

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

LE BELVÉDÈRE

Saint-Laurent-du-Var (06)

1157 route des Pugets

Un produit

 **KAUFMAN
BROAD**

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

Saint-Laurent-du-Var

Limitrophe de Nice, sur la baie des Anges



Douceur de vivre au cœur d'une métropole dynamique

- Plus de **30 000 habitants**, au cœur de la **métropole niçoise**, 1^{er} bassin d'emplois de la Côte d'Azur
- Le Parc d'Activités Laurentin, **325 entreprises et plus de 4 500 salariés**, 2^{ème} parc d'activité de la métropole
- **Un pôle commercial majeur** avec Cap 3000, l'un des plus grands centres commerciaux d'Europe du Sud
- **Un cadre naturel privilégié entre mer et collines**, avec de nombreux espaces verts et activités de plein air
- **De nombreuses infrastructures** : autoroute A8, gare SNCF et futur tramway T4 prolongé depuis Nice vers Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer (2030)

*Source : www.saintlaurentduvar.fr

Dans le prolongement du centre-ville, sur la route des Pugets

Limitrophe de Nice, Saint-Laurent-du-Var allie le charme d'un village authentique et l'animation d'une station balnéaire tournée vers la Méditerranée. Ses ruelles pittoresques, son église romane du XI^e siècle, ses façades colorées et sa marina animée lui confèrent le charme des cités méridionales. La ville profite des attraits d'un front de mer vivant avec sa promenade piétonnière ainsi qu'un accès privilégié vers l'arrière-pays niçois.

À quelques minutes seulement de la Promenade des Anglais et de l'aéroport Nice Côte d'Azur, Saint-Laurent-du-Var bénéficie d'une accessibilité remarquable : gare SNCF, future ligne de tramway (2030), autoroute A8 et réseau cyclable en plein développement facilitent les déplacements vers Nice, Sophia Antipolis, Monaco, la Riviera italienne ou encore les stations de ski des Alpes du Sud.

Idéalement situé sur les hauteurs, **à 10 minutes du cœur historique et 15 minutes des plages**, le programme « Le Belvédère » conjugue confort, praticité et art de vivre azuréen au sein d'une commune parmi les plus dynamiques et attractives de la métropole.



Vieux village de Saint-Laurent-du-Var

Environnement immédiat

- Commerces de proximité **à 200 m**
- **À 800 m** du Parc d'Activités Laurentin
- **À 2,5 km** de la mairie et du centre-ville de Saint-Laurent-du-Var
- **À 4,5 km** du centre commercial Cap 3000
- **À 5 km** du bord de mer, du port de Saint-Laurent-du-Var et des plages

Accès



En bus

Arrêt « Rose Lacau-Pansini », lignes 20 et 73 au pied de la résidence



En voiture

À 10 km du centre-ville de Nice
À 15 km d'Antibes et 28 km de Cannes
À 30 km de Monaco et 45 km de l'Italie



En tramway

Prolongement de la ligne T4 vers Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer



En train

Gare SNCF de Saint-Laurent-du-Var à 4 km.
Liaisons vers Cannes, Menton et Marseille



En avion

Aéroport de Nice Côte d'Azur à 8 km

LE BELVÉDÈRE

Une architecture
contemporaine et raffinée

La sélection Perl

5 appartements

- De 2 et 3 pièces, en rez-de-chaussée
- Tous prolongés d'une terrasse et d'un parking en sous-sol



Vue sur « Le Belvédère » depuis l'extérieur

Prestations

Aspect extérieur



- Façade en enduit ton pierre
- Garde-corps en tôle micro perforée laquée ou béton lisse
- Brise soleil coulissant en façade
- Pare vue en serrurerie avec vitrage opaque
- Menuiseries extérieures en PVC
- Toiture terrasse

Parties privatives



- Toutes les pièces revêtues de carrelage
- Meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche-serviettes
- Balcons avec sol en dalle céramique
- Placard équipé
- Chauffage électrique et production d'eau chaude par pompe à chaleur

Parties communes



- Résidence clôturée et sécurisée grâce à son système Vigik et vidéophone
- Piscine
- Locaux vélos
- Cœur d'îlot paysager et espace boisé classé à proximité immédiate

Calendrier prévisionnel



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 social.

Sur les hauteurs de la ville, dans l'arrière-pays niçois



Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier réparti en 3 bâtiments et 9 maisons individuelles
- 82 logements
- Piscine dans la résidence
- Règlementation énergétique 2020
- Certification NF Habitat HQE

Les intervenants

Promoteur : **Kaufman & Broad**
Usufruitier-bailleur : **UNICIL**
Notaire : **Eric STENWAGA
& Pier-Alban BIGNELL**
(Étude à Nice)
Architecte : **ABC ARCHITECTES**



Les accès à la résidence

▶ Accès piétons ▶ Accès parking

Sur les hauteurs de la ville, dans l'arrière-pays niçois



Carte de marché

« Le Belvédère » - Kaufman & Broad

1157 route des Pugets
06700 Saint-Laurent-du-Var

5 980 €/m² PKI

Livraison : 3T 2027

1

« Le Belvédère »
Kaufman & Broad

82 logements

Stock disponible :

4 T2 : **6 659 €/m² PKI**

9 T3 : **6 265 €/m² PKI**

3 T4 : **6 852 €/m² PKI**

2

« Résidence Candora »
Meilleur Investissement
Immobilier

115 boulevard de Provence
24 logements

Stock disponible :

1 T1 : **8 049 €/m² HPK**

7 T2 : **8 266 €/m² HPK**

11 T3 : **7 400 €/m² HPK**

3

« Domaine du Var »
PALME PROMOTION

240 allée des cigales
60 logements

Stock disponible :

3 T1 : **7 000 €/m² HPK**

2 T2 : **5 920 €/m² PKI**

2 T3 : **6 305 €/m² PKI**

2 T4 : **6 200 €/m² PKI**

4

« Palm Square »
Cogedim

5 avenue du
général Leclerc

Stock disponible :

10 T2 :

7 075 €/m² PKI

7 T3 :

7 095 €/m² PKI

Données clés

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Décote sur la valeur en pleine propriété	37 %

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen pondéré / m², hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	5 285 € 5 590 €	3 330 € 3 522 €
Prix des parkings Emplacement simple en rez-de-chaussée	20 000 €	12 600 €
Budget moyen / typologie 3 / T2 de 37 m² à 45 m² 2 / T3 de 63 m² à 64 m²	À partir de 242 k€ À partir de 377 k€	À partir de 153 k€ À partir de 237 k€

Informations importantes



- PC purgé
- Appartements en ULS
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier



La nue-propriété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage

Perl.

m'accompagne
tout au long
de l'investissement
(de l'acquisition jusqu'à
la fin d'usufruit)

**" J'achète un bien
immobilier Perl "**



Je suis
nu-propiétaire



Décote de 30 à 40 %*
du prix d'acquisition

ACQUISITION

Mes avantages

USUFRUIT



**Aucune
contrainte
de gestion**



**Aucune
nouvelle
fiscalité**



**Possibilité
de revente à
tout moment**

À terme

**FIN
D'USUFRUIT**



Je deviens
plein propriétaire
sans frais ni formalité



La valorisation de la nue-propiété
dans le temps équivaut
à une **rentabilité nette de
3,46% / an ****



Je pourrai alors
vendre / louer / occuper
mon bien

PARTAGE DE L'USAGE ET DE LA PROPRIÉTÉ DE 15 À 20 ANS

*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propiété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

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



+ de liberté

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



+ de simplicité

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



+ de sécurité

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



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,
par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature
de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propriété

1

Acquisition et livraison

- **Accompagnement personnalisé et simplifié** pour la signature de l'acte d'acquisition
- **Suivi du promoteur** et information régulière sur l'avancement de la construction du bien
- **Visite du bien** et reportage photographique du bien à la livraison
- **Mandat de représentation** confié à Perl
- **Suivi de la levée des réserves**

2

Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien** à chaque étape clé de la vie du produit
- **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.
- **Accès au marché secondaire Perl**

3

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



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

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

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



Perl – S.A. S au capital de 3 567 720 € - RCS Paris 438 411 035 – 10/2025 – Crédits photos : © Adobe Stock - Alain Brun Jacob - Ville de Saint-Laurent-du-Var – Architecte : ABC ARCHITECTES. Perspectives et plan masse : Kaufman & Broad. La présente documentation ne saurait être utilisée et/ou communiquée et/ou rendue accessible à des tiers après le 31/10/2026 (ou à tout le moins après l'expiration de l'avenant portant mandat de vente relatif au programme qui y est présenté).
Document sans valeur contractuelle. Conception et réalisation : Perl. Tél : 01 45 00 55 33