

VILLEFRANCHE-SUR-MER (06)

OBJECTIF :  QUALITÉ PATRIMONIALE

Villefranche-sur-Mer – Limitrophe de Nice

7 Avenue de Verdun, 06230 Villefranche-sur-Mer



Accès

-  Autoroute A8 à 20 min reliant Aix-en-Provence à Monaco
-  En bus, lignes 80 - 100 et 15 vers Nice, Menton et Monaco.
-  En train, gare de "Villefranche-sur-Mer" à 850 m (10 min à pied) et gare TGV de Nice à 5 km.
-  Aéroport international de "Nice Côte d'Azur" à 13 km.

Points-clés économiques.

Villefranche compte dans son patrimoine de luxueuses villas comme la Villa Léopolda qui est l'une des trois villas les plus chères au monde (653 000 000 €).

Escale incontournable des croisières en Méditerranée, Royal Caribbean, Disney Cruises ou encore Celebrity Cruises y font des escales régulièrement (élue meilleure destination croisière en Méditerranée occidentale en 2018 par Cruise Critic).

Membre de la métropole de Nice-Côte-d'Azur : 220 000 emplois, 10 millions de touristes par an, 35 000 étudiants, 2^{ème} destination touristique de France, 2^{ème} destination pour le tourisme d'affaires, 2^{ème} parc hôtelier national.

Source : Cruise Critic, Nice.fr

Analyse immobilière et résidentielle

Limitrophe de Nice et proche de Monaco, Villefranche-sur-Mer est prisée pour sa situation exceptionnelle et sa grande qualité résidentielle.

La ville répertorie 160 lieux et monuments à l'inventaire des monuments historiques. De la Citadelle Saint-Elme du XVI^e siècle au port royal de La Darse, la ville offre de belles perspectives touristiques.

"L'Émeraude" offre une situation de choix au centre de Villefranche-sur-Mer et de la vieille ville. À quelques pas de la Citadelle, le secteur de l'avenue de Verdun permet un accès facile aux bords de plage et à ses animations.

Environnement immédiat

- Un secteur historique et commerçant dans l'environnement résidentiel et animé de l'avenue de Verdun.
- A proximité du centre historique (200 m), de port de la Darse (400 m) et des plages des Marinières (800 m).

Le projet immobilier

- Une Résidence close et sécurisée par système VIGIK, au style contemporain et élégant.
- Chaque appartement est baigné de lumière grâce à de généreuses ouvertures sur l'extérieur.
- Architecte : Agence Capelier.
- Réglementation thermique 2012.

Sélection Perl

- 16 appartements du studio au 4 pièces, répartis du RDJ au 2^{ème} étage.
- Tous les appartements disposent d'un balcon ou d'un jardin et pour la plupart, un emplacement de stationnement.
- Opération 100% Perl.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propritaire.



Les intervenants

Maitre d'ouvrage : Perl

L'usufuitier-bailleur : VILOGIA

- Vilogia possède et gère aujourd'hui un patrimoine locatif de 71 399 logements dans 8 grandes métropoles. Implanté dans près de 319 communes sur Lille Métropole, Paris Métropole, Grand Est, Lyon Métropole, Grand Sud, Bordeaux Métropole, et Nantes Métropole, le Groupe propose - grâce à des partenariats avec des acteurs reconnus de l'immobilier - des offres locatives sur tout le territoire national.
- Chiffres clés 2018 : CA : 393,4 M€, 71 399 logements locatifs dans 319 communes.

Notaire : Maitre 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-proprété

Éléments financiers

Durée du démembrement	16 ans et 6 mois
Valeur économique de la nue-propiété	65 %
Valeur économique de l'usufruit	35 %

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

Valeur locative (m²/mois)	25,6 €	Rendement brut de 3,13 % Soit 25,6 € x 12 mois / 9 817 € (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-propiété	Nue-propiété
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m ² , hors parking	8 070 €	5 246 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	8 568 €	5 570 €
Prix des parkings		
Emplacement sous-sol simple	45 000 €	29 250 €
Emplacement extérieur simple	40 000 €	26 000 €
Garage 2 Roues	3 000 €	1 950 €
Budget moyen / typologie (parking compris)		
8/ studio de 18 m ² à 20 m ²	De 166 à 225 K€	De 108 à 146 K€
4/ 2 pièces de 31 m ² à 47 m ²	De 322 à 392 K€	De 209 à 255 K€
3/ 3 pièces de 48 m ² à 68 m ²	De 483 à 547 K€	De 314 à 354 K€
1/ 4 pièces de 84 m ²	756 K€	492 K€

Calendrier prévisionnel

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

IMPORTANT

- Agréments en cours
- PC purgé
- PCM en cours de purge

Carte de marché



L'Émeraude

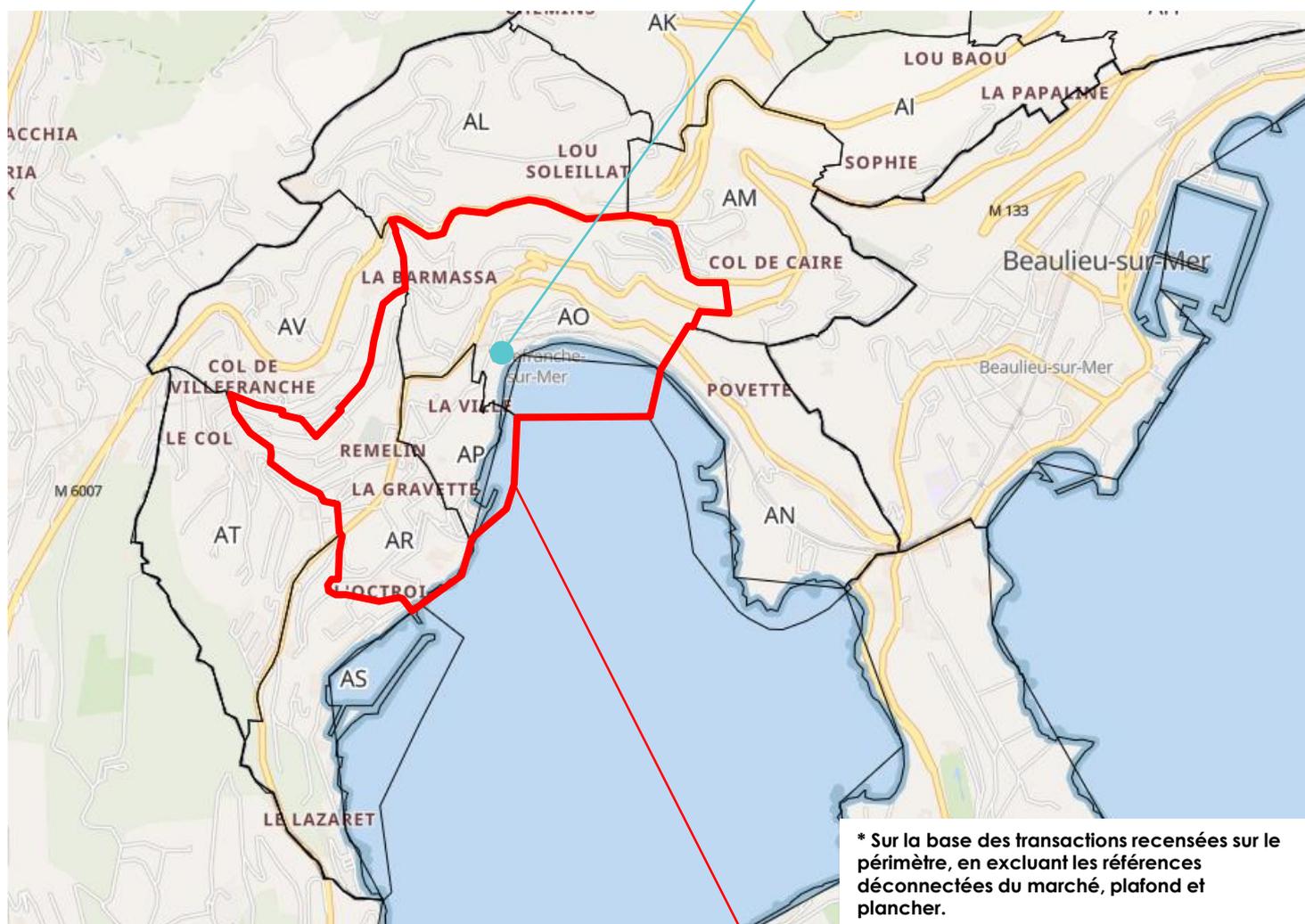
Perl / Vilogia

Perl.

8 568 €/m² HP

Absence d'offre neuve à Villefranche-sur-Mer

- Transactions recensées sur un périmètre élargi autour du site, effectuées entre le 01/01/2018 et le 01/01/2019



94 transactions enregistrées

T1	17 - 34 m ²	7 110 €
T2	23 - 58 m ²	6 712 €
T3	46 - 76 m ²	6 238 €
T4	68 - 119 m ²	6 691 €
Prix moyen global de l'échantillon		6 685 €/m ²

➤ Soit un différentiel de l'ordre de 20 % avec le neuf.

Source : DVF (Demande de Valeur Foncière)