



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
112 846 € HT ⁽¹⁾



Rendement prévisionnel
4 % HT/HT ⁽²⁾



Livraison prévisionnelle
2^e trimestre 2025

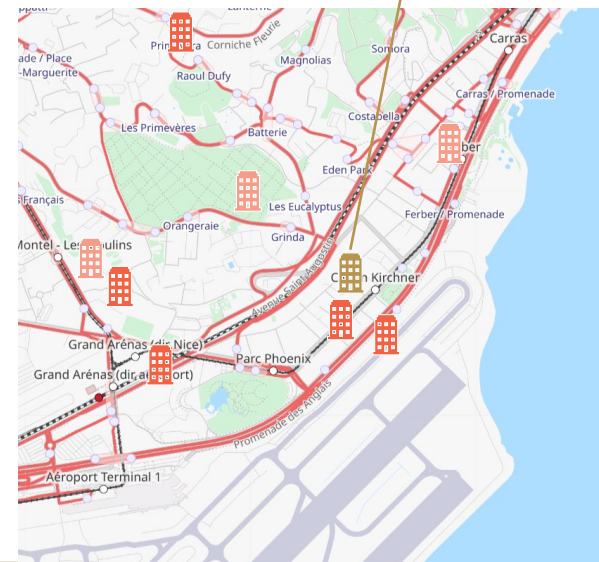
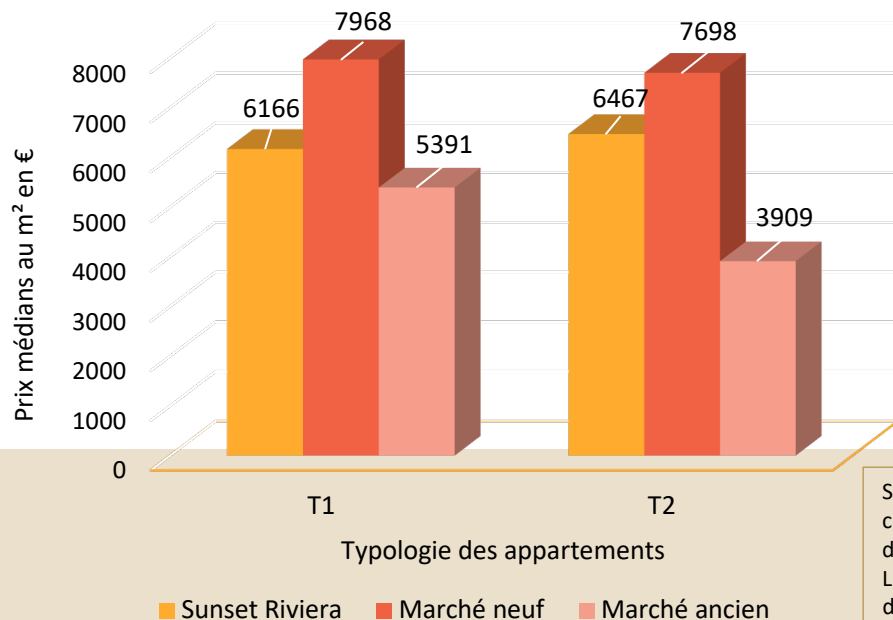
⁽¹⁾ Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

⁽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.

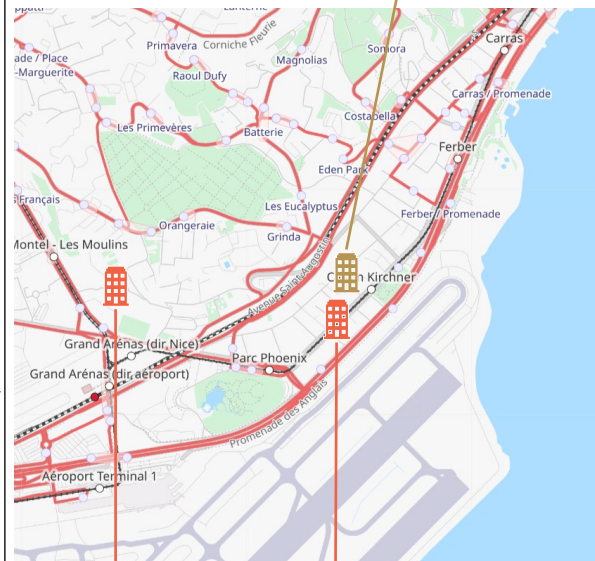
ANNEXES

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
★★★★

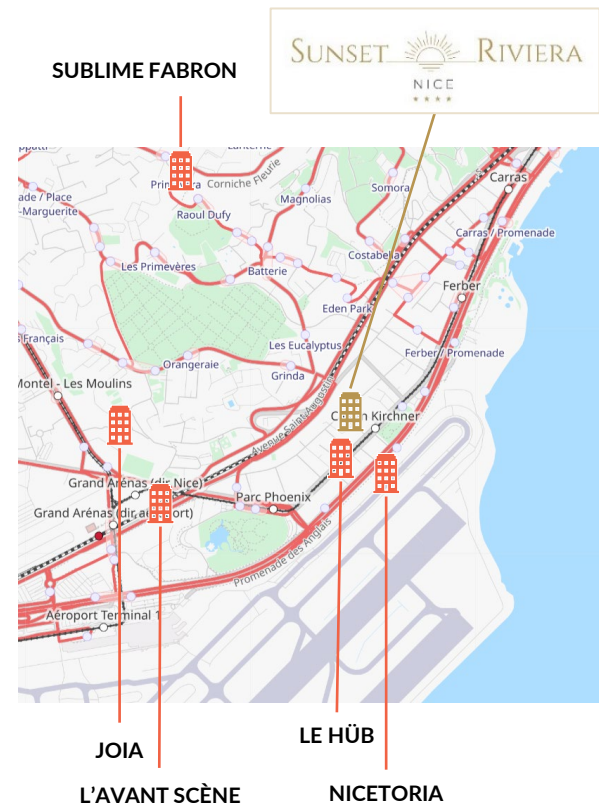


JOIA

LE HÜB

Détail de l'étude de marché T2 neufs

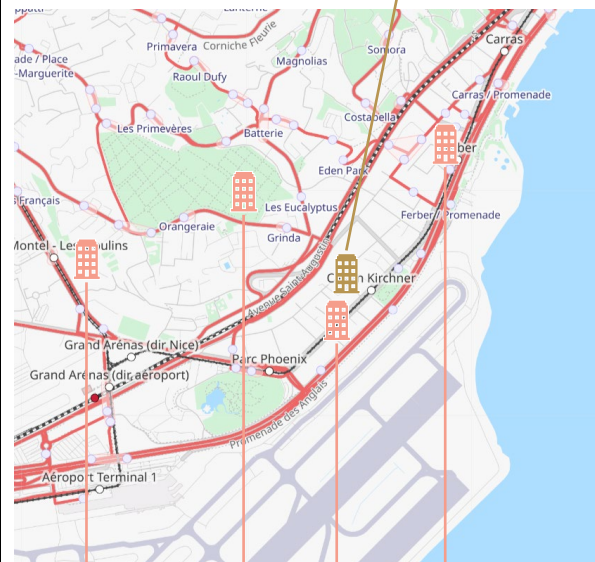
Résidence	Services	Emplacement	Livraison	Promoteur	Type	Surface	Prix TTC	Prix/m²	Prix au m² programme	Sources
Campus Joia	Oui	Avenue Simone Veil	3T 2024	Pitch Immo	T2	31,00 m²	234 000 €	7 548 €	7 779 €	https://www.explorimnoneuf.com/programme/detail-40325199
						30,90 m²	240 624 €	7 787 €		
						30,90 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 €		
						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 €	6 047 €	6 744 €	https://www.cogedim.com/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes-06/nice/nicetoria-21875-811247.html?utm_source=GoogleAdwords&utm_medium=SEA&utm_content=NomProg-desktop&utm_campaign=filrouge-adwords-google&inst=0&gclid=CwKCAjw2OiaBhBSEiWAhZ2SP9bNtGUAIGM40a6GXSm7QnYH31E13ZqYzPUEWqiwqm5IW95Se31rhcSHUQAvD_BwE&gclid=caw.ds
						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/m ²	Nature	Stationnement	Espace extérieur	DPE	Services	État bâtiment	Sources
Quartier Arénas	T1	42,00 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé%2C%2A%26&version=1.0&map_to_detail
Quartier Caucade	T1	20,00 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé%2C%2A%26&version=1.0&map_to_detail
Quartier Carras	T1	19,00 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&interlocuteur=meublé%2C%2A%26&version=1.0&map_to_detail
Quartier Saint Augustin	T1	26,00 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail
Quartier Saint Augustin	T1	20,22 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail
Quartier Saint Augustin	T1	29,50 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail
Quartier Saint Augustin	T1	29,00 m ²	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%6008%3D%3D&rooms=1&mandatoryCommodities=0&entreprise=0&version=1.0&map_to_detail

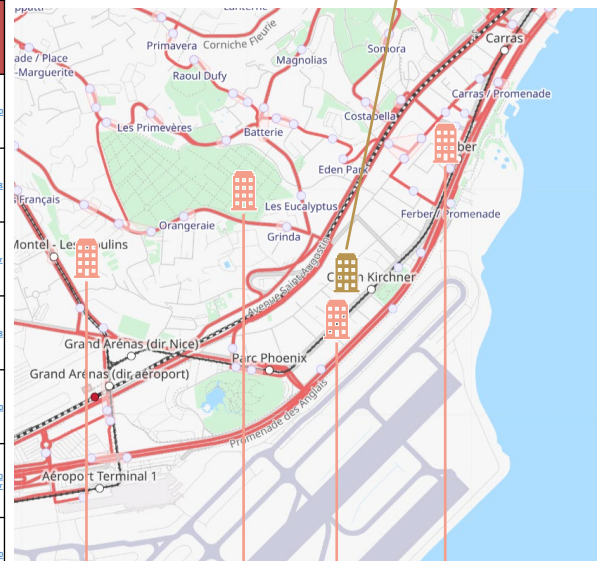


QUARTIER CAUCADE
QUARTIER CARRAS
QUARTIER SAINT AUGUSTIN
QUARTIER ARÉNAS

Détail de l'étude de marché T2 anciens

SUNSET RIVIERA
NICE
★★★★

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/79582593.htm?project=2&types=1&natures=1&places=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=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/78542649.htm?project=2&types=1&natures=1&places=1%2DzonesCodes%22%2D6098%3F%3Frooms=2&mandatoryCommodities=0&enterprise=0&qVersion=1.0&mm=map_to_detail



QUARTIER CAUCADE

QUARTIER CARRAS

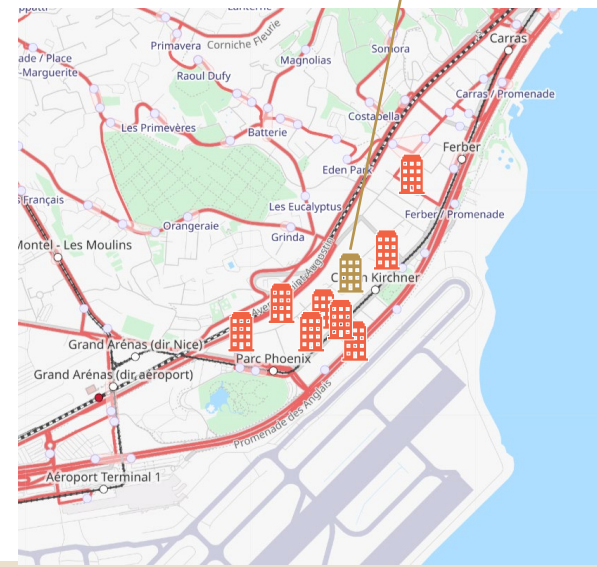
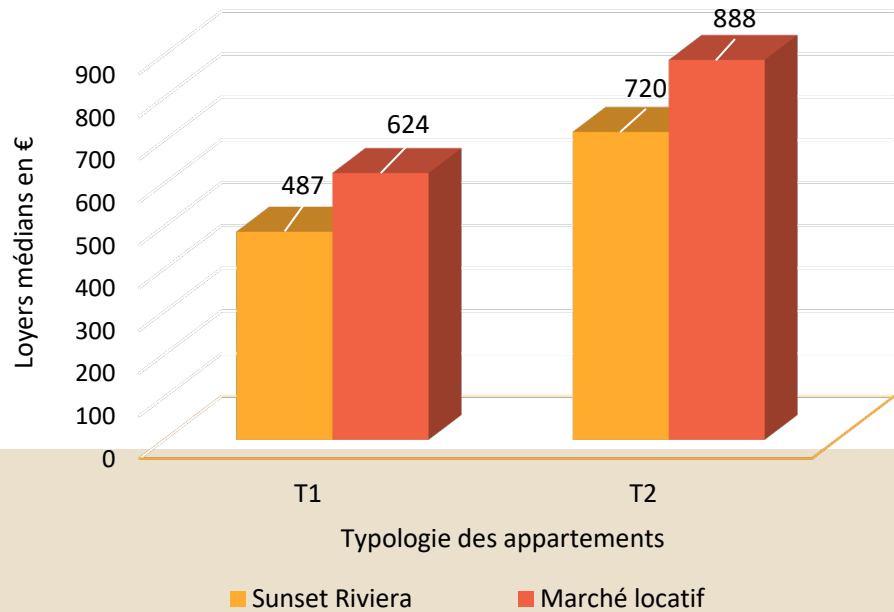
QUARTIER SAINT AUGUSTIN

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

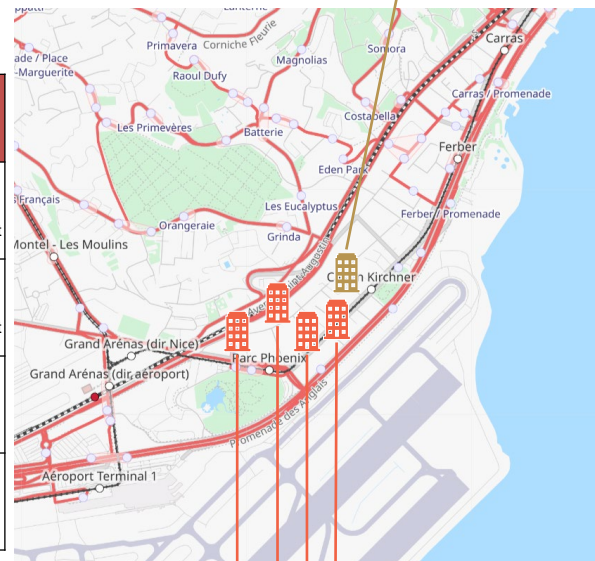


Les loyers de la résidence Sunset Riviera sont bien inférieurs à ceux du marché ce qui laisse penser que la résidence pourra se remplir facilement.

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

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

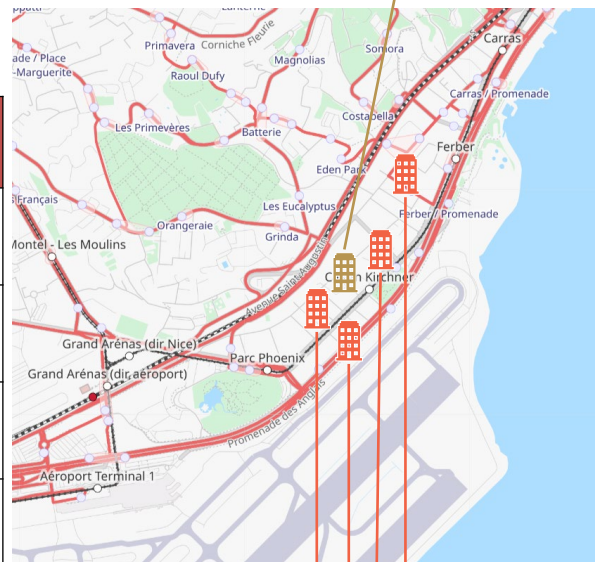


1
2
3
4

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%2F2pieces%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.