

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

# NOUVELLE VAGUE

**Antibes (06)**

195 chemin du Petit Four

Un produit

 **KAUFMAN  
BROAD**

Sous mandat de  
commercialisation

**Perl.**

# Antibes,

station balnéaire au cœur des  
plus beaux paysages de la Méditerranée



## Au cœur de la Côte d'Azur

- **75 000 habitants à Antibes,**  
2<sup>ème</sup> plus grande ville des Alpes-Maritimes
- **Plus de 180 000 habitants sur le territoire**  
de la Communauté d'Agglomération  
Sophia Antipolis
- **2 millions** de visiteurs chaque année
- **25 km de littoral,** plages et criques



## Entre patrimoine et activité économique

- **40 000 emplois sur le technopôle**  
de Sophia Antipolis
- **3 800 étudiants** à Antibes
- **Un patrimoine historique riche,** avec son  
cœur de ville, le vieil Antibes, ses remparts,  
le Fort Carré et le musée Picasso
- **Des événements marquants :** festival de Jazz  
à Juan-les-Pins, les Voiles d'Antibes

\*Source : [antibesjuanlespins.com](http://antibesjuanlespins.com)

Vue sur le vieil Antibes

# Une adresse d'exception, à proximité du centre-ville historique

Située entre Nice et Cannes, Antibes est une ville emblématique de la Côte d'Azur, alliant dynamisme économique, richesse culturelle et cadre de vie exceptionnel. Deuxième commune la plus peuplée des Alpes-Maritimes, au cœur d'une agglomération de plus de 180 000 habitants, elle séduit par son patrimoine remarquable, le Vieil Antibes, ses remparts, le Fort Carré, ou encore le musée Picasso ; ainsi que par la vitalité de sa scène culturelle, rythmée par de grands festivals tels que Jazz à Juan, les Voiles d'Antibes. Elle bénéficie également de la proximité du technopôle international de Sophia Antipolis, à seulement 10 km, qui regroupe plus de 40 000 emplois, un campus universitaire et un centre de recherche d'envergure.

Implantée au cœur d'un quartier résidentiel calme, la résidence « Nouvelle Vague » bénéficie d'un emplacement privilégié, à la fois proche des plages et bien connecté au cœur de ville. À 2 km, on rejoint facilement le Fort Carré, le port Vauban ou encore la gare d'Antibes, permettant de relier rapidement les principales villes de la Côte d'Azur.



Vue sur Antibes et le Château Grimaldi

## Environnement immédiat

- **À 200 m** de l'arrêt de bus « Petit Four »
- **À 650 m** du Centre Hospitalier d'Antibes et de l'école primaire La Fontonne
- **À 800 m** de la plage de Fontonne Ouest
- **À 1,7 km** de la gare d'Antibes
- **À 2 km** du Fort Carré et du port Vauban d'Antibes

## Accès



### En voiture

À 6 min de la gare d'Antibes  
et 10 min du port Vauban d'Antibes



### En bus

Arrêt "Petit Four" à 200 m



### En train

Gare d'Antibes à 1,7 km, vers Cannes (10 min),  
Nice (20 min), et Marseille (2h15)



### En avion

Aéroport de Nice Côte d'Azur à 15 km



**Une architecture,**  
contemporaine et raffinée



### **La sélection Perl**

### **5 appartements**

- De 2 et 3 pièces
- Répartis du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage
- Tous prolongés d'un balcon
- Tous bénéficiant d'un parking en sous-sol et d'une cave



Vue sur « Nouvelle Vague » depuis le jardin intérieur

## Prestations

### Aspect extérieur



- Toiture-terrasse recouverte de dalles en grès cérame de couleur claire
- Façades en enduit minéral de teinte blanc granit Keim et enduit matricé de couleur chêne clair
- Garde-corps en aluminium gris anthracite
- Menuiseries extérieures en PVC

### Parties privatives



- Carrelage grès cérame dans toutes les pièces
- Meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche serviettes
- Placard aménagé
- Chauffage individuel électrique
- Production d'eau chaude se fera par pompe à chaleur

### Parties communes



- Résidence sécurisée avec contrôle d'accès type INTRATONE
- Piscine en rooftop et solarium
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Locaux vélos et deux roues
- Espace commun paysager généreusement planté

## Calendrier prévisionnel

4<sup>ème</sup> trimestre  
2025

- Travaux en cours
- Signature des actes notariés

2<sup>ème</sup> trimestre  
2027

- Livraison et début de l'usufruit temporaire

## Note Orama sur la résidence



Orama est la plateforme  
d'évaluation en immobilier durable

\* **Comprendre la notation Orama** : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

# Une résidence de qualité, au cœur d'un quartier résidentiel



## Le projet immobilier

- 54 logements répartis dans 2 bâtiments
- Du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage
- Un jardin paysager généreusement planté, ainsi qu'une piscine en rooftop.
- Architecte : DIKANSKY Georges
- Réglementation énergétique 2020 et certification BEE+

## Les intervenants

Promoteur : **Kaufman & Broad**

Usufruitier-bailleur : **Erilia**

Notaire : **Maître François PAUL**  
Notaire à Nice (06)

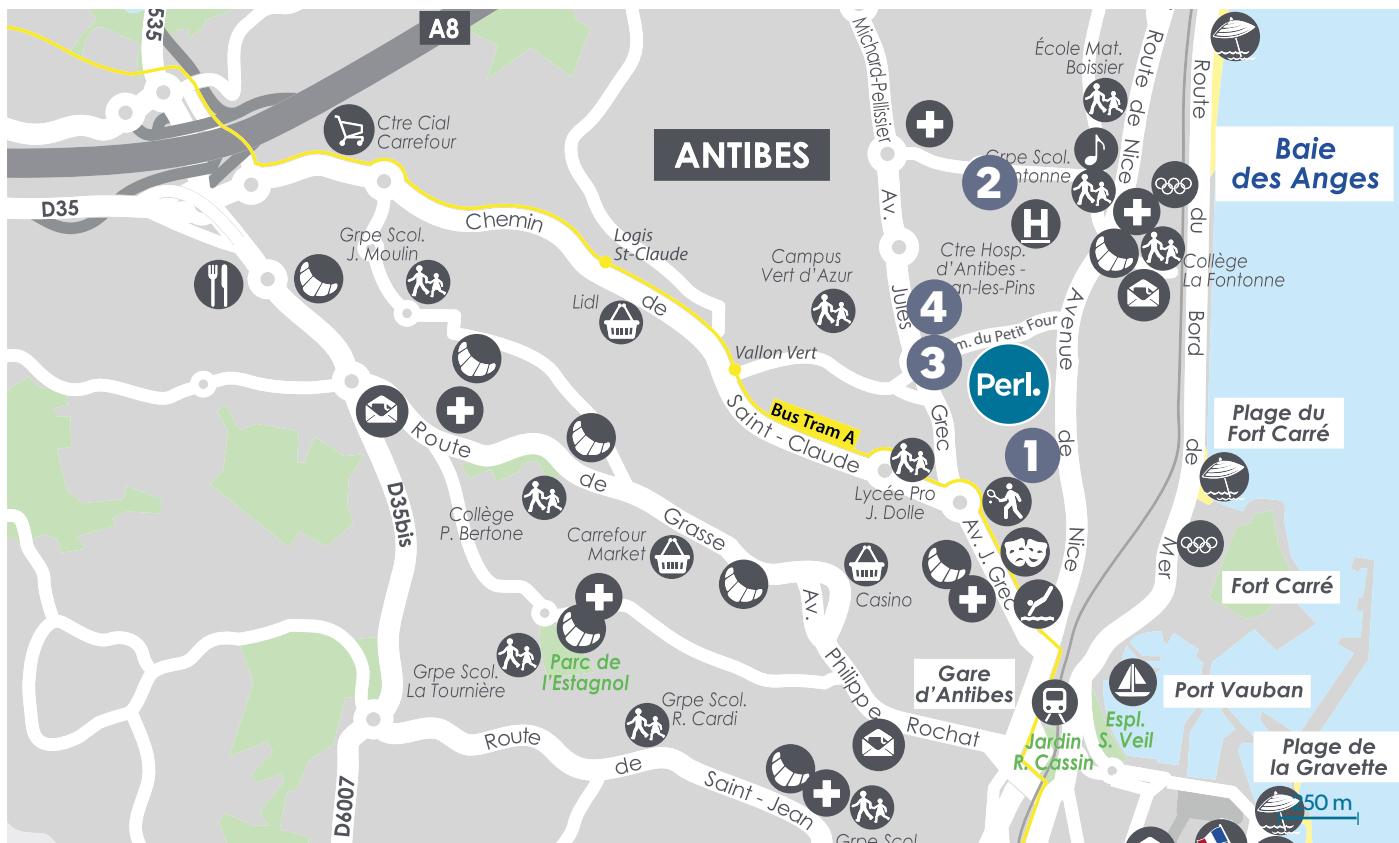


## Les accès à la résidence

▶ Accès piétons

▶ Accès parking

# Nouvelle Vague, à 800m du bord de mer



## Carte de marché

« Nouvelle Vague » - Kaufman & Broad

195 chemin du Petit Four  
06 600 Antibes

7 720 €/m² PKI

Livraison : 2T 2027

1

« Nouvelle Vague »

KAUFMAN & BROAD

195 Chemin du Petit Four  
Résidence avec piscine

Prix initial 9 010 €/m² PKI - Stock disponible :

1 - T1 : 8 361 €/m² PKI

15 - T2 : 8 830 €/m² PKI

5 - T3 : 9 000 €/m² PKI

1 - T4 : 9 580 €/m² PKI

2

« Anthéa »

NOVANEA

Allée des cigales

Stock disponible :

1 - T1 : 8 621 €/m² HPK

5 - T2 : 8 355 €/m² HPK

3 - T3 : 9 185 €/m²

1 - T4 : 10 054 €/m²

3

« Angelina »

MARIGNAN

487 chemin du Petit Four

Prix initial 7 420 €/m² PKI - Stock disponible :

1 - T2 : 7 420 €/m² PKI

4 - T3 : 7 130 €/m² PKI

3 - T4 : 7 130 €/m² PKI

4

« Oïkos »

SOGEPROM

1320 avenue Jules Grec

Prix initial 7 200 €/m² PKI - Stock disponible :

3 - T2 : 6 975 €/m² PKI

6 - T3 : 7 270 €/m² PKI

1 - T4 : 7 560 €/m² PKI

## Éléments financiers

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Valeur économique de l'usufruit	37 %

Valeur locative (m²/mois)	21,3 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

→ Rendement brut de **3,31 %** soit :  
**21,3 € x 12 mois / 7 720 €**  
(prix moyen hors parking)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
<b>Prix moyens m² hors parking</b> Prix moyen pondéré / m², hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	<b>6 884 €</b> <b>7 236 €</b>	<b>4 337 €</b> <b>4 560 €</b>
<b>Prix des parkings</b> Emplacement simple en rez-de-chaussée	<b>25 000 €</b>	<b>15 570 €</b>
<b>Budget moyen / typologie</b> 3 / 2 pièces de 41 m² à 46 m² 2 / 3 pièces de 63 m² à 64 m²	À partir de <b>338 k€</b> À partir de <b>471 k€</b>	À partir de <b>213 k€</b> À partir de <b>297 k€</b>

## Informations importantes



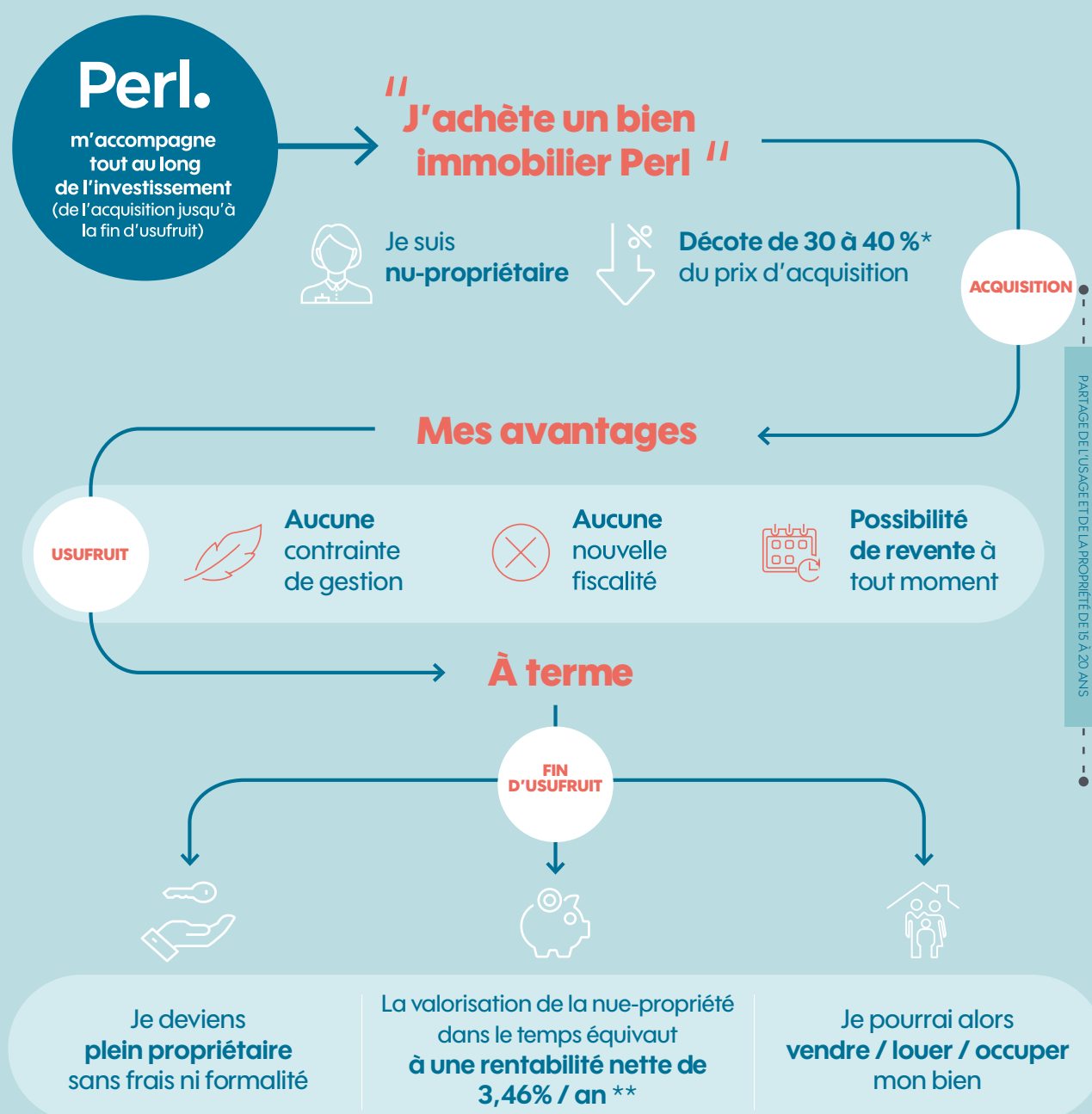
- Lots en ULS
- Agréments obtenus
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier

Vue sur le Fort Carré et le port Vauban - Antibes



# La nue-propriété Perl, un modèle sécurisé et performant

## Devenir propriétaire, sans les contraintes liées à l'usage



\*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

\*\*Pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

# Perl vous accompagne\* sur toute la durée de votre investissement

# Perl+

**Souscription du service**  
au contrat de réservation

**Démarrage du service**  
au démarrage de l'usufruit

**Fin du service**  
6 mois après la fin de l'usufruit



## + de liberté

Des outils et des services  
pour vous aider à arbitrer à tout moment



## + de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main,  
de l'acquisition jusqu'au dénouement



## + de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement  
par le bailleur



## + de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,  
par un expert dédié

## 3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature  
de l'acte d'acquisition

## Votre projet en nue-propriété

### 1

#### Livraison

- **Reportages photographiques du bien**
- **Suivi de levée des réserves**

Dans le cas d'opération où il est prévu que le nu-propiétaire soit appelé par le promoteur à la livraison, possibilité de mandater un expert immobilier (prestation complémentaire payante sans obligation d'achat).

### 2

#### Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien**  
à chaque étape clé de la vie du produit : qualité patrimoniale, événements, AG de copropriété
- **Visite périodique de l'immeuble**  
et visite technique la 9<sup>ème</sup> année
- **Assistance pour les tâches administratives**  
liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruitier et le syndic :  
fiscalité, juridique, copropriété...
- **Accès au marché secondaire Perl**

### 3

#### Fin d'usufruit

- **Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :**  
vente, location ou reprise
- **Visite du bien**  
et estimation de valeur pour la revente ou mise en location
- **Suivi et assistance pour les tâches administratives**  
liées à la fin d'usufruit



\* Offre exclusivement dédiée aux nus-propiétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.

# Perl.

**Toute notre offre sur [perl.fr](https://perl.fr)**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

