

LES RIVES BLEUES

Ave de l'Amiral Courbet / ave de l'Estérel
06160 JUAN LES PINS

Livraison : 2^{ème} trimestre 2011



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.
- Le programme immobilier « Les Rives Bleues » bénéficie d'une situation tout à fait exceptionnelle dans le centre ville de Juan-les-Pins, à 150 mètres des plages de la mer méditerranéenne.
- Depuis la résidence on accède immédiatement à pied aux boutiques, aux restaurants et aux terrasses de café, à l'ensemble des commerces et services de proximité, à la Gare SNCF, au Casino de Juan-les-Pins, à la Pinède Gould, et surtout à la fameuse Promenade du Soleil et aux superbes belles plages de sable blanc de Juan-Les-Pins.

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

- La résidence est composée d'un bâtiment en équerre qui s'élève sur 6 étages et 5 niveaux de sous-sol à usage de parkings.
- Le programme comprend 57 appartements, du studio au grand 3 pièces, avec terrasses et loggias, un local commercial accueillant une agence de la Caisse d'Épargne en rez-de-chaussée, et 96 places de stationnements réparties sur les 5 niveaux de sous-sols.
- Bien inscrite dans le quartier, la résidence « Les Rives Bleues » joue l'effet miroir avec la résidence qui lui fait face. Clin d'œil à la Belle Époque, le style architectural des « Rives Bleues », puisse son aspiration dans le passé mythique de Juan Les Pins.
- Vous serez séduits par le fronton majestueux, les corniches élégantes, les décrochés de façades et les balcons arrondis qui font tout le charme de la résidence, ainsi que par le hall d'entrée et les paliers d'étages réalisés par un architecte d'intérieur.

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Fiscalité** : Démembrement de propriété
- **Durée du démembrement** : 16 ans
- **Valorisation de la nue propriété** : 58%
- **Prix moyen de la nue propriété** : 3.515 € TTC/m² habitable
- **Prix d'un parking en nue propriété** : 13.340 € TTC

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

LES RIVES BLEUES

Ave de l'Amiral Courbet / ave de l'Estérel
06160 JUAN LES PINS

Livraison : 2^{ème} trimestre 2011



PRESTATIONS

- Revêtement de sol : carrelage grès émaillé dans toutes les pièces.
- Faïence collée sur toute hauteur et sur tous les murs dans les salles de bains et salles d'eau.
- Fenêtres et portes-fenêtres en aluminium avec double vitrage isolant.
- Volets roulants en lame PVC. (Volets roulants électriques dans les séjours des lots 102, 106 et 110).
- Porte palière à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, équipée d'une serrure de sûreté 3 points AZP*.
- Salles de bains : meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau à spots, radiateur sèche-serviette..
- Chauffage et rafraîchissement de l'air par pompe à chaleur réversible collective située en toiture
- Production d'eau chaude par cumulus.
- Décoration du hall d'entrée réalisée par architecte d'intérieur.
- Accès à la résidence sécurisé par vidéophones reliés aux appartements.
- Ascenseur desservant tous les niveaux. Accès sécurisé aux sous-sol par digicode et contacteur à clé.
- Parkings en sous-sol. Ouverture de la porte d'accès par boîtier de commande individuel télécommandé.

PROMOTEUR : BOUYGUES IMMOBILIER

- Bouygues Immobilier est le 1er promoteur sur le marché du logement en France. En 2009, les réservations ont progressé de 40% par rapport à 2008 avec 11 230 logements. Bouygues Immobilier construit des logements en France et dans 4 pays d'Europe (Portugal, Espagne, Belgique, Pologne).
- Bouygues Immobilier est le 1er promoteur certifié ISO 9001 en France.
- Renforcer la qualité environnementale des réalisations : Depuis mai 2007, tous les permis de construire font l'objet d'une demande de labellisation Habitat et Environnement. Mais bien au delà des obligations réglementaires imposées au monde de l'immobilier, Bouygues Immobilier prépare dès aujourd'hui les deux échéances de 2013 (normes BBC) et 2020 (bâtiment à énergie positive).

USUFRUITIER : ERILIA

- Avec un patrimoine de 47 000 logements, ERILIA compte parmi les plus importants acteurs nationaux du logement social.
- Depuis 2005, ERILIA est filiale de premier rang du Groupe Caisse d'Épargne. Acteur historique du logement social, le Groupe Caisse d'Épargne (GCE) est à la fois banquier, partenaire et opérateur.
- ERILIA a livré plus de 1 750 logements en 2007 et réalise annuellement 300 millions d'euros d'investissements.
- De 2005 à 2007, la société a livré des logements dans 13 départements depuis la Corse-du-Sud jusqu'à la Loire. Parallèlement, elle a déposé des dossiers de financement pour des logements futurs dans 7 régions, de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à celle de Poitou-Charentes.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Programme immobilier en cours de livraison.
- Situation exceptionnelle en centre ville, à 150 mètres de la plage et à quelques mètres de la Pinède Gould et de la promenade du Soleil.
- Résidence de standing.
- Style architectural d'inspiration « Belle Epoque ».
- Prestations de qualité.

TYOLOGIE DES LOTS

- 10 lots vendus en nue-propriété :
 - appartements de type 2 et 3 pièces d'une surface habitable comprise entre 44 m² et 83 m².
- Loggia pour tous les logements.
- Un stationnement en sous-sol par appartement.



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

LES RIVES BLEUES

Juan Les Pins (06 160)

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. Devenu plein propriétaire, il est exonéré de plus-value à 15 ans.

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.

ZOOM COMMUNE : ANTIBES - JUAN LES PINS



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.

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

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...

La belle histoire de Juan-les-Pins se confond avec celle de la « Riviera », comme l'appelait affectueusement l'écrivain américain Francis Scott Fitzgerald, tombé très tôt amoureux de cette petite station balnéaire idéalement située entre Nice et Cannes. Appréciée de Dos Passos et d'Hemingway, la station balnéaire de Juan-les-Pins est créée en 1882 et s'est développée dans les années 1920 sous l'impulsion du riche Américain Frank Jay Gould et d'Edouard Baudoin. 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. Louis Armstrong, Sydney Bechet, Picasso, Miles Davis, Ray Charles, Duke Ellington ... Ils sont tous tombés sous le charme de ce golfe bleu émeraude lové au cœur de la Méditerranée. A l'ombre des pins parasols, au coucher du soleil ou à la lueur d'un ciel étoilé, la longue promenade du soleil est un plaisir exquis dont on ne se lasse jamais. Vivre à Juan-les-Pins, c'est vivre au rythme de la « Riviera » et se couler dans un mythe plus vivant que jamais.

UNE VILLE BIEN ÉQUIPÉE

Antibes Juan-les-Pins n'est pas qu'une station balnéaire qui attire les touristes en 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 ...

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 se situe au nord-est de la ville.



SITUATION DE LA RÉSIDENCE

AU CŒUR DE JUAN LES PINS, À 150 MÈTRES DE LA PLAGE

Le programme « Les Rives Bleues » bénéficie d'une situation tout à fait exceptionnelle dans le centre ville de Juan Les Pins, à 150 mètres de la mer méditerranéenne.

Depuis la résidence on accède immédiatement à pied aux boutiques flashions, aux restaurants et aux terrasses de café, à l'ensemble des commerces et services de proximité, à la Gare, au Casino de jeux de Juan Les Pins, à la Pinède Gould, et surtout à la fameuse Promenade du Soleil et ses belles plages de sable blanc.



ZOOM VUE AÉRIENNE DU SITE

LES PLAGES À DEUX PAS DE LA RÉSIDENCE



UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE DANS L'ESPRIT DES ANNÉES 30



Bien inscrite dans le quartier, la résidence « Les Rives Bleues » joue l'effet miroir avec la résidence qui lui fait face.

Clin d'œil à la Belle Epoque, le style architectural des « Rives Bleues », puise son aspiration dans le passé mythique de Juan Les Pins.

Vous serez séduits par le fronton majestueux, les corniches élégantes, les décrochés de façades et les balcons arrondis qui font tout le charme de la résidence, ainsi que par le hall d'entrée et les paliers d'étages réalisés par un architecte d'intérieur.

La résidence est composée d'un bâtiment en forme d'équerre s'élevant sur 6 étages et 5 niveaux de sous-sol à usage de parkings. Le rez-de-chaussée accueille un local commercial occupé par une agence de la Caisse d'Épargne.

Elle comprend 57 appartements, du studio au grand 3 pièces avec terrasses et loggias, un local commercial en rez-de-chaussée et 96 places de stationnements en sous-sol.

VOTRE APPARTEMENT AUX RIVES BLEUES

BIEN ORIENTÉS AU SUD ET À L'OUEST, LES APPARTEMENTS BÉNÉFICIENT DE PRESTATIONS RAFFINÉES :

- Double vitrage isolant suivant étude thermique
- Menuiseries en aluminium
- Fenêtres et portes fenêtres équipées de volet roulant (VR électriques dans les séjour des appartements 102, 106 et 110)
- Carrelage en grés émaillé au sol dans toutes les pièces
- Peinture sur les murs
- Faïence collée avec listel sur toute la hauteur et tous les murs
- Salles de bains équipées d'une baignoire ou d'un receveur de douche, d'un meuble vasque avec miroir et bandeau à spots
- Robinetterie mitigeuse chromée
- Chauffage et rafraîchissement de l'air par pompe à chaleur réversible collective située en toiture
- Radiateur sèche serviette dans les salles de bains et salles d'eau
- Portes intérieures postformées de 40 mm d'épaisseur
- Placards avec portes coulissantes en panneaux mélaminés blanc
- Production d'eau chaude individuelle par cumulus de 150 L pour les T2 et 200 L pour les T3
- Décorations des halls et paliers d'étages réalisée par un architecte décorateur

CONFORT ET SÉCURITÉ ONT ÉTÉ PARTICULIÈREMENT ÉTUDIÉS POUR VOTRE BIEN ÊTRE :

- Combinés vidéophones permettant l'ouverture du sas d'entrée de l'immeuble depuis les logements
- Les clés des portes palières d'appartement permettent l'ouverture des portes des parties communes
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Contrôle d'accès dans l'ascenseur pour l'accès aux sous-sols (digicode pour descente au sous-sol et contacteur à clé pour appel ascenseur depuis les 5 niveaux de stationnement)
- Parkings en sous-sol avec porte d'accès télécommandée par boîtier individuel
- Porte palière à âme pleine de 40 mn d'épaisseur équipée d'une serrure de sureté 3 points A2P* et microvisseur

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

VOTRE APPARTEMENT AUX RIVES BLEUES



FAÇADE AVENUE DE L'AMIRAL COURBET



FAÇADE AVENUE DE L'ESTÉREL