



SINTINEDDI
RESIDENCE

STE-LUCIE DE PORTO-VECCHIO

BOOK &
ETUDE LOCATIVE



Sommaire

3 / Fiche Technique

4 / Présentation

5 / La Résidence

8 / Analyse Géographique

9 / Analyse Socio-Démographique

11 / Implantation

12 / Le groupe Corsea

13 / Secic

14 / Conciergerie

Fiche Technique

Adresse du programme	Lieu dit Pacialella, 20137 Sainte Lucie de Porto Vecchio
Réalisation des travaux	Constructys, Imm Corsea, Querciolo, 20213 Sorbo Ocognano
Nombre de lots	10
Typologies	T4 et T5
Permis purgé de tout recours	Oui
Actabilité prévisionnelle	Juin 2020
Livraison prévisionnelle	Juin 2021
Dépôt de garantie	Forfait 1500 €
Notaire	Maitre PIERI, Résidence Bastien TADDEI, BP 37, 20270 Aléria



Présentation

En Corse du sud, de la mer Tyrrhénienne aux Aiguilles de Bavella, la commune de Zonza s'étire entre mer et montagne. Située sur la commune de Zonza, large territoire qui s'étend entre mer et montagne sur 134 Km², Sainte-Lucie de Porto Vecchio est le village littoral qui ravira tous les amoureux de la nature.

Vous pourrez profiter d'une ballade dans l'Alta Rocca pour découvrir le splendide massif de Bavella avec ses aiguilles de granit, haut lieu de l'escalade et de la randonnée en Corse, flâner dans l'un des nombreux villages de montagne, L' Ospedale, Zonza, Sainte Lucie de Tallano, Lévie, Quenza... qui ont su garder charme et authenticité ou encore vous laisser surprendre par les paysages uniques du plateau du Coscione, ses pozzines et ses animaux sauvages. Relaxez-vous dans les eaux douces des piscines naturelles de la rivière de Cavu, ou retrouvez-vous à quelques minutes de là sur l'une des criques ou des plages paradisiaques de sable blanc, comme Pinarrello bordée d'une forêt de pins, Saint Cyprien, Palombaggia, Santa Giulia, Rondinara et leurs eaux turquoise où de nombreux poissons évoluent librement, un spectacle féérique naturel pour les amateurs de snorkeling.

Un large panel d'activités nautiques vous y sera proposé, kite surf, pédalo, paddle, wake board, jet ski et tant d'autres. Enfin après une journée bien remplie, les restaurateurs de la région vous accueilleront pour vous faire déguster les produits de la pêche locale ou vous régaleront de la gastronomie corse traditionnelle.

La Résidence

Entrez dans la Résidence Sintineddi :

C'est niché au cœur du maquis, sur les collines odorantes de Sainte Lucie de Porto Vecchio que les « Sintineddi », gardiens du temps, veillent tels des sentinelles sur ce domaine résidentiel exceptionnel qui offre un panorama fabuleux sur la mer et la tour génoise de Pinarello datant du 16^{ème} siècle.

Dans ce havre de paix, ou semblent se mêler le chant des cigales et le murmure lointain des chants traditionnels corses viennent se dresser 10 villas contemporaines baptisées de prénoms anciens. Catarina, Delfina, Amanza, Fiora, Felicita, Isolda, Laurina, Isolina, Lucrezia et Ortensia, toute d'une élégance sobre et soignée forment de véritables traits d'union entre mer et montagne, entre traditions fortes et modernité.

Tournées vers la mer, elles ont été dessinées pour répondre aux exigences de confort, d'esthétisme et de fonctionnalité de leurs occupants et disposent d'une piscine, d'un garage et d'une zone de stationnement extérieur.

Au Nord du domaine, l'agencement en L des 4 villas T4 d'une superficie de 95m² est propice à l'aménagement d'un jardin aux essences méditerranéennes où l'on appréciera la fraîcheur d'une piscine logée à l'abris des regards.

La villa T5 d'une superficie de 160m², édifiée comme une œuvre d'art surplombe les 4 autres, elle met en avant une architecture résolument singulière en triangle, largement ouverte sur la mer. Dans son prolongement s'intègre une piscine en quadrilatère convexe qui affirme encore l'originalité de l'ensemble des lignes.

Dans la partie sud du domaine, 5 appartements T4, d'une superficie de 88m² tous traversants, édifiés sur plusieurs niveaux, épousent harmonieusement le terrain. Ils disposent de piscines installées sur les terrasses supérieures.

Des finitions de qualité tel qu'enduit à la chaux de couleur blanc, bardage de bois de type Red Cedar pré grisé et parement naturel pour les façades, menuiseries et métalleries en aluminium de couleur grise viendront compléter le design contemporain de ce programme.

Ce domaine d'exception est idéalement situé à Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, le village littoral de la commune de Zonza, vaste territoire qui s'étend sur 134 km² entre mer et montagne et qui offre une douceur de vie remarquable.







Analyse Géographique

L'accessibilité routière

Sainte-Lucie de Porto-Vecchio se situe sur l'axe principal reliant SOLENZARA et BONIFACIO, la RN 198.

Sainte-Lucie de Porto-Vecchio est à 15mn de Porto-Vecchio et à 43 kms de BONIFACIO

AJACCIO se trouve à 152 kms.



Les infrastructures de transport extérieur

L'aéroport de FIGARI

L'aéroport de Figari se situe à 50 minutes de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio.

Il dessert quotidiennement Paris, Marseille et Nice et, en saison, il assure des liaisons vers d'autres métropoles françaises et aussi européennes.

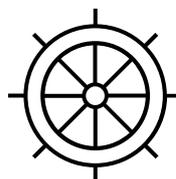
C'est le 3ème aéroport de Corse avec en 2016, 639 916 passagers transportés soit une augmentation de 26,8% par rapport à 2014.

Type de vol	2014	2016
Vol régulier français	426 442	530 718
Vol charter français	10 635	9 012
Vol régulier étranger	57 059	90 897
Vol charter étranger	10 377	9 289
Traffic total	504 493	639 916

Le port de commerce de Porto-Vecchio

Porto-Vecchio est le septième port de Corse pour le trafic de passagers et le deuxième port en terme de trafic de marchandises. A raison de deux dessertes régulières, la première à destination de Marseille et la seconde à destination de l'Italie, Le port a accueilli 180 634 passagers en 2016.

Porto-Vecchio est également une escale pour les bateaux de croisières. Ainsi en 2016, on a comptabilisé 31 116 passagers à l'entrée et à la sortie.



STATISTIQUES PORTUAIRES DE 2016

- > 180 634 Passagers
- > 31 116 Escales
- > 2 compagnies maritimes

Analyse Socio-Démographique

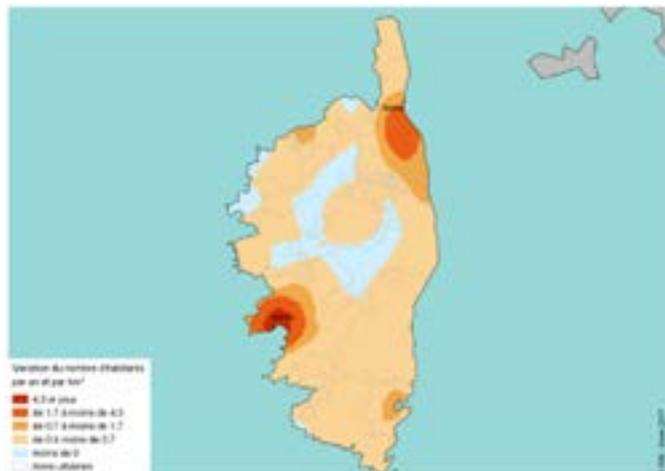
La démographie

La population corse est en constante augmentation. L'île enregistre ainsi une croissance de 1,1% annuelle entre 2010 et 2018. C'est plus que la moyenne nationale fixée à 0,5%.

Depuis 2010, la Corse a gagné 29 349 habitants.

Ainsi, l'île compte désormais 339 042 habitants. Elle enregistre une croissance de 9,5% entre 2010 et 2018.

Associée à la hausse de l'activité féminine, les arrivées de personnes en situation d'activité favorisent la croissance de la population en emploi et contribuent à la progression du PIB par habitant de la région. La hausse démographique, associée à l'importance du tourisme, renforce la spécialisation de l'économie locale principalement tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente sur le territoire. L'économie corse a ainsi plus qu'ailleurs un caractère présentiel.



Revenu médian par type de ménage En Corse-du-Sud	
Célibataire	1405 € nets/mois
Couple sans enfants	2568 € nets/mois
Famille monoparentale	2226 € nets/mois
Couple avec 1 enfant	3083 € nets/mois
Couple avec 2 enfants	3623 € nets/mois
Couple avec 3 enfants	3458 € nets/mois

Analyse Socio-Démographique

Le logement

Entre 2010 et 2015 en Corse, le nombre de logements augmente en moyenne de 2,2 % par an soit la hausse la plus élevée des régions de métropole.

Cette forte croissance concerne aussi bien les résidences principales que secondaires. La progression du nombre de résidences principales est portée par la croissance démographique.

Le développement des résidences secondaires s'accroît.
En revanche, le nombre de logements vacants diminue, alors qu'il progresse partout ailleurs au niveau national.

Logement	Corse (P4)
Nombre total de logements en 2015	343 170
Part des résidences principales en 2015, en %	59,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2015, en %	37,2
Part des logements vacants en 2015, en %	3,4
Part des logements propriétaires de leur résidence principale en 2015, en %	54,9

Source : Insee, RP2015, exploitation principale en géographie au 01/01/2017

Les équipements commerciaux, sanitaires et sociaux

La région de Porto-Vecchio est très favorablement dotée :

- > D'équipements commerciaux que ce soit des commerces de proximité ou des hypermarchés
- > D'équipements sanitaires avec des cabinets médicaux, des pharmacies, des infirmiers
- > D'équipements sociaux tant en accueil de jeunes enfants que de personnes âgées

Communes	Hypermarché Supermarché	Epicerie	Cabinets médicaux	Pharmacie	Accueil Petite enfance	Ets de santé
Porto-Vecchio	5	10	9	4	1	8

Source : INSEE - 2013

Implantation

Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, offre un large éventail de plages et de curiosités dont la tour génoise de Fautea qui surplombe les magnifiques plages de Fautea et Lavu Santu.

En montagne, découvrez Zonza, village au patrimoine naturel et architectural d'exception, et profitez de l'ambiance unique à l'hippodrome de Viséo lors d'une course hippique en saison estivale.

De part et d'autre du village marin de Pinarello, vous pourrez apprécier parmi les plus belles plages de Corse au sable blanc telle que la Ruscana, qui porte le nom de l'île blanche qui se trouve en face ou la grande baie de Pinarello, bordée par une longue et magnifique pinède au bout de laquelle se dresse sur l'île de Pinarellu la tour carrée.

A Sainte-Lucie de Porto-Vecchio et son port de pêche, baignades et sports nautiques précèdent la pause restauration alimentée par les pêcheurs locaux, pour le plus grand plaisir des amateurs de poisson.

Pour les sportifs, vous pourrez pratiquer toutes sortes d'activités: du canyoning au farniente sur la plage, de la randonnée au kayak de mer, kitesurf, paddle, wake board, voile ou même location de bateau à Pinarello, la commune offre aux amoureux de la nature un territoire de découvertes exceptionnel.



Le Groupe Corsea

Sous l'impulsion de Jean-Thomas TROJANI, le GROUPE CORSEA, créé en 2009, est devenu en 9 ans, l'un des principaux acteurs de la promotion immobilière en Corse, intégrant sous différentes enseignes tous les services liés à l'immobilier:

CORSEA PROMOTION, pour la promotion immobilière
MAISONS CORSEA, constructeur de maisons individuelles
GROUPE CONSTRUCTYS, entreprise générale de bâtiment
TECHNITYS, bureau d'étude & maîtrise d'ouvrage

Depuis sa création CORSEA PROMOTION a toujours réalisé ses opérations avec un profond respect de l'environnement et la prise en compte permanente des critères de développement durable.

Soucieux de sa responsabilité dans l'aménagement du territoire, le Groupe cherche constamment à faire évoluer ses programmes pour répondre notamment à la transformation des villes, aux nouveaux besoins de la clientèle tout en préservant l'environnement et la qualité de vie.

Cette anticipation permanente dans la conception, associée à une connaissance parfaite de l'immobilier assurent à nos clients la réalisation de résidences de qualité, pérennes, sécurisées et agréables à vivre.

Le groupe, acteur majeur et reconnu de la promotion en Corse a su développer ses activités et un ensemble de produits pour répondre aux attentes d'un large public :

> Conscient de la difficulté d'accès à la propriété des primo-accédants, il a notamment créé un concept innovant facilitant ces acquisitions : Proprieta.

> Attentif aux besoins des investisseurs désireux de se constituer un patrimoine immobilier, il a intégré l'ensemble des métiers à son groupe au travers de filiales pour être en mesure d'accompagner avec ses équipes dédiées, tout investisseur dans sa gestion locative et sa recherche de financement.

> A l'écoute des demandes des villes, le groupe propose l'aménagement d'éco-quartiers qui intègrent la prise en compte des besoins d'hébergements de tous les types de population dans la recherche permanente de l'amélioration du confort de vie avec des produits adaptés : maisons, appartements, résidences seniors...

> Désireux de participer au développement économique de l'île de beauté, tout en maîtrisant la construction, le groupe a créé une foncière qui a vocation à promouvoir développer et détenir des actifs à forte valeur et notamment les murs de sites touristiques et commerciaux.



SECIC IMMOBILIER

Assurer l'accompagnement de l'ensemble de ses clients, pas à pas, durant toute la durée de leur investissement, telle est l'ambition du Groupe Corsea.

C'est de cette volonté que nous avons choisi SECIC IMMOBILIER, cabinet d'administration de biens, syndic de copropriétés implanté à Ajaccio.

De la sélection des locataires, à la gestion locative en passant par la gestion des copropriétés et la location saisonnière, les investisseurs Corsea bénéficient d'un interlocuteur unique : SECIC IMMOBILIER

Une gestion totalement garantie, des loyers sécurisés.

 secic@secic.fr

 04 95 51 00 02



GÉRANCE & LOCATION

Réalisation d'une **étude de marché locatif** pour chaque programme immobilier.
Argumentaire commercial détaillé du bien et de ses prestations.

Une **démarche marketing** et de **communication** ambitieuse et ciblée.

Commercialisation rapide et efficace.

Assurance des risques locatifs (envoi du récapitulatif des revenus fonciers pour faciliter la déclaration fiscale de l'investisseur).

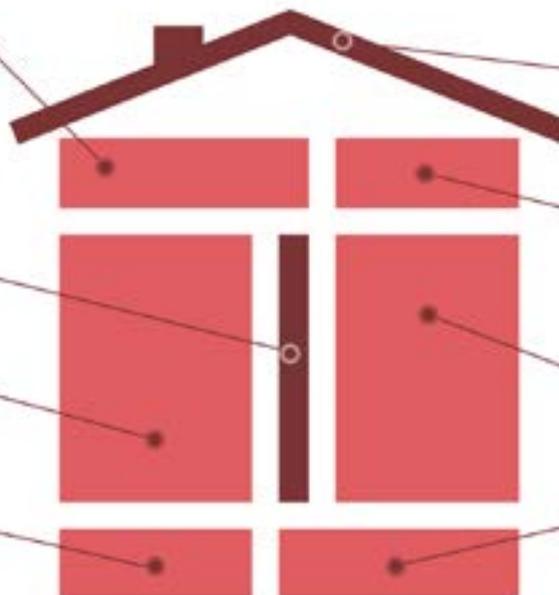
LOCATIONS SAISONNIÈRES

Commercialisation des biens assurée sur les principaux **sites de location de vacances** (Abritel, Airbnb...).

Remise d'un **inventaire** (avec versement du dépôt de garantie).
Établissement d'un **état des lieux** d'entrée pour chaque nouveau locataire.

Ménage de remise en état après le départ du locataire.

Mise en contact avec des entreprises pour d'éventuels travaux d'entretien.



Location Saisonnière

ASSUREE PAR SECIC IMMOBILIER



REVENU ANNUEL NET POUR UN
APPARTEMENT T4

31 433 €

REVENU ANNUEL NET POUR UNE
VILLA T4

35 600 €

REVENU ANNUEL NET POUR LA
VILLA T5

59 945 €

ESTIMATION BASEE SUR UN REMPLISSAGE DE 100%
SUR 12 SEMAINES
(Du 24 Juin au 16 septembre)

Conciergerie

ASSUREE PAR MO CONCIERGERIE



CHECK IN / OUT
MENAGE
LOCATION (linge) PACK CONFORT
PANIER D'ACCUEIL

TARIF T4

238,50 €^{TTC}

TARIF T5

299€^{TTC}



📍 Immeuble Corsea, Rn 198 Querciolo
20213 SORBO OCOGNANO

☎ 04 95 48 18 01

✉ contact@groupecorsea.com



www.corseapromotion.com