



VALLAURIS
GOLFE JUAN

VILLA CENTIFOLIA

IMMOBILIER PATRIMONIAL | DEFICIT FONCIER | PRESTATIONS HAUT DE GAMME | LOCATION SAISONNIERE | LMNP

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



UNE OASIS AZURÉENNE

CHARME ET PRESTIGE AU CŒUR DE LA CÔTE D'AZUR

UNE PLACE CULTURELLE DE RENOMMÉE INTERNATIONALE

VALLAURIS : LA MUSE DE PICASSO

Cité d'Art et d'Histoire, elle s'épanouit entre mer et montagne. Son centre pittoresque, ses ruelles animées et ses monuments historiques invitent à la découverte. Triangle d'or de l'art azuréen, Vallauris rayonne par ses manifestations culturelles et attire les regards. Chaque printemps, le festival du film de Cannes célèbre le 7^{ème} art, tandis que les peintres de renom, de Picasso à Renoir, ont immortalisé la beauté de ses paysages. Vallauris, terre d'inspiration, a marqué l'œuvre de Pablo Picasso. Ses "Années Vallauris", période de création intense, ont donné naissance à des sculptures et peintures majeures, dont "La Guerre et la Paix".



Nichée entre Cannes et le Cap d'Antibes, la ville historique de Vallauris-Golfe Juan vous offre un cadre de vie idyllique surplombant les montagnes de l'Estérel.

- 1 PLAGE DU MIDI**
s'étendant vers Juan-les-Pins
- 2 CENTRE HISTORIQUE DE VALLAURIS**
Avec ses fortifications construite "en damier"
- 3 MARINA DU GOLFE JUAN**
- 4 LE MUSÉE NATIONAL PICASSO**
"La Guerre et la Paix"



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE

VALLAURIS-GOLFE JUAN, JOYAU AZURÉEN,

bénéficie d'une situation idéale en bordure de la Méditerranée, et offre un accès privilégié à une multitude d'activités, qu'elles soient touristiques, économiques ou culturelles. Avec ses plages, ses sports nautiques, ses terrains de golf, ses restaurants, ses musées et son aéroport international, la ville cumule de nombreux atouts. De plus, elle se trouve à seulement une heure des stations de ski et de l'Italie !

UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

Intégrée à Sophia-Antipolis et à proximité immédiate de Grasse, elle jouit d'une renommée mondiale pour ses roses exceptionnelles et son industrie du parfum. Vallauris est étroitement associée à des grandes maisons telles que Chanel et Dior.



UNE TERRE D'INSPIRATION et emblématique dans l'Histoire de la peinture, ayant accueilli des artistes de renom tels que **Picasso et Renoir**. Ils y ont laissé leur marque et ont contribué à son évolution artistique.

LA FRENCH RIVIERA baignée par les eaux scintillantes de la Méditerranée et également connue sous le nom de Côte d'Azur, s'étend majestueusement sur plus de 120 kilomètres. De Menton à Saint-Tropez, en passant par les incontournables villes de Nice, Cannes et Monaco, chaque tronçon de ce littoral offre une mosaïque de paysages à couper le souffle et des expériences inoubliables.

1ÈRE TECHNOPÔLE D'EUROPE

Foyer mondial de l'innovation technologique.

Chaque année, celle-ci voit naître plus de 1000 nouveaux emplois dans des secteurs cruciaux tels que l'intelligence artificielle, les biotechnologies, ainsi que les véhicules autonomes et connectés, consolidant ainsi son statut de leader dans le domaine de la recherche et du développement.

2500 entreprises



40 000 salariés

10 000 étudiants et chercheurs

50 ans

DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT





UNE ARCHITECTURE ANNÉES 50 ÉLÉGANTE

DES APPARTEMENTS
OÙ IL FAIT
BON VIVRE

SITUÉE AU CŒUR
DU CENTRE-VILLE
COMMERÇANT,

avec tous les services de proximité, la résidence Centifolia donne sur une place arborée et ombragée, typique des villes méditerranéennes. Elle se situe à 2 minutes à pied du musée Picasso, à 30 mètres des transports en commun mais également à 3 kilomètres de la plage.



UNE RÉHABILITATION DE PRESTIGE

POUR UNE RÉSIDENCE
HAUT DE GAMME

VALORISATION DU PATRIMOINE

L'immeuble, proche du centre ancien et du château de Vallauris, fera l'objet d'une restauration visant à valoriser ce patrimoine du XX^{ème} siècle. Les façades seront restaurées pour retrouver des teintes chaudes, tandis que les appartements respecteront les meilleures normes thermiques pour un confort optimal toute l'année. Les travaux revitaliseront les espaces extérieurs et offriront une finition intérieure patrimoniale, tout en conservant la qualité architecturale du bâtiment.



L'ARCHITECTURE EST LE JEU SAVANT, CORRECT ET MAGNIFIQUE DE FORMES ASSEMBLÉES DANS LA LUMIÈRE

LE CORBUSIER



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ POUR UNE VIE PAISIBLE

La résidence Centifolia sera entièrement restaurée afin que chaque appartement bénéficie au maximum de la lumière naturelle.

Les dix appartements sont :

- Traversants ;
- Ouverts sur des terrasses orientées plein Sud ;
- Sans aucune surface perdue ;
- Sans vis-à-vis ni nuisance.

CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets contrecollés en chêne ;
- Des rangements sur-mesure dans la chambre permettant de dégager un maximum d'espace ;
- Une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plaque vitrocéramique et hotte ;
- Une salle de bains premium intégrant un meuble vasque, un placard bas, un miroir avec luminaire décoratif et un sèche-serviettes ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

À l'abri des regards et de la rue, un solarium sera aménagé en terrasses privatives.

En outre, l'isolation sera fortement améliorée et la climatisation sera installée dans chaque appartement.

ESTHÉTIQUE ET LONGÉVITÉ :

- Aux abords immédiats de monuments historiques, les façades et les toitures vont être entièrement restaurées, dans le respect des prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les menuiseries extérieures vont être remplacées ;
- La cage d'escalier et les parties communes seront décorées par un architecte d'intérieur avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires...) ;
- Les matériaux utilisés seront haut de gamme et durables (revêtements de sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC...).

PLUS
DE
60%
DE TRAVAUX
SUR LA CÔTE
D'AZUR

DEUX FISCALITÉS POSSIBLES:
DÉFICIT FONCIER OU LMNP

EXEMPLE DE SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER POUR UN 2 PIÈCES DE 48 M²		
2 parts	TMI 41%	Loyer : 710 € HC / mois
Prix du foncier : 106 519 € ⁽¹⁾ <i>(1) A titre indicatif</i>	Prix des travaux : 205 490 €	Frais de notaire : 7 500 €
Total à financer : 312 000 € Emprunt⁽²⁾ 312 000 € <i>(2) Prêt amortissable sur 20 ans, 3,38% et 0,2% d'assurance</i> <i>Mensualités TEG fixe : 1 293 € sur 20 ans</i> COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 130 151 €		
Calcul de l'avantage fiscal : 21 400 x 3 x 41% = 26 322 € imputables sur le revenu global Reste à reporter 179 168 € sur l'ensemble des revenus fonciers soit un gain de 104 276 € (179 168 x (41%[TMI]+17,2%[CSG])) LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL EST DE 130 597 €		Prix de revient de l'investissement : Total loyer sur 20 ans : 229 000 €⁽³⁾ Économie d'impôt : 130 597 € 442 080 € (emprunt) - 229 000 € - 130 597 € LE PRIX DE REVIENT EST DE 82 483 € <i>(3) 3% hausse loyer par an</i>
RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION		
Prix de revient de l'investissement : 82 483 €	Valeur de l'investissement : 312 000 €	Capitalisation : 229 517 €

TMI : Tranche Marginale d'Imposition - CSG : Contribution Sociale Généralisée.

LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER	
LE PRINCIPE Le principe est de rénover un bien immobilier destiné à la location nue et de déduire le montant des travaux d'entretien, réparation et d'amélioration de vos revenus fonciers. En réalisant ces travaux, vous pourrez créer un déficit foncier (charges foncières plus importantes que les recettes foncières) imputable sur les revenus fonciers tirés de vos autres biens mais également imputable, pour l'année de sa constatation, à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global. L'éventuel reliquat de déficit foncier est ensuite imputable sur les revenus fonciers de vos dix prochaines années.	DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ; ➤ Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales ; ➤ Double impact fiscal sur la TMI et les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) ; ➤ Une déduction sur les bénéfices fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ; ➤ Une déduction sur les bénéfices fonciers des intérêts d'emprunt et des frais assimilés ; ➤ Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR Un investissement permettant de gommer l'imposition sur les revenus fonciers voire plus généralement l'impôt sur le revenu du fait de l'imputation sur le revenu global de 10 700 € l'année de constatation du déficit. ➤ Un dispositif n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales. ➤ Un investissement sans contrainte : montant de l'investissement, loyers et ressources du locataire non plafonnés. ➤ Déduction des travaux d'entretien, réparation et amélioration en plus de la déduction des charges de la propriété (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion...)	

LE DISPOSITIF LMNP	
LE PRINCIPE La location meublée non professionnelle ou LMNP est un statut qui permet de bénéficier d'un dispositif fiscal avantageux pour les particuliers qui souhaitent mettre en location un bien meublé neuf ou rénové.	DE NOMBREUX ATOUTS ➤ Dans le cas du régime micro-BIC, seuls 50 % des revenus locatifs seront imposés. ➤ Dans le cas du régime réel, il est possible d'amortir le prix d'achat du logement. Seulement possible pour une location meublée, il s'agit d'un amortissement comptable. Il existe ainsi des charges déductibles dans le cadre du statut LMNP. Elles concernent les intérêts d'emprunts, la taxe foncière, les frais de notaire, les charges de copropriété, les primes d'assurance, les travaux pour l'entretien ou la réparation du bien ainsi que deshonoraires versés à des tiers. ➤ En cas de revente, lorsque le propriétaire choisit de déclarer ses revenus locatifs au régime réel, il bénéficie de l'amortissement immobilier pour réduire son imposition.
LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR Le bien doit être meublé selon un cahier des charges à respecter. Il existe trois types de baux : ➤ Le bail meublé d'une durée d'un an (renouvelable) ➤ Le bail meublé étudiant d'une durée de 9 mois (non renouvelable) ➤ Le bail mobilité (d'une durée renouvelable jusqu'à 10 mois maximum)	

UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE & TEMPORELLE MAXIMALE

- 1

GARANTIE FINANCIÈRE DES FONDS A.S.I.
déposés sur un compte CARPA.
- 2

GARANTIE DU RESPECT DU PLANNING D'EXÉCUTION DES TRAVAUX : en cas de retard de réception des ouvrages, paiement d'une indemnité (selon le planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).
- 3

GARANTIE DE PRIX FORFAITAIRE, FERME ET DÉFINITIF : maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.
- 4

GARANTIE JURIDIQUE ET FISCALE
assurée par l'AARPI Rivière, Avocats, Associés.

CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

Spécialisée dans les opérations de restauration immobilière, Beauregard réhabilite des bâtiments désaffectés de toutes les époques et qualités architecturales, sur l'ensemble du territoire français.

Ces programmes résidentiels sont éligibles à différents dispositifs : loi Malraux, loi Monument Historique, Déficit foncier, Denormandie, LMNP...

Filiale de Demathieu Bard Immobilier, Beauregard s'appuie sur la forte expertise technique et financière d'un acteur majeur de la construction et de la promotion immobilière. Le Groupe Demathieu Bard réalise annuellement plus de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

En s'adaptant aux bâtiments existants, Beauregard préserve le patrimoine et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Nos résidences limitent l'étalement urbain et contribuent durablement au renouveau des centres-villes anciens.

BEAUREGARD-IMMOBILIER.FR

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER