

# nexus



PRIVILODGES  
GESTION & DÉVELOPPEMENT  
le HUB

GRUPPE **D** Edouard  
Denis



**Edouard Denis**  
Président Directeur Général

« L'assurance d'une nouvelle  
expérience à vivre »



Lors de la conception d'un nouveau bâtiment, l'imagination et la volonté de l'Architecte sont toujours issues des lignes de force du site. Implanté le long d'une avenue parcourue par le nouveau tramway niçois, le projet Nexus - Le Hüb by Privilodges ne déroge pas à la règle.

Ce bâtiment, signal fort d'entrée de ville, s'ancre au sol et se dresse avec des matériaux nobles comme la pierre, le verre ou l'acier qui composent ses façades. Il offre ses lignes épurées et dynamiques pour une nouvelle vision de notre ciel, tandis que ses successions de volumes verticaux, parfois en forte saillie, se retournent en toiture pour abriter un rooftop offrant des vues généreuses sur la baie des Anges.

Le socle, très ouvert et lumineux, travaille le rapport à l'espace public. Il invite le passant et lui propose la fraîcheur d'un patio ombragé en cœur de projet. L'accueil et les services communs de l'hôtel seront au service de ce vivre-ensemble, que nous avons la conviction de créer et de faire perdurer.

Sans aucun doute, ce nouveau repère à l'échelle de la Ville de Nice sera l'assurance d'une nouvelle expérience à vivre.

**Gilles Blanchard**  
Architecte DPLG  
Gérant ACA - Architectes Côte d'Azur

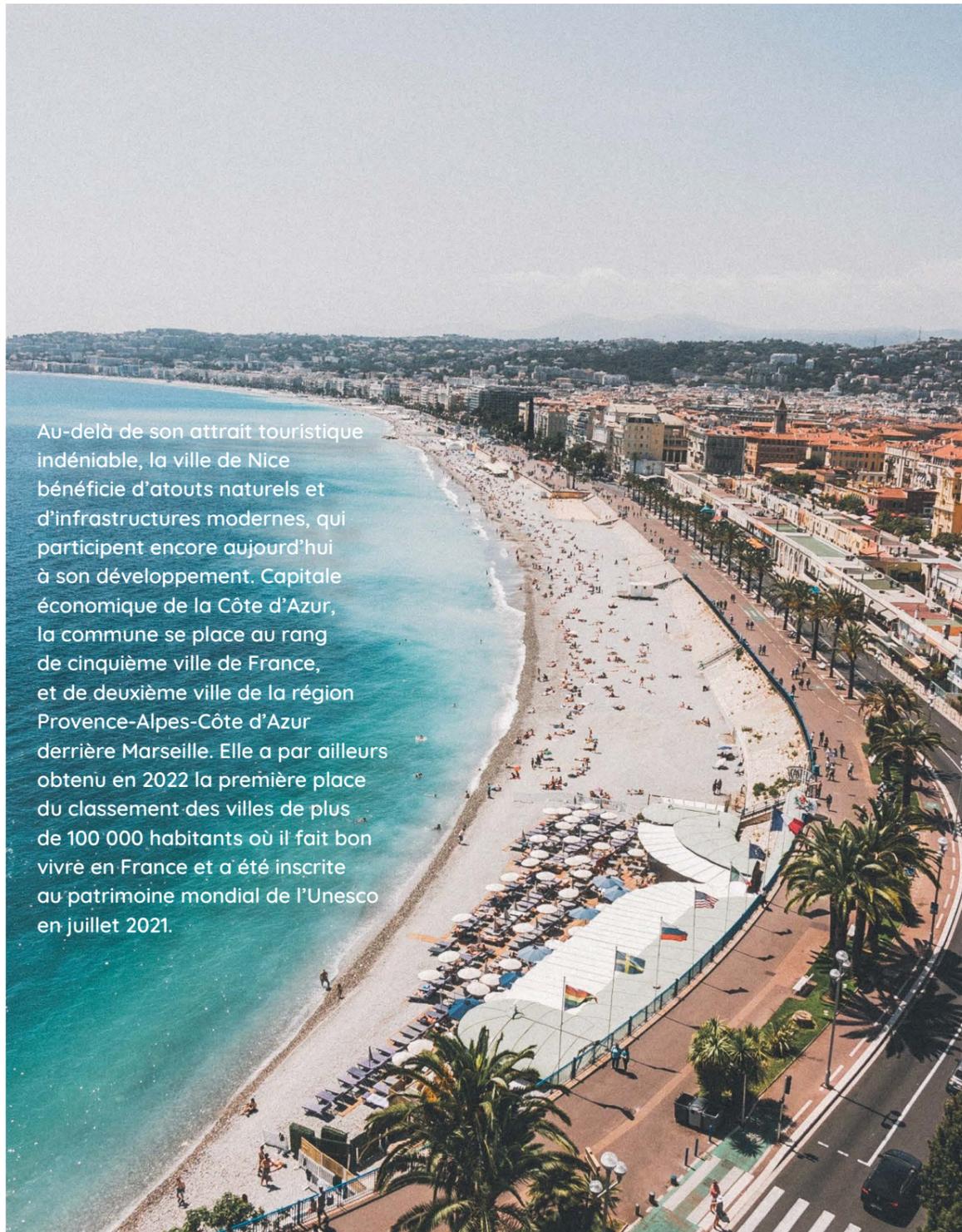


**Gilles Blanchard**  
Architecte DPLG



Idéalement située sur la Côte d'Azur - entre mer et montagne, à proximité de l'Italie et de Monaco - la ville de Nice est une métropole dynamique qui séduit de nombreux touristes français et étrangers, attirés par ses multiples facettes.

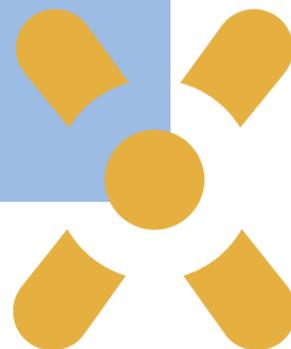
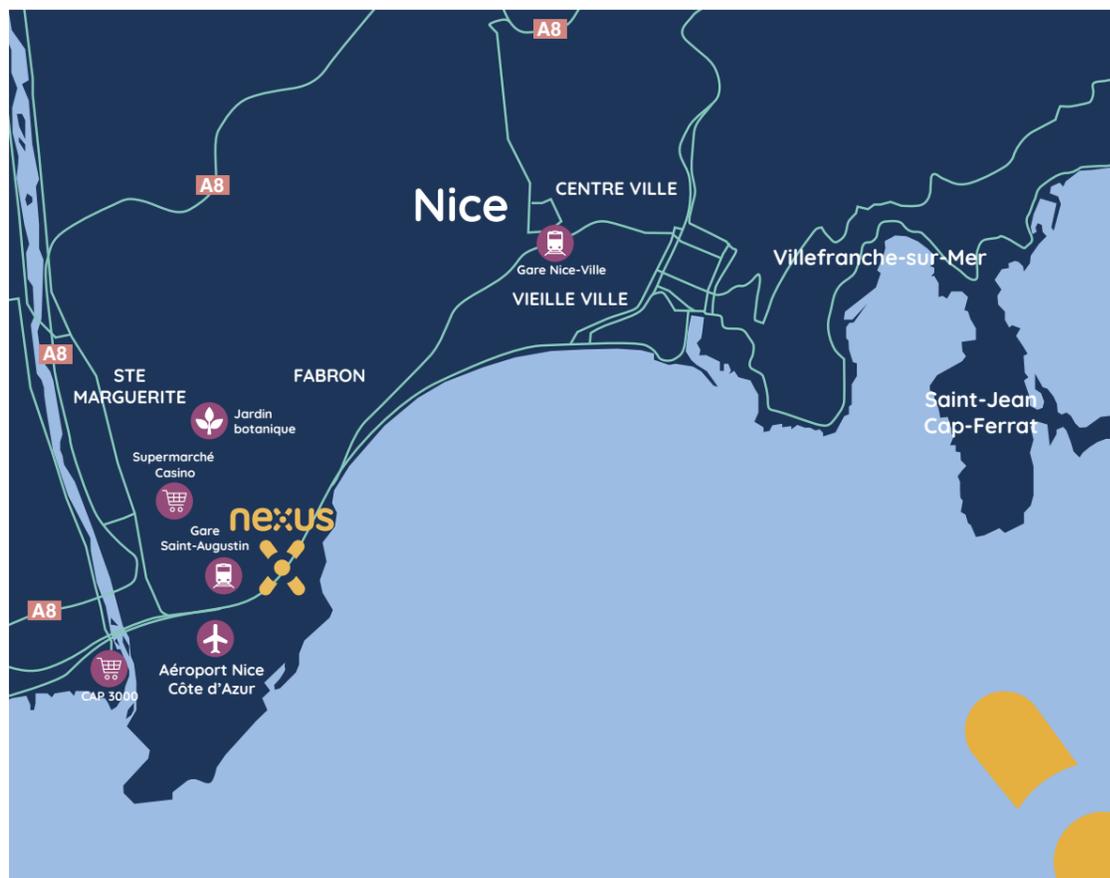
#ILOVENICE



Au-delà de son attrait touristique indéniable, la ville de Nice bénéficie d'atouts naturels et d'infrastructures modernes, qui participent encore aujourd'hui à son développement. Capitale économique de la Côte d'Azur, la commune se place au rang de cinquième ville de France, et de deuxième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille. Elle a par ailleurs obtenu en 2022 la première place du classement des villes de plus de 100 000 habitants où il fait bon vivre en France et a été inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco en juillet 2021.



Les multiples richesses de Nice en font également un pôle étudiant majeur, et de nombreux étudiants s'y installent chaque année, attirés par la douceur de vivre niçoise et la qualité des offres de formations proposées. Enfin, grâce à sa situation géographique aux portes de l'Europe et de la Méditerranée, Nice se présente aujourd'hui comme l'un des pôles économiques et maritimes les plus importants de France.



À la fois destination touristique, ville étudiante, port de commerce et centre d'affaires tourné vers l'international, la ville de Nice représente donc une opportunité intéressante pour les investisseurs à la recherche d'un placement immobilier rentable et sécurisé.

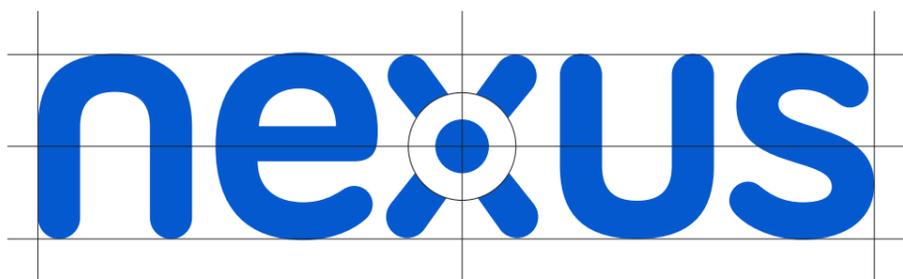


## Quartier de l'Arénas

Situé à l'extrémité Ouest de Nice, le quartier de l'Arénas est idéal pour les voyageurs d'affaire ou de loisir. Créé dans les années 1980, l'Arénas est devenu au fil des années l'un des plus importants centres d'affaires internationaux des Alpes-Maritimes. Il abrite désormais le siège de nombreuses entreprises nationales et multinationales, dans des secteurs aussi variés que la pharmacie (Easypharmacie), le tourisme (Selectour Grand Large Voyages, Air France), l'ingénierie (Coplan, Valco, Kone) ou les finances (Banque Populaire, Crédit Mutuel). Véritable porte d'entrée de la ville de Nice, le quartier de l'Arénas intègre l'aéroport international de Nice - Côte d'Azur. Il est également desservi par l'autoroute (en provenance de villes françaises, mais aussi directement de Belgique, d'Italie et d'Espagne), par une gare SNCF, et par le port de Nice situé à 10 minutes de route. La future gare multimodale, installée à proximité de l'aéroport et de l'Arénas, viendra bientôt compléter l'important réseau de transports en commun déjà existant.

Avec ses nombreux cafés et restaurants, l'Arénas est un quartier moderne, dont l'architecture et le rythme de vie diffèrent de ceux du Vieux Nice. Il permet ainsi à ses visiteurs de découvrir une autre facette de la ville, tout aussi agréable à parcourir. Le parc de Phœnix, avec ses palmiers majestueux et sa serre la plus haute d'Europe, abrite plusieurs milliers d'espèces de plantes et d'animaux sur plus de 7 hectares. Les amateurs d'art peuvent visiter le Musée des Arts Asiatiques, où est exposée une impressionnante collection d'œuvres venues de Chine, d'Inde ou encore du Japon. Le futur Parc des Expositions et des Congrès, dont l'ouverture est prévue en 2025 dans le quartier de l'Éco-Vallée, sera également accessible rapidement depuis l'Arénas grâce au réseau de transports en commun.

Les étudiants ne sont pas en reste, puisque le quartier de l'Arénas compte aussi plusieurs établissements d'études supérieures, dont le prestigieux campus de l'EDHEC Business School ou le lycée hôtelier et de tourisme Paul-Augier.



## Parti pris graphique

Une piste focus sur le croisement du "X", représentant un carrefour, un lieu de rencontre obligatoire, une unité, le symbole du hub, la plateforme de correspondance ! Mais aussi traitée comme le croisement du mot Nexus - Le Hüb by Privilodges, se trouvant au centre.

Une première déclinaison avec une typographie bold, qui donne corps au projet et évoque un projet riche. La deuxième déclinaison se veut davantage sur une représentation futuriste, qui évoque l'innovation.







## La première offre de résidence hybride à Nice

Porté par les groupes Privilodges et Edouard Denis, le projet Nexus - Le Hüb by Privilodges est le dernier-né du concept innovant Le Hüb by Privilodges. Le Hüb s'adresse à tout visiteur, quelle que soit la durée de son séjour, et vise à rapprocher toutes les catégories de voyageurs au sein de larges espaces communs de coliving ouverts également aux non-résidents. Ces espaces sont organisés en différentes parties : restauration (snacking et petit déjeuner), bar, co-working, détente, attente, fitness, réception...

Retrouvez plus d'informations sur le concept de Hüb en page 27.

## Un projet ambitieux au service de la ville

Le projet Nexus - Le Hüb by Privilodges s'inscrit dans une démarche de mutation du quartier proche de l'Arénas, avec la réhabilitation d'un terrain actuellement inoccupé. Il participe à la reconfiguration d'un îlot urbain à proximité des axes de tramway et apporte également des solutions supplémentaires pour les logements étudiants. Enfin, il vient enrichir l'actuelle offre hôtelière, avec un concept unique, plus aligné avec les valeurs et les modes de vie des nouvelles générations.



## Un lieu de partage unique

Située au cœur d'un quartier dynamique, la résidence Nexus - Le Hüb by Privilodges propose un service d'hébergement nouvelle génération, entre hôtellerie et résidence étudiante. Avec son concept encore inédit à Nice, elle a pour objectif de révolutionner l'hébergement classique en s'adressant aux profils d'aujourd'hui, connectés et ouverts sur le monde : étudiants, voyageurs, familles et touristes d'affaires se retrouvent dans un lieu unique, pour tisser des liens et s'ouvrir à de nouvelles expériences.

Pour renforcer cette dynamique et favoriser des échanges, des activités et des événements spécifiques sont régulièrement organisés dans les parties communes.





## Des chambres pour tous les budgets

De la chambre partagée au T2 double entièrement privatisé, le Hüb niçois de Privilodges comporte 167 appartements adaptés aux besoins et aux profils de ses résidents.

- × **Les copöds.** Ces appartements à partager comptent 4 à 10 lits, véritables cocons individualisés dans un espace partagé, disponibles à la nuit et à l'unité : la solution idéale pour les budgets serrés et les voyageurs recherchant de la convivialité.
- × **Les studios.** Dotés d'une literie de grande qualité à mémoire de forme, d'un bureau et d'un espace cuisine, les studios sont disponibles à la location à partir de 70 euros/nuit, ou 1 000 euros/mois. D'une surface de 20m<sup>2</sup>, ils conviennent aussi bien aux touristes d'affaires qu'aux étudiants à la recherche d'une solution d'hébergement de longue durée.
- × **Les appartements T2 Tradi ou T2 Coloc,** qui permettent de réunir dans un même lieu des familles, des amis ou des personnes souhaitant vivre en colocation. Avec des surfaces plus larges que les studios, ces logements accueillent un espace salon ou deux grandes chambres.



« Un lieu  
de partage  
unique »



Chaque hébergement comporte sa propre salle de bain ainsi que sa cuisine privée, équipée d'une plaque vitrocéramique, d'une hotte aspirante, d'une cafetière électrique à dosettes, d'une bouilloire, d'un réfrigérateur avec un compartiment congélation, et d'un kit vaisselle complet.



## Les espaces communs et les services

Au centre du Hüb by Privilodges, les parties communes se déclinent en plusieurs espaces répartis sur plus de 600m<sup>2</sup>. La salle commune, l'espace bar-restauration et la terrasse invitent les résidents à la détente et au partage autour de jeux et d'animations variées. Au sommet du bâtiment, le rooftop offre en prime une vue dégagée sur la ville de Nice.

Les personnes à la recherche d'un espace calme pour réviser ou télétravailler pourront privilégier l'espace de co-working, équipé de bureaux confortables et de tous les outils nécessaires (imprimantes, wifi, vidéoprojecteur...)

En plus de ces espaces, aménagés pour favoriser les échanges entre l'ensemble des résidents, Nexus - Le Hüb by Privilodges propose toute une gamme de services complémentaires destinés à faciliter la vie de ses hôtes : laverie, fitness, conciergerie à la réception...

## Démarche environnementale

Conçu en lien avec le cabinet d'Architectes Côte d'Azur, le bâtiment du projet Nexus - Le Hüb by Privilodges répond aux exigences actuelles en termes d'écologie et de développement durable. La construction s'inscrit ainsi dans une démarche vertueuse et raisonnée, autour d'une stratégie à long terme :

- × Conception bioclimatique avec protection solaire, pour réduire les besoins en climatisation
- × Réduction de la performance énergétique (inférieure à la réglementation RT2012)
- × Installation de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques pour atteindre les 40% d'énergies renouvelables
- × Utilisation de matériaux moins énergivores pour réduire la consommation
- × Préservation de la ressource en eau (équipement économe, arrosage raisonné...)
- × Construction à partir de matériaux en bois, recyclés ou biosourcés, pour réduire l'impact carbone.

Cette nouvelle construction, conçue pour faire face aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux, répond aux exigences de la charte pour la qualité de la production immobilière et la performance écologique des bâtiments mise en place par la ville de Nice. Celle-ci vient encadrer le développement des futurs projets immobiliers de la métropole, et propose des solutions concrètes pour un territoire plus vert. Le projet répond au référentiel Écovallée qualité de l'EPA.



## Investir dans le projet Nexus - Le Hüb by Privilodges

Vous souhaitez participer au développement de ce nouveau concept d'hébergement à Nice ? Investir dans Nexus - Le Hüb by Privilodges, c'est faire le pari d'une forte rentabilité, tout en confiant la gestion de votre bien à un groupe de confiance.

Plus rentable qu'un investissement locatif classique, investir à Nice dans Nexus - Le Hüb by Privilodges représente de nombreux avantages : de nouveaux locataires réguliers, un paiement assuré, l'entretien de votre logement par une équipe de professionnels, et un revenu locatif attractif. En optant pour un système de location entièrement pris en charge par un gestionnaire spécialisé, le propriétaire des logements est ainsi libéré de toutes contraintes, pour se concentrer sur l'essentiel.





## leHÜB : connecteur de vies

Familles, étudiants, voyageurs solo ou touristes d'affaire : le Hüb propose des solutions d'hébergement adaptées à tous les profils, autour d'un concept unique et chaleureux. Plusieurs espaces de co-living permettent à chacun de trouver un équilibre entre intimité et convivialité. Cette rencontre entre plusieurs typologies de voyageurs, aux nationalités et aux parcours différents, apporte au Hüb cette atmosphère propice au partage et à l'échange intergénérationnel et intersocial.

CONCEPT HÜB





## Les bedrooms

Pour quelques jours ou plusieurs mois, le Hüb offre différentes solutions d'hébergement à partir de 25 euros la nuit. Chaque résidence est composée de chambres à partager, abritant chacune 6 à 10 lits, et d'appartements indépendants allant du studio au T2. Chaque logement privé est doté d'une literie de grande qualité et d'une cuisine tout équipée.



## Le patiö

Quelle que soit votre destination, chaque Hüb est doté d'une grande terrasse accessible à tous les résidents. Véritable lieu de convivialité, elle est idéale pour se détendre ou échanger avec les autres voyageurs.



## Le läb

Équipé de tous les outils indispensables au télétravail (connexion internet, imprimante wifi, système de vidéo projection...), le coin zen du Hüb renferme plusieurs espaces de travail, en individuel ou en coworking, à destination des étudiants et des voyageurs d'affaires.

Les entreprises qui souhaitent organiser un séminaire ou un événement d'entreprise ont également la possibilité de privatiser le läb, une salle de réunion aux prestations sur mesure.



## Le spöt

Parce qu'un séjour réussi passe aussi par une offre de restauration complète et variée, l'espace Spöt des résidences Le Hüb by Privilodges abrite un espace de bar et snacking ouvert tous les jours de 7 h à 22 h. Les résidents ont ainsi la possibilité d'y déguster un petit-déjeuner varié, des plats savoureux, des formules goûter, et un large choix de boissons chaudes ou fraîches. Pour favoriser les rencontres et créer du lien entre les résidents, des afterworks sont proposés régulièrement, ainsi que des brunchs le dimanche.



**Deux résidences Le Hüb by Privilodges ont déjà vu le jour dans les villes de Grenoble et Toulon.**

**Après l'ouverture du Nexus - Le Hüb by Privilodges de Nice, d'autres projets sont à l'étude sur des villes comme Chambéry, Bordeaux, Reims, Rennes...**

**Pour plus d'informations, rendez-vous sur [www.lehub-privilodges.com](http://www.lehub-privilodges.com)**

## Le dispositif LMNP

La Location Meublée Non Professionnelle permet l'accès à la propriété d'un bien de petite taille à des prix compétitifs. Le dispositif offre aux acquéreurs des intérêts certains (récupération de la TVA\*, fiscalité avantageuse sur les revenus perçus, etc.). De plus, la location est entièrement prise en charge par un gestionnaire spécialisé libérant le propriétaire de toutes ses contraintes.

\*Soumis à la signature d'un bail commercial et la fourniture de 3 services para-hôteliers

### Les atouts du LMNP :

- × Amortissement permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs
- × Revenus locatifs de nature BIC
- × Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition\*
- × Bail ferme de 11 ans et 11 mois



## Privilodges : votre spécialiste de l'hébergement

Depuis sa création en 2007, le groupe Privilodges bouscule les codes de l'hébergement en proposant des solutions inédites à destination des étudiants et des touristes, qu'ils soient d'affaires ou de loisirs. À travers 3 concepts spécialement conçus pour répondre aux attentes des résidents, Privilodges assure la conception et la gestion de résidences modernes, au cœur de grandes villes françaises.



## Privilodges Apparthôtel

Déjà implantées à Lyon, Grenoble, Clermont-Ferrand et Annecy, les « résidences urbaines » des Privilodges Apparthôtels ont été imaginées autour d'un objectif simple : offrir aux résidents des solutions de logements accueillantes, mêlant appartements privés (du studio au T4 selon les destinations) et espaces communs conviviaux. Familles, touristes et voyageurs d'affaires profitent ainsi de tout le confort d'un vrai logement, les services hôteliers en plus !

## Privilodges Résidences étudiants

Éligibles à l'ALS (Allocation de logement social), les appartements mis à la location dans les résidences étudiantes Privilodges se déclinent du studio au T4. Implantées au centre-ville de Grenoble et Lyon, les 5 résidences actuelles sont situées à proximité des réseaux de transport en commun pour faciliter le quotidien des étudiants. Elles sont équipées d'espaces privés pour améliorer la concentration, et de lieux de vie partagés pour favoriser les rencontres et les échanges entre les résidents.

Depuis peu, les résidences étudiants du groupe Artemisia Gestion se sont unies à celles du groupe Privilodges pour créer un ensemble de 16 résidences au cœur des villes estudiantines les plus importantes de France.

## Le Hüb by Privilodges

Dernier-né du groupe Privilodges, le Hüb est un concept unique avec pour objectif de proposer un hébergement ouvert à tous et basé sur le concept du co-living.

Retrouvez toutes les informations sur le concept Hüb by Privilodges en page 27.



## Groupe Edouard Denis

Fils de Michel Denis, 1<sup>er</sup> promoteur de la Côte d'Opale, Edouard Denis crée le Groupe Edouard Denis en 1996 et poursuit, avec ardeur, le développement de son entreprise. Passionné d'architecture, il grandit non loin du Touquet-Paris-Plage, où les fabuleuses villas et constructions de bord de mer rivalisent chacune de style, d'élégance et de créativité. bercé par les valeurs d'une famille où l'audace, l'exigence et l'enthousiasme du métier ont bâti la société que l'on connaît aujourd'hui, le Groupe Edouard Denis fait face aux grands enjeux de la ville de demain.

Anticiper les modes de vie et répondre aux besoins des usagers et des collectivités, concevoir des projets durables et engagés, proposer une offre multiproduits, telle est la politique du Groupe Edouard Denis.

Fort de son savoir-faire et de son professionnalisme, le Groupe Edouard Denis a accéléré son développement en s'entourant d'experts du tissu local et en multipliant ses implantations dans l'hexagone.

Avec 25 agences dans toute la France, et plus de 500 collaborateurs, le groupe Edouard Denis vous garantit une proximité et un accompagnement personnalisé, à chaque étape de votre projet d'investissement immobilier.

## Un suivi numérique simplifié

Grâce à une plateforme dédiée - disponible sur ordinateur, tablette et smartphone - vous pouvez suivre en temps réel les différentes étapes de votre projet immobilier, en vous connectant sur votre espace personnel sécurisé. Avancement des travaux, appels de fonds, dates des prochains rendez-vous ou envoi de message à votre chargé de clientèle : toutes les informations sont regroupées dans un même outil, pour fluidifier les échanges et assurer une meilleure transparence.



