





VILLA HÉLIOS

LA SEYNE-SUR-MER (83)

CATELLA

PATRIMOINE



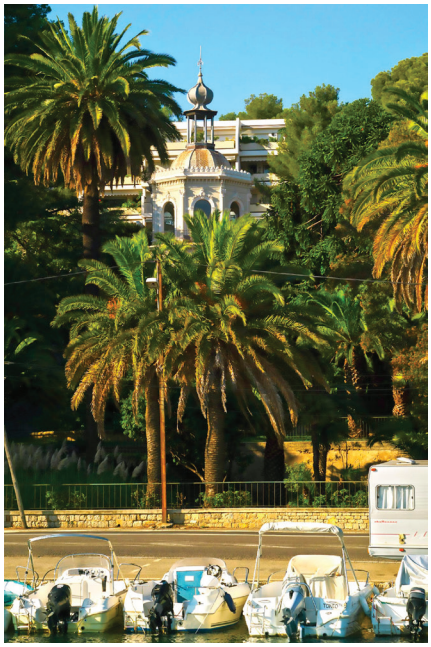
LA SEYNE-SUR-MER

PERLE NATURELLE,
CULTURELLE ET HISTORIQUE.

« Un joyau de la Côte Provençale qui conjugue douceur de vivre, charme et dynamisme. »

Découvrez le paradis terrestre du littoral Varois : La Seyne-sur-Mer.

Au coeur du bassin méditerranéen, sur l'axe Gènes-Barcelone, la Seyne-sur-Mer se révèle comme une ville aux atouts diversifiés qui allie patrimoine naturel et historique remarquable, climat provençal et charme balnéaire incontesté.



Ancien fleuron de l'industrie navale, la Seyne-sur-Mer garde les souvenirs de ce glorieux passé à travers des monuments emblématiques. Au fil du temps, s'est édifié dans la rade de Toulon un patrimoine portuaire et fortifié, parmi lequel le Fort de l'Eguillette et le Fort Balaguier de la Seyne-sur-Mer prennent part à la protection du rivage seynois.

Dotée d'un riche passé historique, la charmante station balnéaire et commune phare de la côte Provençale, dispose d'un large éventail d'infrastructures sportives ainsi que d'une offre culturelle variée, et maintient tout au long de l'année une tradition provençale festive et culinaire.



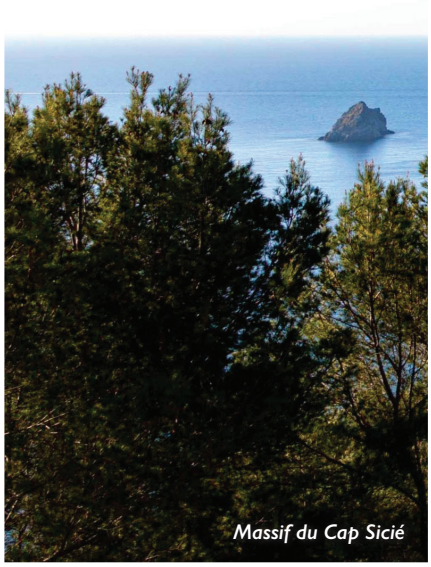
Plage des Sablettes

Le long de ses 25 km de côtes, se dessinent des plages au sable fin et des criques : un atout pour les amateurs de plein air, qui jouissent d'activités nautiques et de la beauté du littoral méditerranéen. Entourée de parcs naturels et de fôrets, la ville offre des espaces de détente et de loisirs pour les résidents.

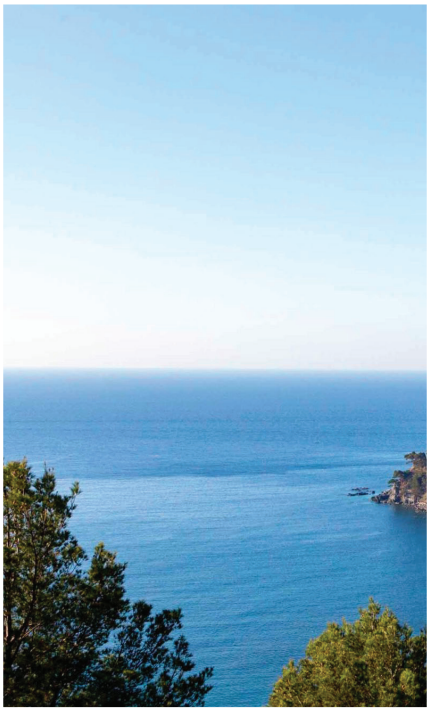


Fort Balaguier

Côté terre, le massif du Cap Sicié, merveilleux écrin boisé, offre un point de vue sans pareil sur la terre, la mer et le ciel.



Massif du Cap Sicié



Cet espace naturel préservé est un trésor de biodiversité et un lieu propice pour tous les amoureux de balades en forêt.

Enclave cristalline au milieu de la Provence calcaire et pépite naturelle de la commune, le Cap Sicié dévoile à son sommet la Chapelle Notre Dame du Mai.



SITUATION

À MI-CHEMIN
ENTRE MARSEILLE ET SAINT-TROPEZ.

Ville en plein essor, réputée pour son attrait touristique indéniable et sa richesse culturelle, la Seyne-sur-Mer bénéficie d'une situation géographique privilégiée qui lui confère de fortes potentialités en termes de développement économique et d'ouverture sur les marchés nationaux et internationaux. Grâce à sa proximité avec des villes dynamiques telles que Toulon, Bandol et Saint-Tropez, cette commune en pleine mutation devient peu à peu le pôle économique de la région. Parfaitement desservie par l'aéroport de Toulon-Hyères, les réseaux routiers et ferrés, la Seyne-sur-Mer accueille en son sein près de 5 000 entreprises et se place comme le 2e acteur économique métropolitain*.

Cette attractivité est renforcée par son port de commerce, ses marchés provençaux et forains, ainsi que Brégaillon, 1er port scientifique européen à vocation mondiale : sécurité, sûreté maritime et développement durable.



* Source : INSEE fin 2019



L'ADRESSE

QUAND ENVIRONNEMENT
RIME AVEC ÉPANOUISSEMENT.

À quelques pas du Parc de la Navale et du quartier de la Porte Marine, la Villa Hélios épouse un environnement urbain et paysager, où s'entremêlent immeubles de basse hauteur, maisons individuelles et verdure. Le numéro 71 de l'avenue Charles Tournier séduit inlassablement par son emplacement idéal permettant ainsi l'accès à l'ensemble des services et commerces de proximité. Cette nouvelle adresse est une opportunité pour profiter du fort développement de la commune, de ses infrastructures modernes et du site des Ateliers Mécaniques sur lequel de nombreux projets sont envisagés, ouvrant de belles perspectives à cette ville dynamique.



AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- *À 15 min à pied du Parc de la Navale*
- *À 20 min à pied du port de la Seyne-sur-Mer*
- *À 5 min en voiture des plages*
- *À 10 min en voiture de la gare La Seyne-Six-Fours*
- *À 7 min à pied des halles de l'Atelier mécanique*
- *À 35 min en voiture de l'aéroport Toulon-Hyères*

Un quartier où s'épanouir, telle est la promesse de cette adresse unique, située à quelques pas du bord de mer. Laissez-vous charmer par ce parfum d'authenticité qui émane d'un environnement sain et réconfortant, du centre-ville aux allures provençales aux rues pietonnes et commerçantes, en passant par les fresques et le street-art qui embêlissent la ville.

UN ÉCRIN DE VERDURE, ENTRE TERRE ET MER.

Au milieu de pins parasols, lauriers et mimosas abondants, la Villa Hélios s'illustre remarquablement par son écriture architecturale, son emplacement intimiste et l'ensoleillement dont elle bénéficie. Nichée sur les hauteurs de la corniche, cette résidence aux lignes épurées, sublimée par un duo de bronze et de blanc, abrite une sensation de quiétude en parfaite harmonie avec la quintessence de la végétation qui arbore les environs.



Résidence à taille humaine de 19 appartements, répartis sur 3 étages, la Villa Hélios joue la carte de l'intimité et de la divinité. Le blanc des façades et de sa pergola, l'enduit ocre jaune du soubassement, le bronze et le blanc des éléments métalliques sont autant de clins d'oeil à Hélios, Dieu du Soleil de la mythologie grecque, et rappellent l'architecture méditerranéenne des villas ornant le littoral.

Le 71 avenue Charles Tournier bénéficie d'une attention toute particulière quant à ses horizons végétalisés, afin de vous offrir un cadre de vie des plus agréables. L'agence TEM s'engage à élaborer une véritable parenthèse enchantée, à contempler depuis votre cocon.

Permis obtenu et purgé	*RT 2012 - 20% Label NF Habitat*
Actabilité T4 2023	*Livraison T2 2025*

Parée de matériaux sélectionnés parmi des marques reconnues, Villa Hélios répond à de hautes exigences environnementales. Certifiée RT 2012 - 20% et NF Habitat, elle réserve un confort économe.



«Aux beaux jours, profitez des parcs avoisinants et de belles balades sur la corniche.»

LA DOUCEUR MÉDITERRANÉENNE
ALLIÉE À L'INTIMISTE ÉLÉGANCE.

Chaleur et lumière bercent les appartements de la Villa Hélios. Déclinés du 2 au 4 pièces, ils promettent une atmosphère chaleureuse grâce à un agencement de l'espace optimisé, permettant les orientations multiples.

Conçus pour se mettre au diapiason de votre quotidien, les appartements, sont sublimés par des espaces extérieurs généreux et ouverts sur la nature pouvant accueilir mobilier, plantes et décoration. Ils offrent un cadre convivial propice aux moments en famille ou entre amis.

« Des appartements conçus comme des espaces de contemplation et de vie. »



« Des prestations haut de gamme pour un confort pérenne et économe, adapté à vos envies. »

La cuisine ouverte sur la pièce de vie garantit un confort sans pareil et renforce ce sentiment de bien-être, les rayons du soleil ne faisant plus qu'un avec votre chez-vous.
Résidence close et sécurisée, parkings en sous-sol pour chaque appartement, local à vélos...tout a été pensé pour votre bonheur au quotidien : un havre de paix harmonieux et fonctionnel !



PRESTATIONS

- *Carreaux en grès cérame 45x45 cm*
- *Placards aménagés*
- *Volets électriques en PVC blanc (pièces à vivre et chambres)*
- *Serrure de sûreté 3 points A2P avec 3 clés*
- *Garde-corps en aluminium thermolaqué*
- *Chauffage électrique*
- *Parking sécurisé en sous-sol*
- *Réglementation thermique 2012 – 20%*

« Offrez-vous un cocon unique. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE — NOVA STONE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	AQUIPIERRE	USUFRUITIER	Unicil Groupe ActionLogement

* hors soffite et faux plafond

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 16 ANS.

La résidence Villa Hélios dispose de 19 logements, s'élevant sur 3 étages et un niveau de sous-sol. CATELLA Patrimoine propose 5 appartements, du 2 au 3 pièces, en démembrement de propriété.

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 62 % de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée temporaire de 16 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 16 ANS

INFORMATIONS

Type d'usufruit
Locatif social

16 ans
Durée d'usufruit

3 170 €/m²
Prix moyen nue-propriété (parking inclus)

5 112 €/m²
Prix moyen pleine propriété (parking inclus)

38 %
Abattement

+61,3 % **
Performance mécanique (soit une performance nette de 3,8% par an)

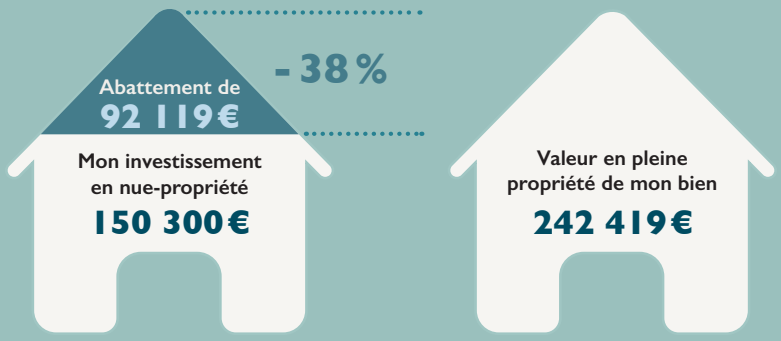
+104,7 %***
Performance cible globale (soit une performance nette de 6,5% par an)

LES BIENS DISPONIBLES

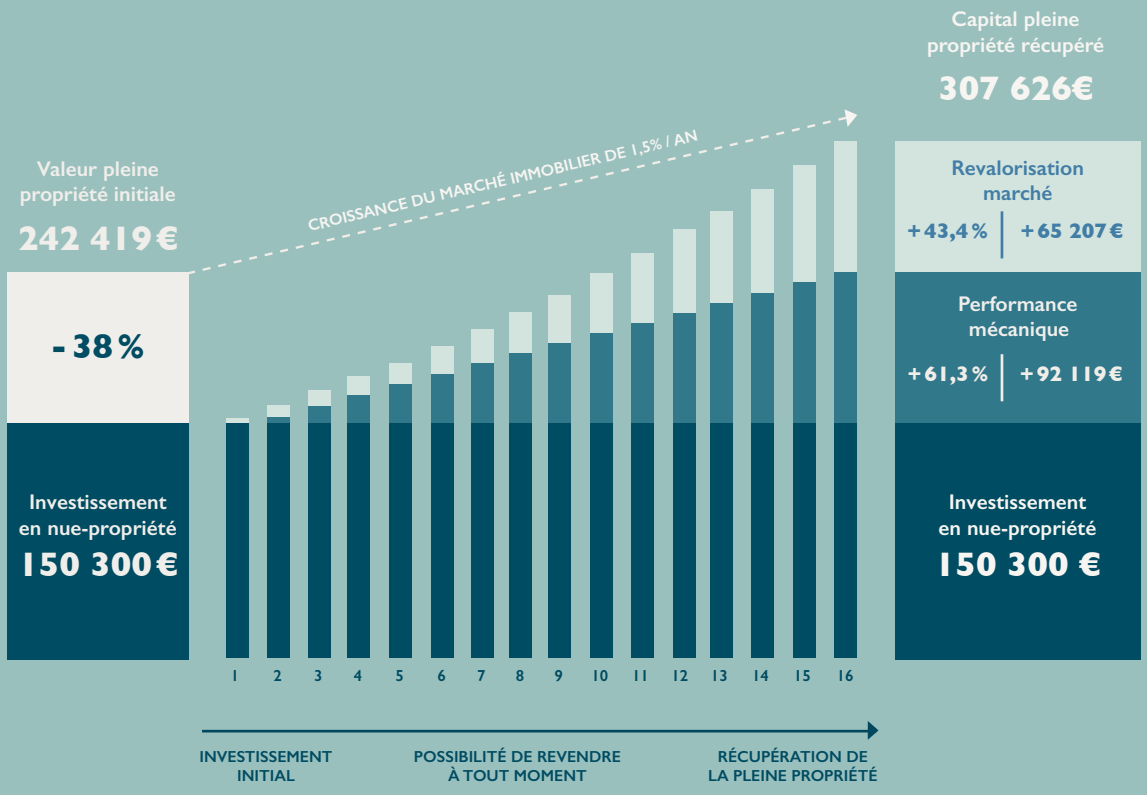
TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX MOYEN EN NUE-PROPRIÉTÉ
2 pièces	3	144 100 €
3 pièces	2	184 000 €

** à marché immobilier constant *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	2E TRIMESTRE 2025
DURÉE DE L'USUFRUIT	16 ANS
SIGNATURE NOTAIRE	4E TRIMESTRE 2023

CATELLA

PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
80 rue du Maréchal Joffre
06 000 Nice

BORDEAUX
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr

Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 2-4 rue Paul Cézanne – 75008 PARIS -RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance. Crédit perspectives : Mysis