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 littoral,** de part et d'autre de la Marina Baie des Anges
- **À 18 km de Cannes,** et 37 km de Monaco
- **Ouverte** sur les villages perchés des Alpes du Sud

* Sources : cotedazurfrance.fr / insee.fr

Vue sur la Marina de la Baie de Anges à Villeneuve-Loubet

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, 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 azuréenne.


Vue sur la Marina de la Baie des Anges à Villeneuve-Loubet

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.
- **À 4 km** du centre historique

Accès

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

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

En train
Gare TER de Villeneuve-Loubet à 5 min en voiture

En avion
Aéroport de Nice Côte d'Azur à 6 km

CARAT

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



La sélection Perl

13 appartements du studio au 2 pièces

- Répartis du rez-de-chaussée au 3ème étage
- Tous prolongés d'une surface extérieure et d'un emplacement de stationnement en sous-sol
- 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 vitrée ou aluminium thermolaqué

Parties privatives

- Carrelage en grès émaillé 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 visiophonie
- Locaux à vélos
- Espace commun paysager généreusement planté
- Une piscine à débordement en toiture

Calendrier prévisionnel

4ème trimestre 2026

Démarrage des travaux

2ème trimestre 2027

Signature des actes notariés

2ème trimestre 2029

Livraison et début de l'usufruit temporaire

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

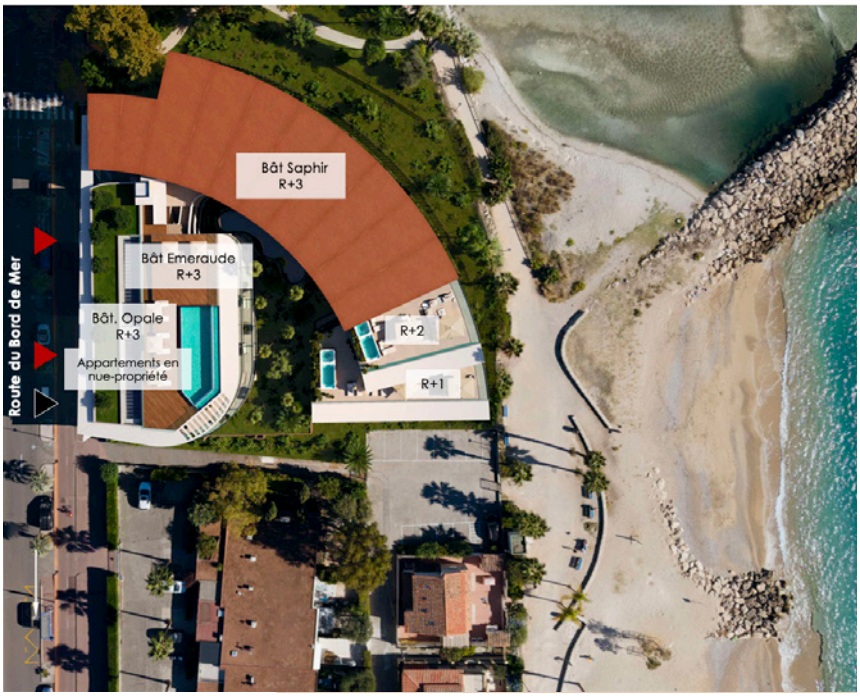


Le projet immobilier

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

Les intervenants

Promoteur :	**Nexity**
Usufruitier-bailleur :	**Erilia**
Notaire :	**Me BERIO Denis** (Nice)
Architecte :	**ABC Architectes Associés**



Les accès à la résidence

- Accès piétons résidence
- Accès parking

La résidence Carat,
en plein cœur de la Baie des Anges



Carte de marché

« Carat » - Perl

35 route du bord de mer,

06270 Villeneuve-Loubet

8 626 € /m² PKI

Livraison : **2T 2029**

1

« Carat »
Nexity

7 boulevard des italiens

Stock initial : **21 logements**
Prix initial : **14 780 € /m² PKI**

Stock disponible :

T2 : **10 130 € /m²** PKI
T3 : **13 080 € /m²** PKI

2

« Voile des Anges »
Emerige

Avenue Jacques-Yves Cousteau

Stock initial : **59 logements**
Prix initial : **10 200 € /m² PKI**

Stock disponible :

T1 : **8 920 € /m²** HPK
23/T2 : **8 400 € /m²** PKI
18/T3 : **10 410 € /m²** PKI

3

« Sole Mare »
Art Immobilier Construction

240 avenue des cavaliers

Stock initial : **24 logements**
Prix initial : **8 050 € /m² PKI**

Stock disponible :

1/T4 : **11 450 € /m²** HPK

4

« Onde Marine »
Sagec

139 avenue des Baumettes

Stock initial : **16 logements**

Stock disponible :

2/T2 : **8 150 € /m²** HPK
3/T3 : **8 540 € /m²** HPK

Données clés

Durée de démembrement	**16 ans**
Valeur économique de la nue-propriété	**63,5 %**
Décote sur la valeur en pleine propriété	**36,5 %**

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m², hors parking	**7 277 €**	**4 622 €**
Prix moyen habitable / m², hors parking	**7 765 €**	**4 932 €**
Prix des parkings		
Emplacement sous-sol simple	**33 000 €**	**20 955 €**
Budget moyen / typologie		
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

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-propriétaire**

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

ACQUISITION

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

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-propriété dans le temps équivaut **à une rentabilité nette de 3,46% / an** **
- Je pourrai alors **vendre / louer / occuper** mon bien

*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.
**Pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

uliis partenaire de confiance et créateur de liens
entre tous les acteurs d'une opération en nue-propriété

Horizon
CONVENTION

Souscription du service	Début du service	Fin du service
au contrat de réservation	au démarrage de l'usufruit	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

* Sous réserve de la souscription à l'offre de services « Convention Horizon »

Votre projet en nue-propriété

1 J+1 de la livraison et pendant toute la période d'usufruit temporaire

- **Suivi individualisé de votre bien**
  à chaque étape clé de la vie du produit
- **Visite périodique de l'immeuble**
  et visite technique la 8ème et 12ème année
- **Assistance pour les tâches administratives**
  liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruitier et le syndic
- **Accès au Marché Secondaire Uliis**

2 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

uliis | 01 53 00 96 96
contact@uliis.fr - uliis.fr

Un accompagnement dans le temps pendant toute la durée de l'usufruit

Pendant toute la durée de l'usufruit, ULIIS agit comme tiers de confiance entre le bailleur-usufruitier et les nus-propriétaires.

Notre rôle : maintenir la qualité du bien, entretenir la relation entre les parties et préparer l'avenir dès aujourd'hui.

	Socle - Gratuit	Horizon Convention - 3 480 €
Accompagnement au lendemain de la livraison et pendant toute la durée de l'usufruit temporaire		
Suivi individualisé		
Suivi annuel		
• Situation annuelle des évènements de gestion intervenus sur l'immeuble	–	✓
Suivi technique de l'immeuble		
• Deux visites techniques (année 8 et 12) réalisées par un expert avec établissement d'un rapport technique	–	✓
• Point annuel avec le bailleur et le syndic sur la situation de l'immeuble	–	✓
• Interface avec le bailleur-usufruitier (sous réserve de son accord) et le cas échéant avec le syndic	–	✓
• Information du nu-propriétaire sur les évènements majeurs dont ULIIS pourrait avoir connaissance	–	✓
Estimation et avis de valeurs en cours d'usufruit	✓	✓
Suivi de copropriété		
• Assistance du syndic dans la mise en œuvre du schéma spécifique du démembrement	✓	✓
• Point annuel avec les bailleurs et le syndic	–	✓
• Suivi des changements de syndic et mise à disposition des coordonnées	✓	✓
• Hotline sur les sujets liés à la copropriété et relai auprès du syndic	–	✓
• Actions directes auprès du syndic pour relayer les demandes des nus-propriétaires et suivre leur traitement	–	✓
Interface avec le bailleur		
• Information continue du bailleur sur mise en œuvre du schéma de démembrement	✓	✓
• Assistance sur les sujets liés au bailleur (travaux, réorganisation juridique du bailleur, mise à jour des coordonnées nu-propriétaire, sinistre dans le logement, situation locative particulière)	–	✓
Assistance fiscale et juridique (à l'exclusion de tout conseil juridique et fiscal)		
• Présentation annuelle des modalités de déclaration fiscale	✓	✓
• Assistance pour les réponses éventuelles à l'administration fiscale (à l'exclusion de tout conseil juridique ou en fiscalité)	–	✓
• Hotline dédiée pour tout conseil relatif à l'investissement en nue-propriété	✓	✓
Missions d'accompagnement pendant l'extinction de l'usufruit		
Pendant les deux années précédant l'extinction - Aide à la décision (vendre, habiter, louer)		
• Rendez-vous de présentation du dispositif fin d'usufruit	✓	✓
• Premier recueil indicatif du souhait du nu-propriétaire	–	✓
Information, suivi et assistance aux différentes étapes clés de la procédure d'extinction		
• Courrier d'information à 2 ans du terme de l'usufruit et calendrier d'extinction	✓	✓
• En concertation avec les locataires en place, et sous réserve de leur autorisation, organisation d'une visite des biens	–	✓
• Estimation de la valeur des biens par ULIIS ou une agence partenaire	–	✓
• Accompagnement du syndic en lien avec les nus-propriétaires et l'usufruitier, dans les formalités nécessitées par l'extinction de l'usufruit	✓	✓
• Présence d'un représentant d'ULIIS à la dernière AG de copropriété en cas de démembrement global d'un bâtiment	✓	✓
• Rendez-vous "bilan et décision définitive"	–	✓
Accompagnement individualisé dans la dernière année		
• Interface avec le bailleur pour relayer les demandes du nu-propriétaire	–	✓
• Mise en relation avec un huissier de justice et pilotage délivrance des congés pour vente, reprise personnelle ou proposition de bail	–	✓
• Organisation et participation à la visite pour remise des clés	✓	✓
• Participation aux cotés du nu-propriétaire à la restitution des biens le jour de l'extinction de l'usufruit	–	✓
Conditions d'accès et tarifaires préférentielles à la revente du bien	✓	✓
Plateforme client		
• Tableau de bord et suivi du bien	✓	✓
• Boîte de dialogue avec interlocuteur dédié	✓	✓
• Coffre-fort documentaire	–	✓
• Module fin d'usufruit : suivi du calendrier de fin d'usufruit, mise à disposition des documents types et avis de valeur	✓	✓
• FAQ	✓	✓

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

155 rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret – Tél : 01 45 00 55 33

Perl – S.A.S au capital de 3 567 720 € - RCS Paris 438 411 035 – 09/2026 – Crédits photos : © Adobe Stock – Architecte : ABC Architectes Associés
Perspectives et plan masse : Promoteur. La présente documentation ne saurait être utilisée et/ou communiquée et/ou rendue accessible à des tiers après le 30/09/2027 (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