

HDTV BUSINESS MAGAZINE

IMPÔTS
& CRYPTO

L'INVESTISSEMENT
LOCATIF

RÉINVENTER
LA CARTE DE VISITE

CULTURE
NUMÉRIQUE

RETOUR SUR LA SOIRÉE
SHE'S MERCEDES

LES ASSURANCES
INDISPENSABLES EN 2026

CONFÉRENCE
L'INTELLIGENCE
ARTIFICIELLE



SOMMAIRE

- 06. Retour sur la soirée "She's MERCEDES"
- 08. Réinventer la carte de visite
- 10. Déclaration d'impôts Crypto
- 12. Rendez-vous incontournables en Mars
- 16. L'investissement locatif
- 18. Les assurances indispensables en 2026
- 20. Culture numérique
- 22. Nos évènements 2026
- 24. Vacances d'hiver à la montagne
- 28. L'annuaire de nos professionnels

Chers résidents et partenaires du Domaine des Hauts de Vaugrenier,

Ce numéro de février de **HDV Business Magazine** s'inscrit dans une dynamique résolument tournée vers l'innovation et l'accompagnement de nos partenaires.

À travers ces pages, nous revenons sur des temps forts qui illustrent cette ambition, notamment la soirée **She's Mercedes chez BymyCar**, un moment d'échanges et d'inspiration autour de l'élégance et du partage.

Le développement du réseau et des synergies reste au cœur de notre engagement. Notre **Business Card Party** témoigne de cette volonté de proposer des événements concrets favorisant les connexions professionnelles et les opportunités de collaboration.

La **Journée de l'Épargne et du Patrimoine** réunira plusieurs experts au Salon du Club afin d'informer et de conseiller gratuitement les résidents du Domaine sur leurs projets financiers et patrimoniaux.

Ce numéro aborde également des sujets stratégiques et d'actualité tels que **la fiscalité des cryptomonnaies, l'investissement locatif et la culture numérique**, autant de thématiques essentielles pour accompagner et informer nos lecteurs dans leur quotidien.

Enfin, le magazine se conclut sur une note plus saisonnière, avec un regard porté sur **les vacances d'hiver à la montagne**.

Nous vous souhaitons une très belle lecture !



Sylvain Reus
06 11 58 26 61



Suzy Ardisson
06 10 82 35 82

**HDV BUSINESS
MAGAZINE**

Du contenu de qualité, rien que pour vous...

N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez paraître dans le magazine prisé du domaine, ou tout simplement partager une actualité, un projet...

CONFÉRENCE SUR L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE AU SALON DU CLUB LE 5 FÉVRIER À 18H

Nous vous accueillerons au Salon du Club des Hauts de Vaugrenier pour une conférence exceptionnelle dédiée à :

L'Intelligence Artificielle

Animée par Jennifer Lavigne, experte du groupe
ONEPOINT

Cette rencontre de haute qualité vous aidera à mieux comprendre l'Intelligence Artificielle, son évolution rapide et ses effets concrets sur notre vie quotidienne. Les opportunités et les changements qu'apporte l'IA en entreprise et à la maison.

Vous découvrirez des clés pratiques pour appréhender ces nouvelles technologies sans être expert à mettre en pratique dès maintenant !

Un moment accessible à tous pour anticiper le monde de demain.

onepoint.

Inscrivez-vous vite ! En scannant le QR Code ou contact@commerces-hdv.com ou 06 11 58 26 61



CABINET PIERRISNARD ASSOCIES
Expertise Comptable
Commissariat aux Comptes

Notre expertise au coeur de votre entreprise

PATRICK BONFILS

Expert-comptable et commissaire aux comptes, **Patrick BONFILS** accompagne entrepreneurs et dirigeants avec rigueur et proximité. À la tête du cabinet **Pierrisnard & Associés**, il met près de 30 ans d'expertise au service de vos projets pour sécuriser, optimiser et développer votre activité.

NOS SERVICES

- EXPERTISE COMPTABLE
- ASSISTANCE FISCALE, JURIDIQUE, INFORMATIQUE
- CREATION D'ENTREPRISE
- COMMISSARIAT AUX COMPTES, AUDIT



Tél. : 04 93 33 01 01
Email Cabinet : contact@cpa-expertise.com



670 PREMIÈRE AVENUE
NOVA KALLISTÉ - BAT A
06600 ANTIBES



AGENCE FABRER



1, montée de l'Adret - 06270 VILLENEUVE-LOUBET
Tél : 04 93 22 38 10 - Port : 06 11 500 876
Site : www.agencefabrer.com

LE SPÉCIALISTE DES "HAUTS DE VAUGRENIER"



A URGENT !!!

Recherchons pour notre clientèle sélectionnée d'acquéreurs appartements 3, 4 ou 5 pièces en rez de jardin avec vue mer.

Réalisation immédiate !



B URGENT !!!

Recherchons pour notre clientèle sélectionnée d'acquéreurs villas, exposition Sud avec vue mer et piscine.

Réalisation immédiate !



E-mail : agencefabrer@orange.fr

49 ANNÉES D'EXPÉRIENCE AU SEIN DU DOMAINE - SERVICE APRÈS VENTE ASSURÉ



LES HAUTS DE VAUGRENIER !

Splendide villa climatisée en parfait état exposée plein Sud. Hall, lumineux séjour avec cheminée et stores toiles électriques, cuisine équipée. Chambre de Maître de 24m² avec dressing, bain et wc indépendants. À l'étage, hall desservant 2 chambres avec bains et wc. Beau jardin avec studio climatisé indépendant et piscine chauffée. Garage avec porte électrique. Cellier avec mezzanine.

EXCLUSIVITÉ - PRIX : 1.680.000€

RETOUR SUR LA SOIRÉE "SHE'S MERCEDES"

Une soirée d'exception, à la hauteur des femmes qui la font rayonner !

Jeudi 15 janvier, notre partenaire **BymyCar Mercedes** a orchestré une parenthèse aussi inspirante qu'élégante autour du concept **She's Mercedes**, une soirée exclusive dédiée aux femmes cheffes d'entreprise et aux parcours féminins remarquables.



Les **Hauts de Vaugrenier** y était fièrement représenté par cinq ambassadrices du Domaine, venues incarner ses valeurs : audace, engagement et excellence.

Ateliers immersifs, musique, spectacle et buffet raffiné... chaque détail était pensé pour favoriser les échanges, les connexions et l'émotion.

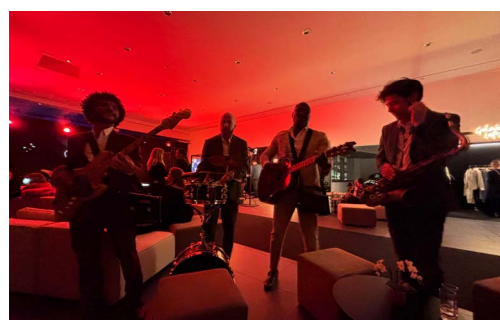


Moment fort de l'événement : **une table ronde** de haut niveau réunissant **Daniela Leite**, Directrice Générale France du Metropolitan Sport Club & Spa, **Raphaëlle Faure**, Directrice Générale France & Belgique de Biologique Recherche, et **Elise Potola**, Directrice Générale Déléguée de BYmyCAR. Trois dirigeantes inspirantes, venues partager avec authenticité leur vision, leur leadership et leur expérience.

Une réussite totale, qui illustre parfaitement notre dynamique positive, portée par notre Magazine et ses partenaires.

She's Mercedes est un programme d'accompagnement et de mentoring dédié aux femmes entrepreneurs, initié par Mercedes-Benz France.

Il valorise l'audace, favorise les connexions professionnelles et soutient des projets féminins ambitieux à travers un réseau solide et bienveillant.



Dans **un cadre prestigieux**, cette soirée a su créer une véritable synergie entre **femmes influentes** et partenaires engagés.



CLASSE A STAR EDITION

Série spéciale suréquipée

Dès **350€** /mois sans apport*

LLD 37 mois / 45 000 km + 2 entretiens offerts**

BYmy)CAR | Villeneuve-Loubet 04 92 02 67 00 | [bymycar.fr](https://www.bymycar.fr) | Scannez pour en savoir plus

A
B
C 133 g CO₂/km
D
E
F
G

Consommations en cycle mixte WLTP : 5,8-6,3 l/100 km (A 180). Emissions de CO₂ en cycle mixte WLTP : 131-143 g/km (A 180). *Location Longue Durée : Classe A 180 Star Edition, 45 000 km, sans apport, 37 loyers mensuels de 350 €. Modèle présenté : Classe A 180 Star Edition, avec peinture Argent High-Tech, 45 000 km.

359€

37 loyers mensuels de 359€, Offre au prix tarif remisé du 01/01/26, valable dans la limite des stocks disponibles pour toute commande d'un véhicule neuf du 01/01/26 au 31/03/26 et livraison avant le 30/09/26 chez les distributeurs participants, sous réserve d'acceptation du dossier par Mercedes-Benz Financial Services SA, 7 av. Niepce, 78180 Montigny. RCS Versailles 304 974 249, N° ORIAS 07009177, N° ICS FR77ZZZ149071. **Contrat ServiceCare 2 entretiens, valable en France métropolitaine et Monaco, pour toute commande d'une Classe A chez les distributeurs participants du 01/01/26 au 31/03/26 et livraison avant le 30/09/26. Hors véhicules AMG, véhicules de secours ou de compétition, véhicules de courtoisie, auto-écoles et loueurs courte durée. Mercedes-Benz France, SAS au capital de 75.516.000 €. SIREN 622 044 287 R.C.S Versailles. RCS Toulon 330 782 541.

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

RÉINVENTER LA CARTE DE VISITE

UN GESTE SIMPLE, UN IMPACT IMMENSE

IAZUR SOLUTIONS, une micro société passionnée de technologies, transforme un objet que l'on croyait immuable : la carte de visite.



Grâce à la **technologie NFC** intégrée dans des matériaux premium, **une seule carte remplace désormais des milliers d'exemplaires papier**. Ce geste moderne qui élimine la perte de contacts, un simple tap sur le smartphone, et toutes les informations s'affichent instantanément (contact professionnel, réseaux sociaux, site web, prise de rendez-vous, liens utiles).

L'interlocuteur enregistre les coordonnées en un clic, accède aux réseaux sociaux, prend rendez-vous ou consulte un site web immédiatement. Plus besoin de saisir manuellement, la transmission devient fluide, intuitive et professionnelle.

« Plus qu'un support : une expérience complète et une image Premium maîtrisée »

Opter pour une **Smart Business Card**, c'est aligner instantanément l'identité d'une entreprise avec une présentation moderne et cohérente. Les cartes **IAZUR Solutions** rendent accessibles en un instant les éléments essentiels qui composent la vitrine d'une entreprise.

Façonnées en **carbone forgé ou en acier premium** avec **QR code statique**, chaque carte repose sur un savoir-faire artisanal associé à une gravure laser précise et inaltérable.

Grâce à cette exigence, ces cartes valorisent instantanément l'image et renforcent le positionnement professionnel, en proposant un niveau de design impossible à atteindre avec une carte papier.

« Un choix responsable, moderne et tourné vers l'avenir »

Adopter une **Smart Business Card**, c'est faire un choix immédiatement impactant : **en France, près de 85% des cartes papier sont jetées dans la semaine, entraînant plus de 45 000 arbres abattus par an.**

Une entreprise mobilise aussi chaque année un budget notable pour l'impression de milliers de cartes de visite papier, un cycle coûteux que la carte unique **IAZUR Solutions** vient interrompre durablement.

C'est un achat durable, sans renouvellement dont les informations peuvent être modifiées à distance et instantanément pour rester alignées avec l'évolution de votre activité.

Un abonnement optionnel couvre : **la perte, le vol ou la casse**, assurant une continuité sans interruption.



IAZUR Solutions incarne une nouvelle façon d'envisager la communication relationnelle professionnelle : plus élégante, plus moderne, plus efficace, plus respectueuse. Un choix qui reflète autant le souci du détail que la volonté de s'inscrire dans une trajectoire d'avenir.

Pour plus d'informations sur la Smart Business Card, veuillez contacter Paul Mennechez :
Téléphone : 06 40 88 05 38



jbonet
aménager l'espace

Mobilier design & aménagement d'espace



SHOWROOMS

Nice port — 25 rue Scaliero
Nice centre — 33 rue de la Buffa
Cannes — 02 rue d'Alger
Monaco — 10 Bd Princesse Charlotte

Projets sur-mesure • Conseil & implantation



FENÊTRES
VOLETS
PERGOLAS
STORES
PORTES
PORTAILS

Devis Gratuit

Showroom et Fabrication

117 Chemin des Clausonnes • 06 560 VALBONNE
04 93 74 47 27 • contact@menuiserie-mva.com

CONCEPTION
FABRICATION
INSTALLATION

DEPUIS
1986



SKY-FRAME



SCHÜCO
PARTENAIRE
RÉFÉRENCE

CRYPTO : COMMENT FAIRE SA DÉCLARATION D'IMPÔTS SI VOUS EN POSSÉDEZ

Si vous détenez des cryptomonnaies, vous devez les déclarer au fisc français lors de votre déclaration générale des revenus de l'année 2025. Cette déclaration crypto comporte des obligations importantes que nous vous détaillons dans cet article :

01 DÉCLARATION DES COMPTES CRYPTO À L'ÉTRANGER

Vous devez déclarer tous les comptes ouverts, détenus, utilisés ou clos sur des plateformes étrangères telles que: Binance, Kraken, Coinbase, Crypto.com.....

Le formulaire à remplir est le 3916-bis (un par plateforme).

Ce qu'on demande :

- Nom de la plateforme
- Pays
- URL
- Date d'ouverture
- Numéro de compte (ou identifiant utilisateur).

Sanction si oublié : 750€ par compte et 1 500€ si pays non coopératifs.

02 DÉCLARATION DES VENTES /CONVERSIONS EN 2025

Vous déclarez uniquement les ventes de cryptos en monnaie officielle (euro, dollar..) ou quand vous achetez un bien ou un service avec des cryptos.

Le formulaire à remplir est le 2086. Vous devez détailler chaque cession, puis faire le report du résultat sur le formulaire 2042C (case 3AN/3BN).

Voici comment calculer le résultat de chaque cession :

Plus-value ou moins-value =

Prix de cession - (prix total d'acquisition du portefeuille) x (valeur des cryptos cédées sur Valeur totale du portefeuille au moment de la vente).

Exemple chiffré :

- Prix total d'acquisition historique des cryptos 70 000€
- Valeur totale du portefeuille au moment de la vente 60 000€
- montant de la vente 9 000€

Étape 1 (proportion vendue) $(9\ 000 : 60\ 000) \times 100 = 15\%$

Étape 2 (part du prix d'achat) $70\ 000 \times 15\% = 10\ 500$

Étape 3 (calcul du résultat) $9\ 000 - 10\ 500 = -1\ 500$

CONCLUSION

On fait dans ce cas une moins-value de 1 500€ donc pas d'impôt à payer sur cette opération, mais on déclare quand même la vente sur le formulaire 2086. La moins-value pourra s'imputer sur d'éventuelles plus-values crypto futures.

Puis sur le formulaire 2042C (case 3AN/3BN) on indique -1 500 (moins-value).

Ce calcul doit se faire à chaque vente au cours de l'année.



03 REVENUS CRYPTO ACTIFS

Pour tous les revenus que vous pouvez faire avec vos cryptos tels que : Staking, Lending, Mining, AirDrop, Rewards... Nous vous recommandons de vous rapprocher d'un spécialiste pour faire votre déclaration (le formulaire à utiliser pour ces revenus est le 2042C PRO rubrique BNC).

CONCLUSION

■ Est Imposable et à Déclarer :

- Ventes en € ou \$
- Achats de biens ou services
- Staking, Lending, Mining, AirDrop, Rewards.....

■ N'est pas Imposable et à Déclarer :

- Crypto → crypto
- Transfert personnel
- Detention de cryptos

- Est à Déclarer uniquement :

- Comptes étrangers

Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter au 06 11 58 26 61.



CUISTINE

partner **Veneta Cucine**
 682, Bd du Mercantour • 06200 Nice
 T. +33.04.93.29.86.38
 29, Av Robert Soleau • 06600 Antibes
 T. +33.04.93.65.01.09
www.acuisine1.fr

L'élégance du **design italien**, sur mesure pour votre maison

GRUPPO TREDI

DEUX RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLES EN MARS AU DOMAINE À NE PAS MANQUER

BUSINESS CARD PARTY JEUDI 12 MARS

Après le succès de la précédente édition, la **Business Card Party** revient pour une nouvelle soirée placée sous le signe du réseau, des échanges et de la convivialité.

Ce rendez-vous est conçu pour favoriser les rencontres professionnelles, créer des synergies et développer son réseau dans un cadre qualitatif et dynamique.

Autour d'un cocktail dinatoire !

Horaires : 18h
Lieu : Salon du Club
Inscription obligatoire :
 Par e-mail à contact@commerces-hdv.com

N'oubliez pas vos cartes de visite !



Professionnels : Inscrivez-vous vite !



JOURNÉE DE L'ÉPARGNE ET DU PATRIMOINE SAMEDI 21 MARS

La **Journée de l'Épargne et du Patrimoine** réunira **plusieurs experts** au Salon du Club afin d'informer et de conseiller gratuitement le public.

Résidents et professionnels pourront échanger librement avec des spécialistes et obtenir des informations utiles sur leurs projets financiers et patrimoniaux.

Horaires : De 10h à 18h
Lieu : Salon du Club

ENTRÉE LIBRE ET GRATUITE !

Ouverte à toutes et tous : résidents et professionnels



Conciergerie immobilière- Location Courte durée
Votre bien mérite l'excellence



NOTRE OFFRE

- Création & optimisation d'annonce
- Gestion des réservations & voyageurs
- Ménage & linge haut de gamme fourni
- Expérience voyageurs 5 étoiles
- Maintenance & interventions
- Espace propriétaire dédié

Tarifs Préférentiels pour les Résidents du Domaine des Hauts de Vaugrenier

+0033 6 21 61 86 83
contact@holidaynest.fr
www.holidaynest.fr



Houda BOUCHETTE
 Fondatrice HolidayNest

L'expertise locative, l'élégance en plus

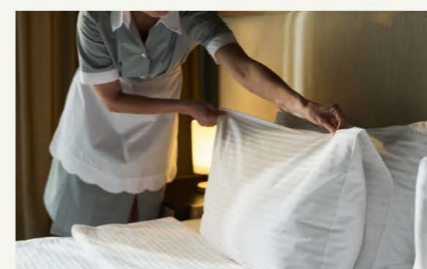
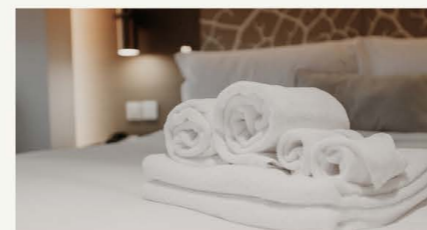
Chez HolidayNest, chaque détail compte. Nous allions rigueur professionnelle, discrétion et service premium pour vous garantir une gestion fluide et maîtrisée. Notre savoir-faire transforme chaque séjour en une expérience irréprochable.

POURQUOI NOUS CHOISIR

- Une sécurité irréprochable
- Des technologies de pointe
- Un linge haut de gamme fourni
- Une discrétion absolue
- Des voyageurs soigneusement sélectionnés

NOTRE APPROCHE

Avec une expérience solide dans l'immobilier patrimonial, HolidayNest est née d'une passion de la valorisation locative. J'ai développé une approche rigoureuse et attentive de la gestion des biens. Chaque logement est traité comme un actif précieux : soigné, protégé et optimisé pour une rentabilité sereine.



ÉVADEZ-VOUS À DEUX

À moins d'une heure des Hauts de Vaugrenier, Terre Blanche vous invite à vivre une parenthèse d'exception au cœur d'une nature préservée.

♥ OFFRE SPÉCIALE DUO

Échappée des Amoureux

- Accès matinée ou après-midi à Terre Blanche Spa incluant piscine intérieure et salle de fitness
- 1 Massage relaxant ou énergisant de 60 minutes

170 € / personne

TERRE BLANCHE HOTEL SPA GOLF RESORT *****

3100 Route de Bagnols-cn-Forêt 83440 Tourrettes | T : + 33 (0)4 94 39 90 00 | www.terre-blanche.com





RÉNOVATION & CONSTRUCTION

- ◆ Rénovation de cuisine
- ◆ Rénovation de salle de bains
- ◆ Rénovation ou construction d'un bien immobilier
- ◆ Travaux extérieurs
- ◆ Travaux d'électricité
- ◆ Travaux de plomberie
- ◆ Et bien plus encore !

**ESTIMATION
GRATUITE**

Nous adaptons le **coût de votre projet**
en fonction de **votre budget !**

Ion Dulgher - Dirigeant
07 63 09 77 54

leader.renovation01@gmail.com

Rendez-vous chez vous ou au bureau
13 rue de Commerce, 06270 Villeneuve-Loubet





LEADERÉNOVATION

Riviera

CARRELAGES & BAINS



« Le Kern » 2474, RD 6007, Allée Nolis - 06270 Villeneuve Loubet
Du lundi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 19h
T. 04 93 73 60 88 / F. 04 93 73 60 99 / nicolas@rivieracb.com
www.rivieracb.com

Retrouvez-nous sur  

L'INVESTISSEMENT LOCATIF

FAIRE LE BON CHOIX

Dans un contexte politique compliqué où l'immobilier est malmené (taux d'intérêt, fiscalité, suppression des incitations fiscales à l'investissement locatif, exigences énergétiques...), l'investissement locatif reste une stratégie patrimoniale puissante à condition de choisir la bonne catégorie de location et le bon régime fiscal.

Entre **location vide** (revenus fonciers) et **location meublée** (BIC : LMNP/LMP)*, les écarts de rentabilité nette peuvent être considérables. Il est donc essentiel de bien s'informer ou de se faire assister avant toute décision.

01 LA LOCATION VIDE

Vous louez un logement non meublé, à l'année, (bail d'habitation classique), et fiscalement les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Dans ce cas, vous avez le choix entre 2 régimes fiscaux :

Le Micro-Foncier :

- Accessible si vos revenus fonciers bruts n'excèdent pas 15 000€ par an.
- L'administration applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30%, donc 70% imposables.
- Avantages : simplicité, déclaration facile et légère.
- Limite : vous ne déduisez pas vos charges réelles (travaux, intérêts, taxes..).

En fonction de votre TMI (taux marginal d'imposition + prélèvements sociaux), ce régime peut s'avérer très pénalisant.

Le Régime Réel :

- Vous déduisez la plupart des charges : intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, frais de gestion, travaux d'entretien et de réparation...
- Possibilité de créer un déficit foncier qui peut alléger votre fiscalité.

C'est le régime le plus utilisé dans la location vide.



Les avantages de la location vide sont essentiellement :

- La stabilité des locataires (baux plus longs : 3 ans ou 6 ans), donc moins de rotation et moins de vacance.
- Une gestion plus simple : moins d'inventaire et pas de problèmes liés au mobilier. Une déclaration assez facile à faire.
- Un marché important, celui de la résidence principale qui reste un marché très tendu du fait de l'insuffisance de l'offre.

Les inconvénients :

- Une fiscalité lourde et quelque peu « absurde » si vous n'avez pas suffisamment de charges à déduire (car pas d'amortissement du bien comme en meublé).
- Un rendement brut peu élevé et souvent inférieur à un meublé bien optimisé, surtout dans notre région.

02 LA LOCATION MEUBLÉE

Vous louez un logement avec le mobilier permettant une occupation normale. Fiscalement, les loyers relèvent des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

On distingue :

- LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) le cas le plus courant.
- LMP (Loueur en Meublé Professionnel) statut plus engageant et contraignant. C'est une vraie activité professionnelle : inscription au RCS, cotisations sociales (Urssaf..).

Vu la complexité du LMP et de son objet, nous traitons que le LMNP qui s'inscrit parfaitement dans une logique patrimoniale classique.

Le Loueur en Meublé Non Professionnel :

Vous avez le choix entre 2 régimes fiscaux :

- **Le Réel** : optimisation et précision

On déclare les loyers bruts, on enlève toutes les charges réelles et on pratique l'amortissement du bien et du mobilier. Aucun plafond de loyers est exigé.

Charges déductibles : Intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges non récupérables, assurance, frais de gestion, entretien et répartitions, amortissement du bien (hors valeur terrain), amortissement du mobilier.

Avantages : Forte optimisation fiscale. Souvent le résultat est nul, grâce aux amortissements, pendant plusieurs années, même avec des loyers + élevés.

Limites : Plus technique et tenue d'une comptabilité (souvent avec un comptable). Avoir une vision long terme afin d'optimiser votre investissement en cas de vente (car si vous vendez votre bien avant 30 ans de détention, vous devrez réintégrer les amortissements, que vous avez déduits lors de vos déclarations d'impôts, en les soustrayant du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value).

- **Le Micro BIC** : Simple et forfaitaire

On déclare les loyers bruts encaissés, et l'administration fiscale applique un abattement forfaitaire pour tenir compte des charges.

Le plafond est de 77 700€ de loyer par an (location meublée classique). Au-delà de 77 700€ on passe au réel.

L'abattement est de 50% sur les loyers bruts.

On déclare simplement le montant total des loyers encaissés dans la déclaration de revenus (rubrique BIC). L'administration calcule elle-même l'abattement.

Avantages : Simple, pas de comptabilité.

Limites : Pas de déduction réelle des charges, pas d'amortissement du bien.

EXEMPLE :

Achat bien : 500 000€ avec crédit, intérêts 10 000€/an, loyer 19 200€/an pour location vide au réel.

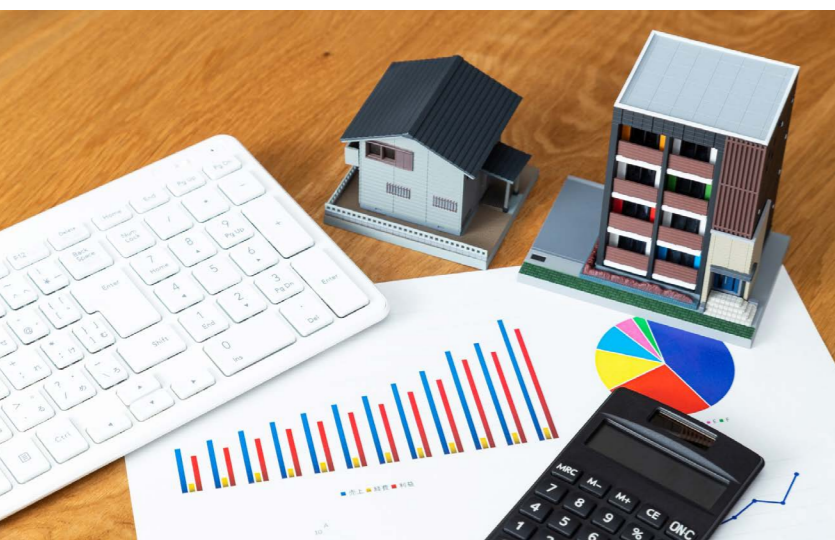
Et loyer 23 400€/an + mobilier 15 000€ amortissables + amortissement du bien, pour location meublée au réel. TMI 30% + PS 17,2% = 47,2%.

POSTES	MONTANTS VIDE	MONTANTS MEUBLÉ
Intérêts	10 000€	10 000€
Taxe foncière	1 500€	1 500€
Charges	1 200€	1 200€
Assurance	300€	300€
Gestion	800€	800€
Entretien	2 000€	1 500€
Amortissement du bien		12 000€
Amortissement mobilier		1 500€
TOTAL	15 800€	28 000€
RÉSULTAT	(19 200 - 15 800 = 3 400)	(23 400 - 28 000 = - 4 600)
TOTAL IMPÔT	1 605€	0€
Résultat net	1 795€	8 100€

CONCLUSION

Vide ou meublé, cela dépend de votre profil et de vos objectifs. Mais bien pensé, le LMNP est aujourd'hui la stratégie la plus performante en rendement net, à condition d'accepter plus de gestion et d'avoir une vision long terme.

Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter au 06 11 58 26 61.



LES ASSURANCES INDISPENSABLES EN 2026

Par François Ardisson, cabinet d'assureurs depuis 3 générations.

Un assureur de proximité, une histoire de confiance

Depuis 1934, le cabinet **Ardisson Assurances** accompagne particuliers, professionnels et chefs d'entreprise dans la protection de leurs biens, de leur activité et de leur famille.

Agent Generali, le cabinet conjugue la solidité d'un grand groupe international et la proximité d'un cabinet familial indépendant.

Présent :

- Au **Domaine des Hauts de Vaugrenier** depuis 199
- À **Cagnes-sur-Mer** depuis 1934
- À **Valberg** depuis 2021

Trois générations, une même exigence : anticiper les risques et sécuriser l'avenir.



04 ASSURANCE AUTO "PETIT ROULEUR"

Vous roulez peu ? Moins de 5 000 ou 10 000 km par an ? Avec **Generali Auto Petit Rouleur**, bénéficiez jusqu'à 35 % de réduction sur votre assurance auto*.

- Contrat adapté aux faibles kilométrages
- Économies significatives
- Garanties complètes malgré un tarif allégé

Une solution idéale pour les télétravailleurs, retraités ou conducteurs occasionnels.

*Selon conditions contractuelles.

ZOOM PRATIQUE : Assurances extrascolaires & vacances de février

À l'approche des vacances scolaires de février, un point essentiel à vérifier :

L'assurance extrascolaire (sports, ski, stages, séjours, activités de loisirs, centre aéré...)

À savoir :

- Elle n'est pas systématiquement incluse
- Elle dépend souvent de votre contrat habitation et de sa protection juridique

LES ASSURANCES DEVENUES INCONTOURNABLES EN 2026

01 RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX (RCMS)

Dirigeant, gérant, président d'association ou de société : votre responsabilité personnelle peut être engagée, y compris sur votre patrimoine privé.

- Mise en cause pour erreur de gestion
- Litige avec salariés, associés ou tiers
- Faute non intentionnelle

Une protection indispensable pour sécuriser votre patrimoine personnel.



02 PROTECTION NUMÉRIQUE & CYBER-RISQUES

Les cyberattaques touchent désormais tout le monde, surtout les professionnels, quelle que soit leur domaine d'activité.

- Piratage de données
- Rançongiciels (ransomware)
- Interruption d'activité
- Responsabilité liée aux données clients

Une assurance cyber permet une prise en charge des conséquences des incidents numériques sur votre activité, et l'accès à un réseau de professionnels en sécurité informatique partout en France.



03 L'ASSURANCE RETRAITE COMPLÉMENTAIRE

Les régimes obligatoires ne suffisent plus à garantir un niveau de vie confortable à la retraite, notamment pour les indépendants et dirigeants.

- Constitution d'un complément de revenus
- Solutions souples et évolutives
- Optimisation fiscale possible selon le statut

Préparer sa retraite, c'est sécuriser son futur tout en gardant la maîtrise de ses choix.



ARDISSON ASSURANCES

Une équipe compétente à votre service depuis 1934.

À Cagnes-mer, Villeneuve-Loubet et Valberg

Notre métier, vous assurer



Les Hauts de Vaugrenier

POUR VOS ASSURANCES

Multirisque Habitation - Véhicules - 2 roues - Plaisances - Complémentaires Santé - Professionnelles...

- ☎ 04 93 22 49 83
- 📍 2, montée de l'Adret (Au dessus de l'épicerie)
- ✉ cagnesgare@agence.generalif.fr



ASSURANCE CYBER RISQUES



Avec Generali Protection Numérique, assurez votre entreprise face aux cyber risques.

Tarifs préférentiels

Pour vous, résidents du domaine des Hauts de Vaugrenier !

www.ardisson-assurances.fr

Contactez-nous pour un devis rapide

NOS ÉVÈNEMENTS 2026

Une année placée sous le signe des échanges professionnels, un programme riche en rencontres et moments conviviaux au coeur du Domaine des HDV.

DATES

Jeudi
5 FÉVRIER

Jeudi
2 AVRIL

Jeudi
12 MARS

OCTOBRE

CONFÉRENCES :

Conférence sur l'**Intelligence Artificielle** animée par **Jennifer LAVIGNE (ONEPOINT)**
Horaires : 18h
Lieu : Salon du Club
Inscription obligatoire : en scannant le QR Code



Conférence sur la **Cybersécurité** animée par l'**expert Ivan TANCOVICH**, architecte & conférencier en Sécurité et Cybersécurité.
Horaires : 18h
Lieu : Salon du Club+
Inscription obligatoire : en scannant le QR Code

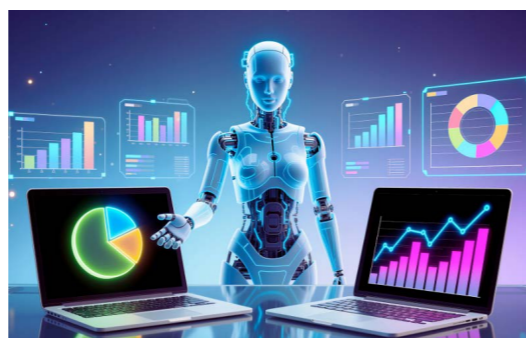


BUSINESS CARD PARTY :

Après le succès de la première édition, notre 2ème incontournable **Business Card Party** revient pour un nouveau moment privilégié de rencontres et d'échanges entre professionnels.
Horaires : 18h
Lieu : Salon du Club
Inscription obligatoire :
 Par e-mail à contact@commerces-hdv.com

Notre deuxième **Business Card Party**, aura lieu en Octobre, restez informés..
Horaires : 18h
Lieu : Salon du Club
Inscription obligatoire :
 Par e-mail à contact@commerces-hdv.com

«Notre Business Card Party, ce n'est pas de simples rencontres, *c'est un état d'esprit*»



NOS ÉVÈNEMENTS 2026

(Suite)

DATES

Samedi
21 MARS

JUIN

JUILLET

JOURNÉE DE L'ÉPARGNE ET DU PATRIMOINE :

La **Journée de l'Épargne et du Patrimoine** vous invite à une journée **100 % information et conseils**. Nos experts seront présents pour vous accompagner dans vos **projets financiers, patrimoniaux et d'investissement**. Une opportunité unique pour faire le point et prendre les bonnes décisions en toute sérénité.
Horaires : De 10h à 18h
Lieu : Salon du Club
Entrée libre et gratuite à tous



FOIRE EXPOSITION :

La Foire Exposition investira la Place du Village pour un temps fort dédié aux rencontres entre commerçants et résidents. Un événement pour découvrir les savoir-faire locaux, échanger, créer du lien et encourager l'économie de proximité. Stands, animations et découvertes rythmeront cette journée ouverte à tous.
Horaires : À venir
Lieu : Place du Village
Entrée libre et gratuite à tous

LA FÊTE DES COMMERÇANTS :

La grande fête des commerçants fera son grand retour pour faire vibrer la Place du Village, restauration, musique au rendez-vous pour cette soirée estivale à ne pas manquer !
Horaires : À venir
Lieu : Place du Village
Entrée libre



VACANCES D'HIVER À LA MONTAGNE : L'APPEL DES SOMMETS !

Alors que le mois de février approche, beaucoup de familles commencent à rêver d'air pur, de paysages enneigés et de moments chaleureux au coin du feu. Les vacances d'hiver à la montagne restent l'un des rendez-vous préférés des Français, alliant sport, détente et dépaysement.

Une parenthèse idéale pour toute la famille

Que l'on soit amateur de sensations fortes ou plutôt adepte du farniente, la montagne offre une multitude d'activités accessibles à tous. **Ski alpin, snowboard, ski de fond, raquettes, luge** pour les plus petits... chacun peut vivre les vacances à son rythme. De nombreuses stations proposent aujourd'hui des infrastructures modernes : **espaces débutants, jardins des neiges, garderies et clubs** pour enfants, permettant aux parents de profiter pleinement des pistes en toute sérénité.



Bien préparer son séjour

Pour que cette escapade soit une réussite, un minimum d'organisation s'impose. Pensez à **réserver à l'avance** votre hébergement et votre matériel, surtout en période de forte affluence. Côté équipement, on privilégie des vêtements techniques et confortables : **gants, casque, lunettes de soleil haute protection et crème solaire** sont indispensables, même en hiver !

N'oubliez pas non plus de vérifier **vos assurances et garanties** avant le départ.



Des vacances placées sous le signe du bien-être

Au-delà des sports de glisse, les stations rivalisent d'imagination pour attirer un public toujours plus large. **Spas, bains nordiques, massages, restaurants d'altitude, balades gourmandes ou visites culturelles** : la montagne se savoure aussi loin de l'agitation.

C'est l'occasion parfaite pour se ressourcer et partager des souvenirs précieux avec ses proches.

Très bon hiver à tous... et bonnes descentes aux chanceux qui prendront bientôt la route des montagnes !

Et si vous partiez cette année ?

Les Alpes du Sud, toutes proches de notre région, regorgent de destinations de choix : **Auron, Isola 2000, Valberg** ou encore les **stations savoyardes** pour les plus grands domaines skiables. En quelques heures seulement, vous passez du bleu de la Méditerranée au blanc immaculé des cimes !

Alors, que vous soyez plutôt descente sportive ou chocolat chaud en terrasse, laissez-vous tenter par la magie des vacances d'hiver. **Les sommets n'attendent plus que vous !**



Photo : Cédric Robion, Photographe animalier à Valberg

NOS STATIONS COUP DE CŒUR :

Valberg – Alpes-Maritimes

Située à seulement **1h15 de la Côte d'Azur**, aux portes du parc national du Mercantour, Valberg est une **station 4 saisons perchée à 1 700 mètres d'altitude**. Station familiale historique de la Côte d'Azur, elle séduit par son ambiance authentique et son domaine accessible à tous les niveaux. Engagée dans **le développement durable**, Valberg est également **une réserve internationale de ciel étoilé**, offrant des nuits d'une pureté exceptionnelle. Ski, raquettes, luge, animations enfants et centre piéton animé en font une destination idéale pour des vacances en famille, entre nature et bien-être.

Val Thorens – Savoie

Plus **haute station d'Europe**, Val Thorens garantit un enneigement optimal et un accès direct au **domaine des 3 Vallées**. Elle séduit une clientèle internationale par son ski d'exception, ses établissements haut de gamme et son ambiance chic et festive.

Courchevel – Savoie

Adresse mythique de **la jet-set internationale**, Courchevel est bien plus qu'une station de ski : c'est un véritable théâtre du **luxe et de l'exclusivité**. Stars du cinéma, grands dirigeants, familles royales et fortunes du monde entier s'y retrouvent chaque hiver pour vivre une expérience hors norme. **Palaces iconiques, chalets privés aux prestations extravagantes, restaurants multi-étoilés et boutiques de haute couture** dessinent un décor où la démesure est une signature. Arrivées en hélicoptère, conciergeries ultra-personnalisées, spas confidentiels et soirées privées rythment la vie de la station. Sur les pistes comme en dehors, **Courchevel cultive un art de vivre unique où le ski de haut niveau rencontre le glamour, l'élégance et le prestige absolu**.

Isola 2000 – Alpes-Maritimes

Labellisées Famille Plus, Isola 2000 et Isola village offrent des services dédiés aux familles pour un séjour à la montagne en toute sérénité. Très impliquée en **snowboard avec son club Back to Back** et sa championne Julia Pereira, la station a vécu un moment d'exception en accueillant, du 23 au 25 janvier, une **Coupe d'Europe de snowboard SBX**, réunissant les meilleurs riders européens. Trois jours d'émotions intenses et de spectacle sportif de haut niveau, confirmant le rayonnement international de la station.



RECETTE & VIN

Fondue savoyarde traditionnelle
Un grand classique d'hiver



PRÉPARATION

1. Préparer le fromage

- Râper ou couper les fromages en petits morceaux.

2. Frotter le caquelon

- Frotter le fond et les parois avec la gousse d'ail coupée en deux.

3. Dorer

- Verser le vin blanc et chauffer doucement.
- Ajouter les fromages petit à petit en remuant en forme de "8".

4. Lier la fondue

- Délayer la fécule dans le kirsch (ou un peu de vin).
- Ajouter au mélange, poivrer, remuer jusqu'à texture lisse et onctueuse.

5. Déguster

- Délayer la fécule dans le kirsch (ou un peu de vin).
- Tremper les cubes de pain... et savourer !

ACCOMPAGNEMENTS

- Pain de campagne, pain de seigle
- Pommes de terre vapeur
- Cornichons et petits oignons au vinaigre
- Salade verte pour la fraîcheur

Astuce tradition :

Celui qui perd son morceau de pain dans le caquelon... offre la prochaine tournée!

Pour 4 personnes

10 min de préparation
15 min de cuisson

Pour 8 personnes

Vous recevez plus de convives ?
Il suffit de doubler toutes les quantités indiquées dans la recette.
Prévoyez également un peu plus de pain pour que chacun puisse se régaler jusqu'au bout !

Ingrédients

- 400 g de Beaufort
- 400 g de Comté
- 200 g d'Emmental de Savoie
- 1 gousse d'ail
- 30 cl de vin blanc sec de Savoie
- 1 c. à café de fécule de maïs (Maïzena)
- 1 petit verre de kirsch (facultatif)
- Poivre
- 1 pain de campagne ou pain de seigle (rassis de préférence)

Accord montagnard

- Vin blanc de Savoie (Apremont, Chignin, Roussette)
- Ou un vin blanc sec et vif type Jacquère

L'abus d'alcool est dangereux pour la santé. À consommer avec modération.



Partagez-nous votre recette de saison afin que celle-ci soit publiée dans les prochains numéros.

Envoyez vos recettes et photos à :
contact@commerces-hdv.com

DIVERTISSEMENTS

MOTS FLÉCHÉS

SPORT DE GLACE BALLADE SPORTIVE	CONTRAT DE TRAVAIL MAUVAIS	PÉRIODE SOUS TRAIT	SPORT TRANQUILLE A VU LE JOUR	OBTENUE
ABRI OUTIL D'ALPINISTE		BOUCLIER CHAUSSURE DE PLAGE		
CONTESTE DESCENTE DE RAPIDES	CONJONCTION TABLETTE	VOLAILE TERRE OCÉANE	INTERJECTION AVEN	SPORT DE MONTAGNE
L'OR BLANC	PLANTES MARINES EXERCE UNE ACTION		GRECQUE	
TERREURS	NÉGATION DISCIPLINE DE SKI	SAISON À LA MONTAGNE	LE RESTE	ARROSE SAINT-OMER CONDITION
FUSE DANS L'ARÈNE NATIONS UNIES		AUTORISATION DE SÉJOUR NOTE		PETITE SAINTE
SUBMERGÉE		MOITIÉ DE DEMI		COURS À LA FAC



Solution disponible sur le site
www.commerces-hdv.com



NOS POLES D'ACTIVITÉS

L'ANNUAIRE DE NOS PROFESSIONNELS PAR DOMAINE D'ACTIVITÉ

ALIMENTATION & RESTAURATION

Restaurant La SaGa

Sur la place du village
5, rue du commerce, 06270 Villeneuve Loubet
Réservation au **04 92 13 67 56**

Le Cabanon

Snacking
Zone détente/Padel
Allée du ponson, 06270 Villeneuve Loubet

Aux Saveurs du Lac

Point chaud (pains-viennoiseries), Snacking
Sur la place du village
04 93 20 85 15

L'Épicerie d'à côté

Alimentation Générale
Sur la place du village
04 93 20 85 15

ASSURANCES & FINANCES



ARDISSON ASSURANCES

Générali - Assureurs depuis 1934

Tarifs préférentiels pour les résidents du domaine

Sur la place du village

2, montée de l'adret, 06270 Villeneuve Loubet

François Ardisson : 04 93 22 49 83
fardisson@agence.generali.fr

Synergies Conseils Patrimoine

Conseils en Stratégie Patrimoniales et en investissements Immobiliers

Sur la place du village
7, place du Lac, 06270 Villeneuve Loubet
04 97 10 04 08
www.scpatrimoine.com

Crédit Agricole - Private Banking

Services financiers personnalisés
Pôle Banque Privée
06 28 31 46 57 (Michael Stefanik)
michael.stefanik@ca-pca.fr

CPA Expertise

Expertise Comptable - Commissaire aux Comptes
670, première avenue - Nova Kallisté Bat A - 06600
Antibes
04 93 33 01 01
contact@cpa-expertise.com

BEAUTÉ & BIEN-ÊTRE

The English Touch

Salon de coiffure, Manucure & Pose de cils
Sur la place du village
2, place du Lac, 06270 Villeneuve Loubet
Sur rendez-vous **04 93 20 18 04 (Laura)**

Espace du Lac «Santé & Bien-être»

Axiothérapie, Shiatsu, Bilan énergétique
Sur la place du village
6, place du Lac, 06270 Villeneuve Loubet
06 30 22 78 09 (Patricia)
06 16 18 33 99 (Marc)
Sur rendez-vous **www.axiotherapie.com**

Corinne Aubert

Thérapies Brèves, Biorésonance
35, allée du Villaret, 06270 Villeneuve Loubet
Sur rendez-vous **06 95 72 49 99**
www.corinneaubert.com

Holistic Healing Riviera

Reiki, Sono thérapie, Thérapies Naturelles par les plantes
Sur rendez-vous **06 21 74 35 83 (Valérie)**

Diane Decrind Création

Styliste - Maison de couture - Création de Bijoux et Accessoires - Personnalisation/Customisation
1 All. du Bois, 06270 Villeneuve-Loubet
Sur rendez-vous **06 26 82 46 17**

Sandra Maurin

Praticienne énergétique du cheveu
Sur rendez-vous **07 62 45 94 02**

IMMOBILIER (Suite)

HolidayNest Conciergerie

Conciergerie Immobilière - Location Courte Durée
06270 Villeneuve Loubet
06 21 61 86 83 / contact@holidaynest.fr
www.holidaynest.fr



SR IMMOBILIER INTERNATIONAL

Sylvain Reus - Father & Son

40 ANS D'EXPÉRIENCE SUR LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER

Sur la place du village
9, rue du commerce, 06270 Villeneuve Loubet

04 93 20 81 48 - 06 43 16 77 44

jr@srimmobilierinternational.com
www.srimmobilierinternational.com



AGENCE DES ANGLADES

Toutes Transactions - Locations

Sur la place du village

13, rue du Commerce

Les Hauts de Vaugrenier
06270 Villeneuve Loubet

Jean-Charles JUMEAU : 06 17 85 18 72
jcjumeau@gmail.com

L'Agence Centrale

Transactions - Gestion - Location

Sur la place du village

1, rue du Commerce, 06270 Villeneuve Loubet

04 92 13 46 00 / agencecentralehdv@gmail.com
www.agence-centrale.net

Immobilière de Vaugrenier

Transactions - Estimations - Conseils

Sur la place du village

8, rue du Commerce, 06270 Villeneuve Loubet

04 93 22 86 46 / contact@immorea.com
www.immorea.com



AGENCE FABRER

Le Spécialiste des «Hauts de Vaugrenier»

49 ANNÉES D'EXPÉRIENCE AU SEIN DU DOMAINE

Sur la place du village

1, montée de l'adret, 06270 Villeneuve Loubet

04 93 22 38 10 - 06 11 500 876

www.agencefabrer.com

BÂTIMENT, RÉNO & DÉCORATION

Home Smart Home

Domotique - Home Automation

Sur la place du village

12 bis, rue du Commerce, 06270 Villeneuve Loubet

06 32 76 74 13

www.homesmarthome.fr

Mira Interior Design

Cabinet d'Architecture d'Intérieur

1, chemin du Cap, 06270 Villeneuve Loubet

07 45 69 91 78 / 06 81 82 86 04

www.mira-interiordesign.com

CCTI

Diagnostic Immobilier

17, allée de la Touraque, 06270 Villeneuve Loubet

04 93 20 29 59

www.ccti.fr



RIVIERA CARRELAGES ET BAINS

"Le Kern" Voie Nolis - 2474 RD6007 - 06270

Villeneuve-Loubet

Tél : 04 93 73 60 88



Nicolas Falicon

06 30 83 07 86

nicolas@rivieracb.com

www.rivieracb.com

NOS POLES D'ACTIVITÉS

BÂTIMENT, RÉNO & DÉCORATION



Rénovation & Construction
ESTIMATION GRATUITE
 Sur la place du village
 13, rue du Commerce
 Les Hauts de Vaugrenier
 06270 Villeneuve Loubet

Ion Dulgher : 07 63 09 77 54
leader.renovation01@gmail.com



L'expert de vos
Menuiseries Aluminium

CONCEPTION
FABRICATION
INSTALLATION

DEPUIS
1986




FENÊTRES
VOLETS
PERGOLAS
STORES
PORTES
PORTAIL

Showroom et Fabrication
 117, chemin des Clausonnes
 06560 Valbonne
 04 93 74 47 27
 contact@menuiserie-mva.com

AGENCE WEB, GRAPHISME & COM



Solutions pour les entreprises

Communication, Marketing, Graphisme,
 Webmastering (Création Site internet), Catalogues/
 Magazines, Assistance Administrative...

«Toutes vos solutions en un seul partenaire»

2, montée de l'adret
 Les Hauts de Vaugrenier
 06270 Villeneuve Loubet
06 10 82 35 82
 s.ardisson@hdv-business-solutions.com

NUMÉROS UTILES

Pharmacie

Sur la place du village
 10, rue du Commerce, 06270 Villeneuve Loubet
04 93 73 26 53

Dentiste (Sophie Laroque)

Sur la place du village
 1, place du Lac, 06270 Villeneuve Loubet
04 97 02 25 18

Medecin (Sébastien Warter)

Médecine générale - Acupuncture
 Sur la place du village
 6, place du Lac, 06270 Villeneuve Loubet
RDV sur Doctolib



partner **Veneta Cucine**

682, Bd du Mercantour • 06200 Nice
 29, Av Robert Soleau • 06600 Antibes
www.acuisine1.fr

AUTOMOBILE



MERCEDES BYmyCAR
Villeneuve Loubet

63 avenue des Baumettes
 06270 Villeneuve Loubet
04 82 29 07 06

RESORT



Terre Blanche Hôtel Spa Golf Resort

3100 route de Bagnols-en-Forêt
 83440 Tournettes
Standard : +33 (0) 4 94 39 90 00

ANNONCEUR

Vous souhaitez paraître dans notre magazine?

Classique :

1 page, 1 demi-page

Annuaire :

Encadré avec Logo et couleurs

Coordonnées uniquement

Contactez-nous :

E-mail : contact@commerces-hdv.com

Téléphone :

Sylvain Reus : 06 11 58 26 61

Suzy Ardisson : 06 10 82 35 82

HDV BUSINESS
MAGAZINE

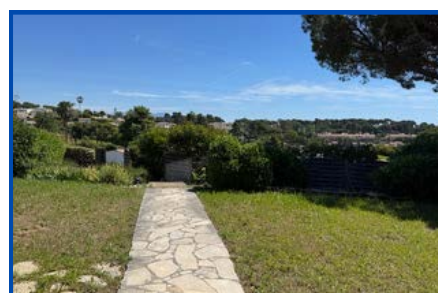
Jean-Charles JUMEAU
06 17 85 18 72



AGENCE DES ANGLADES
Toutes Transactions-Locations

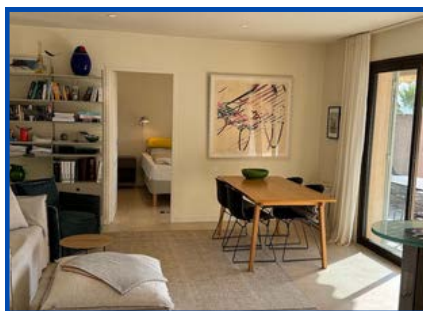
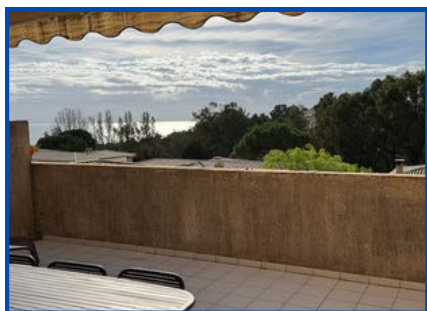
AAcheter dans le Domaine
jcjumeau@gmail.com

Les Hauts de Vaugrenier
06270 Villeneuve-Loubet



VILLA DE PLEIN PIED INDIVIDUELLE
4Pièces vue dégagée, garage Co-Exclusivité

DPE D honoraires charge acquéreur
950.000€



3 PIÈCES VUE MER
Parfait état, terrasse de 36 m², garage et parking Co-Exclusivité

DPE D/B commission charge vendeur
545.000€