayon

Villa Stella - Juan-les-Pins

VUE AÉRIENNE

À deux pas des plages et de la Méditerranée

Villa Stella - Juan-les-Pins

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

Une architecture contemporaine

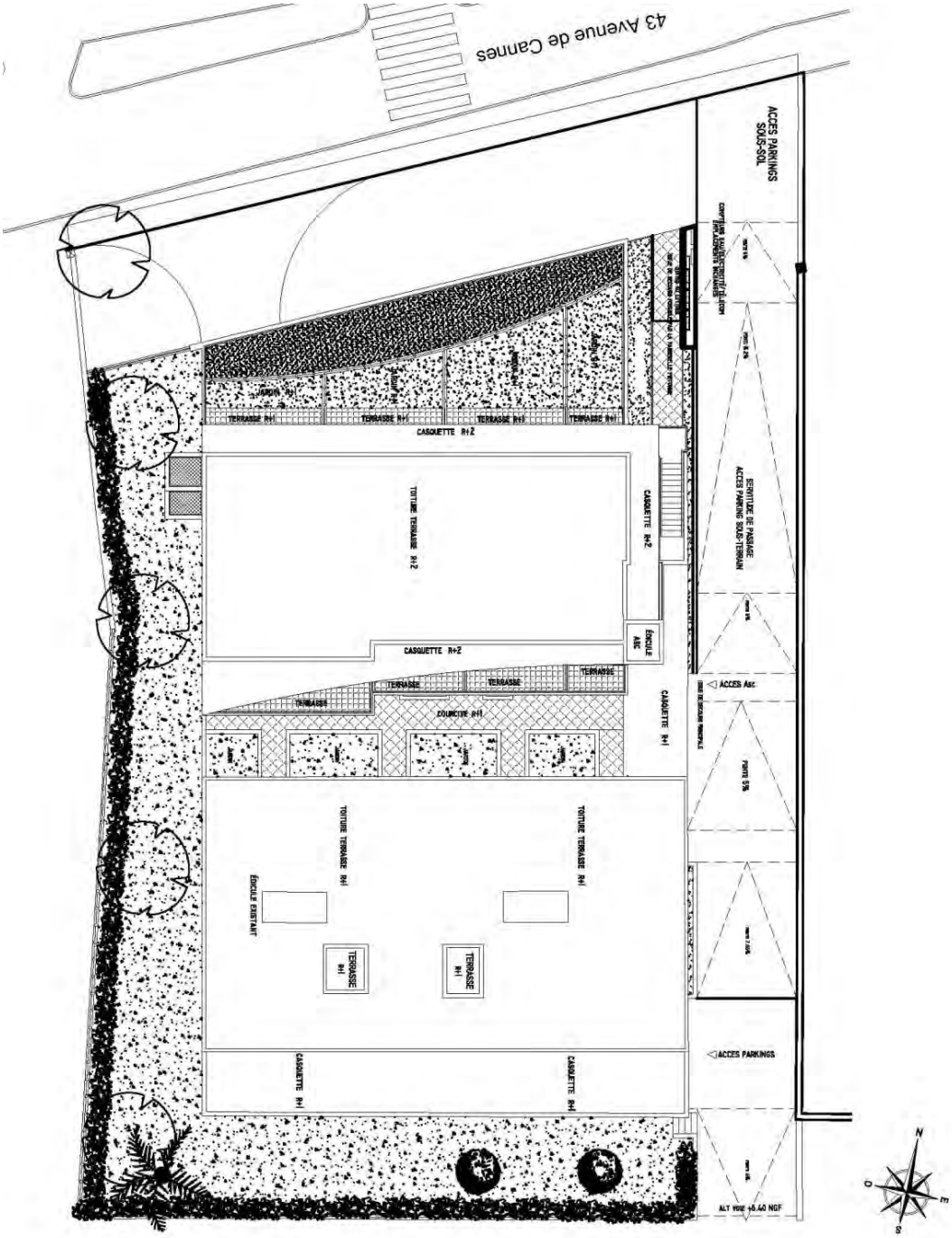
Petite résidence à taille humaine composée d'un bâtiment s'élevant sur 3 étages et 2 niveaux de sous-sol, la Villa Stella présente une architecture moderne aux lignes contemporaines. Les appartements, du studio au 3 pièces, bénéficient d'une exposition idéale plein Sud et s'ouvrent sur des balcons ou de larges terrasses afin de profiter pleinement des belles journées ensoleillées de la Côte d'Azur.

L'ensemble immobilier comprend 16 logements en étages, 2 surfaces commerciales en rez-de-chaussée sur rue, une surface à usage de bureaux en rez-de-jardin et des stationnements sur 2 niveaux de sous-sols. Un ascenseur dessert tous les niveaux pour plus de confort.

Le démembrement de propriété porte sur 11 logements. Chaque logement dispose de deux emplacements de parking en sous-sol composés d'un box double ou de deux box avec emplacement deux roues en fond de box.

Les prestations sont gages de bien-être et de sécurité : carrelage au sol, ascenseur, vidéophone, faïence murale, volets roulants, meuble vasque, radiateur sèche serviette, radiants électriques … La résidence sera labellisée THPE (Très Haute Performance Energétique)*.

* Label THPE : les consommations conventionnelles d'énergie primaire doivent être inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005

PLAN DE MASSE

Résidence Villa Stella