



Le Ruc

CANNES



Le Ruc

Une restauration d'exception,
quartier Californie à Cannes.

Entre sophistication et authenticité, dynamisme économique
et modernisation urbaine... vivre à Cannes c'est profiter
d'un cadre de vie privilégié. Et y investir dans l'immobilier,
c'est faire le choix d'une valeur sûre pour se constituer un
patrimoine d'exception.



Cannes, l'art de vivre azuréen

Station balnéaire chic et festive de la Côte d'Azur reconnue internationalement, Cannes profite d'une activité touristique variée et puissante. C'est également une ville où il fait bon vivre, bordée par la Méditerranée et ensoleillée à longueur d'année.





Entre sophistication...

Avec ses **hôtels et palaces 5*** comme le Majestic ou encore le Martinez, ses **3 kilomètres d'enseignes de luxe** rien que sur la Croisette, ses **30 plages privées**, ses **3 casinos**, ses multiples **restaurants branchés** et nombreux **lounge clubs**... Cannes est définitivement à la hauteur de sa réputation internationale de station balnéaire chic et festive de la Côte d'Azur.

À l'image du **célébrissime festival de cinéma** qu'elle accueille depuis presque 80 ans, la ville attire de nombreux touristes. Cannes est prisée pour sa qualité de vie azurienne et sa **proximité avec Monaco ou encore l'Italie** ne fait que renforcer son attrait.

... et authenticité

Au-delà de son apparence très élaborée, Cannes affiche également un visage plus authentique et reste une ville à taille humaine. Le **quartier historique du Suquet** et son marché, celui du **Vieux-Port**, les **îles de Lérins et de Sainte-Marguerite** ou encore le **parc naturel forestier de la Croix-des-Gardes** en font une ville méditerranéenne très agréable à vivre où la nature, la gastronomie et le sport occupent une place importante.

Cannes est également très fière de son **patrimoine naturel, historique et architectural** et affiche une programmation artistique et culturelle de premier choix.



Dynamisme économique...

Avec **75 000 habitants**, Cannes est la seconde commune la plus peuplée des Alpes-Maritimes. Le tourisme facilité par la proximité avec l'aéroport de Nice draine l'économie de la ville. Cannes accueille en effet **3 millions de touristes par an** et se positionne par ailleurs comme **la 1ère ville B to B de France**. Son bassin d'emplois est donc très dynamique notamment dans le secteur du tourisme, du commerce et de l'aéronautique avec **6500 entreprises** dont 3000 commerces et artisanats.

... et modernisation urbaine

Depuis plusieurs années, l'hôtellerie de luxe cannoise s'offre une seconde jeunesse avec des **rénovations impressionnantes**. La municipalité investit également pour que la ville garde de sa superbe. On évoque un budget total avoisinant les **100 millions d'euros**.

Cannes s'affiche comme le parfait compromis entre Nice, la grande ville et Saint-Tropez, la saisonnière.

Le Palais des Festivals

Le Palais des Festivals et des Congrès est le plus grand lieu accueillant du public de la Côte d'Azur, assurant un dynamisme à la seconde ville de salons professionnels de France :

+ de 50 évènements internationaux par an

82 000 spectateurs par an

Environ **280 000 professionnels** accrédités par an

zoom sur...

La Californie, un quartier recherché

Le quartier de la Californie, situé à l'extrémité Est de la ville, surplombe la baie de Cannes. C'est le quartier le plus prisé de Cannes et également le plus sélect. La Californie est d'ailleurs surnommée «la colline des milliardaires».





Une histoire prestigieuse

La Californie est **un quartier historique et verdoyant** de Cannes. Elle regorge de belles villas et bâtisses élégantes où de nombreuses personnalités ont élu résidence comme la **villa Picasso**, aussi appelée villa Californie et ayant vu naître l'œuvre «La Baie de Cannes», la **villa Domergue**, demeure du peintre et graveur Jean-Gabriel Domergue (cousin de Toulouse-Lautrec), la **villa Rothschild** qui accueille désormais la médiathèque et plusieurs événements culturels, la **villa Fiorentina** construite en 1880 avec ses magnifiques jardins à l'italienne, etc.

Une adresse parfaite

L'emplacement remarquable du quartier lui permet de se distinguer par une ambiance très résidentielle, tout en restant à proximité immédiate du centre :

Au pied de la résidence :
arrêt de bus «Turckheim».

À pieds :
6 minutes du centre/de la rue d'Antibes,
10 minutes des plages/de la Croisette
10 minutes de la gare

700 m du Casino
640 m du Marché Gambetta
1,3 km du Palais Des Festivals et des Congrès.

Le Ruc, une restauration d'exception

«Le Ruc» sera le fruit de la restauration complète et de standing d'un ancien hôtel éponyme situé au 15 boulevard de Strasbourg à Cannes dans le quartier Californie. Une adresse résidentielle par excellence, mais à proximité immédiate du centre-ville.





L'emplacement

15 boulevard de Strasbourg,
quartier Californie,
à Cannes.



Les appartements

13 appartements de standing,
du T1 au T3, avec extérieurs pour
certains.



La fiscalité

Eligible au déficit foncier avec
une quote-part travaux de 53%.



La réception

Réception des travaux
prévue pour le 2^{ème} trimestre
2025.



L'impact écologique

Un bâtiment parfaitement isolé
et des matériaux biosourcés.

Le Ruc en vidéo





Le déficit foncier

Créer du déficit foncier, c'est engager, à travers un investissement immobilier, des dépenses de travaux qui viendront se déduire des revenus imposables, sans plafonnement des niches fiscales. Lorsque le montant des charges liées à un patrimoine immobilier excède celui des revenus, il y a création de déficit foncier. La somme qui en résulte peut être déduite de son bénéfice foncier, puis de son revenu global, dans la limite de 10 700 € pendant la durée des travaux. Le surplus pourra quant à lui être reporté sur les revenus fonciers positifs des 10 années suivantes.

Investir en déficit foncier, c'est donc bien sûr bénéficier d'un levier fiscal inégalé. Mais c'est aussi se constituer un patrimoine pérenne, parfaitement rénové. C'est permettre à votre bien immobilier d'offrir une qualité d'utilisation optimale à vos locataires : le charme et le prestige de l'ancien, et le confort et la qualité d'un logement comparable à un logement neuf. Et, vous pourrez céder ou transmettre ce patrimoine en toute confiance, certain de sa valeur et de sa qualité.

100m sur...

Le déficit foncier revient finalement à investir son impôt dans la rénovation, l'entretien et l'amélioration de son patrimoine immobilier.



L'immobilier est notre passion. Notre métier est de la partager.

Révéléateur d'opportunités immobilières... c'est ainsi que nous aimons à résumer notre intervention. Concevoir un projet immobilier, ce n'est pas seulement réaliser et suivre un chantier.

C'est d'abord toute une réflexion sur la meilleure configuration à adopter et le sens à donner à ce projet. C'est également l'élaboration d'une offre immobilière pensée en adéquation avec le marché local, grâce à une bonne connaissance des besoins et attentes des futurs utilisateurs.

Et, c'est concevoir une opération immobilière qui puisse parfaitement répondre aux exigences des investisseurs en matière de pérennité, de rentabilité, de valorisation patrimoniale. C'est ensuite la réunion de compétences fines dans les métiers les plus divers : architecture, construction, travaux, mais aussi droit, urbanisme, fiscalité, assurance, finance, gestion immobilière...

C'est enfin de la persévérance et de la rigueur tout au long de l'avancement de l'opération, doublée d'une forte réactivité prompte à l'adaptation et la gestion de chaque impondérable.

Mozart Investissement réunit toutes ces compétences au sein d'équipes dédiées à l'accompagnement de nos clients dans la conception et la réalisation de leurs projets. De la définition du projet à l'entrée dans les lieux des locataires, nous recherchons, à chaque étape, les meilleurs résultats.

Car nous avons toujours conservé à l'esprit l'impérieuse nécessité de satisfaire parfaitement ceux qui nous ont fait confiance, en sécurisant et en valorisant leur patrimoine.



Nelson Barata,
Président



Sébastien Charon,
Directeur Général



Nos garanties

- Garantie de prix ferme et définitif
- Garantie fiscale
- Garantie financière d'achèvement
- Garantie de parfait achèvement
- Assurance dommages ouvrage
- Garantie décennale
- Garantie biennale

zoom sur...

Découvrez nos réalisations...



- Retrouvez tous nos projets immobiliers avec :
- Des emplacements privilégiés en coeur de ville
 - Des restaurations de standing
 - Des solutions de défiscalisation d'exception

Contact

- 04 92 77 91 19
- contact@mozartinvestissement.fr

UN PROJET SIGNÉ

Mozart

— — — — —
INVESTISSEMENT