

ÉTUDE LOCATIVE EN NU ET EN MEUBLÉ

VILLA LUCET

3300 AVENUE PRINCE RAINIER III MONACO

06240 BEAUSOLEIL

Date de livraison prévisionnelle : T2 2026

Pinel A : 14,03 €

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude L159850

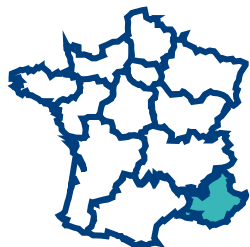
(Validée JUIN 06/2024)





I - Les indicateurs Région

PROVENCE-ALPES-COTES D'AZUR



6

départements

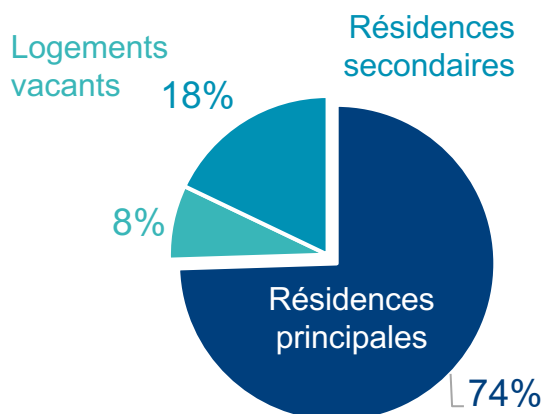
5,052

millions d'habitants

Provence-Alpes-Côte-D'azur est une région du Sud-est de la France, bordée au Nord par la région Auvergne-Rhône-Alpes et à l'Ouest par la région Occitanie, le Rhône formant la limite régionale. Près de 9 habitants sur 10 résident dans une des 13 grandes aires urbaines. **A elles seules, les agglomérations de Marseille, Nice, Toulon et Avignon concentrent 78% de la population régionale.**

En matière de logement, **PACA compte moins de propriétaires que dans le reste de la France**, mais davantage de résidences secondaires, la région étant attractive pour la villégiature. **Elle est la région la plus chère après l'Île-de-France sur le plan immobilier.**

Logement

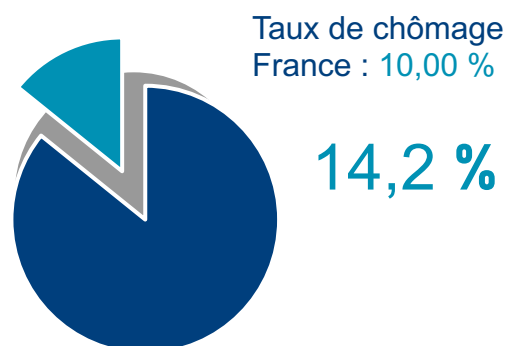


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 245 875

Médiane du revenu 21 350 €

Taux de pauvreté 17,3 %





La population



13 153

habitants

- 0,6 %

Variation annuelle moyenne
de 2014 à 2020

Le logement



10 002

Logements

61,9 % Résidences principales

37,9 % Résidences secondaires

0,2 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	13,8 %
2 pièces	31,0 %
3 pièces	36,8 %
4 pièces	14,2 %

Maison

9 %

Appartements

91 %

44,2 % Propriétaires

53,2 % Locataires

11,3 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

70,1 % actifs

7,0 % chômeurs

5,1 % retraités



2 202

Emplois dans la zone



22 510 €

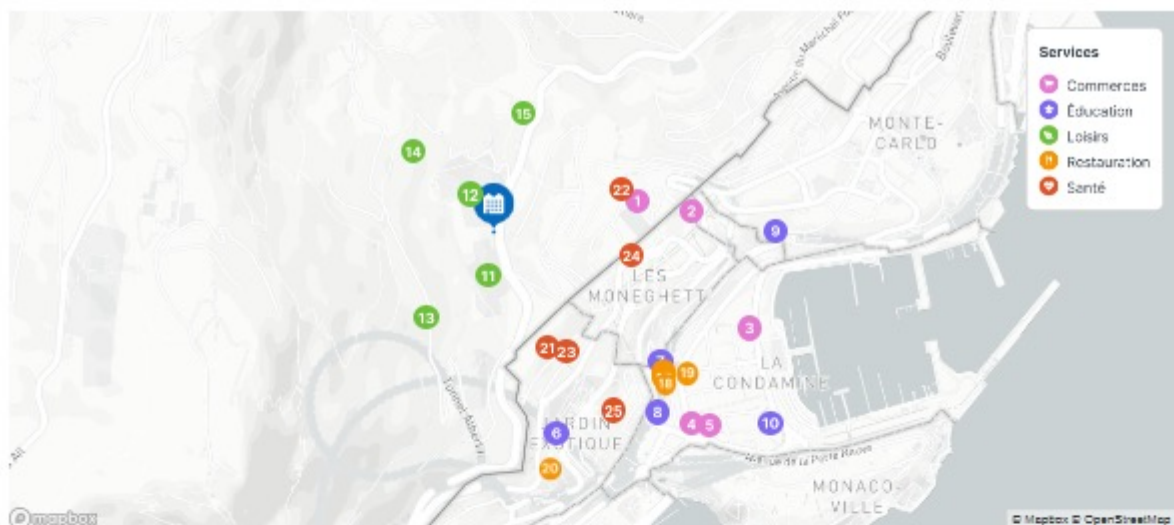
Médiane du revenu



Le projet et ses services

BEAUSOLEIL

Le projet et son environnement



4.4 Commerces

1	Carrefour City	422 m
2	A Roca	568 m
3	Casino	778 m
4	Épicerie	780 m
5	Utile	821 m

3.8 Éducation

6	École du Parc	596 m
7	International University of ...	598 m
8	Lycée Technique et Hôtelier	688 m
9	Académie de Danse Princes...	803 m
10	École de la Condamine	956 m

4.5 Loisirs

11	Parc	115 m
12	Parc Grima	132 m
13	Sport	303 m
14	Sport	330 m
15	Sport	355 m

4.2 Restauration

16	Bamboou	624 m
17	Apéro Pizza etc.	635 m
18	Sweet Therapy	653 m
19	Forgi's	681 m
20	La Chaumière	684 m

4.8 Santé

21	Pharmacie	357 m
22	Pharmacie des Moneghetti	388 m
23	Fondation Hector Ott	390 m
24	Pharmacie	400 m
25	Clinique vétérinaire Athéna	605 m

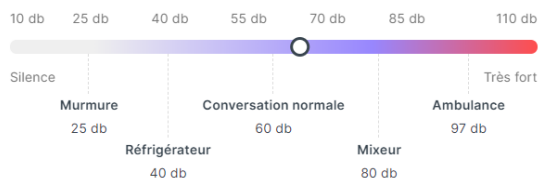
Bruit

1.1

Quartier plutôt bruyant

A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 65 dB

Niveaux de bruit



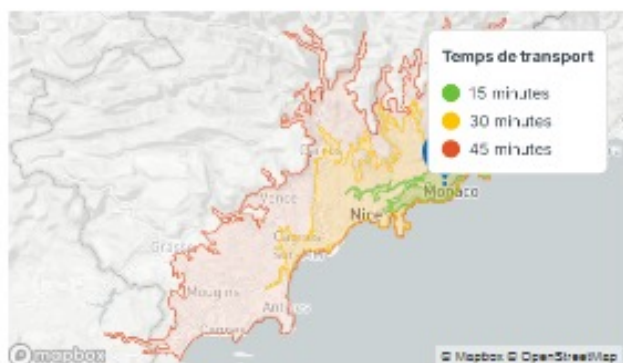


Le projet et ses services

BEAUSOLEIL

Accessibilité

Voiture



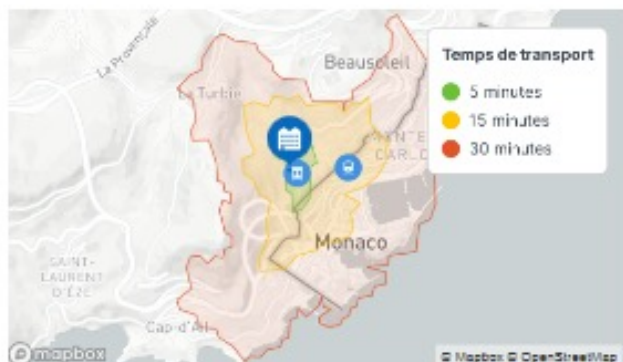
✈️ Aéroport Aéroport de Nice-Côte d'Azur 18.2 km

🛣️ Autoroute 1.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 60 Commerces
- 296 Restauration
- 583 Loisirs
- 68 Éducation
- 77 Santé

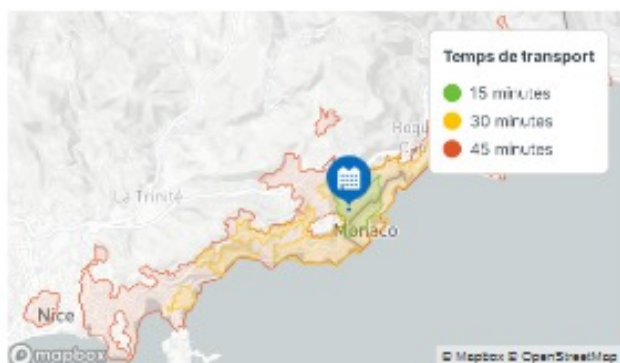
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 6 Commerces
- 31 Restauration
- 59 Loisirs
- 4 Éducation
- 14 Santé

Transport public AKTA



🚆 Gare Monaco - Monte Carlo 611 m

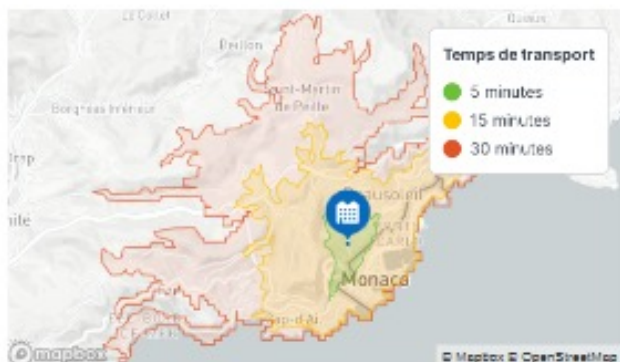
🚌 Bus Malbousquet 65 m

🚊 Tram Pont Michel 9.9 km

Services à moins de 15 minutes

- 11 Commerces
- 63 Restauration
- 87 Loisirs
- 6 Éducation
- 22 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 23 Commerces
- 179 Restauration
- 280 Loisirs
- 17 Éducation
- 34 Santé



ANALYSE EN NU

Les références Foncia

BEAUSOLEIL





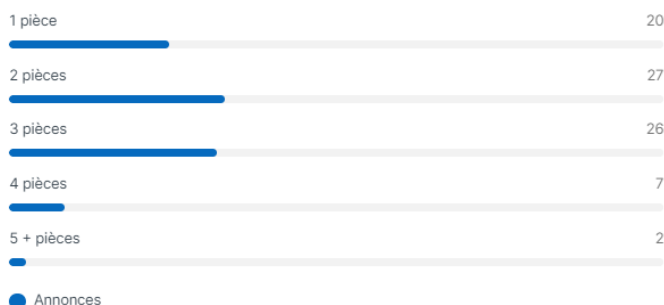
Les comparables

BEAUSOLEIL

Données actuelles

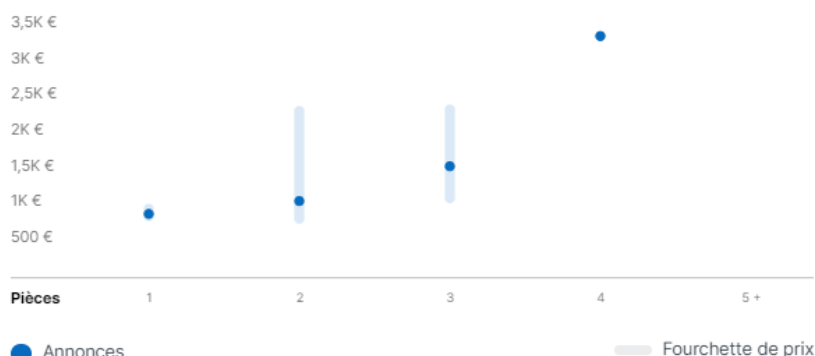
Volume

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



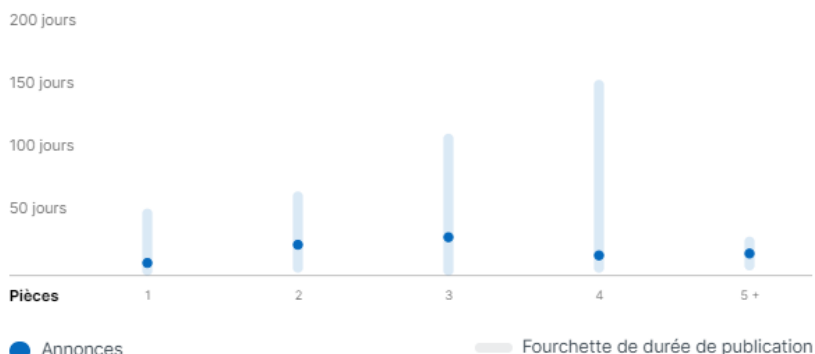
Valeurs

Loyer HC par nombre de pièces



Écoulement

Durée de publication en fonction de la typologie



Les données PRICE HUBBLE sont issues d'une analyse statistique réalisées par des algorithmes informatiques. Les résultats obtenus sont indiqués à un instant précis, selon les critères établis par les outils dédiés. Il se peut que le périmètre de l'étude ne soit pas assez précis pour rendre un résultat fiable. Les informations PRICE HUBBLE sont une source d'informations mais ne peuvent être retenues comme seul indice.



ANALYSE EN MEUBLÉ

Indicateurs ville

BEAUSOLEIL

La population



13 153

habitants

- 0,6 %

Variation annuelle moyenne
de 2014 à 2020

Groupes d'âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années

40 - 54

+0.5%

Âge



Catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Employés





ANALYSE EN NU ET MEUBLÉ NOTRE PROPOSITION

3300 AVENUE PRINCE
RAINIER III MONACO
06240 BEAUSOLEIL

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Typologie	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	41 m ²	1 150 €	45 m ²	1 190 €
T3	66 m ²	1 600 €	59 m ²	1 820 €

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

La commune jouit d'une forte attractivité de par sa situation géographique, à proximité de Monaco, et de par son cadre de vie. Elle profite aussi des activités touristiques (notamment l'hôtellerie) grâce à sa proximité avec la principauté monégasque. Du point de vue transport, elle bénéficie d'un réseau de bus ainsi qu'une liaison en TER, gare de Monaco, vers Nice et Vintimille toutes les demi-heures, d'un aller-retour en TER Intervilles vers Marseille et Menton, et des trains Thello vers Marseille et Milan. De plus elle possède un hélicoptère et l'Aéroport le plus proche est celui de Nice.

Le parc immobilier sur la commune a été estimé à 10 002 de logements en 2020. Il se compose de 62 % de résidences principales, 38 % de résidences secondaires ou occasionnelles et seulement 0,2 % de logements vacants. Compte tenu d'une configuration géographique limitant les espaces disponibles, le marché immobilier affiche un déséquilibre entre une offre insuffisante et une demande importante, qui tend à accroître le niveau des prix, largement au-delà des limites compatibles avec les budgets des actifs locaux. La demande locative est forte due à une rareté de l'offre dans le neuf et la proximité de Monaco important bassin d'emplois. Le programme se situe à proximité du cœur de ville et de la frontière avec Monaco.



EXPERTISE LOCATIVE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A101	A	2	44,17	(1)					7,96	
☒	A102	A	2	45,79	(1)					5,52	
☒	A103	A	2	35,84	(1)					9,90	
☒	A105	A	2	41,82	(1)					14,28	
☒	A106	A	2	49,54	(1)				30,35		
☒	A201	A	3	45,53	(1)				25,42		
☒	A202	A	3	46,09	(1)					5,52	
☒	A203	A	3	35,84	(1)					9,90	
☒	A301	A	4	46,42	(1)				159,7		
Moyenne:				43,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 010,00 €	120,00 €	1 130,00 €	25,58
1 065,00 €	120,00 €	1 185,00 €	25,88
905,00 €	120,00 €	1 025,00 €	28,60
1 005,00 €	120,00 €	1 125,00 €	26,90
1 130,00 €	120,00 €	1 250,00 €	25,23
1 070,00 €	120,00 €	1 190,00 €	26,14
1 075,00 €	120,00 €	1 195,00 €	25,93
910,00 €	120,00 €	1 030,00 €	28,74
1 205,00 €	120,00 €	1 325,00 €	28,54
1041,67 €	120,00 €	1161,67 €	26,84 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,98	48,15	736,21 €
2,76	48,55	742,33 €
4,95	40,79	669,77 €
7,14	48,96	748,60 €
4,50	54,04	796,01 €
4,50	50,03	757,95 €
2,76	48,85	746,92 €
4,95	40,79	669,77 €
4,50	50,92	764,31 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A104	A	2	52,75	(1)				25,12		
☒	A204	A	3	52,89	(1)					14,60	
☒	A206	A	3	65,94	(1)					30,73	
Moyenne:				57,19							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 345,00 €	120,00 €	1 465,00 €	27,77
1 345,00 €	120,00 €	1 465,00 €	27,70
1 700,00 €	120,00 €	1 820,00 €	27,60
1463,33 €	120,00 €	1583,33 €	27,69 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	57,25	827,26 €
7,30	60,19	861,32 €
8,00	73,94	995,97 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

3P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A205	A	3/4	78,85	(1)				35,43	105,6	
Moyenne:				78,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 940,00 €	120,00 €	2 060,00 €	26,13
1940,00 €	120,00 €	2060,00 €	26,13 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	86,85	1 121,23 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)
La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)
Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	EL023115 - 1 Parking sous-sol	120,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Nice.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A101	A	2	44,17	(1)					7,96	
☒	A102	A	2	45,79	(1)					5,52	
☒	A103	A	2	35,84	(1)					9,90	
☒	A105	A	2	41,82	(1)					14,28	
☒	A106	A	2	49,54	(1)				30,35		
☒	A201	A	3	45,53	(1)				25,42		
☒	A202	A	3	46,09	(1)					5,52	
☒	A203	A	3	35,84	(1)					9,90	
☒	A301	A	4	46,42	(1)				159,7		
Moyenne:				43,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 110,00 €	120,00 €	1 230,00 €	27,85
1 165,00 €	120,00 €	1 285,00 €	28,06
1 005,00 €	120,00 €	1 125,00 €	31,39
1 105,00 €	120,00 €	1 225,00 €	29,29
1 230,00 €	120,00 €	1 350,00 €	27,25
1 170,00 €	120,00 €	1 290,00 €	28,33
1 175,00 €	120,00 €	1 295,00 €	28,10
1 010,00 €	120,00 €	1 130,00 €	31,53
1 305,00 €	120,00 €	1 425,00 €	30,70
1141,67 €	120,00 €	1261,67 €	29,17 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A104	A	2	52,75	(1)				25,12		
☒	A204	A	3	52,89	(1)					14,60	
☒	A206	A	3	65,94	(1)					30,73	
Moyenne:				57,19							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 445,00 €	120,00 €	1 565,00 €	29,67
1 495,00 €	120,00 €	1 615,00 €	30,54
1 850,00 €	120,00 €	1 970,00 €	29,88
1596,67 €	120,00 €	1716,67 €	30,03 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

3P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A205	A	3/4	78,85	(1)				35,43	105,6	
Moyenne:				78,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
2 090,00 €	120,00 €	2 210,00 €	28,03
2090,00 €	120,00 €	2210,00 €	28,03 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLA LUCET / VINCI IMMOBILIER / BEAUSOLEIL
Livraison : 2026 T2

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)
La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)
Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	ELM023116 - 1 Parking sous-sol	120,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Nice.



LE GROUPE FONCIA

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA NICE

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Tél : 06 40 97 48 57

laurence.feron@foncia.com



60

Collaborateurs à votre service



+ de 700

Contrat de location signés par mois



+ de 7 500

Appartements proposés



+ de 6 500

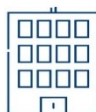
Propriétaires

FONCIA IMMO NEUF



N°1

de la gestion locative dans le neuf



+ de 500 000

logements étudiés et garantis



+ de 100 000

logements confiés en gestion locative



+ de 7 000

copropriété neuves mises en fonction pour 350 000 clients

FONCIA



+ de 500

agences



+ de 2 millions

de clientes et clients



+ de 350 000

biens en gestion locative



foncia.com

2 millions de visites par mois