

# VICTORIA PALACE

BEAUSOLEIL (06)

NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

## Beausoleil – Sur les hauteurs de Monaco

35-39 boulevard Guynemer, 06240 Beausoleil



### Accès

-  Aéroport international Nice-Côte d'Azur à 30 min, (Vol Paris-Nice : 1h25).
-  Gare de Monaco à 3 km.  
Gare de Roquebrune-Cap-Martin à 5 km.  
Gare TGV de Nice à 20 km.
-  Autoroute A8 vers la frontière italienne, sortie 56 Monaco.  
D6007 dite Nationale 7 appelée aussi Route de la moyenne Corniche.
-  Ligne B ZEST vers le Casino et l'Office du tourisme de Monaco en 5 min.

### Points-clés économiques

Beausoleil bénéficie du rayonnement de la principauté de Monaco (industrie du luxe, immobilier et tourisme).

Monaco classée comme l'Etat-cité le plus cher d'Europe. Très forte demande internationale. Détient la Tour Odéon emblème international de l'immobilier de Luxe avec un prix au mètre carré s'élevant à 91 000 €.

Implantation des sièges de grands groupes internationaux : Lancaster Group (cosmétiques) ou le laboratoire Biotherm. Nombreux événements culturels et sportifs : Grand Prix de Formule 1 ou le tournoi de Tennis de Monte-Carlo.

### Analyse immobilière et résidentielle

Située entre la dentelle rocheuse des Alpes et la mer, Beausoleil bénéficie d'une situation privilégiée en surplomb de la principauté monégasque.

Reconnue comme le "Petit Montmartre de la Côte d'Azur", Beausoleil est prisée pour son patrimoine historique de style Belle Époque et pour le charme de ses ruelles fleuries et escarpées.

La qualité de son standing est portée par sa situation exceptionnelle, limitrophe de Monte-Carlo et dans l'environnement ultra-résidentiel de Monaco, classé parmi les plus chers au monde.

Perl.

## Environnement immédiat

- Sur les hauteurs de Beausoleil.
- A 5 min à pied de Monaco.
- A 10 min en voiture de la plage du Larvotto.
- A proximité des commerces et services (théâtre, gymnase, stade, marché provençal, écoles et collèges).

## Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier de 4 bâtiments, au total : 108 logements.
- Une architecture monégasque au sein d'un environnement verdoyant.
- A proximité de la Tour Odéon.
- Prestations Haut de Gamme.
- Ascenseur et parking en sous-sol.
- Architecte : Renaud d'Hauteserre.
- Réglementation thermique RT2012

## Les intervenants

Promoteurs : Nexity, CECAZ (Caisse d'Epargne Côte d'Azur)

- **NEXITY** : Au service des particuliers, des collectivités et des entreprises, les activités de Nexity couvrent l'immobilier résidentiel et de bureaux, le logement et l'aménagement urbain.  
Chiffres clés 2017 : CA 3,5 Milliards d'€ - 18 351 logements neufs en France.
- **CECAZ** : Au service de près d'un million de clients sur le territoire des Alpes-Maritimes et du Var, la Caisse d'Epargne Côte d'Azur est un acteur majeur de sa région. Avec une offre complète en bancassurance, elle accompagne dans leurs projets l'ensemble des acteurs économiques qu'ils soient particuliers, professionnels, entreprises, associations, collectivités locales...

Usufruitier-bailleur : UNICIL

- Riche de plusieurs décennies au service du logement des salariés, le groupe UNICIL et ses sociétés partenaires ont développé sur toute la façade méditerranéenne un réseau de compétences unique en matière d'habitat.
- Du logement social au logement intermédiaire, de l'immeuble collectif à la maison individuelle en passant par l'habitat ancien rénové, le pôle locatif du groupe UNICIL intervient dans les régions PACA et Languedoc-Roussillon et s'articule autour de 3 Entreprises Sociales pour l'Habitat.
- Chiffres clés 2017 : patrimoine géré de plus de 28 000 logements.

Notaire : Maître Daphnée de BOYSSON-FERRE, Notaire

- Ordre du dépôt de garantie : Maître Daphnée de Boysson-Ferré, Notaire.
- Montant du dépôt de garantie: 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propiété.

## Sélection Perl

- 33 appartements du studio au 4 pièces répartis du RDC surelevé au 5ème étage.
- Tous les appartements sont prolongés de terrasses et bénéficient d'un parking en sous-sol.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propiétaire.



## Éléments financiers

Durée du démembrement	18 ans
Valeur économique de la nue-propiété	59 %
Valeur économique de l'usufruit	41 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	22 €	Rendement brut de <b>3,75%</b> Soit 22 € x 12 mois / <b>7 047 €</b> (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100 %	
Charges, travaux et taxes	23 %	
Indexation des loyers et charges	1,5 %	
Actualisation	2,5 %	

	Pleine-propiété	Nue-propiété
<b>Prix moyens m<sup>2</sup> hors parking</b>		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking	6 110 €	3 605 €
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking	6 301 €	3 717 €
<b>Prix des parkings</b>		
Parking sous-sol simple cat B	28 000 €	16 520 €
Parking sous-sol simple	35 000 €	20 650 €
Box simple	43 500 €	25 565 €
Box simple cat B	40 000 €	23 600 €
Box PMR	48 000 €	28 320 €
<b>Budget moyen / typologie (parking compris)</b>		
4/ Studios de 29 m <sup>2</sup>	De 198 à 244 K€	De 117 à 144 K€
13/ 2 pièces de 42 m <sup>2</sup> à 56 m <sup>2</sup>	De 274 à 393 K€	De 162 à 232 K€
14/ 3 pièces de 58 m <sup>2</sup> à 71 m <sup>2</sup>	De 339 à 525 K€	De 210 à 310 K€
2/ 4 pièces de 76 m <sup>2</sup>	De 540 à 555 K€	De 319 à 328 K€

## Calendrier prévisionnel

- Immeuble en cours de construction
- Signature des actes notariés :  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2019**
- Livraison de l'immeuble :  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2021**

## IMPORTANT

- PC purgé
- Agrément obtenu

Carte de marché

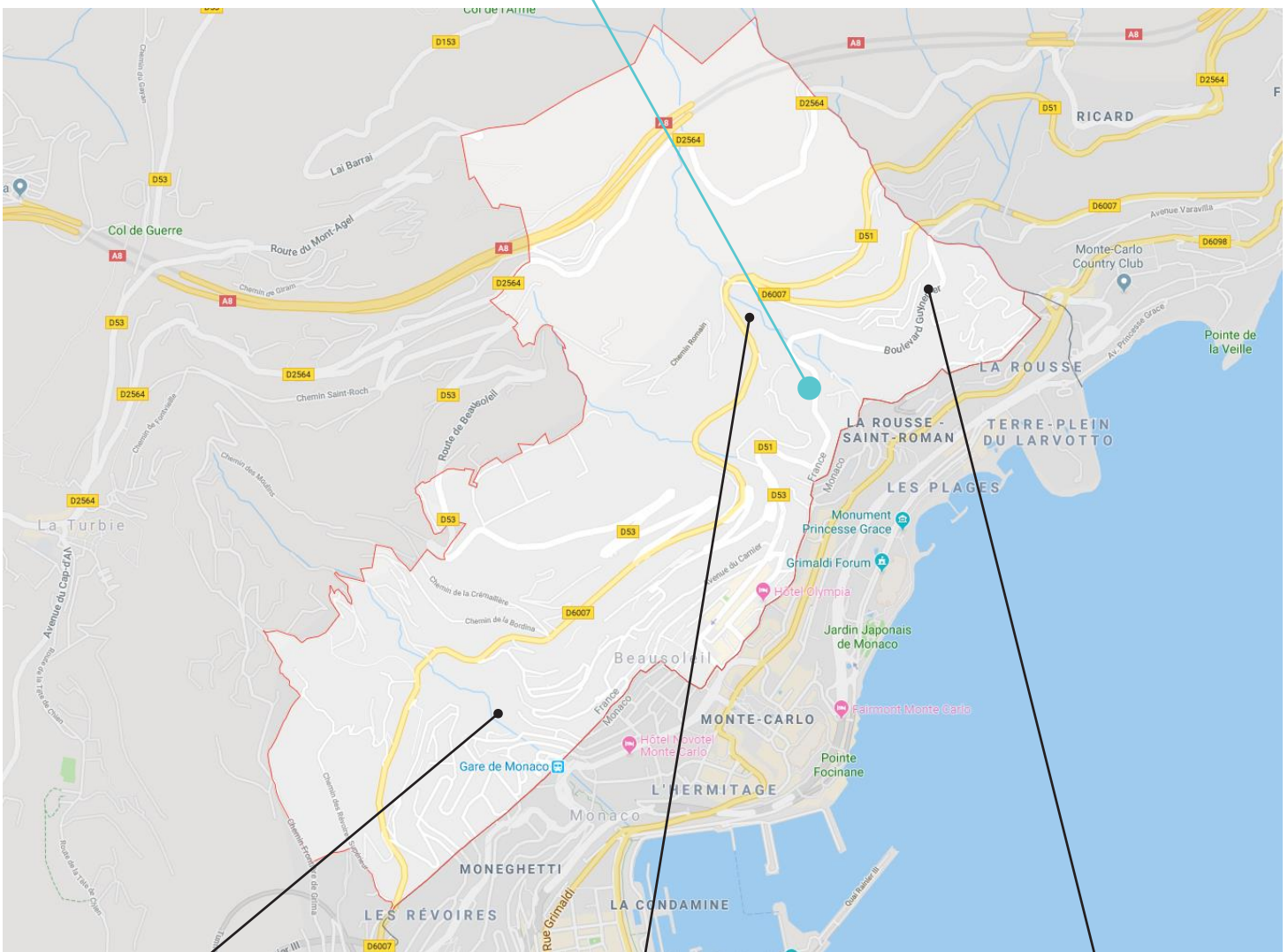


# Victoria Palace

**Perl**

**6 300 €/m<sup>2</sup> HP**

Livraison : 4T 2021



**« So Moneghetti »**  
KAUFMAN & BROAD

Stock initial : 28 lots

**Prix moyen stock initial :**  
**7 180 €/m<sup>2</sup> HP**

Livr. 4T 2020

**« Sea View »**  
GAMBETTA

Stock initial : 21 lots

**Prix moyen stock initial :**  
**7 395 €/m<sup>2</sup> HP**

Livr. 2T 2020

**« Krystal Palace »**  
BPD MARIIGNAN

Stock initial : 51 lots

**Prix moyen stock initial :**  
**7 650 €/m<sup>2</sup> HP**

Livr. 2T 2019

Sources : Sites promoteurs / Sites spécialisés

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27 - [perlpatrimoine.com](http://perlpatrimoine.com)

Éléments non contractuels, communiqués à titre indicatif uniquement - 04/2019