

Villa Stella - JUAN LES PINS (06)

43, avenue de Cannes - 06160 Juan-les-Pins - PACA

investir à Juan-les-Pins : un cadre de vie exceptionnel

SITUATION :

Idéalement située entre Nice et Cannes, à deux pas des villages de l'arrière-pays, Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France avec 23 km de plages. Avec près de 75.553 habitants et jusqu'à 220.000 l'été, elle est aujourd'hui la deuxième ville des Alpes-Maritimes. Son tourisme balnéaire et le site de Sophia-Antipolis, à la pointe des nouvelles technologies, positionnent la cité comme un acteur notable du développement azuréen. La ville bénéficie également d'une renommée artistique incontestable. Le célèbre festival de jazz, organisé dans la pinède, ainsi que les diverses manifestations de renommées internationales en témoignent chaque année.

ACCES :

-  Autoroute A8 (Provençale) à 4 km
-  Aéroport international de Nice à 19 km
-  Gare SNCF TER de Juan-les-Pins à 1,9 km, Gare SNCF TGV d'Antibes à 3,4 km
-  Nombreuses lignes de bus reliant la commune

EQUIPEMENTS :

-  Écoles, collèges, lycées, université de Sophia Antipolis
-  Casino, théâtre, salle de concert, musées, conservatoire
-  Stades, salles de sports, base nautique, courts de tennis, Marineland, ports de plaisance



Votre investissement : « Villa Stella »

La résidence Villa Stella est **située à 500 mètres seulement des plages** de la mer Méditerranée, à **150 m des commerces**, à 400 m du Parc Exflora - magnifique jardin public de 5 hectares, à 500 m des établissements scolaires, à 1 km du Port de Golfe-Juan, à 1,5 km du centre de Juan-les-Pins, à 3 km du centre d'Antibes.



Petite résidence à taille humaine de 3 étages, la Villa Stella présente une **architecture moderne aux lignes contemporaines**. Les appartements, du studio au 3 pièces **s'ouvrent sur des balcons ou de larges terrasses** afin de profiter pleinement des **belles journées ensoleillées de la Côte d'Azur**. La résidence est composée de 16 appartements, 2 commerces en rez-de-chaussée sur rue, des bureaux en rez-de-jardin et des stationnements sur 2 niveaux de sous-sols. Un ascenseur dessert tous les niveaux pour plus de confort. Label THPE.

11 appartements sont proposés en nue-propriété profitant tous de balcons ou terrasses, certains étant également agrémentés de **patios intérieurs** et chacun disposant de deux emplacements de parking boxés en sous-sol.

Villa Stella - JUAN LES PINS (06)

43, avenue de Cannes - 06160 Juan-les-Pins - PACA

Paramètres financiers

Prix en Pleine Propriété	:	5.280 € TTC / m² habitable prix des box en sous-sol : simple = 30.000 € TTC / double = 40.000 € TTC
Durée du démembrement	:	18 ans
Valorisation de la Nue -Propriété	:	54% de la valeur de la pleine propriété
Prix en nue-propriété	:	2.851 € TTC / m² habitable prix des box en sous-sol : simple = 16.200 € TTC / double : 21.600 € TTC
Fourchette de prix en nue-propriété	:	de 94.635 € à 212.648 € TTC parking inclus
Eligible à l'optimisation de la fiscalité	:	assiette réduite des frais de notaire, taxe foncière, IR, ISF
Date prévisionnelle d'actabilité	:	3 ^{ème} trimestre 2013
Dépôt de garantie	:	limité à 1.500 € par chèque encaissable à l'ordre de : SCP Cappa Colette - Compte SCCV Villa Stella

★★★ POINTS FORTS

- Complément de retraite (loyers à terme)
- Valorisation du patrimoine immobilier
- Optimisation fiscale
- Tranquillité de gestion
- Cadre de vie

Exemples de prix de vente total TTC par typologie



Indicateurs de construction

Livraison prévisionnelle	:	3 ^{ème} trimestre 2014
Permis de construire	:	PC purgé de tout recours de tiers
Composition	:	programme neuf composé de 16 appartements dont 11 appartements en nue-propriété (studio au 3 pièces) + parkings simples ou doubles boxés en sous-sol

Intervenants

Promoteur : K&M IMMOBILIER

K&M IMMOBILIER est société de promotion / commercialisation immobilière, implantée dans les Alpes Maritimes, à Saint-Laurent du Var (06). Elle bénéficie dans ce secteur de l'expérience et du savoir-faire de son gérant, Frédéric SCALETTA, qui représente la troisième génération de promoteurs - constructeurs.

Usufruitier : ERILIA

Depuis 2005, ERILIA est filiale de premier rang du Groupe Caisse d'Épargne. Acteur historique du logement social, le Groupe Caisse d'Épargne (GCE) est à la fois banquier, partenaire et opérateur. L'État a reconnu les performances d'ERILIA en lui attribuant en 2001 la compétence nationale qui lui permet d'intervenir dans la France entière pour la construction et la rénovation d'ensembles immobiliers.

Notaire : SCP COLETTE CAPPA