

EDEN SQUARE

6, Boulevard des Nations
06160 JUAN LES PINS

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012



SITUATION

- Située entre Cannes et Nice, la commune d'Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France. Deuxième ville du département des Alpes Maritimes en terme de population derrière Nice, Antibes compte 75 820 habitants à l'année. En haute saison, la population maximale hébergée double, elle est estimée à 175 000 résidents en été. Capitale européenne du jazz, Juan-les-Pins continue depuis plus d'un siècle de séduire les plus grands par son swing unique, sa douceur de vivre légendaire, ses soirées mythiques et ses nombreuses plages.
- Exceptionnellement située au cœur d'un quartier calme et résidentiel, Eden Square jouit d'un emplacement idéal, à seulement 500 mètres de la gare SNCF et à proximité du futur Palais des congrès et du Casino de Juan-les-Pins, cette réalisation exprime pleinement le privilège d'habiter la Côte d'Azur. Les belles plages de sable fin, les restaurants en bord de mer et les boutiques du cœur touristique ouvertes tard le soir, assurent un confort de vie agréable.

DESSERTES

- En voiture : par la RN98 route du bord de mer, ou bien depuis Antibes via le boulevard Poincaré ou le boulevard Wilson.
- En train : gare SNCF TER de Juan-les-Pins à 900 m en voiture et à 160 m à pied (dessert Cannes en 10 mn et Nice en 30 mn), et gare SNCF TGV d'Antibes à 2,2 km (dessert Paris en 5h20, Lyon en 4h05, Marseille en 2h15).
- Aéroport international de Nice Côte d'Azur à 17 km.

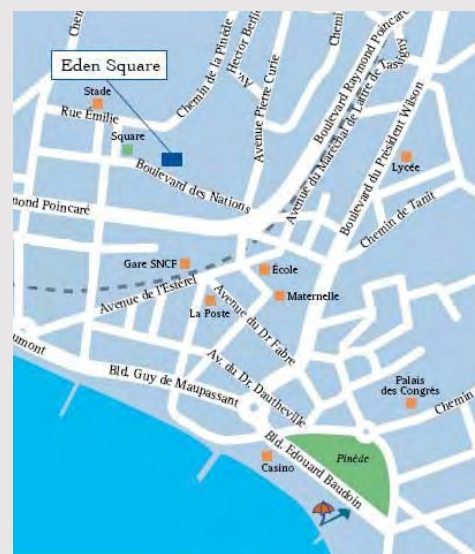
CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Eden Square est une résidence aux lignes élégantes et épurées. Parée de matériaux nobles et de prestations haut de gamme, elle offre un cadre parfait pour profiter du climat idyllique de la Riviera. Résolument contemporain, le parti architectural d'Eden Square fait appel aux matériaux nobles et pérennes. La polychromie de l'ensemble, basée sur un jeu de teintes ocres, sera le complément d'une volumétrie sobre mais animée.
- Cette réalisation à taille humaine, conforme à la réglementation thermique RT2005, accueille 26 appartements, du studio au 4 pièces, et offre des espaces à vivre généreux ouverts sur des terrasses et balcons. Ensoleillée, Eden Square bénéficie de belles terrasses orientées plein sud s'ouvrant sur un jardin privatif permettant de jouir, en toute saison, d'une lumière exceptionnelle ainsi que de la douceur des lieux. Les places de stationnement situées en sous-sol, permettent d'aménager un bel espace paysager composé de haies végétales, d'arbustes et d'un grand palmier Washingtonia

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Fiscalité** : Démembrement de propriété
- **Durée du démembrement** : 15 ans
- **Valorisation de la nue propriété** : 60 %
- **Prix moyen de la nue propriété** : 3.779 € TTC / m² habitable
- **Prix d'un parking en nue propriété** : 15.000 € TTC

PLANS DE SITUATION



PLAN DE MASSE



EDEN SQUARE

6, Boulevard des Nations
06160 JUAN LES PINS

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012

PRESTATIONS

- Accès à l'immeuble par vidéophone relié aux logements
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Accès au parking sous-sol par télécommande électrique
- Volets roulants à lames en PVC (commande électrique pour le coulissant du séjour)
- Porte palière à âme pleine, serrure de sécurité 3 points
- Placards aménagés d'une tablette et d'une tringle
- Carrelage en grès émaillé 30x30 cm au sol
- Production d'eau chaude sanitaire de type collective solaire
- Chauffage assuré par des convecteurs électriques
- Cuisine équipée d'un meuble stratifié blanc avec 2 portes, évier inox double bac et robinet mitigeur
- Salle de bains équipée d'une baignoire ou d'une douche selon plans, d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux et d'un radiateur sèche serviette
- Faïence murale au droit de la baignoire et de la douche jusqu'à hauteur d'huissierie

PROMOTEUR : KAUFMAN ET BROAD

- Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis sa création en 1968, Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, près de 75 500 logements et 480 000 m² de bureaux et locaux d'activité. Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en villages et appartements) en France. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. Aujourd'hui, les Régions représentent plus de 60 % des réservations de logements. Aujourd'hui, Kaufman & Broad est implanté à Paris, Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon et Toulouse.

USUFRUITIER : SACEMA

- Créée en 1973 pour effectuer la politique de logement social de la ville d'Antibes qui est actionnaire à 80% ; La SACEMA (Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'Antibes Juan-les-Pins) gère actuellement 1.028 logements.
- La SACEMA est le premier bailleur social sur la commune d'Antibes / Juan-les-Pins. La totalité de son patrimoine se situe sur cette commune. Cette concentration géographique assure une présence forte et permanente sur le territoire de la commune d'Antibes et a pour conséquence de pouvoir optimiser les moyens mis en œuvre par la SACEMA en matière de gestion de proximité et permet d'assurer une grande réactivité.



LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation exceptionnelle au cœur d'un quartier résidentiel, à 500 mètres des plages et à 600 mètres de la gare SNCF
- Résidence intimiste de 26 logements.
- Prestations de qualité, gages de confort et de sécurité.
- Label RT 2005.

TYPLOGIE DES LOTS

- 7 lots vendus en nue-propiété :
 - appartements de type T2, T3 et T4 pièces d'une surface habitable comprise entre 40 m² et 80 m².
- Balcon en étages, terrasse et jardin privatif en rez-de-chaussée
- Un stationnement en sous-sol par appartement.

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



AZUR

InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

EDEN SQUARE

Antibes - Juan Les Pins (06 1 60)

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Envisagée traditionnellement comme technique de transmission patrimoniale, le démembrement peut dorénavant être considéré du point de vue de l'investissement locatif.

Le principe :

DISSOCIER L'ACHAT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN IMMOBILIER DE SON USUFRUIT

Il s'agit pour un investisseur, d'acquérir au comptant ou à crédit la nue-propiété d'un bien immobilier, l'usufruit étant en parallèle acheté par un bailleur institutionnel qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

L'investisseur achète la nue-propiété, ou le droit de devenir plein propriétaire de ce bien à l'issue d'une période déterminée.

Ce schéma d'investissement présente de nombreux avantages :

LA SÉCURITÉ

Le Nu-propiétaire transfère l'ensemble des aléas locatifs (loyers impayés, vacances) et des charges d'entretien inhérents à cet investissement.

LA VALORISATION

Le Nu-propiétaire renonce à la perception de loyers pendant la période de démembrement en contrepartie d'une remise sur le prix de vente pouvant aller jusqu'à 50 %.

LA FISCALITÉ

Le Nu-propiétaire bénéficie d'une exonération de fiscalité sur le bien pendant toute la durée du démembrement : pas d'impôt sur le revenu ni d'impôt de solidarité sur la fortune.

Il bénéficie donc d'un effet de levier optimisé qui consiste à payer et à rembourser 50 à 60% du prix du bien, pendant qu'il se valorise sur 100% de sa valeur.



GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côtes d'Azur
Département : Alpes Maritimes
Superficie : 26,48 km²
Situation : Située à 12 km de Cannes et 20 km de Nice, Antibes Juan-les-Pins possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France, qui s'étend sur 23 km. Partie intégrante d'Antibes Juan-les-Pins, le parc technologique de Sophia-Antipolis se situe au nord-est de la ville.



DÉMOGRAPHIE

Présentation : 2^{ème} ville du département par sa population derrière Nice.
Population : 75 820 habitants (Insee 2006) en basse saison, l'été la population maximale hébergée est estimée à 175 000 personnes
Densité : 2 863 habitants / km²
Habitat : 56 359 logements (17,8% de maisons et 81,6% d'appartements) dont 36 904 résidences principales



ACCÈS

Routiers : Accès par l'autoroute A8 (la Provençale) desservant le nord d'Antibes Sophia Antipolis. La route D6035 relie le nord d'Antibes à Juan-les-Pins
Ferroviaire : - Gare SNCF TGV d'Antibes : relie Paris en 5h20, Lyon en 4h05 et Marseille en 2h13
- Gare SNCF TER PACA de Juan-les-Pins : relie Cannes en moins de 10 mn et Nice en moins de 30 mn (ligne n° 4 Mandelieu-la-Napoule / Vintimille qui dessert 29 gares)
Aérien : L'aéroport international de Nice Côte d'Azur est situé à 25 km
Bus : Réseau Envibus : 24 lignes de bus communales et 4 lignes de bus scolaires



ÉQUIPEMENTS

Sports : 12 salles de sports (basket, volley-ball, handball, gymnastique, trampoline, acrosport, escrime, boxe, arts martiaux, musculation, baby gym, tennis de table, badminton, squash), 3 stades de football, 1 stade rugby, 1 stand de tir, 1 stand de ball-trap, 1 stand de tir à l'arc, 28 courts de tennis municipaux, 3 bases de voile, 1 stade nautique composé de 5 bassins, 4 ports de plaisance
Loisirs : 5 musées, conservatoire, espace culturel, casino, théâtre, café théâtre, salles de concert, marineland
Environnement : Parc Exflora, Parc Thuret, Eleinroc, Fort Carré, Bois de la Garoupe, 7 km de plage de sable et 7 km de plage de galets.

ANTIBES-JUAN-LES-PINS, L'ÂME DE LA « RIVIERA »



Idéalement située entre Nice et Cannes, Antibes Juan-les-Pins, perle de la Riviera, possède l'un des plus beaux paysages côtiers de France. Son tourisme balnéaire et le site de Sophia-Antipolis, à la pointe des nouvelles technologies, positionnent la cité comme un acteur notable du développement azuréen. La ville bénéficie également d'une renommée artistique incontestable. Le célèbre festival de jazz, organisé chaque année dans la pinède, ainsi que les diverses manifestations de renommées internationales en témoignent avec force et virtuosité.



Entre bleu d'azur et vert d'eau, jouant sur la palette des sublimes teintes de la Méditerranée, Antibes Juan-les-Pins offre un littoral prestigieux et enchanteur aux amoureux des beaux rivages. Une ville comme posée sur la mer, riche de son littoral enchanteur, avec les premiers contreforts cristallins des Alpes du Sud, qui lui font comme un écrin... La cité s'étend sur plus de 23 km de plages idylliques où chacun pourra s'adonner aux plaisirs de la baignade ou s'abandonner au farniente inspiré par un sable fin et chaud, que la brise du large vient délicatement caresser.



Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire, elle possède également tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne à l'année : lycée, collège, écoles, gare TER et gare TGV, nombreuses lignes de bus, théâtre, salle de concert, conservatoire, salles de sports, stades, base nautique ... Authentique, la vieille ville, témoin du riche passé de la cité, est le cadre d'une vie animée et vibrante au rythme des commerces et animations du centre-ville. Pétilante, la cité propose de multiples loisirs diurnes et nocturnes, ainsi qu'une offre culturelle riche et variée.

SITUATION DE LA RÉSIDENCE

EMPLACEMENT IDÉAL AU SEIN D'ANTIBES JUAN-LES-PINS



UNE SIGNATURE RAFFINÉE



D'architecture contemporaine, Eden Square est une résidence aux lignes élégantes et épurées. Parée de matériaux nobles et de prestations haut de gamme, elle offre un cadre parfait pour profiter du climat idyllique et de la beauté de la Riviera. bercée par la douce brise du large, envahie par les senteurs enivrantes des jardins méditerranéens, Eden Square garantit le bien-être et la sérénité nécessaires à un quotidien harmonieux.

Cette réalisation intimiste de 5 étages, conforme à la réglementation thermique RT2005, accueille 26 appartements, du studio au 4 pièces, et offre des espaces à vivre généreux ouverts sur des terrasses et balcons.

Ensoleillée, Eden Square bénéficie de belles terrasses orientées plein sud s'ouvrant sur un jardin privatif permettant de jouir, en toute saison, d'une lumière exceptionnelle ainsi que de la douceur des lieux

Résolument contemporain, le parti architectural d'Eden Square fait appel aux matériaux nobles et pérennes. La polychromie de l'ensemble, basée sur un jeu de teintes ocres, sera le complément d'une volumétrie sobre mais animée.

Les prestations sont de qualité : porte palière à âme pleine avec serrure de sécurité 3 points, vidéophone, carrelage en grès émaillé au sol dans toutes les pièces, volets roulants (VR électrique dans le séjour), climatisation réversible individuelle produit par une pompe à chaleur collective positionnée sur la toiture terrasse, production d'eau chaude sanitaire de type collective solaire, salles de bains équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'appliques lumineuses, ascenseur, local 2 roues, parking souterrain accessible par télécommande individuelle, ...

EDEN SQUARE - FAÇADE SUD



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

EDEN SQUARE – FAÇADE NORD

