

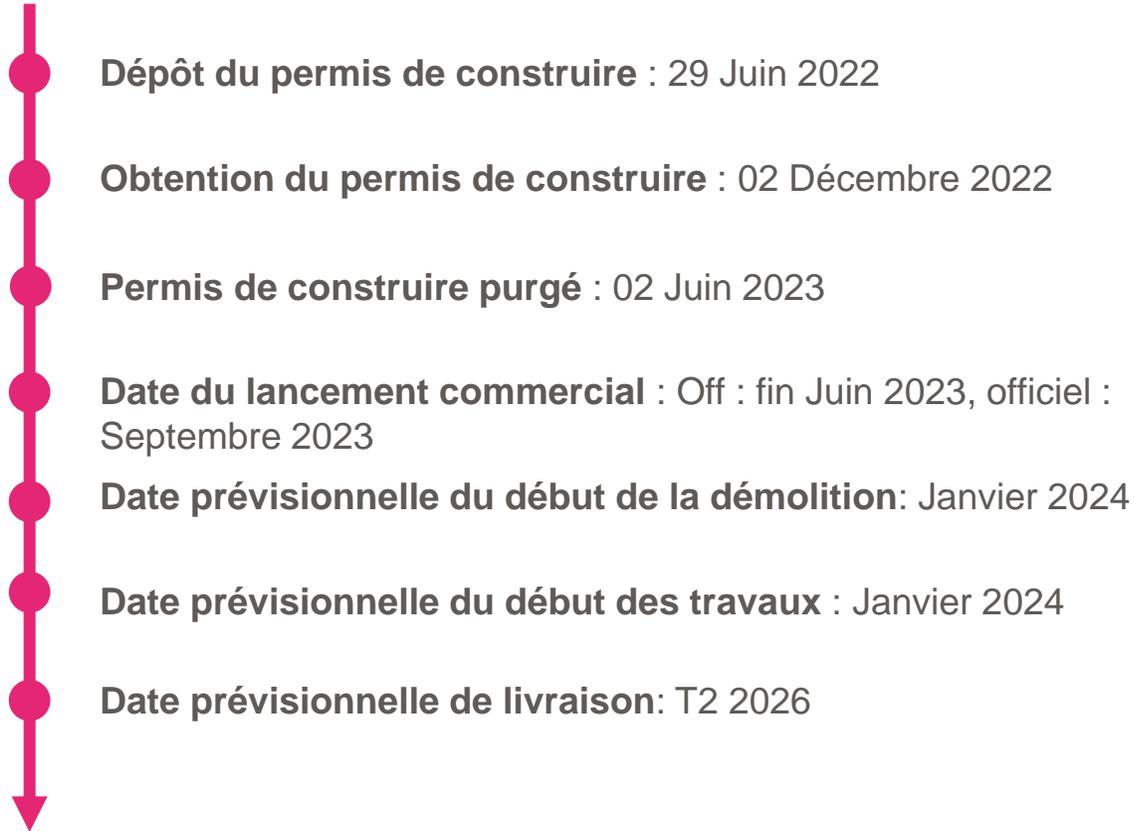
20,22 boulevard Marinoni  
06310 BEAULIEU-SUR-MER



Brief programme | 15 septembre 2023

# 1 / Dates clefs

## Timeline



# 2 / Le projet

## Localisation

<b>Adresse + SCCV</b>	20,22 boulevard Marinoni 06310 BEAULIEU-SUR-MER SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI
<b>Localisation du terrain</b>	<p>Le projet se situe au cœur même de Beaulieu-sur-Mer. La ville fait partie du triangle d'or (Beaulieu, Saint-Jean, Villefranche) et est situé à l'est du Cap-Ferrat.</p> <p>Le terrain se situe en partie haute du centre-ville et offre en étage élevé de magnifiques vues mer (du Cap d'Ail au Cap-Ferrat),</p>
<b>Desserte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ligne ferroviaire qui la relie à tout le département jusqu'à Vintimille</li><li>- 3 lignes de bus</li><li>- Proximité de Nice et de son aéroport</li><li>- ainsi que de Monaco et de son hélicoptère</li><li>- Ouest de Nice – 20 min</li><li>- Monaco – 10-15 min</li><li>- Très accessible en voiture, se situant entre la basse et la moyenne corniche, deux des trois routes qui relient Nice à la frontière italienne.</li></ul>

# 2 / Le projet

## Plan de situation



# 2 / Le projet

## Vue aérienne actuelle du terrain



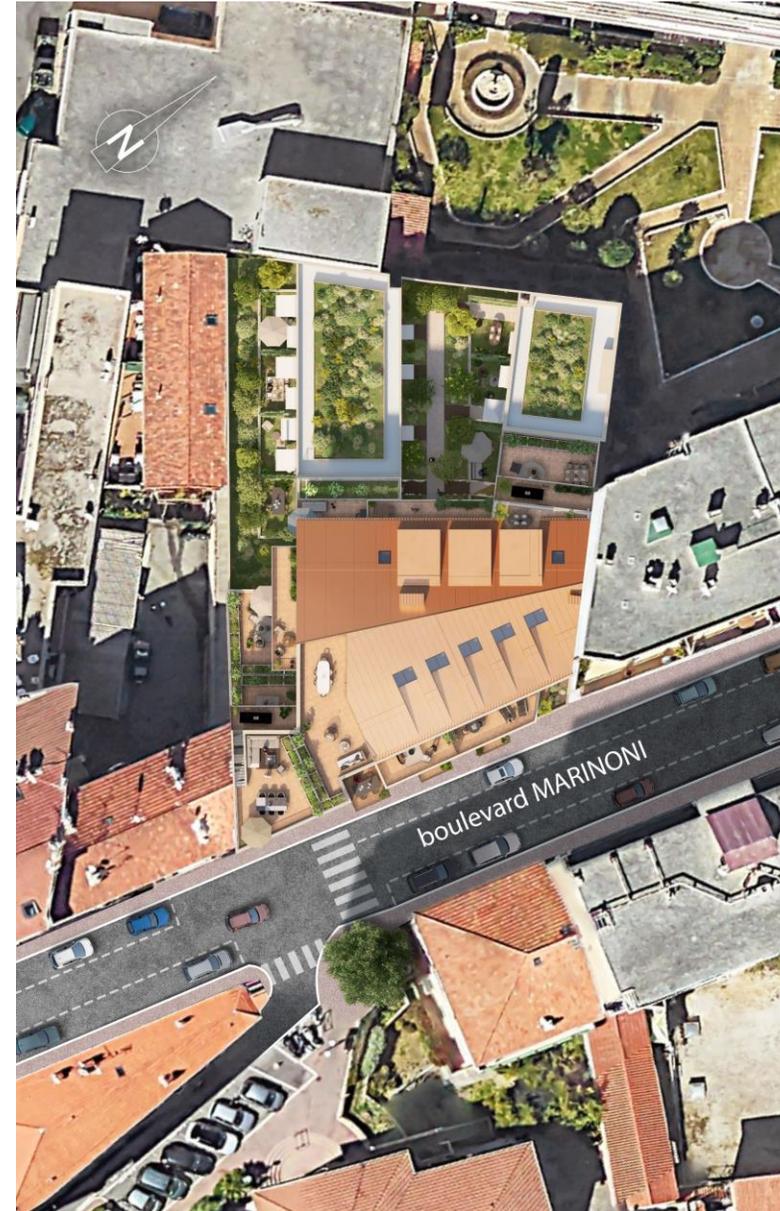
# 2 / Le projet

## Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	Situé au cœur même de la ville de Beaulieu-sur-Mer.																																										
Surface totale du projet	1950 m <sup>2</sup> SDP ( 1795 habitation + 155 commerce )																																										
Nombre de logements	23 logements : 14 en vente + 2 dations + 7 LLS 43 places de parkings : 7 LLS + 1 copro + 2 commerces + 6 dations + 27 libres																																										
Typologie des logements	<table border="1"><thead><tr><th>Typologies</th><th>Nombre</th><th>Surf totale</th><th>Surf moyenne</th><th>Surf Ext Moy</th><th>Ratios</th></tr></thead><tbody><tr><td>T1</td><td>2</td><td>62,7</td><td>31,35</td><td>2,34</td><td>14%</td></tr><tr><td>T2</td><td>4</td><td>206,18</td><td>51,55</td><td>27,50</td><td>29%</td></tr><tr><td>T3</td><td>2</td><td>131,1</td><td>65,55</td><td>4,91</td><td>14%</td></tr><tr><td>T4</td><td>3</td><td>295,56</td><td>98,52</td><td>43,91</td><td>21%</td></tr><tr><td>T5</td><td>3</td><td>365,95</td><td>121,98</td><td>45,35</td><td>21%</td></tr><tr><td><b>Total</b></td><td><b>14</b></td><td><b>1061,49</b></td><td><b>75,82</b></td><td><b>28,02</b></td><td><b>100%</b></td></tr></tbody></table>	Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios	T1	2	62,7	31,35	2,34	14%	T2	4	206,18	51,55	27,50	29%	T3	2	131,1	65,55	4,91	14%	T4	3	295,56	98,52	43,91	21%	T5	3	365,95	121,98	45,35	21%	<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>1061,49</b>	<b>75,82</b>	<b>28,02</b>	<b>100%</b>
Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios																																						
T1	2	62,7	31,35	2,34	14%																																						
T2	4	206,18	51,55	27,50	29%																																						
T3	2	131,1	65,55	4,91	14%																																						
T4	3	295,56	98,52	43,91	21%																																						
T5	3	365,95	121,98	45,35	21%																																						
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>1061,49</b>	<b>75,82</b>	<b>28,02</b>	<b>100%</b>																																						
Orientation et vues	Sud – Ouest - Est																																										
Architecte	Jean-Paul GOMIS																																										
Paysagiste	LAND'ACT																																										
Décorateur	Jean-Paul GOMIS																																										

# 2 / Le projet

## Plan masse de l'opération



# 2 / Le projet



# 2 / Le projet

## Perspective façade



# 2 / Le projet

## Perspective terrasse A304



# 2 / Le projet

## Perspective salon T5 A302



- ❖ Climatisation réversible gainable
- ❖ Revêtement pièces sèches en parquet
- ❖ Revêtement pièces humides en grès cérame 60\*60
- ❖ Faïence toute périphérie à hauteur d'huissieries dans les SDB et SDE 30\*90
  - ❖ Equipements sanitaires gamme D
    - ❖ Placards aménagés
    - ❖ Pré-équipement domotique
- ❖ Carrelage sur plots grès cérame 60\*60 sur les terrasses
  - ❖ Sèche-serviette et pare-douche
  - ❖ Volets roulants motorisés
  - ❖ HSP jusqu'à 3,65m
  - ❖ Menuiseries en aluminium

# 2 / Le projet

## Hall et paliers en cours

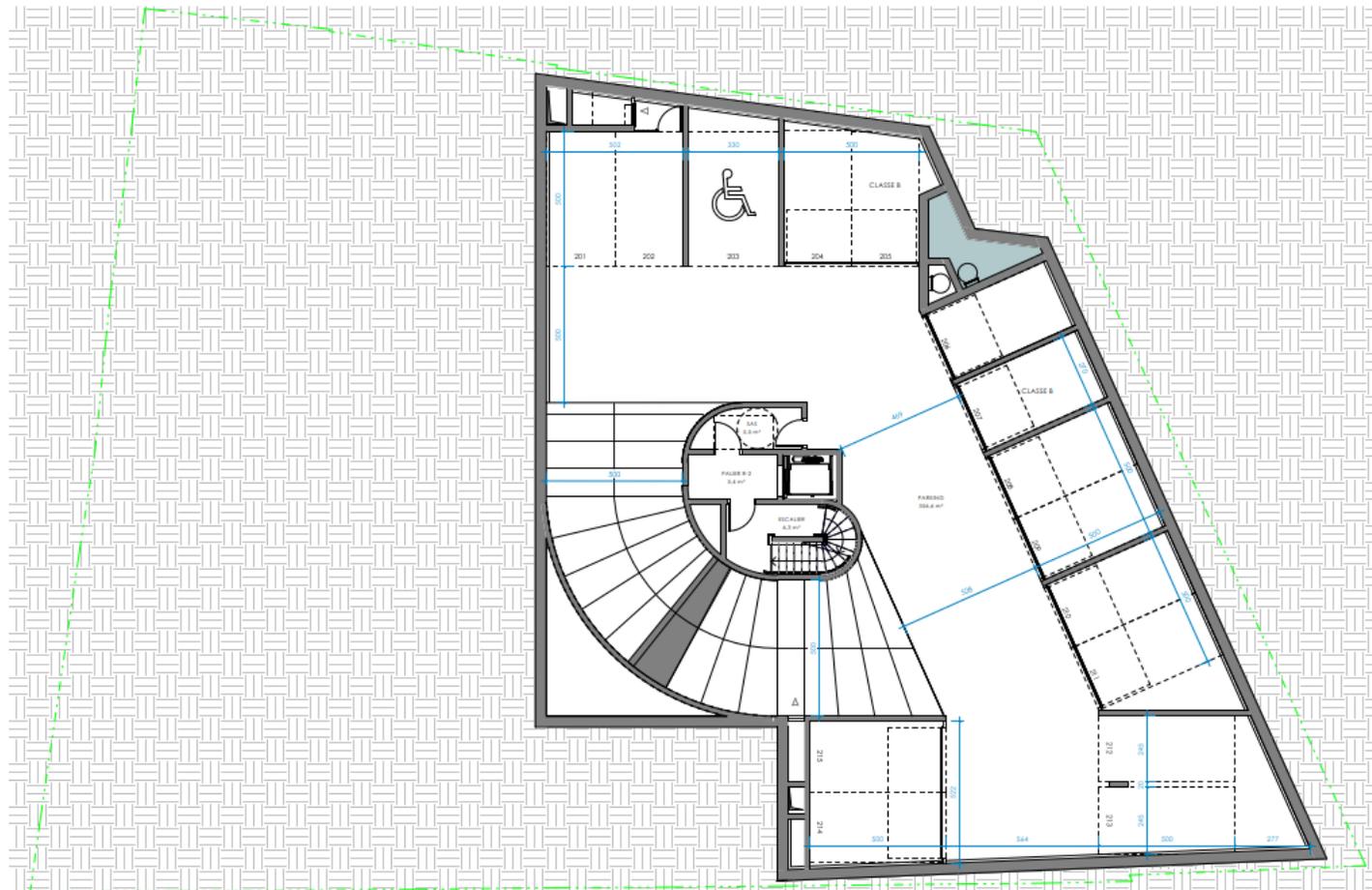
❖ *Carrelage type travertin*





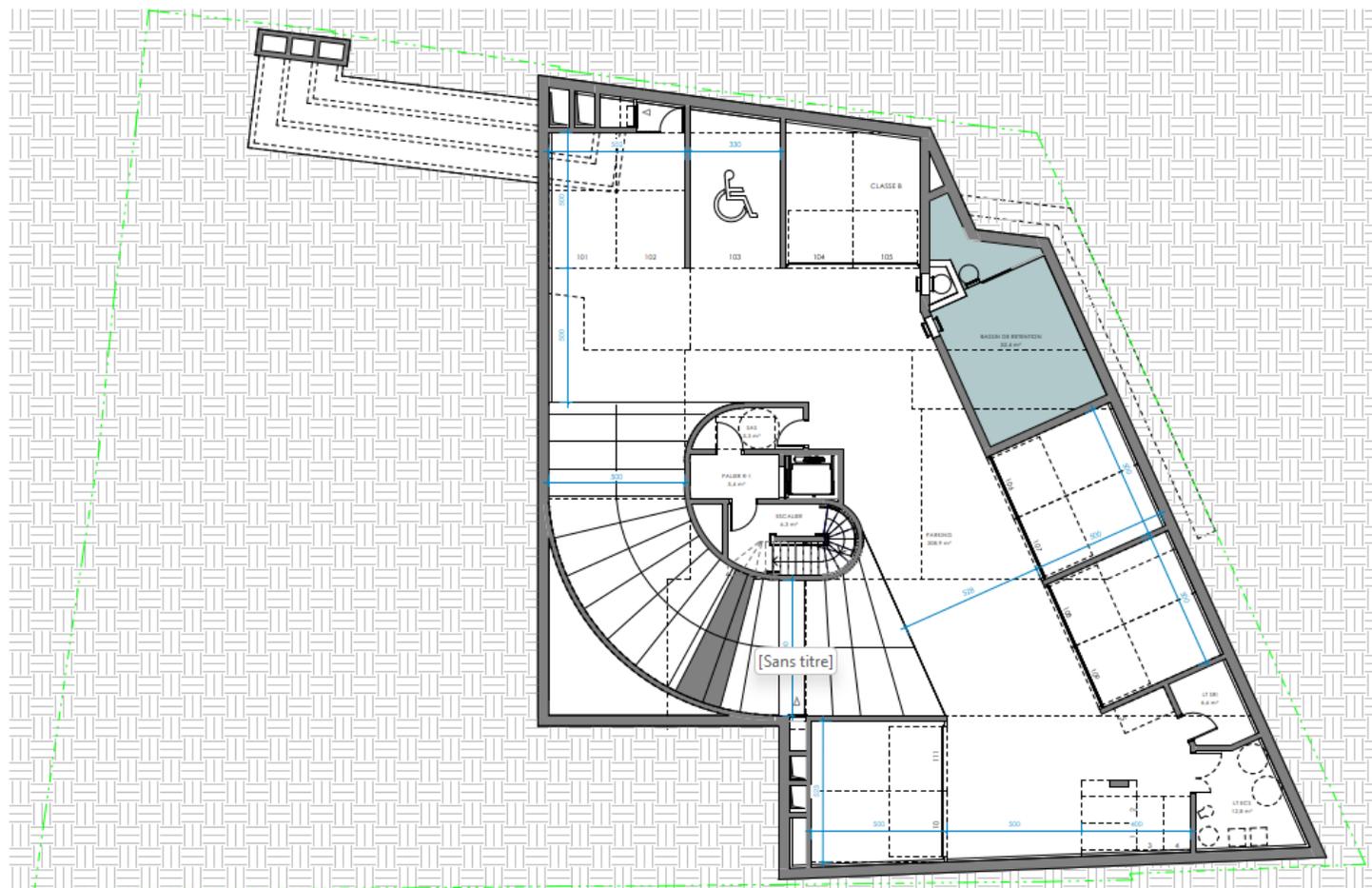
# 2 / Le projet

## Plan sous-sol -2



# 2 / Le projet

## Plan sous-sol -1







# 2 / Le projet

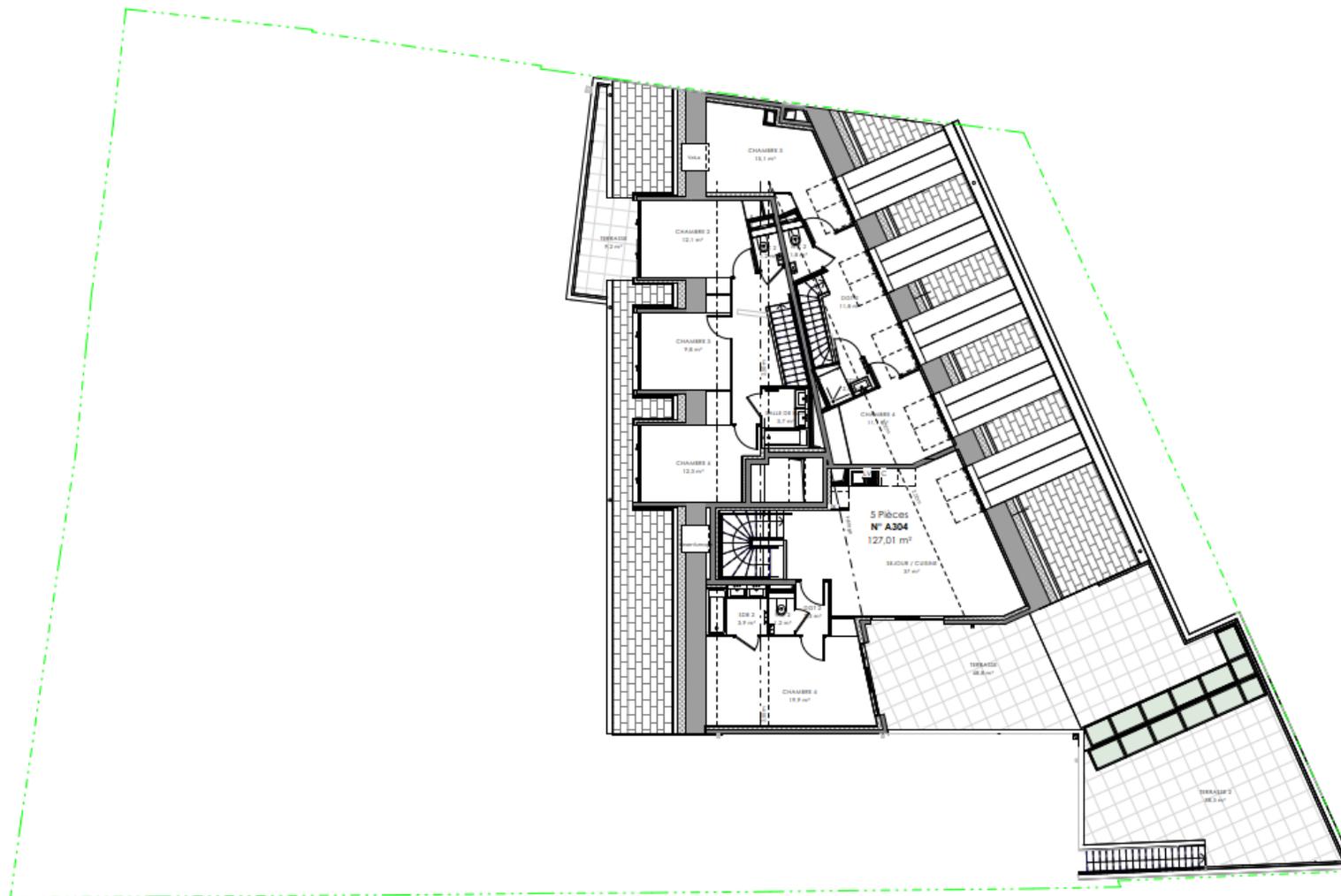
R+2





# 2 / Le projet

R+4





# 2 / Le projet

## Points forts et points faibles

### Points **forts** du programme :

- Centre-ville
- Proximité bord de mer et commerces
  - Toitures végétalisées
  - Vues mer et collines

### Points **faibles** du programme :

- Présence de logements sociaux
  - Voie ferrée à proximité

### Aménagements et prestations à mettre en avant:

- ❖ Climatisation réversible gainable
- ❖ Revêtement pièces sèches en parquet
- ❖ Revêtement pièces humides en grès cérame 60\*60
- ❖ Faïence toute périphérie à hauteur d'huisseries dans les SDB et SDE 30\*90
  - ❖ Equipements sanitaires gamme D
    - ❖ Placards aménagés
    - ❖ Pré-équipement domotique
- ❖ Carrelage sur plots grès cérame 60\*60 sur les terrasses
  - ❖ Sèche-serviette et pare-douche
  - ❖ Volets roulants motorisés
  - ❖ HSP jusqu'à 3,65m
  - ❖ Menuiseries en aluminium



# 2 / Le projet

## Façade Ouest



# 2 / Le projet

## Façade Sud



# 2 / Le projet

## Façade Nord



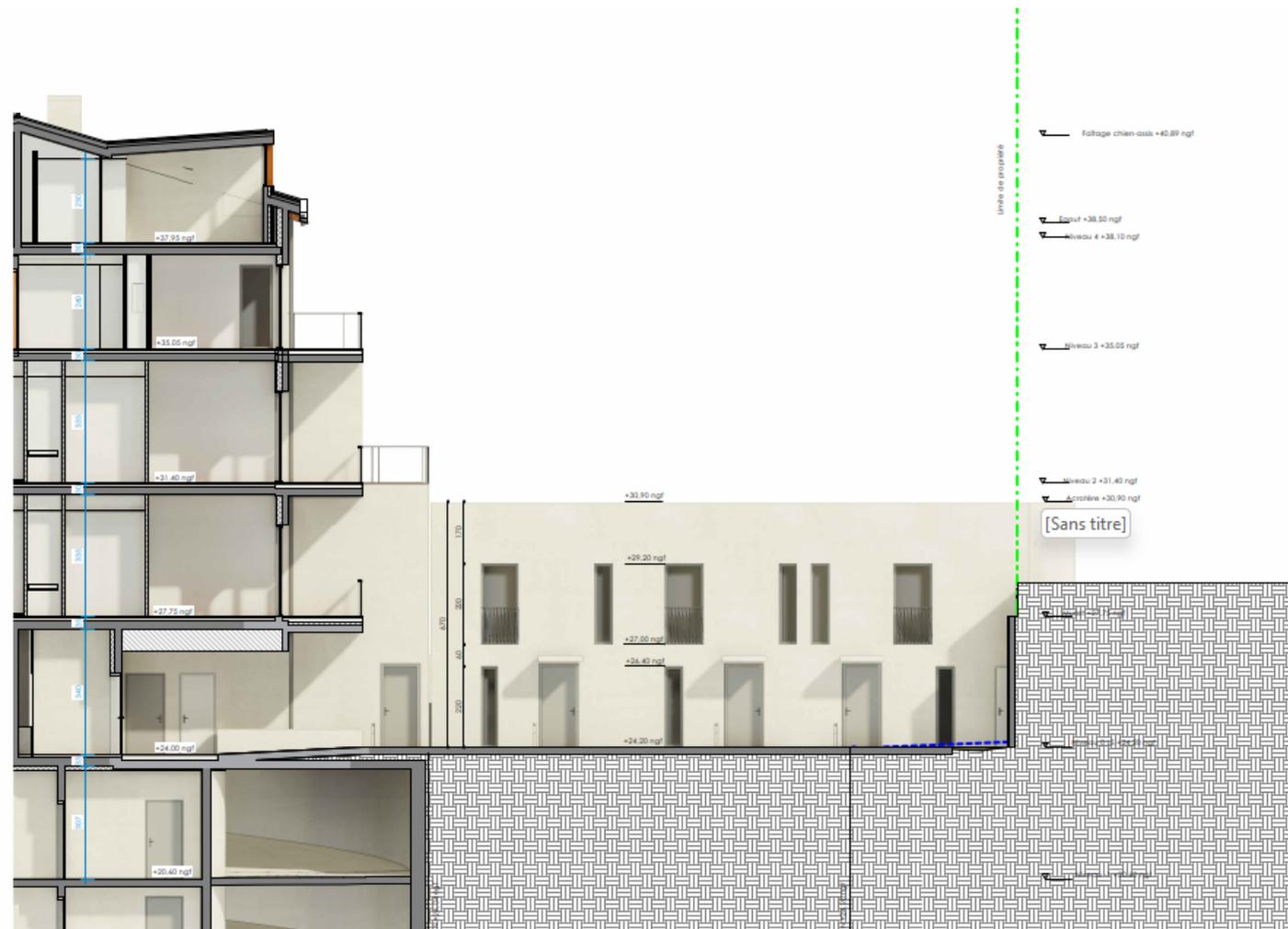
# 2 / Le projet

## Façade cour Sud



# 2 / Le projet

## Façade cour Nord



# 2 / Le projet

## Prestations

### La matérialité



#### Toitures



01 - Toiture zinc  
Couleur terre cuite



02 - Revêtement terrasse  
Type terre cuite



03 - Toitures végétalisées  
Type méditerranéen

#### Façades



04 - Habillage  
Type travertin



05 - Enduit minéral  
Couleur 13F



06 - Enduit minéral  
Couleur 12B

#### Menuiseries



07 - Menuiseries  
Couleur 14Z



08 - Garde corps métalliques  
Couleur 35



09 - Garde corps en verre  
Type aluminium et verre

### Prestations extérieures

- Enduit minéral
  - Travertin
- Garde-corps vitrés
  - Garde-corps métalliques
- Menuiseries extérieures aluminium gris clair
  - Toiture végétalisée
  - Toiture tuiles/zinc
- Sol terrasse : carrelage couleur terre cuite

# 2 / Le projet

## Prestations

### Pour l'environnement :

- RE 2020
- Chantier faibles nuisances
  - Production ECS
- Charte biodiversité EMERIGE

### Pour la sécurité :

- Contrôle d'accès
- Vidéophone

### Labels ou services à faire figurer :

Equivalence Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau bronze



### Nous visons une certification BEE+

Cette certification permet de qualifier les bâtiments conçus de manière globale afin d'en limiter au maximum l'empreinte écologique et de préserver la santé de ses occupants.

Ses objectifs principaux sont :

- Réduire des consommations d'énergie,
- Réduire des émissions de GES,
- Utiliser des techniques innovantes permettant de préserver les ressources naturelles,
- Réduire les pollutions de toutes sortes relatives à la santé, au confort, etc.
- Encourager les comportements vertueux,
- Contribuer au bien-être et au bien-vivre ensemble des occupants,
- Encourager les pratiques innovantes.



Convaincu de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes pour en assurer l'habitabilité et la durabilité, Emerige a mis en place en 2022 *Action Biodiversité* : une charte structurée autour de 15 actions mesurables et opposables pour protéger et favoriser la biodiversité urbaine. Reconnue par l'initiative act4nature international, elle s'applique à l'ensemble de nos programmes, résidentiels comme tertiaires et fera l'objet d'une évaluation régulière avec le suivi d'indicateurs.

# 2 / Le projet

## Programmation et surfaces

### Appartements :

Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios
T1	2	62,7	31,35	2,34	14%
T2	4	206,18	51,55	27,50	29%
T3	2	131,1	65,55	4,91	14%
T4	3	295,56	98,52	14,26	21%
T5	3	365,95	121,98	15,03	21%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>1061,49</b>	<b>75,82</b>	<b>28,02</b>	<b>100%</b>

### Annexes :

*27 places de stationnements, parking, box, box double, sur trois niveaux.*

# 2 / Le projet

## Calendrier prévisionnel d'appels de fonds

<b>Stade d'avancement des travaux</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Cumul</b>
Dépôt de garantie versé à la réservation	2 %	
Démarrage effectif des travaux	28 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10 %	45 %
Achèvement du plancher bas du 2 <sup>eme</sup> étage	10 %	55 %
Achèvement du plancher bas du 4 <sup>eme</sup> étage	10 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Mise hors d'air	10 %	80 %
Achèvement du cloisonnement	10 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %



---

**Merci**

---