



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



EDEN SQUARE – FAÇADE NORD



EDEN SQUARE – PLAN DE MASSE



DESCRIPTIF SOMMAIRE

RÉGLEMENTATIONS APPLIQUÉES :

L'opération sera conforme :

- au niveau de performance thermique : Très Haute Performance Energétique (RT2005 – 20%)
- à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)
- à la norme électrique NFC 15-100
- À la réglementation d'accessibilité des bâtiments d'habitation

PLANCHERS - MURS - CLOISONS – DOUBLAGES :

- Les façades seront revêtues d'un parement en enduit lisse et peinture selon localisation.
- Distribution en cloisons de 7 cm d'épaisseur constituée d'un complexe de plaques de plâtre sur ossature métallique avec incorporation de laine de verre.
- Doublage thermique sur les murs selon les calculs thermiques réglementaires. Doublage acoustique suivant réglementation en vigueur.
- Les planchers séparatifs d'appartements recevront une chape flottante acoustique.

MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES :

- Les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC, avec double vitrage isolant pour les ouvrants à la française et en aluminium laqué pour les coulissantes.
- Les occultations seront réalisées par des volets roulants à lames en PVC et localisées sur toutes les baies .
- Type de commande des volets roulants :
 - électrique pour le séjour,
 - manuelle par tringle pour les autres pièces. Des fourreaux seront posés en attente pour une motorisation ultérieure des volets roulants.
- Les garde-corps seront réalisés en aluminium laqué, verre et/ou béton suivant les détails fournis par l'Architecte.

MENUISERIES INTÉRIEURES :

- Les portes palières seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine en finition stratifiée et seront équipées d'une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P-1* et d'un œilleton. Seuil à la suisse en bois vernis ou aluminium si nécessaire. Poignée en inox brossé. 3 clefs sur organigramme.
- Les portes intérieures de distribution seront isoplane à peindre, à âme alvéolaire, à recouvrement, et équipées de bec de cane à larder avec condamnation pour les portes des chambres, salles de bains et wc. Quincaillerie en aluminium ou nickel mate et butée de porte. Les huisseries seront métalliques.
- Les façades des placards seront coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimensions, de couleur blanche et d'épaisseur 10 millimètres. L'aménagement intérieur du placard sera constitué d'une tablette et d'une tringle.

REVÊTEMENTS DE SOLS :

- Pièces sèches (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards attenants) : Les sols seront revêtus de carrelage en grés émaillé 30x30. Les plinthes seront en carrelage assorti.
- Pièces humides (cuisine, salles de bains, salles d'eau et w-c) : Les sols seront revêtus de carrelage en grés émaillé. Les plinthes seront en carrelage assorti.
- Le sol des balcons sera revêtu de dalles gravillonnées posées sur plots selon impératifs techniques.
- Le sol des terrasses à usage privatif recevra des dalles gravillonnées posées sur plots selon impératifs techniques.

DESCRIPTIF SOMMAIRE

REVÊTEMENTS MURAUX ET PLAFONDS :

- Pièces sèches (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards attenants) : Les murs seront revêtus de peinture blanche, finition mate. Les plafonds seront revêtus de peinture blanche, finition mate.
- Pièces humides (cuisine, salles de bains, salles d'eau et w-c) : Les murs des salles de bains et des salles d'eau seront revêtus de faïence murale au droit de la baignoire et de la douche, jusqu'à hauteur d'huissier. Listel assorti à la faïence ou intégré dans les carreaux. Tablier de baignoire en faïence identique à celle des parois. Faïence sur 0,60 m de haut au droit du meuble évier. Dans l'ensemble des pièces humides, les murs non revêtus de faïence et les plafonds recevront une peinture blanche, finition satinée.

ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS :

- La production d'eau chaude sanitaire sera du type collective solaire.
- Les appartements seront équipés d'un meuble en stratifié blanc avec 2 portes, d'un évier inox double bac et d'un robinet mitigeur.
- Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-vaisselle et/ou d'un lave-linge selon plans (appareils non fournis), situées dans les cuisines.

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES :

- Baignoire 70x170cm en acier émaillé blanc avec douchette et flexible sur support mural.
- Douche 80x80cm en céramique blanche avec douchette et flexible sur barre de douche.
- Vasque en céramique blanche posée sur un meuble en mélaminé blanc avec 2 portes. Bandeau lumineux à ampoules incandescentes et miroir de 1 m de hauteur sur la longueur du plan de toilette.
- La robinetterie sera chromée, mitigeuse à tête céramique.
- Les Wc seront en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande.

VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE :

- L'air neuf sera pris par des bouches d'entrée d'air implantées en façade des pièces sèches. L'air vicié sera extrait par des bouches d'extraction implantées dans les pièces humides. La circulation de l'air à l'intérieur de l'appartement se fera sous les portes.

ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION :

- L'installation et les équipements électriques seront réalisés conformément à la norme NF C15-100. Le petit appareillage électrique sera blanc.
- Le séjour, la cuisine et toutes les chambres seront équipés d'une prise téléphonique.
- Le séjour et la chambre principale seront équipés d'une prise TV/FM.
- Antenne collective hertzienne compatible avec la réception TNT.
- Les appartements seront équipés d'une sonnette incorporée dans le tableau électrique et d'un vidéophone noir et blanc avec platine d'appel dans le hall.

CHAUFFAGE :

- Le chauffage sera assuré par des convecteurs électriques. Le séjour sera équipé d'un radiant ou rayonnant électrique.
- La salle de bain et salle de douche sera équipée d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

DESCRIPTIF SOMMAIRE

HALL D'ENTRÉE :

- Suivant le projet de décoration établi par l'Architecte, la finition du hall d'entrée fera appel aux matériaux suivants : Carrelage en grés cérame au sol, enduit décoratif, peinture et miroir sur les murs, faux-plafond avec éclairage par spots incorporés et/ou appliques. Un ensemble de boîtes aux lettres sera implanté dans l'entrée.
- Le sas d'entrée est composé d'un ensemble vitré avec ossature en aluminium laqué. La porte extérieure est commandée par vidéophone. Tapis brosse au sol.

PALIERS D'ÉTAGES :

- Les murs des paliers recevront un revêtement vinylique collé ou peinture décorative. Faux plafond acoustique revêtus de peinture blanche finition mate. L'éclairage, par appliques décoratives ou spots, sera commandé par des détecteurs de présence. Le sol sera revêtu d'un carrelage selon projet de décoration.

ASCENSEUR :

- L'ascenseur desservira les étages, le rez-de-chaussée et les sous-sols.
- Les portes palières des étages seront peintes et la porte du rez-de-chaussée sera en inox. La cabine recevra un revêtement stratifié et miroir sur les parois et un revêtement au sol identique à celui du hall d'entrée. Une liaison téléphonique sera établie entre la cabine et la société de maintenance.

PARKINGS EN SOUS-SOL :

- Les places de parking seront matérialisées par des bandes de peinture au sol avec numérotation des emplacements.
- Le sol des circulations du parc de stationnement en sous-sol recevra une peinture de sol. L'éclairage du parking se fera automatiquement à l'ouverture de la porte.
- La porte du parc de stationnement en sous-sol sera manœuvrée électriquement par télécommande (1 bip par place).

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

- Un portail métallique au droit de l'accès à la rampe d'accès au sous-sol. La rampe d'accès au sous sol sera en béton strié ou en asphalte.
- Les aménagements extérieurs seront composés de surfaces engazonnées et plantées, suivant le projet établi par l'Architecte.
- Les jardins privatifs au rez-de-chaussée seront équipé d'un robinet de puisage.
- Les terrasses et balcons principaux à usage privatif à rez-de-chaussée et en étage seront équipées d'une prise de courant, d'un point lumineux avec applique.
- Les jardins à usage privatif seront engazonnés. En limite séparative, il sera installé des clôtures grillagées de 1 m de hauteur avec plantation de haies vives.
- Les clôtures en limite de propriété seront réalisées par un grillage plastifié à maille serrée, suivant le projet établi par l'Architecte.

Kaufman & Broad porte une attention toute particulière à la conception de ses immeubles en matière de sécurité :

- L'entrée de l'immeuble est conçue avec une double porte. La porte extérieure du sas d'entrée est contrôlée par vidéophone, commande d'ouverture à partir des appartements.
- Les portes palières d'appartements sont à âme pleine. Elles reçoivent une serrure de sécurité à 3 points, classée A2P - 1 étoiles et des paumelles antidégondage.
- L'éclairage du palier se fait automatiquement par détecteurs de présence.
- L'accès à l'escalier du sous-sol (à partir du rez-de-chaussée) est condamné par une serrure de sûreté.
- L'accès au sous-sol par l'ascenseur se fait par contact à clef. De même, l'appel de l'ascenseur à partir du palier du sous-sol se fait par contact à clef.

EDEN SQUARE – 6 BOULEVARD DES NATIONS – ANTIBES JUAN LES PINS (06)

PROMOTEUR

KAUFMAN & BROAD COTE D'AZUR
400, Promenade des Anglais – 06200 Nice

USUFRUITIER

SACEMA
71, rue Robert Desnos – Les Semboules - 06600 Antibes

MONTAGE ET COMMERCIALISATION

IPLUS DIFFUSION
134, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Téléphone : 01 44 70 15 20 – Fax : 01 42 93 07 86 - Mail : contact@iplusdiffusion.fr

NOTAIRE

ETUDE EMILE-MARC FALGON
5 Place de Gaulle - 06600 Antibes
Téléphone : 04 92 90 62 62 – Fax : 04 93 34 35 40 - E-mail : em.falgon@notaires.fr

DÉMEMBREMENT

- | | |
|--|--|
| - Permis de construire | → PC n 06004 10 A0055 délivré le 29/12/2010 par le Maire d'Antibes |
| - Durée du démembrement | → 15 ans |
| - Valorisation de la nue-propriété : | → 60 % |
| - Date de livraison prévisionnelle : | → 4 ^{ème} trimestre 2012 |
| - Prix moyen de la nue-propriété : | → 3.779 € / m ² TTC (hors parking) |
| - Valeur de la nue-propriété parking : | → 15.000 € TTC |
| - Dépôt de garantie : | → 1.500 € à l'ordre de Maître Emile-Marc FALGON |

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.

Kaufman & Broad intervient à toutes les étapes de la réalisation d'un programme immobilier : de la recherche foncière à la commercialisation des logements en passant par la conception du projet, le dépôt du permis de construire et le service après-vente. La construction est réalisée par une entreprise générale ou par des entreprises en corps d'état séparés. Aujourd'hui, Kaufman & Broad est implanté à Paris, Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon et Toulouse.

MAISONS : Depuis des années, Kaufman & Broad a acquis sa réputation dans le domaine des maisons individuelles en village. Les sites sont choisis d'abord pour leur attrait, leur calme, et la proximité d'écoles, de commerces et de transports en commun.

Le savoir-faire unique de Kaufman et Broad réside dans la façon étudiée d'agencer les maisons au sein des villages, en variant les modèles et les expositions afin de constituer un ensemble vivant et équilibré.

APPARTEMENTS : À tous ceux qui choisissent de vivre en ville, Kaufman & Broad propose une conception unique d'appartements qui s'inspire des grands principes architecturaux qui ont fait son renom. Kaufman et Broad crée des appartements qui allient de façon exceptionnelle charme et fonctionnalité. À l'intérieur de chacun d'entre eux, tout a été pensé pour assurer confort et qualité de vie. Les parties communes participent à la signature de nos réalisations et Kaufman et Broad y attache un soin particulier : matériaux nobles, éclairages harmonieux...

BUREAUX : Kaufman & Broad a une longue expérience en matière d'Immobilier d'entreprise. Récemment le 37 rue du Louvre (10 000 m²) s'est vu décerner le 1er prix SIMI catégorie immeuble rénové.

AUTRES MOTEURS DE CROISSANCE : Depuis quelques années, le groupe développe de plus en plus d'opérations de résidences de tourisme, d'affaires et d'étudiants, notamment dans le Sud-ouest de la France. Par ailleurs, le développement dans le secteur moins cyclique des résidences pour personnes âgées dépendantes devient un axe stratégique fort pour Kaufman & Broad, avec l'acquisition en juin 2007 de 33,34 % de Seniors Santé, un opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Cette prise de participation s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance, privilégiant les implantations géographiques de l'Île-de-France ainsi que les bordures méditerranéenne et atlantique.

SACEMA – Société Anonyme de Construction d’Economie Mixte d’Antibes Juan-les-Pins

Créée en 1973 pour effectuer la politique de logement social de la ville d’Antibes qui est actionnaire à 80%. 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.

La SACEMA (Société Anonyme de Construction d’Economie Mixte d’Antibes Juan-les-Pins) gère actuellement 892 logements répartis sur 34 résidences et 136 logements en foyers (4 résidences foyers), soit 1.028 logements au total. Le patrimoine locatif de la SACEMA présente les grandes caractéristiques suivantes :

- Un parc âgé de moins de 20 ans ;
- Un parc entièrement conventionné ;
- Un parc composé de petits collectifs, un seul groupe dépassant les 100 logements ;
- Un parc situé exclusivement sur la commune d’Antibes / Juan-les-Pins.

Les orientations stratégiques de la SACEMA en matière de politique sociale se déclinent ainsi :

- La SACEMA recherche à répondre aux enjeux sociétaux de son territoire en proposant par exemple des logements au personnel médical afin d’attirer cette main d’œuvre.
- La SACEMA souhaite favoriser les parcours résidentiels de ses locataires via notamment les mutations des locataires au sein de son patrimoine.
- La SACEMA a signé une charte tripartite avec l’Etat et l’Association des Paralysés de France pour le logement social en faveur des personnes handicapées et des accidentés de la vie.
- La SACEMA entretient avec la Communauté d’Agglomération Sophia Antipolis, un partenariat très constructif en matière d’attribution de logement visant à maintenir un équilibre de peuplement dans ses opérations garantissant à chacun une offre résidentielle qualitative dans un cadre maîtrisé.

Pour assurer ses missions de développement, réhabilitation, entretien et gestion de son parc, de politique de gestion sociale et de proximité, la SACEMA dispose d’une équipe de 8 personnes à temps plein, placée sous l’autorité d’une Présidence qui assure les fonctions de direction générale.