



pour toute information

Contactez-nous

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

contact@azur-interpromotion.com

Nue-propriété à Cagnes-sur-Mer (06)

Démembrement temporaire de propriété

«Les Terrasses du Soleil»

Nue-propriété

Les Terrasses du Soleil

Cagnes-sur-Mer

Cagnes-sur-Mer : une destination de charme

Avec un ensoleillement annuel de plus de 114 jours, Cagnes-sur-Mer est idéalement située **au coeur de la Côte d'Azur** entre Nice et Cannes.

Son littoral offre **3,5 km de plages** de galets qui donnent à la Méditerranée ce bleu si profond. La température de l'eau est si douce dans la célèbre «Baie des Anges» qu'il est possible de s'y **baaigner toute l'année** !

Cagnes-sur-Mer, **offre** à ses habitants ainsi qu'à ses visiteurs **de multiples facettes la rendant chaque fois plus attirante** : histoire, culture, sports nautiques, station balnéaire, patrimoine, découverte, manifestations grandioses... Nombre de personnalités et d'artistes séduits par la lumière et la beauté du lieu l'ont d'ailleurs choisi pour y séjourner ou s'y installer. Renoir est l'un des plus célèbres.

Cagnes-sur-Mer est une ville où il fait bon vivre et une destination prisée par les investisseurs



« LES TERRASSES DU SOLEIL » : l'élégance dans un écrin de verdure

Sur **les hauteurs** de Cagnes-sur-Mer, à **proximité du centre historique**, la résidence «LES TERRASSES DU SOLEIL» jouira d'un emplacement exceptionnel, 40 chemin de Sainte Colombe.

Idéalement orientée **Sud-Ouest**, la résidence est baignée de **lumière**, dans un **écrin de verdure**. Les appartements bénéficieront de **grandes baies vitrées** prolongées par de superbes terrasses ou jardins privés permettant de profiter du climat agréable de la région. Un soin particulier sera apporté aux espaces paysagers plantés d'oliviers, camphriers, palmiers, cyprès... évoquant la tradition sudiste du calme et de la lumière.

D'architecture contemporaine et implanté sur **un magnifique terrain en restanques de 5 500m²**, l'ensemble immobilier sera composé de 20 appartements répartis sur deux bâtiments de 2 étages seulement.

Dans ce très beau programme nous vous proposons 7 appartements en Nue-propriété.

La résidence « LES TERRASSES DU SOLEIL » allie élégance, intimité, nature et lumière.



*Le label BBC-Effinergie® a fait l'objet d'une demande auprès d'un organisme indépendant.

Eléments techniques et financiers

- Durée du démembrement : **18 ans**
- Acquisition de la Nue-propriété : **54%** de la pleine-propriété
- Budget investissement en Nue-propriété : T1 à partir de **95 580 TTC** (hors parking)

Prix Nue-propriété

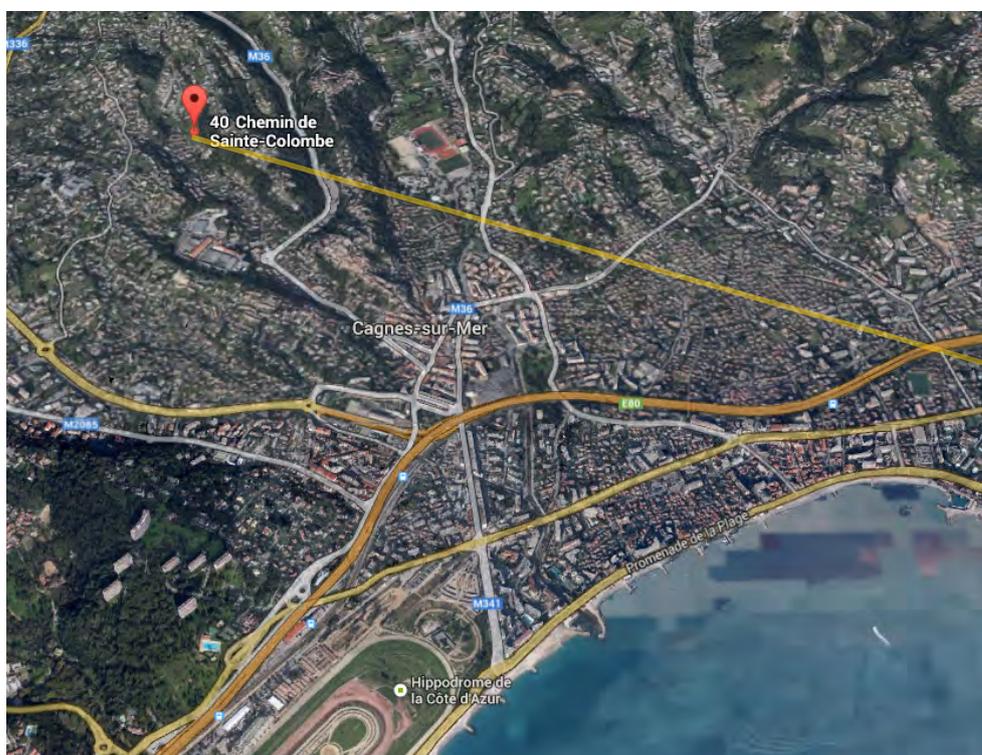
- Prix au m² hab. en Nue-propriété TTC hors parking à partir de : **3 093€**

Prix pleine-propriété

- Prix au m² hab. en Pleine-propriété TTC hors parking à partir de : **5 528€**

Calendrier

- Date du début des travaux : **janvier 2014**
- Date de livraison prévisionnelle : **1T 2016**



Accès et Transports

- 5 km de l'aéroport Nice-Côte-D'azur
- 3 km de la Promenade de la Plage
- 1 km du village médiéval
- Lignes Azur (bus) :
Les Terrasses du Soleil - Le Cros de Cagnes : 26min - 1€50



Le promoteur : **BATMEN**

Frédéric Tolon et Nicolas Barbier, les co-gérants de la SARL Batmen, ont créé la société en 2008 sur la ville de Montélimar. Animés tous les deux par des valeurs communes de confiance, innovation, service et proximité ; ils ont à cœur de réaliser leurs programmes immobiliers dans le respect de l'environnement, de l'habitabilité (confort, intimité, espace) et des normes de construction en vigueur avec toujours une longueur d'avance. Batmen possède un savoir-faire reconnu sur l'ensemble des métiers de la promotion immobilière : logement, immobilier d'entreprise et aménagement urbain et cultive cette expertise par la collaboration avec des partenaires de renom. Entreprise citoyenne, elle porte une attention constante à l'homme, au respect de l'environnement et la préservation des ressources.

L'usufuitier : **UNICIL**

Riche de plusieurs décennies au service du logement des salariés, le Groupe UNICIL et ses sociétés partenaires ont développé sur toute la façade méditerranéenne, un réseau de compétences unique en matière d'habitat.

Grâce à un ensemble de sociétés et d'associations spécialisées, il conjugue toute une gamme de produits et services destinés à faciliter à tous l'accès au logement. Véritable généraliste du logement au service des actifs, le groupe UNICIL est un ensemble immobilier et financier à vocation sociale.

■ 1. Le démembrement de propriété

Le Code Civil subdivise la propriété d'un bien en **deux droits réels et distincts : la nue-propriété et l'usufruit.**

L'usufruit peut être viager quand il s'éteint lors du décès de son titulaire, ou temporaire lorsqu'il est constitué contractuellement pour une durée fixe.

Dans l'un et l'autre cas, **la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice du seul nu-propriétaire s'effectue automatiquement, sans formalité ni complément de prix au jour même de l'extinction de l'usufruit** et n'entraîne aucune fiscalité.

Par ailleurs, usufruit et nue-propriété sont cessibles, transmissibles et hypothécables séparément.

Lors d'un achat en Nue-propriété, **l'acquéreur défalque du prix du bien en pleine propriété la valeur de l'usufruit** calculée en fonction des revenus issus du bien et profite donc d'une économie immédiate sur le prix de l'acquisition.



Cagnes-sur-Mer
Côte d'Azur - French Riviera



■ 2. Le Projet

Le présent projet consiste en l'acquisition de la Nue-propriété d'un ou plusieurs lots dans un immeuble d'habitation neuf, dénommé « **Les Terrasses du Soleil** » dans la commune de Cagnes-sur-Mer (agglomération de Nice Côte d'Azur).

Le programme en Nue-propriété concerne 7 logements avec places de stationnement.

La résidence « **Les Terrasses du Soleil** » jouira d'un emplacement privilégié, à quelques minutes du centre-ville, au coeur d'un magnifique terrain en restanque de 5 500m².

BATMEN promoteur de qualité, UNICIL bailleur reconnu, et la société FIDEXI en sa qualité de monteur d'opérations, ont associé leur savoir-faire pour donner à ce projet toutes les qualités nécessaires à sa réalisation :

- un **emplacement de choix** pour la construction d'un immeuble neuf d'habitation avec des logements allant du studio au T3 en Nue-propriété,
- un **usufruit temporaire de 18 ans** acquis par la société UNICIL démarrant à la date de prise de possession de l'immeuble. Cet usufruit est financé par un prêt locatif social (PLS),
- la **Nue-propriété proposée pour 54 %** de la valeur en pleine propriété du bien.

Dans le cadre de ce montage, les rapports entre le nu-propiétaire et l'usufruitier sont régis par l'acte de vente définissant les obligations de l'usufruitier (travaux, entretien, rénovation, remise en état, extinction de l'usufruit...).

LES TERRASSES DU SOLEIL

Exemple chiffré

■ Hypothèses

Acquisition Nue-propriété	145 000 €
Taux marginal IR	41 %
Revalorisation du bien	1,5 %

■ Période de financement sur 15 ans

Intérêts d'emprunt (In fine)	- 83 237 €
Économie IR	+ 32 387 €
Économie prélèvements sociaux	+ 12 902 €
Total décaissement investisseur sur la période	- 37 949 €

<i>Effort d'épargne mensuel moyen</i>	176 €
<i>Pour l'acquisition d'un bien immobilier dont la valeur à terme est de</i>	356 311 €

■ Calcul de rentabilité

Remboursement capital in fine	- 145 000 €
Valeur pleine propriété à terme	+ 356 311 €
Impôts sur les plus-values	- 4 095 €
Total encaissement investisseur sur la période	+ 207 216 €

Gain net de l'investisseur	+ 169 267 €
-----------------------------------	--------------------

Soit un TRI de	+ 11,04 %
-----------------------	------------------



La Nue-propriété

■ 1. Définition

La Nue-propriété est un droit réel principal, issu du démembrement de la pleine propriété. Il donne à son titulaire le droit de disposer d'un bien mais ne lui en confère ni l'usage ni la jouissance, lesquels sont les prérogatives de l'usufruitier.

■ 2. Objectif et intérêt

L'objectif pour l'investisseur privé, acquéreur de la Nue-propriété, est de réaliser une acquisition immobilière dans des conditions tarifaires et de sécurisation optimales en éliminant tous risques ou contraintes locatives.

L'investissement est totalement orienté vers la capitalisation.

Concernant le présent projet, les intérêts de l'acquisition en Nue-propriété sont multiples :

Sur le plan financier :

- L'investisseur privé acquiert la Nue-propriété du bien pour **54 % de sa valeur en pleine propriété sur le marché libre**. Il en découle une économie directe sur les frais notariés et surtout **un endettement moindre pour l'acquisition d'un bien** dont la valeur en pleine-propriété est mécaniquement plus élevée.
- L'opération peut être financée à 100 % par un crédit (amortissable, in fine) ou en fonds propres.
- À l'issue des 18 ans, l'investisseur recouvrera la pleine propriété automatiquement sans frais, ni fiscalité.

En termes de gestion :

- Le démembrement de propriété permet à l'investisseur de **se dégager totalement des contraintes et des risques inhérents à la gestion locative**. Ces derniers sont supportés par l'usufruitier (frais de gestion, vacances locatives, impayés, taxes, coûts d'entretien et travaux...).

Enfin, sur le plan fiscal, l'acquéreur en Nue-propriété bénéficie d'une fiscalité avantageuse :

- **Déduction de la totalité des intérêts sur les revenus fonciers existants** ou déductions des intérêts cumulés pendant 10 ans sur les revenus fonciers futurs,
- **ISF et taxe foncière à la charge de l'usufruitier,**
- **Aucun impôt supplémentaire,**
- Prise en compte de **la valeur en pleine propriété à la date d'acquisition de la Nue-propriété** pour le calcul de la plus-value en cas de cession après la période de démembrement.

En résumé, le démembrement de propriété permet à l'acquéreur d'effectuer un investissement immobilier totalement sécurisé par la transformation d'une rentabilité locative aléatoire, souvent grevée de frais et taxes, en capitalisation sûre et pour partie nette d'impôt.





L'Usufruit

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété et d'en percevoir les revenus.

Il peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée allant de 15 à 20 ans, en vue de la location de logements.

L'usufruitier est le plus souvent un bailleur social ou institutionnel **spécialiste de la gestion locative présentant tous les gages de pérennité et de solvabilité** nécessaires à la sécurité et à l'entretien du logement du nu-proprétaire.

Pendant la durée du droit de jouissance, le bailleur prend en charge :

- la recherche et la gestion des locataires,
- l'entretien, les réparations ainsi que l'ensemble des travaux visés à l'article 606 du Code Civil,
- le paiement de toutes les charges afférentes au bien (taxe foncière, assurances...).

À l'extinction de l'usufruit, le bailleur a l'obligation contractuelle de **remettre le bien en état et libre de tout droit** au travers des rapports entre le nu-proprétaire et l'usufruitier tels que définis dans l'acte de vente.

D'un point de vue pratique, conformément aux articles L253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), 1 an avant la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de rappeler au nu-proprétaire et au locataire les dispositions qui devront être prises, à savoir :

- 6 mois avant la fin de l'usufruit, le nu-proprétaire peut proposer au locataire un nouveau bail libre ou lui donner congé pour vendre ou occuper lui-même le logement,
- 3 mois avant la fin de l'usufruit, le locataire qui aura refusé l'offre du nu-proprétaire se verra proposer la location d'un nouveau logement. En cas de nouveau refus, il sera déchu de tout titre d'occupation et devra libérer le logement à l'expiration de l'usufruit.

Le démembrement apporte aux bailleurs **une solution aux problèmes de coût très élevé du foncier et des travaux**, qui rendent difficile la réalisation de nouveaux programmes en centre-ville.

Par ailleurs, il a pour conséquence **de diminuer le coût de revient du bien pour le bailleur grâce à l'injection de capitaux privés dans l'opération.**

En retour, les investisseurs privés demandent que soit respecté un cahier des charges **dont les prestations sont élevées.**

En résumé, le démembrement de propriété apporte **une solution financièrement viable pour le développement de programmes de logements de grande qualité.**



Le Cros de Cagnes



Le bien et son environnement

■ 1. Le bien immobilier

Il s'agit d'un bien immobilier neuf vendu en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

Les caractéristiques de la VEFA

Une VEFA porte sur un bien en cours de construction. Le paiement du prix d'acquisition par l'investisseur sera échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans le respect des étapes suivantes :

Echéances exprimées en pourcentage du prix (plafonds légaux)

- 5% Réservation
- 25% Signature de l'acte notarié
- 5% Achèvement des fondations
- 20% Achèvement plancher bas du RDC
- 15% Mise hors d'eau
- 20% Cloisonnement
- 5% Achèvement immeuble
- 5% Livraison

La livraison est prévue au 1er trimestre 2016



■ 2. « LES TERRASSES DU SOLEIL »



Sur les hauteurs de Cagnes-sur-Mer, à proximité du centre historique, la résidence «LES TERRASSES DU SOLEIL» jouira d'un emplacement exceptionnel, 40 chemin de Sainte Colombe.

Idéalement orientée Sud-Ouest, la résidence sera baignée de lumière, dans un écrin de verdure. Les appartements bénéficieront de grandes baies vitrées prolongées par de superbes terrasses ou jardins privés permettant de profiter du climat agréable de la région. Un soin particulier sera apporté aux espaces paysagers plantés d'oliviers, camphriers, palmiers, cyprès... typiquement méditerranéens.

D'architecture contemporaine et implanté sur un magnifique terrain en restanques de 5 500m², l'ensemble immobilier sera composé de 20 appartements répartis sur deux bâtiments de 2 étages seulement.



La résidence « LES TERRASSES DU SOLEIL » est un parfait exemple du mariage de l'élégance et de la modernité.



Dans ce très bel ensemble immobilier, 7 appartements vous sont proposés en Nue-propriété.

■ 3. Caractéristiques techniques générales

Les prestations confirment le standing de la résidence « LES TERRASSES DU SOLEIL ». Les aménagements réalisés allient élégance, confort et qualité.

Pour le **confort**, les logements seront équipés de :

- Sols carrelés en grès cérame émaillé 45x45 et plinthes assorties (pièces sèches)
- Sols carrelés en grès cérame émaillé 35x35 et plinthes assorties (pièces humides)
- Salle de bains équipées, meuble vasque et miroir
- Radiateur sèche serviette dans les salles de bain

La **sécurité** des lieux sera assurée par :

- Contrôle des accès à la résidence par vidéophone
- Contrôle d'accès par badge + digicode
- Circulations extérieures éclairées par détection de présence
- Volets roulants électriques ...

D'un point de vue **énergétique**, les appartements seront dotés de :

- Chauffage au gaz collectif
- Production d'eau chaude sanitaire solaire
- Double vitrage



Bâtiment Basse Consommation

Le label performance énergétique **BBC-Effinergie®** est attribué aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la réglementation thermique 2005 et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. Le label BBC-Effinergie® **a fait l'objet d'une demande** auprès d'un organisme indépendant et pourra être délivré à l'achèvement de la résidence.

■ 4. Cagnes sur Mer, destination d'exception et de charme

Avec un ensoleillement annuel de plus de 114 jours (75 jours pour la moyenne nationale) Cagnes-sur-Mer est une ville où il fait bon vivre et une destination prisée par les investisseurs.



A seulement 5 mn de l'aéroport de Nice Côte d'Azur, Cagnes-sur-Mer est idéalement située au coeur de la Côte d'Azur entre Nice et Cannes. Le littoral offre 3,5 km de plages de galets qui donnent à la Méditerranée ce bleu si profond. La température de l'eau est si douce dans la célèbre «Baie des Anges» qu'il est possible de s'y baigner toute l'année !

Si l'image de Cagnes-sur-Mer est intimement liée à la Méditerranée qui la borde, la mer, la nouvelle Promenade de la plage et le village de pêcheurs ne résument pas à eux seuls les multiples richesses de la cité.

Son histoire est aussi étroitement associée à celle des comtes de Provence et à la famille Grimaldi dont le château médiéval domine la ville depuis le XIV^e siècle. Le charme de ce site perché, d'un autre âge, avec ses ruelles étroites, ses placettes fleuries et ses maisons ayant escaladé la colline fascinent toujours les visiteurs.



Nombre de personnalités et d'artistes séduits par la lumière et la beauté du lieu l'ont d'ailleurs choisi pour y séjourner ou s'y installer. Renoir qui est l'un des plus célèbres, y a élu domicile en 1908 dans le quartier des Collettes.

Cagnes-sur-Mer, offre à ses habitants ainsi qu'à ses visiteurs de multiples facettes la rendant chaque fois plus attirante : histoire, culture, sports nautiques, station balnéaire, patrimoine, découverte, manifestations grandioses toute l'année sur la Promenade de la Plage... Cagnes-sur-Mer a tous les atouts d'une ville où il fait bon vivre.





Plan de situation

