



LES JARDINS DE VIGNOLA

PORTO-VECCHIO (2A)



Porto-Vecchio

Ville antique aux remparts chargés d'histoire, Porto-Vecchio est également un joyau intemporel où chaque pierre raconte une épopée, où chaque rue révèle une légende. Sa célèbre citadelle se dresse fièrement sur une colline surplombant la ville et son port animé.

Ses rues pavées, ses places ombragées et ses remparts laissent place à une atmosphère envoûtante où passé et présent se fondent en harmonie.



La Citadelle

«Des plages et une citadelle
qui vous transportent à travers les époques.»

PORTO-VECCHIO

UN COIN DE PARADIS SUR UNE ÎLE DE TOUTE BEAUTÉ.

Sous un ciel d'azur, où le soleil façonne les heures en bijoux de lumière, **Porto-Vecchio est une station balnéaire prisée qui se dresse telle une étoile scintillante sur la côte sud-est de la Corse.**



Plage de Palombaggia

Ici, la nature et l'histoire tissent ensemble une toile enchantée. Les montagnes semblent s'élever pour atteindre le ciel, tandis que les eaux d'un bleu profond embrassent des plages de sable fin.

«Un joyau
du littoral Corse.»

Palombaggia, en particulier, est une perle qui brille au sein de ce collier de trésors: son étendue de sable doré caresse les eaux turquoise de la Méditerranée. C'est un endroit où le temps semble ralentir, où la beauté de la nature est à son apogée, et où chaque instant est une évasion parfaite.



Plage de San Ciprianu



Plage de Santa Giulia

UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE RAYONNANTE.

Nichée à une courte demi-heure de route de l'aéroport de Figari-Sud Corse, Porto-Vecchio offre une passerelle vers Paris en seulement 1h40.*

En plus de son attrait touristique indéniable, résultant de ses paysages exceptionnels et de son offre hôtelière de luxe, Porto-Vecchio offre un cadre de vie incomparable, combinant une beauté naturelle à couper le souffle avec une infrastructure moderne. Des écoles de qualité, des espaces verts soignés et une communauté accueillante font de «Portivechju» un lieu de résidence privilégié.

«Un véritable poumon économique et une fenêtre sur la Méditerranée.»



Son port de plaisance, quant à lui, se révèle être un véritable poumon économique et une fenêtre sur la Méditerranée. Sa position centrale et son charme maritime exercent une irrésistible attraction sur un public varié, qu'il s'agisse de familles en quête de



Porto-Vecchio, la «Cità di Sali»

La 3^e ville de l'île de Beauté tire profit de ses ressources locales, parmi lesquelles figurent le liège, le bois et le sel. Les Marais Salants, unique exploitation en Corse depuis le 18^e siècle, ont élevé la ville au rang enchanteur de «Cità di Sali», la Cité du Sel.



SITUATION

UNE ADRESSE RECHERCHÉE,
OÙ L'EXCEPTIONNEL EST QUOTIDIEN.

Situé dans le paisible lieu-dit de «Vignola» Rue du 9 septembre 1943, Les Jardins de Vignola offre un pied-à-terre séduisant, empreint de tranquillité, à proximité immédiate de la nouvelle bibliothèque de Porto-Vecchio. Cette adresse stratégique nous place à courte distance de toutes les commodités

essentielles, des supermarchés aux boulangeries, en passant par les pharmacies. À partir de là, une brève promenade nous conduit rapidement vers le célèbre port de plaisance, la sublime citadelle, les plages prisées et la route RT101, ouvrant ainsi la voie vers de nouvelles perspectives.



AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- À proximité de la nouvelle bibliothèque
- À proximité des Marais Salants
- À 10 min à pied du port de plaisance
- À 15 min à pied de la citadelle
- À 20 min en voiture de la plage de Palombaggia
- À 20 min en voiture de l'aéroport Figari-Sud Corse

À deux pas d'un port en pleine mutation.

Cette résidence se dresse majestueusement à seulement 500 mètres du port de plaisance de Porto-Vecchio, lequel connaît actuellement une expansion remarquable. Ce projet d'agrandissement vise à accroître sa capacité d'accueil, passant ainsi de 350 à 800 places, avec une prédominance marquée en faveur des navires de grande taille, entre 20 et 40 mètres, et de très grande plaisance, dépassant la barre des 40 mètres.

LES JARDINS DE VIGNOLA

QUAND L'ARCHITECTURE
DEVIENT POÉSIE.

Les Jardins de Vignola se distingue par une architecture méticuleusement conçue, qui place l'élégance et le luxe au cœur de son essence. En utilisant des matériaux nobles et en privilégiant des lignes épurées, cette résidence créée une symbiose parfaite avec les paysages environnants, laissant leur beauté naturelle rayonner en toute majesté.



Composée de 154 appartements, harmonieusement répartis au sein de 4 bâtiments, la résidence Les Jardins de Vignola comprend un niveau de sous-sol et s'étend sur quatre étages, où chaque détail architectural est soigneusement orchestré pour créer un cadre de vie raffiné et élégant.

Oliviers, pins majestueux, chênes verts et chênes-lièges se fondent paisiblement dans le cadre de cette résidence. Une allée piétonne, bordée de haies verdoyantes et d'arbustes méditerranéens imposants, vous guide en douceur jusqu'à l'accueil chaleureux de votre propre porte, offrant ainsi une expérience authentique et connectée à la nature.

À la vue du lieu-dit de «Vignola» Rue du 9 septembre 1943, il est difficile de ne pas songer aux vers envoûtants de Charles Baudelaire, tirés de son poème «L'invitation au voyage», qui résonnent ainsi:

«Là, tout n'est qu'ordre et beauté : Luxe, calme et volupté.»

- Permis obtenu et purgé
- RT 2012
- Actabilité TI 2024
- Livraison TI 2026

LES APPARTEMENTS

L'ART DE VIVRE À CIEL OUVERT.

Les appartements, allant du 2 au 4 pièces, présentent des atouts évidents. Ils se caractérisent par des surfaces extérieures généreuses, offrant en moyenne 27 m² d'espace dédié à la détente en plein air. De plus, de belles baies vitrées baignent ces espaces extérieurs de lumière naturelle, tout en offrant des vues apaisantes sur les paysages verdoyants qui les entourent.

Cette disposition est une véritable ode à la douceur de vivre, permettant aux résidents de profiter pleinement, tout au long de l'année, du climat exceptionnellement clément de Porto-Vecchio. Ces espaces extérieurs se transforment ainsi en une continuité naturelle des espaces intérieurs, un havre propice à la relaxation, aux loisirs et à la détente dans une atmosphère de sérénité absolue.

Par ailleurs, chaque appartement est accompagné d'une place de stationnement en sous-sol, ajoutant ainsi une note pratique à cette harmonie résidentielle.



PRESTATIONS

- Hauteur sous plafond de 2,50 m
- Carrelage 60x60 cm, 45x80 cm ou 20x120 cm dans les pièces humides, séjour/cuisine et dégagements
- Faïence murale blanche dans les cuisines
- Occultation par volets roulants électriques dans les chambres
- Placards aménagés et pièces de rangement
- Menuiseries extérieures équipées de double vitrage thermique isolant
- Terrasses en dalles en grès 50x50 cm ou 60x60 cm
- Résidence sécurisée : vidéophone, digicode, Vigik
- Parking sécurisé en sous-sol

LES ACTEURS

CONCEPTION, MONTAGE,
DÉMEMBREMENT



COMMERCIALISATION



USUFRUITIER



PROMOTEUR



Une co-promotion de BIRDY PROMOTION
et de LOISIRS INVESTISSEMENTS

UNE NUE-PROPRIÉTÉ DE 16 ANS,
AUX AVANTAGES FISCAUX SÉDUISANTS.

Premier et unique programme en nue-propriété en Corse, la résidence Les Jardins de Vignola dispose de 154 logements, répartis sur 4 bâtiments : A, B, C et D. CATELLA Patrimoine propose 11 appartements au sein du bâtiment B, 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 un prix très attractif 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 libre

3 598 €/m² *
Prix moyen nue-propriété
(hors parking)

+ 56,3 % **
Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 2,8% par an)

16 ans
Durée d'usufruit

5 621 €/m² *
Prix moyen pleine propriété
(hors parking)

+ 98,3 % ***
Performance cible globale
(soit une capitalisation
nette de 4,4% par an)

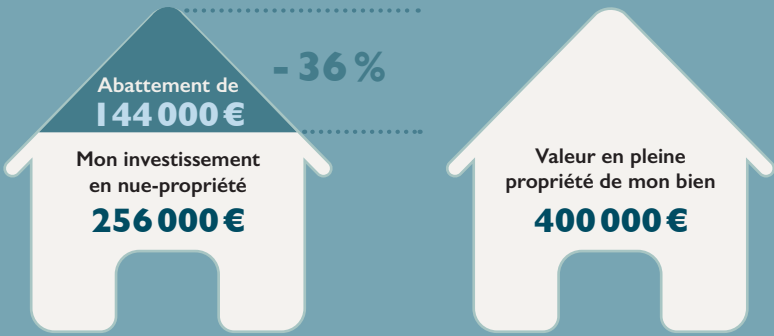
36 %
Abattement

LES BIENS DISPONIBLES

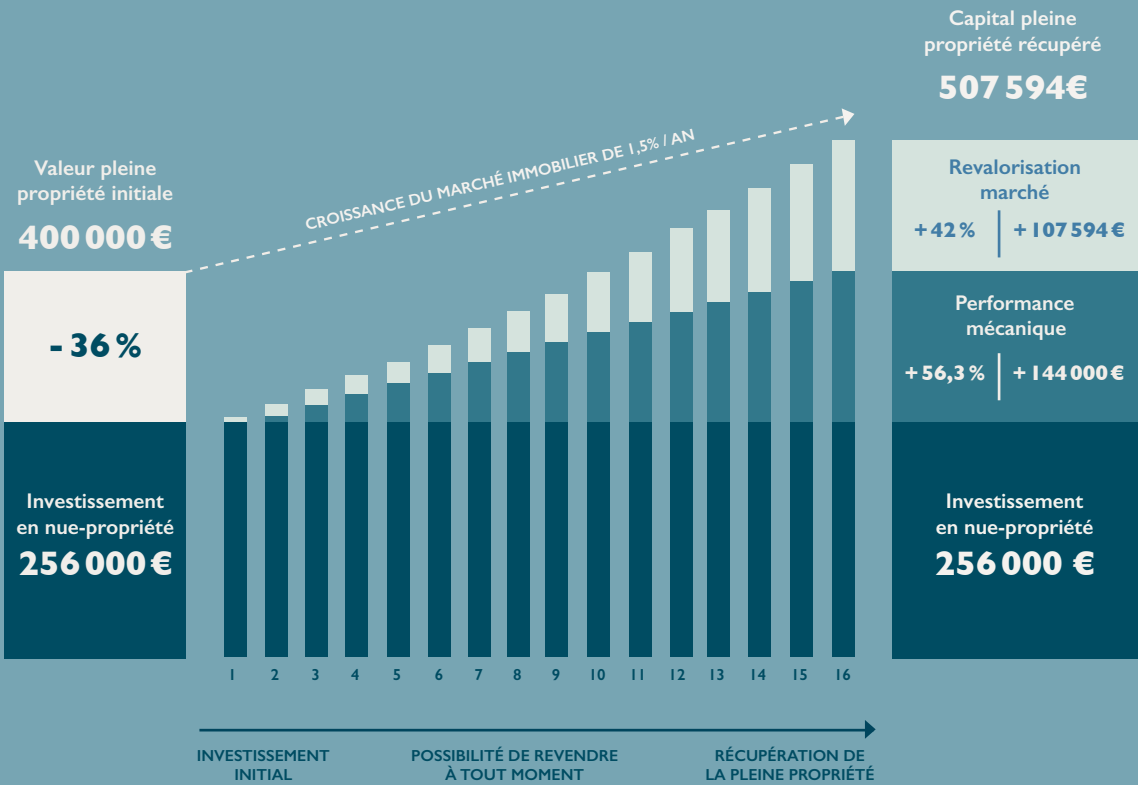
TPOLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX MOYEN EN NUE-PROPRIÉTÉ (hors parking)
2 pièces	4	192 550 €
3 pièces	5	248 480 €
3/4 pièces	1	265 600 €
4 pièces	1	312 600 €

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

EXEMPLE POUR UN 3 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	1 ^{ER} TRIMESTRE 2026
DURÉE DE L'USUFRUIT	16 ANS
SIGNATURE NOTAIRE	1 ^{ER} TRIMESTRE 2024



PARIS

4 rue de Lasteyrie
75116 Paris
+33 (0)1 56 79 79 79

NICE

80 rue du Maréchal Joffre
06 000 Nice
+33 (0)1 56 79 79 79

BORDEAUX

Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux
+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr