

CAGNES-SUR-MER

1 rue Robert Lecat – 25 avenue Anatole France



Le Bel-Air

EN PLEIN CŒUR DE VILLE, AU CALME,
VIVRE LE MEILLEUR DE CAGNES-SUR-MER


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE

UN EMPLACEMENT REMARQUABLE, À PROXIMITÉ DES RUES PIÉTONNES ET DE LA CITÉ MARCHANDE

”Le Bel-Air” profite d’une situation rare et exceptionnelle en plein cœur de ville, à 25 m de la place de Gaulle. Cette grande place arborée, emblématique du centre de Cagnes-sur-Mer, est bordée de boutiques et animée d’une ambiance typiquement provençale. Les rues piétonnes alentour et la Cité Marchande font de ce quartier un lieu de vie particulièrement agréable, convivial et vivant.

Cette situation très centrale permet d’accéder à pied à tous les services : les commerces de proximité, le marché, un supermarché, les établissements scolaires, la poste, la mairie, la gare routière... Le square Joseph Maurel et le parc des Canebiers constituent des espaces privilégiés pour s’accorder un moment de détente. A ces multiples avantages s’ajoute une excellente accessibilité par l’autoroute.

Cet emplacement d’exception, à la fois pratique et tranquille, accueille un bel immeuble résidentiel : “Le Bel-Air”. Habillé d’une discrète architecture contemporaine, il s’inscrit avec harmonie et élégance dans son environnement, marqué notamment par un quartier de villas au Sud.

La résidence compte seulement 30 appartements. Du 2 au 4 pièces, ils se prolongent d’un balcon ou, aux trois derniers étages, d’une généreuse terrasse plein ciel. Grâce à ces prolongements extérieurs, la plupart des séjours profitent des belles expositions (en particulier Sud-Est, Sud et Ouest) et de vues dégagées. Les plans fonctionnels et les prestations de qualité assurent confort et sécurité.

Emplacement unique en plein centre-ville, à proximité immédiate de la place de Gaulle ; quartier à la fois paisible et animé, offrant de nombreux services accessibles à pied ; très bonne desserte par l’autoroute ; architecture élégante et valorisante ; appartements confortables et calmes : ces atouts sont les gages d’un investissement pérenne et d’une excellente qualité de vie.





ation de l'Artiste. Non contractuel

0.6015
2017

UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, QUALITATIVE DANS SES MATÉRIAUX ET RYTHMÉE DANS SES VOLUMES

L'architecture du "Bel-Air" fait appel à un vocabulaire résolument contemporain. La façade principale, très rythmée, épouse l'angle de la rue Robert Lecat et de l'avenue Anatole France en jouant sur les décrochés. Côté Ouest, elle s'ouvre sur des terrasses en retraits successifs, agencées en "cascade". Ce profil décroissant, passant de 6 à 3 étages, permet d'assurer une transition harmonieuse avec la villa voisine, dont l'architecture est remarquable.

Côté avenue Anatole France, les balcons s'inscrivent dans des retraits de façade, à la manière de loggias, ce qui les protège de l'ensoleillement. Des pergolas et de larges "casquettes" jouent le même rôle en ombrageant certaines terrasses exposées Ouest.

Le bâtiment fait alterner deux types d'enduit, blanc cassé et "beige sable", teintes claires qui confèrent aux façades luminosité et dynamisme. L'enduit blanc habille notamment les garde-corps maçonnés, et créent ainsi de fortes lignes horizontales qui limitent l'impact visuel de l'immeuble dans sa hauteur. Les garde-corps à allèges vitrées apportent quant à eux légèreté et transparence.

Côté rue, le soubassement est revêtu de pierre. Ce matériau très qualitatif ennoblit la réalisation et en souligne le caractère résidentiel.

Cette architecture, soignée dans ses matériaux et harmonieuse dans ses volumes, assure au "Bel-Air" une élégance qui saura perdurer avec les années.

UN IMMEUBLE BIEN EXPOSÉ

ET PARFAITEMENT INTÉGRÉ

DANS SON ENVIRONNEMENT

Avenue Anatole France, une porte à digicode privatise l'immeuble. Dans le hall d'entrée, une seconde porte, commandée par vidéophone, donne accès à l'ascenseur. Le rez-de-chaussée accueille un commerce et des parkings.

Les places de stationnement sont également réparties sur deux niveaux de sous-sol, desservies par un monte-voitures, auquel on accède par une porte télécommandée depuis l'avenue Anatole France. Pour offrir aux résidents davantage de sécurité et de commodité, ce parking est relié aux paliers d'étages par l'ascenseur.

Des jardinières agrémentent l'espace bâti : l'une, au rez-de-chaussée, marque la séparation avec la villa voisine ; une deuxième occupe le toit-terrasse du 1^{er} étage côté Nord ; d'autres bordent certaines terrasses.



UNE RÉSIDENCE INTIMISTE, DES ESPACES DE VIE OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR





Visuel à caractère d'ambiance. Libre interprétation de l'Artiste. Non contractuel

DES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de pierre marbrière, panneaux en bois ou enduit décoratif, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, textile mural ou peinture, plafonniers.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel mat, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni*, 40*40 ou 50*50, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse dans toutes les pièces.
- Portes intérieures post-formées avec poignées nickel mat.
- Menuiseries extérieures en alu avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Chêne Vert* ou Culina*, mitigeurs Grohe*, grand miroir, bandeau lumineux, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes.

LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants électriques avec commande centralisée de couleur blanche, murs de façades avec isolant.
- Chauffage collectif par chaudière gaz à condensation, radiateurs en acier à robinets thermostatiques.
- Suivant étude technique définitive, possibilité de préchauffer l'eau chaude sanitaire par l'intermédiaire de panneaux solaires situés en toiture avec un appoint par la chaudière à gaz.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Vidéosurveillance pour le contrôle des accès.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseur protégé par contact à clé pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants électriques avec commande centralisée.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Sauf cuisines en étages, petits châssis.

BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

Dans une perspective de développement durable, le label BBC effinergie (Bâtiment Basse Consommation) fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à l'arrêté ministériel du 3 mai 2007. Il est mis en place pour répondre au besoin de confort tout en limitant, la consommation maximale d'énergie à 40 kWh/m² shon/an, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, dès l'amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation renforcée des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux à forte inertie et d'équipements répondant aux exigences du label.
- Réduction sensible des consommations énergétiques de plus de 50% par rapport à un bâtiment traditionnel.



LA CERTIFICATION NF LOGEMENT

La résidence bénéficie d'une certification NF Logement qui assure un niveau garanti et constant de qualité et de sécurité. Ce niveau étant vérifié par des spécialistes indépendants (CERQUAL).

La certification porte sur 6 domaines :

- Le confort acoustique (performance des cloisonnements intérieurs pour une bonne isolation acoustique).
- Le confort thermique et la ventilation (performance énergétique de la résidence pour des économies d'énergie).
- Le niveau de sécurité (accès aux logements ou aux parties communes depuis l'extérieur).
- Adaptation au vieillissement et accessibilité des logements (pour une utilisation pérenne des logements).
- Durabilité de l'ouvrage (pour une bonne conservation dans le temps).
- Aménagement des cuisines et équipements ménagers (pour une meilleure qualité de vie).



QUELQUES BELLES RÉFÉRENCES

PLUS DE 44 ANS D'EXPÉRIENCE...
80 000 APPARTEMENTS ET MAISONS...

Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France,
démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant
sur ses 10 directions régionales.



Cagnes-sur-Mer - Clos Campagne



Cagnes-sur-Mer - Jardin des Arts



Cagnes-sur-Mer - Villa Flora



Cagnes-sur-Mer - Villa Flora



Nice - Vert Vallon



Cagnes-sur-Mer - Palais Victoria



Antibes - 26 Albert 1^{er}, hall d'entrée

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

“LE BEL AIR”

**DU FAIT DE SA SITUATION EN CENTRE-VILLE,
MET À LA DISPOSITION DE SES RÉSIDANTS
TOUS LES SERVICES INDISPENSABLES
À LA VIE DE TOUS LES JOURS.**

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 200 m, supermarché à 120 m, Cité Marchande à 300 m, marché à 400 m, hypermarché à 640 m.
- Ecole primaire à 240 m, école maternelle à 310 m, crèche à 320 m, garderie à 470 m, lycée à 600 m, collège à 650 m.
- Bureau de poste à 60 m, Mairie à 280 m.

LES DÉPLACEMENTS

- Gare routière à 300 m.
- Accès à l'autoroute A8 à 700 m.
- Gare SNCF de Cagnes-sur-Mer à 1 500 m.

LES LOISIRS

- Bibliothèque à 140 m.
 - Cinéma à 280 m.
 - Piscine, Parc des sports et courts de tennis à 600 m.
 - Square Joseph Maurel à 50 m, parc des Canebiers à 450 m.
 - Plages à 1 200 m.
-



ESPACE DE VENTE

Angle rue Robert Lecat et avenue Frédéric Mistral
06800 Cagnes-sur-Mer

04 92 08 39 81

Ouvert vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.
Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.



www.promogim.fr

DIRECTION RÉGIONALE : Direction régionale : 105 route des Chappes, « Les Chênes », 06410 Biot - Sophia-Antipolis - Tél. : 04 92 90 08 00 – Fax : 04 92 90 05 00

Promogim Groupe SA – RCS Nanterre B 339 715 336 – Illustrations à caractère d'ambiance réalisées par Olivier Boisseau – Conception IBIZA octobre 2013.