

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06)





OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

Roquebrune-Cap-Martin – entre Menton et Monaco, à 5 km de la frontière italienne

153 Avenue de Verdun, 06190 Roquebrune-Cap-Martin



Accès

-  Autoroute A8 reliant Lyon à Nice puis à l'Italie, D2564 qui mène à la Turbie, D6007 qui dessert le littoral.
-  En bus, ligne 100, 21, N2, 18 au pied du projet desservant Roquebrune Centre, Monaco et Menton.
-  En train, gare de Carnolès à 300 m (5 min à pied).
-  Aéroport international de "Nice Côte d'Azur" à 40 km (45 min en voiture).

Points-clés économiques.

Projet d'aménagement de l'ancienne base aérienne en ZAC : construction de 405 logements, des équipements publics et des espaces dédiés aux activités commerces-loisirs.

Commune bénéficiant de l'attractivité de 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 (91 000 €/m²).

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.

Source : Office du tourisme de Monaco/ Roquebrune

Analyse immobilière et résidentielle

Station balnéaire familiale à consonance italienne située sur la côte d'Azur, entre Menton et Monaco, à 5 km de la frontière italienne.

Roquebrune abrite de nombreux vestiges traçant l'histoire de la ville dont certains monuments historiques : le village médiéval et son château édifié vers l'an 970, l'édifice romain datant de l'Antiquité, la Grotte du Vallonet, l'un des plus anciens sites préhistoriques d'Europe.

Proche du nouveau cœur de Roquebrune et de nombreuses commodités, "Rocher d'Opale" bénéficie d'une implantation privilégiée à proximité de l'un des quartiers emblématiques prisé pour ses belles villas et de la plage du Golfe Bleu.

Perl.

Environnement immédiat

- Dans le quartier résidentiel de Carnolès principalement composé d'appartements.
- Proche du cœur de ville et des plages.
- A proximité des équipements sportifs et culturels garantissant des loisirs diversifiés : salle multisports, stade, piscine, centre culturel et loisirs...

Le projet immobilier

- Une résidence à l'architecture contemporaine.
- Larges balcons filants pour chaque appartement.
- De nombreuses jardinières animent le bâtiment.
- Architecte : ABC Architecture Cabane.
- Réglementation thermique 2012.

Sélection Perl

- 39 appartements du 2 au 4 pièces, répartis du 1^{er} au 7^{ème} étage.
- Tous les appartements disposent d'un emplacement de stationnement et d'une cave.
- Opération 100% Perl.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propiétaire.



Les intervenants

Co-promotion : PERL / PIM (filiale MRE)

- Financement : PERL
- Maîtrise d'Œuvre : PERL
- GFA consentit par BECM

L'usufuitier-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 2018 : patrimoine géré de plus de 25 000 logements.

Notaire : Maître Daphnée de BOYSSON-FERRE

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

Éléments financiers

Durée du démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	64 %
Valeur économique de l'usufruit	36 %

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 ² /mois)	20,6 €	Rendement brut de 3,18 % Soit 20,6 € x 12 mois / 7 775 € (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100%	
Charges, travaux et taxes	23%	
Indexation des loyers et charges	1,50%	
Actualisation	2,5%	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m ² , hors parking	7 056 €	4 516 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	7 150 €	4 577 €
Prix des parkings & caves		
Emplacement de stationnement en sous-sol simple	30 000 €	19 200 €
Box simple	37 500 €	24 000 €
Box double	55 000 €	35 200 €
Cave	3 000 €	1 920 €
Budget moyen / typologie (parking compris)		
19/ 2 pièces de 43 m ² à 78 m ²	De 347 à 545 K€	De 221 à 349 K€
15/ 3 pièces de 56 m ² à 75 m ²	De 445 à 650 K€	De 285 à 416 K€
5/ 4 pièces de 80 m ² à 92 x m ²	De 597 à 763 K€	De 382 à 488 K€

Calendrier prévisionnel

- Début des travaux :
3^{ème} trimestre 2020
- Notification et signature des actes NP
1^{er} trimestre 2021
- Livraison et début d'usufruit :
3^{ème} trimestre 2023

IMPORTANT

- Agréments obtenus
- PC purgé
- PCM purgé

Carte de marché

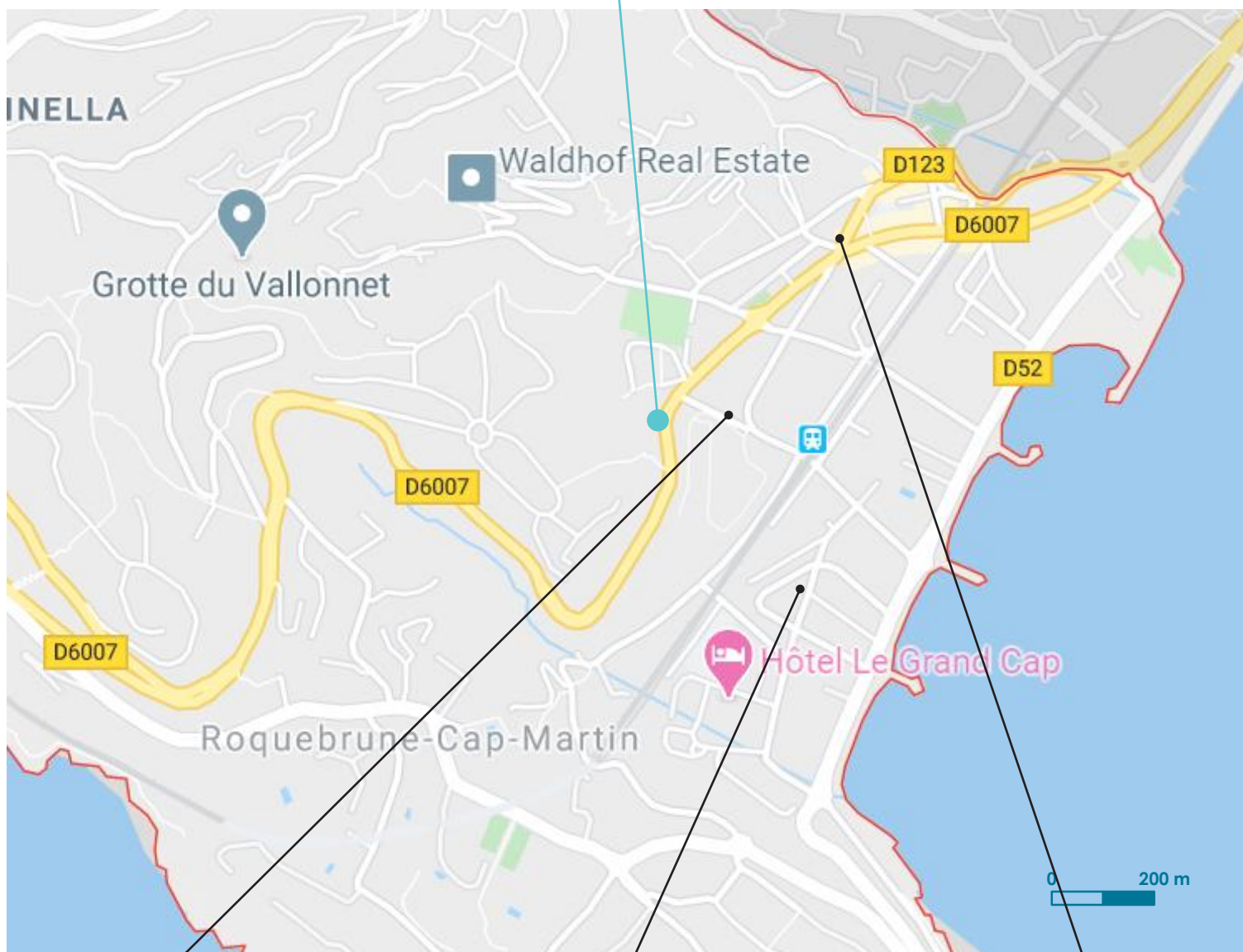


Rocher d'Opale

PIM-Perl / UNICIL

Perl.

7 150 €/m² HP



« Kosmic »

GAMBETTA

13 lots restants / 16 au total

Prix moyen stock initial :

8 325 €/m² HP

Prix moyen stock restant :

7 935 €/m² HP

Livr. 2T 2022

Aperçus mer en étages bas et vues mer en étages élevés

« New Majestic »

KAUFMAN & BROAD

63 logements au total

Prix moyen stock initial :

7 525 €/m² HP

Livr. 2T 2021

Vues mer en étages élevés, piscine et solarium sur le toit

« Cap Liguria »

PITCH PROMOTION

5 lots restants / 10 au total

Prix moyen stock restant :

7 590 €/m² HP

Livr. 3T 2021

Aperçus mer en étages bas et vues mer en étages élevés