



Étude de marché

RÉSIDENCE | MOBILITY

SUNSET  RIVIERA

NICE
★★★★



Illustration non contractuelle

RÉSIDENCE MOBILITY NICE

Type de fiscalité : LMNP

Exploitation : NEMEA



165 lots
Du studio au T2



à partir de
113 404 € HT ⁽¹⁾



Rendement prévisionnel
3,5 % HT/HT ⁽²⁾



Livraison prévisionnelle
2^e trimestre 2025

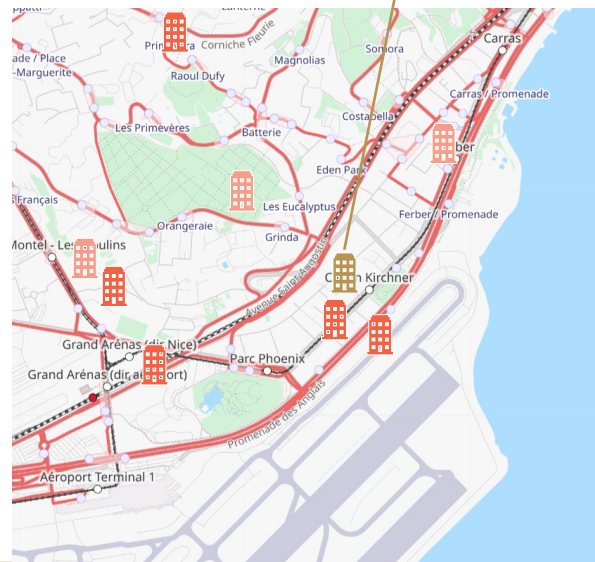
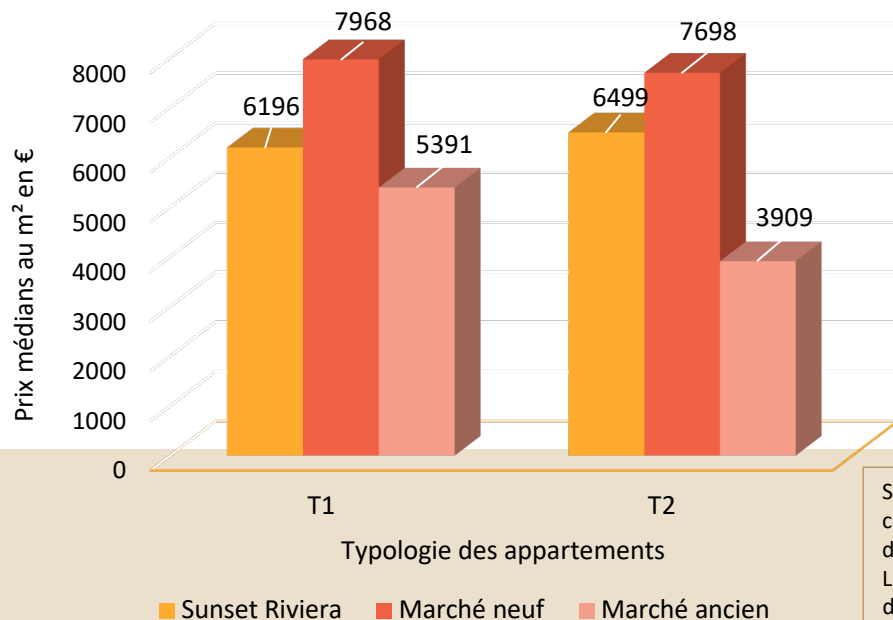
⁽¹⁾ Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

⁽²⁾ Rendement prévisionnel (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

Étude de marché des T1 et T2 neufs et anciens à Nice



Comparatif des prix médians
du marché de l'immobilier à Nice
avec les prix de la résidence Sunset Riviera



Si nous comparons les prix de la résidence Sunset Riviera à ceux des résidences en VEFA en cours de commercialisation sur le marché de Nice proche du quartier Arenas-Cassin, on remarque que les prix de Sunset Riviera sont très compétitifs.

La résidence est cependant plus chère que les appartements anciens sur le marché mais la plupart des ces derniers ne sont pas meublés et ne proposent pas de services dans la résidence. Les prestations ne sont donc pas aussi fournies ce qui explique aussi un niveau de prix plus faible.

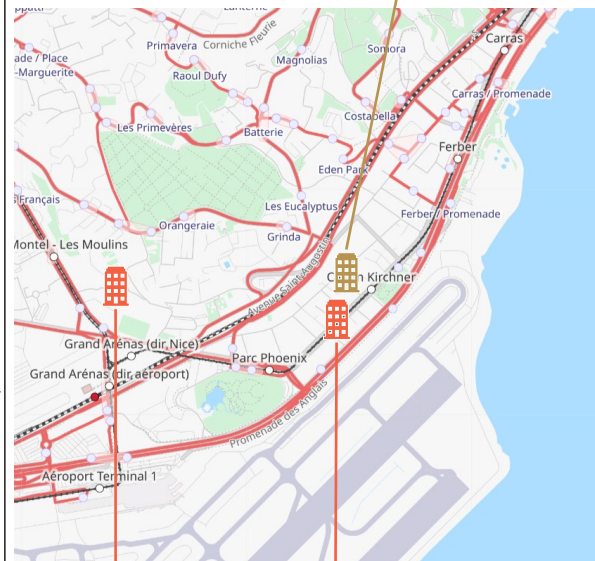
ANNEXES

NEUF

Détail de l'étude de marché T1 neufs

| Résidence | Services | Emplacement | Livraison | Promoteur | Type | Surface | Prix TTC | Prix/m ² | Prix au m ² programme | Sources |
|----------------------|-----------|-----------------------|-----------|---------------|------|----------------------|-----------|---------------------|----------------------------------|---|
| Campus Joia | Oui | Avenue Simone Veil | 3T 2024 | Pitch Immo | T1 | 18,00 m ² | 139 356 € | 7 742 € | 7 742 € | https://www.explorimmoneuf.com/programme/detail-40325199 |
| | | | | | | 18,60 m ² | 144 000 € | 7 742 € | | |
| | | | | | | 18,80 m ² | 145 392 € | 7 734 € | | |
| Nexus - Le Hüb | Oui | Boulevard René Cassin | 2T 2025 | Edouard Denis | T1 | 21,00 m ² | 164 867 € | 7 851 € | 8 194 € | https://www.explorimmoneuf.com/programme/detail-47651494 |
| | | | | | | 21,00 m ² | 168 988 € | 8 047 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 169 014 € | 8 048 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 169 014 € | 8 048 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 170 843 € | 8 135 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 170 843 € | 8 135 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 006 € | 8 143 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 580 € | 8 170 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 628 € | 8 173 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 628 € | 8 173 € | | |
| | | | | | | 24,00 m ² | 171 826 € | 7 159 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 826 € | 8 182 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 171 989 € | 8 190 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 070 € | 8 194 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 152 € | 8 198 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 235 € | 8 202 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 398 € | 8 209 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 574 € | 8 218 € | | |
| | | | | | | 21,00 m ² | 172 807 € | 8 229 € | | |
| | | | | | | 22,00 m ² | 180 559 € | 8 207 € | | |
| | | | | | | 24,00 m ² | 184 768 € | 7 699 € | | |
| | | | | | | 22,00 m ² | 185 555 € | 8 434 € | | |
| | | | | | | 23,00 m ² | 188 764 € | 8 207 € | | |
| | | | | | | 23,00 m ² | 188 764 € | 8 207 € | | |
| | | | | | | 23,00 m ² | 188 845 € | 8 211 € | | |
| 23,00 m ² | 190 987 € | 8 304 € | | | | | | | | |
| 23,00 m ² | 191 153 € | 8 311 € | | | | | | | | |
| 23,00 m ² | 192 143 € | 8 354 € | | | | | | | | |
| 23,00 m ² | 192 637 € | 8 376 € | | | | | | | | |

SUNSET RIVIERA
NICE
★★★★

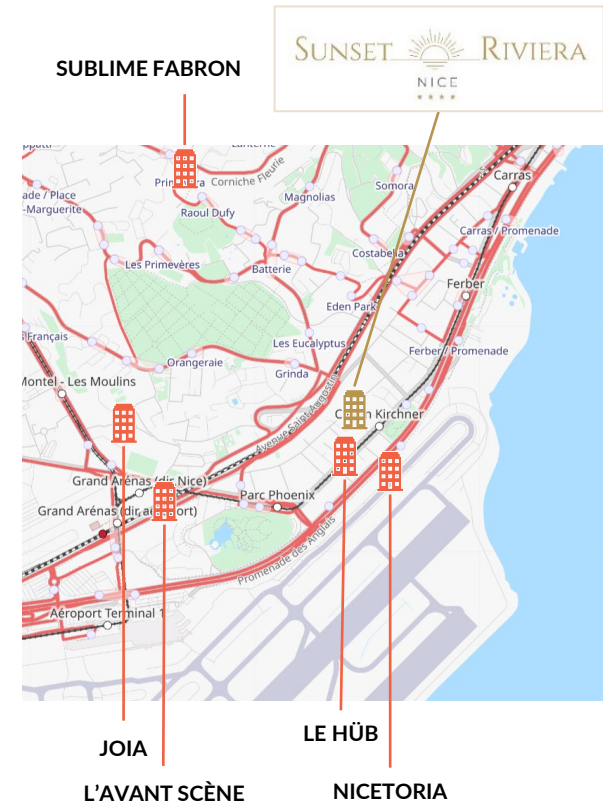


JOIA

LE HÜB

Détail de l'étude de marché T2 neufs

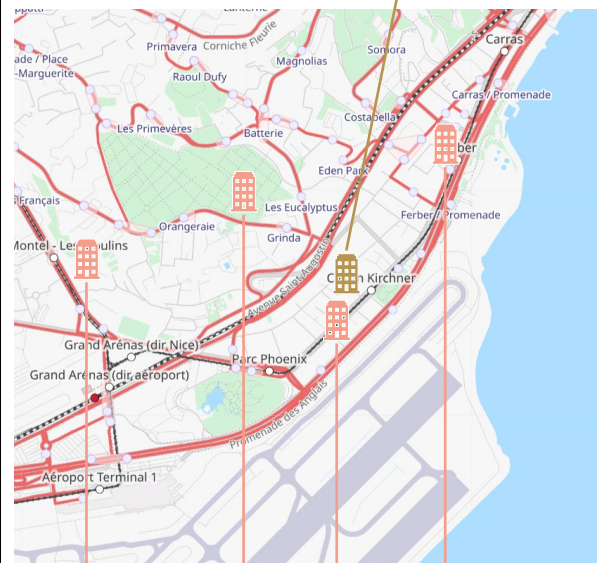
| Résidence | Services | Emplacement | Livraison | Promoteur | Type | Surface | Prix TTC | Prix/m² | Prix au m² programme | Sources |
|----------------|-----------|-----------------------|-----------|------------|------|----------------|-----------|-----------------------|----------------------|---|
| Campus Joia | Oui | Avenue Simone Veil | 3T 2024 | Pitch Immo | T2 | 31,00 m² | 234 000 € | 7 548 € | 7 779 € | https://www.explorimnoneuf.com/programme/detail-40325199 |
| | | | | | | 30,90 m² | 240 624 € | 7 787 € | | |
| | | | | | | 30,90 m² | 240 624 € | 7 787 € | | |
| | | | | | | 30,90 m² | 240 624 € | 7 787 € | | |
| | | | | | | 32,90 m² | 256 416 € | 7 794 € | | |
| | | | | | | 33,50 m² | 260 592 € | 7 779 € | | |
| | | | | | | 33,50 m² | 260 592 € | 7 779 € | | |
| | | | | | | 33,50 m² | 260 592 € | 7 779 € | | |
| | | | | | | 33,80 m² | 261 528 € | 7 738 € | | |
| | | | | | | 33,90 m² | 263 376 € | 7 769 € | | |
| | | | | | | 33,90 m² | 263 376 € | 7 769 € | | |
| | | | | | | 33,90 m² | 263 376 € | 7 769 € | | |
| | | | | | | 33,90 m² | 263 376 € | 7 769 € | | |
| | | | | | | Nexus - Le Hüb | Oui | Boulevard René Cassin | | |
| 32,00 m² | 245 078 € | 7 659 € | | | | | | | | |
| 32,00 m² | 245 364 € | 7 668 € | | | | | | | | |
| 32,00 m² | 248 454 € | 7 764 € | | | | | | | | |
| 33,00 m² | 248 798 € | 7 539 € | | | | | | | | |
| 32,00 m² | 251 640 € | 7 864 € | | | | | | | | |
| 33,00 m² | 254 032 € | 7 698 € | | | | | | | | |
| 32,00 m² | 254 640 € | 7 958 € | | | | | | | | |
| 33,00 m² | 256 074 € | 7 760 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 267 391 € | 7 640 € | | | | | | | | |
| 34,00 m² | 267 391 € | 7 864 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 267 606 € | 7 646 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 268 511 € | 7 672 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 268 511 € | 7 672 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 271 760 € | 7 765 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 271 904 € | 7 769 € | | | | | | | | |
| 36,00 m² | 273 154 € | 7 588 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 274 440 € | 7 841 € | | | | | | | | |
| 35,00 m² | 275 040 € | 7 858 € | | | | | | | | |
| 44,00 m² | 328 120 € | 7 457 € | | | | | | | | |
| 45,00 m² | 343 740 € | 7 639 € | | | | | | | | |
| Nicetoria | Non | Avenue Gustave Eiffel | 1T 2025 | Cogedim | T2 | | | | 43,00 m² | 260 000 € |
| | | | | | | 43,00 m² | 270 000 € | 6 279 € | | |
| | | | | | | 43,00 m² | 280 000 € | 6 512 € | | |
| | | | | | | 43,00 m² | 290 000 € | 6 744 € | | |
| | | | | | | 44,00 m² | 303 000 € | 6 886 € | | |
| | | | | | | 43,00 m² | 305 000 € | 7 093 € | | |
| 44,00 m² | 318 000 € | 7 227 € | | | | | | | | |
| L'Avant-Scène | Non | Route de Grenoble | 4T 2023 | Quartus | T2 | 55,89 m² | 346 000 € | 6 191 € | 6 209 € | https://www.quartus-residentiel.fr/programme-immobilier-neuf/l-avant-scene |
| | | | | | | 55,89 m² | 348 000 € | 6 227 € | | |
| Sublime Fabron | Non | Avenue de Fabron | 4T 2023 | Cogedim | T2 | 39,00 m² | 307 000 € | 7 872 € | 7 846 € | https://www.cogedim.com/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes-06/nice/sublime-fabron-domaine-privé-21883-567524.html |
| | | | | | | 43,00 m² | 325 000 € | 7 558 € | | |
| | | | | | | 43,00 m² | 343 000 € | 7 977 € | | |
| | | | | | | 45,00 m² | 345 000 € | 7 667 € | | |
| | | | | | | 39,00 m² | 306 000 € | 7 846 € | | |



ANCIEN

Détail de l'étude de marché T1 anciens

| Emplacement | Type | Surface | Prix TTC | Prix/m² | Nature | Stationnement | Espace extérieur | DPE | Services | État bâtiment | Sources |
|-------------------------|------|----------|-----------|---------|------------|---------------|------------------|-----|----------|-------------------|---|
| Quartier Arénas | T1 | 42,00 m² | 140 000 € | 3 333 € | Meublé | Non | Non | D | Non | ravalé en 2018 | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/arenas/291846007.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé/CT%2A9&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Caucade | T1 | 20,00 m² | 114 000 € | 5 700 € | Meublé | Non | Oui | NC | Non | bon état | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/caucade/293474845.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé/CT%2A9&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Carras | T1 | 19,00 m² | 125 000 € | 6 579 € | Meublé | Non | Oui | D | Non | 1988 | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/carras/291846007.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé/CT%2A9&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T1 | 26,00 m² | 85 000 € | 3 269 € | Non Meublé | Non | Oui | D | Non | 1970 | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/saint-augustin/291846007.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé/CT%2A9&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T1 | 20,22 m² | 109 000 € | 5 391 € | Non Meublé | Non | Oui | D | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/investissement/appartement/nice-06/saint-augustin/188211021.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T1 | 29,50 m² | 135 000 € | 4 576 € | Non Meublé | Non | Oui | D | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/investissement/appartement/nice-06/saint-augustin/188392999.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T1 | 29,00 m² | 162 000 € | 5 586 € | Non Meublé | Non | Oui | NC | Non | récemment ravalée | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/saint-augustin/188991962.htm?project=2&types=1&natures=1&places=(%2D)insertCodes%27%6009%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail |



QUARTIER CAUCADE

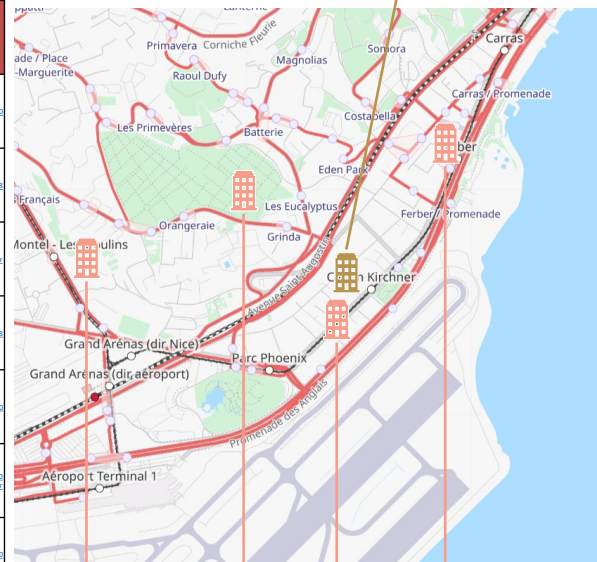
QUARTIER CARRAS

QUARTIER SAINT AUGUSTIN

QUARTIER ARÉNAS

Détail de l'étude de marché T2 anciens

| Emplacement | Type | Surface | Prix TTC | Prix/m² | Nature | Stationnement | Espace extérieur | DPE | Services | État bâtiment | Sources |
|----------------------------|------|----------|-----------|---------|------------|---------------|------------------|-----|----------|---------------|---|
| Quartier Arénas | T2 | 28,00 m² | 139 000 € | 4 964 € | Non Meublé | Non | Oui | D | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/arenas/795425839.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T2 | 55,00 m² | 215 000 € | 3 909 € | Non Meublé | Oui | Oui | A | Non | refait à neuf | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/saint-augustin/18963176.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T2 | 34,74 m² | 175 000 € | 5 037 € | Non Meublé | Non | Oui | C | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/saint-augustin/193582973.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Saint Augustin | T2 | 44,01 m² | 145 000 € | 3 295 € | Non Meublé | Non | Oui | E | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/saint-augustin/20936079.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Arénas | T2 | 48,00 m² | 150 000 € | 3 125 € | Non Meublé | Non | Oui | NC | Non | NC | https://www.seloger.com/annonces/investissement/appartement/nice-06/arenas/191374864.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Sainte Marguerite | T2 | 45,81 m² | 235 000 € | 5 130 € | Meublé | Non | Oui | NC | Non | Bon état | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/sainte-marguerite/191187276.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |
| Quartier Arénas | T2 | 58,00 m² | 199 500 € | 3 440 € | Non Meublé | Non | Oui | C | Non | 1958 | https://www.seloger.com/annonces/achat/appartement/nice-06/arenas/788342849.htm?project=2&types=1&natures=1&places=19,22misesCodes%22%3D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&m=map_to_detail |



QUARTIER
CAUCADE

QUARTIER
CARRAS

QUARTIER
SAINT AUGUSTIN

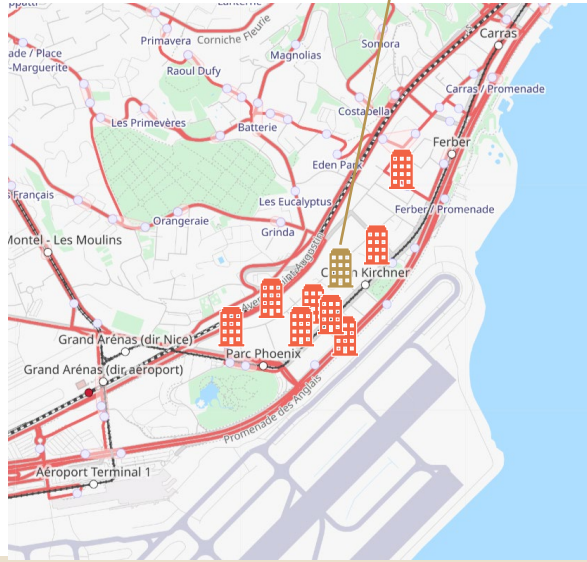
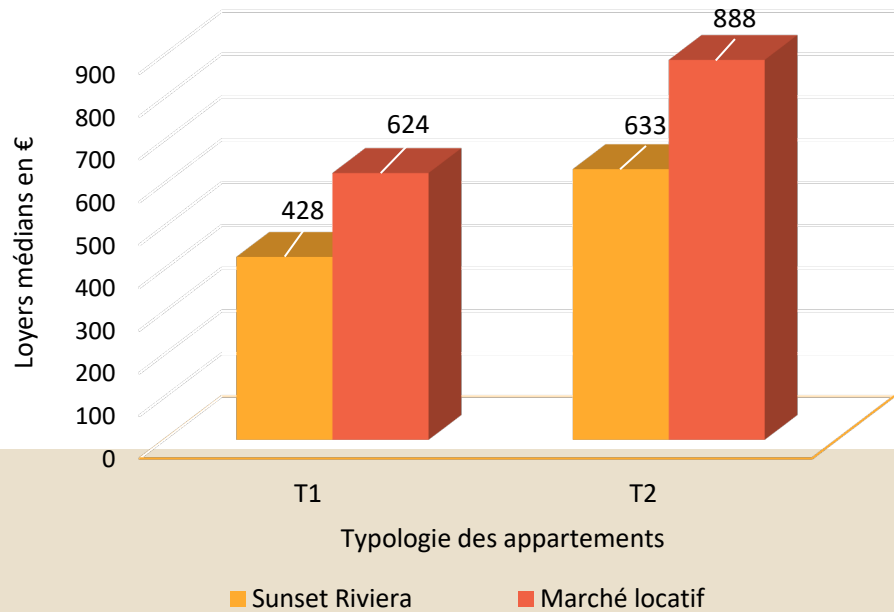
QUARTIER
ARÉNAS

LOCATIF

Étude locative des appartements à Nice



Comparatif des loyers médians mensuels des appartements meublés à Nice avec les loyers de la résidence Sunset Riviera



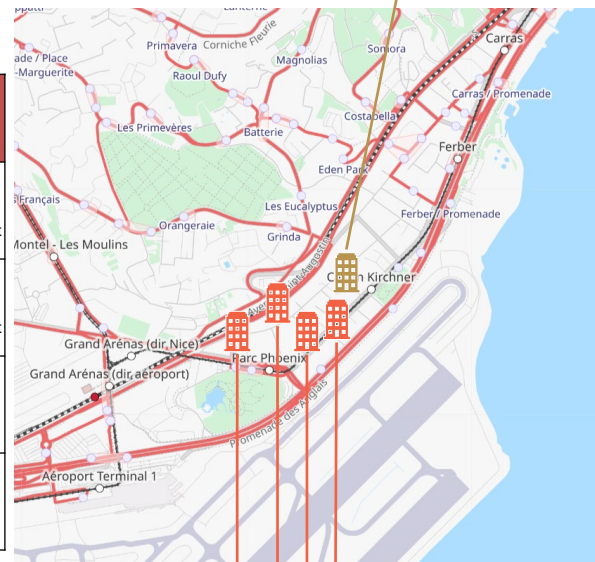
Les loyers de la résidence Sunset Riviera sont bien inférieurs à ceux du marché ce qui laisse penser que la résidence pourra se remplir facilement.

Étude réalisée sur des appartements disponibles à la location en décembre 2022
Loyer Sunset Riviera : Loyers mensuels médians HT
Sources marché : bienici, seloger

Détail de l'étude de marché locative T1

SUNSET RIVIERA
NICE
★★★★

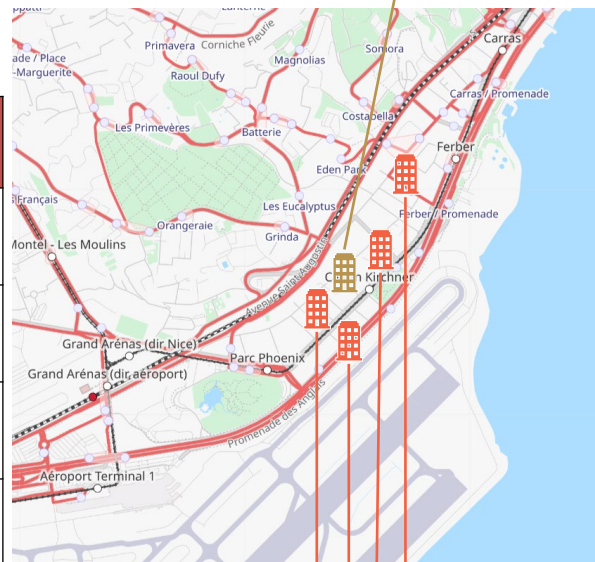
| Résidence | Services | Emplacement | Type | Surface | Loyer mensuel | Nature | Stationnement | Espace extérieur | Sources |
|-----------|---------------------------|-----------------|------|-------------------|---------------|------------|---------------|---------------------|---|
| 1 | Colocation, sans services | Quartier Arénas | T1 | 15 m ² | 550,00 € | Meublé | Non | Terrasse aperçu mer | https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/194537417.htm?projects=1&types=1&places={{%22inseeCodes%22:[60088]}}&rooms=1&mandatorycommodities=0&enterprise=0&qsversion=1.0&m=map_to_detail |
| 2 | Non | Quartier Arénas | T1 | 32 m ² | 670,00 € | Meublé | Non | Balcon | https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/193397937.htm?projects=1&types=1&places={{%22inseeCodes%22:[60088]}}&rooms=1&mandatorycommodities=0&enterprise=0&qsversion=1.0&m=map_to_detail |
| 3 | Non | Quartier Arénas | T1 | 31 m ² | 650,00 € | Meublé | Non | Non | https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/saint-augustin/140723391.htm?projects=1&types=1&places={{%22inseeCodes%22:[60088]}}&rooms=1&mandatorycommodities=0&enterprise=0&qsversion=1.0&m=map_to_detail |
| 4 | Non | Quartier Arénas | T1 | 22 m ² | 598,00 € | Non meublé | Oui | Oui | https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/saint-augustin/194463543.htm?projects=1&types=1&places={{%22inseeCodes%22:[60088]}}&rooms=1&mandatorycommodities=0&enterprise=0&qsversion=1.0&m=map_to_detail |



1
2
3
4

Détail de l'étude de marché locative T2

| Résidence | Services | Emplacement | Type | Surface | Loyer mensuel | Nature | Stationnement | Espace extérieur | Sources |
|-----------|----------|-----------------|------|-------------------|---------------|--------|---------------|------------------|--|
| 1 | Non | Quartier Arénas | T2 | 50 m ² | 862,00 € | Non | parking libre | Balcon | <a %22inseecodes%22:[60088]]}&rooms='2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail"' href="https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/193367365.htm?projects=1&types=1&places=[[{">https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/193367365.htm?projects=1&types=1&places=[[{"%22inseeCodes%22:[60088]]}&rooms=2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail |
| 2 | Non | Quartier Arénas | T2 | 48 m ² | 913,00 € | Meublé | Oui | Balcon | <a %22inseecodes%22:[60088]]}&rooms='2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail"' href="https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/192060591.htm?projects=1&types=1&places=[[{">https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/arenas/192060591.htm?projects=1&types=1&places=[[{"%22inseeCodes%22:[60088]]}&rooms=2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail |
| 3 | Non | Quartier Arénas | T2 | 46 m ² | 780,00 € | Meublé | Non | Non | <a %22inseecodes%22:[60088]]}&rooms='2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail"' href="https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/carras/192231103.htm?projects=1&types=1&places=[[{">https://www.seloger.com/annonces/locations/appartement/nice-06/carras/192231103.htm?projects=1&types=1&places=[[{"%22inseeCodes%22:[60088]]}&rooms=2&mandatorycommodities=0&entreprise=0&qsVersion=1.0&m=map_to_detail |
| 4 | Non | Quartier Arénas | T2 | 48 m ² | 1 045,00 € | Non | Non | Terrasse | https://www.bienici.com/annonce/location/nice/appartement/2pieces/hektor-ag061629-4285?q=%2Frecherche%2Flocation%2Fnice-06000%2Fappartement%2F2-pieces%3Fcamera%3D15_7.2175693_43.6755235_0.9_0 |



1
2
3
4

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Une promotion

KAUFMAN  BROAD

Une exploitation



Un référencement



CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE – CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.