



INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

154 AVENUE JEAN ET MARCEL DE FONTENAILLE - AIX EN PROVENCE

Prix moyen NP / m² : 4 358 € / m² HP

Performance mécanique : + 53,8 %*

↳ Durée : 15 ans et 6 mois

↳ Type d'usufruit : Locatif social

Catella Patrimoine propose 8 logements en nue-propriété dans le programme Domaine Saint-Marc situé au cœur d'un domaine protégé d'Aix-en-Provence.

ENVIRONNEMENT

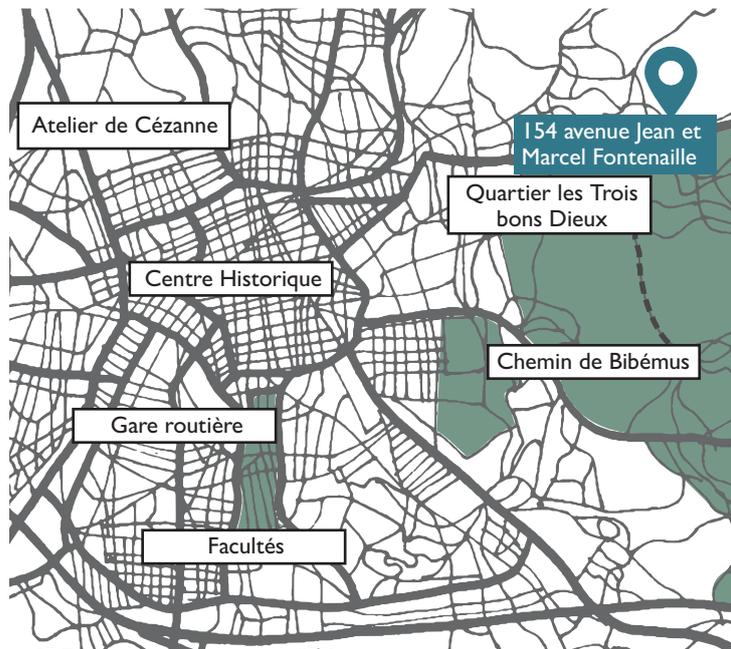
Ville aux mille fontaines, Aix-en-Provence est l'une des communes les plus prisées de la Provence.

Terre natale du célèbre peintre Paul Cézanne, la cité aixoise flatte tous les sens et respire le plaisir de vivre au pied de la Sainte-Victoire.

Outre son attrait touristique, cette ville est intégrée au Pays d'Aix, qui possède une économie de pointe et un taux de chômage inférieur aux moyennes régionale et nationale.

Classée parmi les 5 premières villes étudiantes de France avec 80 000 étudiants, elle compte le plus important campus de France avec l'université Aix-Marseille.

Situé à proximité du centre-ville, le Domaine Saint-Marc bénéficie d'un emplacement idéal dans le quartier très prisé des Trois Bons Dieux. Cette résidence offre un cadre de vie exceptionnel dans son écrin de verdure à seulement 10 min du centre historique et du cours Mirabeau.



RÉGIME JURIDIQUE DE LA VENTE

Vente en l'état futur d'achèvement

DESCRIPTION DE L'OFFRE EN NUE - PROPRIÉTÉ

Dans une résidence élégante et aux prestations haut-de-gamme, Catella patrimoine vous propose 7 logements (T2/T3), ainsi qu'un bien d'exception : une Bastide aixoise.

Tous les biens bénéficient d'importants espaces extérieurs (jardins / terrasses), et d'une place de stationnement.

Ce projet immobilier à taille humaine est situé à proximité directe du centre urbain d'Aix-en-Provence. Le Domaine Saint Marc privilégie d'un environnement calme, vert (permettant de profiter des chemins de randonnée qui mènent à la Sainte-Victoire), et élégant, témoin de la qualité de vie d'un quartier bourgeois aixois.

ACTEURS

Conception et montage



NOVA STONE

Commercialisation



Promoteur

NACARAT

Usufruitier



INFORMATIONS TECHNIQUES & FINANCIÈRES

6 705 € / m² TTC HP
Prix PP€/m²

4 358 € / m² TTC HP
Prix NP€/m²

15 ans et 6 mois
Durée d'usufruit

- 35 %
Abattement

+53,8 %*
Performance mécanique
(soit une capitalisation nette de 2,8 %/an)

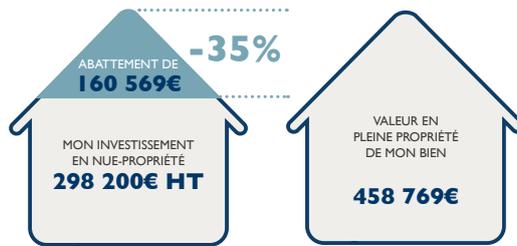
+93,8 %**
Performance cible globale
(soit une capitalisation nette de 4,4%/an)

LOGEMENTS EN NUE - PROPRIÉTÉ

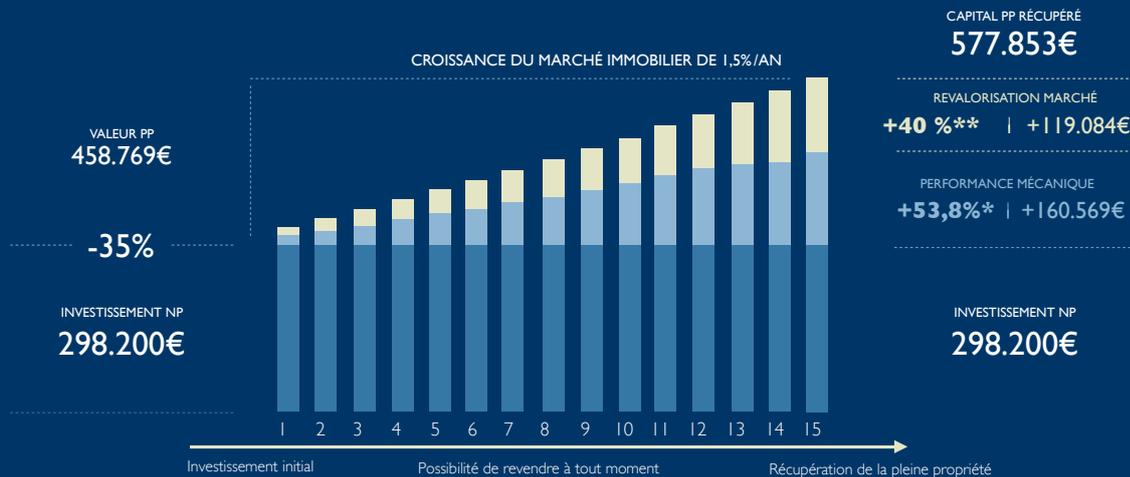
TYPLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX MOYEN
2 pièces	3	233 400 € PKI
3 pièces	4	312 000 € PKI
Bastide 4 pièces	1	455 400 € PKI



EXEMPLE POUR UN 3 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Début de l'usufruit	T2 2025
Durée de l'usufruit	15 ans et 6 mois
Actabilité	immédiate

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1,5% / an