



NICE CITY
INVEST

Cannes – Le Suquet

PROJET DE REHABILITATION

12/14, rue des Frères



Immeuble intégralement rénové et meublé



Présentation de l'immeuble :

L'immeuble sera intégralement rénové et meublé, puis revendu à des investisseurs privés dans le cadre d'investissements locatifs meublés. Les prix seront dans la fourchette haute de l'ancien (voir exemples de marché.) L'immeuble sera refait à neuf et bénéficiera de toutes les garanties : dommage ouvrage (DO), décennale et biennale. Ces produits d'investissements présentent de belles rentabilités et les revenus générés sont peu voir pas du tout fiscalisés (sous le statut du Loueur Meublé). Les travaux seront intégralement portés et financés par l'entreprise Nice City Invest pour vendre les appartements rénovés et achevés.

La Location Meublée pour nos investisseurs : Le LMNP

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

L'emplacement : Une ville en manque de logement pour les étudiants et les saisonniers.

Station touristique et d'affaires par excellence, Cannes développe l'enseignement avec près de 6.000 étudiants en études supérieures. Le marché immobilier, principalement axé sur de la villégiature et de la location touristique a délaissé le secteur étudiant 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.



Cannes - 06 400

Géographie et démographie

La ville se caractérise par :

Population : 74 285 habitants

Education et enseignement proches :

- Université Nice Sophia Antipolis TC Cannes
- Lycée Carnot, Lycée Stanislas, Lycée Le Bristol (BTS)
- Campus de la Bastide rouge
- ESSCOM, ILEC , ERAC, Institut Supérieur du Tourisme, Elysée Marboeuf
- 14 écoles maternelles, 24 écoles primaires, 6 collèges et 9 lycées

Economie :

- 2e ville accueillant les salons professionnels après Paris, avec 280 000 professionnels accrédités, grâce à un Palais des festivals et des Congrès reconnu en Europe.
- 3e ville démographique du département des Alpes-Maritimes.
 - Aéroport Cannes-Mandelieu, 2e aéroport d'aviation d'affaires en France.
 - 3 millions de visiteurs par an dont 2 millions ayant résidés et 1 million de passage, hissant Cannes parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs.
 - 320 000 croisiéristes en 2017.
 - 56,3 % de visiteurs étrangers (source : Rapport annuel MKG 2017)

Cannes, le Suquet

Le quartier à l'origine de la ville de Cannes

Au cœur du quartier, ses ruelles médiévales en pentes serpentent autour de la citadelle. L'une de ses artères commerçantes, la rue Saint-Antoine, la rue des restaurants, dévale la colline depuis la rue du Suquet et débouche sur le quai Saint-Pierre et la promenade de la Pantiero où se trouve l'hôtel-de-ville de Cannes derrière lequel s'anime le marché Forville.

La rue Forville mène à la chapelle de la Miséricorde puis au moulin Forville – musée Victor-Tuby. En direction opposée, la rue Meynadier, croisée par les rues Pierre-Gazagnaire et Louis-Blanc, se dirige à l'est vers le quartier de la Croisette. Un hélicoptère est installé au pied du Suquet, à l'extrémité de la jetée du Vieux-Port.

Le parvis de l'église Notre-Dame-de-l'Espérance accueille les concerts estivaux des Nuits musicales du Suquet. Le musée de la Castre, installé au milieu des jardins de la forteresse dominés par la tour du Suquet expose dans les salles de l'ancien château et de sa chapelle Sainte-Anne ses collections d'arts primitifs, d'antiquités méditerranéennes, des peintures de paysages et d'instruments de musique du monde.

Pourquoi investir à Cannes ?

Le marché Cannois est particulièrement propice à la location, et nous offre différents marchés , à savoir :

- **Le marché étudiant**, c'est plus de 5.000 étudiants en études supérieures, et 1.000 de plus attendus pour la rentrée 2020 grâce à la création du nouveau Campus Universitaire « La Bastide Rouge », à Cannes la Bocca.
- **Le marché saisonnier** : Une population pratiquement triplée en période estivale et lors des grandes manifestations.
- **Le marché touristique** : 3 Millions de visiteurs dont 2 millions ayant résidés.
- **Le marché congressiste** : 2e ville de salons professionnels en France après Paris avec 280 000 professionnels accrédités en 2017, grâce à un Palais des festivals et des congrès parmi les plus performants d'Europe.

(source: www.cannes.com)

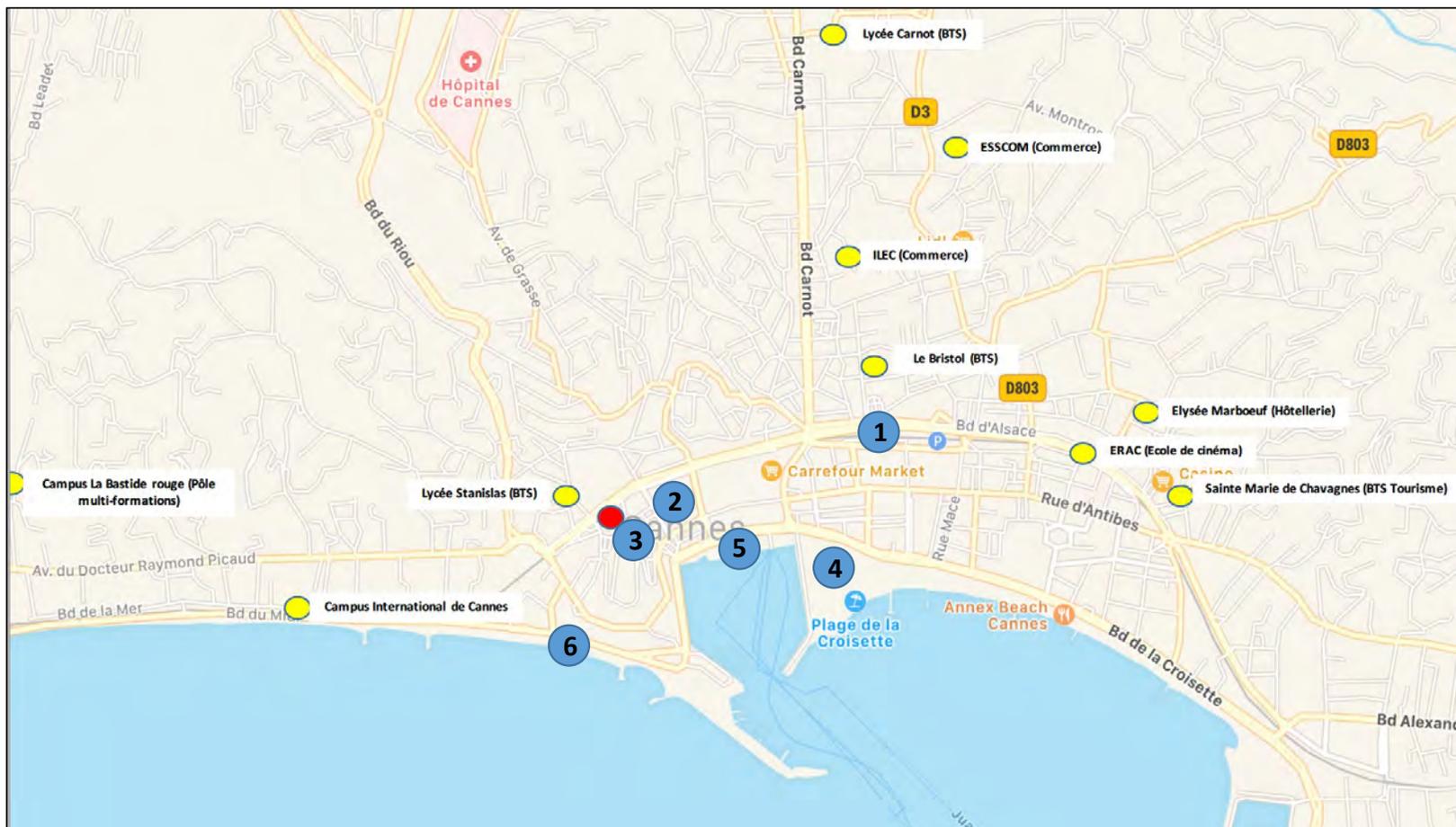
Notre proposition première est la location en meublé (LMNP) à des étudiants sur la période estudiantine de septembre à juin, puis à des vacanciers pendant les deux mois de la période estivale. Cette méthode de gestion optimisée permet d'assurer un rendement minimum sécurisé par la période louée de façon discontinue sur 10 mois et optimisé par les deux mois de locations touristiques **et de proposer des rendements nets de frais de gestion variant de 5,5% à 7% en fonction de l'emplacement des projets, des situations et tailles d'appartements.**

Nombreuses possibilités s'offrent avec une optimisation en saisonniers/touristes/congressistes à l'année.

Des simulations financières personnalisées peuvent être établies sur demande;

12 et 14 rue des Frères - Environnement

L'adresse 12/14 rue des Frères, se situe dans le plus ancien quartier de Cannes, le Suquet . Sa « vieille ville » est située sur une colline à l'ouest de la baie, au-dessus du Vieux-Port. Cet emplacement est particulièrement prisé pour sa proximité avec toutes les commodités environnantes. (voir légende)



Légende

-  Enseignements Supérieurs
-  12 / 14 rue des Frères, Cannes
-  1 Gare SNCF de Cannes
800 mètres – 10 min à pieds
-  2 Marché Forville
300 mètres – 4 min à pieds
-  3 Rue du Suquet
40 mètres – 1 min à pieds
-  4 Palais des Congrès et des Festivals
800 mètres – 10 min à pieds
-  5 Vieux Port
400 mètres – 5 min à pieds
-  6 Plage
600 mètres – 6 min à pieds



Fiche Technique

- Typologie : 6 lots d'habitations dont 4 studios et 2 T2
- Surfaces: entre 19,50 m2 et 37 m2
- Niveaux: R+3
- Fiscalité: Loueur Meublé



Nos atouts

- Un emplacement de qualité dans un périmètre protégé
- Des surfaces adaptées à la location saisonnière, touristiques, étudiante et congressiste
- Proches de toutes les commodités : restaurants, commerces, transports etc..
- Immeuble refait intégralement, couvert par les garanties Dommage Ouvrage, Décennale et Biennale
- Des prix maîtrisés et cohérents, en parfaite adéquation avec le marché.

Grille de vente - Immeuble 12/14 rue des Frères - Cannes

Lot N°	Etage	Type	Surface carrez en m2	Surface utile < 1,80 m2	Surface totale en m ²	Surface pondérée vendue (+ 30% de la surface utile)	Prix /m2 calculé sur la surface pondérée	Prix vente immobilier rénové	Valeur du Mobilier	Total Immobilier + mobilier	Loyer annuel net de frais de gestion Grille Locative 1 *	Renta nette net de frais de gestion/ immobilier Grille Locative 1 *	Loyer annuel net de frais de gestion Grille Locative 2 **	Renta nette de frais de gestion / immobilier Grille Locative 2 **	Estimation des Frais de Notaire
1	RDC	T2 Traversant	37.52			37.52	6 600 €	247 632 €	5 000 €	252 632 €	13 180 €	5,3%	11 720 €	4,7%	17 582
3	R+1	T1 Cour	19.74			19.74	8 500 €	167 790 €	4 500 €	172 290 €	10 168 €	6%	9 235 €	5,5%	11 913
6	R+3	T2 Traversant	20.94	11.90	32.84	24.51	8 500 €	208 335 €	5 000 €	213 335 €	12 000 €	5,75%	10 640 €	5,1%	14 792

Exemples du Marché de l'ancien

L'étude de marché nous indique un manque évident de petite surface dans le quartier du SUQUET. Les prix pour des studios/T2 dans l'ancien pour des surfaces de 20m² à 30 m² en bon état sont commercialisés entre 7600€/m² et 9600 €/m² dans des copropriétés moyennes et/ou non rénovées.

<p>Soit 7857€/m²</p>  <p>Appartement 1 pièce 14 m² Cannes 06400 (Suquet) 110 000 € 7 857 €/m²</p>	<p>Soit 7500€/m²</p>  <p>Appartement 2 pièces 24 m² Cannes 06400 (Suquet) 180 000 € 7 500 €/m²</p>	<p>Soit 9068€/m²</p>  <p>Appartement 3 pièces 44 m² Cannes 06400 (Suquet) 399 000 € 9 068 €/m²</p>	<p>Soit 6579€/m²</p>  <p>Appartement 2 pièces 38 m² Cannes 06400 (Suquet) 265 000 € 6 579 €/m²</p>
<p>Cannes - Appartement à vendre - Studio - 23 m² 200 000 €</p>  <p>Studio ultra-contemporain au coeur du Suquet Situé en plein coeur du quartier historique du Suquet, ce studio ultra-contemporain de 23 m² a été réaménagé comme une suite d'hôtel, à deux pas de la place principale et de la chapelle Saint Roch. Poutres apparentes, carreaux de ciment.</p> <p>Soit 8625€/m²</p> <p>REF: 504EAM</p>		<p>360°</p>  <p>Appartement 2 pièces 25 m² Cannes 06400 (Suquet) 191 000 € 7 640 €/m²</p>	<p>EXCLUSIVITÉ</p>  <p>Appartement 2 pièces 41 m² Cannes 06400 (Suquet) 350 000 € 8 537 €/m²</p>
<p>Cannes - Appartement à vendre - Studio - 26 m² 250 000 €</p>  <p>Joli studio avec piscine, à deux pas de la mer - Cannes, Suquet Studio situé en étage élevé, baigné de lumière, exposé plein Sud, à deux pas du centre de Cannes, à quelques mètres de la mer et des plages du boulevard du Midi, proche des</p> <p>Soit 9615€/m²</p> <p>REF: W-021M8D</p>		<p>Soit 7640€/m²</p>  <p>Appartement 1 pièce 24 m² Cannes, Alpes-Mantimes, Provence-Alpès-Côte d'Azur En plein coeur du quartier historique du Suquet, au calme de l'activité urbaine du quartier, ce studio vouté de 24m² prend place au...</p> <p>Soit 7875€/m²</p>	<p>Soit 8536€/m²</p> <p>189 000€ 1 p 24 m²</p>



12/14 Rue des Frères 06400 Cannes

ATTESTATION LOCATION MIXTE ETUDIANTS / SAISONNIERS

Nous soussignés, EMS IMMOBILIER, certifions par la présente, les montants des loyers ci-dessous :

- 7 appartements refait à neuf, cuisine équipée, salle de bain, couchages de qualité

Sur la grille n°1, il est prévu une base étudiante de 9 mois et un prévisionnel de 11 semaines sur 12 pour la période estivale, soit un total annuel de : 84 140€

Sur la grille n°2, il est prévu une base étudiante de 10 mois et un prévisionnel de 7 semaines sur 8 pour la période estivale, Soit un total annuel de : 74480€

Il est précisé que nos calculs sont basés sur :

- Des logements entièrement rénovés avec cuisine équipée (lave-vaisselle, lave-linge, micro-onde)
- Du mobilier intérieur aux tendances actuelles
- Un forfait de charges incluses : eau froide, électricité et accès internet.

Pour servir et faire valoir ce que de droit, Fait à Antibes le 29.09.2020

E.M.S. IMMOBILIER
1, Bd Wilson
06600 ANTIBES
Tel. : 04 93 34 00 07
Fax : 04 93 34 83 07
Siret 440 504 728 00021 - C.P. : 2139 Q

Les Terrasses - 1 boulevard Wilson - 06600 ANTIBES
N°CPI 0605 2017 000 021 891 - Garantie Groupement Français de Caution Grenoble
RCS ANTIBES - 440504728 - SIRET 44050472800021 - SARL AU CAPITAL de 7700 €
TEL. 04.93.34.00.07 - Fax. 04.93.34.83.07 - E-mail : emsimmobilier@wanadoo.fr
Site : www.emsimmobilier.com



Grille 1 - Programme "SUQUET" - 12 et 14 rue des Frères, Cannes 06040						
Lot N°	Etage	Type	LOC ETUDIANTE SEPTEMBRE A MAI	LOCATION SAISONNIERE JUIN, JUILLET & AOUT	TOTAL AVEC FRAIS DE GESTION	TOTAL HORS FRAIS DE GESTION
			TARIF MENSUEL	TARIF SEMAINE	*	*
1	RDC	T2	820,00 €	700,00 €	15 080,00 €	13 180,00 €
3	R+1	T1	680,00 €	490,00 €	11 510,00 €	10 168,00 €

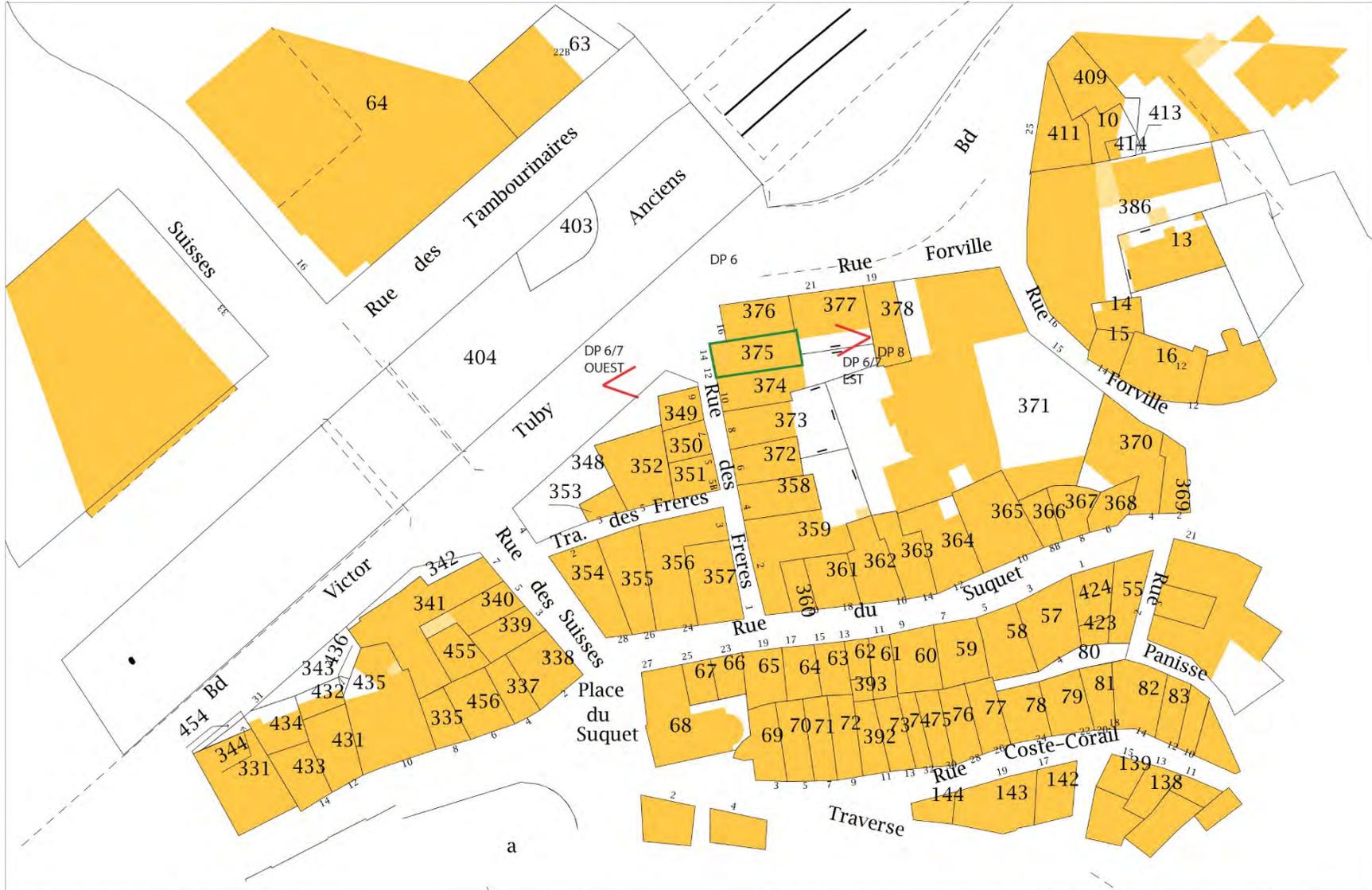
* Il est prévu 11 semaines de location sur 12 pour la période estivale

Grille 2 - Programme "SUQUET" - 12 et 14 rue des Frères, Cannes 06040						
Lot N°	Etage	Type	LOC ETUDIANTE SEPTEMBRE A JUIN	LOCATION SAISONNIERE JUILLET & AOUT	TOTAL/AN AVEC FRAIS DE GESTION	TOTAL/AN HORS FRAIS DE GESTION
			TARIF MENSUEL	TARIF SEMAINE		
1	RDC	T2	820,00 €	700,00 €	13 100,00 €	11 720,00 €
3	R+1	T1	680,00 €	490,00 €	10 230,00 €	9 235,00 €

* Il est prévu 7 semaines de location sur 8 pour la période estivale

E.M.S. IMMOBILIER
 J. Bd Wilson
 06600 ANTIBES
 Tel. : 04 93 34 00 97
 Fax : 04 93 34 83 07
 Siret 440 504 728 00021 - C.P. : 2139 Q

Les Terrasses - 1 boulevard Wilson - 06600 ANTIBES
 N°CPI 0605 2017 000 021 891 - Garantie Groupement Français de Caution Grenoble
 RCS ANTIBES - 440504728 - SIRET 44050472800021 - SARL AU CAPITAL de 7700 €
 TEL. 04.93.34.00.07 - Fax. 04.93.34.83.07 - E-mail : emsimmobilier@wanadoo.fr
 Site : www.emsimmobilier.com



Demande de Déclaration
Préalable aux Travaux
Le 18 Septembre 2020

DP 2
PLAN DE MASSE

Terrain :
10&12 Rue des Frères
06 400 CANNES
Section BP - N° 375 - Surface 63,00 m²

Maître d'ouvrage :
NICE CITY INVEST
10, rue Blacas
06 000 NICE

Surface Parcelle : 63,00 m²
Surface plancher : 145,97 m²

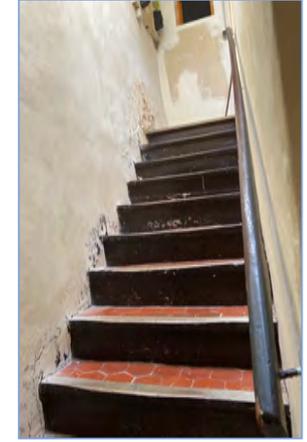


Maître d'oeuvre : CONCEPTION & REALISATION
1953, Avenue de Provence - 06140 VENCE - 06 62 495 531
Mail: architecture@conception-realisation.fr

Le charme du Suquet



Rue du Suquet



12/14 rue des Frères - état actuel

Dernière réalisation

Avant Travaux- 21 Av. De Lattre de Tassigny, Cannes



Dernière réalisation

Après Travaux - 21 Av. De Lattre de Tassigny, Cannes





WWW.NICECITYINVEST.COM

NICE CITY INVEST PARIS
58 avenue de Wagram 75017 Paris

NICE CITY INVEST NICE
10 rue Blacas
06300 Nice

CONTACT
+33 (0)1 81 93 40 32

contact@nicecityinvest.com

NICE CITY INVEST est une filiale du GROUPE KBR
Holding au capital de 3 000 000 €

