

# PLAZZA VERDE

733, Chemin des Quatre Chemins  
06600 ANTIBES

Livraison : 2<sup>ème</sup> Trimestre 2013



## SITUATION

- Idéalement située au cœur même de la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, à quelques minutes de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur, Antibes Juan-les-Pins est devenue l'une des destinations les plus prisées de la "French Riviera".
- Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire qui attire les touristes en haute saison, elle possède également tous les équipements et infrastructures nécessaires à la vie quotidienne à l'année: lycée, collège, écoles maternelle et primaire, gare TER et gare TGV, nombreuses lignes de bus, théâtre, salle de concert, conservatoire, salles de sports, stades, base nautique, parcs et jardins ...
- La résidence PLAZZA VERDE est située à proximité de tous les services indispensables à la vie quotidienne (commerces, services, écoles, équipements médical et sportif, accès routiers, gare, aéroport, ...). Son adresse vous permettra de rejoindre rapidement le cœur de ville ou les plages, ainsi que la plus importante technopole d'Europe Sophia Antipolis (1.400 entreprises générant 30.000 emplois).

## DESSERTES

- Autoroute A8
- À 5 minutes de la Gare TGV / TER d'Antibes, qui dessert les communes de Paris, Nice, Lyon, Cannes, Vintimille
- À 20 minutes de l'Aéroport Internationale de Nice-Côte d'Azur
- Réseau étoffé de transports en commun (5 lignes de bus passent à proximité de la résidence - lignes 7 / 8 / 10 / 11 et 23, et desservent les différents quartiers d'Antibes, le centre ville, ...)

## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Comme un jardin secret, « PLAZZA VERDE » recèle tout ce qui est essentiel au bien-être, à une vie quotidienne moderne et sereine.. Répartie sur deux immeuble de 3 et 4 étages, elle accueille un large choix d'appartements, du 2 au 4 pièces. Réfugiés au creux de ce havre de paix, vous profiterez du charme d'un grand jardin privatif ou de la jolie vue depuis une large terrasse ensoleillée. C'est en toute tranquillité que vous pouvez vous ressourcer loin des tracas du quotidien, et profitez pleinement de votre famille et de vos amis.
- La résidence « PLAZZA VERDE » a été conçue dans le respect de l'environnement, comme en témoigne son label BBC-EFFINERGIE, et a également été soigneusement pensée pour respecter l'esthétique. En effet, des matières nobles ont été rigoureusement sélectionnées pour s'accorder harmonieusement aux lignes contemporaines et épurées de l'architecture. Cette réalisation est entourée d'une végétation luxuriante lui permettant de constituer un écrin parfait pour votre foyer.

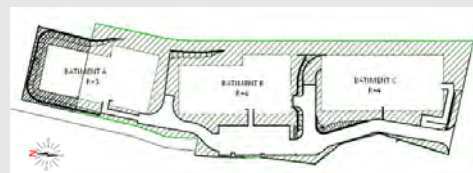
## CONDITIONS FINANCIÈRES

- Fiscalité** : Dispositif Scellier BBC
- Prix moyen** : 5.464 € TTC le m<sup>2</sup> habitable
- Rentabilité brute moyenne** : 3,66%
- Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.500 €

## PLAN DE SITUATION



## PLAN MASSE



**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# PLAZZA VERDE

733, Chemin des Quatre Chemins  
06600 ANTIBES

Livraison : 2<sup>ème</sup> Trimestre 2013



## PRESTATIONS

- Hall d'entrée décoré par architecte
- Interphone
- Ascenseur desservant tous les niveaux, y compris sous-sol
- Porte palière à âme pleine serrure de sécurité 3 points A2P-1\*
- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc avec double vitrage
- Volets roulants avec manœuvre par triangle
- Carrelage grès émaillé 30x30 cm au sol
- Faïence murale dans les salles de bains, au droit de la baignoire ou de la douche jusqu'à hauteur d'huissierie
- Production d'eau chaude sanitaire collective assurée par panneaux solaires avec appoint gaz
- Production de chauffage par chaudière collective gaz
- Chauffage assuré par radiateurs à eau chaude en acier laqué
- Radiateur sèche serviettes à eau chaude dans les salles de bains
- Salle de bains équipée : vasque sur meuble, bandeau lumineux et miroir. Robinetterie chromée mitigeuse à tête céramique
- Porte du parc de stationnement en sous-sol manœuvrée électriquement par télécommande

## PROMOTEUR : KAUFMAN & BROAD

- Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis près de 40 ans, nous avons construit près de 70.000 appartements et maisons individuelles en village et plus de 480 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte de tiers. La société a été la première de son secteur à s'introduire au Premier Marché de la Bourse de Paris en 2000. Aujourd'hui, Kaufman & Broad est implanté à Paris, Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon et Toulouse.

## PROMOTEUR : COGEDIM

- Créée en 1963, Cogedim est reconnue comme la référence dans l'immobilier haut de gamme. Son expérience et son professionnalisme se sont affirmés à travers la réalisation de plus de 45 000 logements et d'importants projets d'aménagements en Ile-de-France et dans des métropoles régionales telles que Nice, Lyon, Toulouse, Marseille, Grenoble, Annecy, Bordeaux, Nantes. COGEDIM construit et signe des immeubles résidentiels, symboles d'un immobilier de qualité, avec toujours la même exigence : être la marque avec laquelle « c'est beau de vivre ».

## GESTIONNAIRE : FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques... Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 6.800 collaborateurs. FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de 250 000 logements pour le compte de 130 000 propriétaires individuels et institutionnels.

## LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation idéale, à proximité de tous les équipements et infrastructures nécessaires à la vie quotidienne (écoles, commerces, services, transports), des plages, du parc d'activité de Sophia Antipolis
- Prestations de qualité assurant confort, sécurité et sérénité
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : isolation thermique ultra-performante, économies de chauffage et d'éclairage
- Avantages fiscaux d'un investissement en Scellier BBC

## TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
  - 8 appartements de type T2 et T3, d'une surface habitable comprise entre 39m<sup>2</sup> et 60m<sup>2</sup>
- Annexes :
  - Balcons
  - Box ou parking double en sous-sol



**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# PLAZZA VERDE Antibes (06)

# LA LOI SCCELLIER

A compter du 01/01/2011 et jusqu'au 31/12/2012, les investissements réalisés par les contribuables français pour l'acquisition de logements neufs ou en Etat Futur d'Achèvement, ou pour la construction de logements neufs, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER ET SCCELLIER BBC :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 Euros par an et ne peut porter que sur un logement par an, situé en zone 1, 2 ou 3.
- La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse. Le bénéfice de ce report est conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location.
- Le dispositif Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux.
- La réduction d'impôt est acquise pour l'année qui suit la livraison selon le taux en vigueur au moment de l'acquisition.
- L'acquéreur doit louer le logement nu à usage d'habitation pendant 9 ans à un locataire qui peut être un ascendant ou un descendant mais qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. Les loyers doivent respecter un plafond fixé par décret. La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

- Lorsque le logement acquis est attribué dans le secteur intermédiaire, avec un plafond de revenus des locataires et sous réserve que la location se poursuive au-delà des 9 ans, sur 12 ou 15 ans, l'investisseur peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 1,67% du prix du logement pendant 6 années supplémentaires, par période de 3 ans. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt sur le revenu dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur le revenu dû au titre des six années suivantes.
- En contrepartie de ces contraintes, l'investisseur bénéficie d'un abattement supplémentaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- Le logement acheté doit être neuf ou en l'état futur d'achèvement. Ce logement doit être loué au-delà des 9 ans exigibles en Scellier classique et donc avoir une prorogation d'une ou deux fois 3 ans (bail classique) soit 12 ou 15 ans. Le locataire doit en faire sa résidence principale.
- En Scellier intermédiaire, le logement peut abriter un membre de la famille mais le montage est complexe. Au bout de trois ans, l'investisseur peut suspendre son engagement de location pour loger ascendant ou descendant pendant neuf ans au plus. Dans ce cas, il ne peut profiter de la réduction d'impôt ni de l'abattement forfaitaire de 30% mais peut à nouveau en être bénéficiaire quand il va relouer à un tiers.

## REDUCTION D'IMPÔTS :

- L'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôts qui varie selon la date de l'investissement et le choix du dispositif fiscal :

<i>Date de l'investissement</i>	<i>Scellier 9 ans</i>	<i>Scellier BBC 9 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 15 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 15 ans</i>
<b>2011</b>	13%	22%	18%	23%	27%	32%
<b>2012</b>	9%	18%	14%	19%	23%	28%



## GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côtes d'Azur  
Département : Alpes Maritimes  
Superficie : 26,48 km<sup>2</sup>  
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<sup>ème</sup> 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 / km<sup>2</sup>  
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

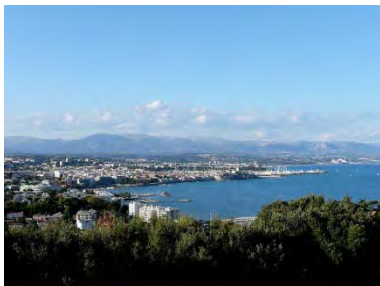


Idéalement située au cœur même de la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, à quelques minutes de l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur, Antibes Juan-les-Pins est devenue l'une des destinations les plus prisées de la "French Riviera". Une ville comme posée sur la mer, riche de son littoral enchanteur, au cœur de l'horizon aussi, avec les premiers contreforts cristallins des Alpes du Sud, qui lui font comme un écrin...



Ville de la Méditerranée, Antibes Juan-les-Pins se caractérise par ses 23 kilomètres de côtes offrant une large panoplie de paysages marins : criques, escarpements rocheux, plages de sable fin ou plage de galets. Ce large choix de sites nautiques permet d'accéder à de nombreuses activités en rapport avec la mer : ski nautique, parachute ascensionnel, plongée ou bien encore pêche en tous genre. Pour les passionnés de voile, la ville dispose également de 5 ports de plaisance.

Ville balnéaire et maritime, Antibes Juan-les-Pins offre de prestigieux festivals durant les mois d'été dont le célèbre festival international de Jazz. Cependant cultivant un tourisme de qualité étalé sur toute l'année, de nombreuses manifestations viennent enrichir le patrimoine culturel de la Ville en proposant de grands événements musicaux ou festifs à chaque saison (bataille de fleurs, salon des antiquaires, festival international de bridge, festival du bœuf-théâtre, festival d'art sacré, fête des vendanges, ...).



Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire qui attire les touristes en haute saison, elle possède également tous les équipements et infrastructures nécessaires à la vie quotidienne à l'année: lycée, collège, écoles maternelle et primaire, gare TER et gare TGV, nombreuses lignes de bus, théâtre, salle de concert, conservatoire, salles de sports, stades, base nautique, parcs et jardins ... Une ville moderne aussi, à l'image du port Vauban, premier port européen de plaisance, et son fameux quai des Milliardaires.

Partie intégrante d'Antibes Juan-les-Pins, le parc technologique de Sophia-Antipolis, situé au nord-est de la ville, est un grand pourvoyeur d'emplois sur la commune avec ses 1.400 entreprises nationales et internationales implantées sur le site, générant près de 30.000 emplois.



## VUE AÉRIENNE DU SITE



## ZOOM VUE AÉRIENNE DU SITE



# CONCEPTION DE LA RESIDENCE

PLAZZA VERDE, OSEZ LA MODERNITÉ ET L'ÉLÉGANCE



## PLAZZA VERDE, VIVRE EN TOUTE INTIMITÉ

Comme un jardin secret, « PLAZZA VERDE » recèle tout ce qui est essentiel au bien-être, à une vie quotidienne moderne et sereine..

Répartie sur deux immeuble de 3 et 4 étages, elle accueille un large choix d'appartements, du 2 au 4 pièces.

Réfugiés au creux de ce havre de paix, vous profiterez du charme d'un grand jardin privatif ou de la jolie vue depuis une large terrasse ensoleillée. C'est en toute tranquillité que vous pouvez vous ressourcer loin des tracas du quotidien, et profitez pleinement de votre famille et de vos amis.

La résidence « PLAZZA VERDE » a été conçue dans le respect de l'environnement, comme en témoigne son label BBC-EFFINERGIE, et a également été soigneusement pensée pour respecter l'esthétique. En effet, des matières nobles ont été rigoureusement sélectionnées pour s'accorder harmonieusement aux lignes contemporaines et épurées de l'architecture.

Cette réalisation est entourée d'une végétation luxuriante lui permettant de constituer un écrin parfait pour votre foyer.



## OFFREZ VOUS UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE

Cette réalisation offre des prestations de qualité afin d'accueillir votre foyer dans des conditions inégalées :

- Hall d'entrée décoré par architecte : carrelage en grès cérame au sol, enduit décoratif, peinture et miroir sur les murs, faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et appliques
- Interphone
- Ascenseur desservant tous les niveaux, y compris sous-sol
- Eclairage du palier automatique par détecteurs de présence
- Porte palière à âme pleine équipée d'une serrure de sécurité 3 points avec 5 pènes latéraux, classée A2P-1\*
- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc avec double vitrage
- Volets roulants avec manœuvre par tringle et brise soleil en aluminium laqué (selon plans)
- Carrelage grès émaillé 30x30 cm au sol
- Faïence murale dans les salles de bains, au droit de la baignoire ou de la douche jusqu'à hauteur d'huissierie
- Production d'eau chaude sanitaire collective assurée par panneaux solaires avec appoint gaz
- Production de chauffage par chaudière collective gaz
- Chauffage assuré par radiateurs à eau chaude en acier laqué
- Radiateur sèche serviettes à eau chaude dans les salles de bains
- Salle de bains équipée d'une vasque en céramique blanche posée sur meuble mélaminé blanc avec 2 portes, surmontée d'un bandeau lumineux et d'un miroir
- Robinetterie chromée mitigeuse à tête céramique
- Porte du parc de stationnement en sous-sol manœuvrée électriquement par télécommande
- Certaines places de parking seront boxées et équipées d'une porte de garage basculante métallique à ouverture manuelle

## UNE RÉALISATION LABELLISÉE BBC-EFFINERGIE\*

Le Label BBC-EFFINERGIE\* (Bâtiment Basse Consommation) est une référence thermique mise en place par les pouvoirs publics, certifiant les bâtiments neufs ou les rénovations ayant une très faible consommation d'énergie.

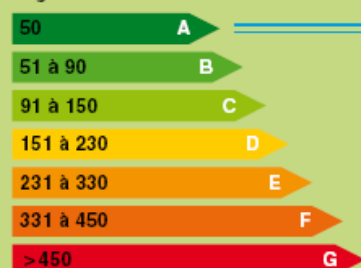
L'éco-conception des logements BBC\* garantissent une haute performance énergétique :

- Une isolation optimisée avec contrôle et mesure par un organisme certifié.
- Une bonne étanchéité à l'air, notamment aux endroits sensibles.
- Une ventilation contrôlée permanente qui assure confort et qualité de l'air.
- Une orientation globale de la résidence favorisant la lumière naturelle.
- Une production d'eau chaude sanitaire par énergie renouvelable.
- Un chauffage par chaudière gaz centralisé avec programmation individuelle.



\* : Le promoteur effectuera les démarches visant à l'obtention de la certification de l'achèvement des travaux

Logement économe



Plazza Verde

Logement énergivore

L'opération « PLAZZA VERDE » sera également conforme :

- À la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- À la norme électrique NFC 15-100
- À la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation
- À la réglementation de sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation