

DOCUMENTATION PARTENAIRE



DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

 **Ville touristique de bord de mer**



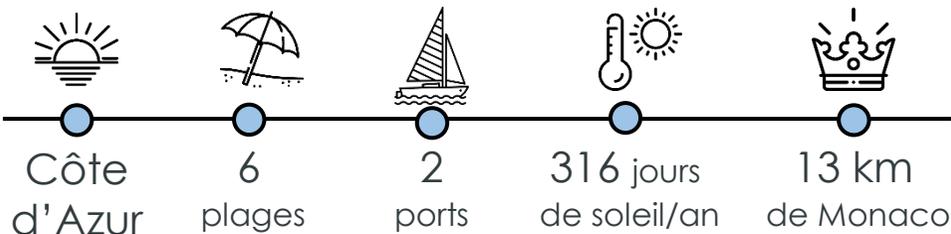
VAL D'OR

40 – 42 rue des Sœurs Munet

06500 MENTON

POINTS FORTS

Ville



Résidence



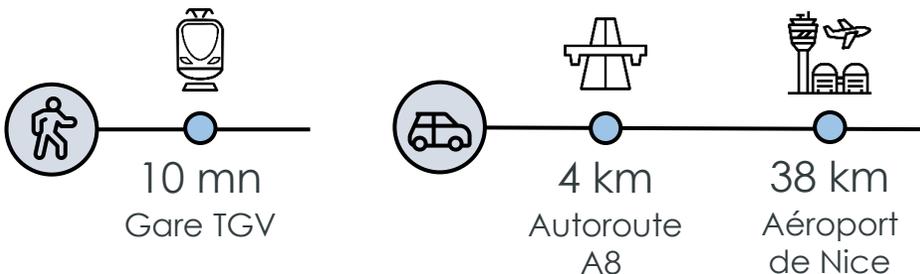
Localisation résidence



Lots en démembrement de propriété



Desserte résidence



Intervenants



KAUFMAN & BROAD

Création en **1968**



UNICIL
GROUPE ACTION LOGEMENT

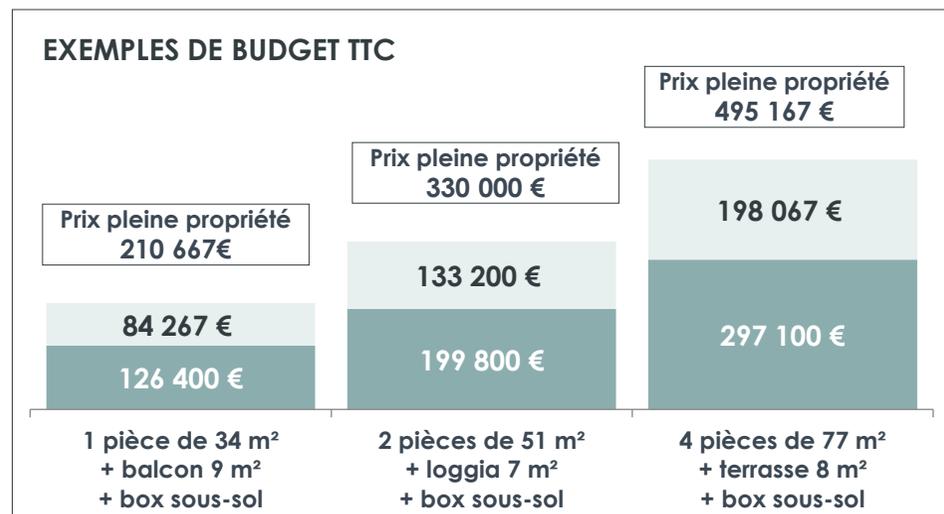
+ 28.000 lots gérés
en PACA et Occitanie

INDICATEURS FINANCIERS ET DE CONSTRUCTION

Durée du démembrément	17 ans à compter du jour de la livraison
Avantage acquis	40% du prix de vente pleine propriété
Valorisation de la nue-propriété	60% du prix de vente pleine propriété

Prix moyen en PLEINE PROPRIÉTÉ	5 961 € TTC / m² habitable 30 000 € TTC le box en sous-sol
Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ	3 576 € TTC / m² habitable 18 000 € TTC le box en sous-sol
Fourchette de prix parking inclus	de 126 400 € TTC le studio à 297 100 € TTC le 4 pièces

Permis de construire	PC délivré le 27/12/2019 et purgé de tout recours.
Actabilité prévisionnelle	2^{ème} trimestre 2021
Livraison prévisionnelle	4^{ème} trimestre 2022
GFA	Crédit Agricole CIB
Dépôt de garantie	1.500 € par virement bancaire



CARTE DES PRIX PLEINE PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF



Etude réalisée le 04/01/2021 : Sources : Selogerneuf.com, site Promoteurs / Monteurs

CARTE D'IDENTITÉ – MENTON (CHIFFRES CLÉS INSEE 2017)



- Ville française la plus orientale de la Côte d'Azur, **bordée par la Méditerranée et frontalière de l'Italie**
- **Ville d'Art et d'Histoire - Station touristique - Cité des jardins - Cité du citron**
- **Microclimat :**
 - hiver doux et ensoleillé
 - été chaud tempéré par la brise marine

- **8^{ème} ville des Alpes-Maritimes** en terme d'habitants



28.958 habitants :

- 30 ans : 29%
30 à 59 ans : 38%
+ 60 ans : 33%

13 898 ménages :

Couples avec enfant(s) : 28%
Famille monoparentales : 16%
Couples sans enfant : 46%

CARTE D'IDENTITÉ – MENTON (CHIFFRES CLÉS INSEE 2017)

▪ 3.591 établissements sur la commune



► génèrent **8.550 emplois**

▪ 16 826 actifs de + 15 ans ayant un emploi et résidant dans la zone



48% travaillent sur la commune

52 % travaillent hors de la commune

(dont **80% à Monaco**)

Place financière internationale, la **principauté monégasque**, où vivent 36.000 habitants dont 1/3 d'actifs, est une zone d'intense activité économique (**50.000 emplois**).

▪ 29 117 logements



10% de maisons

57% de propriétaires

89% d'appartements

39% de locataires

- **48%** de résidences principales
- **44%** de résidences secondaires
- 8% de logements vacants

- Le nombre de **résidence secondaire** a crû de **61% en 20 ans**, tandis que le parc de **résidences principales** n'augmentait que de **11%**



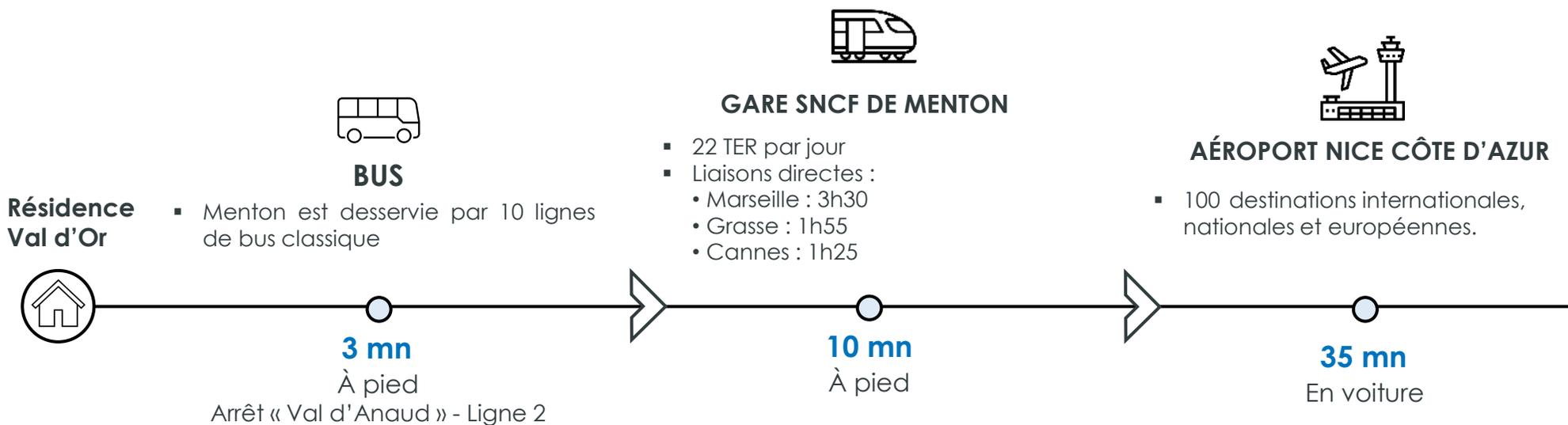
- Les **actifs** en quête de logements sont en concurrence avec les **retraités** qui **représentent 35 %** de la population de 15 ans ou plus

ÉQUIPEMENTS

- **6 plages et 2 ports de plaisance**
- **9 équipements culturels** : 4 musées, 1 Palais de l'Europe (théâtre, galerie d'art contemporain, bibliothèque municipale), 2 théâtres, 1 conservatoire municipal de musique, danse et théâtre, 1 cinéma
- **2.000 manifestations par an** : dont Fête du Citron, nocturnes, concerts, pièces de théâtre, ballets, opéra, festivals et expositions.
- **Équipements de loisirs** : Casino Barrière, ludothèque
- **14 équipements sportifs municipaux** : 2 gymnases, 3 stades, 7 courts de tennis, 1 complexe sportif, 1 piscine municipale
- **Activités nautiques** : jet-ski, voile, kayak, plongée, pêche ...
- **5 accueils petite enfance** : 4 crèches et 1 micro-crèche.
- **22 établissements scolaires** : 8 écoles maternelles, 9 écoles primaires, 3 collèges, 2 lycées.
- **2 établissements d'enseignement supérieur** : IUT de Menton, Institut de Formation en Soins Infirmiers, Institut d'études politiques de Paris Sciences Po - antenne Moyen-Orient et Méditerranée.



UNE DESSERTE PERFORMANTE



SITUATION PROGRAMME : QUARTIER



Illustration non contractuelle

BORRIGO est un quartier au paysage verdoyant et à l'ambiance calme, qui abrite **3 697 habitants** qui ont une moyenne d'âge de 40 ans, et ont des revenus confortables. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de commerce, d'éducation, de culture, de santé.

Services de proximité :



1 médecins



1 supermarché



3 écoles



6 restaurants



2 lycées

Source : www.cityzia.fr

ÉQUIPEMENTS ACCESSIBLES DEPUIS LA RÉSIDENCE



6 mn

Groupe scolaire



10 mn

Supermarché



10 mn

Gare de Menton



11 mn

Plage



4 mn

Casino



6 mn

Port /
Ville historique



10 mn

Italie



27 mn

Monaco



35 mn

Aéroport
Nice Côte d'Azur

ZOOM VUE AÉRIENNE – EMPLACEMENT RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

PRÉSENTATION DU PROGRAMME – PERSPECTIVES



Bât. A et B Rue des sœurs Munet



Bât. C et D

Illustrations non contractuelles

PRÉSENTATION DU PROGRAMME – PLAN MASSE



Illustration non contractuelle

PRÉSENTATION DU PROGRAMME – LES FAÇADES



Illustrations non contractuelles

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Conception de la résidence



4 bâtiments



65 appartements, du studio au 5 pièces



Places de stationnement en sous-sol



Îlot végétalisé

Démembrement de propriété



Démembrement 17 ans



Valorisation de la nue-propriété 60%



23 appartements du studio au 4 pièces en totalité sur le bâtiment A :

- **1 pièce :** 5 appartements de 33,9 m²
- **2 pièces :** 10 appartements de 49 à 50 m²
- **3 pièces :** 4 appartements de 66 à 69 m²
- **4 pièces :** 4 appartements de 77,4 m²



Balcon ou Terrasse
pour tous les appartements



23 box en sous-sol

SITUATION DES LOTS – FAÇADE OUEST – côté rue - **Bâtiment A**



Illustration non contractuelle

SITUATION DES LOTS – FAÇADE EST – côté intérieur - **Bâtiment A**



Illustration non contractuelle

SITUATION DES LOTS – FAÇADE NORD - **Bâtiment A**



Illustration non contractuelle

PRESTATIONS SOMMAIRES

Norme	<ul style="list-style-type: none">• Réglementation Thermique RT 2012 – 10 %• Certification : NF HABITAT
Revêtements de sols	<ul style="list-style-type: none">• Pièces sèches : carrelage en grés émaillé 43x43 ou 45 x 45• Pièces humides : carrelage en grés émaillé 43x43 ou 45 x 45
Revêtements muraux	<ul style="list-style-type: none">• Peinture pour pièces sèches et humides.• salle d'eau : faïence murale
Menuiseries et fermetures extérieures	<ul style="list-style-type: none">• Fenêtres et portes fenêtres ouvrantes à la française seront en PVC blanc. Les portes fenêtres coulissantes, selon les plans de l'architecte seront en aluminium blanc. Double vitrage isolant d'une épaisseur suivant études thermique et acoustique.• Volets roulants avec lames en P.V.C., blanc. Manoeuvre avec motorisation électrique pour toutes les pièces hors salle de bain, salle de douche et WC.
Équipements intérieurs	<ul style="list-style-type: none">• Production d'eau chaude par chauffe-eau thermodynamique individuel• Salle d'eau ou salle de bain : Baignoire en acier émaillé avec douchette et flexible sur support mural. Receveur de douche en céramique blanche. Paroi de douche pour les receveurs, avec porte type coulissante. Meuble vasque, blanc, avec vasque intégrée en céramique blanche. Applique lumineuse et miroir au-dessus du lavabo. Sèche serviette électrique• WC suspendu
Accès à la résidence	<ul style="list-style-type: none">• Accès immeuble par visiophone.
Équipements généraux	<ul style="list-style-type: none">• Ascenseur desservant tous les niveaux.

INTERVENANT : PROMOTEUR

KAUFMAN & BROAD

KAUFMAN  BROAD

- **Kaufman & Broad est un groupe solide, d'envergure nationale, composé d'hommes et de femmes à l'esprit d'entrepreneur et partageant une même vision de leur métier : le client, l'utilisateur sont au cœur de la stratégie et des décisions.**
- Les savoir-faire :
 - Les Grands projets urbains : Inspirateur de nouvelles dynamiques urbaines
 - Immobilier d'entreprise : Contribuer à l'attractivité durable des entreprises et au bien-être au travail
 - Immobilier résidentiel : Répondre durablement aux enjeux du logement
 - Résidences gérées : Une réponse aux défis sociétaux

Chiffres clés 2019

- **Création en 1968**
- **Plus de 8 000 logements réservés**
- **Près de 340 500 m² de bureaux, hôtels, locaux d'activités et commerces en développement**
- **Chiffre d'affaires 1 472 millions d'euros**

Source : www.kaufmanbroad.fr

INTERVENANT : BAILLEUR

UNICIL



- Riche de plusieurs décennies au service du logement des salariés, UNICIL est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (filiale immobilière du groupe Action logement).
- Née de la fusion de ses trois ESH (Phocéenne d'Habitations Domicil SNHM), UNICIL gère un patrimoine de plus de 28 000 logements dans le Grand Sud et développe une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins du plus grand nombre.
- UNICIL a pour mission de contribuer au développement du lien social et ses domaines d'intervention sont nombreux :
 - Développer et diversifier l'offre de logements sociaux
 - Offrir des logements adaptés là où les besoins de logement sont les plus pressants
 - Entretien et rénover le patrimoine tout en apportant sa contribution au développement durable
 - Participer à la réhabilitation des espaces urbains et favoriser le renouvellement urbain
 - Participer à la vie des quartiers

Chiffres clés

- **28 000 logements gérés dans le Grand Sud**
- **Présent sur les départements 04 05 06 13 83 et 84**

ACTION LOGEMENT Chiffres clés 2018

- + de 60 ans d'expérience sur toute la France
- Contribution nette des entreprises 1 742 M€
- Un patrimoine de 1 032 499 logements
- 18 000 collaborateurs
- Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés.



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Partenaire des professionnels du patrimoine
19, rue de Mogador - 75009 Paris | Accueil : 01 81 70 33 10 - Mail : contact-iplus@consultim.com

IPLUS DIFFUSION, SAS au capital de 383 590 euros – Siège social : 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 852 926 054 RCS Nantes
Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds n° CPI 9201 2019 000 042 837 délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire
IPLUS DIFFUSION est une filiale de CONSULTIM GROUPE

Crédits visuels : Istock – flaticon.fr - Document non contractuel

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Illustrations non-contractuelles. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.