



**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 vieux 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 vieux 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

Two women standing on a paved area in front of the building.



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
- Livraison et début de l'usufruit temporaire

2<sup>ème</sup> trimestre  
2027

## 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 : **Erlilia**

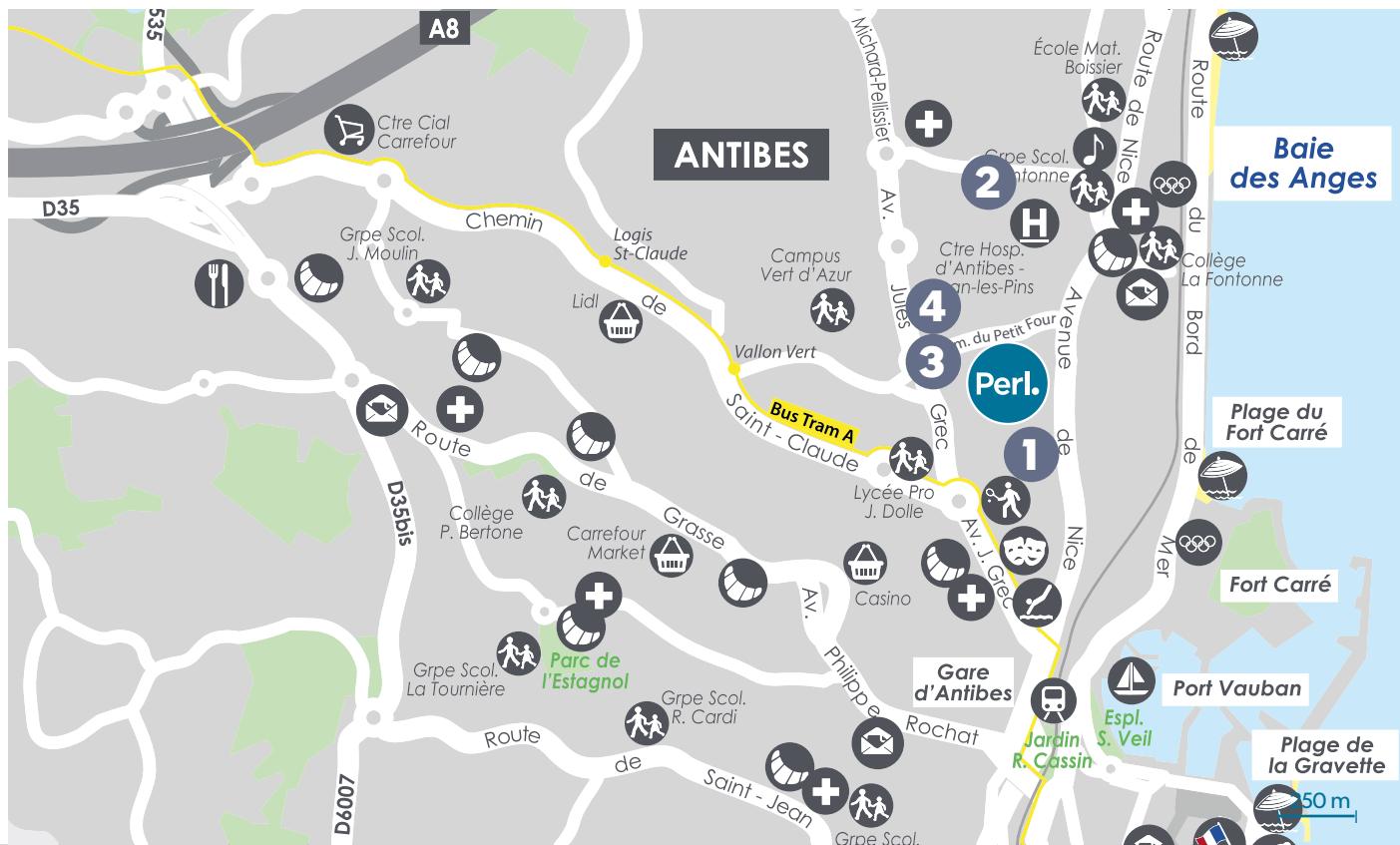
Notaire : **Maître François PAUL**  
Notaire à Nice (06)



## 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 € /m<sup>2</sup> PKI

Livraison : 2T 2027

1

**« Nouvelle Vague »**  
KAUFMAN & BROAD  
195 Chemin du Petit Four  
Résidence avec piscine

Prix initial 9 010 €/m<sup>2</sup> PKI - Stock disponible :

1 - T1 : 8 361 € /m<sup>2</sup> PKI  
15 - T2 : 8 830 € /m<sup>2</sup> PKI  
5 - T3 : 9 000 € /m<sup>2</sup> PKI  
1 - T4 : 9 580 € /m<sup>2</sup> PKI

2

**« Anthéa »**  
NOVANEA  
Allée des cigales

Stock disponible :

1 - T1 : 8 621 € /m<sup>2</sup> HPK  
5 - T2 : 8 355 € /m<sup>2</sup> HPK  
3 - T3 : 9 185 € /m<sup>2</sup>  
1 - T4 : 10 054 € /m<sup>2</sup>

3

**« Angelina »**  
MARGNAN  
487 chemin du Petit Four

Prix initial 7 420 €/m<sup>2</sup> PKI - Stock disponible :

1 - T2 : 7 420 € /m<sup>2</sup> PKI  
4 - T3 : 7 130 € /m<sup>2</sup> PKI  
3 - T4 : 7 130 € /m<sup>2</sup> PKI

4

**« Oïkos »**  
SOGEPROM  
1320 avenue Jules Grec

Prix initial 7 200 €/m<sup>2</sup> PKI - Stock disponible :

3 - T2 : 6 975 € /m<sup>2</sup> PKI  
6 - T3 : 7 270 € /m<sup>2</sup> PKI  
1 - T4 : 7 560 € /m<sup>2</sup> PKI

# Éléments financiers

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

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

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)		21,3 €
Taux d'occupation		100 %
Charges, travaux et taxes		23 %

→ Rendement brut de **3,31 %** soit :

**21,3 € x 12 mois / 7 720 €**

(prix moyen hors parking)

<b>Prix moyens m<sup>2</sup> hors parking</b>
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking
<b>Prix des parkings</b>
Emplacement simple en rez-de-chaussée
<b>Budget moyen / typologie</b>
3 / 2 pièces de 41 m <sup>2</sup> à 46 m <sup>2</sup>
2 / 3 pièces de 63 m <sup>2</sup> à 64 m <sup>2</sup>

PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
6 884 €	4 337 €
7 236 €	4 560 €
25 000 €	15 570 €
À partir de 338 k€	À partir de 213 k€
À partir de 471 k€	À partir de 297 k€

## 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

**Perl.**

m'accompagne  
tout au long  
de l'investissement  
(de l'acquisition jusqu'à  
la fin d'usufruit)



Je suis  
**nu-propriétaire**

**"J'achète un bien  
immobilier Perl "**

Décote de 30 à 40 %\*  
du prix d'acquisition

**ACQUISITION**

PARTAGE DE L'USAGE ET DE LA PROPRIÉTÉ DE 15 À 20 ANS

**Mes avantages**

**USUFRUIT**



Aucune  
contrainte  
de gestion



Aucune  
nouvelle  
fiscalité



Possibilité  
de revente à  
tout moment

**À terme**

**FIN  
D'USUFRUIT**



Je deviens  
**plein propriétaire**  
sans frais ni formalité



La valorisation de la nue-propriété  
dans le temps équivaut  
**à une rentabilité nette de  
3,46% / an \*\***



Je pourrai alors  
**vendre / louer / occuper**  
mon bien

\*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-propriétaire 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



# Perl.

**Toute notre offre sur perl.fr**

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

