

Le Malausséna

4, avenue Malausséna & 33, rue Marceau - NICE

*Gamme
premium*



Fiscalité - Déficit foncier

CRÉQUY



2



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-responsible 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

Le quartier Libération, prolongement direct de l'avenue Jean Médecin, est un quartier bourgeois en plein essor qui a connu un renouveau ces dernières années.

Réputé pour son animation, il est pourvu de nombreux restaurants, cafés, épiceries fines ; mais surtout d'un grand marché à ciel ouvert regroupant plus de 120 étals offrant quotidiennement de nombreux produits locaux de qualité.

Jouxtant la place Charles de Gaulle, la gare du Sud (anciennement Gare des chemins de fer de Provence) a été complètement repensée. Autrefois simple gare de trains, elle est en pleine restructuration afin de se transformer en pôle de loisirs réunissant plus de 3 500m² de commerces, restaurants, cinéma multiplexe, centre sportif et marché couvert. Parallèlement, des immeubles vont être construits en accession libre à destination des familles niçoises, ainsi qu'une résidence étudiante.

Notre programme se situe dans ce quartier très attractif au style de vie urbaine animé. Il se compose de deux immeubles de type haussmannien, dont les façades de belle facture forment l'angle de l'avenue Malausséna et de la rue Marceau.

La partie arrière est constituée d'une cour à usage de stationnements ; l'accès s'effectue par la rue Boissy d'Anglas.

Points forts du programme :

- Quartier central de Nice
- Prolongement de l'avenue Jean Médecin
- Tram T1 à 200m, arrêt : Gare Thiers
- 5 mn à pied du centre-ville
- 2 mn à pied de la gare





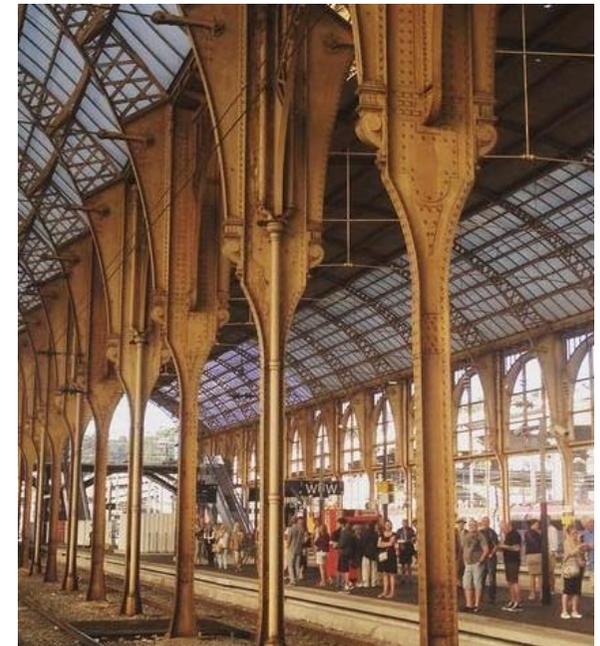
L'environnement



La gare SNCF Thiers, principal pôle ferroviaire de Nice-Côte-D 'Azur avec plus de 8 millions de voyageurs par an (11 millions attendus d'ici 2020), est au cœur d'un vaste plan de réaménagement urbain. En effet, située en plein centre de Nice, la gare Thiers est la première image que la ville donne d'elle-même. Il est donc important d'offrir une image à la hauteur du territoire niçois et de répondre aux futurs enjeux de déplacement notamment avec l'arrivée des liaisons rapides (Gênes en 2018 et Paris en 2023), le renforcement des TER et le développement du réseau de tramway.

L'objectif premier de la requalification de la gare est de réaliser un véritable pôle d'échange multimodal sur plus de 10 000m². Une 1ère tranche de travaux a été livrée fin 2015 concernant les services et les accès aux quais. Une 2nd tranche est prévue avec l'intégration d'un espace marchand rejoignant la ligne 1 du tramway d'ici fin 2019.

La gare d'aujourd'hui





La gare de demain

Un projet de grande envergure est donc actuellement en cours dans ce quartier avec la création d'une liaison entre la gare et l'arrêt de tram, rue Jean Médecin, afin de gommer la frontière urbaine entre les 2 parties de la ville. Il sera matérialisé par la construction d'un bâtiment iconique taillé en forme de diamant (ensemble sculptural composé de béton, d'acier et de verre) sur 40m de hauteur. Cet ensemble architectural est signé par Daniel Libeskind, auteur du Ground Zero à Manhattan et du Royal Ontario Museum de Toronto.

Le bâtiment s'étendra ainsi sur 19 000m² soit 6 étages avec 7 000m² de commerce, 4 600m² d'hôtel, une salle de spectacle de 600m², 1 800m² de bureaux, 2 200m² de salle de fitness et un restaurant panoramique de 744m² pour un budget total de 80 millions d'euros.

C'est dans ce contexte de redynamisation de quartier que l'action du groupe Créquy s'est inscrit avec la réhabilitation du Malausséna, bâtiment haussmannien de belle facture proposant actuellement 24 logements.





L'IMMEUBLE



*Vu du
Ciel*

Les caractéristiques

- **FISCALITÉ** : Déficit foncier
- **NOMBRE DE LOTS** : 24 lots (1ère phase de commercialisation), 3 lots (2^{ème} phase de commercialisation)
- **TYPES DES APPARTEMENTS 2^{ème} phase de commercialisation** : T2
- **NOMBRE D'ÉTAGES** : 4 étages
- **QUOTE PART TRAVAUX** : 65 %
- **RÉPARTITION PARTIES COMMUNES / PRIVÉES** : 22 % / 78 %
- **COMMERCIALISATION** : 2^{ème} phase
- **DATE DE LIVRAISON** : 01/04/2022
- **NORME ÉNERGÉTIQUE** : R.T (Réglementation thermique) par élément équivalent H.P.E



Le projet

Le Malausséna, déployé sur deux artères larges et lumineuses dont l'une connue pour son célèbre marché, offre un registre de façades remarquables par leurs ornementations fleurales.

Parfait exemple de ce que les années folles ont produit sur la Riviera, les bow-windows et terrasses de son pignon d'architecture composite alternent en un jeu savant les entrées de lumière et les massifs sculptés. Sous les frondaisons apportant fraîcheur et ombre, les appartements bourgeois desservis par de vastes communs où s'intégreront les ascenseurs d'esprit belle-époque ; les escaliers verront leur marbre restauré et leurs boiseries conservées.

Un soin particulier sera apporté à la mise en lumière et en couleur de cet ensemble immobilier qui promet d'être une des belles adresses de l'avenue.

*Henry-Pierre Marsal
Architecte d'intérieur*





LES CHIFFRES CLÉS

Etude locative



Immanence, partenaire historique du Groupe Créquy, s'est spécialisé dans la location de l'immobilier d'investissement en centre ancien. En effet au-delà des missions classiques de transaction, syndic des copropriétés créés 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.

Plus de 650 logements gérés





VOS GARANTIES



**Garantie des prix fermes et
Définitifs***



Garantie de bonne fin**



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



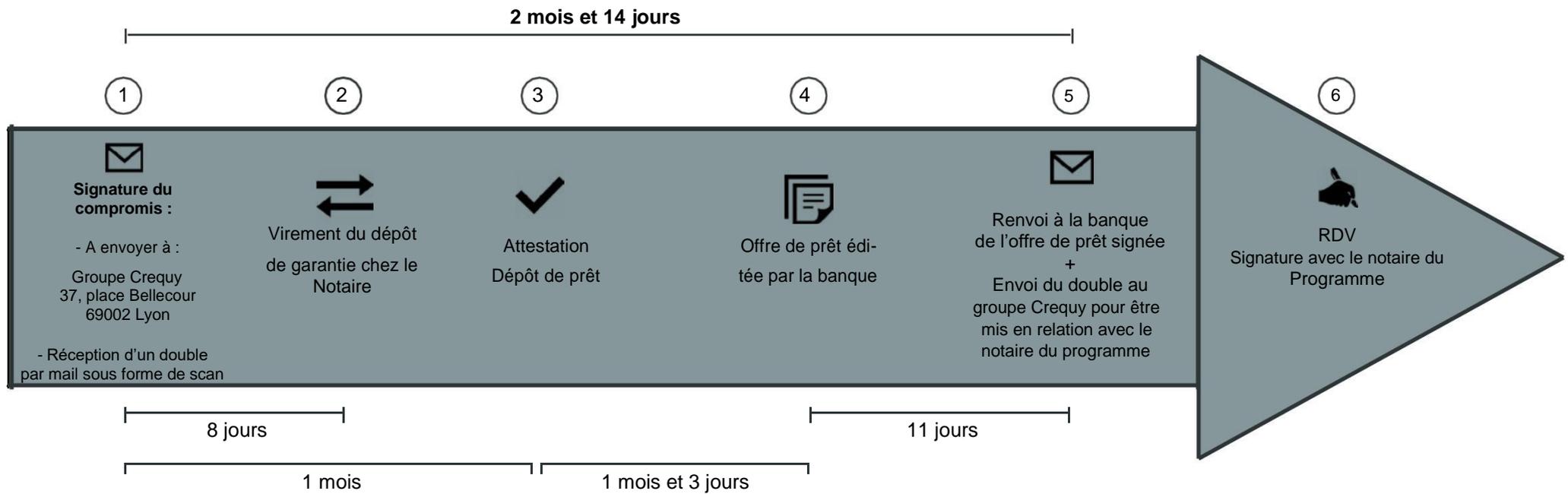
**Garantie du délai d'exécution
des travaux****
*Paiement d'une indemnité équiva-
lente aux montants des loyers non
Perçus, en cas de retard.*

**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



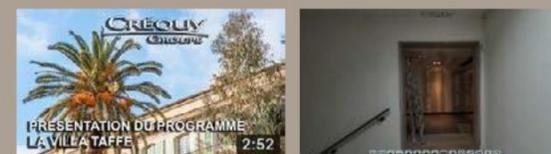
Book programme

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 297m² 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 m²

Mulhouse

Plus de
50 000 m²
rénovés

Intervention massive concentrée sur 3 quartiers de Saint-Etienne :

- Crêt du Roc : 29 immeubles soit 17 331 m² de logements et 26 millions d'euros de travaux
- Tarentaize-Beaubrun : 18 immeubles

30 392 m²

- Jacquard : réhabilitation de la Condition des Soies, 1e Monument historique BBC de France

Saint-Etienne

Grenoble

Montpellier

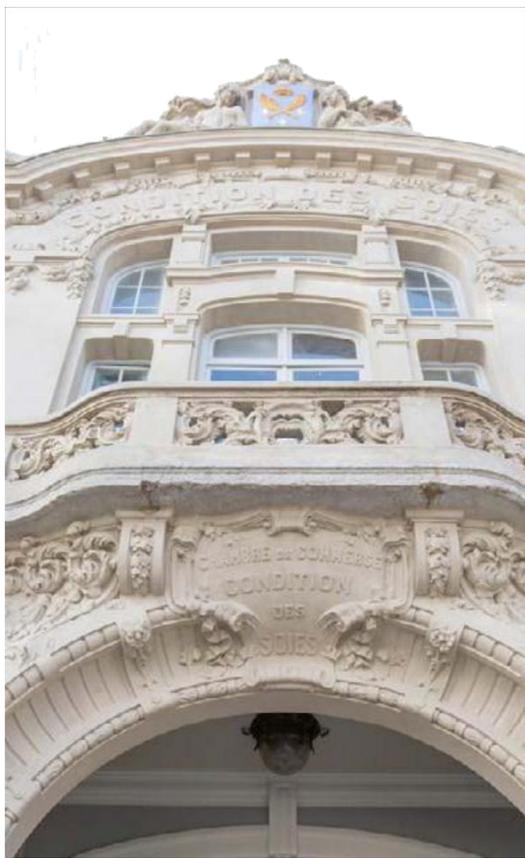
4 200 m²

Nice

Toulon

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 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
Réalizations*

CRÉQUY



CRÉQUY

Siège social : 37, place Bellecour - 69002, Lyon
www.groupecrequy.fr
04 81 91 55 20
contact@groupecrequy.fr