



STELLA MARINA

Juan Les Pins (06 1 60)

CONSULTIS PATRIMOINE



LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Envisagée traditionnellement comme technique de transmission patrimoniale, le démembrement peut dorénavant être considéré du point de vue de l'investissement locatif.

Le principe :

DISSOCIER L'ACHAT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER DE SON USUFRUIT

Il s'agit pour un investisseur, d'acquérir au comptant ou à crédit la nue-propiété d'un bien immobilier, l'usufruit étant en parallèle acheté par un bailleur institutionnel qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

L'investisseur achète la nue-propiété, ou le droit de devenir plein propriétaire de ce bien à l'issue d'une période déterminée.

Ce schéma d'investissement présente de nombreux avantages :

LA SÉCURITÉ

Le Nu-propiétaire transfère l'ensemble des aléas locatifs (loyers impayés, vacances) et des charges d'entretien inhérents à cet investissement.

LA VALORISATION

Le Nu-propiétaire renonce à la perception de loyers pendant la période de démembrement en contrepartie d'une remise sur le prix de vente pouvant aller jusqu'à 50 %.

LA FISCALITÉ

Le Nu-propiétaire bénéficie d'une exonération de fiscalité sur le bien pendant toute la durée du démembrement : pas d'impôt sur le revenu ni d'impôt de solidarité sur la fortune. Devenu plein propriétaire, il est exonéré de plus-value à 15 ans.

Il bénéficie donc d'un effet de levier optimisé qui consiste à payer et à rembourser 50 à 60% du prix du bien, pendant qu'il se valorise sur 100% de sa valeur.

ZOOM COMMUNE : ANTIBES - JUAN LES PINS



GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côtes d'Azur
Département : Alpes Maritimes
Superficie : 26,48 km²
Situation : Située à 12 km de Cannes et 20 km de Nice, Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France, qui s'étend sur 23 km. Partie intégrante d'Antibes Juan-les-Pins, le parc technologique de Sophia-Antipolis se situe au nord-est de la ville.



DÉMOGRAPHIE

Présentation : 2^{ème} ville du département par sa population derrière Nice.
Population : 75 820 habitants (Insee 2006) en basse saison, l'été la population maximale hébergée est estimée à 175 000 personnes
Densité : 2 863 habitants / km²
Habitat : 56 359 logements (17,8% de maisons et 81,6% d'appartements) dont 36 904 résidences principales



ACCÈS

Routiers : Accès par l'autoroute A8 (la Provençale) desservant Antibes Sophia Antipolis. La route D6035 relie le nord d'Antibes à Juan-les-Pins
Ferroviaire : - Gare SNCF TGV d'Antibes : relie Paris, Lyon ou encore Marseille
- Gare SNCF TER PACA de Juan-les-Pins : relie Cannes en moins de 10 mn et Nice en moins de 30 mn (ligne n 4 Mandelieu-la-Napoule / Vintimille qui dessert 29 gares)
Aérien : L'aéroport international de Nice Côte d'Azur est situé à 25 km
Bus : Réseau Envibus : 24 lignes de bus communales et 4 lignes de bus scolaires



ÉQUIPEMENTS

Sports : 12 salles de sports (basket, volley-ball, handball, gymnastique, trampoline, acrosport, escrime, boxe, arts martiaux, musculation, baby gym, tennis de table, badminton, squash), 3 stades de football, 1 stade rugby, 1 stand de tir, 1 stand de ball-trap, 1 stand de tir à l'arc, 28 courts de tennis municipaux, 3 bases de voile, 1 stade nautique composé de 5 bassins, 4 ports de plaisance
Loisirs : 5 musées, conservatoire, espace culturel, casino, théâtre, café théâtre, salles de concert, marineland, 7 km de plage de sable et 7 km de plage de galets.

JUAN LES PINS, L'ÂME DE LA « RIVIERA »

Idéalement située au cœur même de la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, à quelques minutes de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur, Antibes Juan-les-Pins est devenue l'une des destinations les plus prisées de la "French Riviera". Une ville comme posée sur la mer, riche de son littoral enchanteur, au cœur de l'horizon aussi, avec les premiers contreforts cristallins des Alpes du Sud, qui lui font comme un écrin...

La belle histoire de Juan-les-Pins se confond avec celle de la « Riviera », comme l'appelait affectueusement l'écrivain américain Francis Scott Fitzgerald, tombé très tôt amoureux de cette petite station balnéaire idéalement située entre Nice et Cannes. Appréciée de Dos Passos et d'Hemingway, la station balnéaire de Juan-les-Pins est créée en 1882 et s'est développée dans les années 1920 sous l'impulsion du riche Américain Frank Jay Gould et d'Edouard Baudoin. Capitale européenne du jazz, Juan-les-Pins continue depuis plus d'un siècle de séduire les plus grands par son swing unique, sa douceur de vivre légendaire, ses soirées mythiques et ses nombreuses plages. Louis Armstrong, Sydney Bechet, Picasso, Miles Davis, Ray Charles, Duke Ellington ... Ils sont tous tombés sous le charme de ce golfe bleu émeraude lové au cœur de la Méditerranée. A l'ombre des pins parasols, au coucher du soleil ou à la lueur d'un ciel étoilé, la longue promenade du soleil est un plaisir exquis dont on ne se lasse jamais. Vivre à Juan-les-Pins, c'est vivre au rythme de la « Riviera » et se couler dans un mythe plus vivant que jamais.

UNE VILLE BIEN ÉQUIPÉE

Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire qui attire les touristes en saison, elle possède également tous les équipements et infrastructures nécessaires à la vie quotidienne à l'année: lycée, collège, écoles maternelle et primaire, gare TER et gare TGV, nombreuses lignes de bus, théâtre, salle de concert, conservatoire, salles de sports, stades, base nautique, parcs ...

Une ville moderne aussi, à l'image du port Vauban, premier port européen de plaisance, et son fameux quai des Milliardaires. Partie intégrante d'Antibes Juan-les-Pins, le parc technologique de Sophia-Antipolis se situe au nord-est de la ville.



ACCÈS ET TRANSPORTS



DESSERTES ET TRANSPORTS :

- En voiture : par la RN98, route du bord de mer. L'Autoroute A8 est à 5 km. Le centre de Cannes est situé à 10km, Nice à 23km.
- Gare SNCF TGV d'Antibes à 2,5 km de la résidence. La gare est desservie par le TGV (lignes Paris-Nice, Nice- Metz, Nice-Bruxelles, Nice-Genève), par le Corail TéoZ (ligne Nice-Bordeaux), le Corail LuneA (service nocturne Nice-Luxembourg, Nice-Strasbourg, Nice-Nantes, ...) et le TER PACA (ligne Vintimille-Marseille). Le TGV permet de relier Paris en 5h20, Lyon en 4h05 et Marseille en 2h13.
- Gare SNCF TER de Juan-Les-Pins, située à 1,2 km en voiture ou à 600 mètres à pieds de la résidence. La ligne de TER dessert Cannes en moins de 10 mn et Nice en moins de 30 mn : ligne (Vintimille-Nice-Cannes-/Grasse-Marseille).
- Arrêt de bus - ligne 15 du réseau Envibus - situé à 300 mètres de la résidence desservant la gare TER de Juan-les-Pins en 12 mn. La commune d'Antibes Juan-les-Pins est desservie par 24 lignes de bus qui desservent la commune et les villes avoisinantes.
- Aéroport international de Nice Côte d'Azur à 18 km : les 2 terminaux desservent les grandes villes françaises (Paris, Bordeaux, Bastia, Toulouse, ...), ainsi que les grandes villes internationales (Genève, Vienne, Amsterdam, Athènes, Barcelone, Londres ...).

ZOOM VUE AÉRIENNE DU SITE

À 150 MÈTRES DE LA PLAGE



SITUATION DE LA RÉSIDENCE

JUAN-LES-PINS, CÔTÉ PLAGE

La résidence Stella Marina, est composée de 36 appartements, du studio au 4 pièces villa sur le toit, répartis sur 6 niveaux.

Elle est idéalement située, à 150 mètres de la plage et à deux pas de la célèbre pinède Gould de Juan-les-Pins.

Au cœur de la ville, dans l'un des quartiers les plus côtés d'Antibes, Stella Marina est l'une des dernières résidences construites à proximité immédiate du front de mer.

Depuis la résidence, vous allez à la plage, vous faites vos courses, vous sortez au casino ou en discothèque, et vous allez au restaurant à pied ou à vélo.

La résidence Stella Marina est un compromis idéal pour passer ses vacances au cœur de la Côte d'Azur ou pour profiter du soleil toute l'année.



STELLA MARINA : UNE ÉLÉGANCE PARTICULIÈRE



Le mot de l'architecte Martial GOSSELIN :

« Il faut prendre le temps d'admirer les pins parasols magnifiques plantés côté sud pour comprendre l'esprit de Stella Marina. J'ai réfléchi à la façon de mettre en valeur les extérieurs en dessinant de vraies et grandes terrasses qui s'intègrent aux logements pour vivre les portes-fenêtres ouvertes.

Côté architecture, Stella Marina est située entre deux tissus urbains très distincts. J'ai donc essayé de jouer sur ces différences pour tisser un lien entre l'ancien et le moderne. J'ai privilégié une architecture très aérienne. J'ai joué volontairement sur des couleurs très claires et sur les transparences pour animer le bâtiment et lui conférer une élégance particulière. Je voulais que le soleil illumine la résidence. »

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

LE CHOIX DE LA SÉCURITÉ :

- Ascenseur
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de mouvement
- Porte palière iso-blindée avec serrure de sûreté 5 points A2P2
- Double accès sécurisés par un interphone sur façade relié aux appartements et un digicode dans le hall d'entrée de la résidence
- Accès aux stationnements situés en sous-sols par monte-voitures avec ouverture de la porte d'accès télécommandée.

LE CHOIX DU CONFORT :

- Volets roulants électriques dans le séjour
- Double vitrage
- Les salles d'eau seront équipées d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux, ainsi qu'un radiateur sèche-serviettes
- Système de rafraîchissement d'air (double flux)
- Terrasse équipée d'une prise de courant étanche et d'un point lumineux
- Dans le hall de la résidence : porte d'entrée vitrée avec châssis en alu minimum thermo laqué
- Parkings en sous-sols : places de stationnement simples, places de stationnement commandées (2 places à la suite) ou garages boxés (suivant plans). Certains parkings ont la possibilité d'accueillir en plus de l'automobile, un 2 roues en fond de parking (suivant plans).

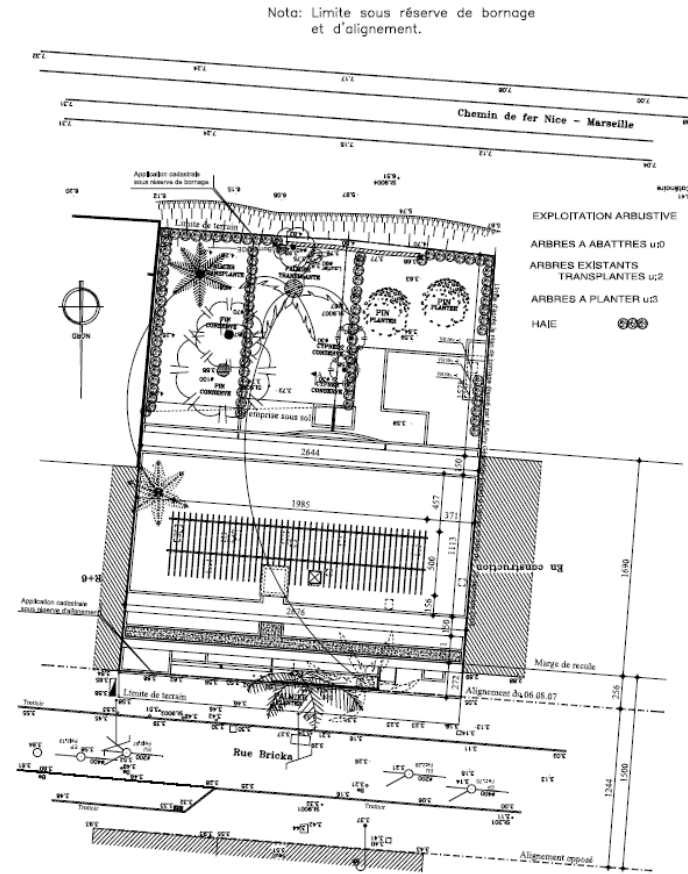
LE CHOIX DE LA QUALITÉ :

- Carrelage 33 x 33 cm en dalle de grès émaillé avec plinthes assorties dans toutes les pièces
- Faïence murale avec frise décorative dans les salles d'eau

CONFORMITÉ :

- La construction sera conforme aux dispositions de la Réglementation Thermique (RT 2005) en vigueur lors de l'obtention du permis de construire.
- Cette réalisation sera conforme aux normes parasismiques

PLAN DE MASSE



DESCRIPTIF SOMMAIRE LOCAUX PRIVATIFS

REVÊTEMENTS DE SOL :

- Séjour, chambres, cuisines, wc et dégagements seront carrelés en dalle de grès émaillé 33 x 33 cm, avec plinthes assorties, le tout posé sur isolant phonique.
- Sols des salles de bains et salles d'eau carrelés en dalle de grès émaillé 30 x 30 cm, avec plinthes assorties, posé sur isolant phonique, assortis à la faïence murale.

REVÊTEMENTS MUR ET PLAFONDS :

- Les murs des pièces sèches ainsi que les wc et la cuisine recevront un enduit projeté grains fins spatulés.
- Salles de bains et salles d'eau : faïence avec frise décorative sera posée sur toute la périphérie, sur une hauteur de 2 m et complétée par une peinture lisse blanche..

MENUISERIES EXTÉRIEURES :

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, ouvrant à la française et coulissant en aluminium selon plans. Double vitrage répondant aux normes thermiques et phoniques en vigueur. Les gardes corps seront métalliques avec remplissage en verre de sécurité, selon plan de l'architecte.
- Les séparatifs entre les terrasses de chaque appartement seront constitué d'un châssis alu et d'un vitrage opaque.
- Les volets roulants seront à commande électrique dans le séjour ainsi que dans les cuisines ouvertes et manuelle dans les autres pièces.

MENUISERIES INTÉRIEURES :

- Porte palières iso-blindée à parements peints avec moulures, âme isolante, joint isophonique, équipée d'une serrure de sûreté A2P2* 5 points anti-effraction avec paumelle antidégondage.
- Portes de distribution intérieures postformées et pourvues de poignées en laiton poli. Serrure à condamnation sur les portes des salles de bains, salles d'eau et wc.
- Les placards se fermeront par portes coulissantes sur rails ou pivotantes.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES :

- Les appareils sanitaires seront de couleur blanche. La robinetterie sera de type mitigeur.
- L'équipement de la salle de bains comprendra : une baignoire acrylique, un meuble vasque, miroir et bandeau lumineux.
- Les wc seront équipés de double abattant, d'une chasse dorsale et d'une cuvette.
- Les cuisines disposeront des alimentations et de évacuations en attente pour recevoir un évier, une machine à laver le linge et une machine à laver la vaisselle.

CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, VMC :

- Pour un plus grand confort, la salle de bains sera équipée d'un chauffage sèche serviette.
- Appartements dotés d'un système de rafraîchissement d'air par double flux.
- La production d'eau chaude se fera par cumulus (modèle 100 litres pour les studios, 150 litres pour les 2 pièces et 200 litres pour les 3 pièces).

ÉLECTRICITÉ, ÉQUIPEMENT DE TÉLÉCOMMUNICATION :

- Le séjour et la chambre principale disposeront de l'implantation d'une prise téléphone et d'une prise de télévision.
- Pose d'une antenne collective permettant de recevoir les chaînes hertziennes.
- Toutes les prises de courant nécessaires à l'utilisation d'une cuisine traditionnelle seront implantées et conformes à la réglementation.
- Les terrasses seront équipées d'une prise de courant étanche et d'un point lumineux.

DESCRIPTIF SOMMAIRE LOCAUX COMMUNS

HALL D'ENTRÉE :

- La décoration a été particulièrement soignée et élaborée par un architecte d'intérieur.
- Éclairage chaleureux par spots encastrés en faux plafonds des porches, SAS et hall.
- Blocs de boîtes aux lettres intégrées.
- Dalles de grès avec plinthes assorties.
- Porte d'entrée vitrée avec châssis en aluminium thermo laqué.
- Double accès sécurisés par un interphone sur façade relié aux appartements et un digicode dans le hall.

ASCENSEUR :

- L'ascenseur sera personnalisé et desservira tous les étages et les sous-sols.

PALIERS D'ÉTAGES :

- L'éclairage sera assuré par appliques murales ou spots produisant une lumière indirecte chaleureuse, il se déclenche à l'arrivée de l'ascenseur par détecteur de mouvement.
- Les plafonds se verront agrémentés de corniches décoratives.

PARKINGS :

- L'accès des stationnements situés en sous-sol, se fera par monte-voitures avec porte automatique télécommandée et commande automatique de l'éclairage à l'ouverture des portes palières de celui-ci, pour chaque niveau concerné.

CONSTRUCTION :

- La construction est conforme aux normes parasismiques.
- L'ossature de l'immeuble sera en béton armé avec complexe isolant et finition en enduit de parement teinté.
- Les façades seront en voiles de béton branché, doublées par un complexe isolant.
- La toiture sera de type toiture terrasse étanchée.

