





VILLA 33

BEAUSOLEIL

CATELLA

PATRIMOINE



Baie de Monaco

BEAUSOLEIL

LE JOYAU ENSOLEILLÉ DE LA MÉDITERRANÉE.

« Une ville jeune, cosmopolite et dynamique. »

Beausoleil, c'est un équilibre parfait entre le dynamisme monégasque, la douceur de vivre des Alpes-Maritimes et les ambitions d'une ville nouvelle.

Beausoleil, ville fleurie et écrin de verdure de la Côte d'Azur, située en amphithéâtre au-dessus de la Principauté de Monaco, est une jeune ville cosmopolite qui s'ouvre tout entière sur la Méditerranée. L'urbanisation monégasque s'est aussi étendue sur Beausoleil, et la ville en garde encore de beaux souvenirs, classés aujourd'hui monuments historiques, comme le Riviera Palace. 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, vous êtes sûr de vivre une aventure des plus inédites. 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, ses boutiques, ses marchés typiques, ses restaurants de cuisines diverses et variées, sa saison culturelle, ses cycles de conférences et d'expositions, ses festivals, ses nombreuses animations et festivités, Beausoleil est une ville d'espaces naturels et de convivialité, aux portes de la

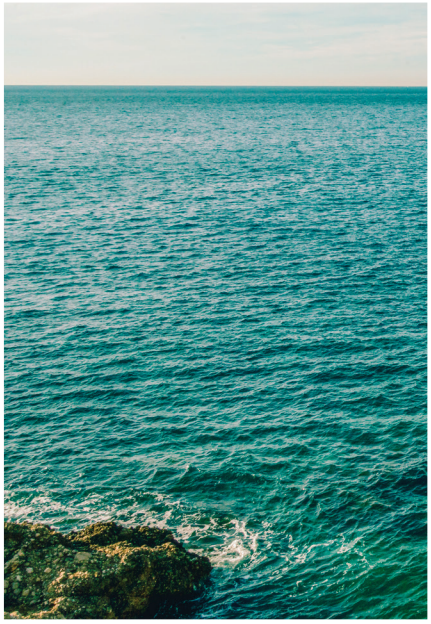


Église de Saint-Joseph



Centre ville de Beausoleil

Principauté.
Sur les hauteurs de Beausoleil, domine le Mont des Mules, un oppidum celto-ligure classé aux Monuments historiques en 1939, dont il reste quelques traces visibles. Étape incontournable du patrimoine romain de la Via Julia Augusta, il a sûrement été édifié en 250 avant J.-C. le long de l'antique voie héracléenne. L'atout majeur de la randonnée : une vue





panoramique incroyable de la Principauté de Monaco jusqu'aux côtes italiennes ! 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

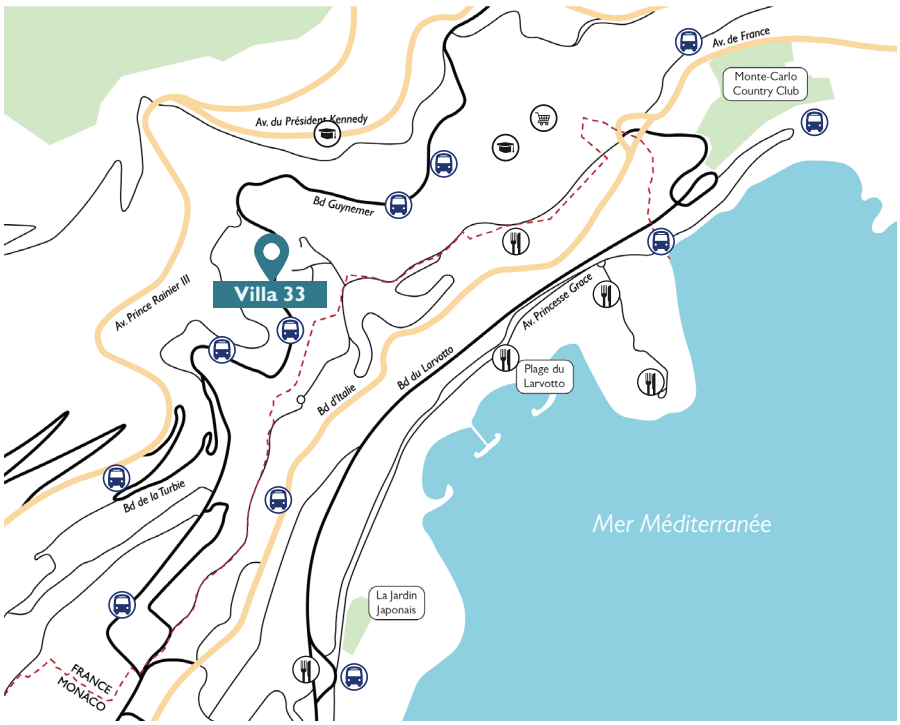


L'ADRESSE

UN QUARTIER OÙ LE DYNAMISME URBAIN RENCONTRE LA QUIÉTUDE RÉSIDENTIELLE.

Avec Villa 33, vous optez pour bien plus qu'un simple lieu de vie. Vous choisissez un cadre de vie où tranquilité rime avec accessibilité. Au plus proche de la frontière Monégasque, votre nouvelle adresse se niche sur les hauteurs de la ville. D'ici, vous respirez un nouvel air, celui d'un petit paradis méditerranéen. Situé le long du boulevard Guynemer, un nouveau refuge vous attend. Profitant de la douceur de vivre du quartier Tenao, vous êtes préservé de toute l'agitation du centre-ville, en le gardant à portée de main. Plusieurs arrêts de bus, situés à quelques pas de votre porte, assurent une connexion fluide au coeur battant de Beausoleil et à l'effervescence de Monaco où de nombreux commerces,





services ou loisirs en tous genres répondent présents pour enrichir votre quotidien : shopping, culture et sport. Aux alentours du projet du 33 boulevard Guynemer, les espaces verts et les parcs se multiplient ainsi que les services et les infrastructures essentiels : établissements scolaires de qualité, centres médicaux, commerces et restaurants raffinés. Le quartier du Tenao est un quartier résidentiel paisible de Beausoleil, offrant un cadre naturel et une ambiance relaxante. Environnement verdoyant avec de nombreuses zones boisées et sentiers de randonnée vont de pair avec espaces de loisirs à proximité.

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE DE HAUT STANDING, QUI ÉPOUSE LES COURBES DE LA COLLINE.

Sobriété et harmonie : Villa 33 dévoile un design raffiné sur sept niveaux d'habitation.
Épousant les courbes du boulevard et le versant de la colline, la résidence conjugue architecture des constructions voisines et singularité de lignes plus arrondies.



Composée de 28 logements répartis sur 7 étages, la résidence Villa 33 séduit par sa vue panoramique sur la Mer Méditerranée et par le climat ensoleillé qui règne toute l'année, idéal pour un cadre de vie harmonieux et serein. Chaque matériau a été sélectionné avec soin pour habiller la résidence d'élégance. Des enduits clairs gages de lumières, des détails en pierres naturelles pour le cachet et la noblesse, des gardes corps en verre dépoli pour la délicatesse et la transparence... Autant de subtilités qui donnent à l'ensemble un cachet certain.

Permis obtenu et purgé	RE 2020
Actabilité Immédiate	*Livraison T4 2027*

« Qualité, confort et sérénité. »

FACE À LA MER,
POUR UN QUOTIDIEN EXTRAORDINAIRE.

Villa 33 vous invite à choisir parmi une collection d'appartements neufs de standing du 2 au 4 pièces, répartis du premier au dernier étage. Tournés vers la mer, tous les appartements vous offrent des vues panoramiques avec la Méditerranée en toile de fond dès les premiers niveaux. Cette orientation optimisée assure une lumière naturelle éblouissante dans vos pièces de vie. Dotés de surfaces généreuses, ils vous laissent libres de les personnaliser selon vos goûts et vos envies pour un intérieur au plus proche de vous. Prolongés par de généreux extérieurs sous forme de balcons ou terrasses plein ciel, vous êtes invités à profiter d'un véritable bain de soleil, rafraîchit par l'air marin. Enfin, les logements proposés par Villa 33 bénéficient d'une place de stationnement au RDC de l'immeuble ou d'un boxe au sous-sol de la copropriété voisine Victoria Palace.





« Des prestations de standing pour un confort optimal. »

LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	Edouard Denis	USUFRUITIER	Unicil Groupe ActionLogement

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

Catella Patrimoine propose 14 logements au coeur de la résidence Villa 33 à Beausoleil du 2 au 4 pièces répartis du premier au dernier étage. Les logements bénéficient tous d'une place de stationnement ou d'un box.

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

4 637€/m²
Prix moyen nue-propriété
(surfaces pondérées, hors parking)

7 245 €/m²
Prix moyen pleine propriété
(surfaces pondérées, hors parking)

36 %
Abattement

+56,2 % *
Performance mécanique
(soit une performance
de 3,5% net par an)

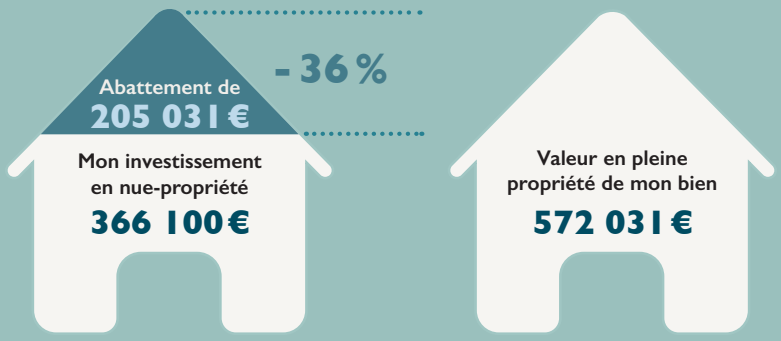
+98,3 % **
Performance cible globale
(soit une performance
de 6,1% net par an)

LES BIENS DISPONIBLES

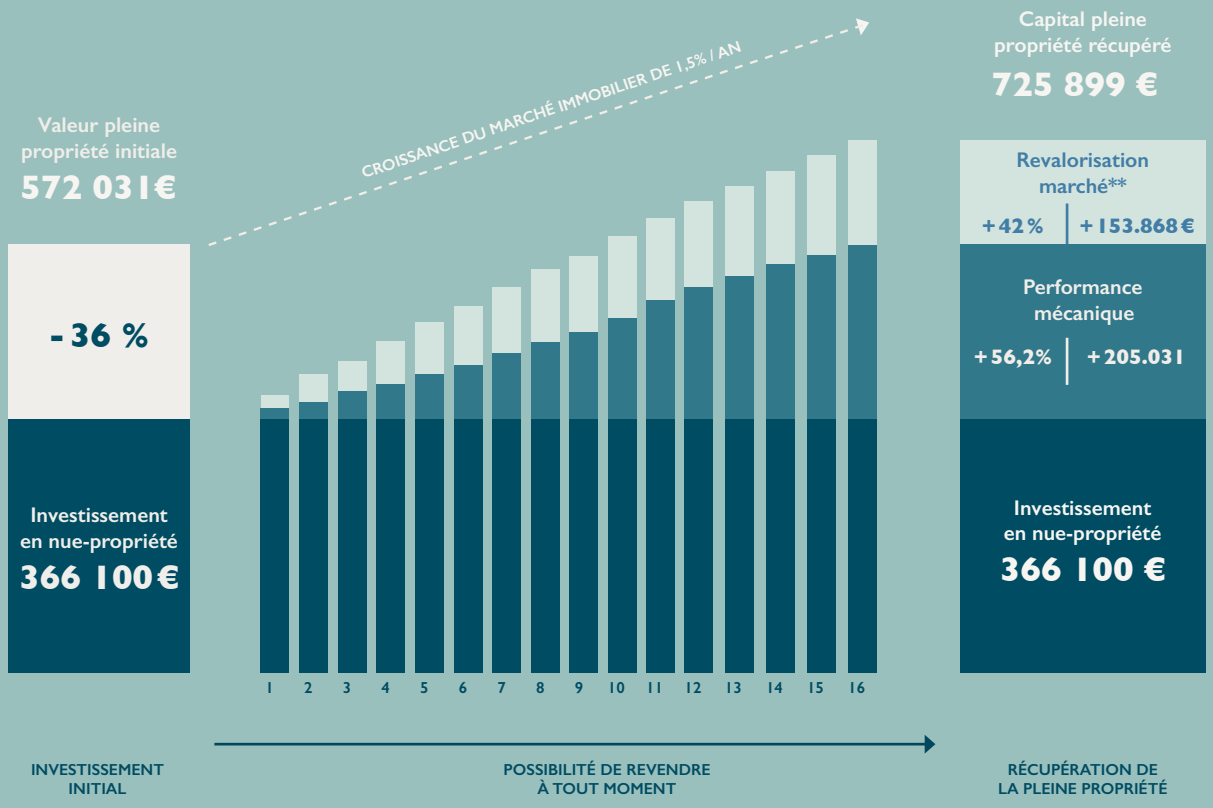
TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE HABITABLE
T2	6	45,25 m²
T3	5	66,27 m²
T4	3	99 m²

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

EXEMPLE POUR UN 3 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	4E TRIMESTRE 2027
FIN DE L'USUFRUIT	4E TRIMESTRE 2043
ACTABILITÉ	IMMÉDIATE

NOTES

CATELLA
PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
80 rue du Maréchal Joffre
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 : 2-4 rue Paul Cézanne – 75008 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