



LUNA

SAINT-RAPHAËL (83)





Saint-Raphaël

SAINT-RAPHAËL

UNE VILLE AU DÉCOR DE CARTE POSTALE, ET AU CADRE DE VIE SANS PAREIL.

Une destination à l'environnement exceptionnel et aux traditions bien ancrées : bienvenue à Saint-Raphaël.

Ville aux multiples facettes, Saint-Raphaël est une station balnéaire classée et réputée, implantée au pied du superbe massif de l'Estérel, qui s'étend sur trente-six kilomètres de côte. Destination azurée et ensoleillée, celle qui compte 36 000 habitants cultive son sens de l'accueil tout au long de l'année et ce depuis le 19^e siècle. Nichée entre criques et calanques, Saint-Raphaël possède un centre ville les pieds dans l'eau, ainsi que plusieurs quartiers, véritables sites touristiques avec leur personnalité et leurs caractéristiques propres. Un lieu où l'on prend le temps de vivre, de parcourir et découvrir les ruelles étroites et ombragées de la vieille ville, de s'arrêter pour visiter l'église romane du 12^e siècle, de se rendre au Vieux Port et observer le travail des pêcheurs. Vieille ville, jardin de Bonaparte, promenade des Bains, sentier du Littoral, La Corniche d'Or ou encore les nombreux marchés qui animent la ville : de quoi vous offrir une grande diversité au quotidien. Si les traditions sont bien ancrées, la ville a également un pied dans

son époque et vous ouvre les portes du Musée de Funès ou de son parcours Street Art ! Musique, culture, sport, animations... Saint-Raphaël c'est près de 200 événements par an qui rythment le quotidien de la cité de l'Archange, près de 400 associations dont 110 sportives qui permettent à chacun de s'épanouir, de vivre ses passions, ou encore des compétitions d'envergure nationale et internationale qui concourent à renforcer son attractivité tout au long de l'année. La vie mondaine, artistique et climatique s'accompagne d'un essor immobilier important en ville mais aussi dans les



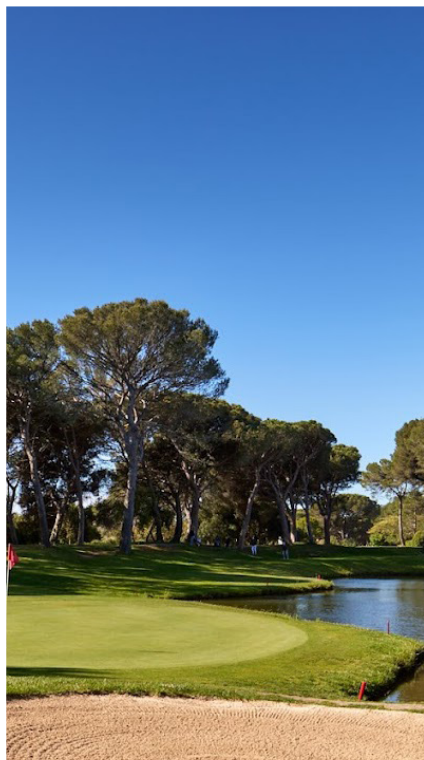
Vieille ville

quartiers proches avec l'installation de nombreuses personnalités du monde des arts, de la politique, de l'industrie, de la médecine et même des têtes couronnées.

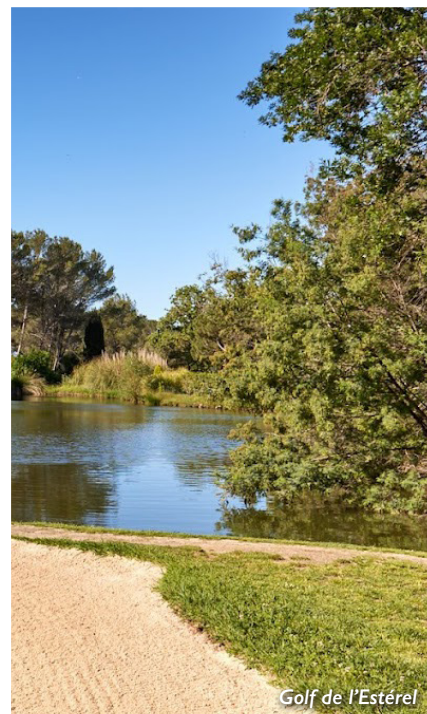


Calanque

Ces derniers plébiscitent la Côte d'Azur pour la douceur de ses rivages en hiver et les bienfaits de la balnéothérapie. Enfin, Saint-Raphaël est aussi connue pour être le paradis des golfeurs : Gold de Valescure, Golf de l'Estérel ou encore l'Académie vous feront vivre une expérience unique. Découvrir Saint-Raphaël, c'est se laisser porter par une multitude de senteurs et de couleurs.



Le turquoise de la mer Méditerranée, le rouge des roches du massif de l'Estérel, le vert à l'instar des chênes et des pins qui peuplent les forêts des alentours.



SITUATION

À MI-CHEMIN ENTRE CANNES ET SAINT-TROPEZ, UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ POUR LE LITTORAL RAPHAËLOIS

Loin des admirables clichés touristiques, la ville n'en n'est pas moins attrayante pour ses habitants grâce à son développement et la refonte de ses infrastructures : centre-ville, lignes de bus, gare TGV et pôle ferroviaire. Entre Toulon et Cannes, Saint-Raphaël, première ville touristique du Var et l'une des plus prisées, flirte avec les Alpes-Maritimes avec lesquelles elle fait office de frontière naturelle. Sa situation géographique privilégiée vous permet de découvrir Fréjus, Roquebrune-sur-Argens, les Îles de Lérins, Grasse ou encore les Gorges du Verdon à quelques kilomètres. Enfin, la ville est parvenue à désaisonnaliser l'emploi pour ne pas dépendre exclusivement du tourisme. Objectif : accueillir toujours plus d'emplois et d'activités économiques, et renforcer le dynamisme du centre-ville. 7 parcs d'activités, représentant près de 400 entreprises spécialisées dans les domaines de l'industrie, du service, du commerce et des hautes technologies, viennent renforcer cet attrait.





L'ADRESSE

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ, ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LE MASSIF DE L'ESTÉREL

Au 284 boulevard Remi Belleau, c'est un quotidien paisible qui vous attend. À mi-chemin entre le massif des Roches Rouges de l'Estérel et les criques sauvages de la côte, la résidence Luna permet de profiter du confort de vie offert par Saint-Raphaël, tout en jouissant du calme et de la sérénité. Situé entre les quartiers Valescure et Boulouris, Luna

bénéficie des commerces, des bords de mer, des sentiers sportifs mais aussi des grands domaines préservés et du calme résidentiel. Non loin des ruelles étroites et ombragées du coeur de ville attractif de Saint-Raphaël, Luna offre la proximité aux marchés aux fleurs, aux monuments historiques et musées, et à la station balnéaire très prisée.

« Un emplacement de choix, calme et simple d'accès. »



AUTOUR DE LA RÉSIDENCE



À 10 min en voiture
du Port de Santa-Lucia



À 8 min en voiture de la gare
Saint-Raphaël Valescure



À 30 min à pied
du centre-ville



À 10 min en voiture
des plages



À 10 min en voiture du
Golf Hôtel de Valescure

UNE RÉSIDENCE INSPIRÉE DES MAISONS D'ARCHITECTES : SOBRIÉTÉ ET ÉLÉGANCE AU RENDEZ-VOUS

Luna se révèle au milieu de la verdure de Saint-Raphaël grâce à son design sobre et élégant, digne des plus belles maisons d'architectes. Le bois et le béton s'offrent à l'architecte comme de véritables matériaux de création pour donner vie à une résidence pleine de charme qui épouse parfaitement son environnement.



Composée de 40 logements, la résidence Luna séduit par son emplacement sur les hauteurs de la ville. Nichés au creux de la résidence, de beaux appartements offrent des pièces de vie généreuses ouvertes sur de grands espaces extérieurs. Avec Luna, c'est une véritable surface de vie supplémentaire qui vous permet de profiter tout au long de l'année et d'enchanter votre quotidien. La lumière, le soleil et le parfum du climat méditerranéen n'attendent plus que vous ! Un soin particulier a été apporté aux choix des prestations et matériaux répondant ainsi à la qualité et au charme de l'architecture du projet.



Permis obtenu et
purgé



Livraison
4T 2025



Actabilité
Immédiate

« S'évader et admirer le paysage grâce aux grands espaces extérieurs. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE



PATRIMOINE



COMMERCIALISATION



PATRIMOINE

PROMOTEUR



USUFRUITIER



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

Catella Patrimoine propose 4 logements au coeur de la résidence Luna à Saint-Raphaël du 2 au 3 pièces répartis du rez-de-chaussée au 3^e étage. Les logements sont tous pourvus d'un bel espace extérieur et de deux places de stationnement en sous-sol.

En choisissant l'investissement en nue-propiété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 63% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée 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

3 923€/m²

Prix moyen nue-propiété

6 227 €/m²

Prix moyen pleine propriété

37 %

Abattement

+ 58,7 % *

Performance mécanique
(soit une performance nette
de 3,7% net par an)

+ 101,4 % **

Performance cible globale
(soit une performance nette
de 6,3% net par an)

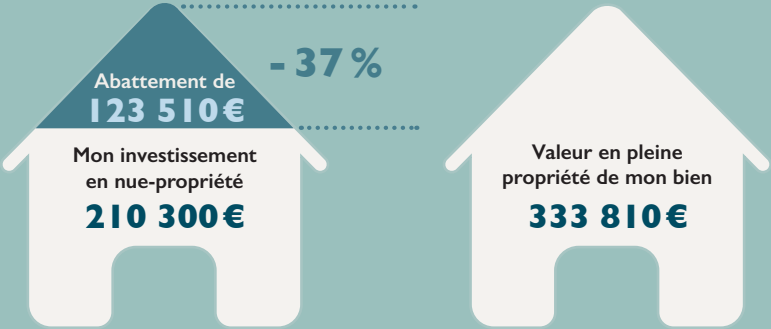
LES BIENS DISPONIBLES

TPOLOGIE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE HABITABLE MOYENNE
T2	2	52,32 m ²
T3	1	60,55 m ²

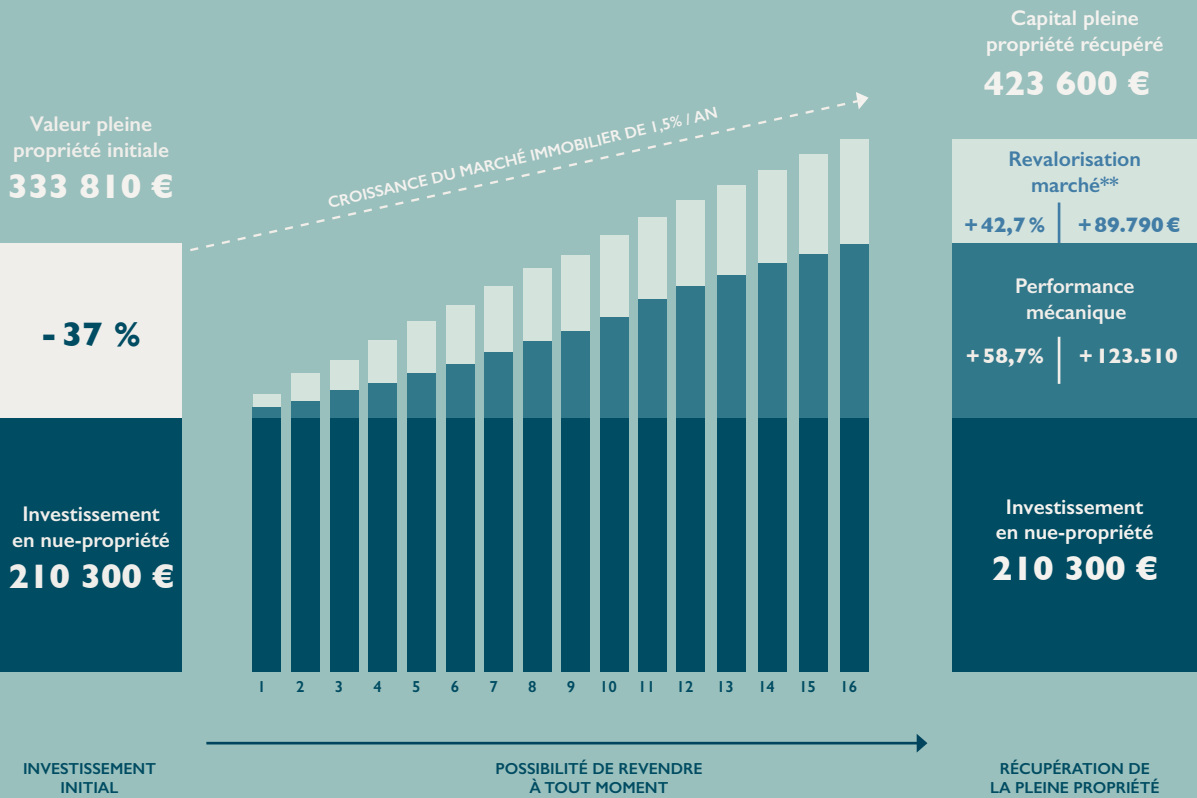
* à marché immobilier constant

** 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	4 ^E TRIMESTRE 2025
FIN DE L'USUFRUIT	4 ^E TRIMESTRE 2041
ACTABILITÉ	IMMÉDIATE



PARIS

4 rue de Lasteyrie
75116 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