

DESTINATION
NICE

Saint-André-de-la-Roche



RÉSIDENCE

Palladio



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

TAGERIM
Immobilier & Patrimoine



DESTINATION **NICE**



Saint-André-de-la-Roche

Ville phare de la Côte d'Azur, Nice incarne par sa célèbre promenade des Anglais, ses plages de galets et ses luxueux palaces... l'élégance méditerranéenne.

Fort de ses atouts, Nice rayonne à travers le monde avec un tourisme florissant.

Ce secteur clé de son économie est soutenu par un pôle dédié aux nouvelles technologies de l'information et de la communication, illustré par le succès du technopôle de Sophia-Antipolis.

Au cœur d'une Riviera magnifiée par la baie des Anges, sa beauté littorale et la clémence de son climat, Nice conjugue au présent les préceptes de la Dolce Vita.

RÉSIDENCE

Palladio

*Exemples de prestations,
d'aménagements & d'équipements types*

Aux portes de Nice, la résidence PALLADIO se dévoile à l'entrée de la vallée de la Banquière sur la commune de Saint-André-de-la-Roche.

Adossée à la colline de Rimiez couverte de cyprès et d'oliviers, la résidence PALLADIO s'inscrit dans le plus grand respect des constructions typiques locales et s'intègre harmonieusement à ce remarquable site.

Les appartements sont quant à eux parfaitement équipés (cuisine équipée, placards intégrés, salle de bain aménagée, ...)* et les finitions sont particulièrement soignées.

Entre Parc du Mercantour et Baie des Anges, la résidence PALLADIO offre un excellent standing à ses futurs résidents, ... à seulement 15 minutes du centre ville de Nice.



* Prestations pack investisseur

RÉSIDENCE

Palladio



Libre interprétation d'artiste

TAGERIM en bref...

Présidé par Jérôme Quentin-Mauroy, TAGERIM est un Groupe indépendant qui propose une gamme complète de services immobiliers au logement. Il est structuré autour de trois métiers principaux, la promotion immobilière et l'administration de biens (gestion locative, syndic de copropriété, location et vente mais aussi courtage en assurances spécialisées) et enfin le Resort depuis juillet 2010, branche spécialisée dans l'hôtellerie et les résidences de services. Le Groupe dispose également, avec TAGERIM Patrimoine, d'une filiale dédiée aux mandants professionnels.

TAGERIM, dont le siège social est à Paris, emploie environ 500 salariés.

Le Groupe TAGERIM est largement implanté à Paris et en Ile-de-France. Il compte également des agences à Marseille, Grenoble, Lyon, Nice, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Avignon, Lille et Rennes.

TAGERIM récompensé...

Organisé par la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers, les Pyramides d'Or est un concours distinguant des programmes de bureaux ou d'habitation « remarquables ».

TAGERIM a ainsi été récompensé, lors de l'édition 2011 par une Pyramide de Vermeil pour son programme Le Sunset à Antibes.

Sa réalisation s'est inscrite dans une démarche de développement durable. Le Sunset répond en effet aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) avec une consommation énergétique à 50 kWh/m²/an.

...Tout comme le sera la résidence PALLADIO.





DESTINATION

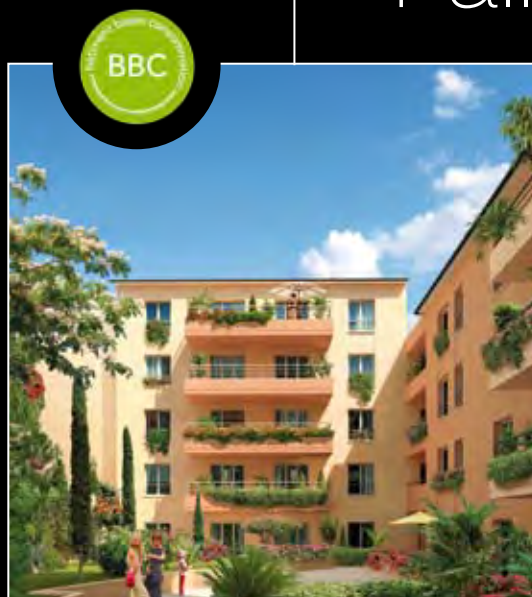
NICE

Saint-André-de-la-Roche

- Saint-André-de-la-Roche, c'est une croissance démographique de +20% en 10 ans : une région très prisée sujette à une forte pression locative.
- Un tissu économique dynamique, fief européen des hautes technologies avec Sophia-Antipolis et ses 1 200 entreprises.
- Saint-André-de-la-Roche bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A8 via la sortie Nice-Est, plaçant l'aéroport de Nice Côte d'Azur à moins de 30 min.

RÉSIDENCE

Palladio



- Un cadre de vie conjuguant dynamisme économique et environnement d'exception, idéal pour jeunes actifs et seniors.
- Un accès direct aux commodités (écoles, commerces de proximité...) facilitant la vie au quotidien, par ailleurs desservie par les transports en commun niçois (ligne de bus 90, 7j/7) à 10 min de Nice centre.
- Prolongation de la ligne 1 du tramway niçois à l'entrée de Saint-André-de-la-Roche pour 2013.
- La résidence PALLADIO est labellisée BBC (Bâtiment à Basse Consommation) permettant une consommation d'énergie réduite gage de valorisation du capital et de pérennité de la location.

TAGERIM
Immobilier & Patrimoine



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Les prestations

PRESTATIONS DE LA RÉSIDENCE

- Places de parkings en sous-sol.
- Portail d'entrée à ouverture automatique par télécommande.
- Entrée de la résidence équipée d'une platine vidéo reliée aux appartements avec système Vigik.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Panneaux solaires.



PRESTATIONS DES LOGEMENTS

- Carrelage en grès émaillé et plinthes assorties dans toutes les pièces.
- Placards entièrement équipés de penderies et étagères.
- Porte d'entrée des logements à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points et d'une poignée en laiton. Seuil à la «Suisse».
- Menuiseries extérieures en PVC avec double-vitrage isolant. Occultation des ouvertures par volets roulants PVC suivant plan.
- Chauffage par panneaux électriques muraux rayonnants.**
- 2 prises TV, antenne TV parabolique permettant la réception des 6 chaînes nationales.
- Ventilation générale et permanente du logement par grilles d'entrée d'air dans les menuiseries extérieures.
- VMC dans les cuisines, salles de bains et WC par bouches autoréglables ou hydroréglables.
- Eau chaude produite par panneaux solaires et pompes à chaleur.**



Les atouts du programme

EN RÉSUMÉ SUR NICE :

CAPITALE DES ALPES MARITIMES, AGGLOMÉRATION DE PLUS DE 500 000 HABITANTS, NICE EST CLASSÉE 5^{ÈME} VILLE DE FRANCE.

- Station estivale et hivernale à l'incomparable douceur de vivre, Nice jouit d'un climat exceptionnel en front de Méditerranée.
- Elle doit sa formidable croissance au secteur touristique, à l'accroissement de sa fonction résidentielle et à l'évolution exponentielle du secteur marchand.
- Riche de 130 000 emplois dont 87% sur le secteur tertiaire, Nice observe un remarquable équilibre démographique grâce à la politique urbaine des 20 dernières années :
 - 27% de Séniors
 - 11% d'étudiants
 - 60% de la population est âgée de 15 à 64 ans
- Commune de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur en ZONE A, St André recense près de 5 000 habitants.
- C'est à **la sortie Nord Est de Nice** que la résidence «PALLADIO», baignée de soleil, nous ouvre ses portes sur la commune de Saint André de la Roche, entre les collines de Cimiez et d'Abadie.
- PALLADIO se situe à **15 mn de l'hyper-centre de Nice et à proximité de la Mer que longe la Promenade des Anglais.**
- De Nice à St André :
 - > prendre la voie express La Pénétrante depuis la Promenade des Anglais
 - > entrer dans St André
 - > stop Quai de la Banquière



Les atouts du programme

■ ATOUT 1 : SITUATION IDÉALE

Entre Mer et Montagne, sur les hauteurs du littoral méditerranéen, les collines de St André offrent un panorama naturel unique, baigné de lumière.

■ ATOUT 2 : ECONOMIE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Forte de 130 000 emplois pour 45 000 entreprises, à dominante tertiaire, Nice est la 5^{ème} Ville de France.
- Nice et sa région Provence-Alpes-Côte d'Azur attendent d'ici 20 ans, près d'un million de nouveaux arrivants.
- TGV 2020 : pour une liaison grande vitesse en Paris et Nice.

■ ATOUT 3 : FORMATION INNOVANTE : SOPHIA ANTIPOLIS EST CLASSÉE 2^{ÈME}

Université pluri-disciplinaire de France grâce aux grandes écoles de commerce ou d'ingénieurs.
Terroir d'une population jeune et de futurs actifs.

■ ATOUT 4 : 1^{ER} DÉPARTEMENT EN PÉNURIE DE LOGEMENTS

L'agglomération de Nice enregistre une construction moyenne de 600 nouveaux logements par an depuis 10 ans. L'offre de logements neufs a été divisée par 3 en 16 ans alors que le flux démographique a augmenté de 2% sur la période. Déficit chronique démontré.

■ ATOUT 5 : ST-ANDRÉ A VU CROÎTRE SA POPULATION DE 20% EN 10 ANS

■ ATOUT 6 : L'EXTENSION DU TRAMWAY LIGNE 1

De Nice au Nord Est de Nice desservira l'entrée de St André en 2013.

■ ATOUT 7 : PALLADIO, UN PROGRAMME BBC

Pour une optimisation de la consommation énergétique, gage de confort pour les résidents et de valorisation patrimoniale.

■ ATOUT 8 : UN SECTEUR PEU SUJET À LA SATURATION

10% seulement de l'offre de logements neufs concerne le secteur des Collines.

■ ATOUT 9 : LA RENOMMÉE LOCALE DE TAGERIM PROMOTION

Prouesse technologique du programme ALLEES VICTORIA livré à St André en 2010.

■ ATOUT 10 : L'EXPÉRIENCE LOCATIVE LOCALE DU GROUPE TAGERIM.

L'estimation de nos loyers se fonde sur notre savoir-faire d'administrateur de biens local depuis plus de 15 ans.
Cf Agence TAGERIM NICE, promenade des Anglais.



PALLADIO
B.B.C.

06
SAINT-ANDRÉ-
DE-LA-ROCHE

Les atouts du programme

I. ETUDE QUALITATIVE

1. LE POINT SOCIOLOGIQUE

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur attend d'ici 20 ans, près d'un million de nouveaux arrivants.

Ce mouvement de population observe des répercussions sur le marché immobilier tant au niveau des cœurs de villes, des périphéries où des résidences secondaires se transformant rapidement en résidences principales.

- Les jeunes actifs recherchent les secteurs en réhabilitation moins coûteux à la périphérie de Nice.
- Les quadragénaires à la tête d'une famille, recherchent de moyennes et grandes surfaces à moindre coût, à proximité des infrastructures scolaires et universitaires.
- Les retraités revendent leurs villas ... pour se rapprocher des services et s'installent en cœur de ville.

Malgré ces mouvements contraires, il faut bien loger tout le monde. Toutes les typologies de logements sont prises d'assaut :

- les petites surfaces sont accaparées par les jeunes
- les surfaces intermédiaires séduisent les jeunes familles et les retraités
- les grandes surfaces sont ciblées par les familles recomposées pour jouir également d'un bel espace.

Tout le monde y trouverait son compte si ne guettait froidement la pénurie de construction et ce, depuis une décennie.

2. LA CIBLE : SALAIRES MOYENS SUR L'AGGLOMÉRATION DE NICE

En 2006, la part de ménages fiscaux imposés est de 60% sur Nice.

Le revenu moyen annuel par famille est de 31 832 €.

3. L'EMPLOI

Nice Côte d'Azur s'ancre au cœur de la 6^{ème} aire urbaine pour sa population.

Elle rassemble un demi-million d'habitants dont un tiers a moins de 30 ans. Avec un tissu économique de 45.000 entreprises, elle couvre l'ensemble de l'économie des services.

Pour améliorer sa compétitivité et conforter son potentiel économique, source de richesses collectives, la communauté d'agglomération de Nice PACA s'engage dans le développement de 5 zones d'activités stratégiques couvrant une superficie totale de 200 hectares.



Les atouts du programme

Les domaines d'activités traditionnels :

- **SERVICES** : 70% des emplois locaux.
- **INDUSTRIE** : 2 000 entreprises dans l'électronique, la micro-chirurgie, l'orthopédie et l'imprimerie.
- **COMMERCE** : 5 000 commerces de détail répartis sur l'alimentaire, les loisirs, les équipements de la personne, les équipements de la maison, la restauration rapide, la santé et les transports individuels.
- **TOURISME** : la Côte d'Azur dispose du 2^{ème} parc hôtelier en France. Chaque année, le Palais des Congrès Nice Acropolis accueille 500 000 participants sur 130 manifestations de dimension internationales.
- **BTP** : 4 000 entreprises pour 6% des emplois.
- **AGRICULTURE** : 2 600 exploitations, plusieurs AOC et labels de qualité (fleurs, olive et vin).

Les principaux pôles d'emploi :

- **SOPHIA ANTIPOLIS**, technopôle numéro 1 de PACA à 5 mn à l'ouest de Nice, emploie 25 000 cadres sur les secteurs : informatique, juridique, ingénierie, architecture et transport.
- **NICE CENTRE-VILLE** : 35 000 employés autour de la fonction publique et des professions hospitalières. Au carrefour de tous les axes de communication, y siège un gisement économique majeur.
- **L'ARENAS** : 16 000 employés sur ce centre international d'affaires à proximité de l'aéroport à vocation tertiaire, ce site d'affaires est élu comme centre de développement par les entreprises soucieuses de développer leur activité sur le sud-est.
Y figurent ABS, AIR FRANCE, CAISSE D'EPARGNE, LE CONSEIL GENERAL, BANQUE POPULAIRE, CAP GEMINI, NOVOTEL, SOCIETE GENERALE ...
- **LA GAUDE / PLAN DU BOIS** : autour du site IBM, à 10 kms de l'Aéroport, **1 000 chercheurs** oeuvrent sur les technologies e-business du futur. Le site est en cours de restructuration en perspective de 22.000 m² de laboratoires supplémentaires.
- **SAINT SIDORE LINGOSTIERE** : **5 000 salariés** orientés vers une activité de commerce. Cette zone promet un fort développement compte-tenu des hectares disponibles sur la Plaine du Var.
- **RIVES DU PAILLON, proche St André** : **7000 employés** segmentés en 3 zones :
 - > Le quartier Pasteur : pour les professionnels de la santé
 - > l'Ariane : zone franche urbaine spécialisée dans le BTP
 - > Nouveau pôle commercial en cours de développement sur la route de Turin, à proximité du terminus du tramway Nice Est, se prépare à l'implantation du Centre LECLERC et de CONFORAMA.



Les atouts du programme

Les 20 principaux employeurs publics et privés :

EMPLOYEUR	NOMBRE D'EMPLOYES EN 2009
Centre hospitalier	8 900
Commune de Nice	6 300
Département des Alpes-Maritimes	2 500
Communauté urbaine de Nice Côte d'Azur	2 345
Société Nationale des Chemins de Fer	1 500
Hôpital Sainte Marie (proche St André)	1 300
Direction départementale de la sécurité publique	1 100
CPAM	1 100
Centre communal d'actions sociales	800
CARREFOUR HYPERMARCHES (3 sites)	2 100
AIR France	700
SODEXO : restauration d'entreprise	600
CCI NICE COTE D'AZUR	500
FONDATION LENVAL NICE	500
CLINIQUE SAINT GEORGE	500
NICE MATIN	400
BANQUE POPULAIRE	400
ONET SERVICES	400

4. LA FORMATION

Riche d'un enseignement supérieur de renom, le pôle universitaire de Nice Sophia Antipolis, forme chaque année 35.000 étudiants issus de grandes écoles de commerce ou d'ingénieurs.

- 5 « grandes » : **EDHEC, ESPEME, CERAM, IPAG et IDRAC.**
- 2 **Ecoles d'ingénieurs** notoires : ESSI, ENSINSA.

Le secteur de la Recherche publique comme privée collecte chaque année 950 millions d'euros à l'égard des grands acteurs tels que : CNRS, INSERM, INRIA, ADEME.

Le nouveau pôle universitaire de Nice, **La Médiathèque** se situe à 10 minutes en bus du programme PALLADIO.

5. LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE

Le programme s'implante Quai de La Banquière, à St André de La Roche, à la sortie Nord-Est de Nice.

- > **Commerces de proximité dans un périmètre de 200 mètres** : Supermarché, pharmacie, boulangerie.
- > **Infrastructures familiales de proximité** : Crèche, Ecole, Cabinet médical.



Les atouts du programme

6. L'ACCESSIBILITÉ DIRECTE AU PROGRAMME

St-André-de-la-Roche bénéficie de 3 axes de transport :

- L'optimisation autoroutière A8, vers Cannes, Sophia-Antipolis ou Monaco
- La ligne de bus N°90 dessert la résidence 7J/7 : accès en 10 mn au centre de Nice
- La future extension de la ligne 1 du Tramway à horizon 2013

Nice est équipée de :

- La gare de Nice TGV, à 10 mn de la résidence ;
 - L'aéroport de Nice, promenade des Anglais, se situe à 25 minutes au sud-ouest de notre résidence.
- Premier aéroport international après Paris, il est en liaison directe avec 91 destinations réparties dans 26 pays du monde entier.

7. LA QUALITÉ DE VIE

Le programme se localise dans un environnement résidentiel rénové sans vis-à-vis, avec vue sur les collines en avant et arrière-plan.
Proche de toutes commodités la résidence s'inscrit dans la recherche accrue des résidents.

8. LE STANDING DU PROGRAMME

Résidence sécurisée corrélant confort et rentabilité, la résidence de 97 logements du Studio au T4, répond d'une demande locative significative dans une agglomération très dynamique en pleine expansion.

La résidence dispose d'un périmètre sécurisé et de digicodes d'accès pour chaque hall d'entrée.

Chaque logement du T1 au T4 dispose d'emplacement de parking sécurisé aérien ou en sous-sol et se voit équipé d'aménagements qualitatifs dans les salles de bains et cuisines.

II- ETUDE DE MARCHÉ CONSTRUCTION - VENTE - LOCATION

1. LE PARC DE LOGEMENTS : UN TASSEMENT CRITIQUE DE L'OFFRE DEPUIS 10 ANS

Au dernier recensement de 2006, Nice comptabilisait 216 500 logements soit +2,1% par rapport à 1999.

Sur le segment 1990 - 1999 était recensée une augmentation du nombre de logements de +7,2%.

L'offre a donc été divisée par 3 en 16 ans alors que le flux démographique a augmenté de 2% sur la période.

PALLADIO
B.B.C.

06
SAINT-ANDRÉ-
DE-LA-ROCHE

Les atouts du programme

2. RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

En 2006, le parc de résidences secondaires atteint 12,6%.

Les résidences secondaires se concentrent sur les sites du littoral bénéficiant de la vue mer :

- Baie des Anges
- Villefranche/Mer

et dans les quartiers historiques :

- Vieille Ville
- Mont-Boron
- Quartier des Musiciens
- Cimiez

Les Résidence Principales se localisent exclusivement en couronne extérieure de Nice :

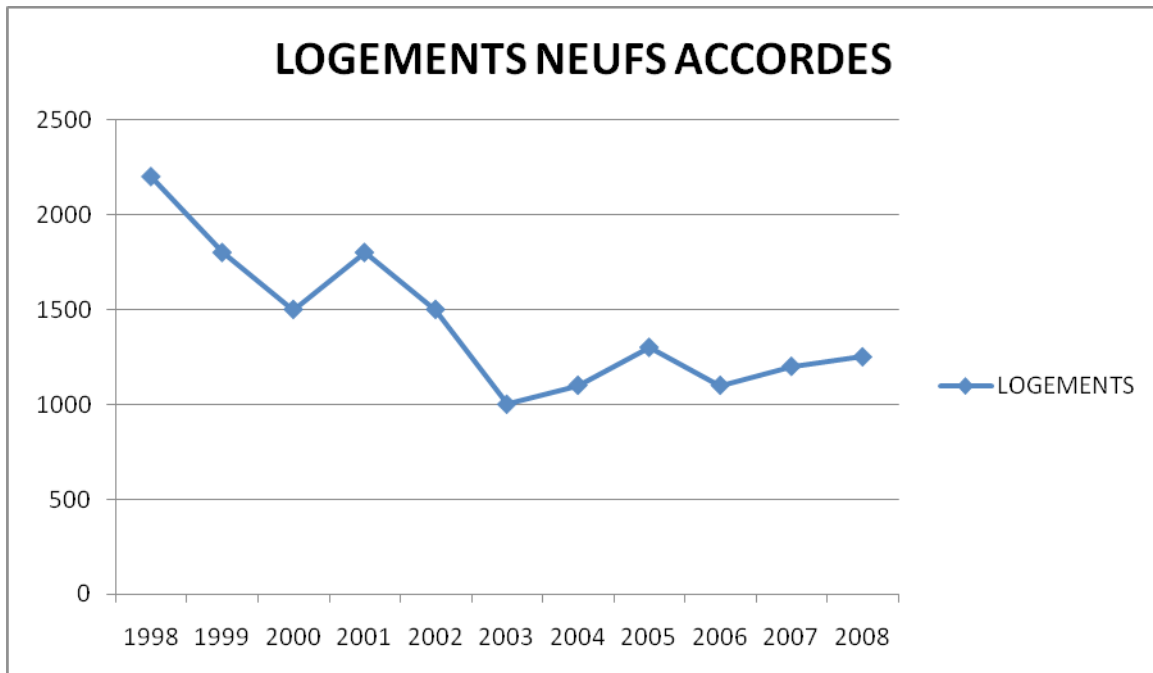
- Sainte Marguerite
- Ventabrun
- Pessicart
- Collines

3. LES PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES DEPUIS 1998 : EN CHUTE DE 50%

En 1998 : 2 200 logements neufs accordés sur permis de construire

En 2008 : 1 100 logements neufs accordés sur permis de construire

Source : Direction Régionale de l'Équipement

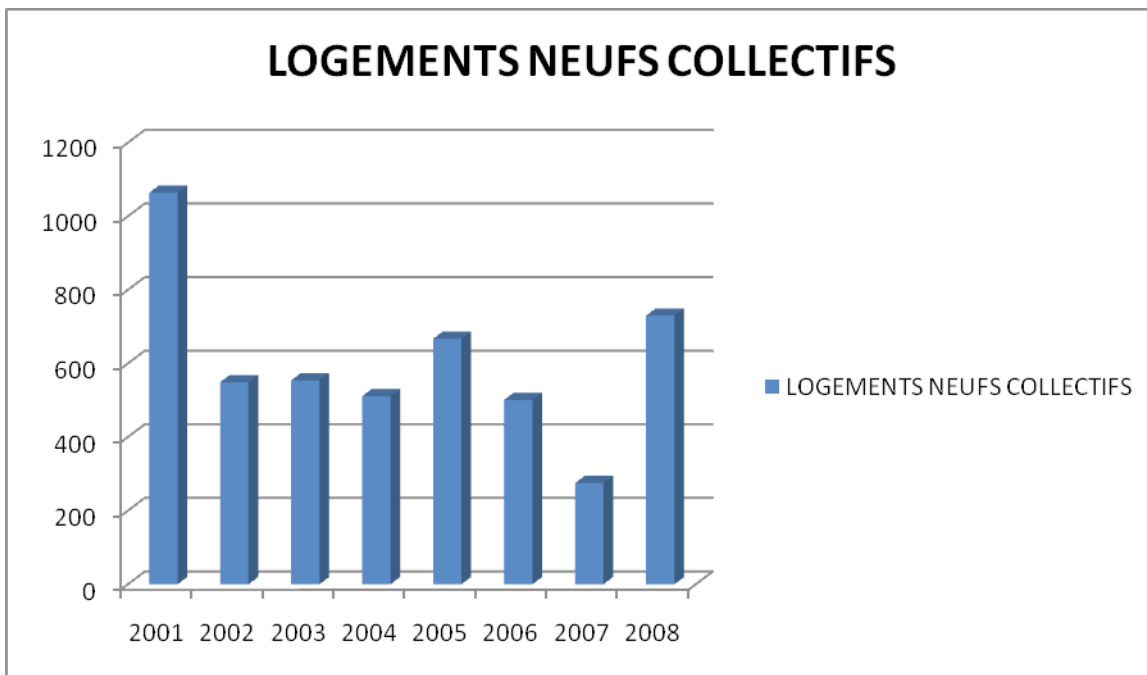




Les atouts du programme

4. EVOLUTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS MIS EN VENTE PAR AN DEPUIS 2001 : 600 PAR AN EN MOYENNE !

Source : Direction Régionale de l'Équipement



5. REPARTITION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS PAR QUARTIER : MOINS DE 10% SUR LE SECTEUR DES COLLINES

DE 1998 À 2008

Plaines et Côteaux	9,7%
Collines niçoises	9,74%
Trois collines	3,96%
Rives du Paillon	8,51%
Est Littoral	26,92%
Nord-Centre Nice	6,29%
Cœur de ville	10,15%
Ouest Littoral	24,73%



Les atouts du programme

6. ANALYSE

Les résidences principales se concentrent sur les secteurs périphériques, plus adaptés au pouvoir d'achat des accédants. La raréfaction des permis de construire délivrés s'accroît chaque année de par la pénurie de foncier. Le nombre de logements collectifs mis annuellement sur le marché est inférieur à 600 par an et maintient les prix à la hausse. Le secteur des collines ne représente que 10% de la construction de logements neufs : pas d'effet de saturation.

La progression des prix perdure sur Nice et non sans relation avec le nouveau tramway livré en 2008. Malgré cette courbe ascendante, se loger à Nice relève du parcours du combattant et dans l'immobilier neuf, l'offre demeure insuffisante par rapport à la demande.

7. ETUDE DE PRIX DE LOGEMENTS NEUFS A ACHETER

Le programme PALLADIO en BBC est commercialisé en moyenne à :

- 5 500 €/m² pondéré en moyenne pour les T1
- 4 480 €/m² pondéré en moyenne pour les T2
- 3 980 €/m² pondéré en moyenne pour les T3
- 3 700 €/m² pondéré en moyenne pour les T4

Les prix exprimés ci-dessous s'entendent **hors frais d'acquisition ET hors parking.**

Dans l'immobilier NEUF sur Nice, la gamme de prix est variable selon secteur et typologie :

- 5 495 € à 5 657 €/m² pour les T1
- 3 700 € à 7 900 €/m² pour les T2
- 3 740 € à 6 786 €/m² pour les T3
- 3 726 € à 5 000 €/m² pour les T4

Aucun programme BBC n'a été constaté en commercialisation sur St André de la Roche. Nous estimerons donc que le secteur est très peu concurrencé en dépit d'une très forte pénurie locative.

Programme de standing, «LE JARDIN MASSENA», HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² HABITABLE (€)
T2	42	325 000	7 738
T3	61	414 000	6 786

Programme de standing, «PROMENADE GAMBETTA», HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² HABITABLE (€)
T2	41,80	249 000	5 957
T2	60,20	593 000	9 848

MOYENNE T2 : 7 902 €/M²



Les atouts du programme

• Programme de standing, «VILLA CLARA», Nice Est, HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² HABITABLE (€)
T2	36	133 198	3 700
T3	54	202 000	3 740
T4	89	331 672	3 726

• Programme de standing, «SO NICE», HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² (€)
T1	22,70	130 000	5 726
T1	36,10	190 000	5 263
			MOYENNE T1 : 5 495 €/M²
T2	39	208 000	5 333
T2	50,60	273 000	5 395
			MOYENNE T2 : 5 364 €/M²
T3	56,20	314 000	5 587
T3	60,60	357 000	5 891
			MOYENNE T3 : 5 739 €/M²

• Programme de standing, «CASTEL RIVIERA» BBC, Nice Ouest, HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² HABITABLE (€)
T1	39,50	226 000	5 721
T1	43,80	245 000	5 593
			MOYENNE T1 : 5 657 €/M²
T2	56,10	329 000	5 864
T2	56,10	359 000	6 399
			MOYENNE T2 : 6 131 €/M²
T3	58	358 000	6 172
T3	59,50	373 000	6 268
			MOYENNE T3 : 6 220 €/M²

PALLADIO
B.B.C.06
SAINT-ANDRÉ-
DE-LA-ROCHE

Les atouts du programme

- Programme de standing, «VILLA VITTORIA», BBC, Nice Est, HORS FRAIS D'ACQUISITION ET HORS PARKING :

TYPE	SURFACE M ²	PRIX (€)	PRIX/M ² HABITABLE (€)
T2	38,90	193 000	4 961
T2	47,60	255 000	5 357
			MOYENNE T2 : 5 159 €/M²

La côte annuelle des valeurs vénales évalue le prix du m² HT dans l'immobilier neuf de standing à Nice à 6 400 €/m².

La côte annuelle des valeurs vénales évalue le prix du m² HT dans l'immobilier neuf de standing à St André-de-la-Roche à 5 000 €/m².

8. LOCATION DANS L'IMMOBILIER NEUF

St André de La Roche relève de la zone A :

- Plafond de location Scellier : 16.1 €/m²
- Plafond de location Scellier Intermédiaire : 12.88 €/m²

Le Groupe TAGERIM justifie d'une solide expérience d'Administration de Biens locale. L'estimation de nos loyers se fonde sur un plan d'expérience significatif de près de 10.000 logements sur le secteur.

L'estimation des loyers sur PALLADIO s'échelonne de 12 € à 16 € le m² selon les logements, conformément à notre expérience de location-gestion sur nos programmes niçois dont :

- « Les Allées Victoria » à Saint-André de la Roche

Fourchette de loyers sur PALLADIO :

- T1 : de 487 € soit en moyenne 16 €/m² sur l'option 9 ans.
- T2 : de 630 € à 650 € selon superficie soit en moyenne 13,34 à 16 €/m²
- T3 : 800 € à 910 € selon superficie soit en moyenne 12,24 à 12,95 €/m²
- T4 : 930 € à 1 045 € selon superficie soit en moyenne 10,76 à 11,66 €/m²

Liste exhaustive des logements à louer en Mai 2011 sur St André :

Nous avons recensé 19 logements à louer sur St André-de-La-Roche, comparables en termes de prestations :

- de plus de 18 m² et de moins de 80 m²
- dans une résidence sécurisée
- de consommation énergétique supérieure ou égale à la classe C



PALLADIO
B.B.C.

06
SAINT-ANDRÉ-
DE-LA-ROCHE

Les atouts du programme

TYPE	SURFACE M ²	PRIX LOYER (€)	PRIX/M ² (€)
T2	48	730	15,20
T3	48	766	15,95
T3	68	910	13,38
T3	62	920	14,83
T3	64,11	935	14,58
T3	64,22	935	14,56

Les loyers ci-dessous sont exprimés hors parking dans l'immobilier neuf de standing sur différents secteurs de l'agglomération de Nice :

Dans l'immobilier NEUF à critères de standing équivalents, le marché locatif s'estime à **16 €/m² pour les surfaces intermédiaires de type T2 et T3, jusqu'à 25 €/m² pour les Studios et T1.**

Nous constatons une homogénéité des loyers par typologie, quels que soient les secteurs (Nice Nord, Nice Centre, Nice Est, Nice Musiciens ou Nice Cimiez). Cette homogénéité s'explique par le nombre très faible de logements à louer parallèlement à une demande croissante.

TYPE	SURFACE M ²	PRIX LOYER HORS PARK. (€)	PRIX/M ² (€)
T1			
NICE CENTRE	28	500	17,86
T1			
NICE NORD	20	400	20
T1			
NICE CIMIEZ	35	650	18,57
			MOYENNE T1 : 18,80 €/M²
T2			
NICE MUSICIENS	45	760	16,88
T2			
NICE NORD	45	750	16,66
T2			
NICE CIMIEZ	46	750	16,30
T2 NICE			
STE MARGUERITE	45 avec Pking	800	17,77
			MOYENNE T2 : 16,90 €/M²
T3 NICE			
STE MARGUERITE	65 avec Pking	950	14,60
T3			
NICE PORT	70	1 200	17,14
T3 NICE			
HT FABRON	60	880	14,66
			MOYENNE T3 : 15,46 €/M²

Sources : FNAIM / SE LOGER / TAGERIM / LOGIC IMMO.

NB : Les comparaisons sont fiables à condition de respecter une équivalence de critères de standing et prestations.



Aménagements et équipements

■ CUISINES

POUR LES T1 ET T2

- Meuble sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.
- Meuble haut et étagères.
- Evier inox un bac avec égouttoir et robinet mitigeur.
- Réfrigérateur table-top, plaque de cuisson vitrocéramique encastrée avec 2 feux radiants, hotte aspirante.

POUR LES T3 ET T4

- Meuble sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.
- Meubles hauts et étagères ; colonne frigo avec meuble haut et étagères.
- Evier inox un bac avec égouttoir et robinet mitigeur.
- Réfrigérateur-congélateur 2 portes, hotte aspirante, plaque de cuisson vitrocéramique encastrée avec 4 feux radiants.

■ SALLE DE BAINS

- Baignoire, robinet mitigeur avec ensemble de douche.
- Meuble bas de salle de bains laqué recouvert d'un plan en composite de marbre avec robinet mitigeur et vasque simple ou double (suivant plans) intégrée.
- Ensemble surmonté d'un grand miroir avec bandeau lumineux.