



Omnium Conseil a sélectionné pour vous



La ville de Nice entre mer et montagne, forte de plus de 350 000 habitants dont un quart de jeunes, de son économie flamboyante et de son climat exceptionnel accueille 36 000 étudiants.



Le quartier sud de la route de Turin et de Saint-Jean d'Angély est en pleine mutation avec ses nouvelles structures, l'arrivée du tramway et son nouveau pôle universitaire tourné vers les étudiants.



Afin de tirer le meilleur profit des Lauréades, nous nous sommes entourés d'un partenaire d'envergure nationale.



Filiale d'ICADE, Groupe Caisse des Dépôts, Eurostudiomes met à profit le savoir-faire du groupe dans le secteur des Résidences avec Services.

Leaders du marché, Eurostudiomes a déjà réalisé plus de 6000 logements pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité...



GAIN FISCAL

Loueur en meublé non professionnel

Récupération de TVA-Art
261 D CGI
Amortissement des meubles
et de l'immeuble - Art 39 C
CGI

RÉSERVATIONS

A l'ordre de
Maître LALLEMANT

FINANCEMENT

Prêt classique

PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 00608803-S-0125

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ADRESSE

76, route de Turin 06000 NICE

CALENDRIER

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

La plage de Nice



AVANTAGES SPÉCIFIQUES À L'OPÉRATION

PARTENAIRES DE L'OPÉRATION

Promoteur SARL «76, route de Turin» 55, Bd de l'embouchure 31200 TOULOUSE	Notaire Maître Lallemand 22 Avenue Notre-Dame 06000 NICE	Gestionnaire EUROSTUDIOMES Tour Franklin GFF la Défense 8 92042 PARIS LA DEFENSE	Expert comptable CABINET A.C.I 12, Rue Antoine PONS 13004 - Marseille
--	--	---	--

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a light-colored facade with numerous windows and balconies. A prominent curved section on the left side has several balconies with white railings and potted plants. The building is surrounded by lush green trees and a clear blue sky. In the foreground, a red car is parked on the left, and a woman in a blue tank top is walking on the right. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant urban environment.

LAUREADES

A 3D architectural rendering of a modern terrace. The terrace features a glass-enclosed structure with a dark frame and large windows. Three people are seated at a white circular table on the terrace, which is furnished with white chairs. The terrace is surrounded by a building and greenery, including a tall cypress tree in a large pot. The scene is set in a sunny, outdoor environment.

An architectural rendering of a proposed new building for the University of the Holy Spirit. The building is a multi-story structure with a light beige facade. It features large arched windows on the upper floors, some of which contain religious artwork. The central entrance is prominent, with a series of steps leading up to it. The building is surrounded by greenery, including trees and shrubs. In the foreground, there is a street with a yellow Volkswagen Beetle and several people walking, suggesting a lively urban environment.

- ◆ Digicode et interphone au sas d'entrée
- ◆ Gardien logé dans la résidence
- ◆ Accès aux parkings par portail basculant à ouverture télécommandée

TOURISME

Nice se caractérise par la douceur de son **climat «subtropical»**. Il est devenu un atout touristique dès le XVIII^e siècle avec le séjour hivernal d'aristocrates qui venaient de toute l'Europe. Dans un premier temps mondaine et élégante, Nice développe un tourisme populaire à partir de la seconde guerre mondiale.

Aujourd'hui, toutes les formes de tourisme sont proposées

: tourisme vert, balnéaire, sportif, de luxe et d'affaire. Ses infrastructures en font désormais la **deuxième ville hôtelière derrière Paris**.

Désormais à côté de son célèbre carnaval, ce sont de **nombreuses manifestations à caractère international** qui sont proposées toute l'année. Malgré toutes ces influences extérieures, Nice a su préserver ses traditions notamment culinaires et linguistiques.



La baie de Nice

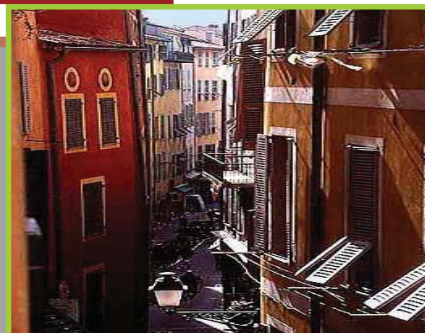
PATRIMOINE

Nice incite à la flânerie, à se perdre dans les ruelles de sa vieille ville avant d'aborder la Promenade des Anglais.

Dans le cœur de sa cité, on découvre un patrimoine riche par son architecture, de ses parcs et jardins.

En effet, Nice compte 19 musées et galeries, 32 monuments historiques classés et 300 hectares de parcs, jardins, forêts communales et espaces verts auxquels s'ajoutent 150 bassins et fontaines.

Le vieux Nice



ECONOMIE

Avec plus de 130 000 emplois, Nice constitue le **pôle d'emplois majeur de l'agglomération azurienne**. Dans les atouts économiques de Nice, on retrouve l'importance majeure du tourisme.



Acropolis

Avec 4,5 millions de touristes par an c'est une recette de 1,5 milliard d'Euros qui est générée par la ville de Nice. La croissance de Nice doit donc beaucoup au secteur du tourisme mais aussi à l'accroissement de sa fonction résidentielle et à l'évolution du secteur marchand. Cependant de **nouveaux pôles de compétences** se développent : santé, images, multimédia, enseignement supérieur...

La Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur s'inscrit dans le cadre d'un projet ambitieux où la qualité de vie tient la première place. Toutes les études ont confirmé le tramway comme moyen de transport idéal pour lutter efficacement contre l'asphyxie automobile.

Le premier projet retenu prévoit pour le moment 3 lignes de tramway qui seront mises en service entre 2006 et 2015, soit un réseau de plus de 35 km.



CAPITALE ADMINISTRATIVE

Avec **plus de 350 000 habitants**, Nice est la cinquième ville de France et la capitale de la Côte d'Azur.

Nice accueille la Préfecture des Alpes Maritimes et l'ensemble des services départementaux : les tribunaux administratifs, de commerce et de grande instance, une université et des établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

Ville de congrès par excellence, Nice dispose de deux Palais des Congrès : Acropolis et le Palais des Expositions.

Nice est pourvue d'un marché d'intérêt national qui se situe en deuxième position par son importance derrière Rungis.

Désormais, l'économie niçoise est liée au développement du territoire azuréen et trouvera sa dynamique dans la diversification de ses activités et le renforcement des filières d'excellence : santé, images, multimédia, enseignement supérieur.



ETUDIANTS

Un quart de la population de la région est composé de jeunes.

L'université de Nice a été créée en 1965, elle est constituée de 9 Unités de Formation et de Recherches, 3 instituts ou écoles, 10 services communs. Elle accueille 130 équipes de recherche et compte **36 000 étudiants**.



L'éventail des formations est large : Droit, Sciences, Sciences Economiques, Médecine, Sciences Humaines, Lettres, Mathématiques et Sciences Physiques, Education Physique et Sportive, etc...

Elle bénéficie de la proximité du tissu économique et social d'une grande ville et de l'implantation de sociétés «hautes technologies» qui permettent des **interactions Universités-Entreprises**, sous la forme de stages en entreprises et de prestations de professionnels en milieu universitaire.

A côté des universités, il existe des filières professionnelles. Les Instituts Universitaires Technologiques préparent à des diplômes de Technicien Supérieur spécialisé.

D'autre part, toutes les grandes écoles nationales françaises sont accessibles grâce aux classes préparatoires du Lycée Masséna

Valrose : c'était le nom d'une des plus belles propriétés de la Riviera. C'est aujourd'hui le nom d'un Campus universitaire parmi les mieux situés de France, siège de l'Université de Nice Sophia-Antipolis et de la Faculté des Sciences.



A PROXIMITÉ DES FACS

Les Lauréades se situent à proximité des facultés, du centre historique, du tramway, de toutes les commodités et commerces.

L'implantation en 96 du pôle universitaire de Saint-Jean d'Angély a grandement contribué à la revitalisation du quartier.

En 2005, un deuxième chantier ayant pour objet la construction de plus de 5000m² de locaux pour étudiants s'ajoute aux infrastructures déjà

existantes. Le jardin qui sera aménagé aux abords du campus, les futures salles de spectacle et la ligne du tramway complètent l'offre aux étudiants. Ce campus est parfaitement ouvert sur le centre-ville et ses aménagements.



Le nouveau pôle universitaire

Les immeubles modernes du quartier

UN QUARTIER REVITALISÉ

Le sud de la route de Turin a fait l'objet ces dernières années d'un plan d'ensemble visant à améliorer l'habitat; il se caractérise par la construction de résidences à la place de vieux bâtiments et par les aménagements piétonniers qui descendent vers le centre historique et Acropolis.



L'aménagement piétonnier route de Turin

Plus au Nord de la route de Turin, on trouve les hauteurs de Nice avec un habitat constitué de maisons posées sur les terrains en pente et les résidences aux couleurs chaudes, tournées vers la mer.



Vue sur les résidences colorées de Nice

LE VOISINAGE IMMÉDIAT

Les Lauréades se situent au sud de la route de Turin dans sa partie la plus proche du centre ville. Le voisinage immédiat est composé d'un habitat disparate. On y trouve des résidences modernes comme ici rue du Trident ou des résidences en cours d'achèvement à l'angle Arnaldi/Trident.

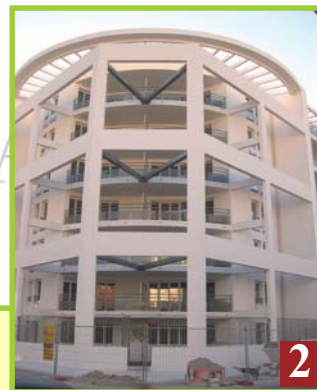
En revanche, au bout de la rue du Trident on trouve des petits immeubles anciens aux teintes chaudes. (6)



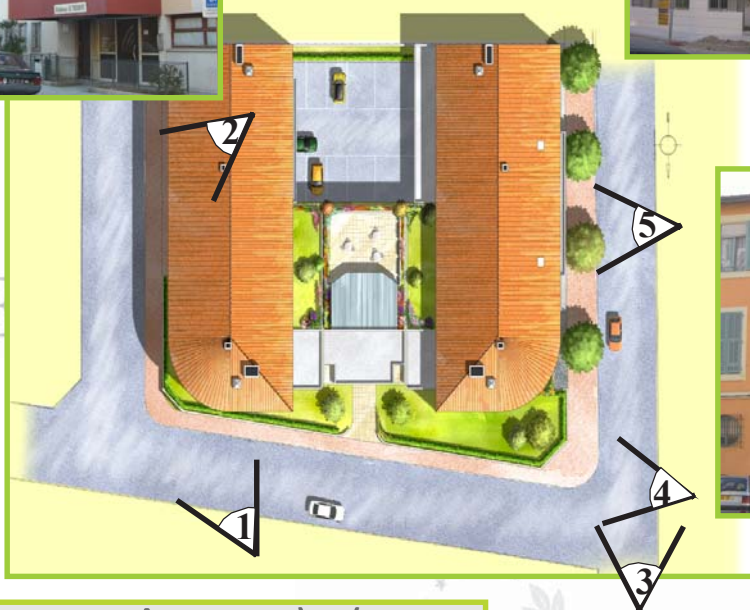
3



1



2



6

LE SITE : DES BÂTIMENTS À DÉMOLIR

Le site est actuellement occupé par des bâtiments en cours de démolition.

L'entrée des Lauréades se trouve rue Arnaldi, sur la gauche du bâtiment à démolir.

A ce niveau de la route de Turin, les commerces seront disposés en RDC.



4



5

DEPUIS L'AUTOROUTE A 8

- 1** Prendre la sortie 55 et continuer en suivant le panneau « La Trinité, Nice-Est, St André, Nice Ariane, Le Port », continuer sur le Pont Garigliano
- 2** Continuer sur la Voie Express «la Pénétrante»
- 3** Entrer dans Nice et continuer sur la Voie Express la Pénétrante
- 4** Au feu, au niveau du pont, tourner sur la gauche pour emprunter la route de Turin(cf photo). Le site se trouve quelques centaines de mètres plus loin sur la gauche au 76.

