

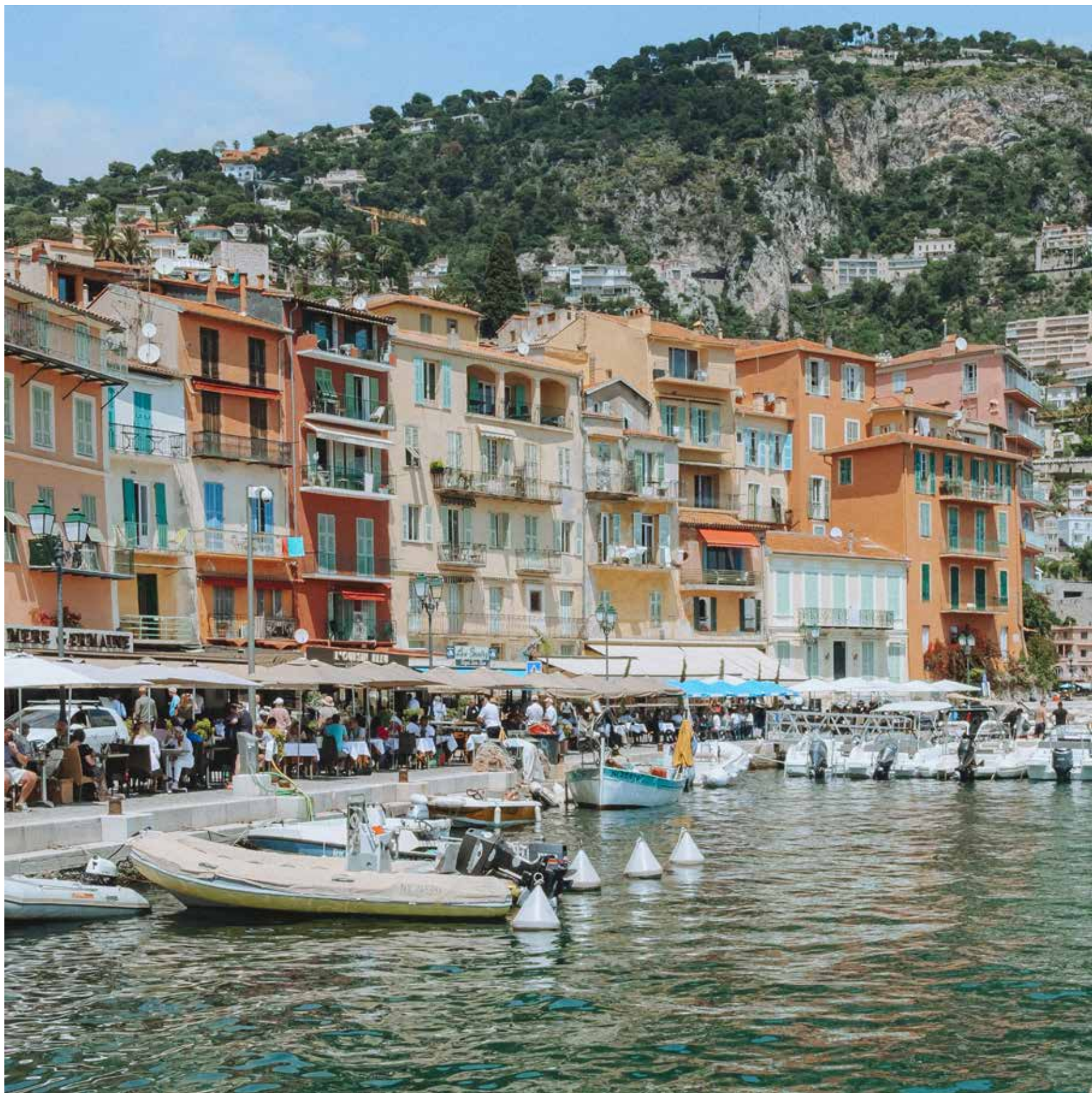
VILLEFRANCHE-SUR-MER

AZZURRA

h.  
nacity  
héritage

VILLEFRANCHE-SUR-MER  
PLONGER DANS L'EXCEPTION  
*DIVE INTO EXCEPTION*



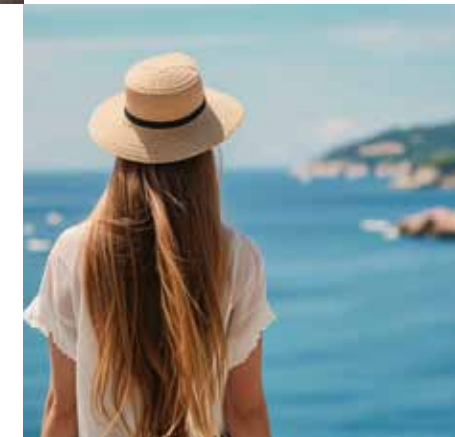


## UN THÉÂTRE SUR LA MÉDITERRANÉE

Idéalement située entre Nice et Monaco, Villefranche-sur-Mer charme ceux qui la découvrent par sa sensualité toute provençale. On s'égaré joyeusement dans ses ruelles ombragées, aux façades colorées bordées de lauriers et de bougainvilliers. On y goûte à ses trésors locaux, sur un marché artisanal ou dans l'un de ses petits commerces de bouche. On perd la tête devant la beauté de son petit port de pêche, sa chapelle décorée par Jean Cocteau, ou sa majestueuse citadelle du XVI<sup>e</sup> siècle. À n'en pas douter, Villefranche-sur-Mer est l'un des joyaux les plus précieux de la Côte d'Azur.

## A THEATER FACING THE SEA

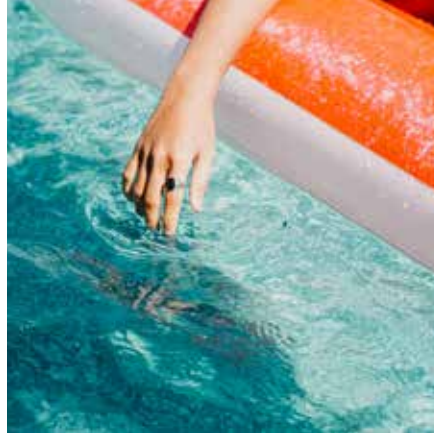
*Perfectly located between Nice and Monaco, Villefranche-sur-Mer charms those who discover it with its Provincial sensuality. We happily wander through its shady streets, with their colourful facades lined with laurels and bougainvillea. You can taste its local treasures, at a craft market or in one of its small local food shops. You lose your mind in front of the beauty of its small fishing port, its chapel decorated by Jean Cocteau, or its majestic citadel from the sixteenth century. Without a doubt, Villefranche-sur-Mer is one of the most precious jewels of the French Riviera.*





## SPLENDEURS ET MERVEILLES DE LA FRENCH RIVIERA

Avec ses somptueuses demeures comme la *Villa Leopolda*, construite au début du XIX<sup>e</sup> siècle, Villefranche-sur-Mer poursuit sa tradition fastueuse, qui s'étend aux communes de Saint-Jean-Cap-Ferrat et Beaulieu-sur-Mer, formant le célèbre "triangle d'or" de la côte d'Azur. Profitant de cet environnement naturel d'exception, la clientèle internationale jette l'ancre chaque année dans la somptueuse rade de Villefranche-sur-Mer, considérée comme l'une des plus belles du monde.



## SPLENDORS AND WONDERS OF THE FRENCH RIVIERA

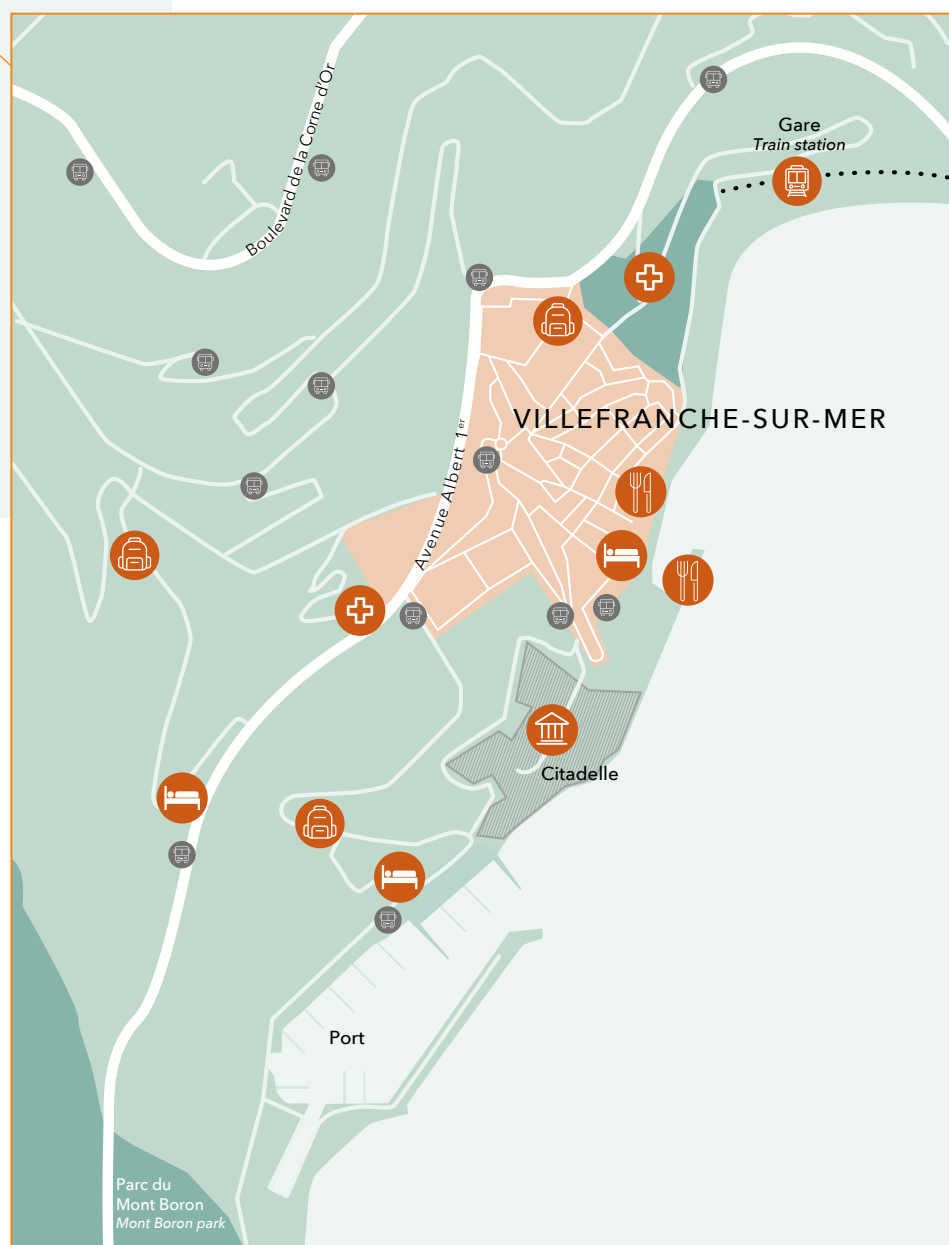
*Seduced by the light and beauty of the coastline, European nobility settled in Villefranche-sur-Mer in the 19<sup>th</sup> century. They built sumptuous residences such as Villa Leopolda, built for the King of the Belgians and still one of the most expensive in the world. This sumptuous tradition continues and extends to the communes of Saint-Jean-Cap-Ferrat and Beaulieu-sur-Mer, forming the French Riviera's famous «golden triangle». Taking advantage of this exceptional natural environment, international customers drop anchor every year in the sumptuous Villefranche harbor, considered one of the most beautiful in the world.*





# AZZURRA

À 12 min en voiture du centre-ville



## FLIGHT DISTANCES

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Rome      | 460 km – 290 miles  |
| Paris     | 690 km – 430 miles  |
| Vienna    | 880 km – 545 miles  |
| Dubrovnik | 905 km – 560 miles  |
| Madrid    | 960 km – 595 miles  |
| Amsterdam | 980 km – 610 miles  |
| London    | 1040 km – 650 miles |
| Berlin    | 1080 km – 670 miles |
| Edinburgh | 1560 km – 970 miles |



## AUX PORTES DE LA DOLCE VITA

- Villa Leopolda – 6 minutes
- Intermarché Express – 7 minutes
- Parc du vinaigrier (Nice) – 7 minutes
- Autoroute A8 – 8 minutes
- Parc du Mont Boron – 10 minutes
- Centre-ville de Villefranche-sur-Mer – 12 minutes
- Boulangerie Bordonnat – 13 minutes
- Port de Villefranche-sur-Mer – 13 minutes
- Gare SNCF (ligne Marseille-Vintimille) – 13 minutes
- Plage Petite Afrique (Beaulieu) – 13 minutes
- Plage Paloma (Cap Ferrat) – 19 minutes
- Vieille ville de Nice – 20 minutes
- Centre-ville de Monaco – 28 minutes
- Aéroport de Nice – 33 minutes

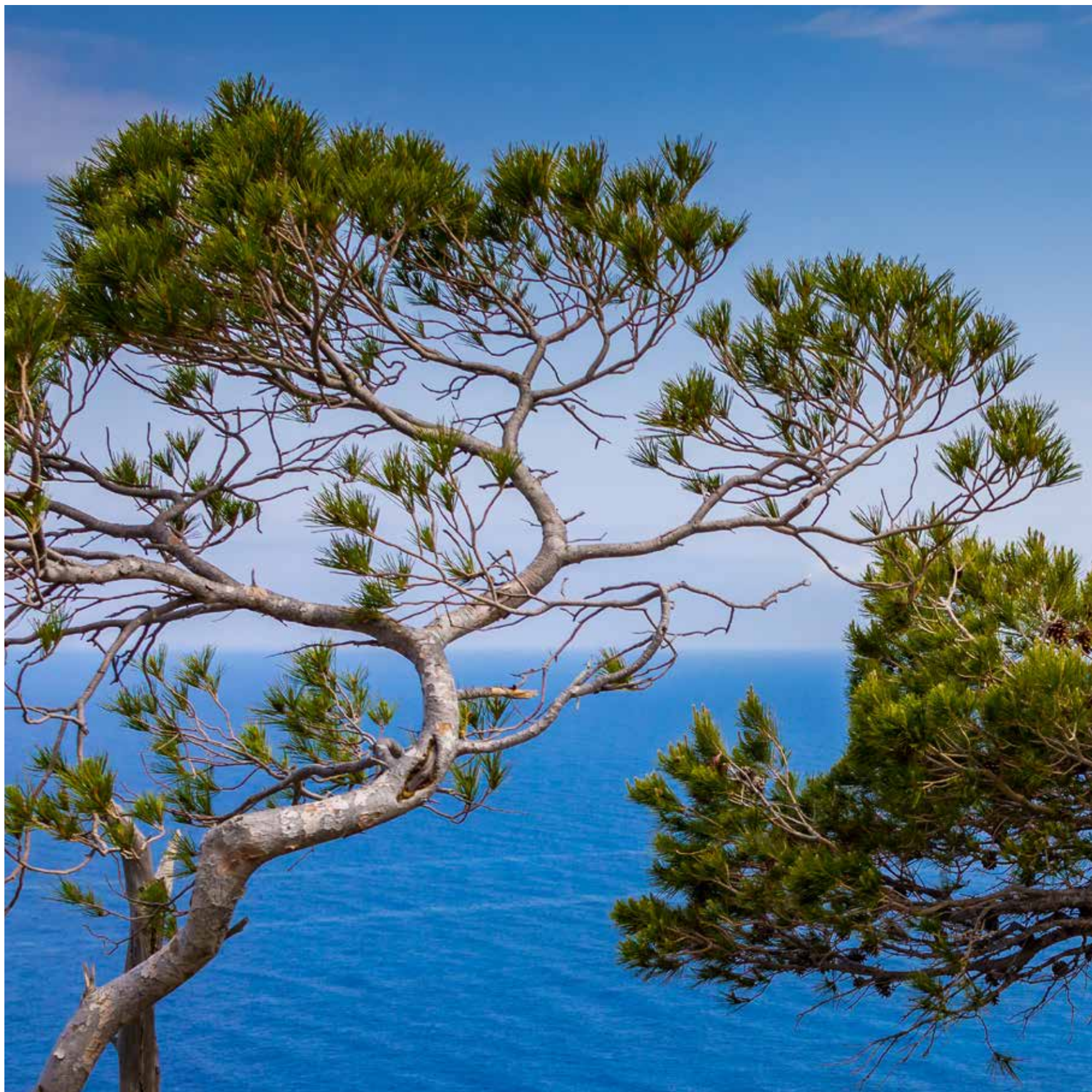
Toutes les distances sont en voiture

## LIVING LA DOLCE VITA

- Villa Leopolda – 6 minutes
- Intermarché Express – 7 minutes
- Vinaigrier park (Nice) – 7 minutes
- A8 highway – 8 minutes
- Mont Boron park – 10 minutes
- Villefranche-sur-Mer city center – 12 minutes
- Bordonnat bakery – 13 minutes
- Villefranche-sur-Mer port – 13 minutes
- Train station (Marseille-Vintimille line) – 13 minutes
- Petite Afrique beach (Beaulieu) – 13 minutes
- Paloma beach (Cap Ferrat) – 19 minutes
- Nice old town – 20 minutes
- Monaco city center – 28 minutes
- Nice airport – 33 minutes

All distances are by car





DOMAINE DU MONT-LEUZE  
DANS LES HAUTEURS D'UN SITE NATUREL  
*IN THE HEIGHTS OF A NATURAL WOOD*



## UN PARADIS POUR SOI

Nichée au cœur d'une forêt de pins et de conifères préservée de toute nouvelle construction, Azzurra vous offre un cadre de vie privilégié. Comme dans un village de montagne provençale, ces 20 villas issues d'une restauration de haut standing font face à la majestueuse baie de Nice. Une piscine collective vient s'ajouter aux multiples prestations de ces villas. Un écrin de nature verdoyante, à mi-chemin du ciel et de la mer, au calme des nuisances citadines. Soleil au zénith, essences boisées qui flottent doucement dans l'air et robe bleue à l'horizon : Azzurra est une expérience des sens.



## A LITTLE PARADISE

*Located in the heart of a pine and conifer forest, untouched by new construction, Azzurra offers a privileged living environment. Like a Provincial mountain village, these 20 villas have been renovated to the highest standards, facing the majestic Bay of Nice. A communal swimming pool adds to the many features of these villas. A green natural setting, halfway between sea and sky, whose calm is broken only by the song of the cicadas. With the sun at its zenith, woody essences floating gently in the air and a blue dress on the horizon, Azzurra is an experience for the senses.*



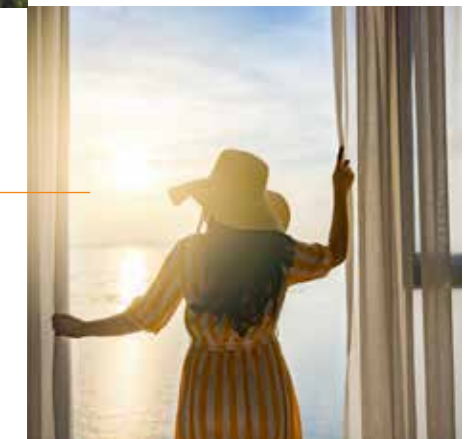
## COULEURS DU SUD, NOBLESSE DES FORMES



Avec ses façades aux teintes sablées, rose-orangé et terracotta, Azzurra rend hommage à l'architecture génoise de la région et aux mas provençaux, célèbres pour leurs vastes murs en pierre naturelle. Une architecture de l'excellence, faite de matériaux nobles comme la tuile en terre cuite, la pierre, et le bois, qui se pare de touches plus contemporaines, avec l'usage de l'aluminium, sur les terrasses.

## COLORS OF THE SOUTH, NOBILITY FORM

*With its sand-blasted, orange-pink and terracotta facades, Azzurra pays homage to the region's Genoese architecture and Provincial mas, famous for their vast natural stone walls. An architecture of excellence, made of noble materials such as terracotta tiles, stone and wood, with occasional more contemporary touches, such as the use of aluminum on the terraces.*



## DOUCEUR DE VIVRE



Issues d'un ambitieux programme de restauration, nos villas offrent un confort incomparable grâce à une isolation optimale et à une disposition thermique intelligente. Les parties basses des maisons, protégées par la végétation alentour, sont conçues pour garder toute leur fraîcheur. À l'étage, de vastes terrasses vous invitent à profiter du soleil. Une maison chaude en hiver, et fraîche en été.

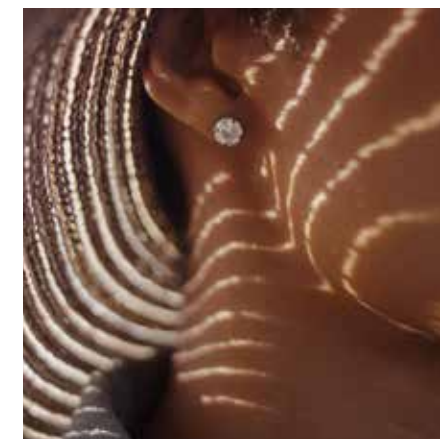
## EASY LIVING

*As a result of an ambitious renovation program, our villas offer incomparable living pleasure thanks to optimal insulation and intelligent thermal layout. The lower parts of the houses, protected by the surrounding vegetation, are designed to keep everything cool. Upstairs, vast terraces invite you to soak up the sun. Warm in winter, cool in summer.*





## UNE VIE À LA BELLE ÉTOILE



Balcon, terrasse ou jardin, pourquoi choisir ? Les villas d'Azzurra vous proposent une large variété d'espaces extérieurs. Petit-déjeuner en terrasse, après-midi au jardin et dîner aux chandelles : on profite de ce panorama époustoufflant à toute heure du jour et de la nuit. Une invitation à la contemplation et à la rêverie.

## A LIFE ON THE OUTSIDE

*Balcony, terrace or garden, why should we choose? Azzurra villas offer a wide variety of outdoor spaces. Breakfast on the terrace, afternoon in the garden and candlelit dinner : enjoy the breathtaking panorama at any time of day or night. An invitation to contemplation and reverie.*



## *BENEFITS TOP OF THE LINE*

- Facade decor and furnishings chosen from the customer's range
  - Reversible air conditioning
    - Magnetic lock
  - Stainless steel or black handle
- Tiles 60x60cm in all rooms except bedrooms
  - 130mm parquet flooring in bedrooms
    - Sliding patio doors
    - Electric roller shutters
  - Wall-hung furniture in solid wood veneer
- Bathroom sinks with ceramic basins on countertops
  - Wall-hung WC
    - Chrome-plated rain shower
    - Glass bath screen with chrome frame
    - Towel dryer electric or combi

## PRESTATIONS HAUT DE GAMME

- Aménagement au choix dans la gamme du maître d'ouvrage
- Climatisation réversible
- Serrure magnétique
- Poignée inox ou noire
- Carrelage 60x60cm dans l'ensemble des pièces hors chambre
- Parquet contrecollé 130mm dans les chambres
- Portes-fenêtres coulissantes
- Volets roulants électriques
- Meuble encastré en placage bois massif
- Vasque céramique sur plan des salles de bains
- WC suspendu
- Colonne de douche thermostatique + ciel de pluie chromée
- Pare baignoire battant en verre et montant chromé
- Sèche-serviette électrique ou mixte





## DESIGN PERSONNALISÉ

L'acquisition d'un logement ouvre le champ des possibles en matière d'aménagement et de personnalisation de votre intérieur comme de votre espace extérieur. Pour autant, le projet qui se dessine dans votre esprit n'est pas toujours si simple à projeter sur le papier. Nos responsables Design & Personnalisation vous accompagnent tout au long de la conception de votre logement. Nous pensons que cette étape est primordiale et nous souhaitons mettre à disposition tout le soutien nécessaire à la concrétisation de vos idées. À cet effet, nos designers sont là pour vous aider à apporter ce supplément d'âme qui fera de votre appartement un bien qui ne ressemble qu'à vous. Nous vous proposons de les rencontrer afin d'estimer et optimiser au mieux votre intérieur et d'aménager et végétaliser votre terrasse pour la rendre tout simplement unique.

## CUSTOM MADE DESIGN

*Buying a new home opens up a whole new world of possibilities when it comes to designing and personalizing your interior and exterior spaces. However, the project that takes shape in your mind is not always easy to put down on paper. Our Design & Personalization managers are with you every step of the process. We believe that this is an essential step, and we want to provide you with all the support you need to turn your ideas into reality. Our designers are there to help you add that extra touch of soul that will make your apartment uniquely yours. We invite you to meet them to estimate and optimize your interior, and to design and plant your terrace in order to make it simply unique.*



## ÉLÉGANT & ÉPURÉ ELEGANT & REFINED



## DESIGNERS & PAYSAGISTE DESIGNERS AND LANDSCAPERS



## MATÉRIAUX NOBLES NOBLE MATERIALS



## LANDSCAPER'S WORD ATELIER AZUR MÉDITERRANÉE

*More than just a decorative tool, plants are used here as an architectural material.*

*It refreshes gardens, shades terraces, creates pathways and preserves residents' privacy. Tall trees, fruit trees, shrubs and bushes: each species has its own function on the site. Carefully selected, our plant palette pays homage to the paintings of the great Impressionist masters who, more than a century ago, were already finding their inspiration in the luxuriance of Provincial vegetation...*



## LE MOT DU PAYSAGISTE ATELIER AZUR MÉDITERRANÉE

Plus qu'un simple outil décoratif, le végétal est ici utilisé comme un matériau architectural. Il rafraîchit les jardins, ombrage les terrasses, trace des chemins de traverse et préserve l'intimité des habitants. Arbres en haute tige, fruitiers, arbustes et buissons : chaque essence trouve ainsi sa fonction sur le site. Soigneusement sélectionnée, notre palette végétale rend hommage aux toiles des grands maîtres impressionnistes qui, il y a plus d'un siècle, trouvaient déjà leur inspiration dans la luxuriance de la végétation provençale...

PIN D'ALEP  
*ALEPPO PINE*



ROMARIN D'AUSTRALIE  
*AUSTRALIAN ROSEMARY*



OLIVIER  
*OLIVE TREE*



GRENADIER  
*POMEGRANATE TREE*



AGAPENTHE D'AFRIQUE  
*AFRICAN AGAPENTH*



CITRONIER  
*LEMON TREE*



ARBOUSIER  
*ARBUTUS*



JASMIN DE GRASSE  
*GRASS JASMINE*





## LE MOT DE L'ARCHITECTE CAMILLE BIANCHI

Le domaine d'Azzurra est un site d'exception, implanté sur les contreforts du Mont Agel, au cœur d'un écrin de pins classés. La qualité rare de ce site, l'un des plus exclusifs de la Côte d'Azur, a guidé notre projet pour concevoir une architecture en parfaite harmonie avec la nature environnante. À l'image de la résidence du Gaou Bénat, intelligemment intégrée dans son site et patrimoine architectural français conçu par les architectes André Lefèvre et Jean Aubert, nous avons envisagé la rénovation des villas existantes pour amplifier l'interaction des futurs résidents avec le contexte naturel, sans artifices, grâce à la qualité de la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs.

Nous avons donc dédié notre travail au paysage et au climat si particulier de cette région en insérant de vastes baies vitrées dans toutes les pièces de vie, en dotant les deux niveaux de chaque villa de grandes terrasses, et en créant un lien direct avec les jardins grâce aux nombreuses portes-fenêtres aménagées. Nous mettons en avant les caractéristiques propres aux villas méditerranéennes par le travail des couleurs Terre de Sienne et de la pierre de Roquefort sur les façades, tout en assumant une écriture contemporaine par le décroisement des volumes intérieurs et les larges ouvertures des baies des façades.

**Readymake**

## ARCHITECT'S WORD CAMILLE BIANCHI

*The Azzurra estate is an exceptional site, nestled on the foothills of Mont Agel in the heart of a protected pine forest. The rare quality of this location, one of the most exclusive on the Côte d'Azur has guided our project to design architecture that is in perfect harmony with the surrounding nature/natural beauty of the area. Inspired by the Gaou Bénat residence being cleverly integrated into its site and the French architectural heritage designed by architects André Lefèvre and Jean Aubert. We took into consideration the renovation of the existing villas to sympathetically enhance the interaction for the future residents with the natural environment with no compromises through the quality of the relationship between indoor and outdoor spaces. We dedicated our work to the landscape and the unique climate of this region by incorporating large bay windows in all living areas, providing each villa with spacious terraces on both levels, and creating a direct connection with the gardens through numerous French doors. We highlight the distinctive features of Mediterranean villas by using Terra Cotta colors and Roquefort stone on the facades, while embracing a contemporary style by opening up the interior spaces.*



## UN PROGRAMME ÉLIGIBLE AU DÉFICIT FONCIER !

DÉCOUVREZ CE DISPOSITIF PERMETTANT DE DÉFISCALISER  
SES REVENUS FONCIERS ET LES REVENUS GLOBAUX

Le régime de droit commun des déficits fonciers permet aux propriétaires bailleurs de déduire de leurs revenus fonciers les charges et les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration, afin de réduire leur imposition.

### IMMEUBLES RECHERCHÉS

Situation : immeubles situés partout en France, dans le centre des villes importantes et attractives  
Usage : habitation  
Etat : immeubles nécessitant des travaux de restauration

### TRAVAUX ÉLIGIBLES

Les dépenses de réparation, entretien et amélioration (seulement pour les locaux à usage d'habitation) ainsi que les frais accessoires (frais d'architecte, etc.) et les intérêts d'emprunt. En revanche, les dépenses de travaux induisant une création de surface ou une modification importante du gros œuvre ne sont pas éligibles (travaux de démolition importants, construction, reconstruction).

### RÉGIME FISCAL

Les dépenses de travaux éligibles sont déductibles :

1. des revenus fonciers du contribuable
2. et, en cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels ;
3. et, en cas de déficit, ce dernier est imputable sur les revenus fonciers des dix années futures. L'avantage fiscal procuré n'est pas pris en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux. Aucune condition spécifique n'est requise si ce n'est la location nue du bien (le cas échéant, pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).
4. Les recettes de location nue (revenus fonciers) sont imposées à la tranche marginale d'imposition + les prélèvements sociaux (17,2%)

## A PROGRAM ELIGIBLE FOR PROPERTY DEFICIT !

FIND OUT MORE ABOUT THIS SCHEME, WHICH ALLOWS YOU  
TO REDUCE YOUR PROPERTY AND OVERALL INCOME TAX

The common law system for property losses allows landlords to deduct expenses and repair, maintenance or improvement work from their income, to reduce their tax bill.

### BUILDINGS STUDIED

Location: properties all over France, in the center of major, attractive cities.  
Use: residential  
Condition: buildings in need of restoration

### ELIGIBLE WORKS

Spending on repairs, maintenance and improvements (except for shops), as well as ancillary costs (architects' fees, etc.) and interests. On the other hand, spending on work involving the creation of a new surface area or major alterations to the shell of the building are not eligible (major demolition work, construction, reconstruction).

### FISCAL REGIME

Spending on eligible work is deductible :

1. from the taxpayer's property income
2. and, in the event of a deficit, from overall income, excluding loan interest,
3. and, in the event of a balance, on property income for the next ten years. The tax advantage provided is not taken into account when calculating the overall ceiling on tax benefits. There are no specific conditions, other than that the property must be rented bare (if so, for at least 3 years from the last time it was deducted from overall income).
4. Bare-rental income is taxed at the marginal tax rate + social security contributions (17.2%) up to a maximum of €10,700 per year.



Nexity Héritage s'engage à accélérer la décarbonation de l'immobilier, en partant toujours de l'existant. Respecter ce qui est « déjà là », transformer du foncier déjà artificialisé pour lui donner une seconde vie, réhabiliter des bâtiments obsolètes, leur redonner de la valeur d'usage, surélever des immeubles existants, préserver la richesse du vivant et de la biodiversité, mettre en valeur le patrimoine remarquable, c'est le savoir-faire de Nexity Héritage.

Nous sommes convaincus que la régénération urbaine est une réponse adaptée pour accompagner des villes durables, inclusives et agréables à vivre.

Nous en faisons notre priorité pour répondre concrètement aux défis urbains : lutte contre l'étalement urbain, acceptabilité de la densification, réduction de l'empreinte carbone et de préservation de la biodiversité. Nexity Héritage se distingue par une approche sur-mesure, adaptée à chaque contexte et en étroite partenariat avec la collectivité. Nous tenons compte de l'identité propre de chaque territoire, chaque ville, et chaque quartier.

C'est ensemble que nous façonnerons les villes de demain, en prenant soin de l'héritage urbain, en valorisant l'existant en construisant un avenir solide pour les générations à venir.

« Pour relever le défi climatique et réinventer nos villes, la transformation de l'existant devient un impératif. Nexity Héritage est une réponse à ce changement de paradigme en offrant une nouvelle vie aux friches ou aux bâtiments aux usages obsolètes, une nouvelle vie qui tient compte de l'âme des lieux, du passé comme des usages de demain. »

Sharon ELBAZ  
Président de Nexity Héritage

*Nexity Héritage is committed to accelerating the decarbonization of real estate, always starting with what already exists. Nexity Heritage's expertise lies in respecting what is "already there", transforming land that has already been built on to give it a second life, rehabilitating obsolete buildings and giving them a new lease of life, raising the height of existing buildings, preserving the richness of life and biodiversity, and highlighting outstanding heritage.*

*We are convinced that urban regeneration is the right response for sustainable, inclusive and livable cities. We make it our priority to respond concretely to urban challenges such as the fight against urban sprawl, the acceptability of densification, the reduction of carbon footprints and the preservation of biodiversity. Nexity Héritage stands out for its tailor-made approach, adapted to each context and in close partnership with the community. We take into account the specific identity of each territory, each city and each neighborhood.*

*Together, we will shape the cities of tomorrow, taking care of our urban heritage, enhancing what already exists and building a solid future for generations to come.*

*"To meet the climate challenge and reinvent our cities, the transformation of existing buildings is becoming an imperative. «Nexity Héritage» is a response to this paradigm shift, offering a new lease of life to wastelands or buildings with obsolete uses, a new lease of life that takes into account the soul of the place, both the past and the uses of tomorrow."*

Sharon ELBAZ  
CEO Nexity Heritage



Hotel Ponsardin  
Reims



Hotel Ponsardin  
Reims



Maison Commandeur  
Reims



Résidence de Monnecove  
Abbeville



Le Ratti  
Cherbourg





[nexity.fr](https://nexity.fr)