

○— LE SAN MARGOT —○

PROJET DE REHABILITATION

AVENUE SAINTE MARGUERITE
06150 CANNES

Une ville à la réputation mondiale

3ème ville du département des Alpes-Maritimes en matière démographique et à mi-chemin entre Monaco et Saint-Tropez, Cannes profite d'une situation géographique exceptionnelle. Il est possible d'allier dans une même journée : campagne, mer et montagne.

Depuis 1939, Cannes est « la » ville du cinéma. Elle attire chaque année de nombreuses personnalités grâce à la résonance planétaire du Festival de Cannes. Vaisseau amiral de l'économie cannoise, le Palais des Festivals et des Congrès a bénéficié d'une rénovation significative récente et place l'innovation et la technologie au cœur de ses nouveaux dispositifs.

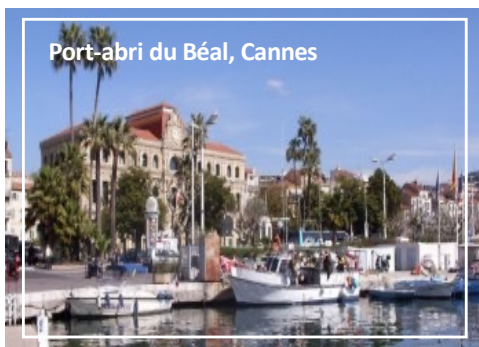
Plus que jamais, Cannes conforte son rayonnement en France et à l'étranger et confirme sa place de leader du tourisme d'affaires. (Source : Office du Tourisme Cannes)



La ville dispose du 2^{ème} aéroport d'aviation d'affaires de France, ce qui la place comme une des destinations les plus prisées au Monde. Cannes Mandelieu est une plateforme dynamique, attentive aux exigences de ses clients, à l'image haut de gamme et aux aménagements exemplaires en développement durable.

Depuis 2015 l'aéroport a mis en place des Chartes de l'environnement qui ont permis des avancées marquantes. L'aéroport de Cannes Mandelieu cultive depuis de longues années le goût de l'évènement et de la belle image, au point d'ouvrir grand ses portes aux professionnels de l'évènementiel et l'audiovisuel et de leur dédier un service spécialisé : H16Events.

Créé en 1981, le Port-abri du Béal est implanté à la limite entre Cannes et Mandelieu. C'est le seul port azuréen à la fois fluvial et maritime qui jouit d'une situation privilégiée. Il offre aux plaisanciers 106 postes en mer et un peu plus de 180 places côté rivière. C'est un véritable lieu de vie niché entre terre et mer dans une nature préservée et sauvage.



Cannes souhaite devenir la « Silicone Valley » de la création audiovisuel. Avec son projet « Cannes On Air », la cité des festivals entend capitaliser sur son image de temple du cinéma pour devenir le pôle d'attraction de l'économie créative et audiovisuel.

A l'est comme à l'ouest de la ville les projets s'organisent, certains bien avancés, d'autres encore en gestation. Un écosystème en cours de construction...(Source : région sud la tribune)

Un marché dynamique



La ville de Cannes est propice à différents marchés locatifs.

Avec 3 millions de visiteurs par an dont 2 millions résidant sur la commune et 1 million simplement de passage, Cannes dispose d'une vocation touristique incontestable avec ses 320.000 croisiéristes dernièrement recensés.



Due à cette attraction, la population triple en période estivale et lors des grandes manifestations, laissant place à de nombreuses opportunités pour les travailleurs saisonniers.

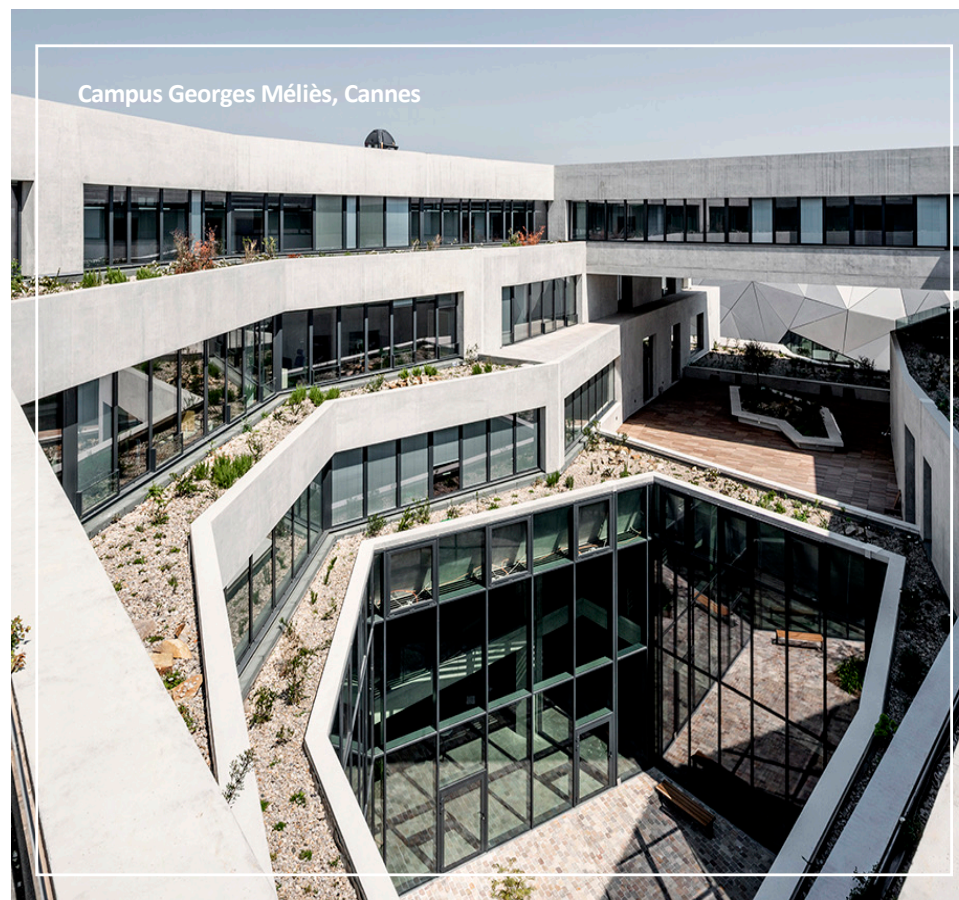
Côté tourisme d'affaires, Cannes est la 2ème ville de France après Paris accueillant les salons professionnels avec près de 280.000 professionnels accrédités qui se rencontrent chaque année dans un Palais des Festivals et des Congrès parmi les plus performants au monde.

La ville de Cannes comptabilise également près de 6 000 étudiants en études supérieures (dont 1000 au campus Georges Méliès), avec très peu d'offres locatives adaptées. En effet, la plupart des propriétaires bailleurs ont délaissés le secteur étudiant en privilégiant bien souvent la location touristique.

Cette pénurie oblige bon nombre d'étudiants à se loger en périphérie de Cannes et à s'éloigner de leurs lieux d'études.

C'est pourquoi, depuis 2017, Nice City Invest a développé un concept reposant sur un « bail mixte étudiant-saisonnier », permettant aux deux populations délaissées de se loger à coût raisonnable à proximité de leur activité.

Ce concept « gagnant-gagnant » permet ainsi aux investisseurs de se constituer un patrimoine de qualité tout en bénéficiant d'une belle rentabilité « économiquement sécurisée » grâce à un marché pérenne.

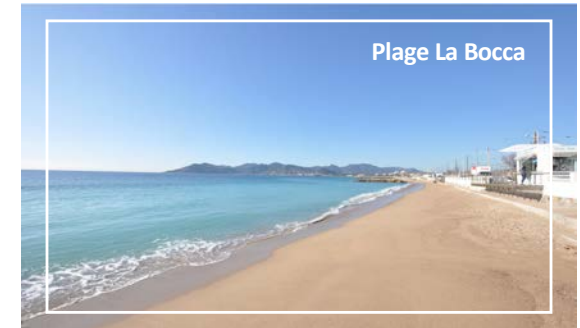


La Bocca : un secteur historique en pleine rénovation



Le quartier de la Bocca, situé entre les quartiers huppés Croix-des-gardes (dernier poumon vert local) et Mandelieu la Napoule (première destination golfique et nautique de la côte d'Azur), est actuellement « le » secteur en plein développement.

Il compte de nombreuses plages à proximité le long du Boulevard du midi; on y trouve également des infrastructures sportives, des établissements d'études supérieures ainsi qu'une zone commerciale très développée.



Outre les nombreuses activités touristiques et industrielles, l'aéronautique reste l'activité forte de Cannes la Bocca qui est rentré dans une nouvelle Ere, une transformation que l'on mesure mieux en quelques chiffres :

➤ Phase I : enclenchée depuis 2019... appelée « rénovation du quartier » avec :

- 55.000 m² d'espaces publics rénovés (76.000 m² à terme)
- 100 ouvriers mobilisés au plus fort des chantiers, 40 corps de métiers représentés
- 26.6 M€ HT de travaux réalisés par la Mairie de Cannes et l'agglomération Cannes Lérins
- 15.000 m² de dallage « haute qualité »
- 14.5 km de réseaux renouvelés et 4 km de canalisations de récupération des eaux pluviales
- 143 nouveaux arbres plantés
- 3 stations de Bus à haut niveau (BHNS) aménagées et accessibles
- 60 places de stationnement « arrêts minutes » connectées pour les commerces de proximité
- 100 bornes « anti-bélier » et 11 cameras supplémentaires au système déjà existant



La Bocca : un quartier d'avenir en pleine modernisation



➤ Phase II : démarrée en 2021 pour un achèvement prévu en 2023 avec 43 M€ supplémentaires qui comprendra notamment :

- La création d'un bâtiment à haute valeur architecturale qui comprendra diverses affectations ; à savoir l'Office du Tourisme, la poste, le poste de police municipale (etc. ..)
- Une nouvelle halle de marché de plus de 800 m²
- Un parking souterrain de 300 places et un parc paysagé.

De plus, cette seconde phase intégrera la future technopole de l'image avec :

- Un multiplex cinématographique
- Un campus universitaire
- Un hôtel d'entreprises

Comme le soulignait David LISNARD, Maire de Cannes, le mieux placé pour en parler :

« Ce quartier historique de Cannes a fait l'objet d'une rénovation sans précédent. Jamais le cœur de la Bocca n'avait connu un tel investissement municipal »

Il ajoute également « avec ce projet très qualitatif, fidèle aux racines provençales des quartiers qui se veut résolument tourné vers l'avenir (...) Ce projet fera de la Bocca une terre d'excellence, technologique et de rénovation. »

(Source : Interview du 15 07 2019)

L'immeuble San Margot : le charme de la belle pierre, le confort de la réhabilitation

Spécialisée dans la rénovation immobilière, Nice City Invest se positionne dans des villes majeures à forte réputation, où la demande locative est dynamique. Les immeubles sont intégralement remis à neuf, couvert par des assurances Décennales et des garanties Dommages Ouvrage. Ils sont proposés à la vente meublés, équipés, climatisés et optimisés pour une mise en location immédiate.



Idéalement situées, nos opérations doivent correspondre aux critères essentiels pour permettre à nos investisseurs de réaliser de belles opérations patrimoniales, capables de générer des rendements attractifs et sécurisés.

L'immeuble San Margot sera intégralement réhabilité et divisé en appartements de types studios et F2 pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2024.

Les travaux seront intégralement portés et financés par Nice City Invest.



Doté de 5 places de parking, de 6 caves distinctes et d'un jardin à la végétation diversifiée, ce bien répond aux critères idéaux pour la location meublée.

Pour vous aider au mieux, Nice City Invest vous accompagne tout au long de votre acquisition, de la réservation à l'acte authentique.

Sélectionnés avec soin, nos partenaires, spécialisés dans la gestion locative et la gestion fiscale, pourront vous assister dans la bonne continuité de votre achat.



Situation géographique du San Margot

L'immeuble san-Margot est situé à 350 m de la Gare de la Bocca et de la gare des Bosquets qui relie le centre de Cannes en quelques minutes. Il est situé à moins de 600 m du front de mer qui rejoint la première plage. A moins de 800 m du centre ville et à proximité immédiate des centres commerciaux, de plusieurs pôles de formation supérieure et d'un complexe sportif et nautique, l'emplacement du San Margot lui confère une situation idéale pour réaliser de la Location Meublée pour les

