



DÉFICIT
FONCIER

Mars 2019

Cannes Horizons

108 Avenue Maurice Chevalier

Cannes (06)

Cannes Horizons

L'opération en bref

2



ACTEURS

Promoteur : Promoval

Notaire : *Brémens & Associés* - Lyon
Dépôt de garantie : 2.000 €



EMPLACEMENT

108, avenue Maurice Chevalier
06 100 Cannes
Alpes-Maritimes



RENTABILITÉ

Déficit Foncier
Quote-part estimée des travaux déductibles : 46 %*
Rentabilité brute moyenne 3,30%
(hors impact déficit foncier)



SÉCURITÉ

Travaux sécurisés par un Contrat de Promotion
Immobilière
Livraison prévisionnelle T1 2021



ACTIF

99 appartements rénovés
avec des prestations haut-de-gamme
dans un parc arboré
T1 Bis au T2 Bis répartis sur 5 étages
Piscine extérieure
Stationnements privatifs



Cannes,

Capitale touristique internationale



Plus de 3 millions de visiteurs
par an



56,3 % de visiteurs étrangers



40 % de résidences secondaires



Près de 130 hôtels
dont 7 hôtels cinq étoiles****
et 35 hôtels quatre étoiles****



8 000 chambres en hôtels
et résidences



320 000 croisiéristes



31 plages privées et **13 plages**
publiques



3 casinos



11 golfs à 18 trous

Catamaran en baie de Cannes



Golfs



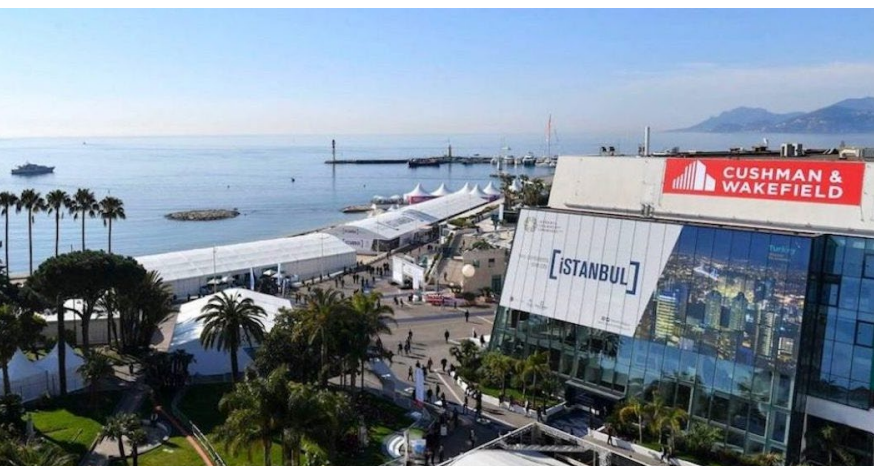
Hôtel 5* sur la Croisette

“ L'une des
destinations
mondiales les
plus
réputées ”

Cannes,

Pôle d'attractivité économique

2^{ÈME} VILLE DE SALONS
PROFESSIONNELS EN FRANCE



Le Palais des Festivals accueille chaque année une quarantaine de manifestations et congrès internationaux :

- Festival international du film de Cannes
- MIDEM
- MIPTV
- MIPCOM
- MIPIM...

10 781 UNITÉS ÉCONOMIQUES
ET PLUS DE **2 700** COMMERCES

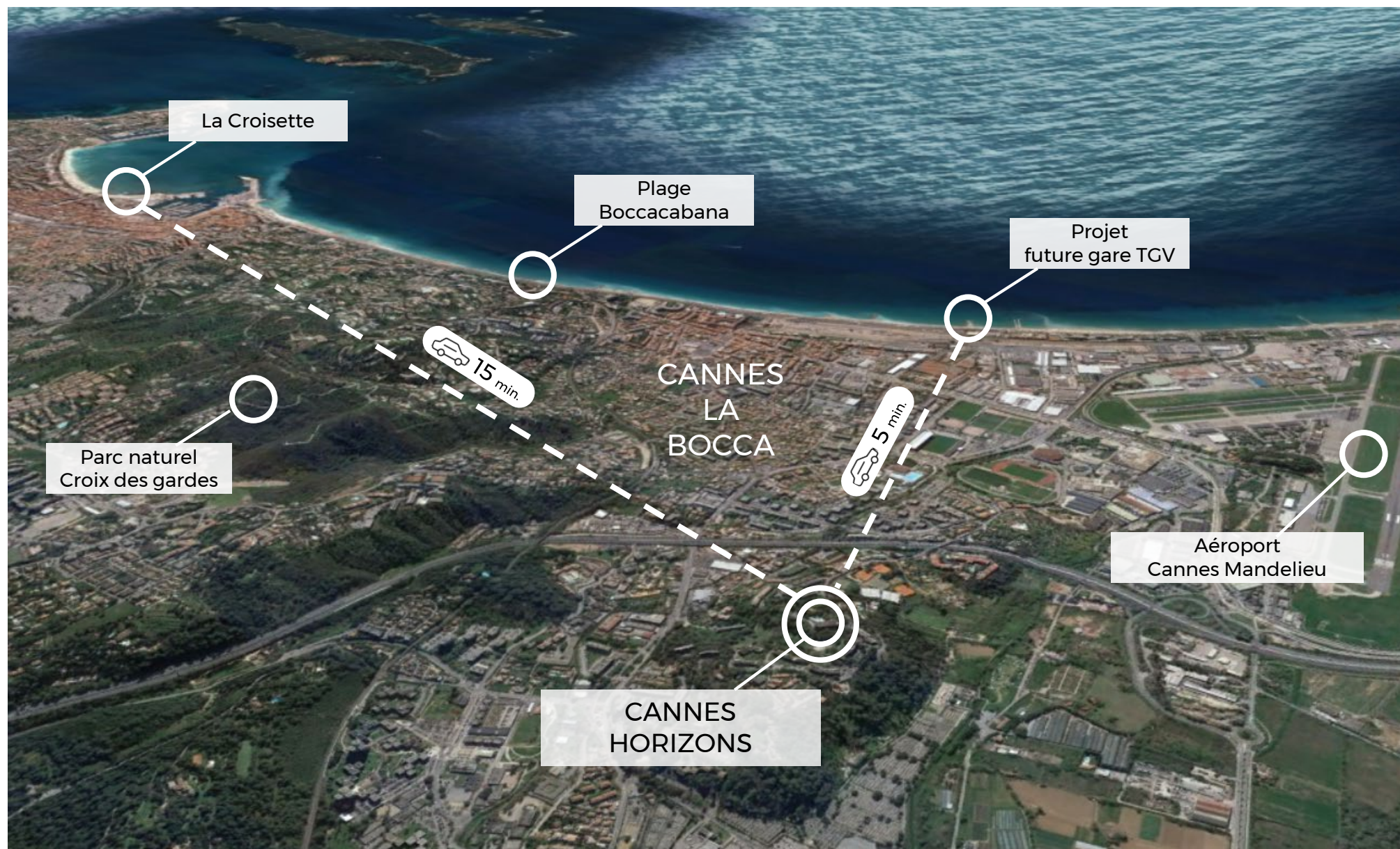


De très nombreux **projets économiques en cours** :

- Technopôle Bastide Rouge
- Pépinière d'entreprises CréACannes
- Le Campus Universitaire
- L'Hôtel des Entreprises...

Le site

Une situation idéale à quelques minutes de la Croisette



Cannes Ouest : La Bocca

Un secteur en pleine transformation

Le secteur de « **La Bocca** » est situé à l'**ouest de la ville de Cannes**. Il est divisé administrativement entre le nord et le sud.

Historiquement dédié aux activités industrielles et agricoles, la ville de Cannes a engagé depuis plusieurs années des **projets structurants** afin d'accompagner la mutation de La Bocca. La commune souhaite en effet améliorer la **qualité de vie des habitants et booster l'attractivité touristique** de cette partie de la ville.



Cannes La Bocca

Concentration d'activités économiques, commerciales et sportives

Plage Boccacabana



ZAC « Les Tourrades »



L'immense zone d'activité et commerciale « **Les Tourrades** » :

+ **de 2000 emplois**

+ **de 300 entreprises** hors professions libérales et artisanales

Faculté des métiers
École hôtelière de Cannes
avec 18 formations

IUT TC Tourisme et
Marketing

**Quartier animé et
commerçant**
de La Bocca

Complexe sportif de La
Bocca
(gymnase, stade de
football...)

Bords de mer et les plages

“ Mairie
de Cannes 2 fois
primée pour son
réaménagement
du littoral ”



Technopôle « La Bastide Rouge »

Un **Technopôle** « La Bastide
Rouge » : Citée des entreprises,
Campus universitaire, Multiplexe
cinéma

**Rénovation du quartier « La
Bocca »** (fin 2022)

Nouvelle bretelle d'autoroute A8
(fin 2019)

Réaménagement du littoral sur
5,3 km : (pistes cyclables,
élargissement des plages, aires
de jeux, espaces verts... (fin 2021)

Cannes La Bocca

Un quartier totalement repensé

Place Roubaud



Le secteur Sud de La Bocca fait l'objet de nombreux projets de réaménagement qui ont pour but de **renforcer son attractivité commerciale**.

Par exemple, la place centrale a été repensée et la circulation améliorée afin d'en faire un lieu agréable pour ses habitants comme pour les touristes.

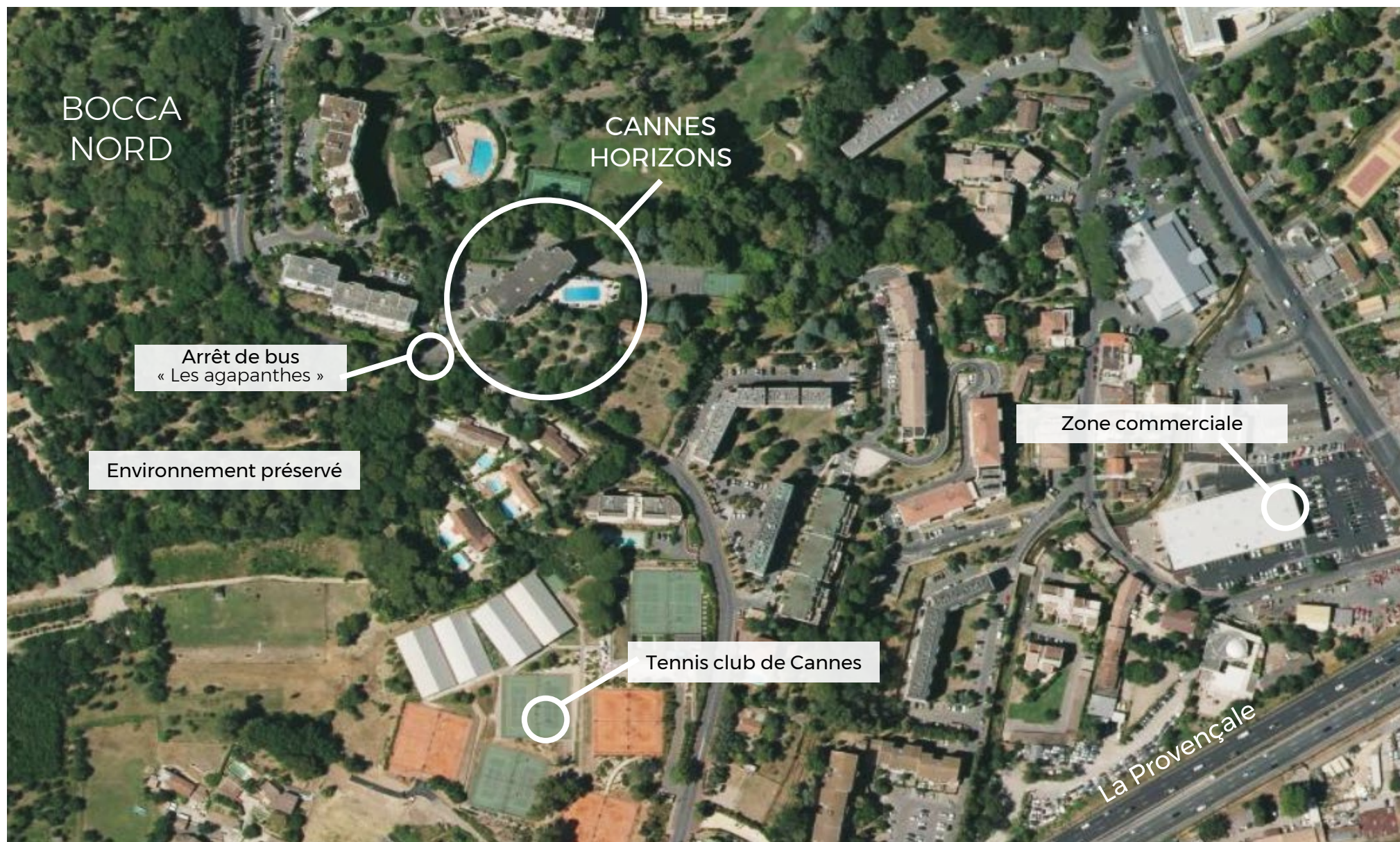
“ Un projet ambitieux pour valoriser l'identité forte du cœur de la Bocca ”



Avenue Francis Tonner

Le site

En position dominante, au cœur d'un écrin de verdure



Le site

Un emplacement propice a un usage résidentiel comme touristique

Le site de Cannes Horizons profite d'une **localisation optimale** pour un **usage aussi bien résidentiel que touristique**.

La proximité du programme avec les principaux axes de transport lui permet de bénéficier d'un **accès privilégié** aux principaux pôles d'attractivité économique et de loisirs tout en évitant l'engorgement des axes routiers durant la période estivale.

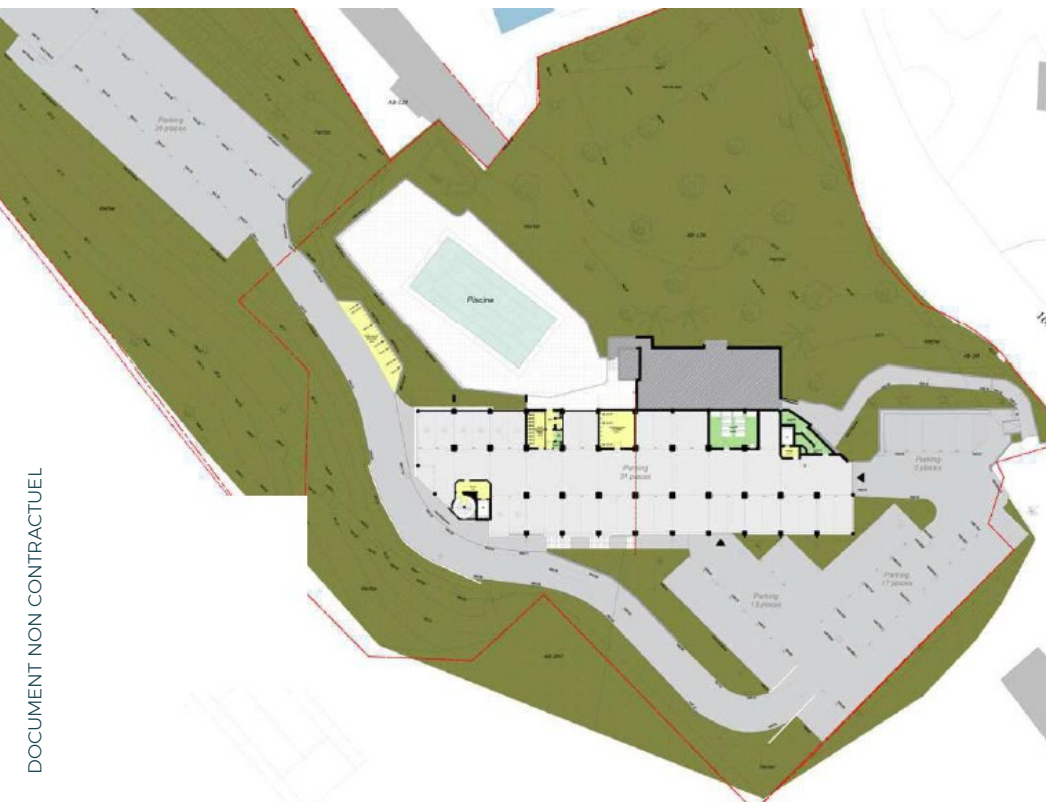


Vue actuelle de l'immeuble

La résidence

Un projet assis sur de solides atouts déjà existants

- **Ancienne résidence de tourisme**, le site sécurisé de 0,7 Ha comprend un immeuble de 5 étages composé de 99 appartements avec **balcons et stationnements privés**.
- Le **parc** est essentiellement complanté **d'oliviers et de palmiers**.
- La **piscine extérieure**, exposée sud-est, mesure 20 x 8 m. et est entourée d'une plage clôturée.



Le plan de rénovation

Valoriser les atouts de la résidence par des prestations haut de gamme

AVANT



APRÈS



TRAVAUX EXTÉRIEURS

- Isolation thermique des façades par l'extérieur
- Étanchéité de la toiture avec mise en place d'un isolant thermique
- Aménagement des terrasses et balcons
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise aux normes de l'installation électrique, de la plomberie et du système de chauffage
- Remplacement des deux ascenseurs
- Aménagement paysager du parc
- Rénovation de la piscine
- Rénovation conforme aux normes thermiques et acoustiques en vigueur

TRAVAUX INTÉRIEURS

- Menuiseries et volets électriques en aluminium ;
- Carrelages 45*45 ;
- Cuisines équipées ;
- Faïences salle de bain toute hauteur ;
- Finitions peinture ;
- Agencements intérieurs optimisés ;
- Placards aménagés et équipés...

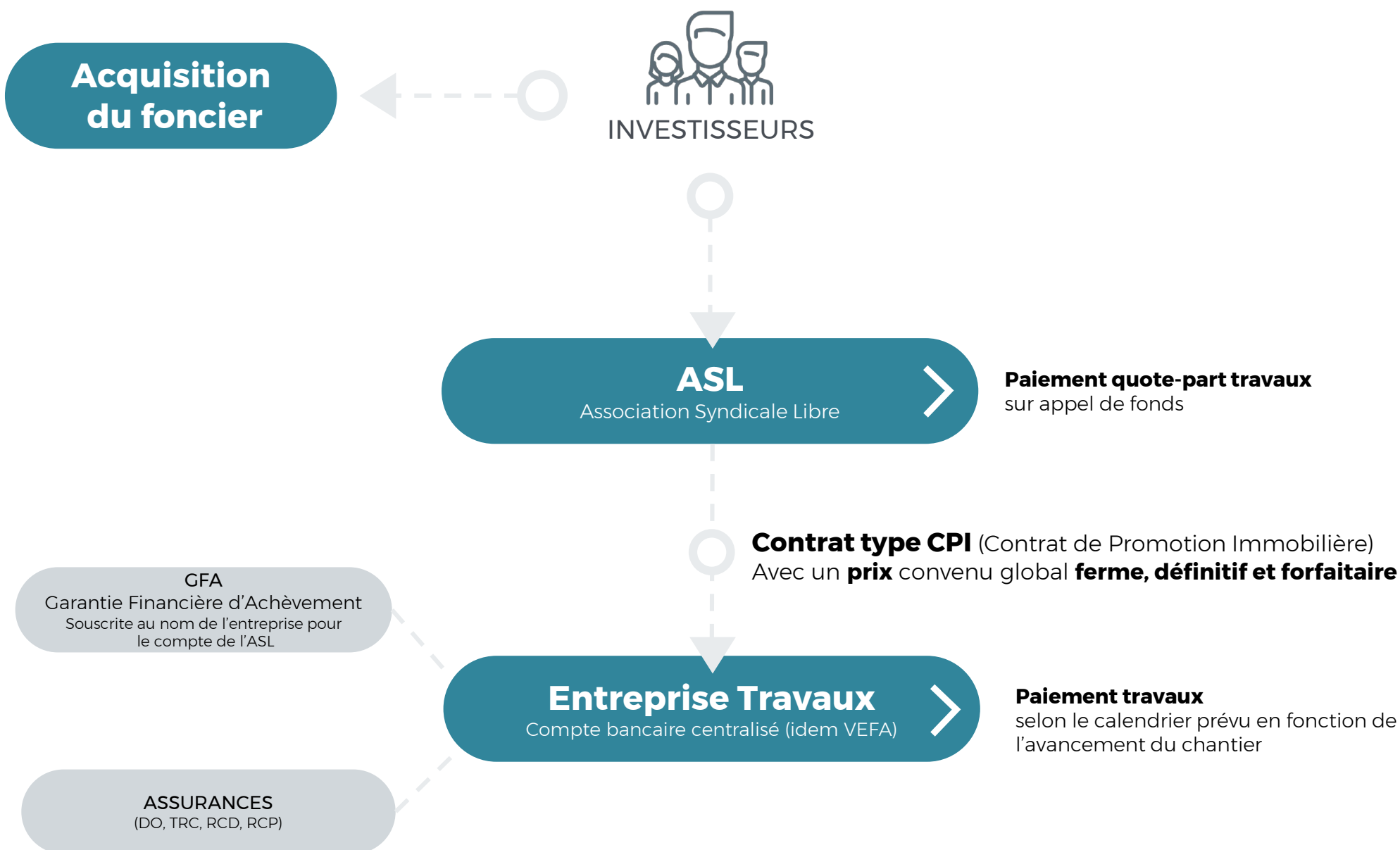






Structuration de l'opération

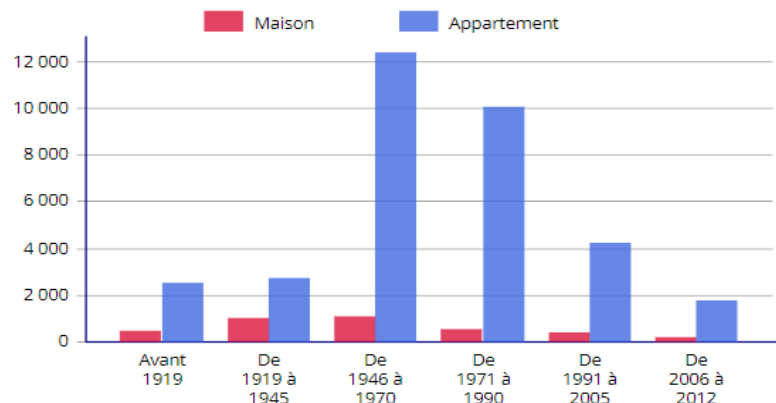
Sécuriser le montant, la durée et la bonne fin de la rénovation



L'état du logement

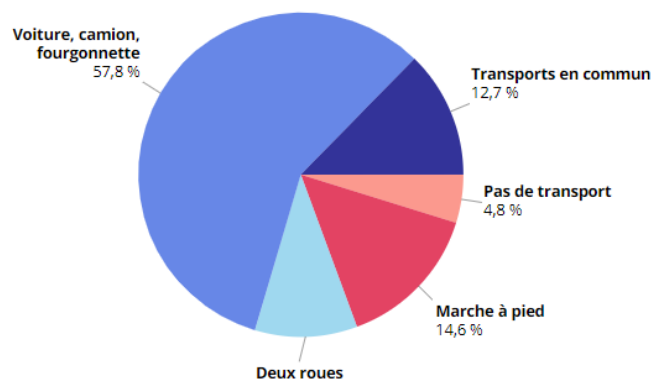
Un besoin de renouvellement du parc immobilier

LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



80% du parc immobilier actuel est vieux de **plus de 30 ans**

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

58 % des actifs se rendent sur leur **lieu de travail en voiture. Un stationnement est essentiel sur le lieu de résidence**

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	38 311	100,0	72 067	13,7	37 345	100,0
Propriétaire	17 722	46,3	32 311	17,5	16 812	45,0
Locataire	19 102	49,9	37 149	10,3	18 582	49,8
dont d'un logement HLM loué vide	5 869	15,3	13 370	15,5	5 447	14,6
Logé gratuitement	1 487	3,9	2 607	12,5	1 952	5,2

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	38 309	100,0	37 347	100,0	72 068	71 553
Ménages d'une personne	18 381	48,0	17 154	45,9	18 381	17 154
Hommes seuls	6 788	17,7	6 317	16,9	6 788	6 317
Femmes seules	11 592	30,3	10 837	29,0	11 592	10 837
Autres ménages sans famille	988	2,6	1 159	3,1	2 262	2 548
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	18 940	49,4	19 034	51,0	51 425	51 850
Un couple sans enfant	8 873	23,2	9 018	24,1	18 046	18 361
Un couple avec enfant(s)	6 211	16,2	6 494	17,4	23 648	24 744
Une famille monoparentale	3 856	10,1	3 522	9,4	9 731	8 745

La demande locative est forte. Près de **50 % des foyers de Cannes sont locataires** de leur logement

La **rotation des locataires du parc privé est très faible** : ils restent en moyenne 10 années dans le même logement

Plus de **70 % de la population Cannoise** correspond à la typologie de l'offre T1 bis et T2 Bis

Rentabilité

Un marché locatif avantageux pour les bailleurs

Le marché locatif de Cannes est très tendu pour les T1 Bis et T2 Bis

Trop peu de nouveaux logements ont été construits depuis 1990 pour répondre à la demande locative et la population continue de croître + 0,3 % par an

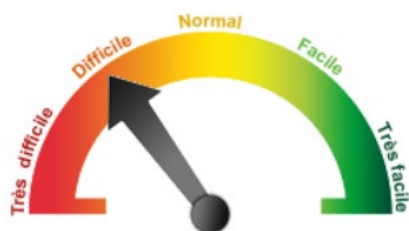
L'offre locative sur Cannes Horizon correspond au prix du marché.

Prix moyen des appartements au m² à Cannes la Bocca



Source: Seloger

Analyse du marché locatif à Cannes pour les appartements T1 bis - T2

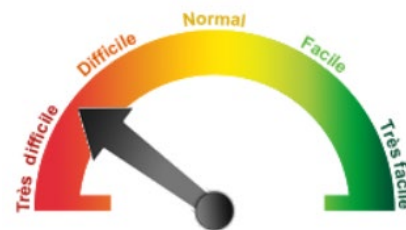


FACILITÉ À TROUVER
UNE LOCATION



BUDGET DES LOCATAIRES

Analyse du marché locatif à Cannes pour les appartements T2 bis - T3



FACILITÉ À TROUVER
UNE LOCATION



BUDGET DES LOCATAIRES

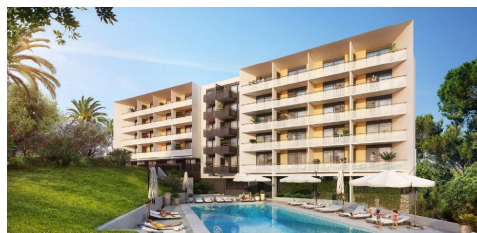
Source : LocService.fr



Prix

Une opération valorisée pour son emplacement et ses prestations

CANNES HORIZONS



Livraison prévisionnelle : T1 2021

Prix moyen : 6 000 €/m² pondéré hors parking

Le marché Cannois est composé
de nombreux **micromarchés**

L'emplacement, l'accessibilité, l'environnement, l'orientation et les prestations d'une résidence impactent fortement le prix au mètre carré.

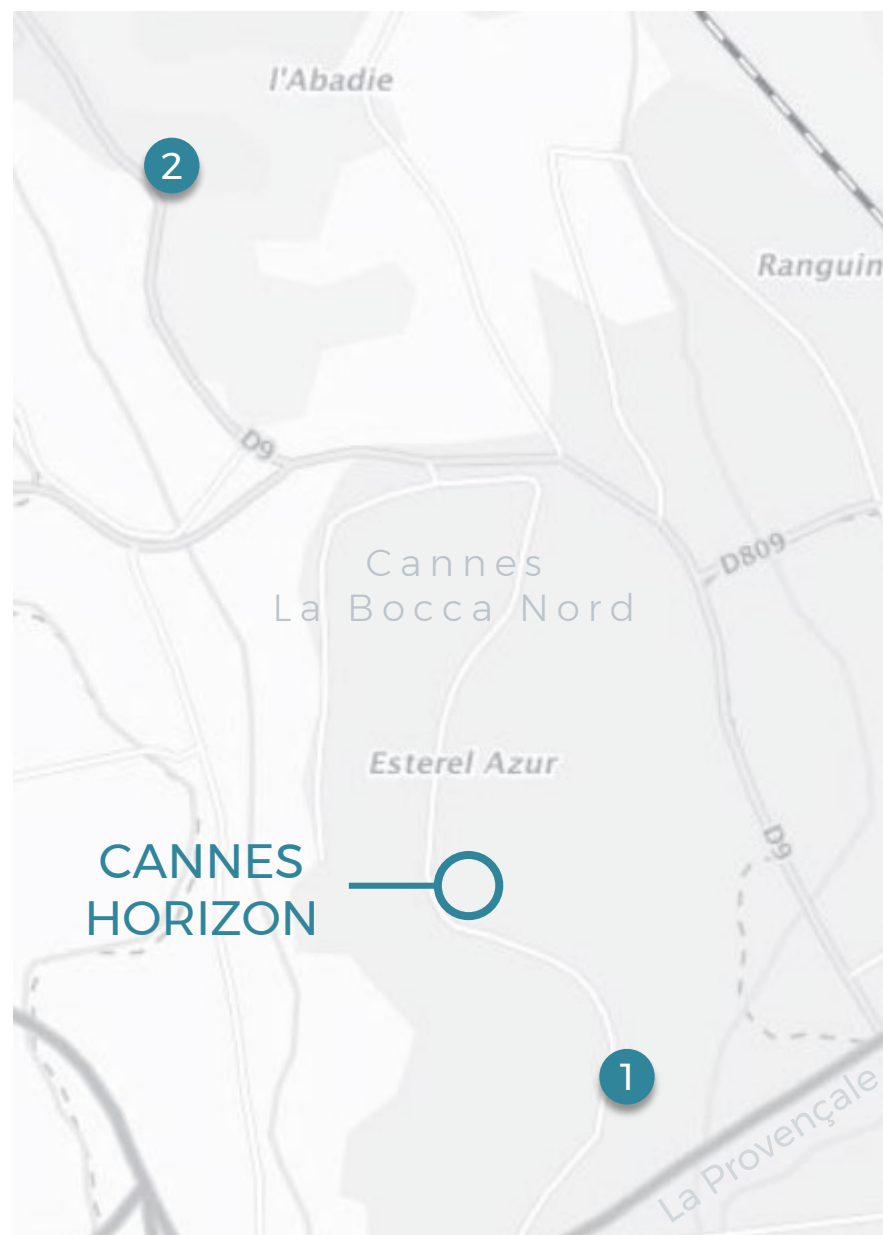
Cannes Horizons bénéficie d'une position dominante au milieu d'un parc et d'une piscine extérieure. Ces éléments viennent valoriser l'opération.

PROGRAMMES NEUFS À PROXIMITÉ

	Livraison	Prix moyen au m ² *
1 - Palm Horizon	3T 2019	5 600 €
2 - Green Domaine	4T 2020	5 500 €

Le programme Palm Horizon (propose une belle architecture cependant il est directement exposé à l'autoroute A8 ce qui entraine des nuisances.

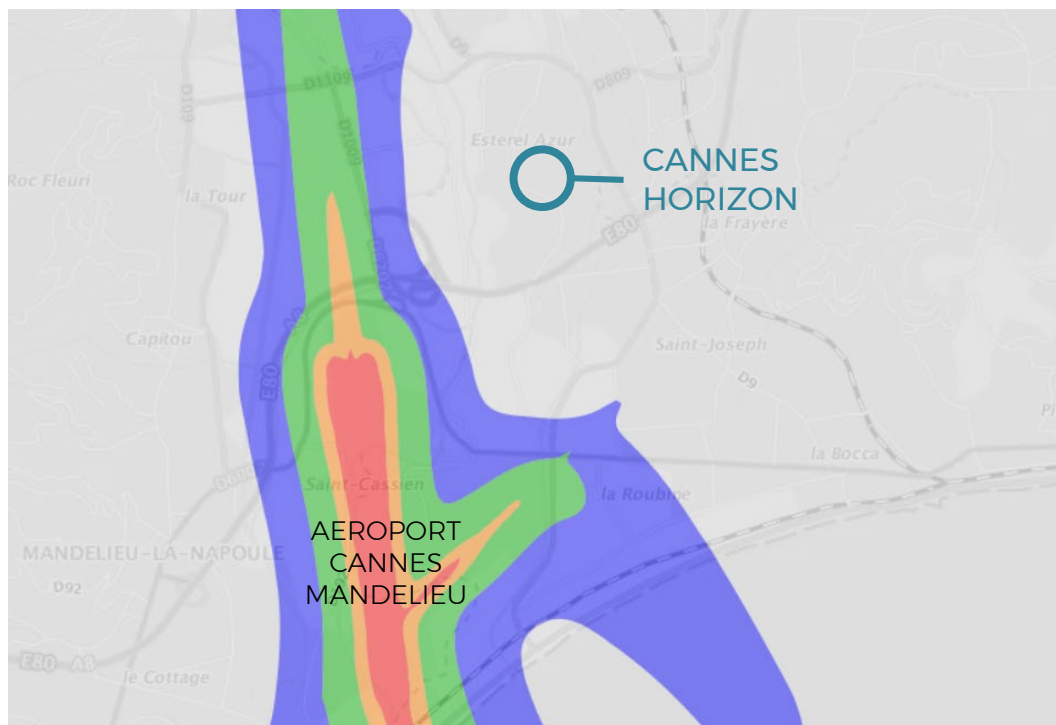
Le programme Green Domaine est plus éloigné des centres d'intérêts. Bien que ses prestations soient de qualité, il compte un nombre important d'immeubles et de logements.



* Prix constatés le 20/03/2019 sur selogerneuf.com

Etude des risques et diagnostics

Pas de risque sonore majeur



La résidence Cannes Horizons est hors champs d'exposition au bruit PEB, Géoportail 2019

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

1 Attention : s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2017-038 du 31/01/2011 mis à jour le 05/12/2017

Adresse de l'immeuble 108 avenue Maurice Chevalier code postal ou Insee 06400 commune CANNES

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit ☒ anticipé ☐ approuvé ☐ date 05/12/2017

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations ☒ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☒ non ☐

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 29/12/2010

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Feu de forêt ☒ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☐ non ☒

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³ oui ☐ non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date / /

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement de terrain ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui ☐ non ☒

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ oui ☐ non ☒

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui ☐ non ☒

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et onékosité, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans un périmètre sensible aux inondations et aux feux de forêt. Cette classification n'est pas une situation exclusive à l'emplacement de la résidence. La topographie et la végétation font que de nombreuses communes du département sont exposées à ces risques Cannes est également classée zone sismique de niveau 3 comme le reste des Alpes-Maritimes

Nos convictions

1 Une ville attractive qui poursuit son développement
2^{ème} ville de salons professionnels, 3 millions de visiteurs, 2 aéroports

2 Un quartier en plein essor
Le poumon de l'activité économique cannoise – Technopôle, nouvelle bretelle A8, nouvelles plages, nouvelle gare TGV...

3 Un emplacement privilégié sur les hauteurs de la ville
Une situation exceptionnelle, une rénovation haut de gamme, un potentiel locatif élevé

4 Un niveau de sécurité juridique unique pour une opération en « déficit foncier »
Garantie financière d'achèvement, dommage-ouvrage, prix garantis

5 Un prix compétitif et cohérent allié à une valorisation locative optimisée
Prix moyen au m² pondéré hors parking : 6.000 €. Demande locative forte. Rendement moyen : 3,30% avant défiscalisation

6 Un acteur expérimenté, déjà partenaire : PROMOVAL

Avertissement

Les informations contenues dans cette présentation ont un caractère purement informatif. Elles ne peuvent être considérées comme un conseil en investissement ou une recommandation, ni même comme une offre de vente ou de souscription, ou encore comme une indication sur les conditions auxquelles l'opération sera finalement conclue.

Les prix, exemples, simulations, analyses ou autres données chiffrées figurant dans ce document ont été délivrés de bonne foi, en tenant compte notamment des conditions de marché et du cadre juridique et fiscal au moment de leur rédaction et de données historiques ne préjugant en rien de l'évolution future de la performance des produits présentés. Ils présentent un caractère exclusivement informatif et n'ont aucune valeur contractuelle.

Eternam ne garantit ni la valeur de marché, ni la date de livraison, ni la bonne fin éventuelle des travaux, ni la rentabilité locative du bien, ni sa disponibilité, ni sa valeur de revente.

Tout investisseur potentiel doit procéder à sa propre analyse des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires de chaque opération, au besoin avec l'avis de ses conseillers habituels, afin de pouvoir déterminer les avantages et les inconvénients de celle-ci ainsi que son adéquation au regard de sa situation financière particulière. Le traitement fiscal dépend de votre situation et est susceptible d'évoluer dans le temps.

Par ailleurs, les actifs immobiliers exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques liés aux caractéristiques du droit de propriété, des droits réels et des réglementations relatives aux actifs immobiliers (dont celles des baux, des loyers, environnementales etc.) comme à l'évolution de ces réglementations ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Eternam agit en qualité d'intermédiaire et non pas en qualité de promoteur ou de maître d'œuvre.

Eternam ne saurait être tenue responsable de la durée de mise en œuvre des opérations d'acquisition du bien, de rénovation, de location, et de revente ultérieure.

ETERNAM, Société par Actions Simplifiée au capital de 106.400 € sise 50 Boulevard Haussmann 75009 Paris. Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 184 128. Titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce N° CPI 75012015000001452 délivrée par la CCI.

Titulaire d'une garantie financière pour un montant de 110.000 € par année d'assurance souscrite auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9.





ETERNAM

GROUPE CYRUS