

NICE

LE GALLÉA



VOTRE CAPITAL CÔTE D'AZUR !
LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT PÉRENNE ET SÉCURISÉ

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

Le Galléa

*En toute saison,
la Promenade
des Anglais,
le Cours Saleya,
sont des lieux
animés, de jour
comme de nuit.*



Nice, une terre d'accueil multiculturelle en plein essor



Mer, montagne : une diversité unique en France.

Nice, ville de charme et de culture, vous accueille, à chaque saison, dans toute sa diversité, avec sa Baie des Anges, ses plages, sa vieille ville et la proximité de ses sommets enneigés...

Terre d'accueil économique de référence internationale, la Côte d'Azur développe un potentiel attractif important depuis toujours. Informatique, biotechnologie, laboratoires, recherches et développement ont choisi la Côte d'Azur pour s'installer, profitant ainsi de l'aéroport international (103 destinations et 35 pays desservis), des centres d'affaires et des pôles de recherche et d'enseignement.

Aujourd'hui, Nice se positionne comme l'une des principales réponses françaises aux demandes d'implantations à vocation internationale et scientifique. Avec plus de 60 000 emplois créés en 10 ans et une

population qui croît deux fois plus vite que la moyenne nationale, la cité confirme sa vocation à s'engager pour le développement de sa croissance économique.

Forte de ces résultats, l'Opération d'Intérêt National de la plaine du Var, l'Éco-Vallée, représente encore un formidable potentiel d'évolution, avec 10 000 hectares d'aménagements économiques prévus, créant ainsi la première métropole verte de la Méditerranée.





Le Théâtre National, la bibliothèque Louis Nucéra, le musée d'art moderne... un concentré de culture en cœur de ville.

Nice se donne les moyens de son développement

Pour se moderniser et se redynamiser, la cinquième ville de France a su reconsidérer durablement son cœur de ville. La mise en service du tramway a ainsi permis de requalifier la cité. Les zones piétonnes et commerçantes, les réseaux de communication ont été repensés avec le souci permanent de préserver l'environnement et d'assurer un cadre de vie qualitatif.

Les infrastructures de transports ont été harmonisées et optimisées par la communauté urbaine Nice Côte d'Azur. Fidèle à ses convictions, éco-responsable, la ville a développé des solutions innovantes de

circulation, telles que les vélos bleus et l'autobleue, la voiture 100% électrique en libre service, 16 stations sont déjà en fonction.



Cap 3000, l'un des plus grands centres commerciaux de France.



4



5



2



3

1 - La future ligne T2 du tramway, à quelques minutes à pied de la résidence.

2 - La Promenade des Anglais : plage, sports et plaisirs à moins de 1,5 km.

3 - Une population étudiante importante.

4 - Une nouvelle solution de transport écologique, l'autobleue, voiture électrique en libre service.

5 - L'Arénas, le dynamisme d'un centre d'affaires, face au 2^{ème} aéroport de France.

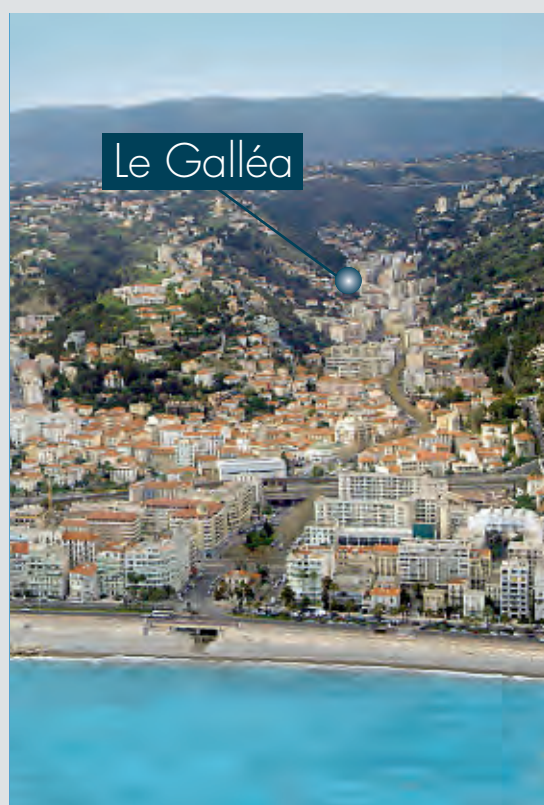
UNE FABULEUSE DIVERSITÉ ATTRACTIVE POUR UN FORT POTENTIEL LOCATIF

À quelques minutes, d'importants bassins d'emplois en plein essor :

- Le pôle tertiaire de l'Arénas.
- Le pôle de développement durable et technologique de Nice-Méridia, connecté à la future LGV.
- L'Éco-Vallée de la plaine du Var, 10 000 hectares d'aménagements économiques.
- Le site de l'aéroport Nice Côte d'Azur.

À proximité immédiate :

- Plus de 15 000 étudiants des facultés des Lettres et de Droit.
- L'accès à la voie rapide.
- Tous les transports en commun.
- La Promenade des Anglais et ses plages.
- Commerces et services au pied de la résidence.



Le quartier Magnan, un emplacement stratégique

Le quartier Magnan dispose de toutes les infrastructures indispensables pour un rayonnement facilité vers le centre ville et les sorties de Nice.

Le Galléa s'établit légèrement en retrait du boulevard de la Madeleine, longue artère vivante et arborée qui offre toutes les commodités quotidiennes (scolaires, commerces, services...).

La résidence se trouve aussi à deux pas des facultés des Lettres et de Droit, des distractions de la Promenade des Anglais et à moins de 5 minutes de l'effervescence de la vieille ville, ce qui fait de son adresse un lieu idéal de résidence secondaire.



Les facultés à quelques minutes.

Une inspiration contemporaine...

Le Galléa est composé de 48 appartements s'ouvrant sur de beaux balcons, véritables pièces à vivre qui bénéficient, pour beaucoup d'entre eux, d'une agréable exposition sud.

Du studio au 2 pièces, les appartements sont conçus pour répondre aux exigences de la vie moderne. Les espaces y sont judicieusement exploités et les plans bien pensés, proposent des lieux d'échanges conviviaux et des surfaces plus intimes.

Comme pied à terre sur la Riviera ou pour une vie active, Le Galléa offre une réelle pluralité de styles de vie, c'est une bonne adresse et un excellent investissement.

Les prestations choisies tant pour le confort qu'elles apportent que pour leur pérennité, signent cette belle réalisation.

6 BONNES RAISONS DE CHOISIR COGEDIM POUR BIEN INVESTIR

- Une signature historique et reconnue depuis plus de 45 ans.
- Un large choix de produits de qualité adaptés à tous les profils d'investisseurs.
- Des logements conçus pour satisfaire vos futurs locataires.
- Un emplacement de choix dans une ville à forte demande locative.
- Un réel accompagnement tout au long de votre projet d'investissement.
- L'assurance d'un placement rentable et pérenne.

Une adresse proche de la mer et des facultés

Exemple de studio :

Lot N°204 de 24,76 m²,
balcon de 3,32 m²



Ecole, square et toutes les commodités à deux pas.

LA SÉCURITÉ LOCATIVE

Chaque résidence réalisée par COGEDIM fait l'objet d'une labellisation auprès de professionnels de renom de la gestion locative.

L'ensemble des appartements de la résidence Le Galléa bénéficie ainsi d'une étude locative fiable, conforme aux réalités du marché.

Chaque investisseur peut choisir de sécuriser son investissement grâce aux garanties locatives proposées par nos partenaires.

Pour une gestion en harmonie avec les besoins de chacun, les gestionnaires agréés proposent une gamme étendue de services :

- Option 1 :** Recherche et sélection de locataire, Gestion du Bien.
- Option 2 :** En plus de la gestion, vous bénéficiez des garanties de loyers impayés, dégradations immobilières ainsi que d'une protection juridique.
- Option 3 :** Vous bénéficiez des mêmes avantages que pour l'option 2, avec une garantie « vacance » supplémentaire. Entre deux périodes de location, le gestionnaire continue de vous verser tout ou partie du montant de votre loyer, même en l'absence du locataire.
- Option 4 :** Dans certains cas, vos revenus peuvent vous être versés avant l'arrivée de votre premier locataire ! (Option carence). Cette option est proposée selon la date de livraison et le gestionnaire du programme.

| | Gestion courante | Loyers impayés | Vacance locative | Carence locative |
|----------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Option 1 | ✓ | | | |
| Option 2 | ✓ | ✓ | | |
| Option 3 | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Option 4 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

PROFITEZ ENCORE DU DISPOSITIF SCELLIER⁽¹⁾ BBC À 22% JUSQU'À FIN 2011

Créé pour inciter les particuliers à investir dans l'immobilier locatif, le dispositif Scellier repose sur un « échange ». D'un côté, l'investisseur s'engage à louer son bien pour au moins 9 ans. De l'autre, l'Etat lui accorde une réduction d'impôts conséquente.

Pour bénéficier des réductions d'impôts, l'investisseur est tenu à certains engagements :

- Le bien doit être loué comme résidence principale, la durée de location étant d'au moins 9 ans.
- Il doit acquérir un seul bien par année d'imposition.
- Le montant du loyer ne doit pas dépasser un barème qui tient compte de différentes zones géographiques et du prix du marché local.
- La location doit être effective au plus tard 12 mois après la livraison du bien.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



(1) Réduction d'impôt tel que prévu à l'article 199 septies du code général des impôts réservés aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2011, un logement neuf destiné à être donné en location à titre de résidence principale moyennant des montants de loyers réglementairement plafonnés, à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés réglementairement pour une durée de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix du logement dans la limite de 300 000€. Sous réserve de l'adoption définitive de ces dispositions fiscales en l'état du projet de loi connu au 23 décembre 2010.

... la performance d'un bâtiment respectueux de l'environnement

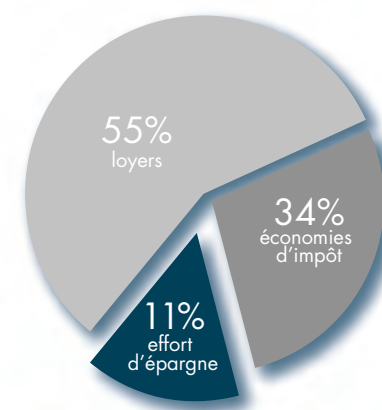
EXEMPLE D'INVESTISSEMENT RÉSIDENCE LE GALLÉA

| EXEMPLE | |
|---|---|
| APPARTEMENT 2 PIÈCES (lot 102) dans la Résidence Le Galléa à Nice (06) | 205 000 € TTC (Parking sous sol inclus) |

| BILAN FINANCIER PENDANT 9 ANS | | |
|---|---|----------------|
| Moyenne des loyers mensuels encaissés | + | 685 € |
| Moyenne des économies d'impôts (par mois) | + | 418 € |
| Moyenne des diverses charges mensuelles locatives (frais de gestion, assurances, taxe foncière...) | - | 60 € |
| Mensualité fixe d'emprunt* (assurance décès invalidité comprise) | - | 1 177 € |
| Soit une épargne moyenne mensuelle investie dans l'opération | = | 134 € |

| BILAN PATRIMONIAL AU TERME DE LA 9 ^{ÈME} ANNÉE | |
|---|----------------------|
| Sans tenir compte d'une plus value potentielle, vous disposez au terme des 9 ans d'un patrimoine d'une valeur de : | 205 000 € TTC |
| Au terme des 9 ans, le solde du prêt sera donc de : | 156 306 € TTC |
| Gain en cas de revente : | 48 694 € TTC |

FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT



*Conditions à titre d'exemple en vigueur au 07 juin 2011, pour un prêt immobilier distribué par LCL. Après étude préalable et sous réserve d'acceptation de votre dossier. Prêt amortissable à taux fixe, à échéances modulables et d'une durée variable maximum de 27 années. Exemple de financement avec un prêt de 205.000,00 € sur 25 années au T.E.G annuel de 4,82 % assurance incluse (ADI obligatoire incluse de 0,22 % l'an pour un emprunteur âgé de moins de 30 ans à la date de l'offre), vous remboursez 300 mensualités de 1.177,04 €. Le coût total du crédit est de 148 112,00 € assurance incluse et frais de dossier offerts, sous réserve des charges liées aux garanties éventuelles. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours - vente subordonnée à l'obtention du prêt - en cas de refus la vente est annulée et le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées. *Crédit lyonnais, SA, au capital de 1.847.860.375 €, SIREN 954 509 741 - RCS Lyon, siège social, 18 rue de la République 69002 Lyon, siège administratif, 19 boulevard des Italiens 75002 PARIS, inscrit sous le numéro d'intermédiaire en assurance ORIAS : 07001878*



Exemple de 2 pièces :
Lot N°202 de 44,38 m², balcon de 7 m²

Prestations

- ❑ Isolation phonique et thermique étudiée : double vitrage, chape flottante...
- ❑ Placards aménagés, finition frêne blanc
- ❑ Ensemble cuisinette
- ❑ Faïence murale dans les salles d'eau
- ❑ Carrelage au sol des cuisines et salles de bains
- ❑ Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- ❑ Radiateur sèche-serviettes électrique dans les salles de bains
- ❑ Parkings couverts et en extérieur, avec accès contrôlés par clés ou émetteurs
- ❑ Accès au hall contrôlé par un digicode et un vidéophone
- ❑ Portes palières, avec serrure de sûreté 5 pennes A2P*
- ❑ Eau chaude sanitaire solaire avec appoint électrique

La qualité signée COGEDIM...

COGEDIM : UN ENGAGEMENT DURABLE

La certification "NF Logement Démarche HQE"***

COGEDIM a adhéré au label "NF Logement Démarche HQE", une certification délivrée par un organisme officiel et indépendant, suivant une procédure et un cahier des charges très stricts. Le Galléa répond à ces exigences et apporte ainsi à ses acquéreurs la garantie d'un ouvrage encore plus durable dans le temps, d'un appartement encore plus agréable à habiter et d'une performance énergétique qui valorise leur investissement sur le long terme.

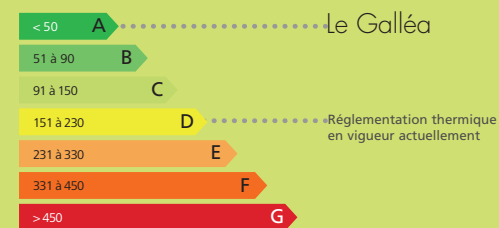


Le label BBC*- Effinergie

Issue du Grenelle de l'Environnement, la norme BBC ambitionne une baisse de la consommation énergétique. Le Galléa présentera des caractéristiques techniques précises sur les consommations de chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le rafraîchissement, l'éclairage et la ventilation (pompes, ventilation forcée...) qui lui permettront d'obtenir cette certification.



Bâtiment économe



Étiquette énergie (en kWh/m²/an)

* BBC : Bâtiment Basse Consommation, label en cours de certification
**HQE : Haute Qualité Environnementale



Les accès

- **En voiture :**
 Accès à la voie rapide à 2 minutes
 Accès à l'autoroute A8 à 10 minutes, direction Cannes et Marseille, Monaco et l'Italie
- **En bus :**
 Ligne 3 au pied de la résidence vers le centre ville
- **En train :**
 Gare de la Madeleine à 300 mètres,
 Chemins de fer de Provence vers centre de Nice - Gare SNCF à 6 minutes, lignes TGV, TER, nationales et internationales
- **En avion :**
 À 10 minutes, l'aéroport Nice Côte d'Azur, nombreuses liaisons nationales, internationales

Le Galléa
 Boulevard de la Madeleine
 06200 NICE