



INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ LES SENSORIELLES HYÈRES-LES-PALMIERS

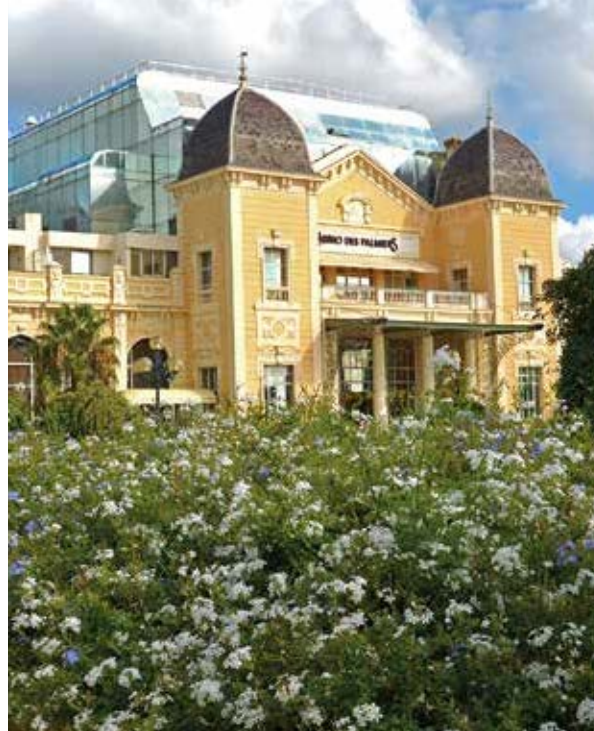
ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES





Les plages et criques des Îles d'Or et de Hyères



Le Casino de Hyères, monument classé bâtiment de France

HYÈRES-LES-PALMIERS

LE CHARME DE LA CÔTE D'AZUR VAROISE

Lieu de rencontre de la terre et de la mer, Hyères-les-Palmiers se dévoile à travers une douce mélodie de trésors naturels. Ses îles d'Or aux noms prestigieux : Porquerolles, Levant ou Port-Cros dévoilent leurs paysages méditerranéens. Son arrière-pays serti de vignes et d'oliviers chante la Provence sous un soleil complice. Ses salins ont délivré sans compter le précieux or blanc...

Hyères, c'est le jardin de la Côte d'Azur bercé par 7 000 palmiers* et de nombreux orangers. Ses monuments, ses fontaines et ses marchés ou terrasses de café à l'ombre des platanes complètent un tableau de rêve sur un tempo harmonieux de cigales.

Les Sensorielles conjuguent avec virtuosité ville et nature. À vos pieds se trouvent les 7 hectares* du parc Olbius Riquier et à 10 minutes* à pied le cœur historique. Un peu plus loin, la mer rythme un concerto de bien-être sur plus de 114 km* de côtes aux couleurs caraïbes.



Les ruelles du cœur historique animées de terrasses



Le centre de Toulon à 18 minutes* en voiture



Le Parc Olbuis et ses 7 hectares d'essences rares

UN DYNAMISME NATUREL

UNE VILLE MAJEURE AU CŒUR D'UNE MÉTROPOLE PUISSANTE

2^e commune du Var par sa superficie*, Hyères s'impose comme un pôle de développement majeur de la métropole Toulon-Provence-Méditerranée grâce à sa situation géographique privilégiée et son environnement exceptionnellement préservé.

L'économie de la ville comptabilise plus de 6 000 entreprises* et repose sur 5 domaines : tourisme, agriculture (1^{ère} commune* agricole de France en nombre d'exploitants), commerce, défense et santé avec notamment un technopôle de la santé en projet sur la zone d'activités économiques du Roubaud.

Son aéroport international draine plus de 500 000 passagers* par an grâce à un emplacement idéal au cœur du Var, premier département touristique français*, après Paris.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA MÉTROPOLE



3^e pôle urbain de Méditerranée* réparti sur 12 communes



27 000 entreprises* au sein de la métropole



15 000 étudiants* autour d'un pôle universitaire, écoles d'ingénieurs et centres de recherche de renom (CNRS, IFREMER)...



De grandes entreprises et des infrastructures de pointe de portée nationale et internationale telles que Naval Group, THALES DGA (Direction Générale de l'Armement)...



Partenaire actif des principaux pôles de compétitivité : Pégase (Aéronautique et spatial), Optitec (optique et photonique), Eurobiomed (santé), Capenergies (énergies non génératrices de gaz à effet de serre)...



LES SENSORIELLES



UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER ASSOCIANT CADRE DE VIE, BIODIVERSITÉ ET VUES DÉGAGÉES

La résidence décline une architecture à taille humaine douce et raisonnée. Elle s'ouvre sur un vaste espace naturel de biodiversité et de préservation de l'environnement développé avec un écologue.

Elle s'entoure de jardins dans une symphonie de senteurs et de couleurs où s'enchaînent lilas, eucalyptus, flamboyants bleus et est traversée par un cheminement piétonnier qui rejoint l'entrée.

DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION

Dans ce précieux écrin de verdure, **Les Sensorielles** apportent une touche novatrice dans un vocabulaire contemporain associant volumes, décrochés, tonalités blanches et beiges chaleureuses.

Pergolas en dernier étage et garde-corps en verre opalescent parent d'élégance les façades alors que la toiture en tuile vieillie célèbre la tradition provençale.

L'implantation travaillée de la résidence favorise les orientations ensoleillées des appartements, s'inondant de lumière naturelle et développant des vues dégagées.

Les plans ont été soigneusement étudiés. Les espaces de vie offrent une gamme de surfaces, répondant à toutes les envies d'habiter, du 2 au 4 pièces. Les séjours aux larges baies vitrées se prolongent avantageusement par de belles terrasses, en angle pour certaines ou d'agréables balcons.

GOÛTEZ AU CONFORT
CONTEMPORAIN ET SAVOUREZ
UNE VIE HARMONIEUSE



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance d'une opération Cogedim



PRESTATIONS ET CONFORT PREMIUM

ESPACES INTÉRIEURS

- Les menuiseries ouvrantes à la française ainsi que les fenêtres battantes ou oscillo-battantes sont en PVC.
- Les fenêtres des chambres sont équipées de menuiseries oscillo-battantes ou avec limiteur d'ouverture.
- Volets roulants électriques pour le séjour et les chambres.
- Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols sont habillés de carrelage 45 x 45 cm dans toutes les pièces.
- Les salles de bains offrent des équipements sanitaires de qualité : radiateur sèche-serviettes, meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, faïence à hauteur d'hubriserie.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière individuelle gaz à condensation.

PARTIES COMMUNES

- Les halls d'entrée ainsi que les parties communes sont conçus par notre architecte d'intérieur.
- Un ascenseur dessert chaque étage.
- Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Locaux à vélos sécurisés avec station de gonflage/réparation.
- Les boîtes aux lettres sont équipées du service Colibox qui facilite la réception des commandes réalisées par internet.

UNE SÉCURITÉ OPTIMISÉE

- La résidence est entièrement close. L'accès aux sas des halls d'entrée est commandé par vidéophone et badge Vigik®.
- Les appartements bénéficient d'une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P.

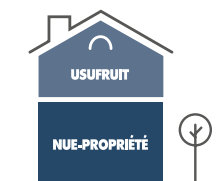


RT2012

INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

Altarea Ingénierie Patrimoniale développe un produit d'investissement alternatif à l'accession et au logement locatif : l'Usufruit Locatif Social (ULS) et Intermédiaire (ULI).

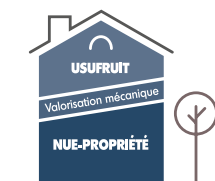
Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en Nue-Propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

AVANTAGES

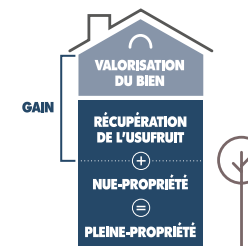
- Achat d'un appartement **à un prix décoté.**
- Les **frais de notaire** sont appliqués à la **seule nue-propiété.**
- La valeur de la nue-propiété **n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI.**



2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'appartement est géré par l'usufruitier et **aucune dépense n'incombe au nu-propiétaire** (frais de gestion, charges de copropriété, loyers impayés, logement vacant ...).
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt **déductibles des revenus fonciers** existants, ou à venir*.
- Possibilité de revente de la nue-propiété à tout moment, tout en **conservant les avantages fiscaux acquis.**



3 Au terme de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'acquéreur devient **pleinement propriétaire de son bien** remis en état, sans **aucun frais complémentaire, ni formalité.**
- Il bénéficie de la **valorisation mécanique de son bien.**
- Il profite d'une **fiscalité allégée** sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de **frais de donation réduits.**

LES SENSORIELLES :

- Valeur de la nue-propiété : **64 %**
- Durée de l'usufruit temporaire : **16 ans**
- Bailleur : **ERILIA**

* Cf article 31.1. I Od du CGI et article 156.1.3° du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



LES SENSORIELLES

Avenue Jean Moulin - 83400 Hyères



EN VOITURE · À 18 minutes* de Toulon via l'A570 accessible en 3 minutes*

EN BUS · Arrêt à 400 m* « Espace 3000 »
ligne 23 Gare Toulon - Espace 3000
ligne 29 Gare Routière - Lycée Costebelle
ligne 39 Gare Routière - Lycée Golf Hôtel Hyères

EN TRAIN · À 3 minutes* de la gare SNCF : trains TGV, TER, liaisons quotidiennes nationales et internationales

EN AVION · À 8 minutes* de l'Aéroport International Hyères-Toulon



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

04 84 310 310

cogedim.com

APPEL NON SURTAXÉ

*Sources : Google Maps, ville de Hyères, Métropole. Crédits illustrations : Fabrice Théron, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : © Moirenc Camille / © Dreano : Wallis.fr / © Saiko 3p - © melmic : stock.adobe.com. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA - 09 / 2022. Ne pas jeter sur la voie publique.