

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

biA

Nice (06)

Écovallée Méridia
Angle avenue Simone Veil
Boulevard Maître Maurice Slama

Un produit

 **EIFFAGE**
IMMOBILIER

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

Nice, perle de la French Riviera



Métropole Nice Côte-d'Azur, l'attractivité d'un territoire unique

- 340 000 habitants
- 5^{ème} ville de France
- 5 millions de touristes par an, 2^{ème} ville touristique après Paris
- 30 000 étudiants
- 49 928 entreprises et établissements
- 30 ha de parcs et jardins
- 300 jours de soleil par an

Au cœur du technopôle, **Nice Meridia-éco-vallée**

À l'entrée Ouest de Nice dans la plaine du Var, JOIA devient un nouveau cœur urbain de Nice et invente une déclinaison contemporaine de l'art de vivre niçois. Votre nouvelle destination JOIA concilie tous les usages de la ville durable d'aujourd'hui : vivre et habiter, apprendre et travailler, respirer et bouger, se retrouver et se divertir.

Nice Méridia-éco-vallée est une OIN, une Opération d'Intérêt National. Son ambition est de faire de la plaine du Var un lieu d'éco-exemplarité et d'innovation qui concilie économie et écologie.

Nice Méridia, c'est :

- 800 logements
- 6 100 m² de commerces et services de proximité
- 10 000 m² d'espace de bien-être et 2 200 m² d'espace d'activités sportives et loisirs
- Tramway au pied de la résidence, à 30 mn de la place Massena, de la Promenade des Anglais et des plages



Accès



En tramway

- Tramway, ligne 3 avec une connexion à la ligne 2 (fréquence toutes les 10 à 12 min)



En train

- Gare SNCF de Nice-Saint Augustin à 15 min en tramway



En bus

- Lignes 17, 20 et 50 au pied de la résidence



En avion

- Aéroport de Nice Côte d'Azur à 3 km (10 min en tramway)



Une architecture contemporaine et lumineuse au service de l'écologie



La sélection Perl

11 appartements

- De 2 et 3 pièces, répartis sur 2 bâtiments : SOLA et REVA.
- En étages élevés du 4^{ème} au 6^{ème} étage.
- Terrasse pour l'ensemble des lots.
- Emplacements de stationnement en sous-sol pour certains lots.



Prestations

Aspect extérieur

REVA M3.2 (Bât D)

- Toiture terrasse
- Façades en béton finition lasurée blanc et dégradé de gris chaud
- Gardes corps en verre et métal
- Menuiseries extérieures en aluminium

SOLA M3.1 (Bât. A)

- Toiture terrasse
- Façades en béton finition lasurée blanc
- Garde-corps en verre et aluminium
- Menuiseries extérieures en bois exotique finition lasurée

Parties privatives

- Sols carrelage grès émaillé dans toutes les pièces
- Sols des terrasses en dalles sur plots en grès cérame ou carrelage sur plots couleur terre cuite
- Meuble vasque avec miroir, appliques lumineuse LED et sèche-serviettes
- Brises soleil orientables en aluminium
- Chauffage urbain

Parties communes

- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik, vidéophone et digicode
- Le sol du hall d'entrée sera revêtu de carrelage en grès cérame
- Locaux vélos
- Espaces verts généreusement plantés

Calendrier prévisionnel

Travaux en cours

2^{ème} trimestre 2025 : signature des actes notariés

4^{ème} trimestre 2025 : livraison des immeubles et début de l'usufruit temporaire



Note Orama sur la résidence

Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

* Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

Une situation de choix, au cœur de Nice Ecovallée

Le projet immobilier

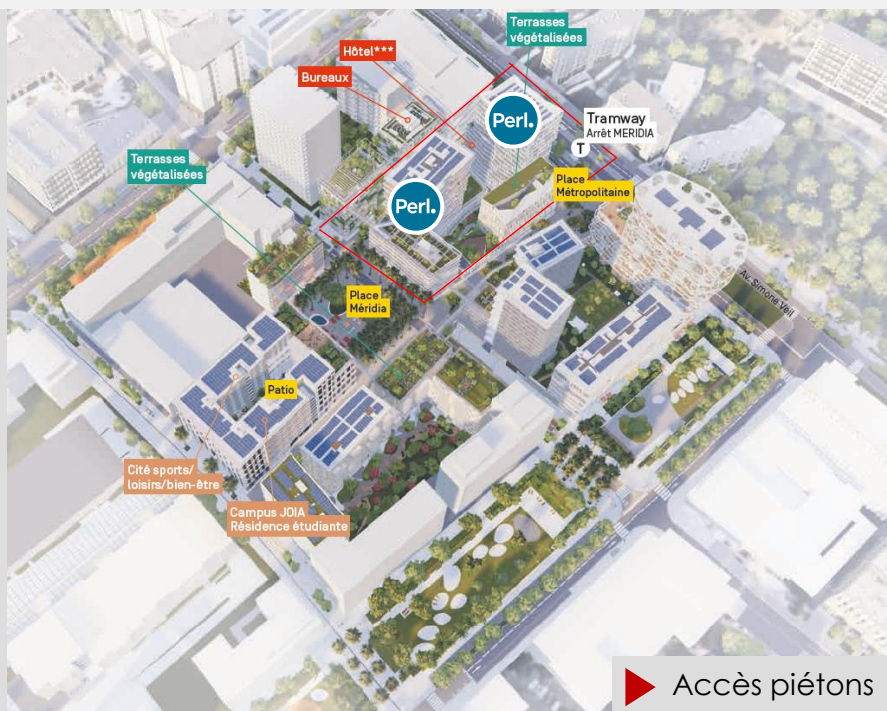
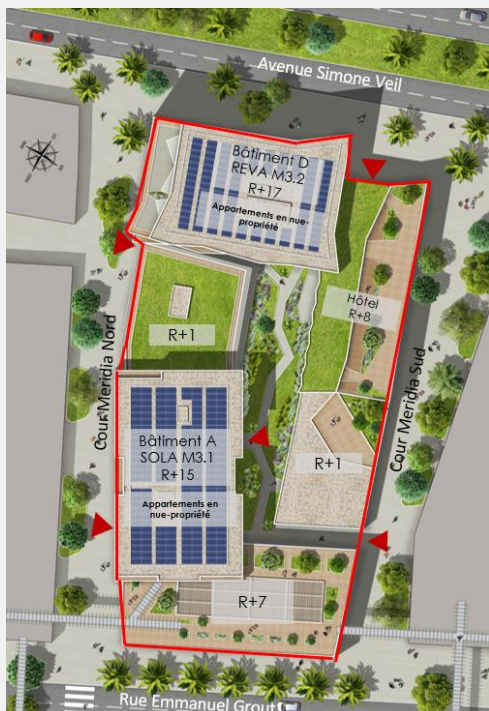
- Un ensemble de 12 bâtiments en R+2 au R+17 avec commerces.
- Deux bâtiments : REVA comprenant 97 logements dont 5 en nu-propriété ; SOLA comprenant 74 logements dont 6 en nu-propriété.
- Au cœur du quartier novateur du technopôle Nice Méridia Eco-vallée, comprenant : un groupe scolaire, EHPAD, collège, lycée, nombreux commerces et services, un centre sportif, loisirs et restaurants.
- Label énergétique :
Bas Carbone / NF Habitat HQE / RT 2012 / E+C-
- Architectes : LAMBERT LENACK et CZA.

Les intervenants

- Promoteur
Eiffage Immobilier
- Usufructier-bailleur
Immobilière 3F
- Notaire
Maître CHAMPAGNE Jean-Noël, à Nice (06)
ou **Maître Frédéric GOIRAN à Cannes (06)**



vue sur le bâtiment SOLA



Carte de marché

« Joia » - Eiffage Immobilier – 5 665 €/m² PKI - Livraison : 4T 2025
 Angle avenue Simone Veil Boulevard Maître Maurice Slama - 06000 Nice

1

« Joia HANA »
 EIFFAGE IMMOBILIER

Stock disponible :
 15 / 75 lots au total

Prix moyen
 stock disponible :
7 370 €/m² PKI
 4 T2, 5 T3, 6 T4
 Livr. 2T 2025

2

« Joia Meridia »
 EIFFAGE IMMOBILIER

Stock disponible :
 0 / 11 lots au total

Prix moyen
 stock disponible :
5 750 €/m² PKI
 Livr. 1T 2025

3

« Oasis »
 BOUYGUES IMMOBILIER

Stock disponible :
 24 / 103 lots au total

Prix moyen
 stock disponible :
6 170 €/m² PKI
 3 T1, 13 T2, 8 T3
 Livr. 2T 2025



Eléments financiers

Durée de démembrement	18 ans
Valeur économique de la nue-propriété	61,5 %
Valeur économique de l'usufruit	38,5 %

→ 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)	16,7 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Rendement brut de **3,54 %** soit :
16,7 € x 12 mois / 5 665 €
(prix moyen PP parking inclus)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m², hors parking	5 180 €	3 137 €
Prix moyen habitable / m², hors parking	5 580 €	3 433 €
Prix des parkings (droit d'usage)		
Emplacement en sous-sol simple	13 000 €	7 995 €
Budget moyen / typologie		
5/ 2 pièces de 39 m² à 40 m²	À partir de 220 k€	À partir de 135 k€
6/ 3 pièces de 64 m² à 73 m²	À partir de 375 k€	À partir de 231 k€

Informations importantes

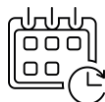
- Lots en ULS
- PC Purgé
- PCM en cours
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur-usufrutier

Perl+

Perl vous accompagne*

sur toute la durée de votre investissement

* Offre exclusivement dédiée aux nus-proprétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.



Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit

3 480 € TTC,

Soit 2 900 € HT/logement

**Payable à la signature
de l'acte d'acquisition**



+ de liberté

Des outils et des services pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement par le bailleur



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main, de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié



Livraison

Reportages photographiques du bien

Suivi de levée des réserves

Dans le cas d'opération où il est prévu que le nu-proprétaire soit appelé par le promoteur à la livraison, possibilité de mandater un expert immobilier (prestation complémentaire payante sans obligation d'achat).



Usufruit

Suivi individualisé de votre bien
à chaque étape clé de la vie du produit : qualité patrimoniale, événements, AG copropriété majeures

Visite périodique de l'immeuble
et visite technique la 9^{ème} année

Assistance pour les tâches administratives

liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruiteur et le syndic : fiscalité, juridique, copropriété...

Accès au marché secondaire Perl



Fin d'usufruit

Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :

vente, location ou reprise

Visite du bien

et estimation de valeur pour la revente ou mise en location

Suivi et assistance pour les tâches administratives

liées à la fin d'usufruit

Perl.

Toute notre offre sur **perl.fr**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

