

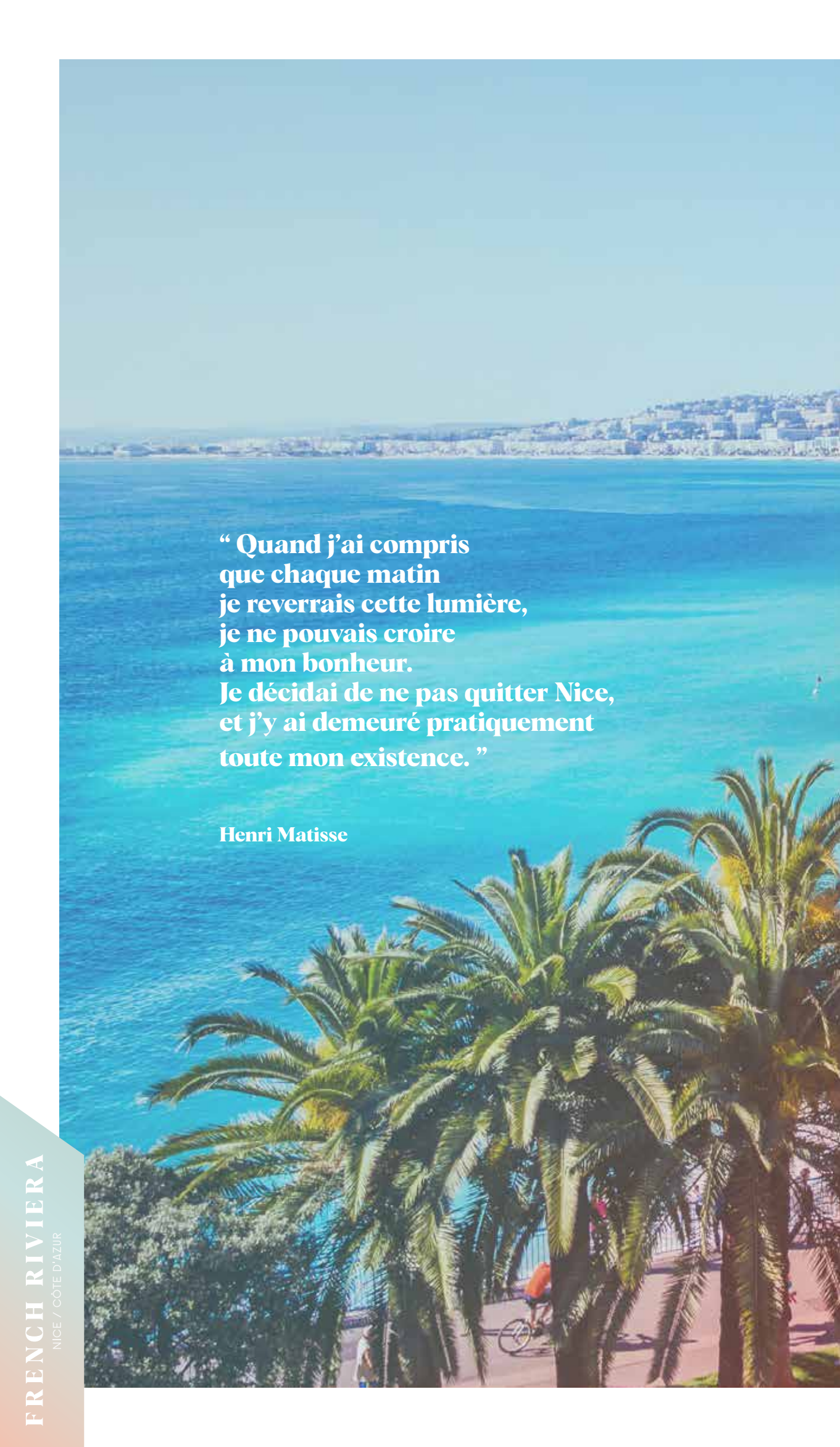
# FRENCH RIVIERA

NICE / CÔTE D'AZUR

RUE  
ANTONIO FERREIRO 2

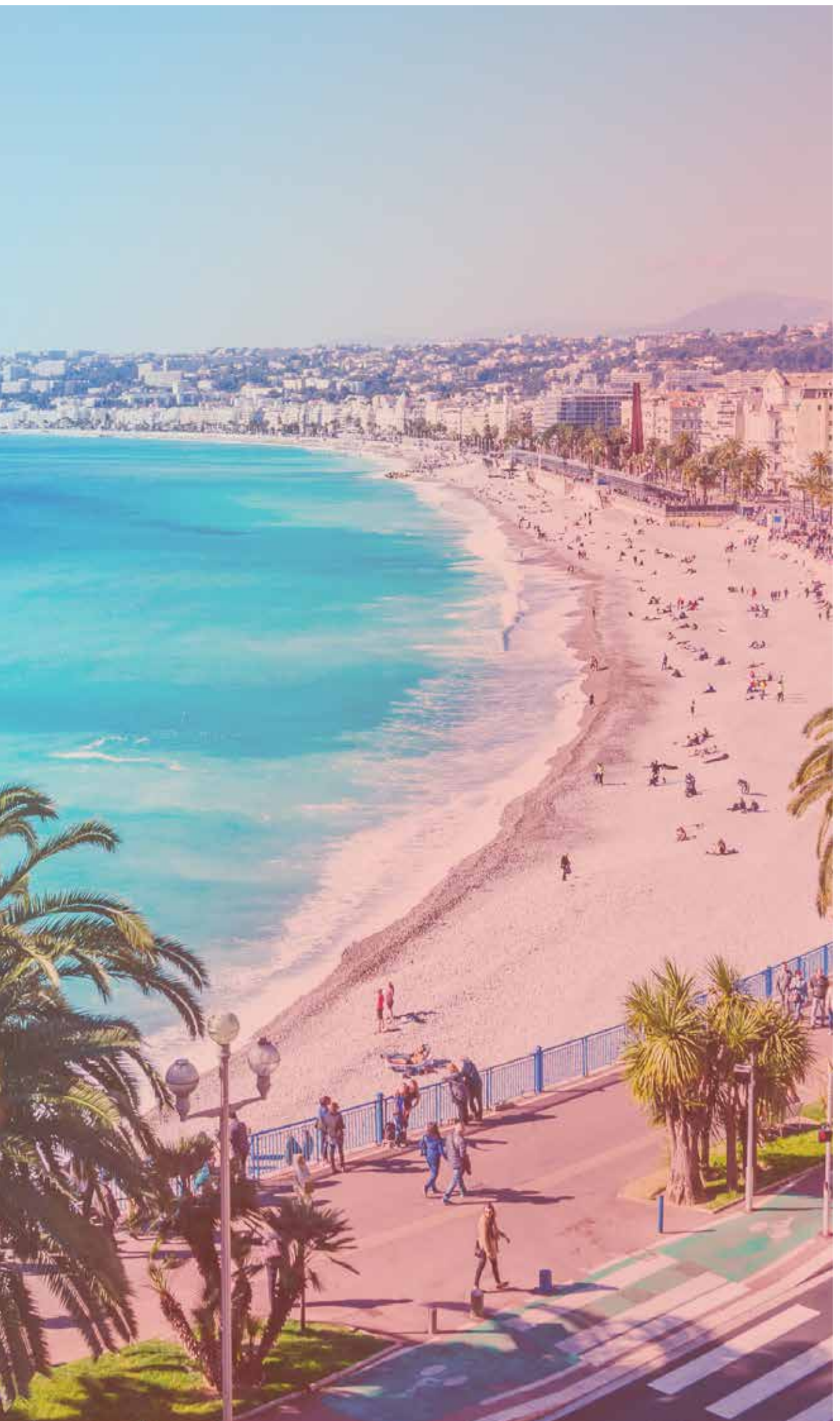
KONEX

GROUPE  
CONCILIO



**“ Quand j’ai compris  
que chaque matin  
je reverrais cette lumière,  
je ne pouvais croire  
à mon bonheur.  
Je décidai de ne pas quitter Nice,  
et j’y ai demeuré pratiquement  
toute mon existence. ”**

**Henri Matisse**



# NICE, CAPITALE DE LA FRENCH RIVIERA

## LA DOUCEUR DE VIVRE AZURÉENNE

Entre mer et montagne, Nice est baignée de lumières incomparables. Elle possède une palette de couleurs qui en font un tableau sans cesse renouvelé : le bleu du ciel et celui de la Baie des Anges, ses façades et toitures aux accents italiens, ses collines verdoyantes...

Nice ne cesse d'émerveiller depuis des siècles, par son décor naturel, unique au monde, et un mode de vie qui n'appartient qu'à elle. Sa luminosité et sa beauté du Sud de la France ont inspiré les plus grands artistes qu'ils relèvent de l'architecture, la peinture, la musique ou le cinéma.

Élégante et prestigieuse, Nice séduit et rayonne sur la Côte d'Azur, avec son climat exceptionnel (300 jours de soleil par an).

## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Située sur la Côte d'Azur, Nice est la 5e ville française. Elle est très appréciée des touristes pour son climat, il n'en est pas moins de sa proximité avec les lieux cultes comme Monaco, Cannes, Saint-Tropez...

Elle est également proche de la frontière franco-italienne, et à seulement 2 h 40 de Gênes et 3 h 30 de Turin, mais aussi à proximité de petites villes très prisées par les frontaliers ou les touristes, comme Vintimille et Sanremo (à respectivement 40 min et 1 h de Nice).

## UNE VILLE D'ART, DE CULTURE ET DE LOISIR

Nice possède la 1re concentration de musées municipaux après Paris : Marc Chagall, Henri Matisse, Musée d'Art Moderne...

Elle est animée toute l'année avec son théâtre et sa programmation de très grande qualité, son opéra, disposant d'un chœur, d'un ballet et de l'orchestre philharmonique.

Appréciée dans le monde entier, savourez une gastronomie méditerranéenne reconnue pour ses adresses incontournables.

Nice offre 7 km de plages à vivre selon vos envies : farniente ou promenades. Des sports nautiques au ski ou simplement se balader dans un parc ombragé, cette ville magnifique sait tout vous proposer.

## UNE VILLE DYNAMIQUE

Nice offre à ses résidents tous les atouts de son dynamisme en matière de commerces, transports, vie étudiante et professionnelle...

Toujours plus attirante, elle se renouvelle sans cesse, pour le bonheur de ses 343 895 habitants, ses 28 135 étudiants et ses 220 000 salariés de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Elle est également une ville interconnectée et durable. Nice Smart city, propose de grands projets au service de l'habitat, des transports, du développement économique, de l'urbanisme et de l'environnement : Eco Vallée, ligne de tramway Ouest-Est, Eco quartier du Ray, pôle de la Gare du Sud, revitalisation de la ville...

## NICE EN QUELQUES CHIFFRES

**1<sup>ère</sup>** ville touristique et de congrès de France après Paris

**2<sup>e</sup>** aéroport national

**5** millions de visiteurs par an

**343 895** habitants

**300** hectares de parc, jardin et d'espaces verts

**7** km de plages

**300** jours de soleil par an

**6** stations de ski à proximité



# VOTRE APPARTEMENT AU CŒUR DE NICE



Notre résidence FRENCH RIVIERA se trouve à seulement 4 min à pied du célèbre Casino du Palais, 9 min de la promenade des Anglais et enfin 5 min de la Blue Beach. L'immeuble est donc situé dans un cadre idyllique où tout se fait à moins de 10 min à pied.

## VIVRE DANS LE CARRÉ D'OR

Le "Carré d'Or" niçois est un secteur très recherché, il est à la fois résidentiel, touristique et commerçant. Ce quartier huppé, dynamique et central offre une grande qualité de vie. Les restaurants et commerces, nombreux et variés, font le bonheur des résidents comme des touristes. Dans les rues plus résidentielles sont aménagés de beaux jardins et des aires de jeux pour enfants.

Le quartier est très bien desservi par les transports en commun, notamment par le tramway. Il permet aussi une vie tout à pied du fait de sa situation et de ses commodités.

C'est un quartier chic, célèbre pour ses boutiques de haute couture, en particulier autour de la rue Paradis et de l'avenue de Verdun. Des hôtels haut de gamme, dont le Negresco, parsèment la promenade des Anglais bordée de palmiers.

## LES INCONTOURNABLES DU CARRÉ D'OR

Le prestigieux quartier du Carré d'Or concentre de nombreux sites et monuments incontournables de la ville. Il abrite notamment la villa Masséna, un joyau architectural emblématique de la promenade des Anglais, qui accueille un musée d'art et d'histoire : ses collections racontent l'histoire de Nice de son rattachement à la France jusqu'à la fin de la Belle Époque. Parmi les espaces verts précieux du secteur Carré d'Or, figurent les jardins de la villa Masséna, mais aussi le square Alziari de Malausséna et le parc de la Grenouille. Au Nord du quartier, à l'angle du boulevard Victor-Hugo et du boulevard Gambetta, se trouve aussi le jardin Alsace-Lorraine.

Le Carré d'Or compte plusieurs hôtels de prestige comme le Palais de la Méditerranée et son casino.

# À PROXIMITÉ

## FRENCH RIVIERA



### COMMERCES ET SERVICES

À moins de 500 m  
Boulangerie – Pâtisserie  
restaurants, tabac-Presses,  
banques...

Commerces et supermarchés  
à 200m

### PLAGES

Plage Lido à 4 min  
Blue Beach à 5min

### ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Crèches, écoles maternelles,  
primaires, collèges et lycées  
à proximité.

ESCG Nice à 5 min en vélo.

### CULTURE ET LOISIRS

Casino du Palais  
à 9 min à pied

Villa Masséna Musée  
à 350 m

Promenade des Anglais  
à 5 min à pied

Cinéma à 300 m

### TRANSPORTS ET ACCÈS

Gare de Nice à 2,8 km

Bus / Arrêt Rivoli  
Ligne 08 (à 3min à pied)

Tramway / Arrêt Alsace Lorraine  
L2 (à moins de 500 m)

Port de Nice à 2,9 km

Aéroport international de  
Nice Côte d'Azur à 8,5 km

Autoroute A8 à 9 km

---

## UN INVESTISSEMENT SÛR

Choisir « FRENCH RIVIERA », c'est réaliser un investissement patrimonial unique en plein centre de Nice.

La résidence est idéalement située, à l'angle de la rue Barralis et de la rue Antonio Fernandez, en plein cœur du carré d'or où tout se fait à pied (4 min du célèbre Casino du Palais et 9 min de la promenade des Anglais).

---

## UN PROGRAMME DANS LE RESPECT DE L'EXISTANT

Le bâtiment est entièrement réhabilité, des façades jusqu'aux parties communes (portes d'entrées, boîtes aux lettres, local poubelles et escaliers).

Résolument intimiste, la propriété accueille 13 logements avec des prestations de qualité qui vous apporteront un cadre de vie exceptionnel.

---

## POURQUOI DEVENIR PROPRIÉTAIRE À NICE

Que ce soit pour habiter ou louer, l'emplacement idéal de FRENCH RIVIERA saura vous séduire, garantissant un art de vivre hors du commun et un investissement pérenne.

À Nice, la demande est forte, tant pour la location que l'acquisition. La vocation touristique du quartier en fait un secteur de choix pour l'investissement locatif saisonnier.

---

**13 LOGEMENTS**  
du studio au T2



# LE CONFORT, LA MODERNITÉ ET LA QUALITÉ DE VIE



**FRENCH RIVIERA**

NICE / CÔTE D'AZUR

# LES PRESTATIONS

## SÉJOUR ET CHAMBRE

- Parquet contrecollé

## SALLE DE BAIN ET WC

- Carrelage grand format

## SALLE DE BAIN

- Faïence toute hauteur, toute périphérie, grand format.
- Teinte des revêtements de sol au choix du client selon la gamme proposée.
- Meuble vasque, robinetterie douche et sèche-serviette.

## CUISINE

- Équipée d'une plaque de cuisson, d'une hotte et d'un réfrigérateur

## AUTRE

- Chauffe-eau extra plat
- Chauffage électrique individuel à fluide caloporteur



# FISCALITÉ



## DÉFICIT FONCIER

[HORS NICHES FISCALES]

- **Déduction des revenus fonciers des charges de la propriété prévues** par l'article 31 du Code Général des Impôts (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais de gestion... )

- **Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration** sous réserve du respect des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

- **Imputation du déficit foncier** (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) **sur le revenu global** dans la limite de 10 700 € /an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation

**Vous avez également la possibilité d'investir via une SCI afin de favoriser la transmission du patrimoine tout en bénéficiant des avantages du déficit foncier.**

## MALRAUX

**La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location.** Contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF), les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble. Depuis le 1er janvier 2013, la réduction d'impôt en loi Malraux ne rentre plus dans le plafonnement des niches fiscales. Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration éligibles par le contribuable à hauteur de :

- - **30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV** (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU. - Anciens secteurs sauvegardés.

- - **22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP** (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique. - Anciennes ZPPAUP et AVAP.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux 2021 est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

## PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

- **Réduction d'impôt** : la location de votre bien vous permettra de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % sur 6 ans de location, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Il est également possible de louer ce bien à des membres de votre famille, ascendants ou descendants. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du bien dans la limite de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, sans pouvoir dépasser globalement 300 000 €.

- **Déduction, sur option, des revenus fonciers**, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation dissociables des travaux éligibles à la réduction d'impôt, sous réserve des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des impôts et de la mise en location effective du bien immobilier et l'achèvement des travaux.

- **Imputation du déficit foncier** (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

# LES ENGAGEMENTS KONEX

## INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

### LA CONFIANCE

La relation client est notre principale priorité. Conscients de l'importance de l'achat d'un logement, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable.

### LE SAVOIR-FAIRE

de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

### L'ENGAGEMENT DURABLE

**Konex** s'engage pour l'environnement grâce à l'isolation et le doublage intérieur.

#### DOUBLAGE INTÉRIEUR



Murs

#### ISOLATION



Toiture



Plafonds

Exigences fixée par Arrêté applicable	LA RESISTANCE THERMIQUE DE L'ISOLATION		
AU 01/01/2018	2,2	4	4,8
AU 01/01/2023	2,2	4	5,2
FRENCH RIVIERA : Performances après travaux	3,125	5,14	5,7

Retrouvez nos réalisations sur [konex-ingenierie.com](https://www.konex-ingenierie.com)



# FRENCH RIVIERA

6 RUE BARRALIS / 3 RUE ANTONIO FERNANDEZ  
NICE / CÔTE D'AZUR



(+33) 1 89 16 55 56  
31 rue Boissy d'Anglas, 75008 Paris  
[contact@concilio-immobilier.com](mailto:contact@concilio-immobilier.com)

[www.concilio-immobilier.com](http://www.concilio-immobilier.com)