



LES TERRASSES DU PARC

VILLENEUVE-LOUBET (06)

E I I E
EMERIGE



VILLENEUVE-LOUBET

UN CADRE VERDOYANT, ENTRE TERRE ET MER.

**Bienvenue au Cœur Nature
de la Côte d'Azur: Villeneuve-Loubet.**

À mi-chemin entre Cannes et Nice, la plus verte des communes bleues conjugue les attraits d'une station balnéaire au charme provençal à ceux d'une ville éblouissante aux multiples visages.



Vieux Villeneuve-Loubet



Port de Marina Baie des Anges

Bercée par les vagues sous le soleil de la Méditerranée, Villeneuve-Loubet abrite en bord de mer le célèbre port de plaisance Marina Baie des Anges, emblème et patrimoine architectural de la région, dont les lignes épousent avec volupté l'infini de la mer et l'horizon des montagnes.

*«Une destination
de choix où détente
et douceur de vivre
s'entendent à merveille.»*



Sa longue bande littorale, composée de 4 km de plages de galets et de sable, est une succession de paradis entre terre et mer.



Plage de Villeneuve-Loubet

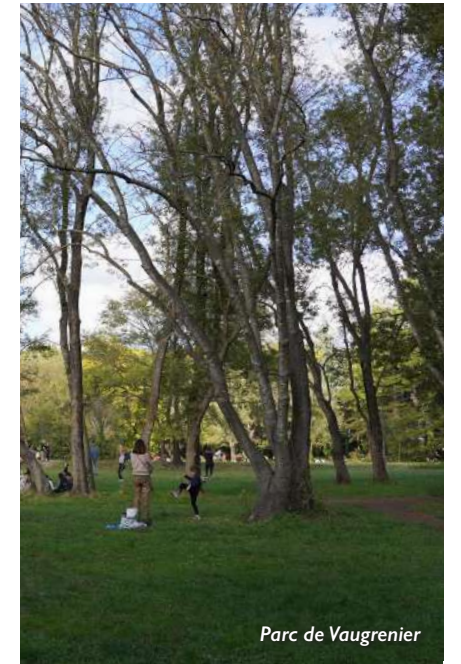
Avec près de 70% d'espaces verts, Villeneuve-Loubet est résolument tournée vers la nature. Considérée comme le plus grand jardin urbain du littoral azuréen, elle offre de grands espaces boisés, de véritables écrins de verdure et de sérénité à quelques pas de la mer: les Parcs naturels départementaux de Vaugrenier et des Rives du Loup invitent par leur beauté à la contemplation, en toute saison.



Les Rives du Loup



Parc de Vaugrenier



Parc de Vaugrenier

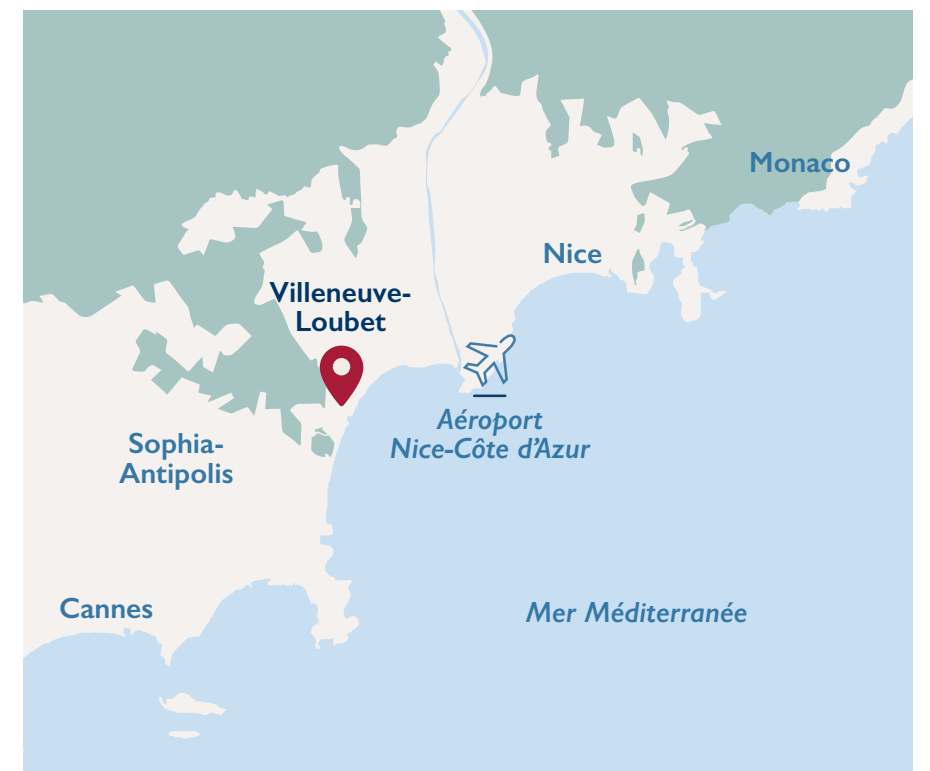
SITUATION

À MI-CHEMIN ENTRE NICE ET CANNES.

Outre ses paysages envoûtants, son village médiéval et un patrimoine culturel riche, la ville bénéficie également d'une situation géographique privilégiée sur la Côte d'Azur: son emplacement stratégique à mi-chemin entre Nice et Cannes, à seulement 15 minutes de Sophia-Antipolis*, 1^{ère} technopole européenne et haut lieu de l'innovation technologique dans le monde, ainsi que ses infrastructures publiques et privées, font de Villeneuve-Loubet une commune attractive pour tous, familles, actifs comme investisseurs avisés.



* à titre indicatif





LES TERRASSES DU PARC

UN HAVRE DE PAIX, EN CŒUR D'ÎLOT PAYSAGER.

Conçue en harmonie avec son environnement et ancrée dans l'air du temps, Les Terrasses du Parc est un secret bien gardé à proximité de la nature. Lovée dans un jardin central, cette résidence à l'architecture moderne et épurée offre une merveilleuse sensation de plénitude et s'inscrit avec justesse dans une continuité paysagère avec le Parc naturel de Vaugrenier.



L'ADRESSE

UN QUARTIER EXCLUSIF, SYMBOLE DE RENOUVEAU.

Dans le quartier des Maurettes et à l'entrée du Parc de Vaugrenier, véritable poumon vert du littoral azuréen, Les Terrasses du Parc séduit dès le premier regard par son environnement verdoyant et son emplacement au calme. Paradoxalement proche de toutes les commodités – supermarché, boulangerie,

pharmacie, le 1027 avenue du Docteur Julien Lefebvre est idéalement situé à quelques pas des plages, du port de plaisance Marina Baie des Anges et de la gare reliant Villeneuve-Loubet aux prestigieuses villes du littoral méditerranéen: Monaco, Nice, Cannes, pour ne citer qu'elles !

AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

-  En face du Parc naturel de Vaugrenier
-  À 8 min à pied de la gare Villeneuve-Loubet (Nice: 15 min, Antibes: 20 min, Cannes: 35 min, Monaco: 45 min)
-  À 10 min à pied des plages
-  À 20 min à pied du port Marina Baie des Anges
-  À 15 min en voiture de l'aéroport Nice-Côte d'Azur
-  À 15 min en voiture de Sophia-Antipolis, 1^{ère} technopole d'Europe





Autrefois industriel, le quartier des Maurettes affiche aujourd'hui un tout nouveau visage. Aménagement des voiries, des réseaux, nouveaux équipements publics, cet éco-quartier qui conjugue ambition architecturale et respect de l'environnement séduit tant par son dynamisme grandissant que par son cadre de vie unique. Autant de raisons qui font de la résidence Les Terrasses du Parc la réalisation rêvée pour investir sûrement et durablement.



Composée de 52 appartements, répartis sur 2 îlots de 2 bâtiments, la résidence Les Terrasses du Parc reflète la quête d'exigence d'Emerige, bâtisseur de résidences de prestige.

En façade, le choix de teintes claires et légères, conjuguées à un enduit minéral à la chaux, apporte une couleur régionale et contemporaine au 1027 avenue du Docteur Julien Lefebvre.



| | |
|---|---|
|  Permis obtenu et purgé |  RT 2012-10% Label BEE+ |
|  Actabilité T1 2023 |  Livraison T4 2025 |

Chênes verts, pins parasols, arbres de Judée, la nature s'invite sur les toitures végétalisées, et jusqu'au pas de votre porte. Bordée de haies mixtes et d'arbrisseaux en cépée naturelle, une longue allée piétonne vous oriente délicatement vers un jardin paysager haut en couleur – un cœur d'îlot aménagé et propice aux rencontres, à l'échange et au partage.



1 immeuble
1 œuvre

Signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige s'engage à soutenir l'art au quotidien en installant systématiquement une œuvre d'art contemporaine dans ses immeubles résidentiels et tertiaires, pour le plus grand plaisir des habitants et usagers des Terrasses du Parc.

UN COCON DE BIEN-ÊTRE, D'UNE ÉLÉGANCE SUBTILE.

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements dévoilent des volumes spacieux, baignés de lumière naturelle, qui vous assurent une ambiance chaleureuse tout au long de la journée. La belle hauteur sous plafond et la double orientation, pour la plupart des appartements, laissent instantanément

une agréable sensation de confort et de clarté. Un bien-être exclusif qui se prolonge en extérieur sur de généreux espaces privatifs : jardins, terrasses et balcons, dont certains offrant une vue imprenable et dégagée sur les collines et le Parc naturel de Vaugrenier.

«Des appartements contemporains qui séduisent dès le premier regard.»



«Un soin particulier apporté aux espaces intérieurs et extérieurs.»

De la cuisine ouverte sur la pièce de vie, jusqu'à la salle de bain, les prestations soignées et les matériaux de qualité apportent une touche finale à ces biens d'exception. Quand praticité rime avec sérénité: des places de stationnement en sous-sol complètent avantageusement l'offre de cette sublime résidence entièrement sécurisée.







PRESTATIONS

- Hauteur sous plafond de 2,60 mètres*
- Carrelage 45x45 cm (2 pièces), 60x60 cm (à partir du 3 pièces)
- Pare-bain et pare-douche fixes
- Placards aménagés et pièces de rangement
- Volets coulissants en aluminium
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Extérieurs dalle sur plots 60x60 cm
- Garde-corps en verre et auvents en béton lasuré
- Protections solaires coulissantes en toile perforée
- Parking sécurisé en sous-sol

«Emerige, l'assurance d'acquérir un bien de grande qualité.»

LES ACTEURS

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------|---|
| CONCEPTION, MONTAGE, DÉMEMBRÉMENT |  | | |
| COMMERCIALISATION |  | USUFRUITIER |  |
| PROMOTEUR |  | ARCHITECTE | JEAN-PAUL GOMIS ARCHITECTURE |

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 16 OU 18 ANS.

La résidence Les Terrasses du Parc dispose de 52 logements, répartis sur 4 bâtiments: A1, A2, B1 et B2. CATELLA Patrimoine propose 16 appartements, composant le bâtiment A1, en démembrement de propriété.

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 64% ou 59% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée temporaire de 16 ou 18 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 16 ANS

INFORMATIONS

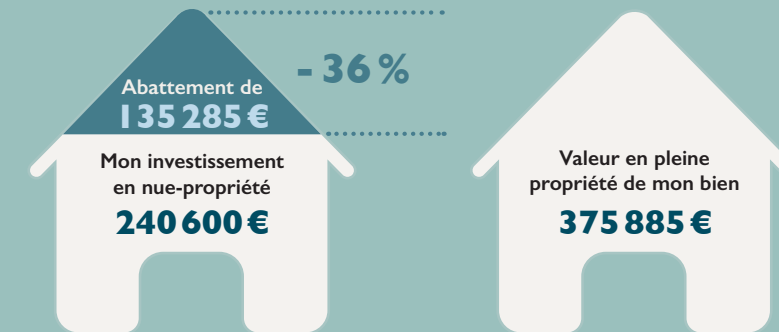
| | | |
|--|--|--|
| Type d'usufruit Locatif social | 4 358 €/m² * Prix moyen nue-propriété (parking inclus) | + 56,2% ** Performance mécanique (soit une capitalisation nette de 2,8% par an) |
| 16 ans Durée d'usufruit | 6 809 €/m² * Prix moyen pleine propriété (parking inclus) | + 98,3% *** Performance cible globale (soit une capitalisation nette de 4,4% par an) |
| | 36% Abattement | |

LES BIENS DISPONIBLES

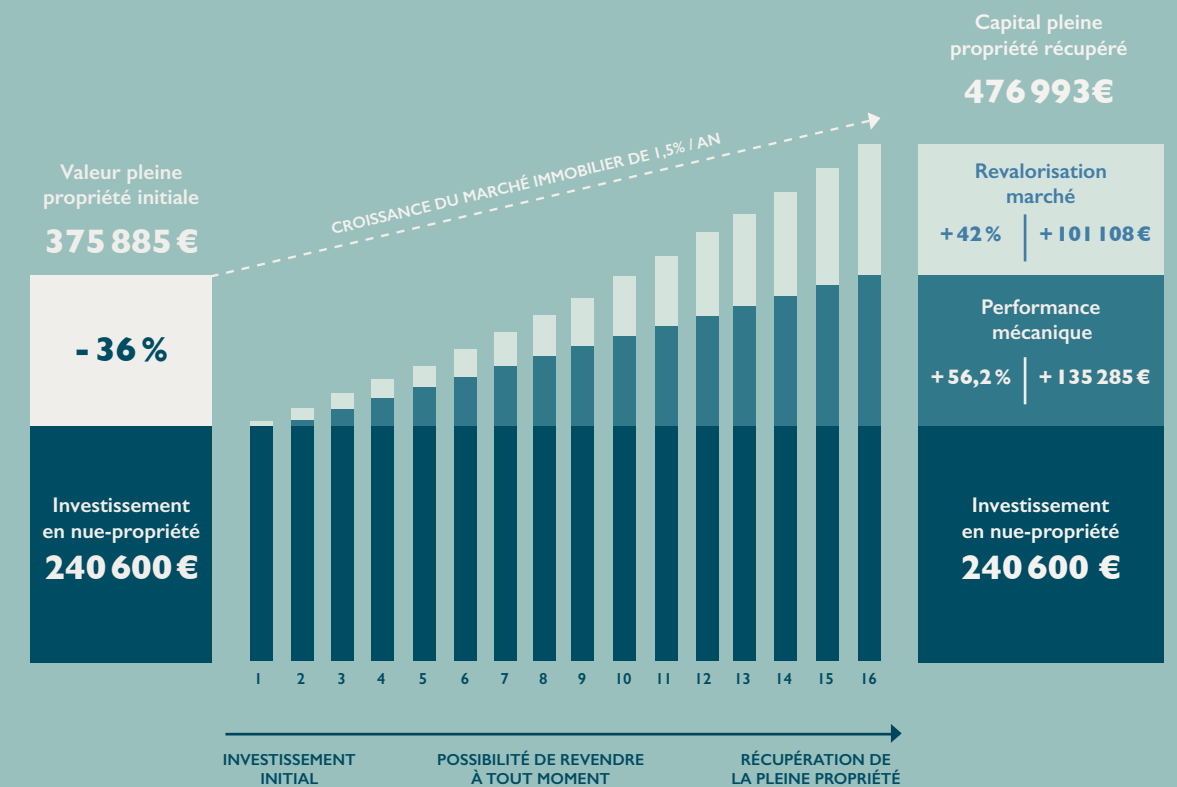
| TYPLOGIE | NOMBRE DE LOGEMENTS | PRIX MOYEN EN NUE-PROPRIÉTÉ |
|----------|---------------------|-----------------------------|
| 2 pièces | 5 | 214 960 € |
| 3 pièces | 2 | 328 000 € |
| 4 pièces | 4 | 362 175 € |

* en surface pondérée ** à marché immobilier constant *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| DÉBUT DE L'USUFRUIT | 4 ^E TRIMESTRE 2025 |
| DURÉE DE L'USUFRUIT | 16 ANS |
| SIGNATURE NOTAIRE | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2023 |



DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 18 ANS

INFORMATIONS

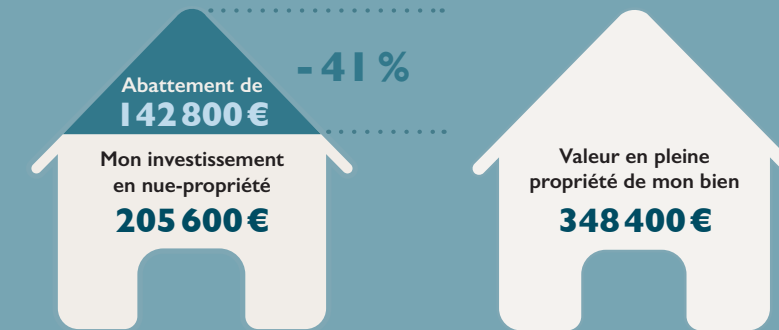
| | | |
|--|--|--|
| Type d'usufruit Locatif social | 3 782 €/m² * Prix moyen nue-propiété (parking inclus) | +69,5% ** Performance mécanique (soit une capitalisation nette de 3% par an) |
| 18 ans Durée d'usufruit | 6 410 €/m² * Prix moyen pleine propriété (parking inclus) | +121,5% *** Performance cible globale (soit une capitalisation nette de 4,5% par an) |
| | 41% Abattement | |

LES BIENS DISPONIBLES

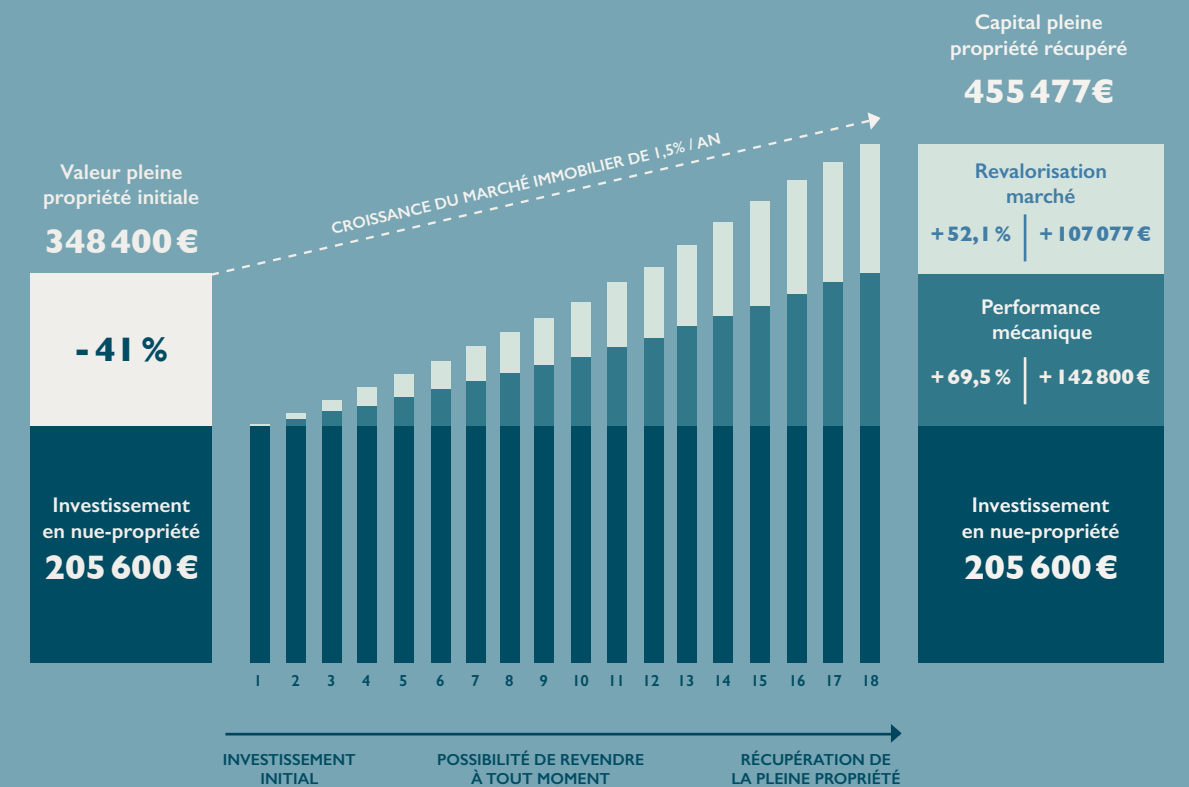
| TYPOLOGIE | NOMBRE DE LOGEMENTS | PRIX MOYEN EN NUE-PROPRIÉTÉ |
|-----------|---------------------|-----------------------------|
| 2 pièces | 3 | 188 267 € |
| 3 pièces | 2 | 266 200 € |

* en surface pondérée ** à marché immobilier constant *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| DÉBUT DE L'USUFRUIT | 4 ^E TRIMESTRE 2025 |
| DURÉE DE L'USUFRUIT | 18 ANS |
| SIGNATURE NOTAIRE | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2023 |