

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE  
NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF



# CARAT

---

**Villeneuve-Loubet (06)  
Au cœur de la Côte d'Azur,  
entre Nice et Antibes**

35 route du bord de mer

Un produit

**nexity**

Sous mandat de  
commercialisation

**Perl.**

# Villeneuve-Loubet,

joyau de la baie des Anges, entre Nice et Antibes



## La Côte d'Azur, l'attractivité d'un territoire d'exception

- 12,5 millions de touristes et 70 millions de nuitées par an
- Plus de 50 % de clientèle internationale
- Aéroport Nice Côte d'Azur : 15,2 millions de passagers en 2025
- Un littoral parmi les plus prisés d'Europe, entre Nice et Cannes



## Villeneuve-Loubet, village provençal entre terre et mer

- 17 548 habitants (INSEE 2023), en hausse de +15 % depuis 2017
- 4 km de bord de mer, de part et d'autre de la Marina Baie des Anges
- A 18 km de Cannes, et 37 km de Monaco
- Ouverte sur les villages perchés des Alpes du Sud

Sources : [cotedazurfrance.fr](https://cotedazurfrance.fr) / [insee.fr](https://insee.fr)

# Villeneuve-Loubet, l'art de vivre provençal au cœur de la **Baie des Anges**

Nichée sur la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, Villeneuve-Loubet bénéficie d'un emplacement rare, entre mer et arrière-pays. Dominé par son château médiéval, berceau d'Auguste Escoffier, le village perché affiche un patrimoine historique remarquable, véritable témoignage de l'art de vivre provençal. Son centre ancien, aux ruelles pittoresques, contraste avec la silhouette emblématique de la Marina Baie des Anges, sur le littoral, offrant à la commune une identité architecturale unique sur la Côte d'Azur.

Villeneuve-Loubet séduit par sa qualité de vie, sa proximité avec les grands pôles économiques de la Côte d'Azur : Nice, Sophia Antipolis et Monaco et son environnement naturel préservé. Traversée par le Loup, bordée de 4 km de littoral méditerranéen, elle propose de nombreux espaces de loisirs et de détente, entre plages, sentiers et golfs, tout en restant connectée aux infrastructures urbaines de Nice et de sa métropole. Dotée de commerces de proximité, d'établissements scolaires et de services variés, Villeneuve-Loubet conjugue authenticité et douceur de vivre azurienne.

## Environnement immédiat

- À proximité immédiate de la plage du Loup.
- À moins de 5 min de l'hippodrome de Cagnes-sur-Mer.
- À moins de 5 min de la Marina de la Baie des Anges, des commerces et restaurants.
- Centre historique à 4 km.



## Accès



### En voiture

- Accès direct à l'A8 et à la route du bord de mer, liaison Nice/ Cannes



### En train

- Gare TER de Villeneuve-Loubet à 5 mn en voiture



### En bus

- Lignes de bus, à proximité immédiate : 621, 622, NVL



### En avion

- Aéroport Nice Côte d'Azur à 6 km.



# CARAT

A l'embouchure du Loup, une  
**adresse d'exception sur la mer**



## La sélection Perl

### 13 appartements, du studio au 2 pièces

- Répartis du RdC au 3<sup>ème</sup> étage
- Tous prolongés d'une surface extérieure et d'un emplacement de stationnement
- Piscine extérieure sur le toit de la résidence



Vue sur « Carat » depuis la route du bord de mer

## Prestations

### Aspect extérieur

- Toiture terrasse
- Façade enduite ton blanc, gris et pierre brune, le RdC des volumes est traité avec un parement en pierre
- Menuiseries extérieures en aluminium teinte gris foncé
- Gardes corps avec mur plein ou avec allège vitré ou aluminium thermolaqué

### Parties privatives

- Carrelage en grès emmaillé dans toutes les pièces
- Volets roulants motorisés
- Meuble vasque, miroir avec éclairage en applique, sèche serviette électrique
- Chauffage électrique

### Parties communes

- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik et vidéophone.
- Locaux vélos
- Espace paysager généreusement planté
- Une piscine à débordement en toiture

## Calendrier prévisionnel

### 4<sup>ème</sup> trimestre 2026

Démarrage des travaux

### 2<sup>ème</sup> trimestre 2027

Signature des actes notariés

### 2<sup>ème</sup> trimestre 2029

Livraison et  
début de l'usufruit temporaire

# Une architecture sculptée par la mer, et vue panoramique sur la Baie des Anges

## Le projet immobilier

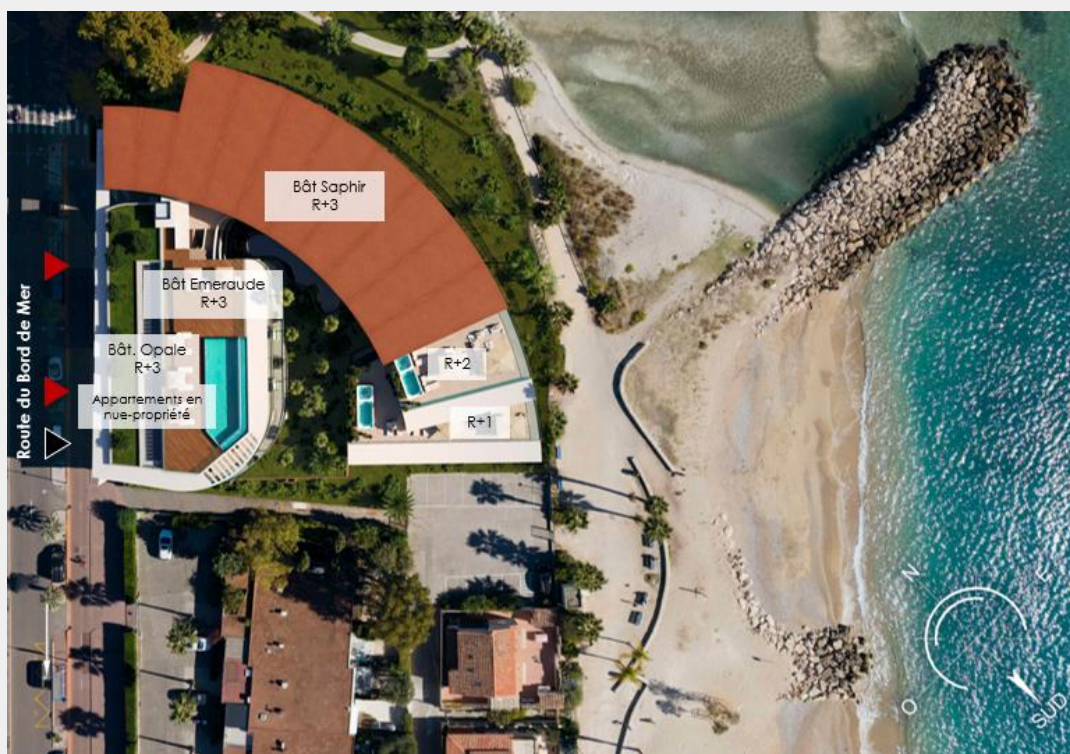
- 3 halls d'entrées distincts répartis sur 1 bâtiment : Saphir, Émeraude et Opale
- 63 appartements
- Piscine extérieure à débordement sur le toit
- Règlementation environnementale 2020
- Architecte : ABC Architectes Associés

## Les intervenants

- Promoteur  
**Nexity**
- Usufruitier-bailleur  
**Erilia**
- Notaire  
**Me BERIO Denis**  
(Nice)



Vue sur la piscine sur le toit de la résidence « Carat »



- ▲ Accès piétons
- ▲ Accès parking

## Carte de marché

« Carat » - Perl : 8 626 € /m<sup>2</sup> pki

Livraison : 2T 2029

35 route du bord de mer, 06270 Villeneuve-Loubet

| 1                                                                                                        | 2                                                                                                                                                       | 3                                                               | 4                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| « Carat »<br>Nexity                                                                                      | « Voile des Anges »<br>Emerige                                                                                                                          | « Sole Mare »<br>Art Immobilier Construction                    | « Onde Marine »<br>Sagec                                                                                   |
| 7 boulevard<br>des Italiens                                                                              | Avenue<br>jacques-Yves Cousteau                                                                                                                         | 240 avenue<br>des cavaliers                                     | 139 avenue<br>des Baumettes                                                                                |
| 21 logements                                                                                             | 59 logements                                                                                                                                            | 24 logements                                                    | 16 logements                                                                                               |
| <b>Prix initial :</b><br><b>14 780 € /m<sup>2</sup> PKI</b>                                              | <b>Prix initial :</b><br><b>10 200 € /m<sup>2</sup> PKI</b>                                                                                             | <b>Prix initial :</b><br><b>8 050 € /m<sup>2</sup> PKI</b>      |                                                                                                            |
| Stock disponible :<br>T2 : <b>10 130 € /m<sup>2</sup> PKI</b><br>T3 : <b>13 080 € /m<sup>2</sup> PKI</b> | Stock disponible :<br>T1 : <b>8 920 € /m<sup>2</sup> HPK</b><br>23 T2 : <b>8 400 € /m<sup>2</sup> PKI</b><br>18 T3 : <b>10 410 € /m<sup>2</sup> PKI</b> | Stock disponible :<br>1 T4 : <b>11 450 € /m<sup>2</sup> HPK</b> | Stock disponible :<br>2 T2 : <b>8 150 € /m<sup>2</sup> HPK</b><br>3 T3 : <b>8 540 € /m<sup>2</sup> HPK</b> |



# Données clés

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Durée de démembrement                 | 16 ans |
| Valeur économique de la nue-propriété | 63,5 % |
| Valeur économique de l'usufruit       | 36,5 % |

|                                         | PLEINE PROPRIÉTÉ   | NUE-PROPRIÉTÉ      |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Prix moyens m² hors parking</b>      |                    |                    |
| Prix moyen pondéré / m², hors parking   | 7 277 €            | 4 622 €            |
| Prix moyen habitable / m², hors parking | 7 765 €            | 4 932 €            |
| <b>Prix des parkings</b>                |                    |                    |
| Emplacement sous-sol simple             | 33 000 €           | 20 955 €           |
| <b>Budget moyen / typologie</b>         |                    |                    |
| 3/ Studios de 21 m²                     | À partir de 206 k€ | À partir de 131 k€ |
| 10 / 2 pièces de 39 m² à 49 m²          | À partir de 341 k€ | À partir de 217 k€ |

## Informations importantes

- Appartements en ULS
- PC en cours de purge
- Rémunération du syndic à la charge d'usufruitier
- Intérêts d'emprunt déductibles



# 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 technique**

Périodique de l'immeuble tous les 4 ans

### **Estimations de valeur périodiques**

Sous forme de fourchette de prix

### **Assistance pour les tâches administratives**

Liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufrUITIER 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

