



# VIVA MARE

SAINT-LAURENT-DU-VAR

VOTRE INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ



La mythique Promenade des Anglais  
à 15 min\* à vélo



Centres d'affaires Arénas et écoles de commerce  
à 10 min\* à vélo



Centre commercial Cap 3000 et  
supermarché à 750 m\*



Promenades aménagées, plage, club  
nautique et restaurants à 500 m\*



Port de plaisance animé toute l'année  
à 600 m\*

## L'attractivité incomparable de la Côte d'Azur

Entre mer et montagne, la Côte d'Azur rayonne par son élégance intemporelle, sa lumière inégalée et son énergie créative. Elle incarne un art de vivre mondialement reconnu, où se conjuguent climat méditerranéen, richesse naturelle, culturelle, attractivité touristique et aussi économique.

La Métropole Nice Côte d'Azur, concentre son expansion à l'ouest de Nice, autour des grands projets urbains de L'Écovallée : Arénas, Grand Arénas, Nice Méridia et la gare multimodale Nice-Aéroport... Ensemble, ils dessinent un pôle d'excellence mêlant entreprises innovantes, pôles de recherche et établissements d'enseignement supérieur.

Au cœur de cet élan, Saint-Laurent-du-Var participe pleinement au développement de l'Écovallée, territoire stratégique où se construit la Côte d'Azur de demain, durable, connectée et ouverte sur le monde.

## Une vie équilibrée entre études, mer et liberté

Aux portes de Nice, Saint-Laurent-du-Var figure parmi les communes les plus agréables à vivre de la Côte d'Azur. Au cœur d'un quartier vivant 7 jours sur 7, VIVA MARE s'inscrit dans la dynamique de l'Écovallée, grand projet métropolitain alliant innovation, enseignement supérieur et attractivité économique. Ici, on vient étudier, travailler, faire du sport, se détendre ou faire du shopping à Cap 3000, l'un des plus grands centres commerciaux du Sud, avant de profiter du bord de mer aménagé de promenades.

Cette mixité d'usages – études, emploi, loisirs, mobilité – fait de cette adresse un véritable épicerie de la vie azurienne. À 2 pas des plages et du port de plaisance, les résidents retrouvent tout l'art de vivre de la Côte d'Azur : restaurants, terrasses ensoleillées, sports nautiques et coucher de soleil sur la baie.

Dès 2031<sup>(1)</sup>, l'arrivée du tramway T4 et la nouvelle gare Nice-Aéroport renforceront encore la connexion de Saint-Laurent-du-Var à l'ensemble des campus et pôles d'activités de la métropole.



**300 jours de soleil\*** par an  
dans un cadre de vie unique  
entre mer et montagne.



**2<sup>e</sup> destination touristique**,  
de tourisme d'affaires<sup>(1)</sup>  
de France et **2<sup>e</sup> aéroport de France<sup>(1)</sup>**.



**L'Écovallée développe  
des projets d'aménagement  
d'envergure générant**  
30 000 nouveaux<sup>(2)</sup> emplois à terme.



**La Métropole Nice Côte d'Azur  
compte environ 50 000 étudiants<sup>(1)</sup>**  
en 2025, ce nombre a été multiplié  
par 2 depuis 2008<sup>(1)</sup>.



À l'horizon 2031<sup>(1)</sup>, à **400 m\*** l'arrêt  
de tramway de Nice Ligne 4 vers  
Cagnes-sur-Mer, Nice et tous les  
campus universitaires.



À **400 m\*** la gare de  
Saint-Laurent-du-Var  
lignes TER nationale  
et internationales.



À **500 m\*** les commerces  
de proximité de l'avenue général  
De Gaulle : Presse, boulangerie,  
épicerie, boucherie, coiffeur, cafés...



À **5 min\*** des  
entrées / sorties  
de l'autoroute A8 N°49  
toutes directions.





# Une résidence emblématique face à la Baie des Anges

Dès le premier regard, VIVA MARE séduit par son allure balnéaire, inspirée de la silhouette d'un navire glissant sur la mer. Ses balcons filants aux lignes ondulées évoquent le mouvement des vagues et confèrent à l'ensemble une légèreté aérienne.

L'architecture joue la carte de l'élégance durable, associant travertin naturel, verre opalescent et menuiseries en aluminium, pour un rendu à la fois contemporain et intemporel.

En façade, la présence du « V » emblématique affirme la signature du lieu : un geste architectural fort, symbole d'audace et d'identité.

Clin d'œil à la prestigieuse école hôtelière Vatel, qui s'installera au sein même de la résidence, cette signature incarne les valeurs d'excellence, d'élégance et de réussite. Un écrin harmonieux, pensé pour accueillir une nouvelle génération d'étudiants dans un cadre propice à la réussite.



« Une résidence où la qualité de vie étudiante prend tout son sens. »

## VISION DE L'ARCHITECTE

Nous avons conçu une architecture sobre et élégante, en composant une façade rythmée par des matériaux variés, des balcons filants et des courbes douces, afin de rompre la monotonie et créer une transition harmonieuse entre les volumes et les usages.

 DPArchitecture





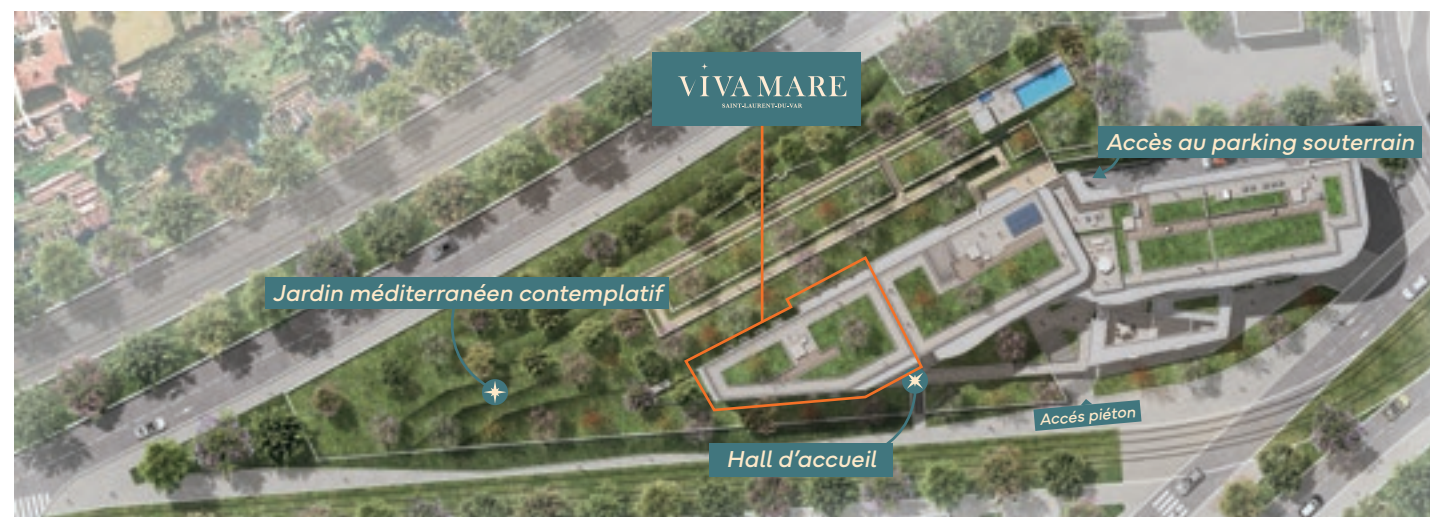


# Les privilèges de services dédiés et d'un jardin en bord de mer

Habiter VIVA MARE, c'est profiter chaque jour d'un confort sur mesure au cœur d'un cadre de vie rare.

La résidence est dotée d'un jardin arboré en restanques, où s'épanouissent oliviers, pins d'Alep, chênes, érables, grenadiers, amandiers, figuiers et plantes aromatiques. Véritable corridor biologique, ce verger méditerranéen favorise la biodiversité et crée une atmosphère paisible, préservée de l'effervescence urbaine.

Pensée pour rendre la vie étudiante plus simple et agréable, VIVA MARE met à disposition des espaces conçus pour le bien-vivre ensemble. Une salle commune favorise les échanges et la convivialité, tandis qu'une laverie\*\* équipée facilite le quotidien en toute autonomie. À l'accueil, la présence d'un gardien\*\* assure un lien humain précieux : il veille à la sécurité, au bon fonctionnement des services et à la tranquillité de chacun.



**Une palette végétale en faveur de la biodiversité**



**ARBRES REMARQUABLES**

Plusieurs oliviers sont conservés pour maintenir un tissu de végétaux existants.



**ESSENCES LOCALES**

L'accent est mis sur les plantes méditerranéennes qui mettent tous les sens en éveil.



**FAVORISER LA BIODIVERSITÉ**

Partout, des nichoirs à oiseaux sont disposés pour attirer la petite faune locale.



**Des services sur mesure intégrés à la résidence\*\***



**UN ESPACE ACCUEIL\*\***



**UNE SALLE COMMUNE\*\***



**UNE LAVERIE / LINGERIE\*\***

\*\*Services mis à disposition des résidents durant la période d'usufruit temporaire.





# Des studios fonctionnels tout équipés avec espaces extérieurs pour tous

Les studios de la résidence proposent des surfaces compactes et optimisées, d'une surface moyenne de 19m<sup>2</sup>, pensés pour répondre à tous les besoins de la vie étudiante. Chaque logement est totalement aménagé et équipé. Il est doté d'un agréable espace extérieur, dont certains ouvert sur la jardin de contemplation.

L'espace cuisine prend la forme d'une kitchenette équipée d'un meuble sous évier, d'un meuble haut avec emplacement pour micro-ondes, d'un réfrigérateur et d'une plaque de cuisson en vitrocéramique à double foyer. La salle d'eau est également équipée avec notamment un radiateur sèche-serviettes. Autant d'équipements déjà intégrés qui rendent cet investissement toujours plus attractif et rentable, tout comme les normes environnementales auxquelles les appartements et la résidence répondent.

## Une réalisation exemplaire respectueuse de l'environnement

Située au cœur de l'Écovallée, territoire d'excellence environnementale de la Côte d'Azur, notre résidence bénéficie d'un écosystème innovant dédié à la transition écologique et aux technologies vertes. Cette double certification RE2020 et Écovallée Qualité témoigne de notre engagement pour un habitat responsable, alliant confort moderne, performance énergétique et préservation de l'environnement méditerranéen.



## Pensée dans les moindres détails, la résidence répond aux besoins spécifiques des résidents.

### CONFORT

- ★ Peinture lisse sur les murs et plafonds dans toutes les pièces, pour une finition élégante et moderne, créant une ambiance intérieure soignée et chaleureuse.
- ★ Volets roulants manuels pour un confort d'usage au quotidien et une meilleure gestion de la lumière et de la température.
- ★ Fenêtres et baies en double-vitrage et cadre PVC dans toutes les pièces pour une Isolation thermique et acoustique renforcée et un intérieur calme et économe en énergie.
- ★ Revêtement souple en PVC dans toutes les pièces, pour une sensation d'espace et une facilité d'entretien, offrant un intérieur à la fois pratique et raffiné.
- ★ Salles d'eau entièrement équipées, comprenant un meuble vasque avec rangements bas, un miroir avec bandeau lumineux ou éclairage intégré, un bac de douche extra plat avec pare-douche vitré, ainsi qu'un sèche-serviette électrique. Un espace bien-être prêt à l'usage, pensé pour le confort des résidents.
- ★ Cuisine équipée comprenant un meuble sous évier, un meuble haut avec emplacement pour four micro-ondes, un réfrigérateur top table, ainsi qu'une plaque de cuisson vitrocéramique à deux feux.

### SÉCURITÉ

- ★ Résidence close et sécurisée par vidéophone et badge Vigik® pour une tranquillité d'esprit au quotidien grâce à un contrôle d'accès fiable et moderne.
- ★ Porte palière équipée de serrures de sûreté A2P\* pour une protection renforcée contre les intrusions et une sécurité maximale à domicile.
- ★ Parking en sous-sol sécurisé, avec badge d'ouverture de la porte pour un stationnement pratique et protégé, à l'abri des intempéries et des risques extérieurs.

### PARTIES COMMUNES ET SERVICES PARTAGÉS\*\*

- ★ Régisseur\*\* s'occupant de l'intendance quotidienne : accueil, courrier, gestion locative.
- ★ Ascenseur desservant chaque étage et éclairage avec détecteur de présence dans les parties communes.
- ★ Locaux vélos sécurisés équipés d'une station de gonflage.
- ★ Espace commun de détente, laverie, salle de détente, mis à la disposition des résidents\*\*.

\*\*Services mis à disposition des résidents durant la période d'usufruit temporaire.





# Une adresse balnéaire et dynamique, un investissement gagnant

Saint-Laurent-du-Var s'impose comme l'un des territoires les plus prometteurs de la Métropole Nice Côte d'Azur. Elle bénéficie d'une situation stratégique, à la croisée du littoral et des grands projets métropolitains de l'Écovallée : Arénas, Grand Arénas, Nice Méridia et la future gare multimodale Nice-Aéroport.

Ce secteur concentre un écosystème d'entreprises innovantes et de centres de recherche, générant une demande locative soutenue. Ce dynamisme s'accompagne d'une forte croissance de l'enseignement supérieur, avec un nombre d'étudiants doublé depuis 2008, dont 25 % internationaux, attirés par la connectivité de l'aéroport international Nice Côte d'Azur.

# Investissez en nue-propriété

**Cogedim et Marignan développent un produit d'investissement alternatif à l'accession et au logement locatif : L'Usufruit Locatif Social (ULS).**

Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en nue-propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée de 16 ans.

L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



SAINT-LAURENT-DU-VAR

Valeur de la nue-propriété : **61 %**

Durée de l'usufruit temporaire : **16 ans**

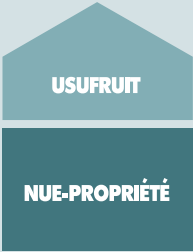
Bailleur : 



# Vos avantages

## À l'achat de votre appartement en Nue-Propriété

- Achat d'un appartement à un **prix décoté**.
- Les **frais de notaire** sont appliqués à la seule nue-propriété.
- La valeur de la nue-propriété **n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI**.



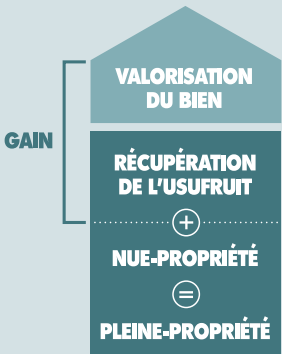
## Pendant la durée de l'usufruit temporaire

- L'appartement est géré par l'usufruitier et **aucune dépense n'incombe au nu-propriétaire** (frais de gestion, charges de copropriété, loyers impayés, logement vacant ...).
- **Exonération de la taxe foncière** pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Possibilité de revente de la nue-propriété à tout moment, tout en **conservant les avantages fiscaux acquis**.



## Au terme de l'usufruit temporaire

- L'acquéreur devient **pleinement propriétaire de son bien** remis en état, **sans aucun frais complémentaire, ni formalité**.
- Il bénéficie de la **valorisation mécanique de son bien**.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de **frais de donation réduits**.



# 5 bonnes raisons d'investir à VIVA MARE

## 1. Un emplacement stratégique au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur

Aux portes de Nice, entre bord de mer et innovation, VIVA MARE **est une adresse stratégique, connecté par le futur tramway T4 à tous les campus et bassins d'emploi niçois**. Un territoire en pleine expansion, moteur de valorisation patrimoniale durable.

## 2. Un marché à forte demande locative étudiante

Saint-Laurent-du-Var est classée en **zone tendue, reflet d'une forte demande pour les petites surfaces**. La **croissance de l'enseignement supérieur dans l'Ouest niçois**, portée par l'EDHEC, le Campus Sud des Métiers, l'IMREDD, le STAPS et bientôt l'école VATEL installée au sein même de la résidence, crée un vivier d'occupants constant.

## 3. Une conception exigeante et pérenne

VIVA MARE allie une **architecture emblématique, un jardin de bord de mer et performances énergétiques**. Studios meublés, espaces communs conviviaux et finitions soignées assurent confort, durabilité et attractivité pérenne.

## 4. Un investissement en Nue-Propriété performant, sûr et fiscalement avantageux

Avec **39 % de décote** et 16 ans d'usufruit, l'investisseur **acquiert un bien sans charge, ni gestion, ni fiscalité**. À terme, il récupère la pleine propriété d'un bien remis en état au cœur d'un secteur à forte valorisation.

## 5. La garantie d'acteurs nationaux solides et reconnus

VIVA MARE réunit trois signatures majeures de l'immobilier français : **Cogedim** et **Marignan**, promoteurs nationaux de référence et **Erilia**, bailleur social français et 1<sup>er</sup> opérateur en région PACA, usufruitier de VIVA MARE et gestionnaire expérimenté.

\* Cf article 311.I 0d du CGI et article 156.1.3 du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



# VIVA MARE

SAINT-LAURENT-DU-VAR

2 Chemin des Paluds  
06 700 - Saint-Laurent-Du-Var



## Bus

**À 400 m\***, arrêt de bus  
« La Passerelle », ligne 9  
direction Nice-Arénas, ligne  
20 direction Nice Garibaldi.  
**À moins de 5 min\*** à pied, les  
arrêts « La Belle Étoile » et «  
France Outremer ».



## Tramway - Horizon 2031<sup>(1)</sup>

**À 400 m\*** du futur arrêt du  
tramway « Gare St-Laurent ».  
La ligne 4 reliera Nice / Grand  
Arenas au centre-ville de  
Cagnes-sur-Mer.



## Train

**À 7 min\*** à pied de la gare  
SNCF de Saint-Laurent-du-  
Var, lignes TER, nationales et  
internationales.



## Autoroute

**À 5 min\*** des entrées / sorties  
N°49 de l'autoroute A8, vers  
Marseille et Monaco.



## Aéroport

**À 5 min\*** en voiture, l'aéroport  
international Nice Côte  
d'Azur aux liaisons nationales,  
internationales et low-cost.

UNE CO-PROMOTION

**COGEDIM | MARIGNAN**

\* Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. \*\*Services mis à disposition des résidents durant la période d'usufruit temporaire. <sup>(1)</sup> Métropole Nice Côte d'Azur. <sup>(2)</sup> Nice Écovallée. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET : 054 500 81400 55 - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site. Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Visiolab. Les appartements et surfaces extérieures sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Pour des raisons d'esthétique, le matériel de sécurité prévu pour la piscine n'est pas représenté dans l'illustration. Crédits photos : Ello studio, Shutterstock. Images à caractère d'ambiance. Document non contractuel. © comme une image - 10/2025