

# VALLAURIS - GOLFE JUAN

Nichée entre Cannes et Antibes, et au cœur de Sophia Antipolis, première technopole d'Europe, Vallauris-Golfe Juan bénéficie d'une position stratégique. Cité balnéaire et capitale des potiers, la ville de Picasso cumule bien des atouts... En hyper-centre, ce programme intimiste offre des prestations de standing et garantira une excellente rentabilité.



DÉFICIT FONCIER

*Beauregard*

- Dix appartements T2
- +60% de travaux Déficit Foncier puis LMNP
- Finitions haut de gamme
- Un extérieur par lot, de 2 à 27 m<sup>2</sup>
- Aux pieds des commerces, services et transports
- Sophia Antipolis : 40 000 salariés et 10 000 étudiants
- Très forte demande locative

## UNE CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

### UN RÉNOVATEUR IMMOBILIER

Conscient des enjeux climatiques et environnementaux, *Beauregard* s'affirme comme un rénovateur immobilier aux ambitions nationales et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Sur tout le territoire, nous nous adaptons aux bâtiments existants pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Pour ce faire, *Beauregard* développe des programmes de réhabilitation en logements d'immeubles obsolètes, de toutes les époques et de toutes les qualités architecturales. Nous proposons des travaux aboutissant à la restauration complète de logements, avec et sans avantages fiscaux.

Notre équipe sélectionne toujours scrupuleusement les emplacements. Tous nos projets bénéficient des mêmes standards haut de gamme en termes de restauration générale, de qualité des finitions comme des aménagements intérieurs. Nous accordons par ailleurs une attention particulière à la provenance et à la durabilité des matériaux sélectionnés.

### UN SAVOIR-FAIRE

Enjeu majeur du monde contemporain, la restauration de bâtiments anciens nécessite des compétences techniques, financières, juridiques, urbanistiques, programmatiques et commerciales très spécifiques.

Notre connaissance des bâtiments les plus complexes, notamment des édifices protégés, nous permet d'évaluer avec pertinence les atouts et les risques liés à la restauration d'un immeuble.

### LES FONDATEURS

**Louis Icard** est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie avec une spécialisation en maîtrise d'ouvrage et gestion immobilière. Il est également diplômé en Histoire et en Philosophie et titulaire d'un master II en Management.

**Vincent Louton** est titulaire de deux masters, en Finance des entreprises d'une part et en Audit interne et contrôle de gestion d'autre part.

**Ensemble**, ils ont été en charge des nouveaux projets de rénovation chez un acteur national spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments anciens et historiques. Ils ont mené des projets de réhabilitation de 400 à 11 000 m<sup>2</sup> en tant qu'opérateurs-investisseurs.

4-5	LA CÔTE D'AZUR, ENTRE CIEL ET MER
6	UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE
7	UN PÔLE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN TOURNÉ VERS L'INNOVATION
8-9	UNE PLACE CULTURELLE DE RENOMMÉE INTERNATIONALE
10-11	UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE
12-13-14	UNE RÉHABILITATION TOTALE
15	UN PROGRAMME BAIGNÉ DE SOLEIL
16-17	UNE ARCHITECTURE INTEMPORELLE
19	UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE
20	LES APPARTEMENTS EN CHIFFRES
21	UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET TEMPORELLE MAXIMALE

# LA CÔTE D'AZUR, ENTRE CIEL ET MER

*C'EST ICI QUE  
LA RÉSIDENCE  
CENTIFOLIA A ÉTÉ  
ÉDIFIÉE DANS  
LES ANNÉES 50*

**SURPLOMBÉE PAR LES MONTAGNES DE L'ESTÉREL**, la cité balnéaire de Vallauris-Golfe Juan est lovée entre Cannes et le Cap d'Antibes. Une atmosphère méditerranéenne berce cette ville faite d'Histoire et de traditions.

C'est ici que la Résidence Centifolia a été édifée dans les années 50, en hommage aux roses les plus prisées des parfumeurs de Grasse. Aujourd'hui *Beauregard* va redonner vie à cet immeuble d'hyper-centre en le transformant en dix appartements de grand standing.

La Résidence Centifolia présente de nombreux atouts : aux pieds des commerces et des services, au cœur d'un bassin d'emplois florissant, à quelques encablures des plages azuréennes et au carrefour de villes mondialement connues.



## UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE

**BORDÉE PAR LA MÉDITERRANÉE**, Vallauris - Golfe Juan est idéalement située d'un point de vue touristique, économique ou culturel. Plages, sports nautiques, golfs, restaurants, musées, aéroport international... Vallauris-Golfe Juan cumule tous les atouts. Nous ne sommes en outre qu'à une heure des stations de ski et de l'Italie.



## UN PÔLE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN TOURNÉ VERS L'INNOVATION

**CERTAINES VILLES PORTENT EN ELLES LE DYNAMISME DE LEURS ENTREPRISES...** Vallauris-Golfe Juan fait partie de Sophia-Antipolis, première technopole d'Europe qui regroupe plus de 2500 entreprises, 40 000 salariés, 10 000 étudiants et chercheurs.



À quelques kilomètres, la ville de Grasse est mondialement connue pour ses roses exceptionnelles et son industrie du parfum, historiquement associée à Chanel et à Dior.

Les noms mythiques de Cannes et de Nice, avec leurs millions de touristes annuels, parlent d'eux-mêmes...

UNE PLACE CULTURELLE  
DE RENOMMÉE INTERNATIONALE

# FRENCH RIVIERA



**AU-DÉLÀ DE SON CENTRE HISTORIQUE PITTORESQUE**, de ses rues animées et de ses nombreux monuments, Vallauris-Golfe Juan rayonne par ses manifestations tournées vers les arts actuels. La ville se situe en effet dans le triangle d'or de l'art azuréen. Le printemps célèbre chaque année le 7ème Art avec le Festival du film de Cannes, réunissant les professionnels du monde entier sur le tapis rouge de la Croisette.

Les peintres ont tour à tour célébré la région et l'exceptionnelle pureté de ses paysages, en y captant chacun à leur façon la magie de sa lumière. Picasso, Chagall, Renoir, Bonnard... Des artistes visionnaires qui doivent autant à leur génie qu'à la beauté de leur environnement.

Entre Nice et Menton, la Principauté de Monaco fait rêver la planète depuis 150 ans et attire les regards de millions de passionnés de tennis comme de sport automobile.

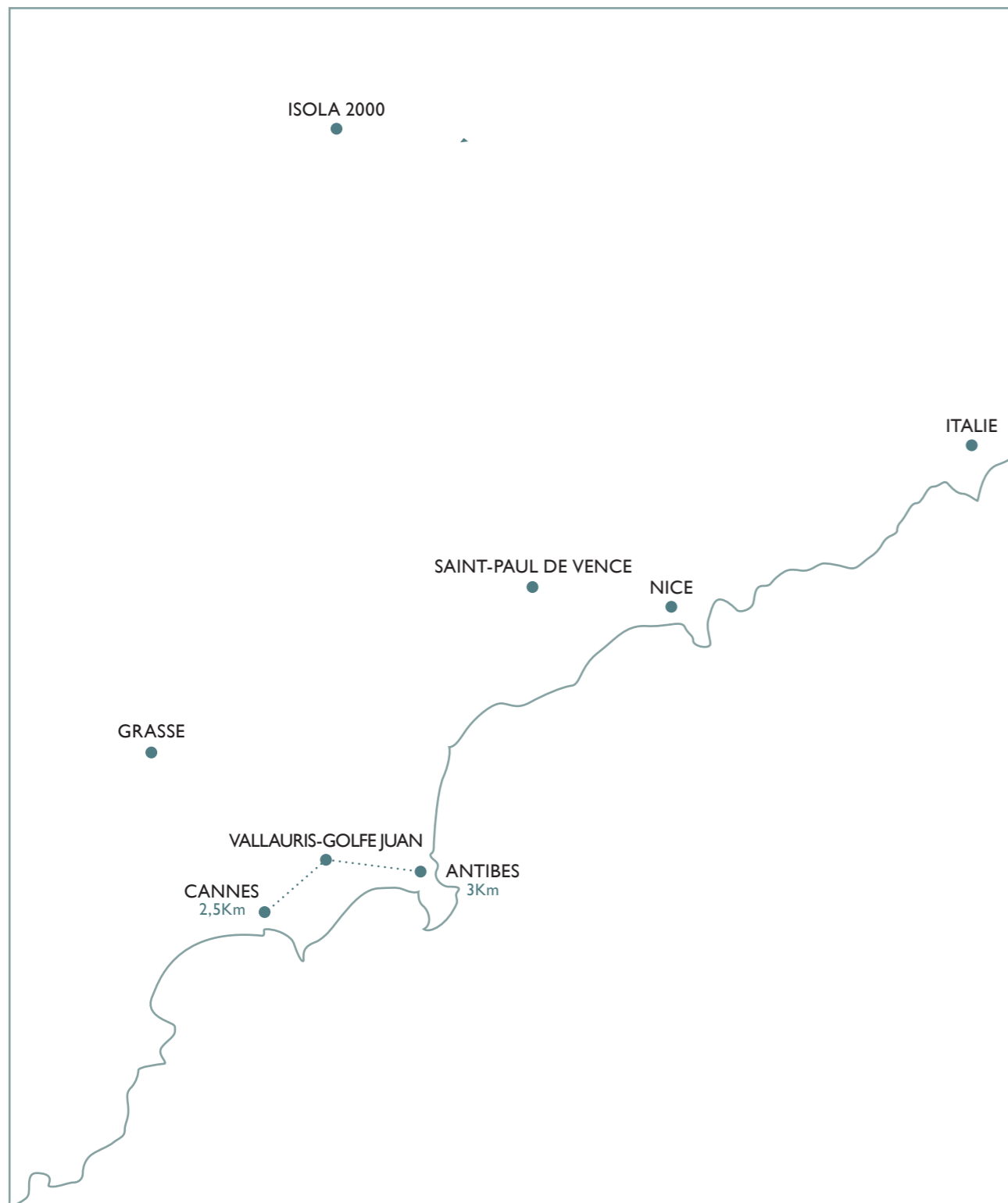
UNE PLACE CULTURELLE  
DE RENOMMÉE INTERNATIONALE

## « LES ANNÉES VALLAURIS » DE PABLO PICASSO

**EN 1948, PICASSO S'INSTALLE À VALLAURIS.** Il y réalise de nombreuses sculptures et peintures dont "La Guerre et la Paix", une de ses œuvres les plus célèbres. Il se lance alors dans une intense production céramique, renouvelant et bouleversant profondément le langage créatif dans ce domaine. Pour qualifier cette période, les Historiens de l'Art parlent des « Années Vallauris ». Attirant des milliers de visiteurs chaque année, le Musée national Pablo Picasso et le Musée de la Céramique ne sont qu'à 150 mètres de la Résidence Centifolia.



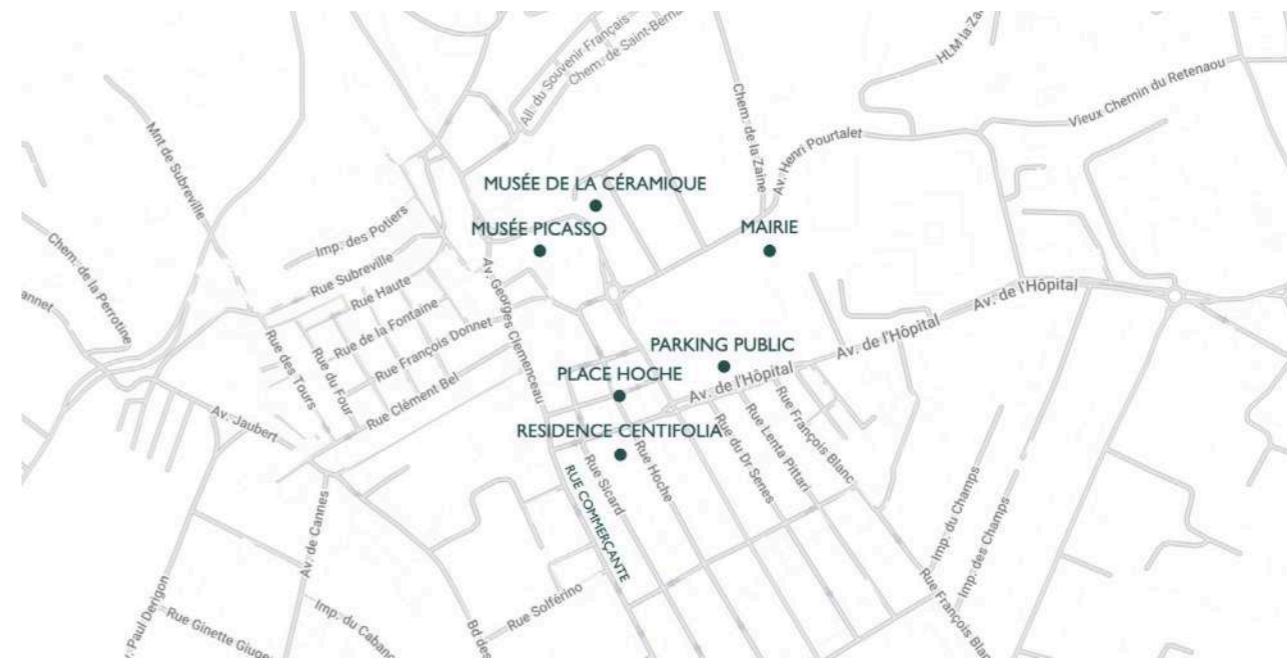
## UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE



DEPUIS VALLAURIS – GOLFE JUAN / CANNES 2,5 Km / ANTIBES 3 Km / GRASSE 14 Km  
 SAINT-PAUL DE VENCE 18 Km / NICE 20 Km / ISOLA 2000 À 100 Km / ITALIE 62 Km

## UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

**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.



AUX PIEDS DES COMMERCES...

## UNE RÉHABILITATION TOTALE

# *DES APPARTEMENTS OÙ IL FAIT BON VIVRE*

**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.

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 installée dans chaque appartement.**

### **Cette résidence allie goût et durabilité :**

- 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...).

### **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.

## UNE RÉHABILITATION TOTALE



UNE RÉNOVATION SOIGNÉE ET AUX MATÉRIAUX CHOISIS

## UNE RÉHABILITATION TOTALE



DES DEUX PIÈCES HAUT DE GAMME SANS ÉQUIVALENT  
SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## À L'ABRI DES REGARDS ET DE LA RUE, UN SOLARIUM ORIENTÉ PLEIN SUD AMÉNAGÉ EN TERRASSES PRIVATIVES



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

**LE CORBUSIER**

## UNE ARCHITECTURE INTEMPORELLE



### NOTE ARCHITECTURALE :

*« L'immeuble se situe à l'orée du centre ancien, à deux pas du château de Vallauris dans un tissu urbain développé au XIX<sup>ème</sup> siècle et fait face à une petite place où trône le buste de Frédéric Mistral.*

*Le projet de restauration complète de l'immeuble a pour but de revaloriser ce patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle, avec notamment la restauration des façades qui permettra de retrouver des teintes chaudes et ensoleillées.*

*Les appartements seront restaurés dans le respect de la réglementation thermique, afin d'améliorer tout autant le confort d'hiver que le confort d'été, et en leur offrant une ventilation naturelle grâce à leur double exposition.*

*En conservant la qualité architecturale du bâtiment, les travaux permettront de revitaliser les espaces extérieurs privés et communs et de redonner aux espaces intérieurs une finition patrimoniale. »*

## UNE ARCHITECTURE INTEMPORELLE



UNE ARCHITECTURE ANNÉES 50 ÉLÉGANTE AUX TEINTES  
SÉLECTIONNÉES EN CONCERTATION AVEC L'ARCHITECTE  
DES BÂTIMENTS DE FRANCE

# L'ÉLÉGANCE DES ANNÉES 50



GRAND HÔTEL DE CANNES

FONDATION MAEGHT  
À SAINT-PAUL DE VENCE

## UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

### LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Les dépenses éligibles sont déductibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

### DE NOMBREUX ATOUTS

- 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 ;
- Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ;
- Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.

### LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

Une location nue à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

## LES APPARTEMENTS EN CHIFFRES

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

Lots	Type	Etage	Surface (m <sup>2</sup> )	Annexe	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )
1A	T2	R+1	39,1	Terrasse de 19 m <sup>2</sup>	44,8
1B	T2	R+1	37,3	Terrasse de 27 m <sup>2</sup>	42,7
1C	T2	R+1	43,3	Terrasse de 13 m <sup>2</sup>	47,2
1D	T2	R+1	37,2	Terrasse de 14 m <sup>2</sup>	41,4
1E	T2	R+1	35,3	Terrasse de 14 m <sup>2</sup>	39,5
2A	T2	R+2	38,9	Balcon de 4,3 m <sup>2</sup>	40,2
2B	T2	R+2	37,4	Balcon de 4,3 m <sup>2</sup>	38,7
2C	T2	R+2	44,1	Balcon de 2,5 m <sup>2</sup>	44,9
2D	T2	R+2	37,2	Balcon de 3,6 m <sup>2</sup>	38,3
2E	T2	R+2	35,3	Balcon de 2,3 m <sup>2</sup>	36,0

UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET  
TEMPORELLE MAXIMALE

1 2 3 4

**GARANTIE FINANCIÈRE  
DES FONDS A.S.L** déposés  
sur un compte CARPA.

**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...).

**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.

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

# Beauregard

en quelques mots

## EXPÉRIENCE

10 années d'expérience en restauration immobilière

## OFFRES

Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier,  
Pinel Ancien, Denormandie, VEFA

## COLLABORATIONS

12 corps de métiers sélectionnés  
avec le plus grand soin

## MARCHÉS DE TRAVAUX SIGNÉS 2022-2023

25,6 M€

## RÉALISATIONS

Lancement de la restauration de 226 lots  
d'ici décembre 2023

## ÉQUIPE

7 collaborateurs, 5 recrutements en cours



## DIRECTION COMMERCIALE DÉLÉGUÉE

### CONTACT

L&L PRESTIGE IMMOBILIER  
Laurence Chouzenoux  
lc@ll-prestigeimmobilier.com  
06 18 04 44 76

3 rue Yves du Manoir  
66 000 Perpignan  
—  
www.ll-prestigeimmobilier.com



Beauregard