

## Nice - Angely



### Description du programme

Située 3-5 rue Saint-Jean d'Angély, à l'angle du chemin Sorgentino, la résidence prend place à la frontière des quartiers Riquier et Saint-Roch, un emplacement central et privilégié, à moins de 5 minutes à pied du campus Saint-Jean-d'Angély, le campus de centre ville de l'Université Côte d'Azur avec près de 6 500 étudiants et chercheurs.

Un quartier central avec la proximité du port de plaisance (Port-Lympia), ses bars et restaurants, du futur Palais des Arts et de la Culture achevant le prolongement de la coulée verte de la promenade du Paillon ou encore des commerces du TNL et des 10 salles du cinéma Megarama.

Un quartier privilégié, particulièrement recherché des actifs, grâce à une parfaite connexion aux transports avec la ligne 1 du tramway et la Gare Riquier (les deux, à moins de 5 minutes à pied de la résidence) qui permettent de se rendre très facilement à Nice ouest (au centre d'affaire de l'Arénas près de l'aéroport en 25 minutes), à la Gare TGV Nice-Ville (en seulement 4 minutes) ou à Monaco - Monte-Carlo (en 20 minutes), où de nombreux niçois vont travailler chaque jour.

Comprenant 100 logements au total, la résidence sera composée d'un seul bâtiment en R+6 à l'architecture sobre et contemporaine, installé à la frontière des quartiers Riquier et Saint-Roch.

100 studios démembrés destinés aux étudiants et jeunes actifs, avec espaces communs (laverie, local vélo, cafétéria et espace coworking) et un commerce en rez-de chaussée, aux prestations élevées et recherchant une performance énergétiques aboutie (RE2020 Bbio-20% - NF Habitat HQE) le tout, sans bail commercial, pour une gestion à la carte à l'extinction du démembrement.

Une réalisation de AIC (Art Immobilier Construction) dont l'usufruit temporaire social est acquis par Unicil.

### **Principaux avantages de la nue-propriété :**

- Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité.
- Se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.
- Bénéficier de compléments de revenus à terme.
- Protéger sa famille et optimiser sa succession.
- Réduire sa fiscalité : en déduisant les intérêts d'emprunts des revenus fonciers existants ou IFI (investissement hors champ de l'IFI).
- Bénéficier de la possibilité de revendre à tout moment son bien via un marché secondaire.

**Adresse du programme :** 3-5 rue Saint-Jean d'Angély Nice

**Régime fiscal :** Nue-Propriété

**Durée :** 15 ans

**Nombre de logements mis en vente :** 100

**Prix moyen :** 5.200 € / m<sup>2</sup>

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T4 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T2 2026

**Usufruitier :** Unicil



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00