

Villa Verani

N I C E



DÉFICIT FONCIER - LMNP

Quand le soleil brille,
il n'y a pas l'ombre d'un doute

Jean-Pierre COLPAERT

300 jours
DE SOLEIL PAR AN



EMBARQUEZ POUR

Nice Métropole

Des sommets du Mercantour jusqu'aux rives de la Méditerranée, la métropole Nice Côte d'Azur se dessine en un somptueux panorama décliné sur le littoral, le moyen et le haut pays. Entre plages dorées, criques secrètes et fonds marins aux mille couleurs, c'est un **paradis propice à tous les plaisirs**. Les touristes et vacanciers du monde entier viennent ici profiter d'un cadre authentique et singulier où règne chaque jour de l'année, une incroyable douceur de vivre.

49 COMMUNES ENTRE TERRE ET MER

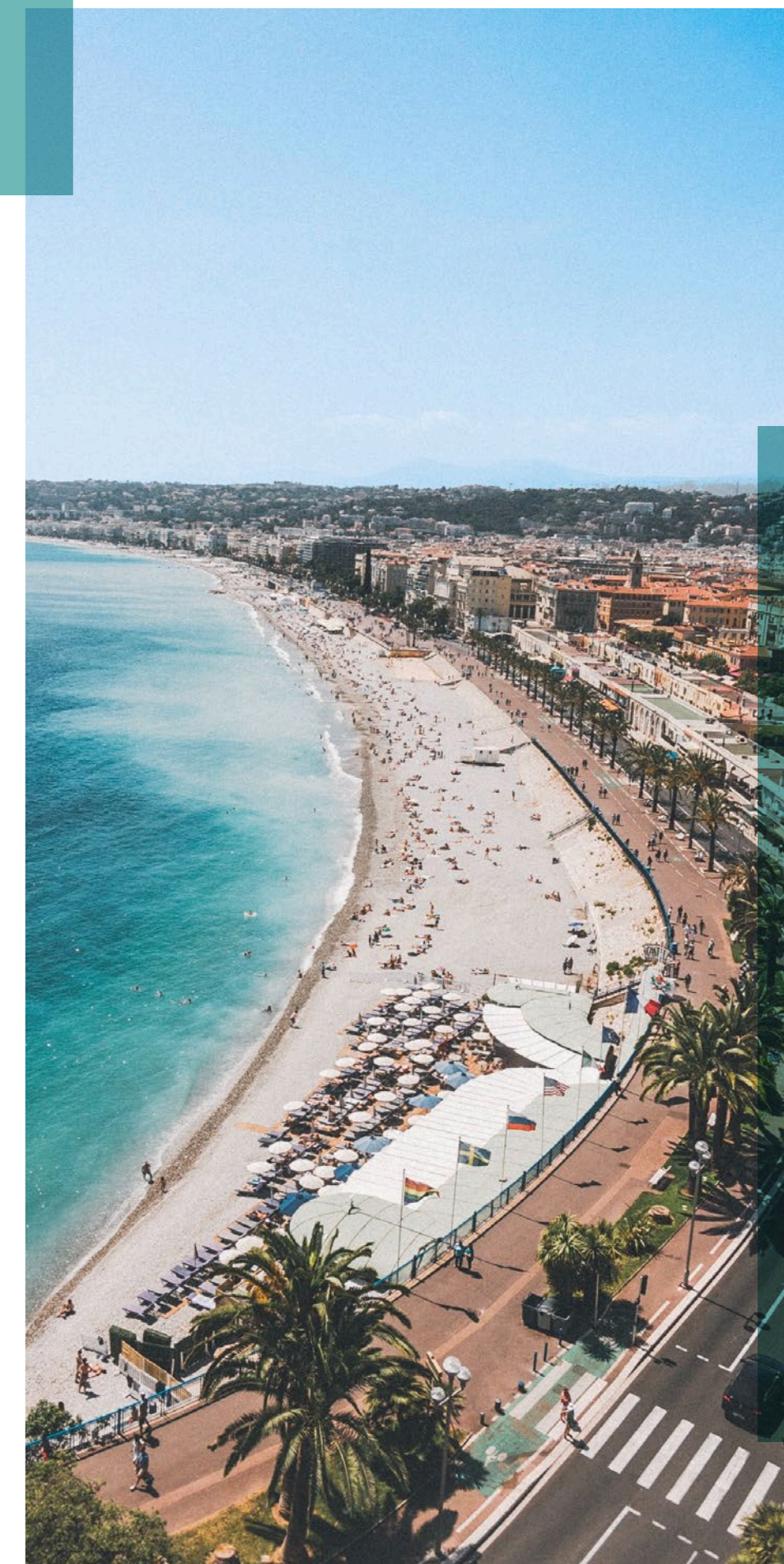
550 000 HABITANTS

35 000 ÉTUDIANTS

220 000 EMPLOIS

10 MILLIONS DE TOURISTES PAR AN

6 STATIONS DE SKI SUR LA MÉTROPOLE



Accostez

SUR LE LITTORAL NIÇOIS



Les célèbres Chaises bleues, Promenade des Anglais



Le vieux Nice, ruelle du Malonat



Le Negresco



La rue Rosetti et la Cathédrale Sainte-Réparate

2^E AÉROPORT INTERNATIONAL APRÈS PARIS AVEC 114 DESTINATIONS DANS 40 PAYS

1^{RE} VILLE DE CONGRÈS DE FRANCE APRÈS PARIS

1^{RE} CONCENTRATION DE MUSÉES MUNICIPAUX APRÈS PARIS AVEC 19 MUSÉES ET GALERIES



MARSEILLE : 2H10
MONTPELLIER : 3H30
LYON : 4H30



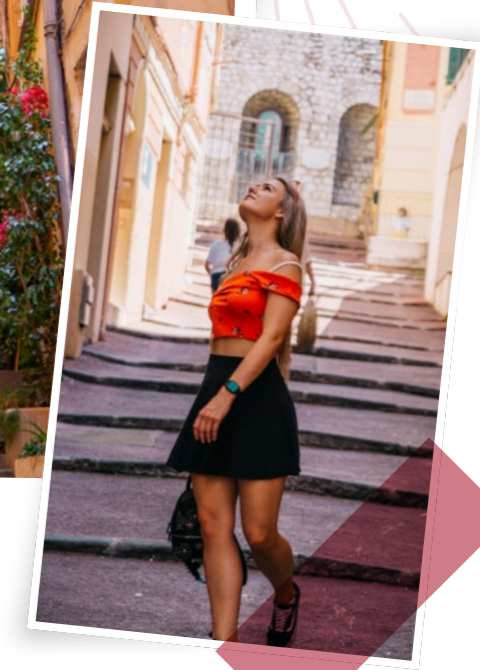
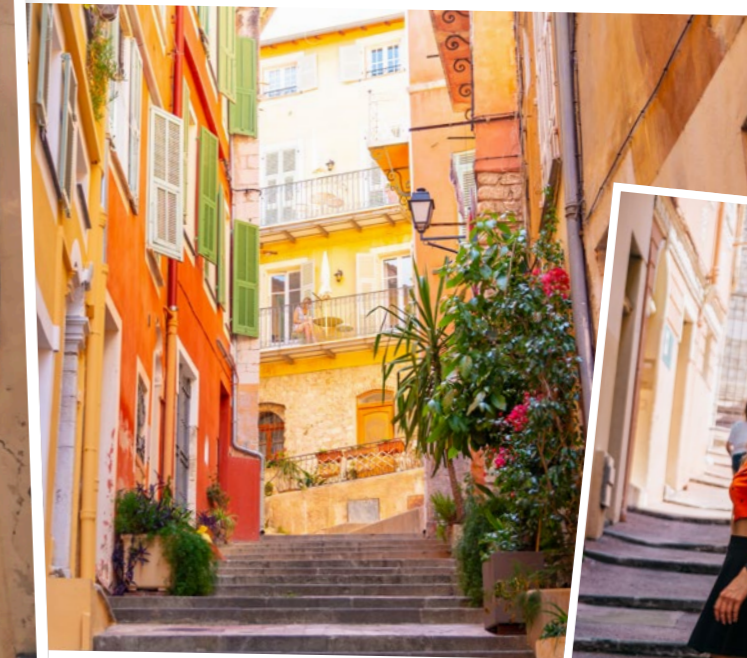
MARSEILLE : 2H40
LYON : 3H56



LYON : 1H
PARIS : 1H25



BASTIA : 6H
AJACCIO : 6H20



Véritable joyau de la Côte d'Azur, Nice a de tous temps inspiré les artistes, séduits par **l'éclat de son littoral et son patrimoine architectural exceptionnel**. Sur la célèbre Promenade des Anglais, le Negresco est le symbole de cette Riviera légendaire, où sont venus séjourner d'innombrables célébrités. C'est dans les ruelles étroites et colorées du Vieux-Nice que l'on perçoit toute l'authenticité et le caractère de cette ville du sud, dont la chaleur et la générosité des habitants se ressentent jusque sur les étals des marchés.

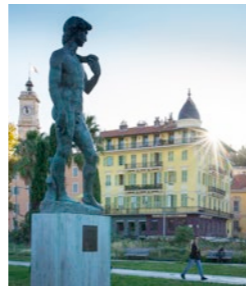


FAITES ESCALE AU
port Lympia

Creusé au 18^e siècle, le port Lympia est avec celui de Cannes l'un des plus vieux ports de la côte. Situé au pied de l'ancienne citadelle, ce chantier d'envergure aura demandé plus d'un siècle de travaux et le talent de nombreux ingénieurs tels que Caravadossi ou **Antoine Verani**.



Principale voie piétonne du Vieux-Nice, le Cours Saleya et son marché



La statue de David de Michel Ange, promenade du Paillon



« I Love Nice », la structure emblématique, quai Rauba Capeu

À MOINS DE 3 MIN À PIED

Port Lympia, Pharmacie, restaurants, supermarché, bibliothèque, bureau de poste, banque, crèche, école primaire

À MOINS DE 15 MIN À PIED

Vieux-Nice, Parc Castel des Deux Rois, Musée d'Art Moderne et Contemporain

EN TRANSPORTS

Arrêt de bus Barla / Arson en pied d'immeuble :

Lignes 15, 30, 33, 38

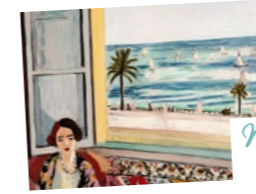
Arrêt de bus Max Barel à 1 min à pied :

Ligne LR112

Ligne Tramway T2 à 5 min à pied :

Arrêt Jean Médecin > 6 min

Arrêt Aéroport Terminal 1 > 29 min



Marc Chagall, Henri Matisse, Raoul Dufy et tant d'autres ont peint Nice, ses lumières et ses couleurs



L'église Notre-Dame du Port déclarée monument historique depuis 1991

Villa Verani

16 RUE ARSON - NICE



Les nombreuses plages ensoleillées offrent de beaux moments de baignade



L'arrivée par la mer est à couper le souffle

Situé au cœur de la ville, entre la colline du Château et le Parc du Mont Boron, le quartier du port s'est métamorphosé au cours des dernières années. Aujourd'hui, les quais débordent de cafés, de restaurants et de boutiques, qui confèrent à ce secteur le joli surnom de « **petit Marais niçois** ». Les traditionnels pointus* côtoient désormais les yachts et les bateaux de plaisance et créent une atmosphère unique, où les instants de vie se savourent au son des vagues, en toute simplicité.

Destination

16 RUE ARSON

Villa Verani

À quelques pas du port et de la vieille ville, comme un prolongement du quai des Deux-Emmanuels, la **rue Arson** offre une succession de jolis bâtiments aux couleurs chaudes et chatoyantes, qui abritent en pied d'immeuble, des restaurants et petits commerces. Le numéro 16 s'est transformé en une résidence élégante et pleine de charme, la **Villa Verani**.





Villa Verani

16 RUE ARSON



UN NOUVEAU pied-à-terre

Parsemée de **balcons en fer forgé aux détails raffinés**, la façade de la résidence rappelle ces bâtiments typiques de la Belle Époque, qui ornent encore une grande partie des rues du Carré d'Or niçois. Derrière les murs sculptés dans la pierre, se cachent **49 appartements entièrement rénovés** dans le respect de l'identité du bâtiment, destinés à offrir un véritable havre de paix aux futurs résidents.





LE CHARME DE L'ANCIEN
 sous un nouveau jour

Pour **préserver le charme de la résidence** mais aussi l'environnement qui l'entoure, Villa Verani a été rénovée pour répondre aux enjeux écologiques de demain. Architectes, techniciens et commerciaux ont ainsi préconisé des **solutions durables et écoresponsables**, telles que l'utilisation de laines minérales, pour améliorer la performance énergétique de la bâtisse. Chaque logement respecte ainsi parfaitement les nouvelles normes et sont d'autant plus performants qu'ils vont au-delà des exigences thermiques fixées par l'état.

À L'EXTÉRIEUR,
 des matériaux d'exception

Menuiseries bois teintées de couleur selon l'accord des Architectes des Bâtiments de France

Double vitrage isolant et phonique

Porte d'entrée munie d'une serrure 3 points avec système anti-dégondage

Platine de rue permettant le contrôle de l'entrée de l'immeuble par Intratone

Bâtiment équipé pour la réception de la fibre

À L'INTÉRIEUR,
 des prestations remarquables

Parquet contrecollé chêne dans les entrées, séjours, chambres et dégagements

Chauffage individuel par des radiateurs à fluide caloporteur Acova

Chauffage salle de bains assuré par sèche-serviettes

Carrelage au sol dans les pièces humides et faïence dans les salles de bains

Salles de bains équipées avec meuble vasque aux lignes contemporaines

Rideaux occultants

Appareillage électrique Celiane aspect acier de Legrand

Robinetterie Grohe ou équivalent



Villa Verani

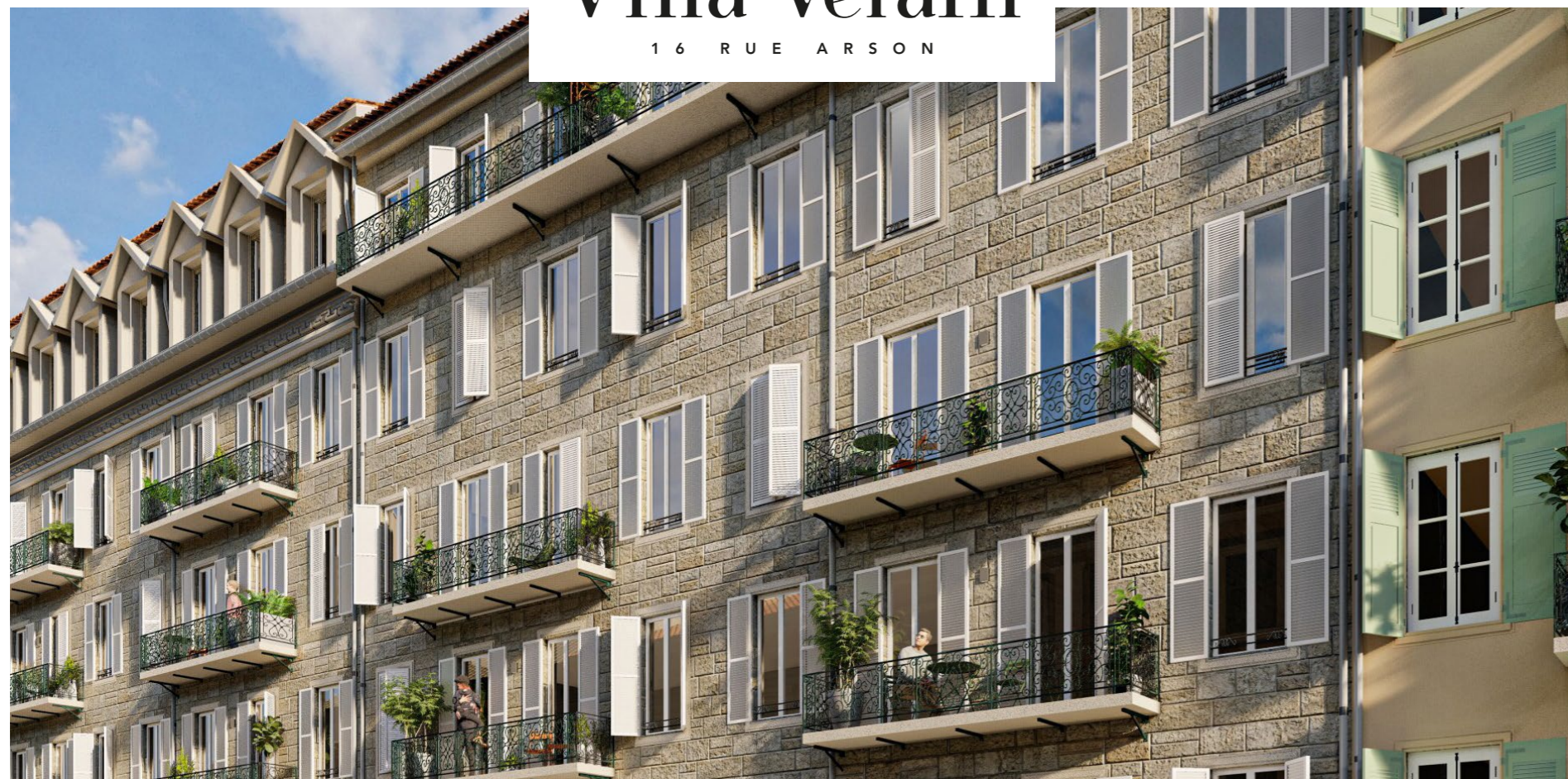
1 6 R U E A R S O N

AVANT



Villa Verani

1 6 R U E A R S O N



APRÈS

Fiscalité

PINEL OPTIMISÉ

- Réduction d'impôt : 12, 18 ou 21 % du prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et sur les dépenses de transformation en habitation, dans la limite globale de 5 500 € le m² de surface habitable et de 300 000 €, répartie respectivement sur 6, 9 ou 12 ans, à compter de l'année d'achèvement des travaux de transformation.
- Déduction, sur option, des revenus fonciers, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation sur parties communes 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 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.

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

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.

LMNP

LE STATUT LMNP PERMET DE :

- Percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial.⁽¹⁾
- Déduire les charges d'exploitation des recettes locatives.⁽²⁾

(1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI.

OSCAR DÉVELOPPEMENT,

Un promoteur pas comme les autres...

Créée en 2003 par Christophe Cocquerel, OSCAR DÉVELOPPEMENT a pour vocation de « déconstruire pour mieux construire ».

La restructuration du patrimoine, la mise en valeur du foncier et son histoire ont amené la société à réaliser de nombreuses opérations de réhabilitation, la restructuration de nombreux immeubles en appartements meublés pour étudiants, jeunes actifs, ainsi que la création d'hôtels par l'intermédiaire de l'ensemble de ses filiales à Lyon, Paris, Lille, Nice et Luxembourg.

« À l'heure où l'on parle de développement durable, j'ai voulu créer et développer ce groupe basé sur une réflexion. « Et si le développement durable commençait par la mise en valeur du patrimoine existant en le rénovant, le restructurant. » Tel est l'ADN d'Oscar Développement depuis 17 ans, que l'ensemble de l'équipe développe chaque jour. »

Christophe Cocquerel



77 avenue des Champs Elysées, 75008 PARIS
10 avenue Foch, 69006 LYON
57 bis place Rihour, 59000 LILLE
3 promenade des Anglais, 06000 NICE
20 rue Eugène Ruppert, L-2453 LUXEMBOURG