





16 LANGEVIN

BEAUSOLEIL

CATELLA

PATRIMOINE



Baie de Monaco

BEAUSOLEIL

L'ART DE VIVRE AUX PORTES DE MONACO.

« Une ville jeune, cosmopolite et dynamique. »

Beausoleil, c'est un équilibre parfait entre le dynamisme monégasque, la douceur de vivre des Alpes-Maritimes et l'exclusivité d'une adresse de prestige.
Beausoleil, ville fleurie dans le secteur le plus huppé de la Côte d'Azur, située en amphithéâtre au-dessus de la Principauté de Monaco. De sa naissance au début du XXe siècle, elle conserve une architecture remarquable qui lui vaut d'être reconnue ville « Belle Époque ». Plusieurs bâtiments sont actuellement attribués aux chantiers Eiffel, comme la verrière du Riviera Palace et le marché de Beausoleil. Beausoleil regorge d'endroits à visiter et à contempler. Entre ses monuments historiques, ses quartiers emblématiques, ses vues dégagées et ses habitats authentiques, Beausoleil offre un quotidien facilité et plaisant. Véritable balcon sur la mer Méditerranée, elle offre à voir de magnifiques panoramas du Cap Ferrat à l'Italie. Ville cosmopolite, Beausoleil propose, tout au long de l'année, de nombreuses manifestations (festives, culturelles, sportives, folkloriques…). Parmi les événements incontournables : le Festival de Musique de Chambre, le Festival du Livre Jeunesse, « Les Héros de la TV » et « le Marché des Couleurs et des Saveurs d'Italie » organisé dans le cadre de son Jumelage avec la cité piémontaise d'Alba. Avec le dynamisme de ses commerces, sa saison culturelle, ses nombreuses animations et festivités, Beausoleil est une ville d'espaces naturels et de convivialité, aux portes de la Principauté. Beausoleil offre un cadre naturel exceptionnel pour les amateurs de randonnées. Ses sentiers pittoresques serpentent à travers les collines, offrant des vues imprenables sur la mer Méditerranée et la principauté. Les parcours comme celui du mont des



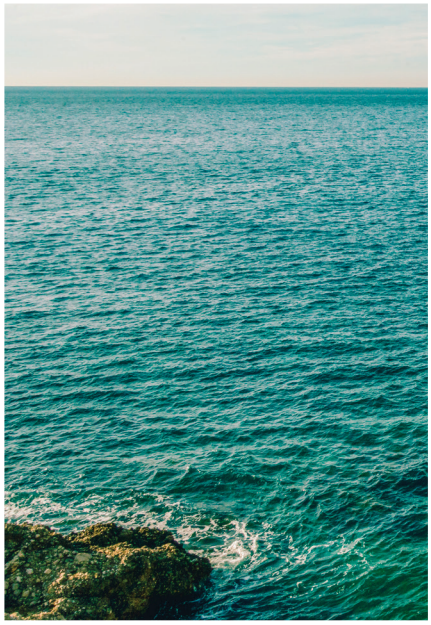
Église de Saint-Joseph

mules vous invitent à une immersion totale dans la nature, idéal pour des balades en famille ou des randonnées sportives.



Centre ville de Beausoleil

Beausoleil constitue aussi une porte d'accès priviliégiée aux sentiers du littoral, tant pour faire le tour du Cap Martin à Roquebrune que pour explorer le sentier des douaniers de Cap d'Ail. Ces promenades offrent une experience sensorielle unique, où la merre et la terre se rencontrent harmonieusement. Aussi, à quelques centaines de mètres d'altitude se trouve un véritable petit paradis :





le Parc des Sports et de Loisirs André Vanco, aussi appelé le Devens, poumon vert de Beausoleil. Au milieu des pinèdes, en surplomb de la Méditerranée, il est le lieu privilégié des sportifs et des familles : pique-nique, balade au soleil, promenade de santé et jeux d'enfants, tout est possible sur ce site exceptionnel !



SITUATION

AUX PORTES DE LA CITÉ PRINCIÈRE DE MONACO,
BEAUSOLEIL OFFRE UN PANORAMA DU CAP FERRAT À L'ITALIE.

Limitrophe avec Monaco, la ville qui s'enroule au-dessus de la Principauté et qui surplombe la Méditerranée, se répartit en trois principaux quartiers, celui du Centre, des Moneghetti et du Tenao. Beausoleil dispose aussi d'une zone moins urbanisée sur les hauteurs, qui jouxte notamment La Turbie, caractérisée par de grands espaces verts et des habitations aux superbes vues mer. Sa situation géographique exceptionnelle offre de magnifiques perspectives et des panoramas saisissants du Cap Ferrat à l'Italie. Deuxième commune après Menton en termes d'importance démographique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, sa population se caractérise par une très forte proportion d'actifs, notamment de Monaco.



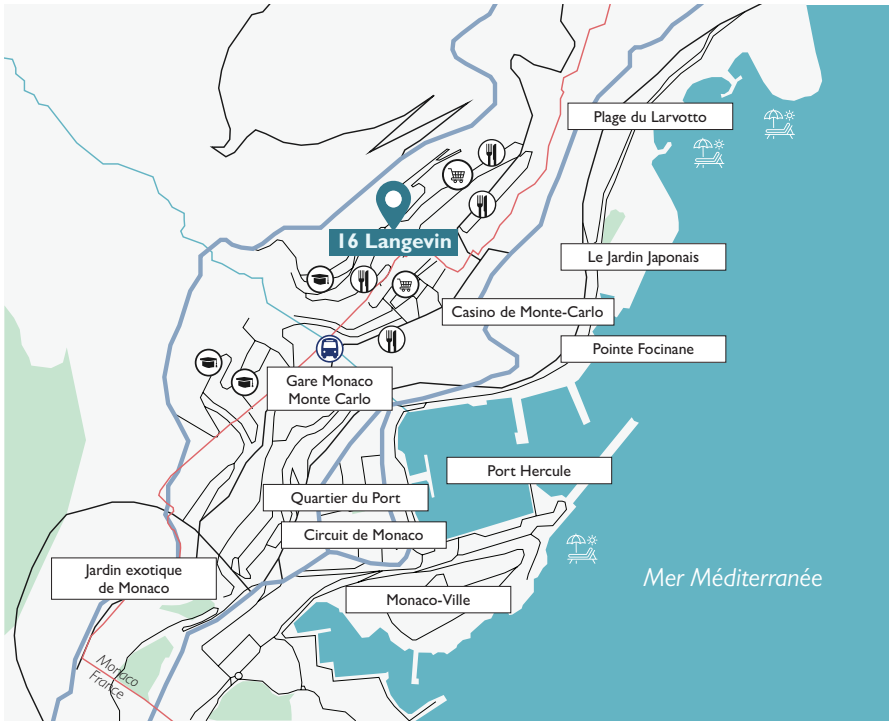
À 35 kilomètres de l'aéroport Nice Côte d'Azur



L'ADRESSE

UNE ADRESSE UNIQUE
QUI PROCURE BIEN-ÊTRE ET SÉRÉNITÉ.

Baignée dans son ambiance de village aux façades historiques colorées, l'avenue du Professeur Langevin ravit par sa sérénité, sa centralité et les vues panoramiques qu'elle révèle. De votre porte, sillonnez Beausoleil, ses ruelles et ses escaliers urbains emblématiques pour rejoindre le marché Gustave Eiffel, visiter une exposition au « Village Charlot » ou assister aux festivités beausoleilloises. Vos pas vous menant en quelques minutes au centre-ville de Monaco, redécouvrez le plaisir de flâner dans un musée à ciel ouvert. Pour un quotidien facilité, appréciez la présence d'escalators en plein air pour rejoindre votre résidence.



AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- *À 180 m de la frontière avec la principauté de Monaco*
- *À 10 min à pieds de la gare de Monaco*
- *À 30 min en voiture de l'aéroport Nice Côte d'Azur*
- *À 10 min en voiture de la plage du Larvotto*
- *À 25 min à pied du Circuit de Monaco et du Port Hercule*
- *À 300 m du collège Bellevue et à 400 m de l'école maternelle Les Copains*
- *À 650 m des Jardins de la petite Afrique et la place du Casino*

Tout proche, poumon vert surplombant la Méditerranée, le parc du Devens offre sur 6 hectares des activités sportives et de loisirs à tous, ses cours de tennis et de paddel, son parcours santé ou bien encore son boulodrome.

L'ÉLÉGANCE CONTEMPORAINE
ALLIÉE À L'EXCELLENCE DE LA FRENCH RIVIERA.

Imaginez, chaque jour de l'année, vivre dans un décor de carte postale.
16 Langevin ravit par sa sérénité et sa centralité. Le projet s'implante au coeur de Beausoleil, sur un terrain surplombant la Principauté et reste protégé des vis-à-vis.



La résidence épouse les courbes de la colline et s'insère délicatement entre les maisons typiques, créant par son dessin sobre un élégant trait d'union architectural contemporain. Tel un belvédère surplombant la baie de Monaco, les deux bâtiments s'implantent en étages. Clément Donnefont - **Atelier Allione Architectes** : « *Les lignes architecturales sont d'écriture contemporaine, et de style épuré et dynamique, avec ses volumes rectilignes et ses lignes tendues. Les larges balcons filants et débords de toiture sont soulignés par des horizontalités et verticalités marquées, traitements de textures, de matériaux, claustra et voiles verticaux.*

Un coeur d'îlot de verdure et de fraicheur est ainsi créé au bénéfice des habitants » du 16 Langevin. Cet espace central et privatif ombragé en rez-de-jardin est caractérisé par une végétation subtropicale, créant une ambiance exotique. Cette conception fait écho au Riviera Palace et à son célèbre jardin d'hiver, un symbole historique de Beausoleil.

« Un projet conçu pour favoriser le bien-être des habitants tout en soutenant la biodiversité locale. »

Permis obtenu et purgé	RE 2020 – BEE+ Logement Neuf
Actabilité T1 2025	*Livraison T2 2027*

CONFORT ET CHARME
POUR UN CADRE DE VIE UNIQUE.

Passez le pas de votre porte et retrouvez vous plongés dans un cadre de vie unique grâce au confort et au charme que promettent les appartements du 16 Langevin. Une collection d'appartements neufs du 1 au 3 pièces, répartis du rez-de-chaussée au premier étage, pensés dans les moindres détails, qui répondent à tous les arts de vivre. Tout est pensé pour vous offrir une qualité de vie optimale ! Ode au soleil et à la transparence, les séjours sont baignés de lumière naturelle grâce à de larges baies vitrées. Profitez de la douceur de vivre de la Côte d'Azur grâce aux balcons et terrasses d'une surface généreuse.





« Le confort et le charme des appartements sont au diapason du prestige de l'adresse. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	EMERIGE	USUFRUITIER	3F Sud Groupe ActionLogement

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 16 ANS.

Catella Patrimoine propose 7 logements en nue-propriété du studio au 3 pièces répartis du rez-de-chaussée au premier étage au coeur de la résidence 16 Langevin à Beausoleil. Les logements bénéficient tous d'une place de stationnement en sous-sol.
En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 64% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée de 16 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 16 ANS

INFORMATIONS

Type d'usufruit
Locatif social

16 ans
Durée d'usufruit

6 504 €/m²
Prix moyen nue-propriété
(hors parking)

10 163 €/m²
Prix moyen pleine propriété
(hors parking)

36 %
Abattement

+56,3 % *
Performance mécanique
(soit une performance
de 3,5% net par an)

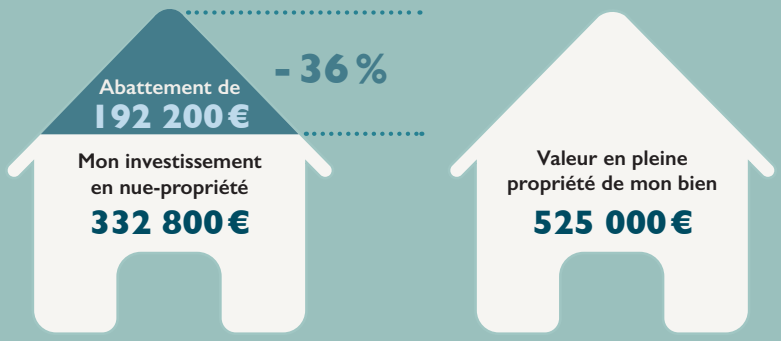
+98,3 % **
Performance cible globale
(soit une performance
de 6,1% net par an)

LES BIENS DISPONIBLES

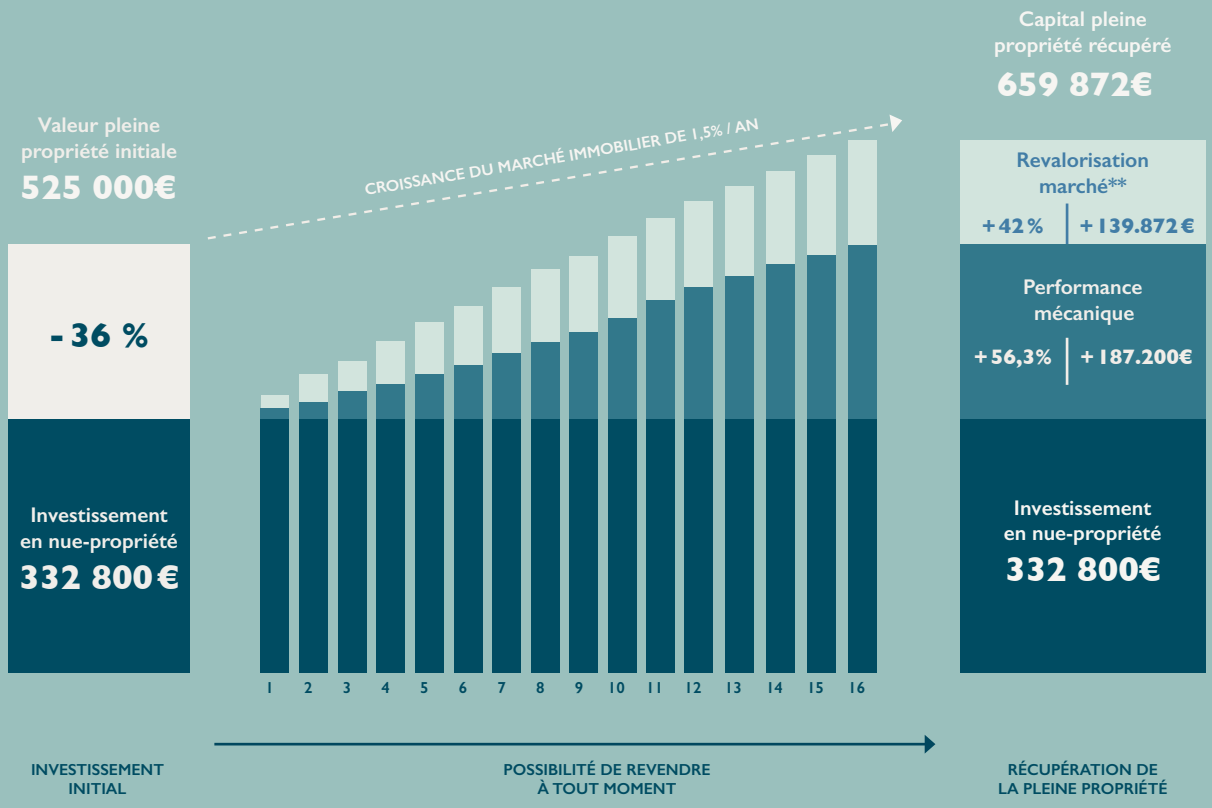
TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOTS	PRIX MOYEN
STUDIO	3	281 000 €
T2	2	331 800 €
T3	2	442 000 €

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	2E TRIMESTRE 2027
FIN DE L'USUFRUIT	2E TRIMESTRE 2043
ACTABILITÉ	IMMÉDIATE

NOTES

CATELLA

PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
Air Promenade
470 promenade des Anglais
06 000 Nice

BORDEAUX
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr

Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. 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. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 4 rue de Lasteyrie – 75116 PARIS -RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance. Crédit photos : Shutterstock