

# | Présentation Détaillée |



RÉSIDENCE | MOBILITY

SUNSET  RIVIERA  
NICE  
★★★★

# UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL À NICE

À deux pas de la Promenade des Anglais !



Illustration non contractuelle  
Perspectiviste : mivisio

# POINTS CLÉS

Résidence mobility : multi-cibles (étudiants, touristes de loisirs et d'affaires) pour maximiser le remplissage locatif

Une résidence de standing 4\*\*\*\* et un emplacement rare à deux pas de la Promenade des Anglais

Nice : universités et nombreuses grandes écoles réputées réunissent près de 40 000 étudiants en 2021 / 2022

Nice, 2<sup>e</sup> destination touristique de France : 7 millions de visiteurs à fin septembre 2022

Nice : 2<sup>e</sup> pôle de congrès national et 2<sup>e</sup> aéroport national après Paris

Un investissement patrimonial dans un quartier en pleine mutation : quartier d'affaires Arénas Cassin

Nemea : un opérateur spécialiste de l'exploitation de résidences services depuis 1994





# RÉSIDENCE SERVICES MOBILITY – Une offre unique pour une clientèle multiple

## UN REMPLISSAGE OPTIMISÉ

Une véritable mutualisation pour doper et linéariser le remplissage tout au long de l'année !

Plus qu'un concept, les résidences Mobility sont une nouvelle réponse à une demande, un **besoin social** : des nouveaux **lieux de vies partagés**, des **usages flexibles** qui créent une dynamique et de l'**attractivité**.

La résidence Sunset Riviera s'inscrit dans cette **évolution** et est destinée à accueillir à la fois une clientèle étudiante, de tourisme d'affaires et de loisirs.

## UNE DIVERSITÉ DE LOCATAIRES



Clientèle d'étudiants



Clientèle de touristes de loisirs



Clientèle d'affaires, en mobilité professionnelle

## UNE MINIMISATION DE L'EFFET DE SAISONNALITÉ



# NICE, UNE VILLE ATTRACTIVE POUR TOUTES LES CIBLES

**300 JOURS D'ENSOLEILLEMENT PAR AN**



**JUILLET 2021 : CLASSÉE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO**

- **Capitale** de la Côte d'Azur
- **5<sup>e</sup> ville de France** et **1<sup>re</sup> des Alpes-Maritimes** en nombre d'habitants (avec 342 000 habitants)
- Bâtie entre **mer** et **montagne**, autour de la « **Baie des Anges** », une des plus belles baies du monde
- Charmantes ruelles colorées, architecture baroque
- **Terre d'accueil internationale** grâce à une **très bonne desserte en transports** avec le TGV et l'**aéroport international Nice Côte d'Azur**



# NICE, UNE VILLE AGRÉABLE POUR QUI VEUT POURSUIVRE SES ÉTUDES

- Près de 40 000 étudiants
- De prestigieux établissements d'enseignement supérieur à l'approche pluridisciplinaire
  - Université de Nice-Sophia-Antipolis : 7 unités d'enseignement représentant 26 000 étudiants
  - Des écoles d'ingénieur réputées : Polytech, Eurecom, Mines ParisTech Sophia
  - Des Grandes Écoles Supérieures de Commerce et de Management : SKEMA, EDHEC, IAE
- Plus forte concentration d'écoles internationales en France
  - De nombreux doctorants du monde entier
  - 20 % des étudiants à Nice viennent de l'étranger
  - 10 écoles internationales
- Riche pôle de recherche et d'enseignement supérieur dans les secteurs innovants
  - Nombreux laboratoires et instituts dans tous les grands domaines scientifiques
  - Secteur science et santé : INSERM, CNRS, IRD, CEA, INRIA
  - 130 laboratoires de recherche accueillant 2 700 chercheurs
  - Véritable vivier d'économie pour les filières d'excellence
- + 70 % des étudiants recommandent la ville pour effectuer leurs études



## À moins de 10 min

- Écoles de Commerce : EDHEC et ISIM
- École de Communication, Marketing, Digital : ISEG
- École Informatique : EPITECH
- École Hôtelière et de Tourisme : Paul Augier

## À moins de 30 min

- Université de Nice-Sophia-Antipolis (7 campus)
- IAE de Nice
- IUT Nice Côte d'Azur
- Écoles d'ingénieurs : Polytech et EURECOM

# UN DÉFICIT D'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS POUR LA DEMANDE

- Quelques 2 000 logements étudiants privés à Nice pour 40 000 étudiants
- Une quinzaine de résidences étudiantes (moins de 2 000 lits)
- 11 résidences CROUS à Nice (3 294 lits)



LA PRESSE EN PARLE

## Nice : « Le soleil se paie »... Les jeunes en grandes difficultés pour trouver un logement

Les étudiants ont du mal à trouver un logement à cause de la **grande demande sur le territoire.**

Les personnes qui viennent de l'étranger ou les jeunes en CDI ont aussi beaucoup de difficultés pour trouver de quoi se loger.

La responsable des locations de l'agence GTI du réseau Orpi a indiqué recevoir **90 mails par jour pour des demandes de locations étudiantes.**

Publié le 29/06/2021

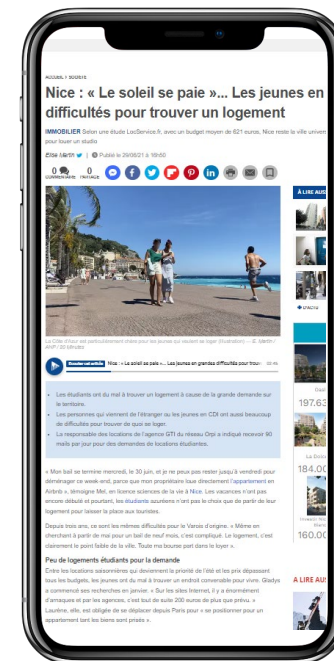


LA PRESSE EN PARLE

## Nice : la galère des logements étudiants

À Nice, les étudiants peinent à trouver des logements pour la rentrée, d'autant que les studios sont rares et chers.

En ligne le 20/07/2022

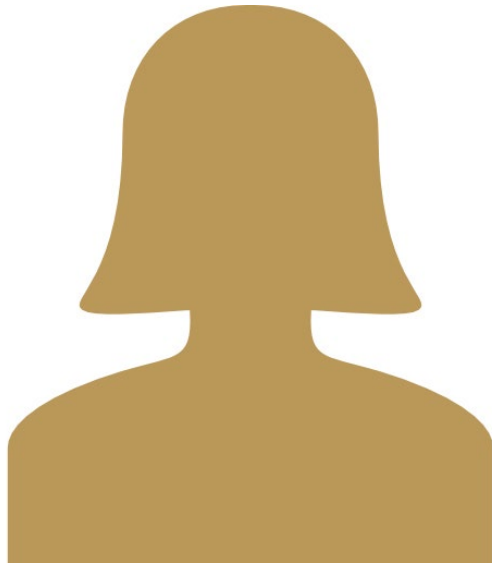




## TÉMOIGNAGE

### CE QU'EN PENSENT LES ÉTUDIANTS...

J'AI ÉPROUVÉ DES DIFFICULTÉS À TROUVER UN LOGEMENT...



**Elsa C.**  
21 ans  
Étudiante en Droit à Nice  
Originaire de Nantes

“

Lorsque je suis arrivée à Nice, j'ai éprouvé des difficultés à trouver un logement. Je souhaitais un appartement meublé, proche des facs, mêlant tous les âges, pas que des étudiants pour la tranquillité. Il n'y en avait pas beaucoup qui remplissaient tous ces critères ou alors c'était très cher. J'ai finalement eu la chance de trouver un appartement de 24m<sup>2</sup> à 620 € HC dans une **résidence avec piscine et restaurant** dans le quartier Fabron (proche Arénas Cassin) **combinant des locataires de tous les âges** et ça me plaît beaucoup. **Je recommande d'étudier à Nice pour l'environnement et le climat.** Il fait beau tous les jours, on est à 1h de la montagne, ma fac proche de la plage me permet de prendre ma pause déjeuner sur le sable, c'est ressourçant et apaisant. Le soir, on peut rentrer des cours à pied sur la Promenade des Anglais et **on se sent en sécurité**, il y a des caméras à tous les coins de rue. En outre, la ville est très bien desservie par les transports, **le tram est très régulier**, il dessert toute la Promenade.

*Témoignage réalisé le 16/11/2022*

”



# LE TOURISME, MOTEUR DE L'ÉCONOMIE NIÇOISE



- **1<sup>re</sup> Métropole la plus attractive de France** en termes de tourisme et d'économie
- **2<sup>e</sup> ville touristique de France** avec **7 millions de touristes** à fin septembre 2022.
- **40% des flux touristiques de la Côte d'Azur** avec près d'**1,5 milliard d'euros de retombées économiques**



- **2<sup>e</sup> aéroport international de France**
  - Près de **14,5 millions de passagers** en 2019
  - **114 destinations** dans 40 pays
  - **Liaisons directes** vers les capitales européennes et vers New-York, Dubaï, Moscou, Pékin ...
  - **1<sup>er</sup> aéroport de France en matière de trafic "low cost"** : représente 4,35 millions de passagers (30%)



- **7 500m de plage** sur la baie des Anges
- Offre balnéaire épaulée par les **stations de ski** : 15 stations à 1h30 de Nice
- **Éventail d'activités** : festivals, gastronomie, casino, golf, musée, monuments...
- **Lieux emblématiques** : la **promenade des Anglais**, la **place Masséna** avec ses façades rouges, sa **fontaine du soleil** et son dallage noir et blanc, le **Cours Saleya** ou encore le **Musée Matisse**...
- **Grands évènements** : le Carnaval de Nice, Nice Jazz festival...



- Environ 200 établissements touristiques et **10 000 chambres** pour environ **7 millions de touristes**



TERRE D'ACCUEIL INTERNATIONALE



## NICE : 2<sup>e</sup> PÔLE DE CONGRÈS NATIONAL



- 20 % des visiteurs sont en mobilité professionnelle
- Soit entre 1,5 et 2 millions de touristes d'affaires par an
- Un complément indispensable au tourisme de loisirs



- Quartier Arénas : 1<sup>er</sup> centre d'affaires international des Alpes-Maritimes
  - 350 sociétés – 7 000 personnes (salarisées)
- 2<sup>e</sup> ville de Congrès : Le Palais des Congrès et des Expositions Nice Acropolis
  - Congrès médicaux, scientifiques et technologiques en relation avec la faculté de médecine de Nice, conventions, meeting politique, salons, concerts, expositions...
- Acropolis, centre de congrès international
  - Leader du développement du Tourisme d'Affaires à Nice
  - Fait de Nice l'une des seules villes de France à pouvoir accueillir des congrès-expositions à grande capacité

### À 5 min à pied

- Quartier des affaires
- Futur Palais des Congrès

### À 10 min en voiture

- Astropolis : Palais des Congrès
- Aéroport international





## DE GRANDS PROJETS URBAINS



# 2025

## Nouveau Palais des Congrès et des Expositions

Le futur Palais des Congrès et des Expositions de Nice, qui sera situé sur le site du MIN Fleurs, répondra aux grandes tendances de mutation du tourisme d'affaires : **plus écologique, numérique et connecté**. Sa construction a pour ambition de concurrencer Milan et Barcelone (en nombre de participants).

# 2030

## Développement du quartier Arénas Pôle d'échanges Multimodal

Opération d'extension de 51 ha :

- Accueillera un parc des expositions de niveau international
- Pôle d'échanges multimodal qui connectera l'aéroport, les lignes TGV et TER et le réseau de tramway
- Développement de la ligne ferroviaire
- Liaison directe en tramway vers le centre-ville de Nice



# ACCESSIBILITÉ OPTIMALE PAR TOUT TYPE DE TRANSPORTS



**Tram L2 • Cassin / Kirchner** — À 2 min   
**Bus 12 et Express • La Vallière / Promenade** — À 4 min   
**Bus 17, 32, 50, 51, 60 • Docteur Roux** — À 7 min



**Autoroutes** — À 7 min   
Arrivant de Belgique, Italie, Espagne ou Paris



**Gare de Nice Saint Augustin** — À 20 min À 15 min À 10 min   
Environ 12 millions de passagers par an  
TGV à 6h de Paris, 3h de Marseille, 4h de Lyon



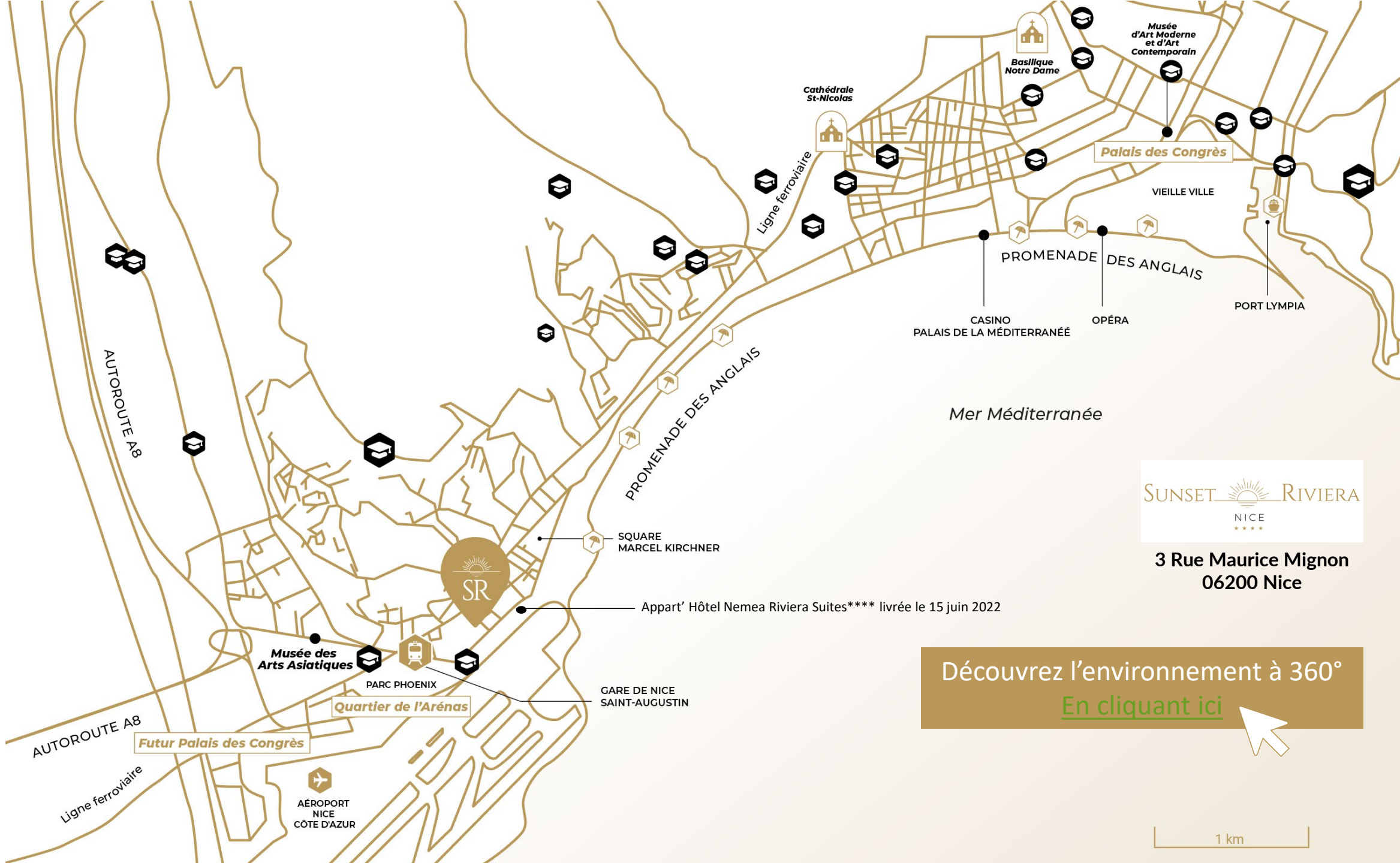
**Aéroport international de Nice** — À 15 min À 10 min À 10 min   
2<sup>e</sup> aéroport de France  
114 destinations dans 40 pays  
14,5 millions de passagers en 2019  
178 000 de mouvements d'appareils en 2019



**Port de Nice** — À 18 min À 23 min À 30 min   
Un des 1<sup>er</sup> ports de croisière français  
487 000 passagers et + de 300 escales par an







**3 Rue Maurice Mignon  
06200 Nice**

Appart' Hôtel Nemea Riviera Suites\*\*\*\* livrée le 15 juin 2022

Découvrez l'environnement à 360°  
[En cliquant ici](#)



1 km



# ZOOM SUR LE QUARTIER ARÉNAS-CASSIN

## UN QUARTIER EN DEVENIR

La résidence Sunset Riviera contribue au développement du **projet prioritaire de l'Écovallée** qui a pour objectifs premiers **la mixité urbaine** et **l'éco-responsabilité**.



**1<sup>er</sup> centre d'affaires international des Alpes-Maritimes :**  
avec 350 sociétés dénombrant 7 000 salariés.



**À deux pas de la Promenade des Anglais**  
Centre de Nice accessible par le front de mer en tram,  
proche de **l'aéroport**



**Secteur stratégique :**  
quartier riche de sa mixité d'usage : à la fois  
international et azuréen, professionnel et résidentiel



**De grand projets urbains :**  
nouveau parc des expositions et des congrès,  
développement de la ligne ferroviaire



**Pôle d'échange multimodal :**  
la porte d'entrée de la métropole Nice Côte d'Azur  
(liaison tramway, bus, train (TGV et TER), avion)



**Un quartier vert :**  
les espaces publics seront végétalisés à des fins de  
rafraîchissement estival, parc paysager de 20 ha

À moins de 5 min



Pharmacie



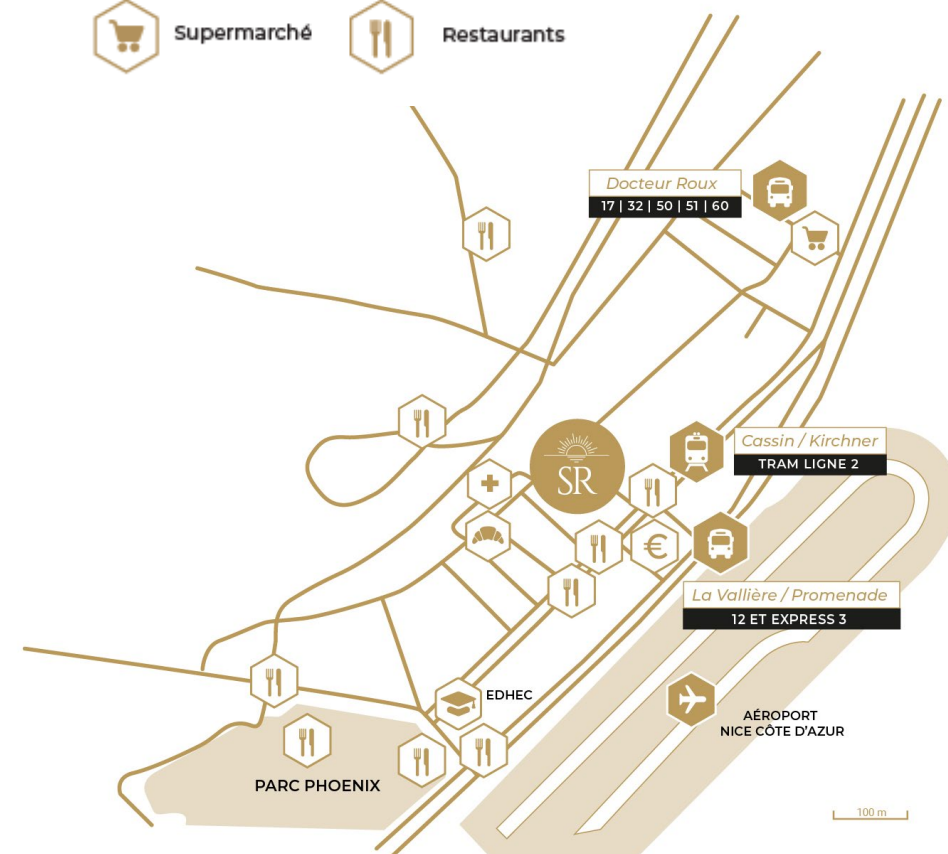
Boulangerie



Supermarché



Restaurants



## LA PROXIMITÉ DE L'AÉROPORT – DE LA PROMENADE DES ANGLAIS LES HÔTES DE AIRBNB DU QUARTIER ARÉNAS CASSIN COMMENTENT...

**“LA PROXIMITÉ DE L'AÉROPORT N'ENTRAÎNE PAS DE NUISANCES SONORES”**  
(Faibles nuisances sonores  $55 < L_n < 60$ )\*



**Prisca**

septembre 2022

Georges est un hôte de qualité, disponible et très agréable. le logement est vraiment idéal et de qualité. la proximité avec le couloir aérien pourrait faire peur, mais soyez rassuré vous passerez de bonnes nuits



**Nicolas**

juillet 2022

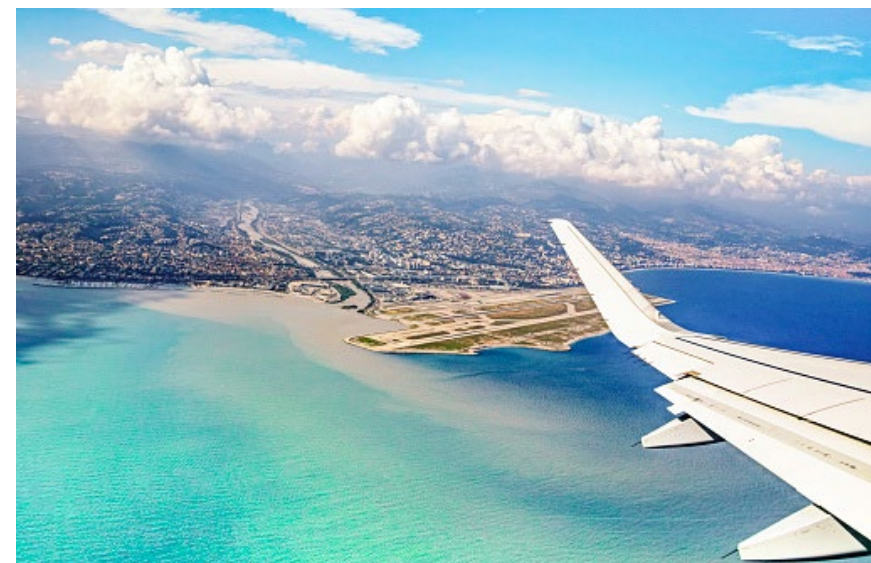
Emplacement à deux pas de l'aéroport et de la promenade des Anglais.  
Très bien situé sur nice ouest, non loin du tramway donc facile pour rejoindre le centre, très proche de la mer (en début de promenade des Anglais), non loin de l'autoroute (facile pour rejoindre monaco ou Cannes).



**Anthony**

août 2021

Bonjour,  
Maison bien situé près de l'aéroport parfait pour un transit.  
Tout à proximité aéroport, mer, ainsi que le centre ville a 10 minutes en tramway.



**Segolene**

septembre 2018

Logement très propre, au design moderne, fonctionnel et bien équipé. Des hôtes très accueillant et ponctuels. Les deux places de stationnement sont très appréciables.  
La proximité de l'aéroport n'entraîne pas de nuisances sonores.  
Je recommande sans aucune hésitation.



UNE RÉSIDENCE

4 ÉTOILES

RÉSIDENCE | MOBILITY

SUNSET  RIVIERA  
NICE  
★★★★





## LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le « Sunset Riviera Nice » bénéficie d'une écriture architecturale contemporaine. Un jeu de volumes associé à une touche végétale remontant jusqu'en toiture, rythme le corps du bâtiment, délicatement posé sur un socle affirmant son ancrage au sol et à la ville. »

Alexandre FESTINO  
ATELIER FESTINO  
ARCHITECTES





## LES ATOUTS RSE DU PROGRAMME

« Ce programme hôtelier, situé au cœur de l'Opération d'Intérêt National, respecte les exigences environnementales propres au référentiel de la Démarche Ecovallée Qualité spécifique à ce territoire.

Parmi ses atouts environnementaux, il bénéficie d'une végétalisation généreuse et luxuriante en périphérie de bâtiment et sur le toit terrasse de l'opération.

De plus, la conception bioclimatique, notamment au travers de l'isolation du bâtiment, des protections solaires des baies vitrées contribuent à une performance énergétique du bâtiment permettant de majorer de 15 % la réglementation thermique RT 2012 applicable à la date du dépôt de PC et de contribuer au confort thermique intérieur des espaces.

Le choix d'équipements énergétiques performants et la présence de panneaux photovoltaïques en toiture généreront des gains sur les coûts de consommation énergétiques de l'opération en phase fonctionnement / exploitation.

Dans la même optique, pour réduire les consommations d'eau, les équipements sanitaires sont hydroéconomes.

Enfin, une charte chantier propre est mise en œuvre pour minimiser les nuisances du chantier sur les riverains et favoriser une gestion environnementale du chantier. »





Illustration et mobilier non contractuels

## TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

**Kaufman&Broad**  
Promoteur

Livraison prévisionnelle  
2<sup>e</sup> trimestre 2025

**NEMEA**  
Exploitant

+ **165 appartements meublés**

+ **Du studio au T2**  
57 studios – 94 T1 – 14 T2

+ **De 19,2 m<sup>2</sup> à 37 m<sup>2</sup>**  
Surfaces

+ **59 places de parking au rez-de-chaussée et en sous-sol**  
(parking payant à 10 min à pied, places de stationnement gratuites autour de la résidence)

+ **De 113 404 € HT à 243 469 € HT<sup>(1)</sup>**  
Prix des appartements

+ **3,5 % HT/HT<sup>(2)</sup>**  
Rendement prévisionnel

- + Kitchenette dans chaque logement
- + Bureau dans chaque logement
- + Accès internet dans les logements + Espaces communs

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

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (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..



# DES INTÉRIEURS SPACIEUX ET ÉQUIPÉS



# LES SERVICES



Lingerie



Local vélos  
Couvert sécurisé



Espace de coworking  
Salle de réunion  
Bureaux privés



Cuisine partagée  
et cafétéria



Salle de fitness



Piscine intérieure  
et en rooftop  
avec solarium



Patio paysager



# PISCINE EN ROOFTOP AVEC SOLARIUM AU 7<sup>e</sup> ÉTAGE





# NEMEA : UN EXPLOITANT EN PLEINE EXPANSION



## Un multispécialiste :

- résidences de tourisme
- résidences pour étudiants
- résidences de tourisme d'affaires



Créé en **1994**, un acteur historique à la croissance maîtrisée



Forte autonomie financière  
Capital détenu à **86%** par son dirigeant



**85**  
résidences services en France



Partenariat avec plusieurs banques  
pour accompagner son développement

# KAUFMAN & BROAD : PROMOTEUR SOLIDE, D'ENVERGURE NATIONALE



**Acteur historique de plus de 50 ans d'expérience**

Création en 1968



**Implanté**

Dans tous les grands bassins démographiques français



**Savoir-faire**

En immobilier résidentiel, tertiaire, résidences gérées, aménagement



**63 500**

Logements livrés ces 10 dernières années



**Une solidité financière**

Maintien d'une trésorerie nette : 35,9 millions d'euros



**Politique environnementale**

Choix de matériaux bas carbone, production d'énergies renouvelables

Découvrez la brochure de  
Kaufman&Broad  
[En cliquant ici](#)



## VOS INFORMATIONS

Type de fiscalité  
**LMNP Classique**

Promoteur  
**Kaufman&Broad**

Typologies  
**Du studio au T2**

Bail brut<sup>(2)</sup>  
**9 ans ferme**

Livraison prévisionnelle  
**2<sup>e</sup> trimestre 2025**

Type de résidence  
**Résidence Mobility**

Exploitant  
**Nemea**

À partir de  
**113 404 € HT <sup>(1)</sup>**

Rendement prévisionnel  
**3,5 % HT/HT <sup>(3)</sup>**

**LES + CONSULTIM <sup>(4)</sup>**



<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> Voir conditions et modalités dans le bail commercial

<sup>(3)</sup> Rendement prévisionnel incluant le mobilier (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.

<sup>(4)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)



*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.*

*MERCI POUR VOTRE ATTENTION !*



CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10

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](http://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](http://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.



**CONSULTIM**  
PARTNERS