

Gamme  
opportunité



**NICE**

**Alpes-Maritime (06)**



**PINEL**

**7, avenue Santa Fior**

*Immeuble en V.I.R*



## SOMMAIRE

- Présentation générale de Nice ..... page 3
- Le quartier ..... page 4
- L'immeuble ..... page 6
- Les chiffres clefs ..... page 9
- Les plans ..... page 12
- Vos garanties ..... page 16
- Vos outils d'aide à l'achat ..... page 18
- Les gammes ..... page 21
- Le groupe ..... page 23







# Nice



## Chiffres clefs :

5ème ville de France

347 060 habitants

48 % de la population a moins de 40 ans

Revenu médian par ménage : 2747 €

Nice, capitale de la Côte d'Azur, est située à 200km de Marseille, Turin et Gênes, et à seulement 1h30 de Paris en avion.

Ce sont plus de 20 liaisons ferroviaires qui sont effectuées quotidiennement vers les grandes villes françaises et 11 en provenance de l'étranger.

Elle séduit ainsi chaque année plus de 5 millions de touristes, la plaçant 2ème parc hôtelier de France.

Son implication dans le développement durable lui a conféré le titre de ville Eco-responsable notamment grâce à la création de l'Eco-vallée.

Nice possède également un riche patrimoine culturel et architectural à travers ses Églises au style baroque, ses musées, mais aussi ses palais et hôtels particuliers.



# Le quartier

Situé dans le quartier des poètes, cet environnement résidentiel est plébiscité par les niçois pour sa qualité de vie.

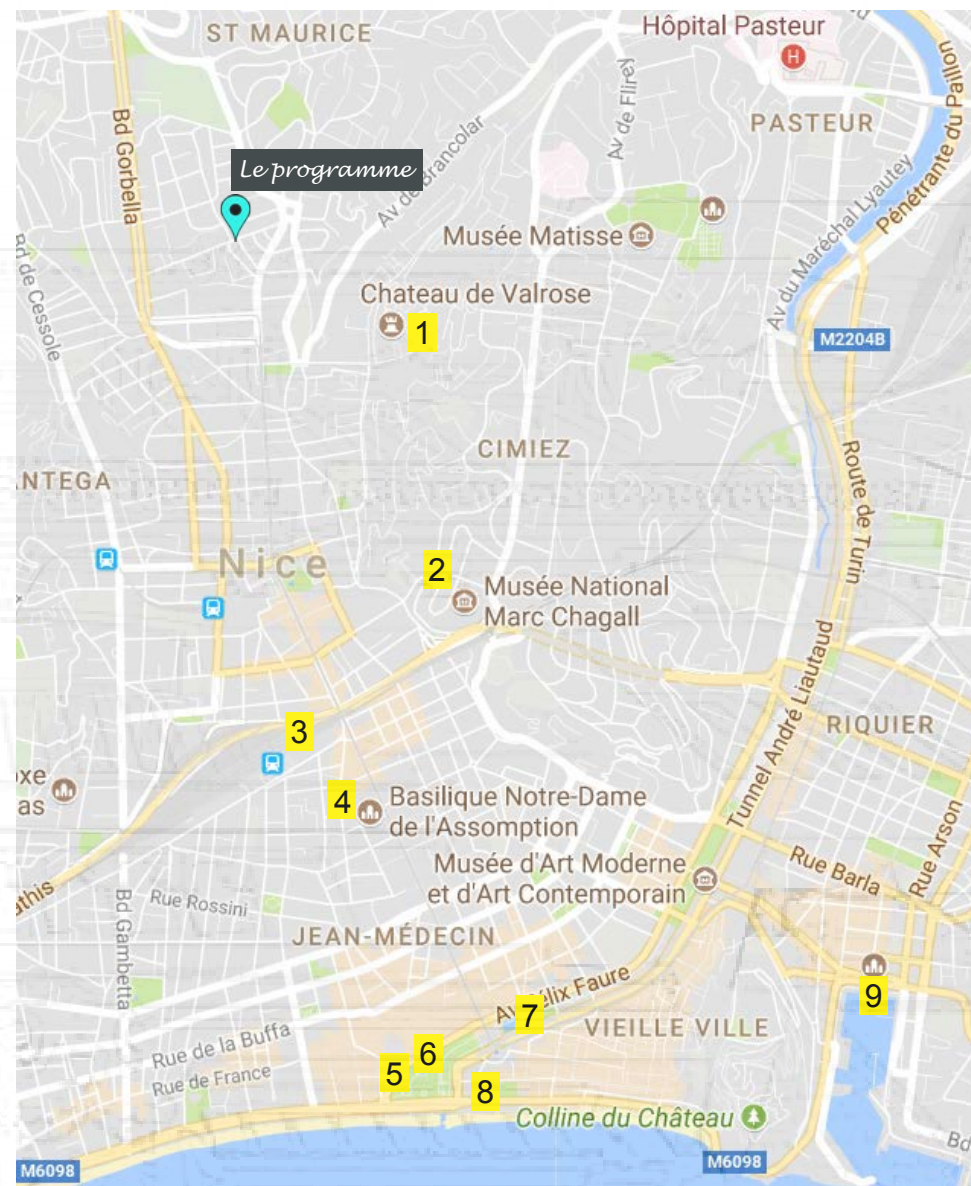
Bâti à la fin du 19ème siècle, il porte l’empreinte d’une architecture baroque importée par les Tsars de Russie.

Fraîchement relié au centre-ville, l’arrêt de tramway «Gorbella», situé à 300 mètres de l’immeuble vous permet d’être sur la Promenade des Anglais en 10 minutes.

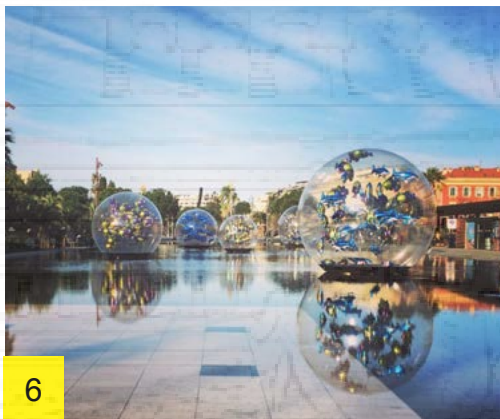
Il est également à proximité de l’Université des Sciences Valrose regroupant plus de 4 000 étudiants.

## Points forts du programme :

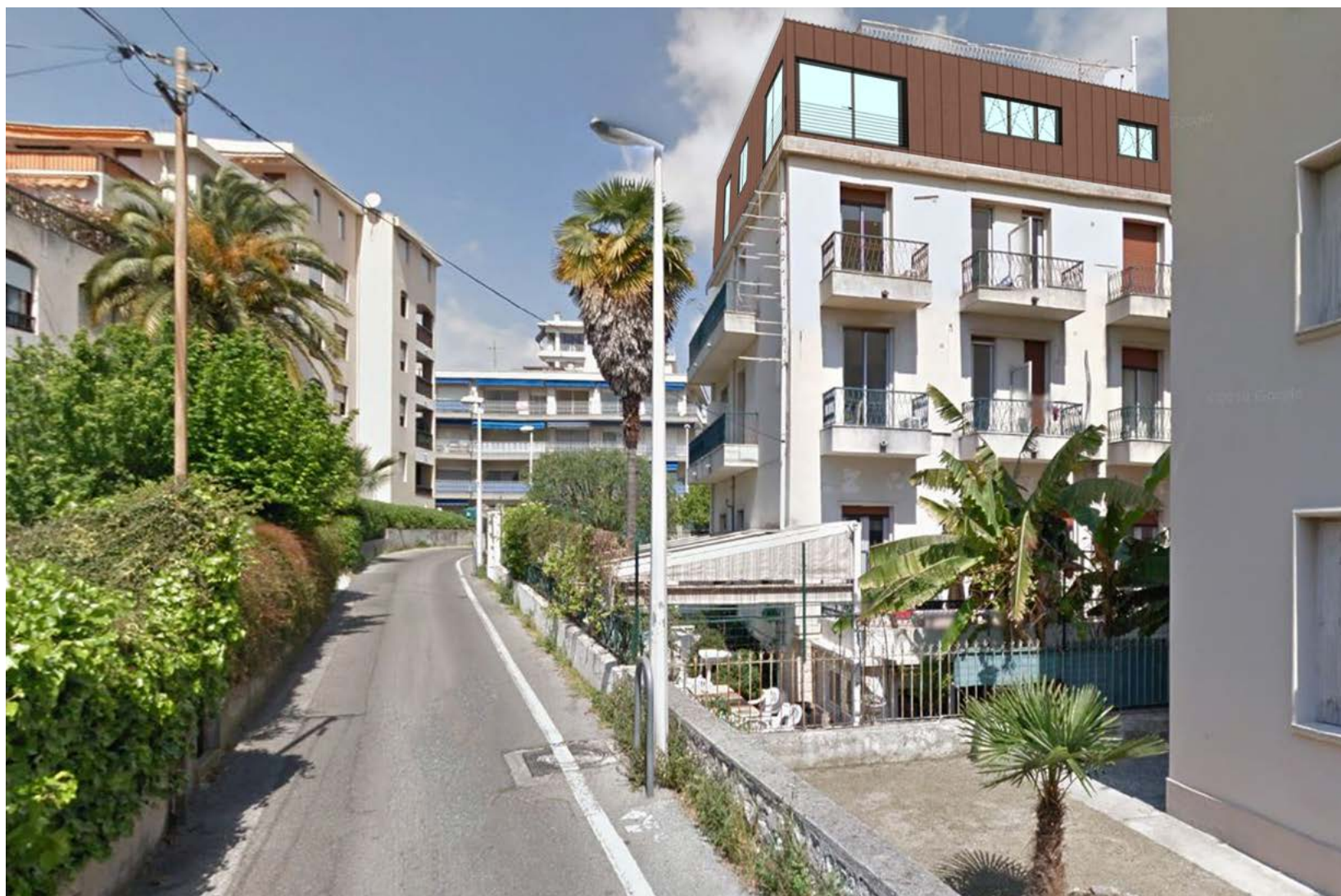
- Une vue imprenable sur tout Nice
- Quartier résidentiel
- Université à proximité
- Proche de toutes les commodités
- 300 mètres du tram
- 5 mn du centre ville





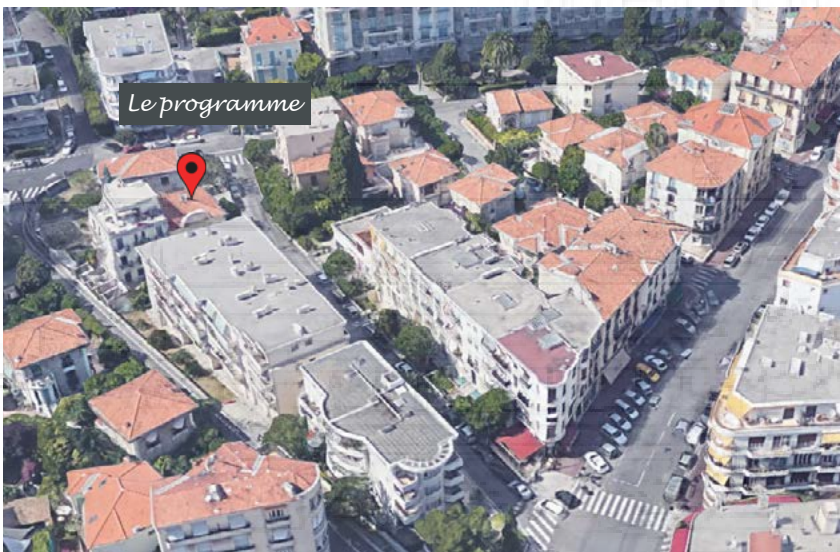
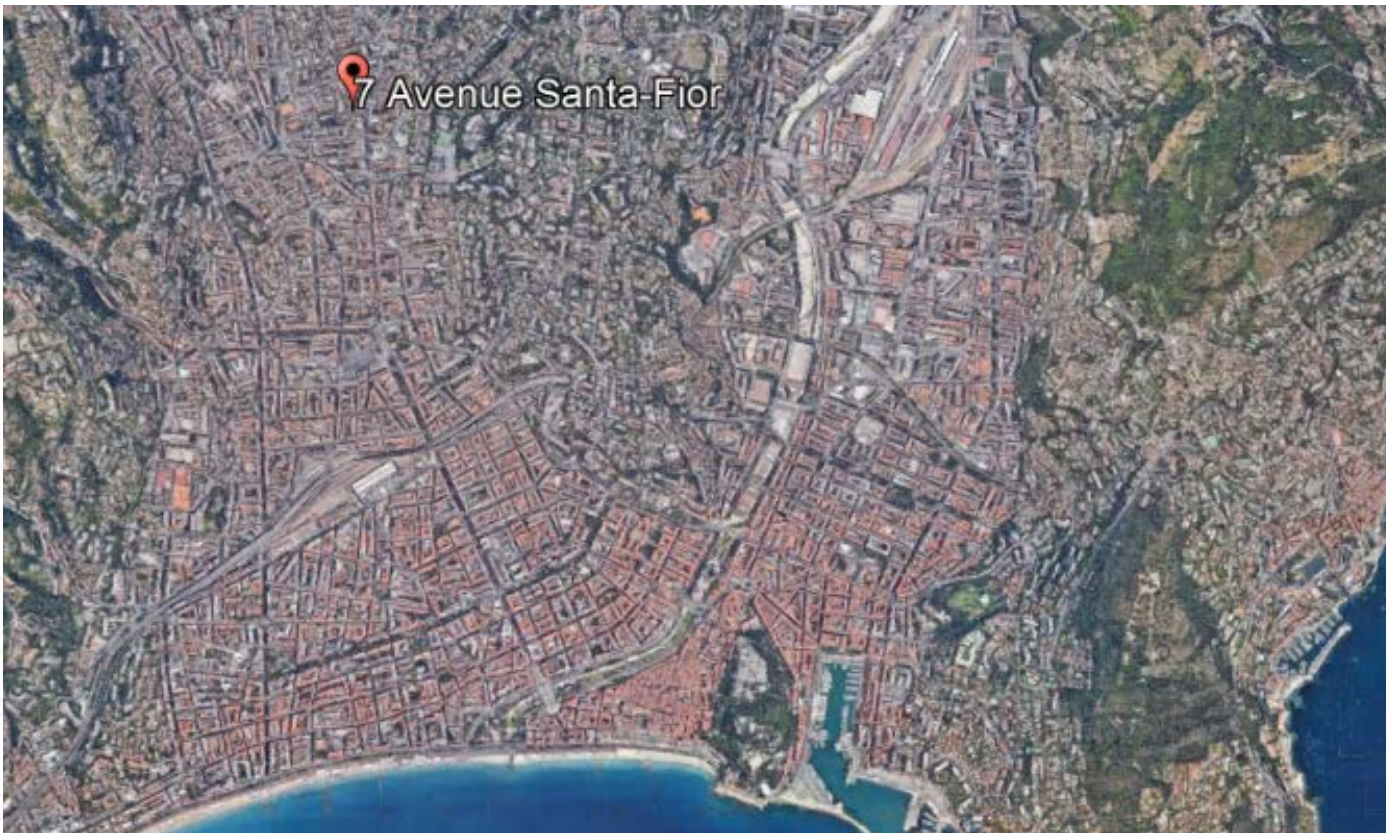






## L'IMMEUBLE



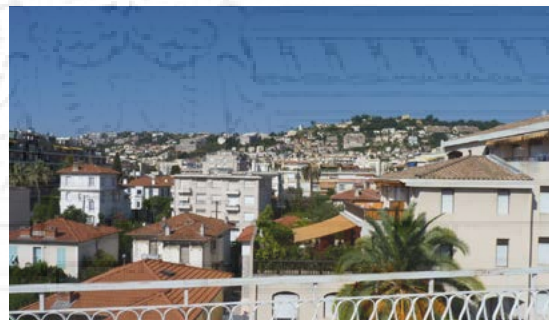


*Vu du ciel*



# Les caractéristiques

- **FISCALITÉ** : Pinel
- **NOMBRE DE LOTS** : 16 lots
- **TYPES DES APPARTEMENTS ET ANNEXES** : Studio et T2 ; balcons
- **NOMBRE D'ÉTAGES** : 4 étages
- **PRIX DE VENTE MOYEN** : 172 640 € pour un T2 de 52 m<sup>2</sup>
- **PRIX DU NEUF** : 283 920 € pour un T2 de 52 m<sup>2</sup>
- **DATE DE LIVRAISON** : 3ème trimestre 2018
- **CALENDRIER TRAVAUX** : 100 % fin 2018
- **NORME ÉNERGÉTIQUE** : R.T (Réglementation thermique) par élément équivalent H.P.E







## LES CHIFFRES CLÉS



# Grille de prix

Pinel											
7 avenue Santa Fior - 06000 Nice											
Lots n°	Désignation	Etage	Surface Habitable (en m <sup>2</sup> )	Surface annexe (en m <sup>2</sup> )	Foncier	Prix Travaux*	Total invest*	Loyer Pinel mensuel	Loyer Libre mensuel	Renta Loyer Libre	Economie impôt Pinel 12 ans
18	T2	R+4	40		102 681 €	156 000 €	258 681 €	588 €	940 €	4,36%	46 200 €
19	T2	R+4	31	7,5	98 830 €	136 020 €	234 850 €	521 €	765 €	3,91%	35 805 €

*Selon législation en vigueur et sous réserve de la signature de l'acte de vente avant le 31/12/2018*

*\*Sous réserve du maintien de la TVA en vigueur pour les travaux réalisés dans les logements*



# Etude locative



**Immagine**, partenaire historique du Group Crequy, s'est spécialisée dans la location de l'immobilier d'investissement en centre ancien. En effet au-delà des missions classiques de transaction, syndic des copropriétés créées et location des logements rénovés, cette agence se démarque par sa capacité à gérer les contraintes et autres particularités qu'impose la location de biens sous les différents régimes fiscaux (Lois Malraux, Besson, Borloo, Pinel, Cosse...).

Cette agence offre ainsi un service unique à ses clients investisseurs grâce à un personnel formé aux spécificités des activités du groupe et à des outils informatiques de pointe développés par ses soins.

## Loyers à Nice :

Loyer moyen dans le neuf : 17.25 €/m<sup>2</sup>

Loyer moyen dans l'ancien : 13.60 €/m<sup>2</sup>

## Plus de 650 logements gérés

Immeuble 7, avenue Santa Fior - NICE					
PINEL					
Lot n°	Désignation	Etage	Surface Habitable en m <sup>2</sup>	Loyer mensuel Pinel	Loyer mensuel libre
18	T2	4e	40,00	588 €	940 €
19	T2	4e	38,50	521 €	765 €







## LES PLANS\*



## LOT 18 // T2

Surface totale : 40.00 m<sup>2</sup>

Séjour : 25.72 m<sup>2</sup>

Chambre : 9.03 m<sup>2</sup>

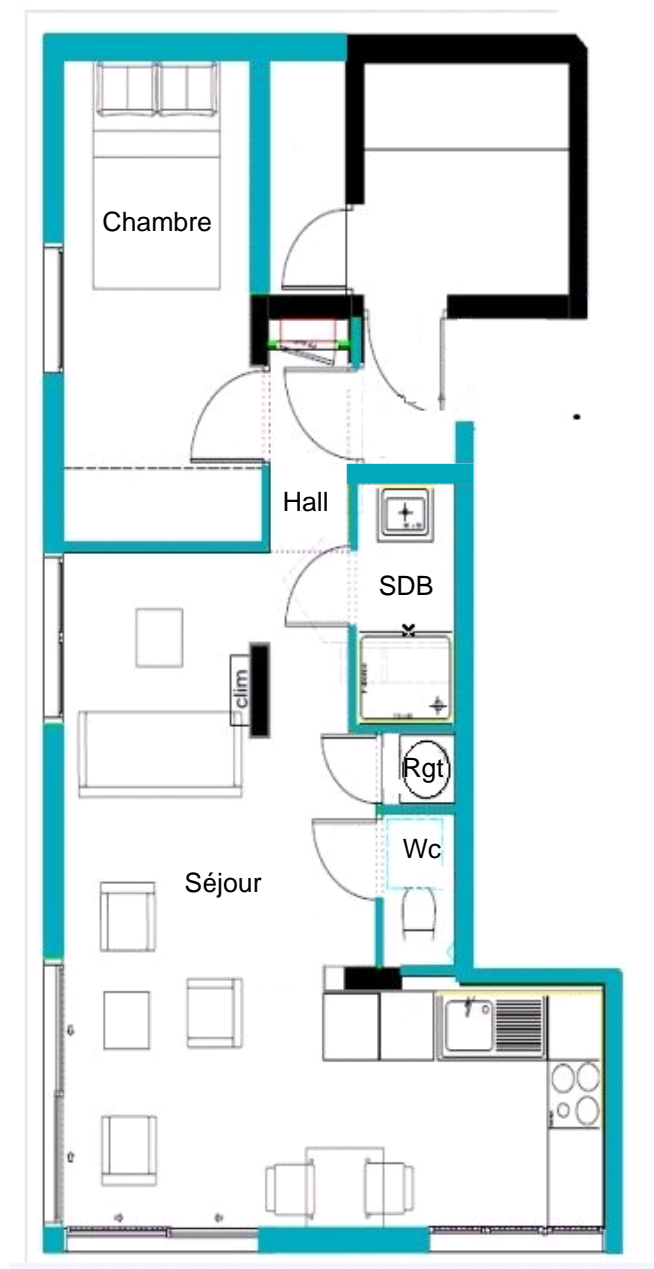
SDB/WC : 3.20 m<sup>2</sup>

Hall : 1.54 m<sup>2</sup>

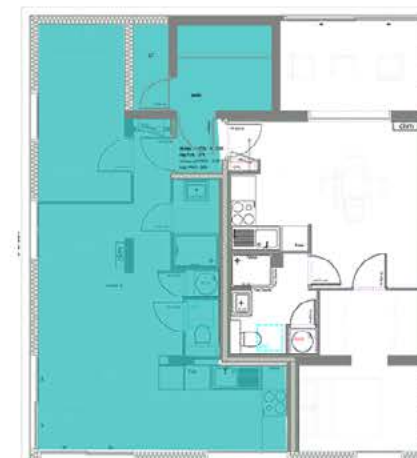
Rgt : 0.51 m<sup>2</sup>

Avenue du Patrimoine

NORD



## SANTA FIOR R+4





## LOT 19 // T2

Surface totale : 38.50 m<sup>2</sup>

Séjour : 15.98 m<sup>2</sup>

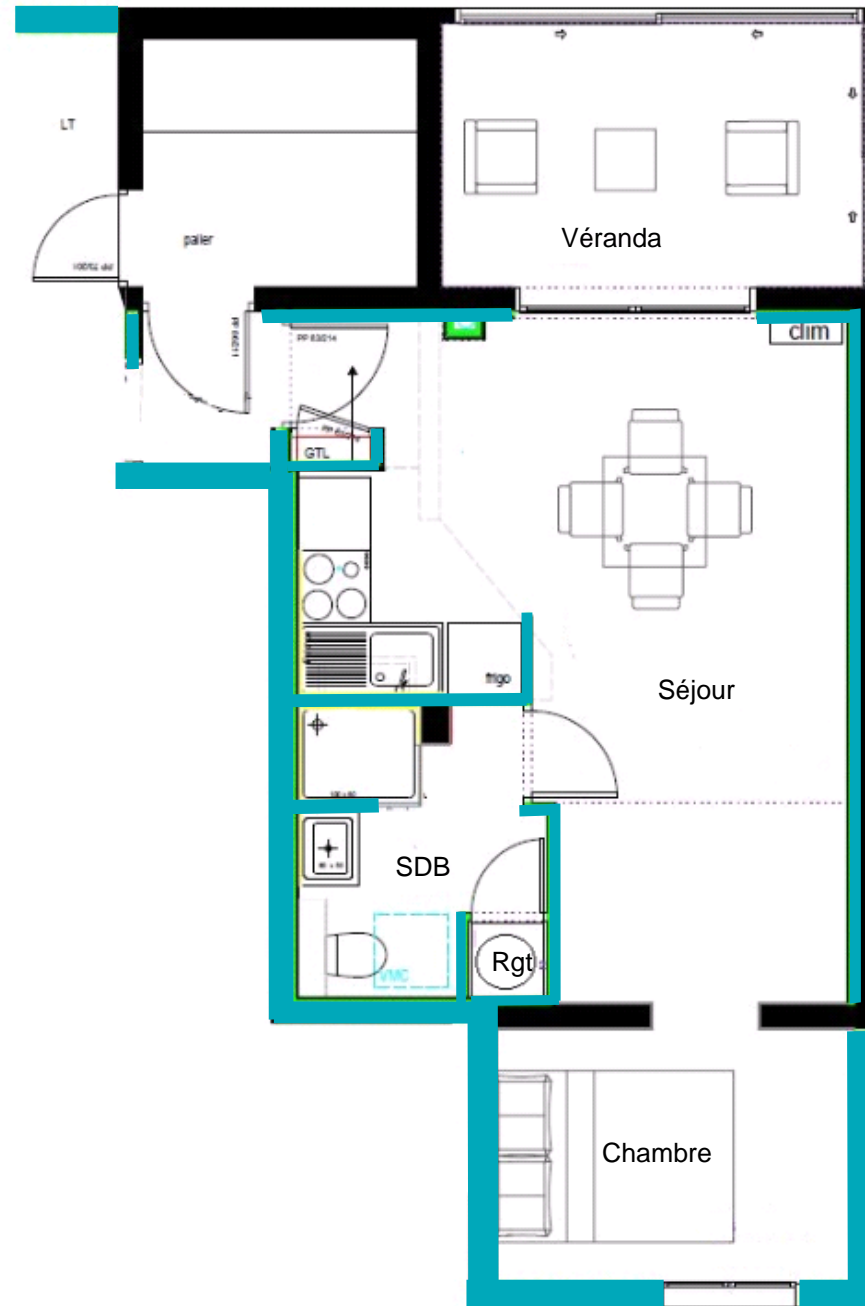
Chambre : 10.22 m<sup>2</sup>

SDB/WC : 4.38 m<sup>2</sup>

Véranda : 7.52 m<sup>2</sup>

Rgt : 0.40 m<sup>2</sup>

Avenue du Patrimoine



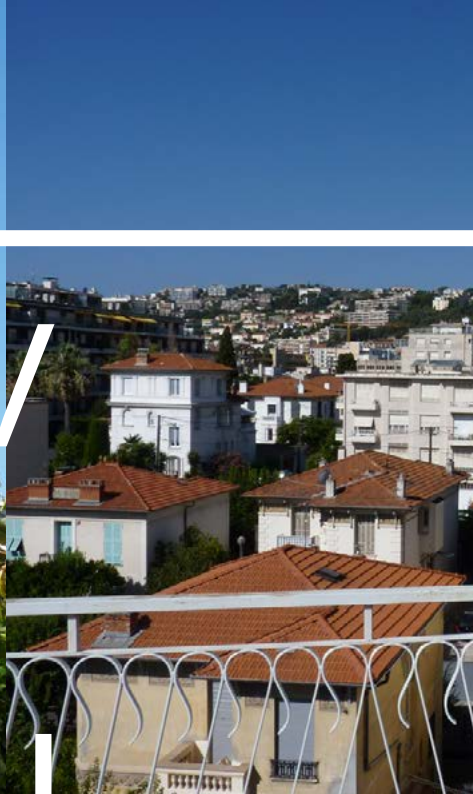
## SANTA FIOR R+4



NORD







La V

U

E





## VOS GARANTIES



# Garanties Créquy



**Garantie des prix fermes et définitifs\***



**Garantie de bonne fin\*\***



**Garantie de la qualité**  
*Un cahier des charges est annexé au contrat.*



**Garantie du délai d'exécution des travaux\*\***

*Paie ment d'une indemnité équivalente aux montants des loyers non perçus, en cas de retard.*

\*Sous réserve du maintien de la TVA en vigueur pour les travaux réalisés dans les logements

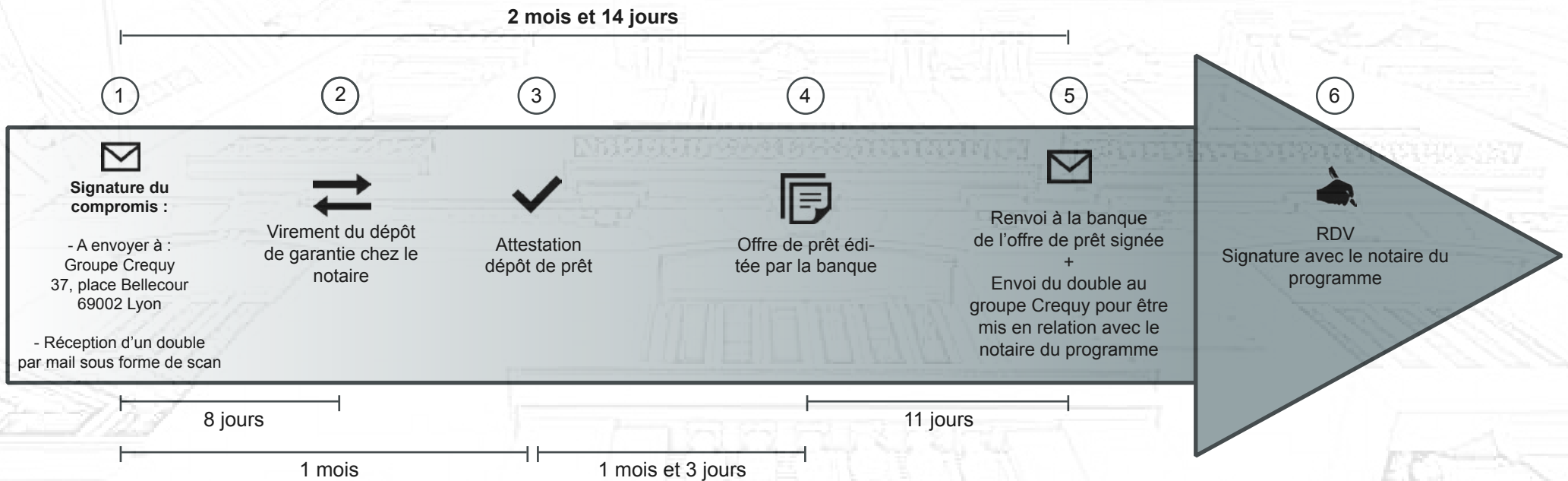
\*\* Sauf en cas de force majeure, intempéries, fouilles ...



**VOS OUTILS D'AIDE A L'ACHAT**



# La procédure d'achat du foncier



# Vos outils de communication



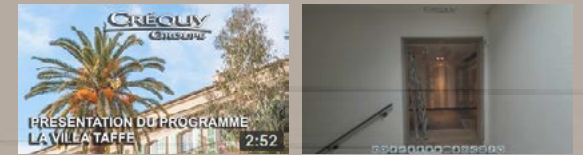
## Book programme

Spécialement conçu pour vous investisseur, vous trouverez une présentation précise et détaillée du projet, son environnement, son devenir, ainsi que toutes les caractéristiques et chiffres clés de l'immeuble.



## Vision projet

Il vous indique le montage de l'opération, détaille la fiscalité et décrit les prestations et finitions du logement.



## Les outils 2.0

Le groupe Créquy met à votre disposition des outils digitaux :

- Chaque programme est accompagné d'une vidéo de présentation animant le book programme,
- Des visites virtuelles de nos anciennes réalisations afin que vous puissiez vous projeter et matérialiser la qualité Créquy.



## Aide à la déclaration

Le groupe Créquy vous accompagne durant la déclaration de revenu et ceci pendant toute la durée des travaux. De plus, vous pouvez à tout moment interroger le service comptable pour toute question fiscale se rapportant à l'opération.



## Reportage travaux

Vous recevrez trimestriellement un compte-rendu de l'avancée des travaux au travers d'un reportage photo envoyé par e-mail.



## Inauguration

A chaque livraison de programme, le groupe Créquy organise une inauguration sous forme de cocktail en votre présence et celle de votre conseiller.



## Enquête de satisfaction client

Dans la semaine suivant la livraison, vous serez convié à répondre à une enquête de satisfaction sur votre retour d'expérience et les points à améliorer.





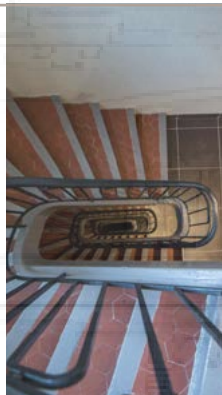
# LES GAMMES



# Les gammes du groupe Créquy

## Gamme Premium

Véritable valeur refuge, la gamme premium se caractérise, par des opérations hautement qualitatives situées sur des emplacements phares. Ces bâtiments d'une qualité architecturale remarquable, où éléments nobles et bois précieux viennent se mêler subtilement à des éléments modernes (upcycling), bénéficient d'une attention toute particulière quant au traitement des parties communes. Notre Architecte d'intérieur Henry-Pierre Marsal, diplômé des Beaux-arts, apporte un soin particulier quant à la finition des parties privatives de ces appartements haut de gamme.

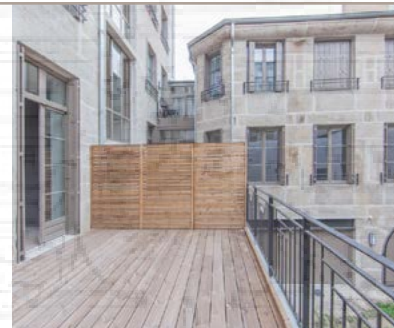


## Gamme performance

Véritable produit de capitalisation, cette gamme située au cœur des centres historiques de nos grandes villes, se caractérise par un coût de revient extrêmement compétitif. Ces projets à forte valeur ajoutée pensés et réalisés en partenariat avec les pouvoirs publics viennent se greffer à des opérations de requalification urbaine d'envergure synonyme de valorisation future. Notre intervention est alors concentrée et massive. Les investisseurs bénéficient ainsi d'aides financières importantes permettant de baisser significativement les coûts de revient de chaque opération sans renier la qualité.

## Gamme opportunité

Certains bâtiments anciens, identifiés par notre service de recherche foncière et appuyé par notre cabinet d'ingénieur structure, peuvent révéler un potentiel de part certains aspects atypiques, emplacement, vue particulière, une situation locative attractive. Dans la restructuration d'immeubles anciens, il y a parfois des opportunités à saisir qui sortent des sentiers battus !







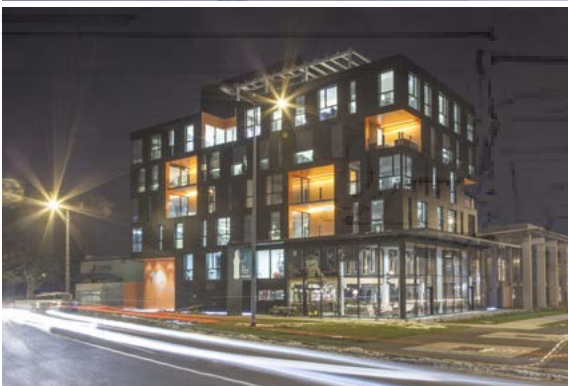
# LE GROUPE



# Le groupe

Depuis plus de 10 ans l'ensemble du **marché immobilier** s'est structuré autour du neuf, alors que de nombreux quartiers anciens à forte valeur patrimoniale ont été délaissés dans le même temps.

Fort de ce constat et de nos convictions, le groupe Créquy s'est spécialisé dans la **restructuration** d'immeubles anciens proposant des solutions patrimoniales innovantes pour une clientèle de CGPI, banquiers, soucieux de l'intérêt de leurs clients.



Le groupe Créquy a ainsi la particularité d'agir sur des zones ciblées. Tout l'art est d'identifier des quartiers encore peu valorisés mais bénéficiant de projets, qui leur conféreront une trajectoire ascendante.

Notre **partenariat** avec les collectivités, EPA, communes, ... en est l'une des clés. En effet, les pouvoirs publics vont aérer l'aménagement des espaces publics, le Groupe Créquy sera en charge de traiter l'ensemble du renouvellement urbain. Cette synergie permet d'obtenir des résultats probants. Deux de ces opérations ont permis de faire revivre complètement les quartiers sur lesquels nous sommes intervenus massivement. Elles sont devenues références nationales aujourd'hui.

Cette vision est synonyme de valorisation future pour nos clients investisseurs dans un environnement juridique et fiscal sécurisé.



# Nos actions concentrées

Depuis 2005, le groupe Créquy est acteur dans le renouvellement urbain de la ville de Mulhouse. 7 297m<sup>2</sup> de surfaces ont pu être réhabilités soit plus de 80 logements entièrement refaits à neuf. Le partenariat mis en place avec le groupe Créquy a permis de renouveler le parc de logements privés et de redorer l'image de ces paysages urbains.

Suresnes

7 297 m<sup>2</sup>

Mulhouse

Plus de  
50 000 m<sup>2</sup>  
rénovés

30 392 m<sup>2</sup>

Saint-Etienne

Grenoble

Intervention massive concentrée sur 3 quartiers de Saint-Etienne :

- Crêt du Roc : 29 immeubles soit 17 331 m<sup>2</sup> de logements et 26 millions d'euros de travaux
- Tarentaise-Beaubrun : 18 immeubles
- Jacquard : réhabilitation de la Condition des Soies, 1<sup>er</sup> Monument historique BBC de France

Montpellier

4 200 m<sup>2</sup>

Toulon

Nice

Le vieux centre de Toulon est au cœur d'un vaste plan de restructuration rendu possible grâce à la Convention ANRU signée en 2006 et à une forte pression des collectivités sur le bâti.

Le quartier est donc, depuis quelques années, en pleine mutation et cela porte ses fruits. En effet, les ruelles au charme provençal et ses placettes reprennent leur droit. C'est dans cette dynamique de rénovation que le Groupe Créquy est intervenu massivement sur la ville de Toulon et attaque aujourd'hui son quinzième immeuble.

# Nos valeurs

Depuis une quinzaine d'années, le groupe CREQUY s'illustre par la restructuration d'immeubles anciens en partenariat avec des collectivités et leurs opérateurs sur des centres anciens.

Nos réalisations se distinguent des programmes immobiliers ordinaires par notre volonté de combiner le cachet de l'ancien, la modernité des logements et la performance énergétique. Cela est rendu possible par un travail étroit avec les Architectes des Bâtiments de France et des artisans spécialisés pour maîtriser à la fois la remise en valeur des moindres détails architecturaux et le bien-être des futurs résidents des logements.



Les prestations sont de grande qualité : architecture préservée ; intérieurs haut de gamme ; logements modernes, accessibles, fonctionnels et agréables à vivre : isolation thermique et phonique, espaces extérieurs, ouvertures généreuses pour une bonne luminosité...





*Exemples  
de  
réalisations*

CRÉQUY



