



NICE CITY  
I N V E S T

**PROJET**

## Cannes résidentiel : Immeuble rénové et meublé

4 studios + 8 T2

**A partir de 140.000 €**  
*(immobilier + mobilier)*

**Livraison : Juillet 2019**



Façade arrière



Vue arrière



Port de Cannes (450 m)

**Optimisation locative meublée : Etudiants / tourisme**  
**Rentabilités *(Immo + mobilier)* : 5,2 à 6.3 %**

## 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<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup> destination d'affaires après Paris
- 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> ville démographique du département des Alpes-Maritimes
- 3<sup>e</sup> 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, <sup>[1]</sup>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 au 1<sup>er</sup> septembre 2019 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. Ce pôle représentera plus de 1000 étudiants supplémentaires.

## 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 5.2% à 6.3 % en fonction des situations et tailles d'appartements.**



NICE CITY  
INVEST

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.

### ➤ Cannes : Secteur du Petit Juas

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 m<sup>2</sup> des différents secteurs peuvent passer du simple au sextuple avec un minimum à 2800€/m<sup>2</sup> et un maximum aux alentours des 20.000 €/m<sup>2</sup> pour des biens neufs situés sur la croisette.

#### Secteur Petit Juas

Prix ancien non rénové : De 3.600 € à 6.600 €/m<sup>2</sup>

**Prix immeuble rénové : 6.200€ à 6.900€/m<sup>2</sup>**

Prix immobilier neuf : De 6875 à 9375 €/m<sup>2</sup>





NICE CITY  
I N V E S T

L'immeuble proposé se situe au 7 Boulevard Guynemer à Cannes dans le secteur du Petit Juas à 400 m du vieux port, 800 m de la plage du midi et de la plage du palais des festivals.

Compte tenu de sa situation exceptionnelle à 100m seulement de la « banane », l'immeuble permet de répondre aux trois marchés locatifs étudiant, saisonnier et congressistes.



Totalement réhabilité, l'immeuble permet de proposer des prix très cohérents par rapport aux prix pratiqués dans le même secteur

*A titre d'exemple, un immeuble neuf a été commercialisé récemment à moins de 50 m dans la même rue à des prix variant de 6.400 à 9.400 €/m<sup>2</sup>...*

Situé à 700 m de la gare SNCF et à 2kms du palais des Festivals, l'immeuble bénéficie d'un emplacement très recherché pour son accessibilité au centre-ville et toutes les commodités environnantes.





NICE CITY  
I N V E S T



Rue Guynemer

**Il est composé de 4 niveaux comprenant 12 appartements (4 T1 et 8 T2). Sa superficie avoisine 300 m2 habitable.**

L'immeuble sera vendu intégralement rénové (appartements, parties communes, façades etc..) avec des matériaux de qualité. (Cf. exemples de réalisations)

Les appartements seront entièrement meublés, équipés, climatisés et décorés selon les tendances actuelles.

**La livraison est programmée pour juillet 2019 avec une mise en location dès septembre 2019.**



Situation rue Guynemer Façade avant

### 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 – simulation moyenne constatée par corps d'états amortis)

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 remboursé.

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.

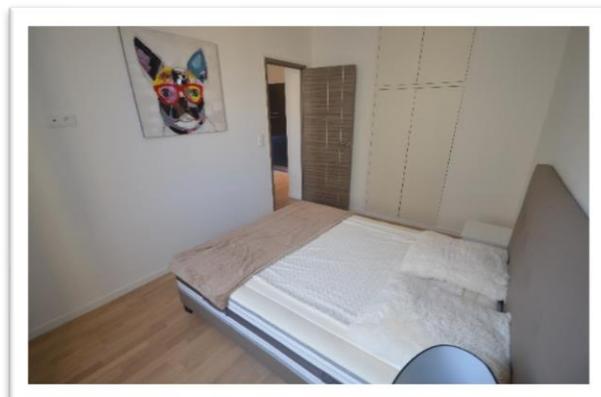
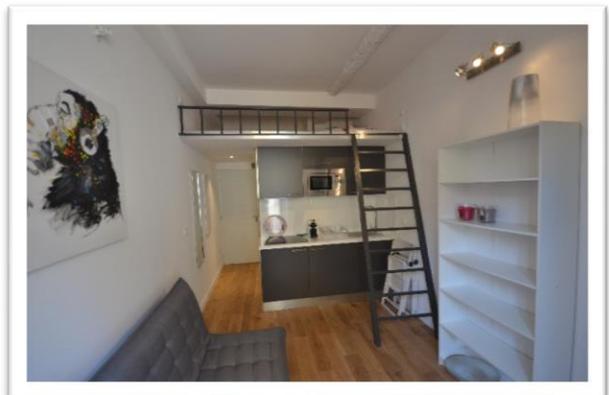
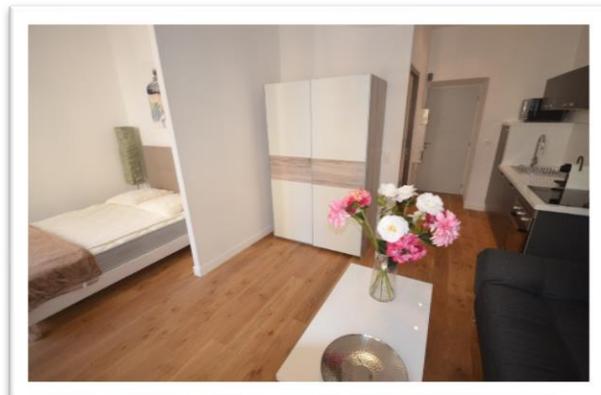
➤ ***Nous consulter pour plus d'information***



NICE CITY  
INVEST

## VI – Exemples de réalisations

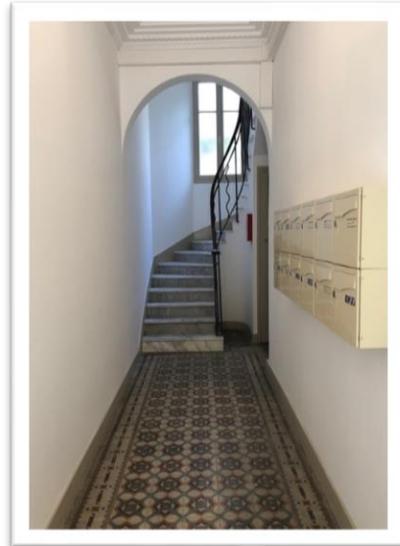
### ➤ Exemple réalisations Parties privatives



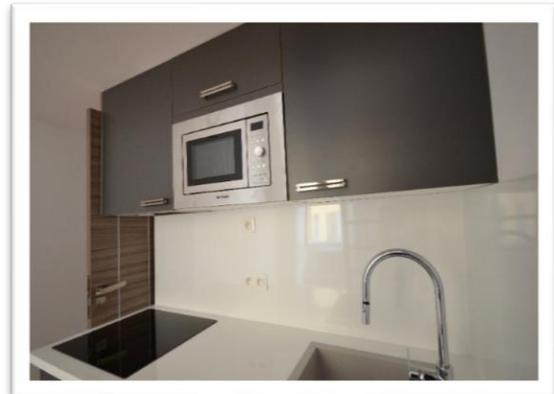


NICE CITY  
INVEST

➤ Exemple réalisations Parties communes



➤ Salles d'eau / cuisines





NICE CITY  
I N V E S T

➤ **Détails de prestations**

