



NICE CITY
INVEST

Cannes résidentiel : Immeuble rénové et meublé

8 studios + 4 T2 + local commercial

A partir de 121.000 €
(immobilier + mobilier)

Livraison : Juillet 2018



Optimisation locative meublée : Etudiants / tourisme
Rentabilités *(Immo + mobilier)* : 5,6 à 7,2 %

I – Cannes : Une ville exceptionnelle & un cadre de vie privilégié

➤ Une situation géographique prisée

Station balnéaire et climatique d'excellence située sur la côte d'Azur, Cannes prend son essor avec la construction de résidences de villégiature par les aristocrates anglais. Depuis le début du XX^{ème} siècle, la construction d'hôtels de luxe ont enrichi son patrimoine architectural

Dotée d'une industrie de pointe, d'un petit aéroport d'affaires, de plusieurs ports et d'un palais des congrès, Cannes est aujourd'hui mondialement connue pour ses festivals du film et pour sa croisette bordée de quelques Palaces.

Du fait de son climat méditerranéen Cannes profite d'étés chauds et secs et d'hiver doux

Cannes compte plus de 75.000 habitants et situe à 33 km de Nice, 56 km de Monaco et 74 km de Saint Tropez.

➤ Une économie florissante et un tourisme de qualité

Avec une population pratiquement triplée en période estivale et lors des grandes manifestation, Cannes est très prisée des visiteurs étrangers (54,8 % de la clientèle) et figure parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs en accueillant près de deux millions de visiteurs par an et plus de 250.000 congressistes à l'année :

- 2^e destination d'affaires après Paris
- 2^e ville française de salons professionnels internationaux grâce à un Palais des Festivals et des Congrès parmi les plus performants d'Europe : festival de Cannes, festival de la plaisance, les NRJ MUSIC AWARDS, le salon GASTRONAMA, le festival international des jeux, le festival international de la publicité, le SYMPOSIUM international de l'eau, le marché international des professionnels de l'immobilier ...
- 3^e ville démographique du département des Alpes-Maritimes
- 3^e aéroport dédié aviation d'affaires avec son Aéroport de Cannes-Mandelieu,
- Près de 2800 commerces dont 500 restaurants et cafés, 20 pianos-bars et discothèques.
- 33 plages privées avec leur restaurant, ^[1]13 plages publiques et 2 plages en régie communale
- 3 établissements de jeux, dont le Casino Croisette, le célèbre Palm Beach et le luxueux Casino Les Princes.

➤ Une ville en manque de logements pour les étudiants

Station touristique et d'affaire par excellence, Cannes développe également son enseignement avec plus de 3.500 étudiants en études supérieures. Le marché immobilier, principalement axé sur de la villégiature et de la location touristique a délaissé le secteur Etudiant en manque d'offres de logements adaptés. Cette pénurie oblige bon nombre d'étudiants à se loger en périphérie de Cannes et à s'éloigner de leurs lieux d'études.

Complétant l'enseignement dans les collèges et lycées, plusieurs sections d'enseignement supérieur, en prise directe avec les spécificités de l'économie cannoise avec des opportunités locales en termes d'emplois (restauration, tourisme, vente, multimédia) sont proposées dans les établissements cannois.

Un institut universitaire de technologie rattaché à l'université de Nice Sophia Antipolis, un institut de formation en soins infirmiers (partenaire du centre hospitalier), une école supérieure de commerce, de communication et de gestion, et une école Pigier sont installés dans la commune de Cannes. La faculté des métiers de Cannes est gérée par la commune en partenariat avec la région et dispense des formations qualifiantes.

La Ville de Cannes poursuit ses efforts et accueillera bientôt un ambitieux pôle universitaire d'enseignement et de recherche, sur les thématiques liées aux technologies numériques, aux médias et au tourisme de haute qualité en étroite partenariat avec l'Université de Nice-Sophia Antipolis (UNSA) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon.

II – L'immeuble : Optimisation locative avec un « double bail »

Compte tenu du marché Cannois, particulièrement propice, les appartements proposés à la commercialisation seront loués par l'intermédiaire d'un bail meublé à des étudiants sur la période estudiantine de septembre à juin et à des vacanciers pendant les deux mois de la période estivale.

Cette méthode de gestion optimisée permet d'assurer un rendement minimum sécurisé par la période louée de façon discontinue sur 10 mois et optimisé par les deux mois de locations touristique. **Elle permet de façon très sécuritaire de proposer des rendements nets de frais de gestion variant de 5.6% à 7.2% en fonction des situations et tailles d'appartements.**

Les prévisionnels de location intègrent une latitude de 2 semaines de location saisonnière en juillet/aout que le propriétaire pourra utiliser à titre personnel ou mettre en location pour augmenter de façon substantielle le rendement de l'opération.

La gestion des locataires sera assurée par le cabinet EMS IMMOBILIER, spécialiste sur la région depuis plus de 25 ans qui a fourni les grilles de location annexée au dossier.

➤ Cannes : Secteur du Prado

Cannes compte 10 quartiers différenciés en partant de l'est avec Cannes la Bocca pour terminer à l'ouest par Cannes Californie et Croisette. Les prix au m² des différents secteurs peuvent passer du simple au sextuple avec un minimum à 2800€/m² et un maximum aux alentours des 20.000 €/m² pour des biens neufs situés sur la croisette.

Secteur Prado

Prix ancien non rénové : De 3600€ à 5200€/m²

Prix immeuble rénové : 4900€ à 6300€/m²

Prix immobilier neuf : De 6400€ à 7500€/m²





NICE CITY
I N V E S T

L'immeuble proposé se situe au 41 rue Léon Noel à Cannes dans le secteur du Prado à moins d'un kilomètre de Cannes Californie et de la Croisette. Situé dans un secteur résidentiel en devenir, l'immeuble proposé permet de répondre aux deux marchés locatifs étudiant et saisonnier avec des prix raisonnables et adaptés aux deux types de population.

L'opération est située à 1 km de la gare SNCF, à 1,5 km du Palais des Festivals, des plages et de la célèbre Croisette et des plages

Il est composé de 3 étages comprenant 12 appartements et 1 local commercial. Sa superficie avoisine les 370 m².

Actuellement en cours de travaux, l'immeuble sera vendu intégralement rénové (appartements, parties communes, façades etc..) avec des matériaux de qualité. (Cf. notice descriptive sommaire jointe pour information et exemples de réalisations)

Ils seront entièrement meublés, équipés et décorés selon les tendances actuelles.



La livraison est programmée pour juillet 2018 avec une mise en location dès septembre.

III – La location meublée : Un régime fiscal très avantageux

La location meublée permet de déduire les frais afférents à la gestion, les intérêts de prêts et d'une manière générale tous les frais liés à l'investissement qui sont traditionnellement déductibles des revenus issus de meublés.

Elle permet aussi d'amortir à 100% l'immobilier (hors terrain) sur 25 ans* et d'amortir 100% du mobilier sur 6 ans* (*durées moyennes généralement pratiquées)

Dans le cas d'un investissement à crédit, les amortissements non utilisés sont reportables et différés sans limitation de durée de façon à bénéficier de revenus locatifs peu ou pas imposés (à concurrence des amortissements stockés) lorsque le crédit est terminé de payer.

Dans le cas d'un investissement sans recours à un prêt, les amortissements sont immédiatement déductibles des loyers au même titre que les déficits liés à l'opération. Ce mécanisme permet de bénéficier de revenus importants très peu voire pas du tout imposés.

➤ ***Nous consulter pour plus d'information***



NICE CITY
I N V E S T

IV – Simulation simplifiée acquisition T1 ou T2

Présentations simplifiées non contractuelles tirées de simulations financières intégrales disponibles sur demande
Hypothèses pour un particulier en tranche d'imposition à 41%

Studio 150.000€ (Mobiliier Inclus)	
Crédit 20 ans	Achat sans recours au prêt
Coût d'acquisition : 150 000 €	Coût d'acquisition : 150 000 €
Apport Personnel : - €	
+ Frais de Notaire : 10 270 €	+ Frais de notaires : 10 270 €
+ Caution Bancaire : 1 800 €	
+ Frais de dossier : 500 €	
Total Financement : 162 570 €	Total financement : 160 270 €
Mensualité de prêt : 855 € /mois	Mensualité de prêt - € /mois
Loyer hors frais de gestion : 780 € /mois	Loyer hors frais de gestion : 780 € /mois
- Taxe foncière : 54 € /mois	- Taxe foncière : 54 € /mois
- Charges de copro : 30 € /mois	- Charges de copro : 30 € /mois
- Loyer net de charges : 696 € /mois	- Loyer net de charges : 696 € /mois
Coût : 159 € /mois	Gain mensuel : 696 € /mois
Impôts : - € /mois *	Impôts : 100 € /mois **
(* Pendant les 10 premières années)	(** Moyenne lissée sur 10 ans)

T2 201.000€ (Mobiliier Inclus)	
Crédit 20 ans	Achat sans recours au prêt
Coût d'acquisition: 201 000 €	Coût d'acquisition: 201 000 €
Apport Personnel : - €	
+ Frais de Notaire : 13 358 €	+ Frais de notaires: 13 358 €
+ Caution Bancaire : 2 300 €	
+ Frais de dossier : 500 €	
Total Financement: 217 158 €	Total financement: 214 358 €
Mensualité de prêt : 1 142 € /mois	
Loyer hors frais de gestion: 1 079 € /mois	Loyer hors frais de gestion: 1 079 € /mois
- Taxe foncière : 67 € /mois	- Taxe foncière : 67 € /mois
- Charges de copro : 43 € /mois	- Charges de copro : 43 € /mois
- Loyer net de charges : 969 € /mois	- Loyer net de charges : 969 € /mois
Coût mensuel : 173 € /mois	Gain mensuel : 969 € /mois
Impôts : - € /mois *	Impôts : 125 € /mois **
(* Pendant les 10 premières années)	(** Moyenne lissée sur 10 ans)

Décomposition des Loyers Annuels Prévisionnels

41 rue Léon Noël 06400 Cannes

Numéro de Lot	Désignation des lots	Type	Location mensuelle étudiante sur 10 mois		Location Semaine Saisonnière				Loyers annuel net de frais de gestion*
			Septembre à Juin		Juillet*		Août*		
			Loyers Bruts	Loyers Nets *	Loyers Bruts	Loyers Net	Loyers Bruts	Loyers Nets	
1	Rdj/cour	T2	840	800	976	800	1037	850	12950
2	Rdc haut	T2	840	800	976	800	1037	850	12950
3	2ème/cour	F1 Mezzanine	620	590	550	444	600	484	8684
4	2ème/cour	F1Mezzanine	690	657	550	444	600	484	9354
5	1er/rue	F1Mezzanine	650	619	550	444	600	484	8974
6	1er/rue	F1Mezzanine	650	619	550	444	600	484	8974
7	3ème/cour	F1Mezzanine	620	590	550	444	600	484	8684
8	3ème/cour	F1Mezzanine	690	657	550	444	600	484	9354
9	2ème/rue	F1Mezzanine	650	619	550	444	600	484	8974
10	2ème/rue	F1Mezzanine	650	619	550	444	600	484	8974
11	4ème/cour	T2	580	547	630	630	680	548	9004
12	3ème/rue	T2	750	714	750	750	800	645	11325
Total				78310		19596		20295	118201

*Loyers Nets de frais de gestion/charges comprises

*Sur une base de 3 semaines (1 semaine réservé pour l'usage personnel du propriétaire)

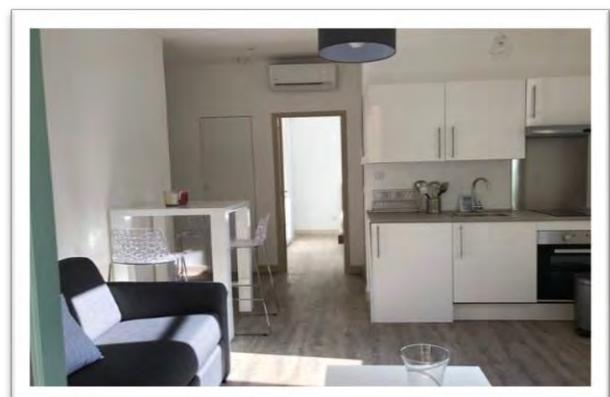
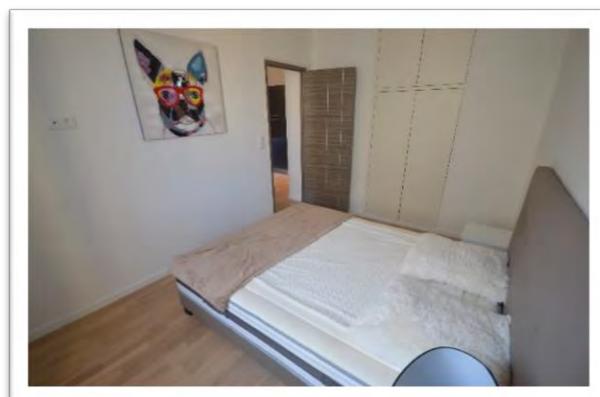
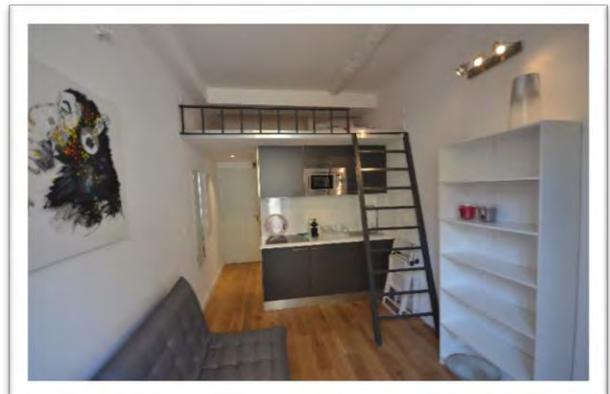
Numéro de Lot	Etage	Type	Superficie Habitable en m ²	Location Annuelle net de frais de gestion
A	RDC	Local Commercial	60	8400



NICE CITY
INVEST

VI – Exemples de réalisations

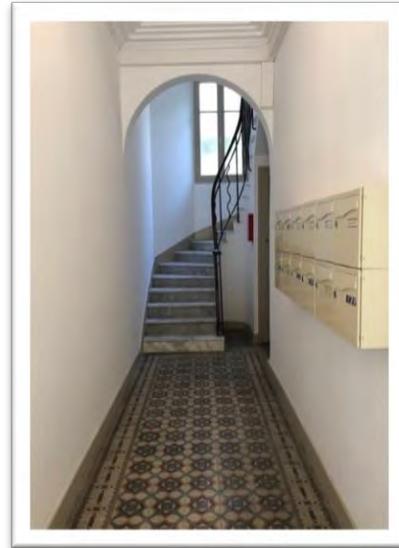
➤ Parties privatives





NICE CITY
INVEST

➤ **Parties communes**



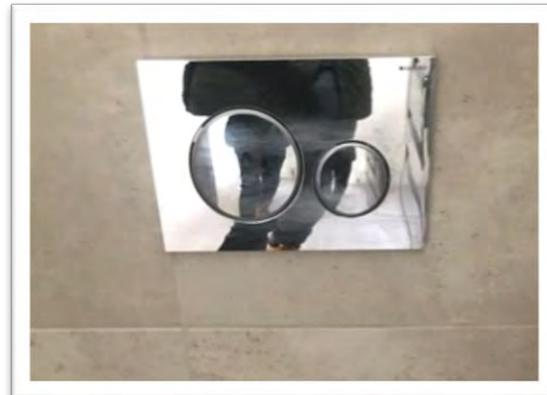
➤ **Salles d'eau / cuisines**





NICE CITY
INVEST

➤ **Détails de prestations**



Dossier de réservation

Plans appartements

Plans Etages

Compromis de vente

Liste du mobilier

Notice descriptive des travaux (pour information)

Notice de signature

(Parapher toutes les pages)

Plans :

Dater et Signer le plan de l'appartement réservé

Dater et Signer le plan d'étage de l'appartement concerné

Compromis de vente :

Page 1 : Acquéreur : Renseigner l'identité du/des acquéreurs avec adresse

Page 2 : Renseigner le numéro commercial du lot réservé (cf. grille de vente)

Page 2 : Prix : Renseigner le prix de vente global immobilier + mobilier TTC (cf. grille de vente)

Page 3 : Prix : Indiquer les montants immobilier et mobilier (cf. Grille de vente)

Page 4 : Conditions suspensives : Indiquer les éléments de prêts et de crédit

Page 5 : Mention manuscrite par chacun des acquéreurs dans le cas d'un non recours à un prêt

Page 15 : Dater et signer

Liste du mobilier :

Parapher la liste du mobilier concernant à l'acquisition T1 ou T2

Notice descriptive sommaire : (Pour information)

Parapher toutes les pages