

# RIVAGE BLEU



Nice

**Scellier BBC (06)**

**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)

## Résidence Rivage Bleu - Nice (06)

Avec 530 000 habitants , Nice est la cinquième commune de France en termes de population (après Paris, Marseille, Lyon et Toulouse).

Son agglomération est également la cinquième de France et regroupe 940 018 habitants (2006)

Située entre mer et montagnes, capitale économique de la Côte d'Azur, Nice bénéficie d'importants atouts naturels. Le tourisme, le commerce et les administrations (publiques ou privées) occupent une place importante dans l'activité économique de la ville. Elle possède la deuxième capacité hôtelière du pays et accueille chaque année 4 millions de touristes. Elle dispose également du troisième aéroport de France et de deux palais des congrès dédiés au tourisme d'affaires. La ville possède aussi une université et plusieurs quartiers d'affaires. Nice est enfin dotée de certains équipements culturels importants. Elle possède ainsi plusieurs musées, un théâtre national, un opéra, une bibliothèque à vocation régionale, un conservatoire national de région et des salles de concert.

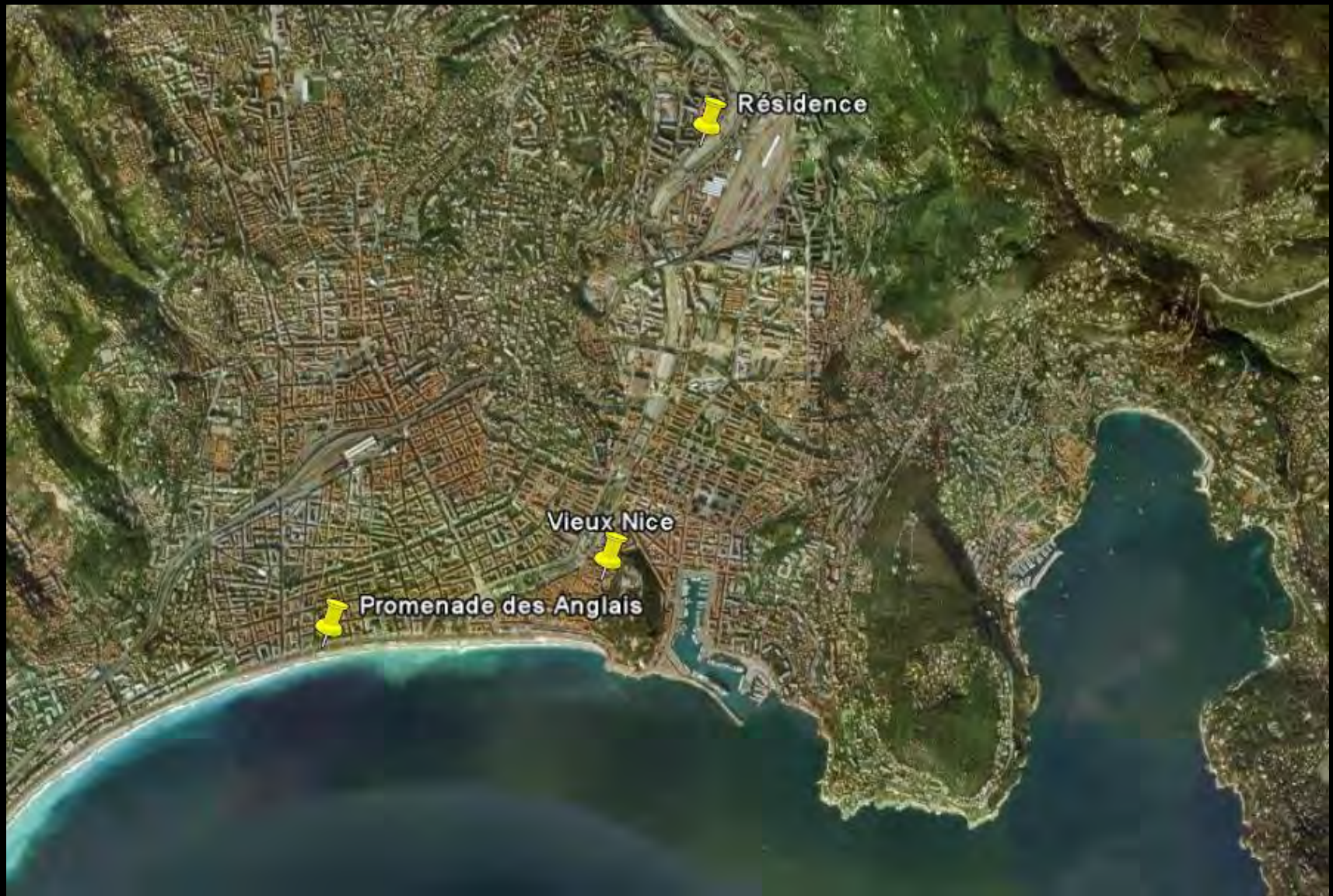
## Données clés sur la résidence:

Résidence contemporaine de 2 étages, Actifs & Associés vous propose 20 lots dotés de prestations de qualité (entrée de l'immeuble sécurisée via parlophone et digicode, revêtement en marbre ou pierre marbrière ou grès poli suivant étude de décoration et choix de l'architecte, ouvre-porte dans le hall d'entrée par visiophone, ascenseur, sèche serviette dans les salles d'eau, cuisines équipées d'un bloc kitchenette comprenant des meubles hauts et bas, réfrigérateur incorporé, 2 plaques de cuisson vitrocéramique, hotte aspirante...).

Dans une impasse au calme, au cœur d'un quartier résidentiel à deux pas du Vieux Nice et de la Promenade des Anglais, la résidence bénéficie d'un emplacement stratégique en termes d'attrait et moyens de communication. La configuration des logements ainsi que leurs agencements ont parfaitement été pensé afin de répondre notamment à la forte demande générée par le CHU Pasteur et la Faculté de Médecine de Nice Sophia Antipolis-Campus Pasteur situés à seulement 2minutes. Autre atout, la résidence sera desservie à court terme par un arrêt de tramway (ligne 1) prévu pour 2013 (cf article de presse NiceMatin), reliant la résidence à l'hôpital Pasteur ainsi qu'au centre ville de Nice (Place Masséna).

- Programme ACTABLE au 1 TM 2011
- Livraison prévisionnelle 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

## Vue aérienne de la résidence:



## Perspective façade de la résidence:



## Tramway NICE ligne 1:

En 2013, la ligne 1 du tramway assurera la desserte jusqu'à l'hôpital Pasteur en passant devant la résidence



# Nice: le tramway trace sa route vers l'hôpital Pasteur

Publié le jeudi 28 octobre 2010 à 07H01 sur Nicematin.com



**Ce tronçon de 450 mètres traversera le Paillon et permettra la liaison entre Pont-Michel et l'hôpital Pasteur.**

Voilà un tronçon de la ligne 1 du tramway dont l'utilité est inversement proportionnelle à la longueur. A peine 450 mètres de long ! C'est peu et c'est beaucoup. Ces quelques mètres comptent double ou triple puisqu'ils vont permettre la jonction entre Pont Michel et l'hôpital Pasteur. Si le calendrier est respecté, en 2013, on pourra se rendre d'une seule traite au CHU, sans « rupture de charge ». Un argument de poids pour inciter à laisser la voiture au garage, prendre le tram et donc aider à « soigner » l'environnement en émettant moins de Co2.

## « C'est une évidence »

L'enquête publique sur ce prolongement tant attendu vient de s'achever. Pas de surprise, les avis déposés sur les registres par les riverains de Pasteur mais aussi les autres Niçois, sont largement favorables : « *Bravo* », résume Claude Perez. « *Un projet attendu par tous* ». Un autre renchérit : « *Ce projet est l'évidence même* », tout en ajoutant : « *Il faudrait également prévoir des escaliers roulants pour relier la station du tram à l'entrée même du centre hospitalier. Cela aussi, c'est une évidence* ».

Après l'enquête publique, quelles seront les prochaines étapes ? « *Il y aura une déclaration de projet qui fera l'objet d'une délibération de la communauté urbaine en janvier. Les travaux débiteront l'été prochain pour une livraison en 2013 en même temps que la première tranche de Pasteur 2* », souligne Alain Philip, l'adjoint à l'urbanisme.

# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement:

A Nice, cinquième commune et cinquième agglomération de France en terme de population. 526 131 habitants, une croissance démographique positive (+1.4% par an). Un bassin économique qui regroupe + de 52 000 entreprises et + de 60 000 postes salariés.

## L'implantation de la résidence:

La résidence est implantée dans le quartier Pasteur, sur les hauteurs Est de Nice, un secteur d'avenir qui offrira à terme de nombreux atouts à ses habitants et en fera un quartier recherché de Nice:

Les quartiers est de Nice, un axe prioritaire de développement pour les collectivités locales. Aujourd'hui, Nice est engagé dans une démarche de valorisation urbaine qui concerne trois grands pôles:

- La ville renouvelée: avec la rénovation des quartiers est qui représente un fort potentiel de renouvellement urbain avec 7 objectifs fixés par la mairie de Nice:

- La rénovation urbaine du quartier Pasteur
- L'arrivée du tramway
- L'agrandissement et la modernisation de l'hôpital Pasteur
- Le développement du campus universitaire de Saint Jean d'Angely
- L'installation du Centre National de référence Santé
- La création d'un pôle dédié à la création sur le site des abattoirs frigorifiques.

Depuis Juillet 2010, les quartiers est ont fait l'objet d'opération de réaménagement et de rénovation. Parmi celles ci:

- Réaménagement de la berge du Paillon avec la création d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes et l'aménagement d'un parking
- Réaménagement du square Maccario: cet espace de 1 375 m<sup>2</sup> offre plusieurs espaces de jeux et de détente aux enfants et aux habitants du quartier.

## Les projets en cours de réalisation:

- La place du marché
- Construction d'une bibliothèque ainsi que d'un espace culturel et sportif

Parallèlement à ces rénovations la ville de Nice a mis en place de grands projets en interface avec le projet de rénovation urbaine du quartier Pasteur:

- L'arrivée du tramway en 2013, qui permettra un désenclavement du quartier en ne le mettant qu'à quelques minutes de la place Masséna
- Le centre hospitalier Universitaire Pasteur 2 : ce nouvel hôpital du futur devrait voir le jour en 2013-2014. Situé sur l'ancien hôpital Pasteur, il s'étendra sur 81 000 m<sup>2</sup>, 665 lits et 27 salles d'opération.
- Le Centre National de Référence Santé Domicile et autonomie: un centre de recherche destiné à développer des solutions innovantes en matière de santé à destination des personnes âgées, handicapées.

## Accès et services à proximité:

- Mairie de Nice (hypercentre) : 6 minutes de la résidence
- A 1 km de la voie express
- A 5 km de l'autoroute A8 (direction: Cannes, Lyon, Paris, Italie)
- a trois minutes de la résidence (moins de 1km):
  - École primaire et maternelle, rue du général Tordo
  - École maternelle, rue du professeur Delvalle
- Face à la résidence: commerce libre service
- A 8 minutes du monastère du Cimiez, lieu d'organisation des nuits musicales de Nice
- A 700m du square Maccario.

# Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif: (Source: observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Loyer sur la résidence	Ville de Nice	Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	Département des Alpes Maritimes
Ensemble	16.95 €	14.1 €	14 €	14.2 €
T1	16.95 €	16.4 €	16.5 €	

Evolution des loyers sur le secteur en 2010: (Source: observatoire des loyers Clameur)

Ville de Nice	+ 2.9 %
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	+ 4 %
France entière	+ 2.9 %

Evolution des loyers par typologie de logement:

	Ville de Nice	Communauté Urbaine de Nice
T1	+ 2.7 %	+ 3 %
T2	+ 1.5 %	+ 3 %
T3	+ 4.6 %	+ 6.8 %
T4	+ 2.3 %	+ 2.4 %
T5	+ 9.5 %	+ 8.1 %

Le marché Locatif sur le secteur de Nice (Source INSEE)

Répartition des logements selon le statut d'occupation:

	Ville de Nice	Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	Département des Alpes Maritimes	Région Provence Alpes Côte d'Azur
Propriétaires	48.8 %	54.2 %	54.9 %	54.5 %
Locataires	47.5 %	43.6 %	40.5 %	41.7 %

Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Nice

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale:

	Propriétaires	Locataires
Ville de Nice	18 ans	9 ans
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	17 ans	9 ans
Département des Alpes Maritimes	17 ans	9 ans
Région Provence Alpes Côte d'Azur	18 ans	9 ans

**Le Gestionnaire:**

Square Habitat: le réseau immobilier des caisses régionales du Crédit Agricole, c'est plus de 671 agences en France et plus de 40 000 biens en gestion, administration et vente.

Un acteur majeur de la gestion immobilière en France, une rente locative sécurisée.

# Le marché locatif

## NOTRE AVIS

### Un investissement rente :

- Un produit immobilier qui correspond aux besoins du marché locatif local.

Sur Nice, la part de logements occupées par les locataires est légèrement inférieur à 50%, le reste est occupé par des propriétaires, rendant ainsi ce marché particulièrement tendu.

Ainsi, la durée moyenne d'occupation des logements par les locataires est longue ; 9 ans en moyenne soit la durée minimale d'engagement de location en Scellier.

- Des prix de loyer en conformité avec ceux proposés sur le marché et une augmentation régulière des loyers, supérieure à la moyenne nationale pour les T1, feront d'une acquisition sur cette résidence un investissement rente ++ sécurisée.

Article 28 de la loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 :

« Toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier des dispositions prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, au b du 2 de l'article 199 undecies A, ainsi qu'aux articles 199 tervicies, 199 sexvicies et 199 septvicies du code général des impôts doit comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Sous le dispositif Scellier, le propriétaire doit s'engager à louer le logement sur une durée minimale de neuf ans ( renouvelable deux fois par période triennale en Scellier intermédiaire A défaut, l'intégralité des réductions d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix:

Fourchette haute	190 000 €
Fourchette intermédiaire	129 000 €
Fourchette basse	121 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup>:

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> surface Scellier	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Nice dans le neuf
5 620 €	5 162 €	4 889 €	De 4 600 € à 6 580 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement:

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> surface Scellier	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Nice	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département des Alpes Maritimes	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Provence Alpes Côte d'Azur
T1	5 620 €	5 162 €	4 889 €	De 5 030 € à 6 470 €	5 170 €	5 510 €

Evolution des prix:

Evolution des prix dans le neuf sur le court terme: (Source: Dreal Provence Alpes Côte d'Azur)

	Evolution sur un an
Département des Alpes Maritimes	+ 8.1 %
région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 5.1 %

Evolution de l'indice de prix INSEE: (Source: INSEE Notaires de France)

Sur les cinq dernières années secteur de Nice	+ 17.8 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Nice	+ 3.56 %
Sur les cinq dernières années Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 11.9 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 2.38 %

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Evolution de l'indice INSEE sur un an (de 2010 à 2011)

Département des Alpes Maritimes	+ 4.4 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 4.4 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

# Le marché immobilier

Etude du marché immobilier:

## Démographie sur le secteur:

Variations annuelles de population:

Ville de Nice	+ 0.1 %
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	+ 0.4 %
Département des Alpes Maritimes	+ 0.8 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	+ 0.9 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

## Composition de logement sur le secteur:

Résidences principales selon la période d'achèvement: En % du parc de logement existant: (Source INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Ville de Nice	92 %	8 %
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	88.9 %	11.1 %
Département des Alpes Maritimes	86 %	14 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	83.6 %	16.4 %

	Maisons	Appartements
Ville de Nice	7.7 %	91.1 %
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	16.8 %	82.2 %
Département des Alpes Maritimes	24.4 %	74.6 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	40.7 %	58.1 %

	Résidences Principales	Résidences Secondaires
Ville de Nice	75.6 %	12.6 %
Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	76.4 %	13.6 %
Département des Alpes Maritimes	69 %	23.2 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	76.1 %	17.3 %

# Le marché immobilier

	Ville de Nice	Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	Département des Alpes Maritimes	Région Provence Alpes Côte d'Azur	France entière
<b>Ensemble</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>1 Pièce</b>	<b>13.4 %</b>	<b>11.6 %</b>	<b>10.4 %</b>	<b>6.6 %</b>	<b>5.8 %</b>
<b>2 Pièces</b>	<b>26.2 %</b>	<b>24.3 %</b>	<b>22.8 %</b>	<b>15.6 %</b>	<b>12.4 %</b>
<b>3 Pièces</b>	<b>35.1 %</b>	<b>33.8 %</b>	<b>32.6 %</b>	<b>27.8 %</b>	<b>20.9 %</b>
<b>4 pièces</b>	<b>17.8 %</b>	<b>19.7 %</b>	<b>20.8 %</b>	<b>27.4 %</b>	<b>25.4 %</b>
<b>5 Pièces</b>	<b>7.5 %</b>	<b>10.5 %</b>	<b>13.4 %</b>	<b>22.6 %</b>	<b>35.5 %</b>

	Ville de Nice	Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur	Département des Alpes Maritimes	Région Provence Alpes Côte d'Azur	France entière
<b>Nombre d'occupant moyen par logement</b>	<b>2</b>	<b>2.1</b>	<b>2.1</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>

## L'emplacement de la résidence:

Nice, cinquième commune commune et cinquième agglomération de France en terme de population.

526 131 habitants, une croissance démographique positive( +01.4% par an).

Un bassin économique qui regroupe + de 52 000 entreprises et + de 60 000 postes salariés.

L'implantation de la résidence:

La résidence est implantée dans le quartier Pasteur, sur les hauteurs Est de Nice, un secteur d'avenir qui offrira à terme de nombreux atouts à ses habitants et en fera un quartier recherché de Nice:

Les quartiers est de Nice, un axe prioritaire de développement pour les collectivités locales. Aujourd'hui, Nice est engagé dans une démarche de valorisation urbaine qui concerne trois grands pôles:

-La ville renouvelée: avec la rénovation des quartiers est qui représente un fort potentiel de renouvellement urbain avec 7 objectifs fixées par la mairie de Nice:

- La rénovation urbaine du quartier Pasteur
- L'arrivée du tramway
- L'agrandissement et la modernisation de l'hôpital Pasteur
- Le développement du campus universitaire de Saint Jean d'Angely
- L'installation du Centre National de référence Santé

## Le marché immobilier

- La création d'un pôle dédié à la création sur le site des abattoirs frigorifiques.

Depuis Juillet 2010, les quartiers est ont fait l'objet d'opération de réaménagement et de rénovation. Parmi celles ci:

- Ré aménagement de la berge du Paillon avec la création d'un espace dédié aux piétons et aux cyclistes et l'aménagement d'un parking
- Réaménagement du square Maccario: cet espace de 1 375 m<sup>2</sup> offre plusieurs espaces de jeux et de détente aux enfants et aux habitants du quartier.

Les projets en cours de réalisation:

- La place du marché
- construction d'une bibliothèque ainsi que d'un espace culturel et sportif

Parallèlement à ces rénovations la ville de Nice a mis en place de grands projets en interface avec le projet de rénovation urbaine du quartier Pasteur:

- L'arrivée du tramway en 2013, qui permettra un désenclavement du quartier en ne le mettant qu'à quelques minutes de la place Masséna
- Le centre hospitalier Universitaire Pasteur 2 : ce nouvel hôpital du futur devrait voir le jour en 2013-2014. Situé sur l'ancien hôpital Pasteur, il s'étendra sur 81 000 m<sup>2</sup>, 665 lits et 27 salles d'opération.
- Le Centre National de Référence Santé Domicile et autonomie: un centre de recherche destiné à développer des solutions innovantes en matière de santé à destination des personnes âgées, handicapées.

Accès et services à proximité:

- Mairie de Nice (hypercentre) : 6 minutes de la résidence
- A 1 km de la voie express
- A 5 km de l'autoroute A8 (direction: Cannes, Lyon, Paris, Italie)
- a trois minutes de la résidence (moins de 1km):
  - École primaire et maternelle, rue du général Tordo
  - École maternelle, rue du professeur Delvalle
- Face à la résidence: commerce libre service
- A 8 minutes du monastère du Cimiez, lieu d'organisation des nuits musicales de Nice
- A 700m du square Maccario.

L'environnement de la résidence:

L'ensemble du quartier est composée de maisons individuelles + jardin: un secteur résidentiel.

# Le marché immobilier

## Notre Avis:

Un investissement patrimoine en adéquation avec les besoins locaux :

- Nice un marché immobilier parmi les plus dynamique de France, avec une évolution de l'indice immobilier INSEE de + de 17% sur les cinq dernières années.
- Un niveau de construction neuve extrêmement faible. Les nouveaux programmes immobiliers ne sont donc pas spécialement conçus pour de la défiscalisation mais pour répondre à un réel besoin.
- Des typologies de logements qui correspondent à ce qui est aujourd'hui recherché sur Nice : les appartements proposés vont du T1 au T2 et le nombre moyen d'occupant par logement sur Nice est de 2 personnes, alors que + de 60% du parc est composé de trois pièces ou plus.
- Un emplacement à forte valorisation patrimoniale dans Nice : la résidence est implantée sur un secteur qui verra naître une nouvelle ville au coeur même de Nice et qui bénéficiera de nombreuses infrastructures de services ( transports, écoles, espaces verts) qui en fera un quartier recherché.