



INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ À SAINT-LAURENT-DU-VAR - PALM SQUARE

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES



ST-LAURENT-DU-VAR

LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR, ENTRE EFFERVESCENCE ET SÉRÉNITÉ

Aux portes de Nice, tout en conservant son identité, St-Laurent-du-Var n'a de cesse de se réinventer pour devenir l'une des communes les plus séduisantes de la métropole Nice Côte d'Azur.

Station balnéaire réputée et l'un des plus importants ports de plaisance animé du littoral azuréen, la cité laurentine est autant renommée pour son accueil touristique que pour la qualité de vie préservée de sa population active.

Aéroport, autoroute, gares, les infrastructures majeures du département convergent ici. Elles se verront renforcées d'ici 2026 par l'extension du tramway Ligne 4 Nice-Cagnes-sur-Mer*. Forte de sa position au coeur de l'Éco-Vallée, Saint-Laurent-du-Var profite d'une connexion immédiate à l'ensemble des projets d'envergure de la métropole tels que les centres d'affaires Arénas, Grand Arénas, Nice Méridia et leurs universités, ainsi que le futur grand Palais des Congrès et des Expositions.

Au centre de Saint-Laurent-du-Var, Palm Square est sans conteste une adresse attirante, alliant la sérénité d'une ville à taille humaine, les richesses de son bord de mer et son développement économique.



À 4 min* à vélo des promenades aménagées Landsberg et des Flots Bleus, leurs plages, restaurants...



À 10 min* de la mythique Promenade des Anglais



À 5 min* à vélo du centre commercial Cap 3000



À 6 min* en voiture du port de plaisance



À 450 m* du cœur historique

CŒUR ST-LAURENT

UN QUOTIDIEN BALNÉAIRE, ACTIF ET PRATIQUE

Praticité, culture, sport et nature, Palm Square est une adresse rare assurant toutes les facettes d'un quotidien épanoui.

À proximité immédiate, l'école élémentaire « Gabriel Ferrer » et la crèche « Les petits Gaby » vous permettent d'accompagner vos enfants à pied. Sans utiliser votre véhicule, vous rejoignez également tous les commerces de l'avenue du Général Leclerc, les cafés et restaurants, ainsi qu'une supérette à 50 m* de chez vous. Le temps d'une pause détente, retrouvez à 450 m* le parc départemental des Rives du Var, le vieux village authentique et son boudrome ombragé. La culture s'épanouit au Conservatoire de Musique et d'Art dramatique à 200 m* et au Théâtre Georges Brassens à 3 min* à vélo. Enfin, à moins de 2 km*, le bord de mer déploie ses plages, activités nautiques, promenades, restaurants et le centre commercial Cap 3000 élu « Meilleur centre commercial du Monde 2022 »*.

Pour parfaire cette adresse exclusive de cœur de ville, Palm Square s'implante sur la place piétonne du Square Bènes, nouvelle centralité de la ville.

LA MÉTROPOLE EN CHIFFRES



300 jours de soleil* par an
dans un cadre de vie unique
entre mer et montagne.



2° destination touristique,
de tourisme d'affaires*
de France et 2e aéroport
de France*.



Terre d'innovation,
l'Éco-Vallée développe des projets
d'aménagement d'envergure générant
50 000 nouveaux* emplois à terme.



550 000 habitants*,
71 000 entreprises*,
220 000 emplois*,
35 000 étudiants*.



PALM SQUARE

UNE SIGNATURE EMBLÉMATIQUE, DANS LE NOUVEAU CŒUR DE VILLE

Originale et singulière, l'architecture mise sur l'omniprésence du végétal.

Palm Square est une résidence parfaitement intégrée dans le contexte verdoyant de la place piétonne. Par son style contemporain, elle participe pleinement au renouveau du paysage urbain qui l'entoure. Ses lignes étudiées et ses volumes offrent un subtil équilibre entre le végétal et le minéral. Les façades sont habillées de garde-corps et brise-soleil ajourés sur lesquels les plantes s'épanouissent depuis les jardinières des balcons.

Le dessin architectural revêt une touche créative avec des façades courbes sur les 3 premiers niveaux, surélevées de décrochés cubiques, telles des villas posées sur le toit, sur les 2 derniers étages. Le bardage en terre cuite émaillée apporte quelques touches vert pin en écho aux couleurs de la forêt de La Vallière.

Le socle des bâtiments sur l'avenue du Général Leclerc accueille des commerces qui participent à la dynamique du nouveau quartier.

À VOTRE PORTE, LE SQUARE BÈNES

Imaginez à votre porte une vaste place piétonne arborée... Plus qu'un embellissement, le Square Bènes est largement agrandi et totalement repensé comme le centre de vie de la commune.



UN POUMON VERT

Une vaste place piétonne végétalisée de 5 000 m² et composée de plus de 68 arbres*, de pergolas et d'une fontaine



CONVIVIAL ET PRATIQUE

Autour de la place, profitez de la création de plus de 1 200 m² de commerces et services



ANIMATIONS POUR TOUS

Sous le signe de la convivialité et des échanges, retrouvez un manège permanent et des aménagements pour les événements et marchés



ÉCOLE ET CRÈCHE

Le projet a déjà permis la création de l'école maternelle « Gabriel Ferrer » à 200 m* et la crèche « Les petits Gaby » à 250 m*



DES APPARTEMENT DE QUALITÉ

Au sein de Palm Square, appréciez les bienfaits d'habiter, en ville, dans des appartements confortables conçus pour tous les styles de vie.

Déclinés du studio au 3 pièces, ils assurent une belle harmonie au quotidien à leurs résidents.

Conçus par l'expertise de Cogedim, ces appartements bénéficient d'une disposition bien pensée. Ils révèlent un séjour avec une cuisine ouverte pour favoriser la convivialité.

Privège en ville, tous les séjours et la majorité des chambres sont prolongés par au moins un espace extérieur : balcon, loggia ou belle terrasse. Ces espaces à vivre supplémentaires ouvrent, en étage et suivant les orientations, des vues dégagées sur la ville, la place piétonne arborée, la forêt de La Vallière ou le jardin intérieur de la résidence.

À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR,
SUBLIMONS LE CONFORT EN CŒUR DE VILLE



Vue terrasse d'un appartement 3 pièces

DES PRESTATION DE QUALITÉ

ESTHÉTIQUE

- Les murs et plafonds de toutes les pièces sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols de toutes les pièces sont revêtus d'un carrelage en grès émaillé. Les loggias, balcons ou terrasses, quant à eux, se parent de dalles sur plots.
- Les salles de bain et salles d'eau sont faïencées, équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé.

CONFORT

- La chape isophonique entre les étages préserve votre tranquillité.
- Le double vitrage thermique sur toutes les fenêtres fait entrer le soleil tout en régulant la chaleur.
- La production d'eau chaude se fait par pompe à chaleur collective, vous assurant un confort durable et économe.
- Le chauffage individuel par convecteurs permet une parfaite maîtrise de votre consommation.



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance d'une opération Cogedim

SÉCURITÉ

- Les accès des halls d'entrée sont contrôlés par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Les portes palières sont équipées de serrures de sûreté A2P*.
- Le parking en sous-sol est sécurisé par porte télécommandée.
- Les locaux à vélos sont sécurisés en rez-de-chaussée et sous-sol.
- Les ascenseurs desservent tous les étages et les parkings.

DES LABELS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Conçu dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, Palm Square s'enrichit d'une certification NF Habitat et du référentiel Écovallée Qualité permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien,
- De charges moins élevées,
- D'une garantie patrimoniale à terme.



RT 2012



NF HABITAT

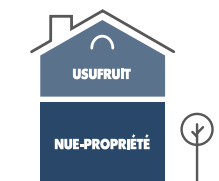
Cette certification décernée par l'organisme indépendant CERQAL assure la qualité et la performance énergétique du projet.

ÉCOVALLÉE QUALITÉ

Spécifique au territoire de la plaine du Var, ce référentiel incite tous les acteurs à bâtir l'excellence dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.

INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

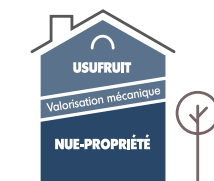
Altarea Ingénierie Patrimoniale développe un produit d'investissement alternatif à l'accession et au logement locatif : l'Usufruit Locatif Social (ULS) et Intermédiaire (ULI). Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en Nue-Propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

AVANTAGES

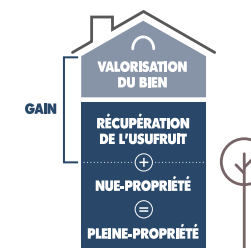
- Achat d'un appartement à un **prix décoté**.
- Les **frais de notaire** sont appliqués à la seule nue-propriété.
- La valeur de la nue-propriété **n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI**.



2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'appartement est géré par l'usufruitier et **aucune dépense n'incombe au nu-propiétaire** (frais de gestion, charges de copropriété, loyers impayés, logement vacant ...).
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Possibilité de revente de la nue-propriété à tout moment, tout en **conservant les avantages fiscaux acquis**.



3 Au terme de l'usufruit temporaire

AVANTAGES

- L'acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien remis en état, sans aucun frais complémentaire, ni formalité.
- Il bénéficie de la valorisation mécanique de son bien.
- Il profite d'une fiscalité allégée sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de frais de donation réduits.

PALM SQUARE :

- Valeur de la nue-propriété : **63 %**
- Durée de l'usufruit temporaire : **16 ans**
- Bailleur : **ICF Habitat (Filiale logement de SNCF)**

* Cf article 31.1.10d du CGI et article 156.1.3 du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



PALM SQUARE

5, avenue du Général Leclerc
06700 Saint-Laurent-du-Var



EN VOITURE

• À 3 min* de l'autoroute A8 entrée-sortie N°49 « St-Laurent-du-Var » vers Cannes et Monaco.



EN BUS

• À 30 m* de l'arrêt « Square Bènes », 8 lignes desservant la gare SNCF, les plages, le port, Cap 3000, l'Arénas et Nice Méridia.



EN TRAIN / TRAMWAY

• À 1km* de la gare SNCF lignes régionales TER.
• À 1km* du futur arrêt du tramway de Nice « Gare de St-Laurent du-Var ».



EN TÉLÉHÉRIQUE

• À 500 m* du futur projet de la ligne téléphérique reliant le centre de St-Laurent-du-Var au quartier Nice Méridia.



EN AVION

• À 8 min* en voiture de l'aéroport Nice Côte d'Azur, aux nombreuses liaisons nationales, internationales et low cost.



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

04 84 310 310 | **cogedim.com**
APPEL NON SURTAXÉ

*Sources : Google Maps - Ville de St-Laurent-du-Var - Ville-De-Nice - Métropole Nice Côte d'Azur - Team Côte d'Azur. Crédits photos : Robert Palomba, Shutterstock, ellstudio - Illustrations Fabrice Théron, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements à adapter suivant l'opération sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. COGEDIM SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063. Document non contractuel. Conception : © comme une image - 02/2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.