

# *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 500m<sup>2</sup> 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.

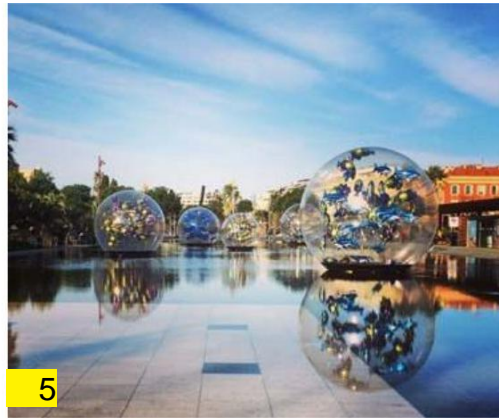
La partie arrière est constituée d'une cour à usage de stationnements ; l'accès s'effectue par la rue Boissy d'Anglas.

## 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









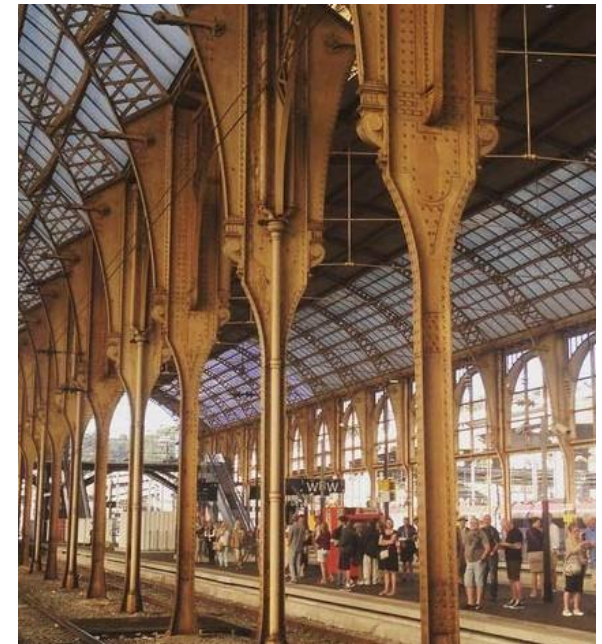
## L'environnement



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 000m<sup>2</sup>. 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 000m<sup>2</sup> soit 6 étages avec 7 000m<sup>2</sup> de commerce, 4 600m<sup>2</sup> d'hôtel, une salle de spectacle de 600m<sup>2</sup>, 1 800m<sup>2</sup> de bureaux, 2 200m<sup>2</sup> de salle de fitness et un restaurant panoramique de 744m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> phase de commercialisation)
- **TYPES DES APPARTEMENTS 2<sup>ème</sup> phase de commercialisation** : T2
- **NOMBRE D'ÉTAGES** : 4 étages
- **QUOTE PART TRAVAUX** : 65 %
- **RÉPARTITION PARTIES COMMUNES / PRIVÉES** : 22 % / 78 %
- **COMMERCIALISATION** : 2<sup>ème</sup> phase
- **DATE DE LIVRAISON** : 4<sup>e</sup> Trimestre 2021
- **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





CRÉQUIY

DEFICIT FONCIER / DEFICIT FONCIER SUBVENTIONS / LIBRE

Le Malausséna - 4, avenue Malausséna et 33, rue Marceau - 06000 NICE

Lots n°	Désignation	Etage	Surface Habitable (en m²)	Surface Annexe (m²)	Prix Foncier TTC	Prix Travaux TTC*	Total investissement*	% Travaux déductibles sur total opertaion (foncier+travaux)	Subventions	Loyer si subventions**	Loyer Libre mensuel**	Rentabilité Loyer Libre
B11 bis	T2	R+1	45,00	4,00	130 095 €	198 405 €	328 500 €	60%			776 €	2,83%
B24	T2	R+2	43,80		114 866 €	188 987 €	303 853 €	62%			766 €	3,03%
B32	T2	R+3	58,40	5,00	140 217 €	259 611 €	399 828 €	65%			1 066 €	3,20%
B33	T2	R+3	59,85	5,00	141 864 €	266 797 €	408 661 €	65%			1 090 €	3,20%
A44	T2	R+4	45,90	7,00	129 178 €	224 252 €	353 430 €	63%	25 245,00	448 €	1 124 €	3,82%
B41	T2	R+4	43,80	4,00	117 141 €	210 629 €	327 770 €	64%	24 090,00	415 €	882 €	3,23%
B41bis	T2	R+4	47,80	8,00	136 190 €	217 530 €	353 720 €	61%	26 290,00	469 €	997 €	3,38%
B43	T3	R+4	68,10	16,00	202 758 €	307 992 €	510 750 €	60%	37 455,00	689 €	1 465 €	3,44%
B44	T3	R+4	64,20	7,00	178 420 €	287 320 €	465 740 €	62%	35 310,00	613 €	1 304 €	3,36%

Selon législation en vigueur et sous réserve de la signature de l'acte de vente avant le 31/12/2020

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

\*\*Le non-respect des engagements de location peut entraîner la perte des subventions et /ou du bénéfice des incitations fiscales



## 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

Le Malausséna - 4, avenue Malausséna et 33, rue Marceau - 06000 NICE							
Lots n°	Désignation	Etage	Surface Habitable (en m <sup>2</sup> )	Annexes (m <sup>2</sup> )	Conventionnés ou libres	Subventions	Loyer mensuel
A11	STUDIO	R+1	32,97	17,29	Conventionné 9 ans	23 705 €	371 €
A15	STUDIO	R+1	27,72	2,50	Libre		532 €
B13	T2	R+1	59,85	19,51	Conventionné 9 ans	37 748 €	1 247 €
B14	T2	R+1	53,03	18,33	Conventionné 9 ans	33 359 €	1 122 €
A21	STUDIO	R+2	32,97	4,70	Libre		649 €
A25	STUDIO	R+2	27,72	2,50	Libre		532 €





# LE GROUPE CREQUY

UPCYCLING ET MODERNITE



*Au travers de conception de lieu de vie, nos projets sont conçus pour créer de la valeur économiques et financières.*





**20**

années  
d'expérience



**702**

logements



**+200 M€**

D'investissements  
totaux



**200**

Artisans spécialisés  
sur nos chantiers

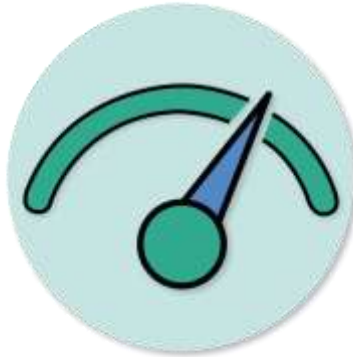
*Notre expérience dans des secteurs à patrimoine remarquable de plusieurs villes, nous permet aujourd'hui d'avoir les réflexes et la rigueur que nécessitent ce type de projets. Notre attention se porte sur la sélection d'artisans locaux, reconnus et sensibles à l'architecture ancienne et à son évolution.*

# NOS GAMMES PRODUITS



## 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 !



## 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.



## 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.





*Exemple de réhabilitation : cour intérieure végétalisée*



*Exemple de réhabilitation : partie privative*





*Exemple de réhabilitation : partie commune*

# NOTRE ACCOMPAGNEMENT

Notre engagement : une communication **privilégiée** durant toute la durée de l'opération



**Visites projet**



**Projet déclaratif IR**



**Compte rendu travaux**  
**1 fois par trimestre**



**Quitus à la livraison**



**Plateforme digitale**



# DERNIERS PROJETS



Découvrez nos dernières réalisations sur [www.groupecrequy.fr](http://www.groupecrequy.fr)

CRÉQUIY  
GROUPE

