





# AZUR CAMPUS

## NICE

CATELLA

PATRIMOINE



*Promenade du Paillon*

## NICE

# CAPITALE DE LA CÔTE D'AZUR
## ET SYMBOLE D'UN ART DE VIE MÉDITERRANÉEN.

***Celle que ses habitants surnomment Nissa la Bella est le symbole d'un art de vivre méditérranéen et incarne la douceur : bienvenue à Nice !***

Avant même d'atterrir sur le tarmac de Nice, vous aurez le souffle coupé par le spectacle qui s'offre à vous à travers le hublot. Rien d'étonnant que l'Aéroport International Nice Côte d'Azur soit, depuis plusieurs années de suite, sur le podium des plus belles approches du monde ! Outre l'extraordinaire camaïeu de la mer Méditerranée, le panorama sur les montagnes (enneigées l'hiver) suscite lui aussi l'émerveillement. À la fois élégante et populaire, Nice a le charme des citées méditérranéennes où la douceur de vivre tient autant à la beauté de la ville qu'à son climat exceptionnel. Petit déjeuner sur une terrasse ensoleillée, déjeuner à la terrasse d'un hôtel, après-midi shopping dans les prestigieuses boutiques de la ville, plongeon dans la mer, apéritif sur le cours Saleya, concert de musique classique à l'Opéra, soirée de gala au Casino, dîner aux chandelles dans un restaurant étoilé…Nice est tout cela et plus encore !

Dans les rues du Vieux Nice vous serez transporté loin de la Provence, quelque part en Italie : ruelles étroites, façades jaunes et ocres, boutiques d'artisants et petits commerces font l'âme de ce vieux quartier qui vit de jour comme de nuit. Du haut du site classé de la Colline du Château, vous bénéficierez d'un point de vue remarquable sur la Baie des Anges, la vielle ville et le port, du lever du jour jusquà la tombée de la nuit. Nice est également une ville d'arts et de culture qui compte, après Paris, le plus de musées et d'animations : musée Matisse, MAMAC, Villa Masséna, musée des Beaux-Arts, ou encore marché aux



*Port de Nice*

fleurs et carnaval de Nice. Une offre culturelle et divertissante qui saura ravir petits et grands, passionnés et curieux.

Si Nice se veut être une ville de culture



*Baie des Anges*

très animée, les activités ne manquent pas : clubs de golf, pétanque, parcs et jardins, jet ski, parapente ou encore visites guidées, expositions et sessions de musique. Enfin, Nice est réputée autant pour son attrait touristique que son dynamisme et sa vie étudiante.



Hôtel Le Negresco


Vieux Nice


Halle de la Gare du Sud

*« La perle de la Côte d'Azur. »*

## SITUATION

# UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE, POUR UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE.

Sur le littoral de la Baie des Anges, entre mer Méditérranée et montagnes des Alpes du sud, Nice est la 2e destination touristique de France, avec 5 millions de visiteurs par an, et accueille par la même occasion plus de 45 000 étudiants chaque année. En effet, la ville compte 5 universités, 12 instituts et écoles à l'instar de l'EDHEC Business School, et de nombreuses classes préparatoires. Grâce à l'aéroport international, Nice est une ville compétitive et attractive qui assure une mobilité internationale importante pour les étudiants venant d'autres pays. Ville phare de la Côte d'Azur, cette métropole abrite de nombreuses réalisations d'envergure, telles que le Palais des Congrès. De plus, Nice s'est largement ouverte aux activités industrielles, scientifiques et de hautes technologies, dans le but de répondre à un seul objectif : proposer des zones d'implantation attractives pour les entreprises.




*À 35 kilomètres de l'aéroport Nice Côte d'Azur*

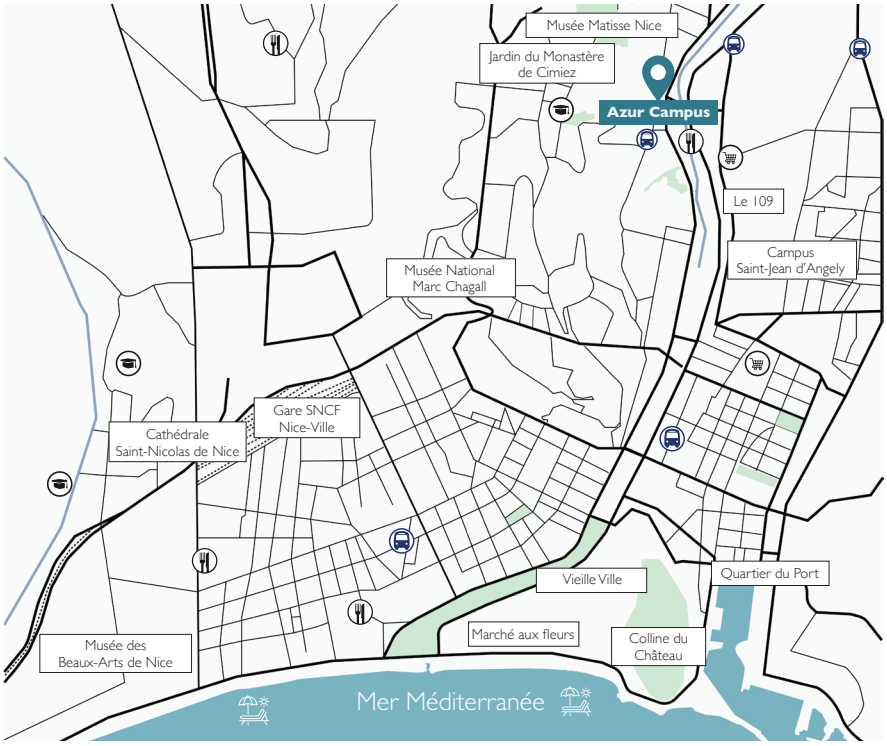


## L'ADRESSE

# UN QUARTIER EN PLEIN ESSOR
## APPRÉCIÉ POUR SA MODERNITÉ ET SA PROXIMITÉ.

Situé aux pieds de la colline de Cimiez à l'est de Nice, le quartier Pasteur est un secteur en pleine mutation et expansion. Il combine modernité, tarifs attractifs et accès facilité aux services de santé grâce à la présence du CHU. Le projet bénéficie d'un emplacement stratégique tout en préservant une qualité de vie optimale.

Situé à proximité des principaux campus universitaires, le long des rives du Paillon, les étudiants peuvent compter sur de nombreux établissements scolaires, notamment un lycée professionnel des métiers d'arts, l'institut de formation aux soins infirmiers et la faculté de médecine. Autour du projet, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que les services et infrastructures essentiels : centres médicaux, commerces, équipements sportifs et culturels ainsi que les services publics garantissant un quotidien agréable. Une adresse qui allie praticité et attractivité !




### AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- *À 10 min à pieds du Centre Contemporain le 109*
- *À 10 min à pieds de la ligne 1 du tramway (arrêt Hôpital Pasteur en direction du Centre-Ville)*
- *À 13 min en voiture de la Gare de Nice-Ville et 10 min en voiture de la Gare Nice Riquier*
- *Au pied de la résidence : ligne de bus 12+ arrêt « Quai Liautey » pour rejoindre le centre-ville en 15 min*
- *À 20 min en voiture et à 35 min en bus de l'aéroport Nice Côte d'Azur.*
- *À 10 min à pied du Jardin du Monastère de Cimiez*
- *À 13 min à pieds de la Faculté de médecine et de l'Hôpital Pasteur*

# UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AGRÉABLE ET CONNECTÉE POUR UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE.

***Azur Campus est une résidence à l'architecture moderne et au style épuré.*** La résidence étudiante s'installe parfaitement dans un quartier en plein essor et séduit par son emplacement stratégique.



Au cœur d'une résidence sécurisée, 200 studios indépendants, neufs et meublés, avec terrasse. Répartis sur 6 étages, les logements sont adaptés aux attentes des étudiants en termes de confort, qualité de services et matériaux. Azur Campus présente une réelle opportunité pour les étudiants de bénéficier de services dédiés : espaces de détente et de convivialité, cuisine partagée, laverie, salle de jeux, terrasse accessible etc. De plus, la résidence répond aux derniers standards environnementaux RE2020, et offre une sécurité optimale grâce à un contrôle d'accès par digicode et la présence d'un hôte à l'accueil du hall.

## SERVICES DE LA RÉSIDENCE

- *Espace Cafétéria*
- *Salle de jeux et lecture*
- *Salle de fitness*
- *Espace Cuisine partagée*
- *Rooftop partagé*
- *Espace végétalisé (Patio jardin)*
- *Espace buanderie-laverie*
- *Hall d'accueil /Espace réception*
- *Présence intendance 24h/24*
- *Petit-déjeuner*
- *Service de ménage*

*« Une opportunité pour les étudiants de bénéficier de services dédiés. »*

| | |
|---|---|
| *Permis obtenu et purgé* | RE 2020 |
| *Actabilité T1 2025* | *Livraison T2 2027* |

# DE VÉRITABLES ÉCRINS
## POUR LES ÉTUDIANTS.

Les 50 studios proposés sont répartis du 1er au 6e étage de la résidence Azur Campus et offrent un confort de vie sans pareil grâce à un agencement optimal et un design en parfaite adéquation avec la résidence et le quartier.

*« Une réponse adaptée aux étudiants, synonyme de jeunesse et d'innovation. »*






## LES ACTEURS

| | |
|---|---|
| CONCEPTION ET MONTAGE | CATELLA PATRIMOINE |
| COMMERCIALISATION | CATELLA PATRIMOINE |
| PROMOTEUR | RIVIERA REALISATION |
| USUFRUITIER | Unicil Groupe ActionLogement |

# DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 16 ANS.

***Catella Patrimoine propose 50 studios en nue-propriété répartis du premier au sixième étage au coeur de la résidence Azur Campus à Nice qui compte 200 logements étudiants.***

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 64% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée de 16 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

**DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 16 ANS**

## INFORMATIONS

Type d'usufruit
**Locatif social**

**16 ans**
Durée d'usufruit

**3 840 €/m²**
Prix moyen nue-propriété
(hors parking)

**6 000 €/m²**
Prix moyen pleine propriété
(hors parking)

**36 %**
Abattement

**+56,3 %** *
Performance mécanique
(soit une performance
de 3,5% net par an)

**+98,3 %** **
Performance cible globale
(soit une performance
de 6,1% net par an)

## LES BIENS DISPONIBLES

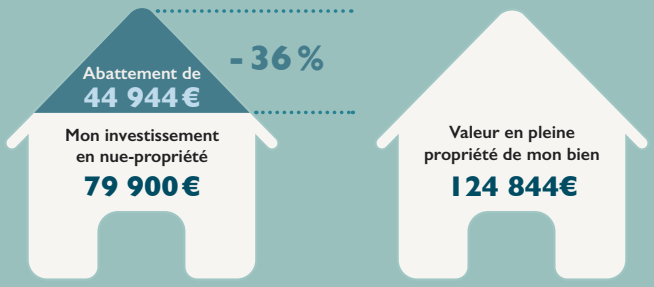
| TYPOLOGIE | NOMBRE DE LOTS | PRIX MOYEN |
|---|---|---|
| STUDIO | 50 | 79 256 € |

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL

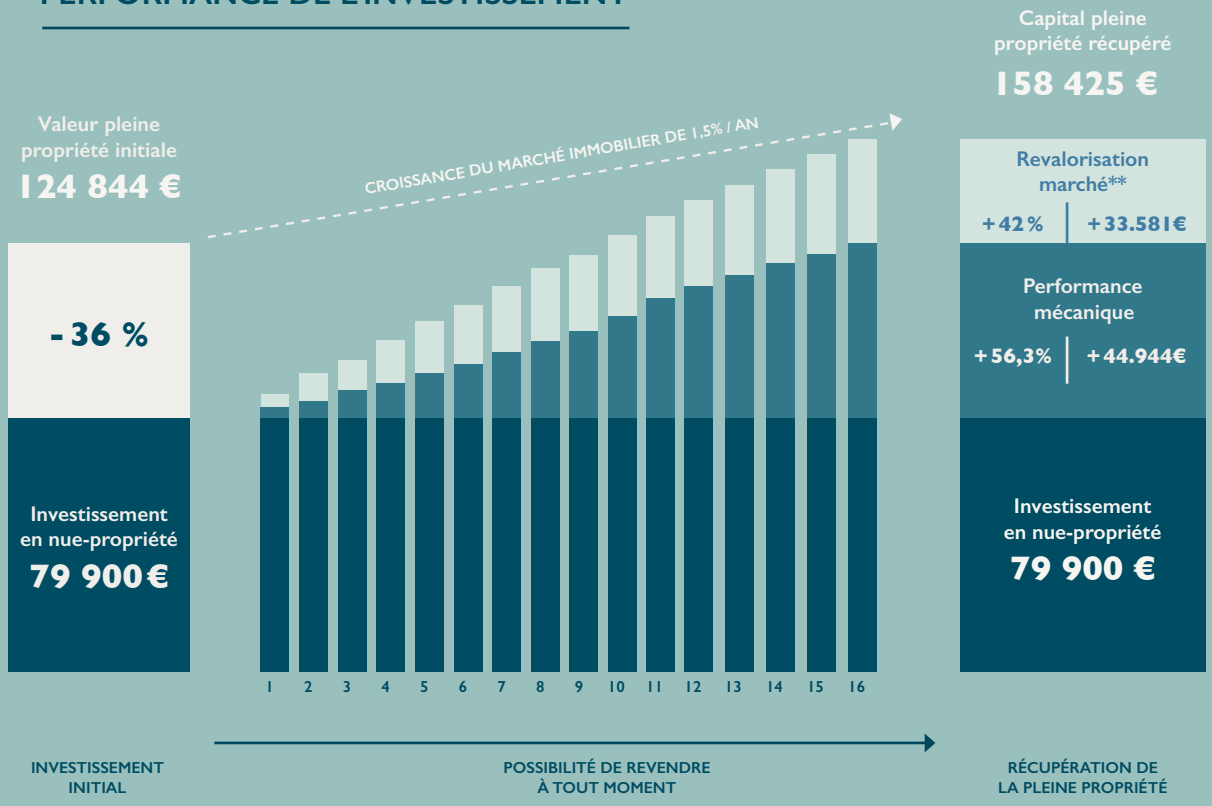
| | |
|---|---|
| DÉBUT DE L'USUFRUIT | 2E TRIMESTRE 2027 |
| FIN DE L'USUFRUIT | 2E TRIMESTRE 2043 |
| ACTABILITÉ | 1E TRIMESTRE 2025 |

** à marché immobilier constant* *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an*

## EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES

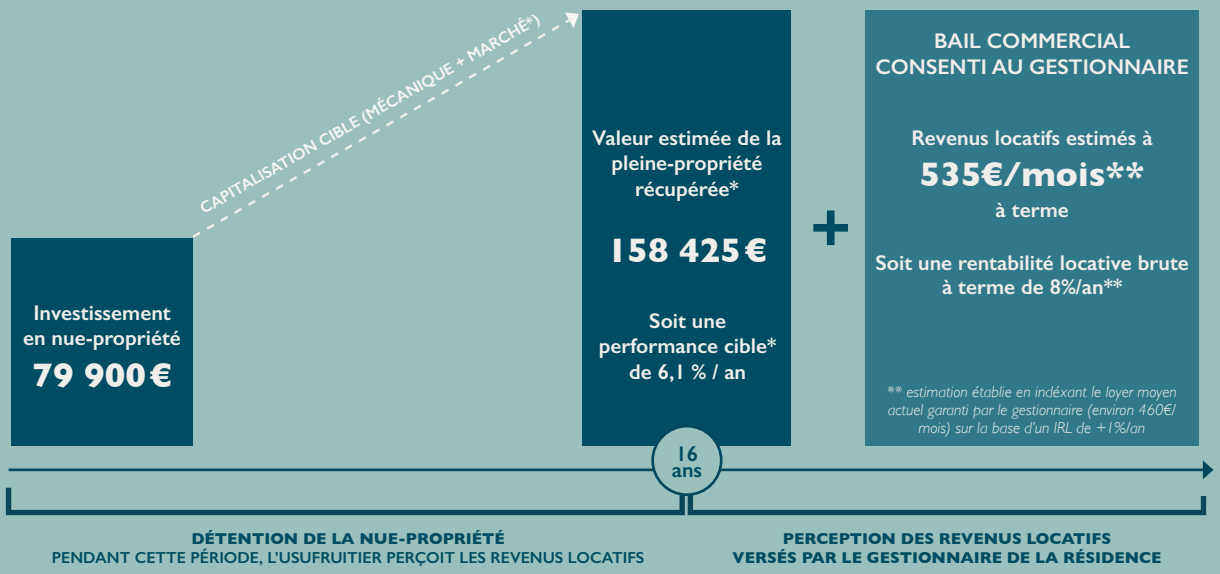



## PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT




## REVENUS LOCATIFS À TERME

*Dans l'hypothèse où l'investisseur souhaite consentir un bail commercial au gestionnaire de la résidence au terme de l'usufruit*




** Performance cible non garantie, estimée sur la base d'une revalorisation de la valeur pleine propriété initiale de 1,5% par an*

## NOTES

CATELLA

PATRIMOINE

**PARIS**
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

**NICE**
Air Promenade
470 promenade des Anglais
06 000 Nice

**BORDEAUX**
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79

*www.catellapatrimoine.fr*

*Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 2-4 rue Paul Cézanne – 75008 PARIS -RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance. Crédit photos : Shutterstock*