



INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ À FRÉJUS - AZUR SERENA

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES





Un territoire touristique bordé par la Méditerranée



Le centre historique de Fréjus



De nombreuses balades à proximité

ESTÉREL CÔTE D'AZUR

UN TERRITOIRE ATTRACTIF À PROXIMITÉ DES PÔLES ÉCONOMIQUES

Des sites naturels d'exception comme les massifs de l'Estérel, des Maures, la Corniche d'Or, le littoral présent tout le long de la commune... Estérel Côte d'Azur Agglomération s'affirme comme une destination incontournable pour les amoureux du plein air et de nature préservée...

Elle offre à ses 118 000 habitants* une autre manière de vivre la Côte d'Azur à la fois plus naturelle, calme et douce.

Un lieu de résidence idéal pour y vivre comme pour y travailler !

Outre ses atouts naturels et paysagers, sa vitalité est accentuée par 25 000 entreprises*, 40 000 emplois et 31 parcs d'activités*. Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose de facilités d'accès : à proximité de l'autoroute A8 vers les bassins d'emploi, d'une gare TGV à Saint-Raphaël-Valescure (20 liaisons quotidiennes depuis Paris en été) et d'un réseau de bus desservant toutes les communes aux alentours.

L'agglomération s'appuie sur des filières d'excellence : logistique, construction / aménagement, agriculture, bien-être / santé, nautisme et bien sûr le tourisme.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'AGGLOMÉRATION



2^e communauté
d'agglomération
du Var*



51 km*
de littoral



32 000 hectares*
de forêt



+ de 3 000*
emplacements
de bateaux



FRÉJUS

LA DOUCEUR DE VIVRE AZURÉENNE ENTRE PORT, GOLF ET COLLINES DE L'ESTÉREL

Ici à Fréjus, en plein cœur de la Côte d'Azur où Méditerranée et Provence s'unissent, la ville, la nature et la mer sont intimement liées.

Surnommée la « Pompéi Provençale », Fréjus raconte son passé romain au gré des ruelles ponctuées de plus de 200 commerces, des places ombragées et de terrasses de restaurants.

Ce supplément d'âme en fait une ville où la qualité de vie séduit chaque jour davantage. Les nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels, ses nombreux marchés hebdomadaires n'ont rien à envier aux grandes villes azuréennes.



Le cœur historique, véritable musée à ciel ouvert



Bus
à 1 minute* à pied
vers le centre-ville,
les plages et les
communes alentour



**Espace
Commercial -
Shopping**
Grand Estérel à 4
minutes* en voiture



**Centre
historique**
à 8 minutes*
en voiture



Plages
à 9 minutes*
en voiture



AZUR SERENA

ÉLÉGANCE NATURELLE ET DURABLE D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE,

Azur Serena s'insère en retrait de la rue, le long d'une piste cyclable et est protégé par des massifs fleuris.

En continuité avec l'espace boisé classé, l'aménagement d'**Azur Serena** a permis de créer un vaste espace paysager intérieur inspiré du patrimoine naturel de Fréjus comme le Parc Aurélien.

Les façades jouent avec les verticalités grâce aux avancées des balcons et aux brise-vues métalliques. Elles déclinent ses lignes contemporaines dans une multitude de tonalités pierre, sable et taupe.

- 1 hectare d'espaces verts autour de la résidence
- Domaine arboré avec piscine

DES APPARTEMENTS FONCTIONNELS

Au sein d'Azur Serena, appréciez les bienfaits d'habiter dans des appartements confortables conçus pour tous les styles de vie.

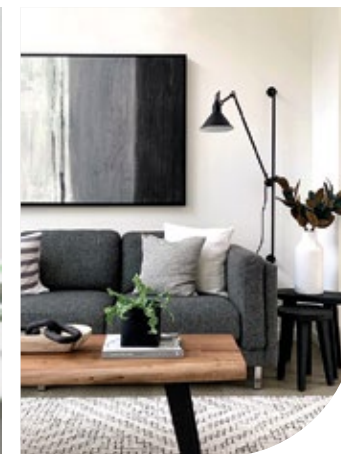
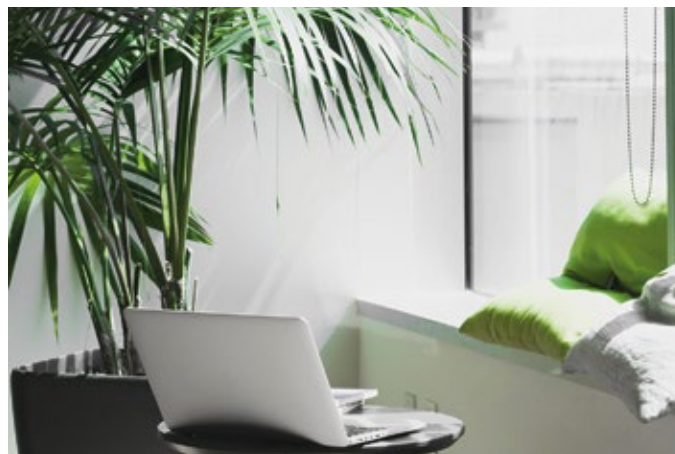
Du 2 au 4 pièces, les appartements privilégient le confort, la tranquillité et répondent aux besoins des résidents : indépendance des parties jour et nuit, cuisine ouverte sur un grand séjour, rangements...

Tous sont prolongés par un bel espace extérieur jusqu'à 17 m², parfois en angle, offrant un espace de vie supplémentaire. Les différentes orientations permettent le choix de l'ensoleillement et les larges baies vitrées à triple vantaux accentuent la lumière dans les séjours.

Pour plus d'intimité, les appartements familiaux disposent d'une suite parentale isolée avec salle d'eau privative. Une 2^e terrasse prolonge certaines chambres de ces logements.

SÉRÉNITÉ ET ESPRIT D'OUVERTURE
TOUT LE CONFORT MIS EN LUMIÈRE





DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

ESPACES INTÉRIEURS

- Les murs et plafonds de toutes les pièces sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols de toutes les pièces sont revêtus d'un carrelage 45 x 45 cm.
- Les salles de bains et salles d'eau sont faïencées, équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé.
- Les volets roulants sont motorisés pour plus de praticité.
- La production d'eau chaude se fait par pompe à chaleur collective thermodynamique, vous assurant un confort durable et économe.
- Le chauffage individuel par panneaux rayonnants permet une parfaite maîtrise de votre consommation.

PARTIES COMMUNES

- Les halls d'entrée ainsi que les parties communes sont conçus par notre architecte d'intérieur.
- Les ascenseurs desservent tous les étages et les parkings.
- Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Les locaux à vélos avec station de gonflage/réparation sont sécurisés et en sous-sol.

UNE SÉCURITÉ OPTIMISÉE

- L'accès aux sas des halls d'entrée est contrôlé par digicode, vidéophone et badge Vigik® pilotable depuis un smartphone.
- Les appartements bénéficient d'une porte d'entrée avec bloc anti-effraction sur huisserie métallique, serrure de sûreté 3 points d'ancrage A2P*.
- Les parkings en sous-sol sont sécurisés par porte télécommandée.

DES LABELS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Conçu dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020 seuil 2025, **Azur Serena** s'enrichit d'une certification NF Habitat permettant ainsi de réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

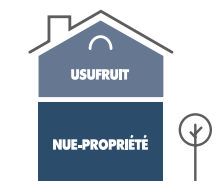
- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

Altarea Ingénierie Patrimoniale développe un produit d'investissement alternatif à l'accession au logement locatif : l'Usufruit Locatif Intermédiaire (LLI/ULI).

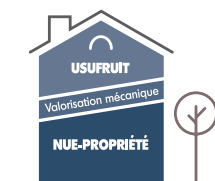
Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en Nue-Propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

AVANTAGES

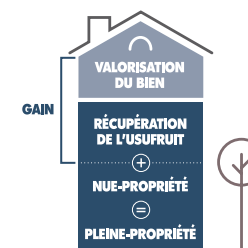
- Achat d'un appartement **à un prix décoté**.
- Les **frais de notaire** sont appliqués à la **seule nue-propiété**.
- La valeur de la nue-propiété **n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI**.



2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'appartement est géré par l'usufruitier et **aucune dépense n'incombe au nu-propiétaire** (frais de gestion, charges de copropriété, loyers impayés, logement vacant ...).
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt **déductibles des revenus fonciers** existants, ou à venir*.
- Possibilité de revente de la nue-propiété à tout moment, tout en **conservant les avantages fiscaux acquis**.



3 Au terme de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'acquéreur devient **pleinement propriétaire de son bien** remis en état, sans **aucun frais complémentaire, ni formalité**.
- Il bénéficie de la **valorisation mécanique de son bien**.
- Il profite d'une **fiscalité allégée** sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de **frais de donation réduits**.

AZUR SERENA :

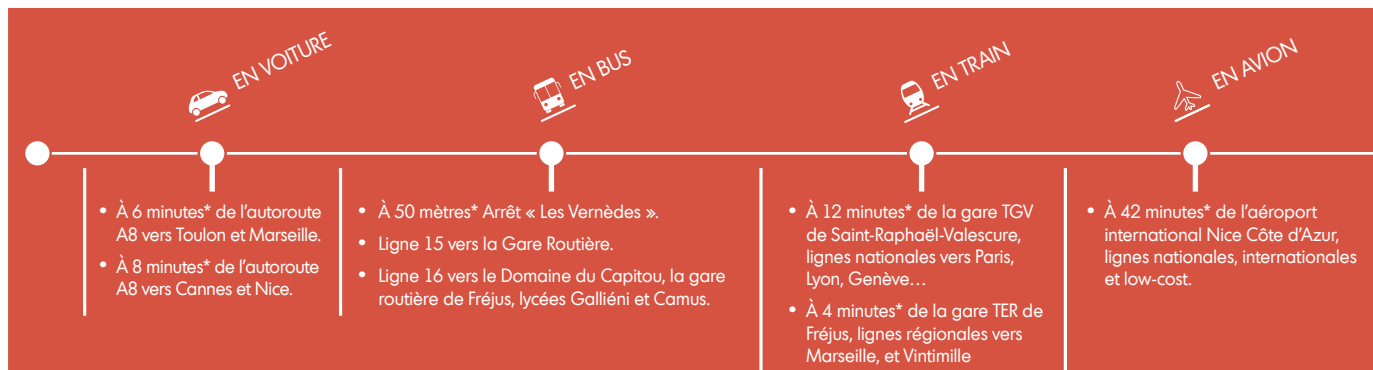
- Durée de l'usufruit temporaire : **16 ans**
- Bailleur : **IN'LI PACA**
(Groupe Action Logement)

* Cf article 31.1. I Od du CGI et article 156.1.3° du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



AZUR SERENA

573 RUE DES COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD
83600 FRÉJUS



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

04 84 310 310
APPEL NON SURTAXÉ

cogedim.com

*Sources : Google Maps, ville de Fréjus, Insee, Communauté d'agglomération. Crédits illustrations : Image Doing, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Wallis.fr : © Véronique Paul / © Dano, © Trillaud. Shutterstock : © Bimka. Adobe Stock : © Guillaume Voiturier. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA – 07/2024. Ne pas jeter sur la voie publique