

20,22 boulevard Marinoni
06310 BEAULIEU-SUR-MER

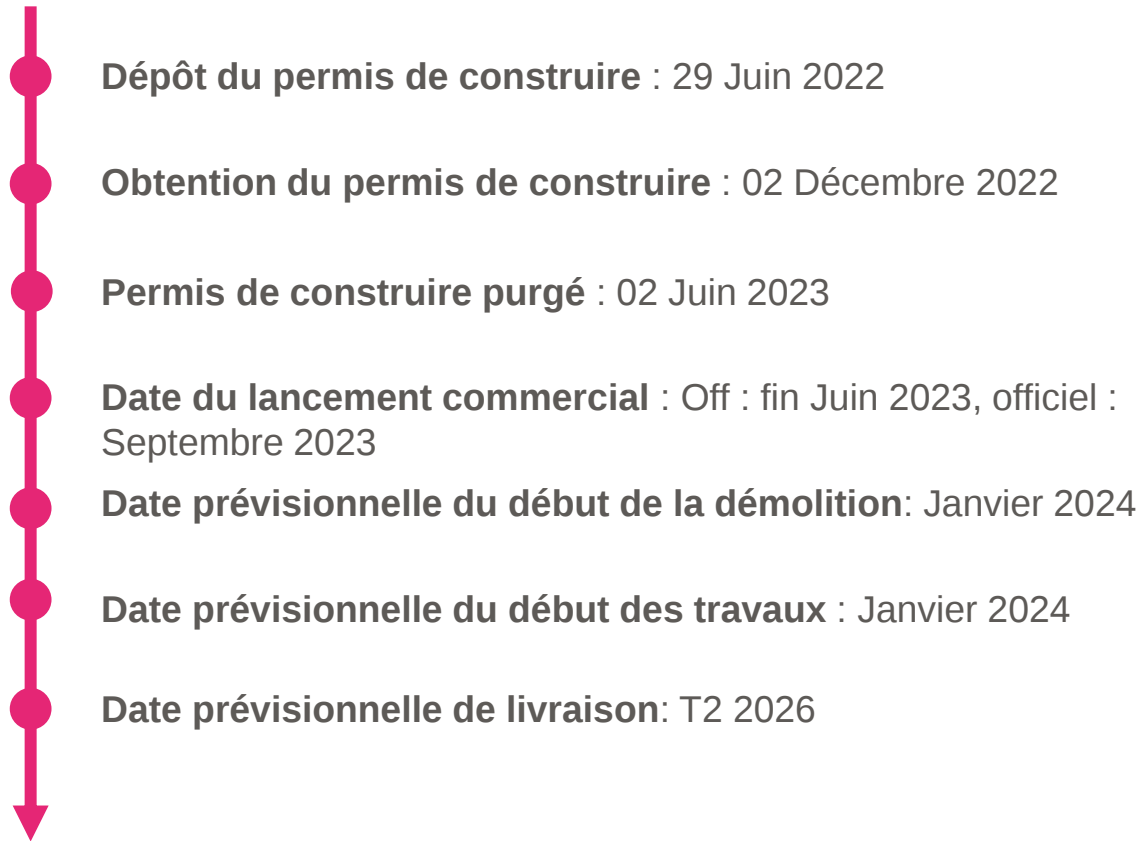


Brief programme | 15 septembre 2023



1 / Dates clefs

Timeline



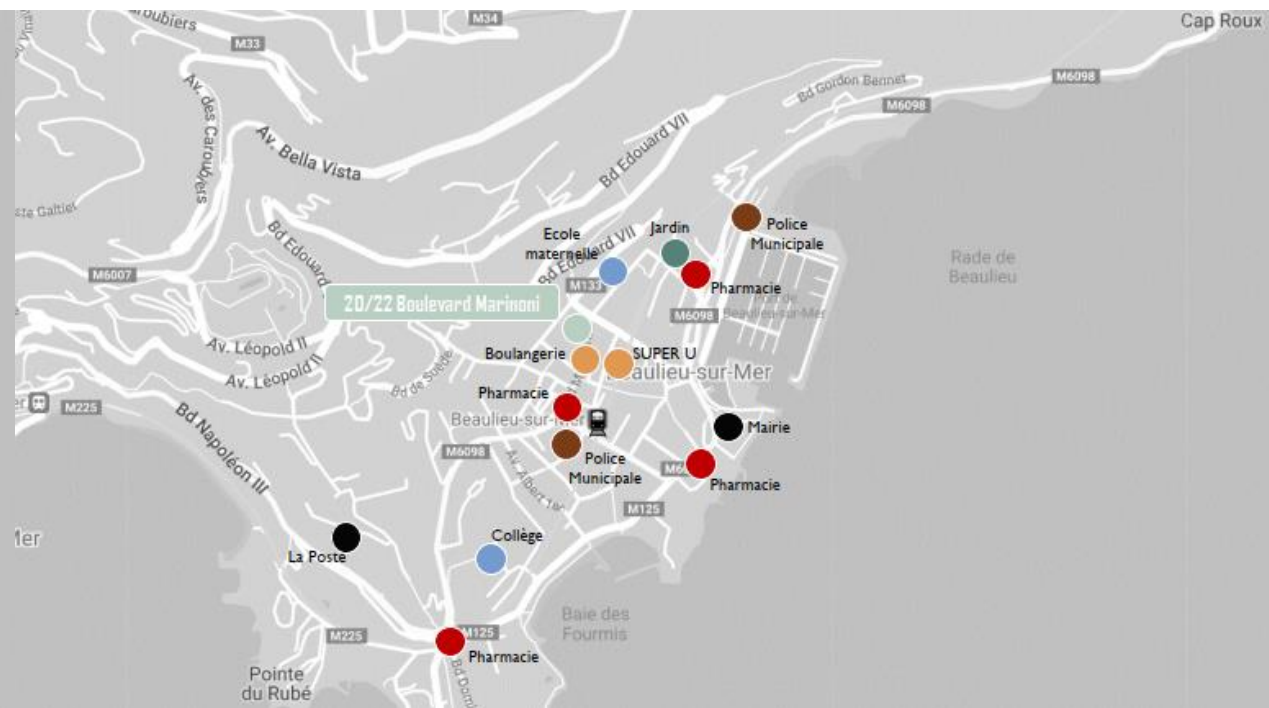
2 / Le projet

Localisation

Adresse + SCCV	20,22 boulevard Marinoni 06310 BEAULIEU-SUR-MER SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI
Localisation du terrain	Le projet se situe au cœur même de Beaulieu-sur-Mer. La ville fait partie du triangle d'or (Beaulieu, Saint-Jean, Villefranche) et est situé à l'est du Cap-Ferrat. Le terrain se situe en partie haute du centre-ville et offre en étage élevé de magnifiques vues mer (du Cap d'Ail au Cap-Ferrat),
Desserte	- Ligne ferroviaire qui la relie à tout le département jusqu'à Vintimille - 3 lignes de bus - Proximité de Nice et de son aéroport - ainsi que de Monaco et de son héliport - Ouest de Nice – 20 min - Monaco – 10-15 min - Très accessible en voiture, se situant entre la basse et la moyenne corniche, deux des trois routes qui relient Nice à la frontière italienne.

2 / Le projet

Plan de situation



2 / Le projet

Vue aérienne actuelle du terrain



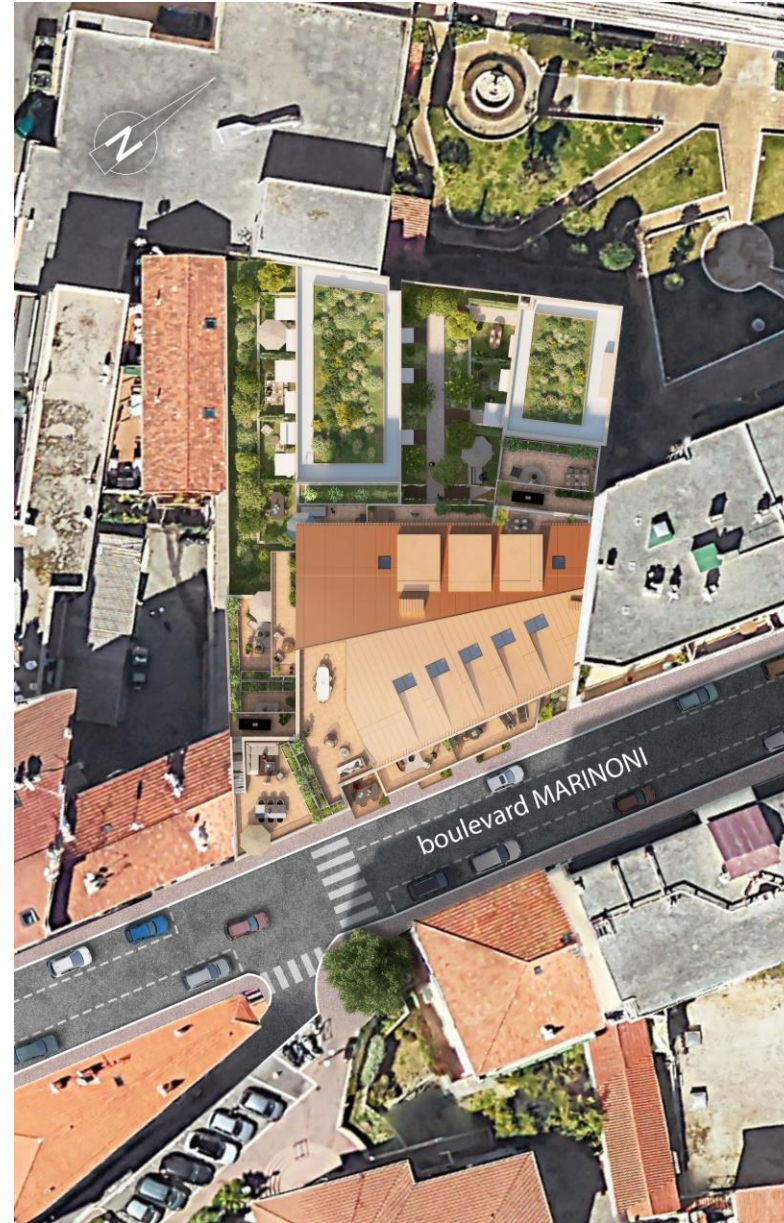
2 / Le projet

Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	Situé au cœur même de la ville de Beaulieu-sur-Mer.																																															
Surface totale du projet	1950 m² SDP (1795 habitation + 155 commerce)																																															
Nombre de logements	23 logements : 14 en vente + 2 dations + 7 LLS 43 places de parkings : 7 LLS + 1 copro + 2 commerces + 6 dations + 27 libres																																															
Typologie des logements	<table><tr><th>Typologies</th><th>Nombre</th><th>Surf totale</th><th>Surf moyenne</th><th>Surf Ext Moy</th><th>Ratios</th></tr><tr><td>T1</td><td>2</td><td>62,7</td><td>31,35</td><td>2,34</td><td>14%</td></tr><tr><td>T2</td><td>4</td><td>206,18</td><td>51,55</td><td>27,50</td><td>29%</td></tr><tr><td>T3</td><td>2</td><td>131,1</td><td>65,55</td><td>4,91</td><td>14%</td></tr><tr><td>T4</td><td>3</td><td>295,56</td><td>98,52</td><td>43,91</td><td>21%</td></tr><tr><td>T5</td><td>3</td><td>365,95</td><td>121,98</td><td>45,35</td><td>21%</td></tr><tr><td>Total</td><td>14</td><td>1061,49</td><td>75,82</td><td>28,02</td><td>100%</td></tr></table>						Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios	T1	2	62,7	31,35	2,34	14%	T2	4	206,18	51,55	27,50	29%	T3	2	131,1	65,55	4,91	14%	T4	3	295,56	98,52	43,91	21%	T5	3	365,95	121,98	45,35	21%	Total	14	1061,49	75,82	28,02	100%
Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios																																											
T1	2	62,7	31,35	2,34	14%																																											
T2	4	206,18	51,55	27,50	29%																																											
T3	2	131,1	65,55	4,91	14%																																											
T4	3	295,56	98,52	43,91	21%																																											
T5	3	365,95	121,98	45,35	21%																																											
Total	14	1061,49	75,82	28,02	100%																																											
Orientation et vues	Sud – Ouest - Est																																															
Architecte	Jean-Paul GOMIS																																															
Paysagiste	LAND’ACT																																															
Décorateur	Jean-Paul GOMIS																																															

2 / Le projet

Plan masse de l'opération



20 MARINONI | 15 septembre 2023

2 / Le projet



2 / Le projet

Perspective façade



2 / Le projet

Perspective terrasse A304



2 / Le projet

Perspective salon T5 A302



- ❖ Climatisation réversible gainable
- ❖ Revêtement pièces sèches en parquet
- ❖ Revêtement pièces humides en grès cérame 60*60
- ❖ Faïence toute périphérie à hauteur d'huissières dans les SDB et SDE 30*90
 - ❖ Equipements sanitaires gamme D
 - ❖ Placards aménagés
 - ❖ Pré-équipement domotique
- ❖ Carrelage sur plots grès cérame 60*60 sur les terrasses
 - ❖ Sèche-serviette et pare-douche
 - ❖ Volets roulants motorisés
 - ❖ HSP jusqu'à 3,65m
 - ❖ Menuiseries en aluminium

2 / Le projet

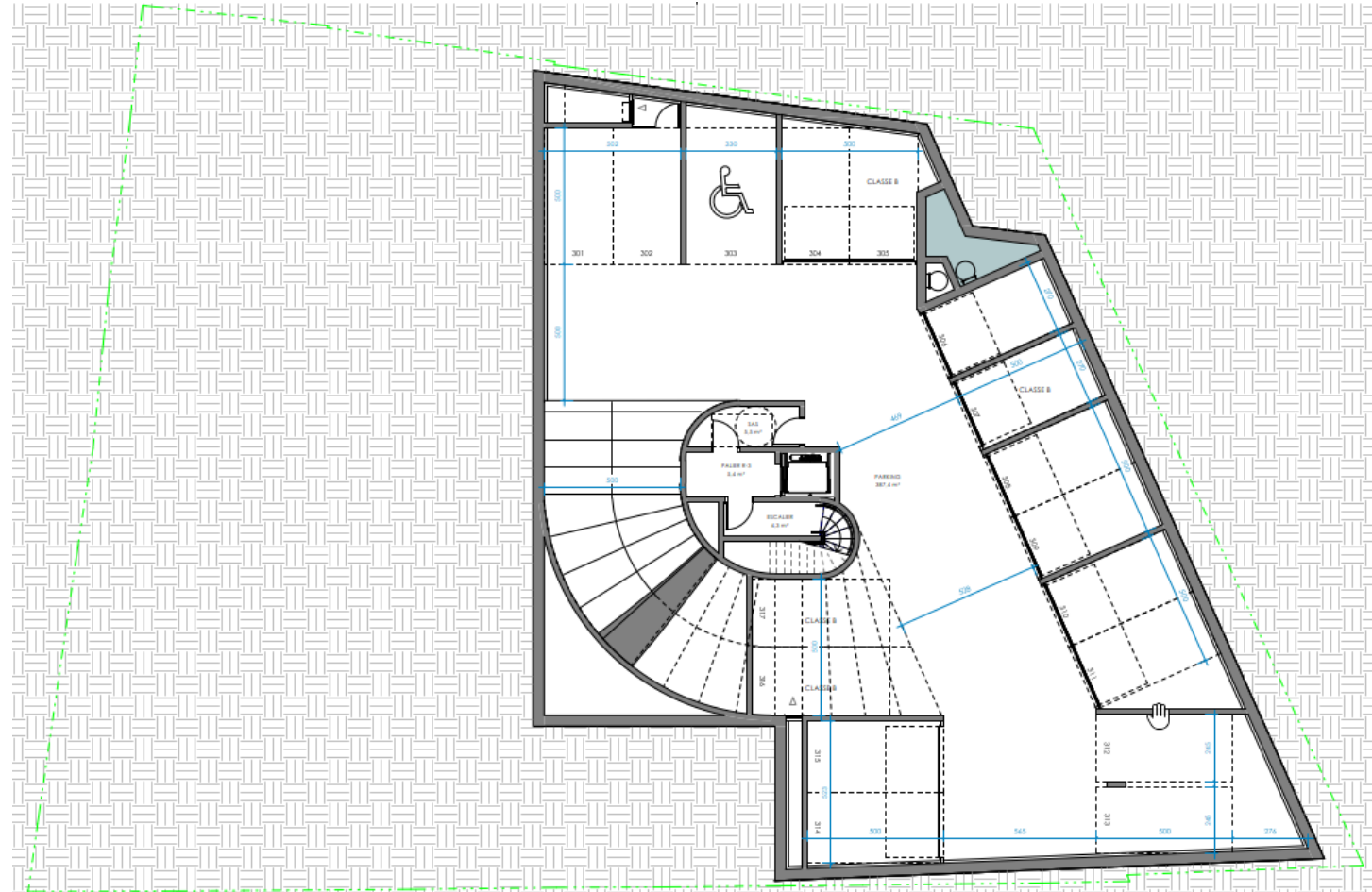
Hall et paliers en cours

❖ Carrelage type travertin



2 / Le projet

Plan sous-sol -3



20 MARINONI | 15 septembre 2023

Plan sous-sol -2

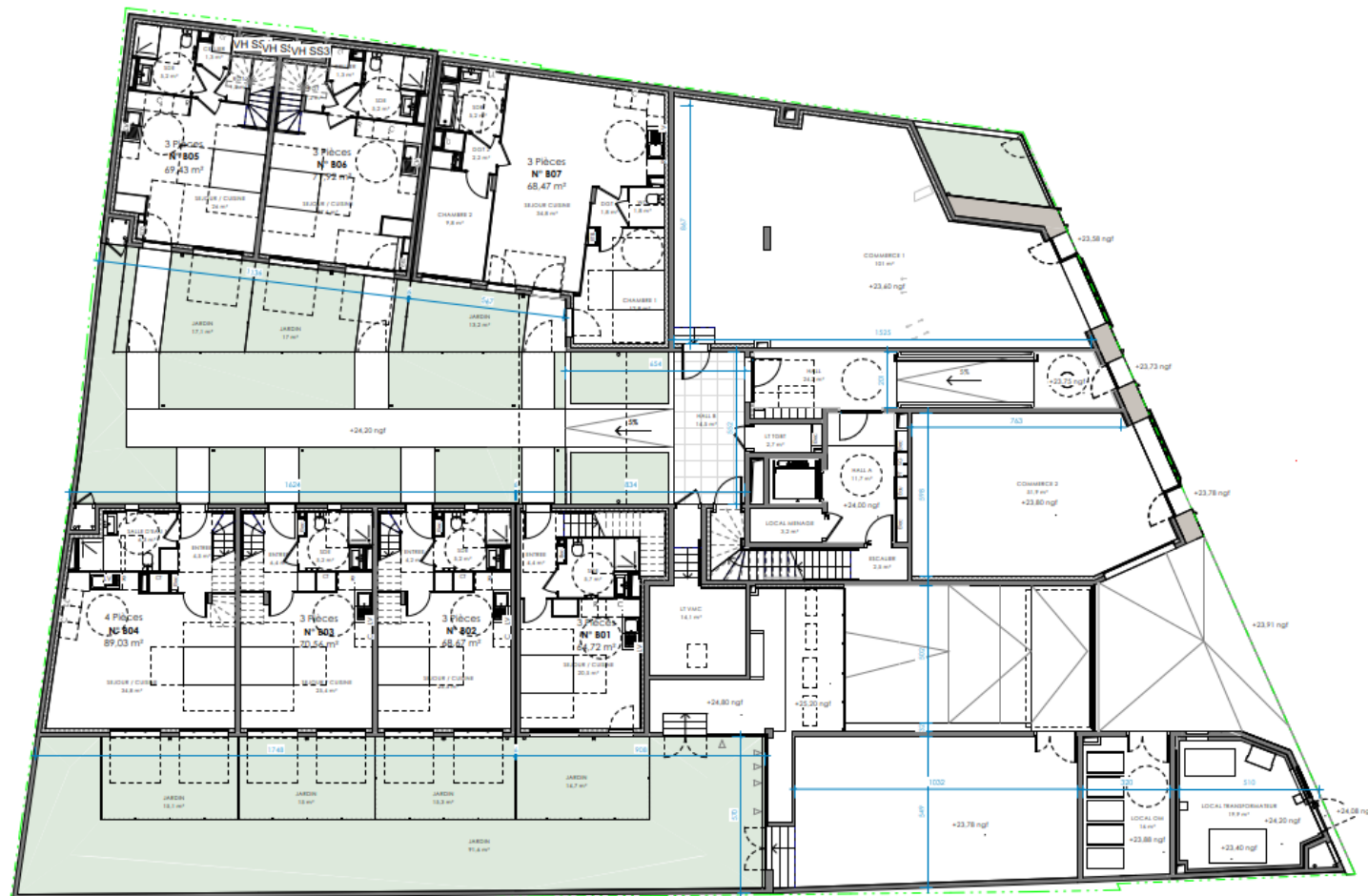


Plan sous-sol -1



2 / Le projet

RDC



20 MARINONI | 15 septembre 2023

R+1



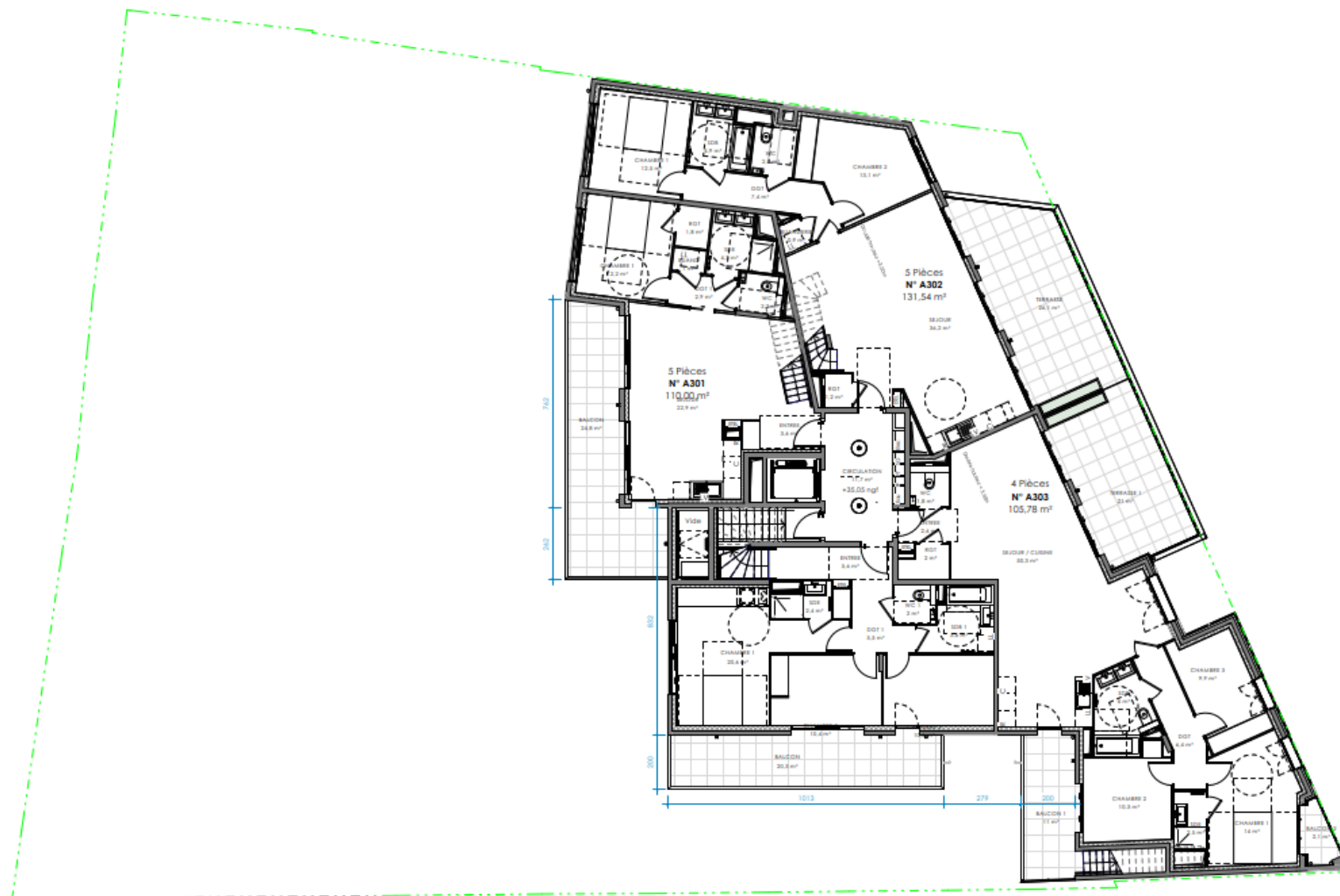
2 / Le projet

R+2



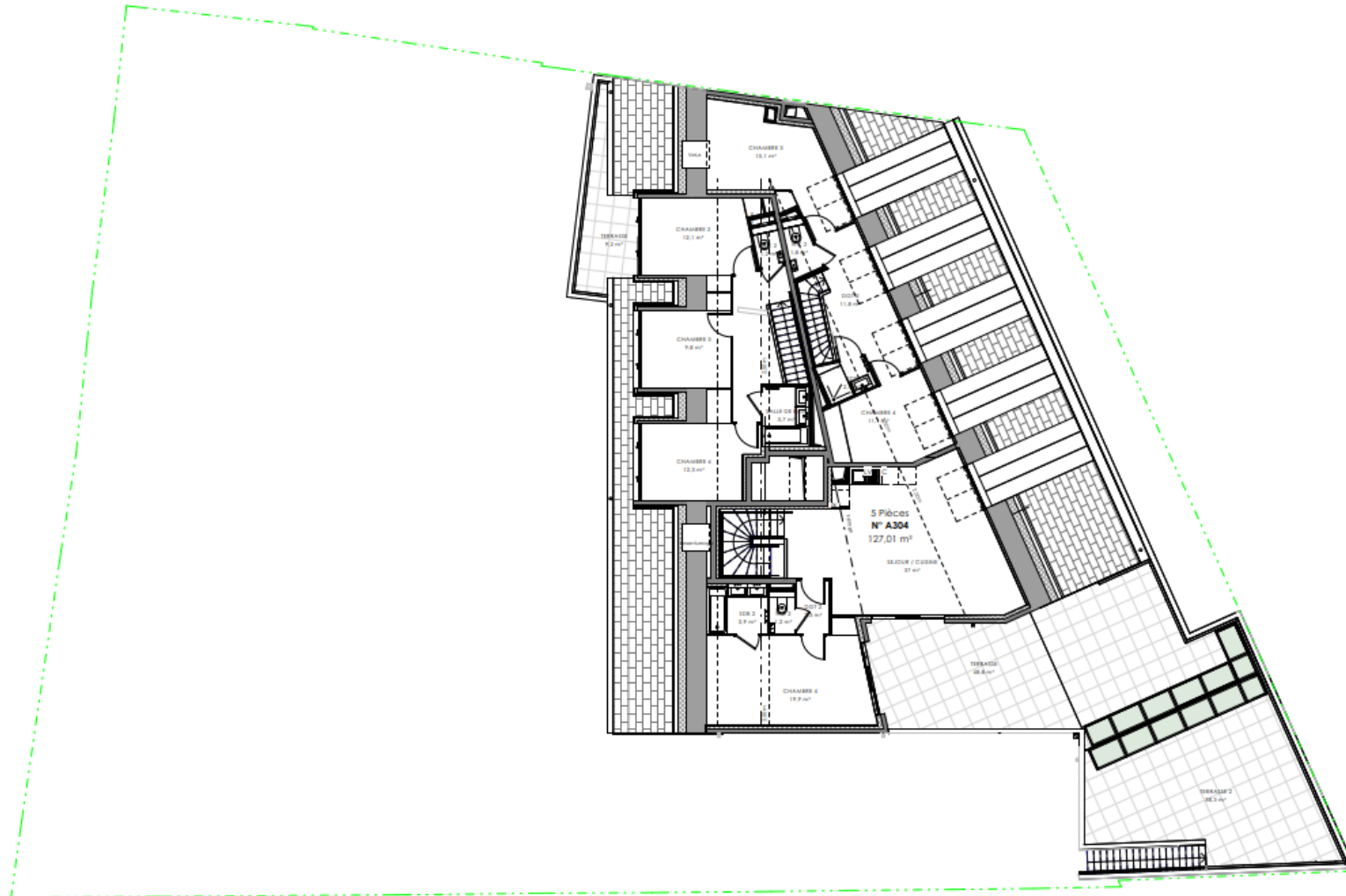
2 / Le projet

R+3



2 / Le projet

R+4



2 / Le projet

Niveau toiture



2 / Le projet

Points forts et points faibles

Points **forts** du programme :

- Centre-ville
- Proximité bord de mer et commerces
 - Toitures végétalisées
 - Vues mer et collines

Points **faibles** du programme :

- Présence de logements sociaux
 - Voie ferrée à proximité

Aménagements et prestations à mettre en avant:

- ❖ Climatisation réversible gainable
- ❖ Revêtement pièces sèches en parquet
- ❖ Revêtement pièces humides en grès cérame 60*60
- ❖ Faïence toute périphérie à hauteur d'huissières dans les SDB et SDE 30*90
- ❖ Equipements sanitaires gamme D
 - ❖ Placards aménagés
 - ❖ Pré-équipement domotique
- ❖ Carrelage sur plots grès cérame 60*60 sur les terrasses
 - ❖ Sèche-serviette et pare-douche
 - ❖ Volets roulants motorisés
 - ❖ HSP jusqu'à 3,65m
 - ❖ Menuiseries en aluminium

2 / Le projet

Façade rue Est



2 / Le projet

Façade Ouest



2 / Le projet

Façade Sud



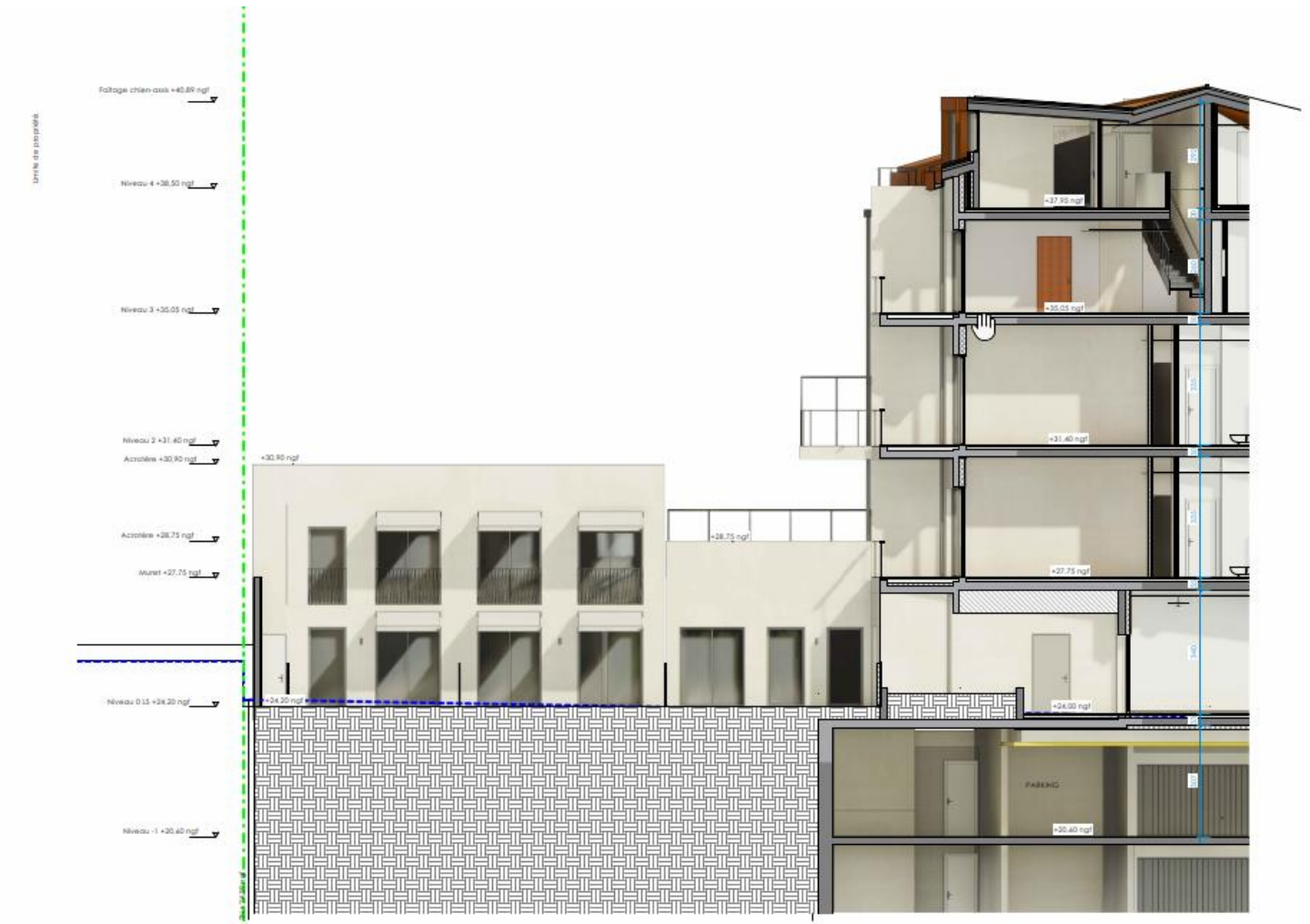
2 / Le projet

Façade Nord



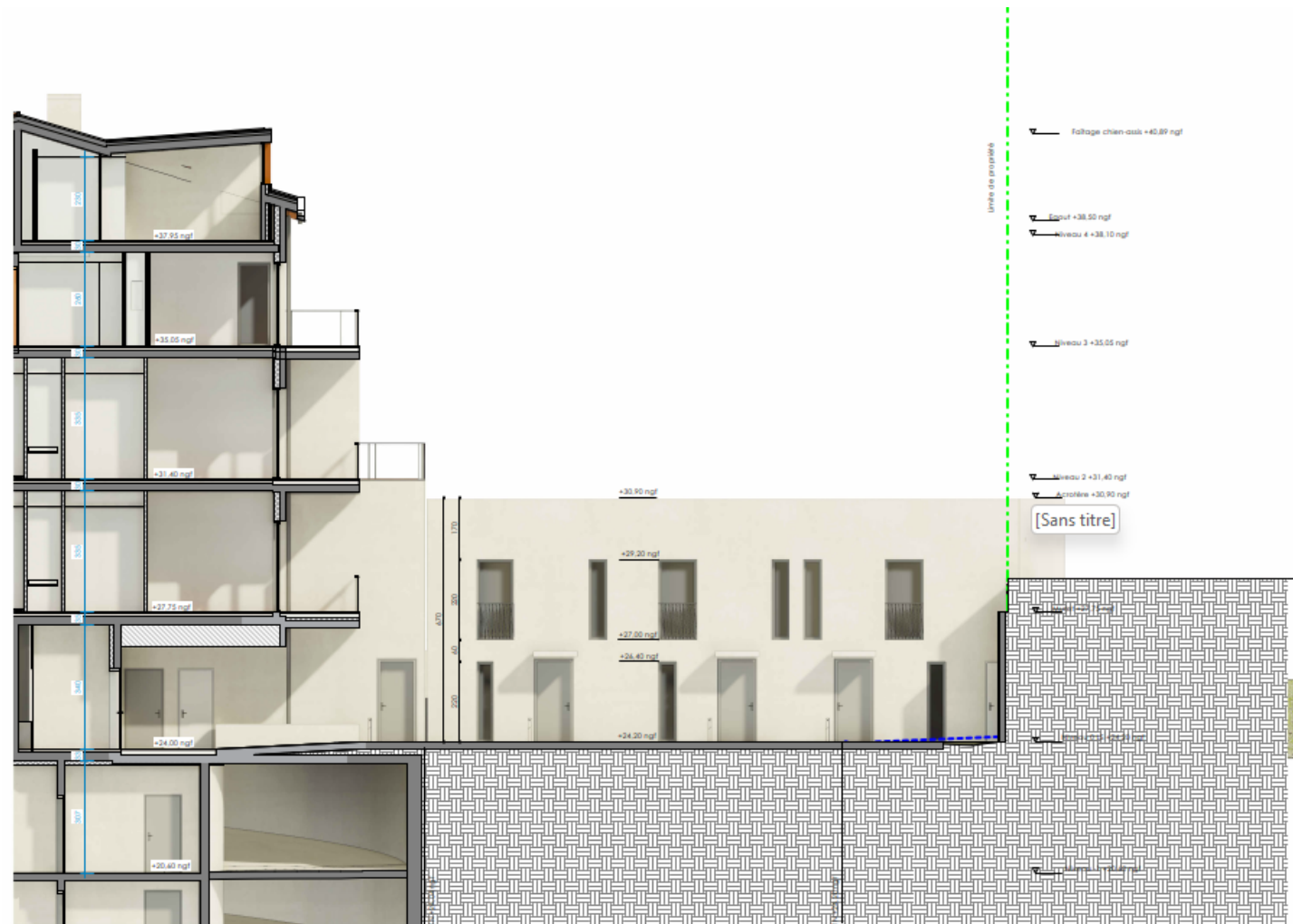
2 / Le projet

Façade cour Sud



2 / Le projet

Façade cour Nord



2 / Le projet

Prestations

La matérialité



Toitures



01 - Toiture zinc
Couleur terre cuite



02 - Revêtement terrasse
Type terre cuite



03 - Toitures végétalisées
Type méditerranéen

Façades



04 - Habillage
Type travertin



05 - Enduit minéral
Couleur 139



06 - Enduit minéral
Couleur 128

Menuiseries



07 - Menuiseries
Couleur 142



08 - Garde corps métalliques
Couleur 35



09 - Garde corps en verre
Type aluminium et verre

Prestations extérieures

- Enduit minéral
 - Travertin
- Garde-corps vitrés
 - Garde-corps métalliques
- Menuiseries extérieures aluminium gris clair
 - Toiture végétalisée
 - Toiture tuiles/zinc
- Sol terrasse : carrelage couleur terre cuite

2 / Le projet

Prestations

Labels ou services à faire figurer :

Pour l'environnement :

- RE 2020
- Chantier faibles nuisances
 - Production ECS
- Charte biodiversité EMERIGE

Pour la sécurité :

- Contrôle d'accès
- Vidéophone

Equivalence Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau bronze



Nous visons une certification BEE+

Cette certification permet de qualifier les bâtiments conçus de manière globale afin d'en limiter au maximum l'empreinte écologique et de préserver la santé de ses occupants.

Ses objectifs principaux sont :

- Réduire des consommations d'énergie,
- Réduire des émissions de GES,
- Utiliser des techniques innovantes permettant de préserver les ressources naturelles,
- Réduire les pollutions de toutes sortes relatives à la santé, au confort, etc.
- Encourager les comportements vertueux,
- Contribuer au bien-être et au bien-vivre ensemble des occupants,
- Encourager les pratiques innovantes.



Convaincu de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes pour en assurer l'habitabilité et la durabilité, Emerige a mis en place en 2022 *Action Biodiversité* : une charte structurée autour de 15 actions mesurables et opposables pour protéger et favoriser la biodiversité urbaine. Reconnue par l'initiative act4nature international, elle s'applique à l'ensemble de nos programmes, résidentiels comme tertiaires et fera l'objet d'une évaluation régulière avec le suivi d'indicateurs.

2 / Le projet

Programmation et surfaces

Appartements :

Typologies	Nombre	Surf totale	Surf moyenne	Surf Ext Moy	Ratios
T1	2	62,7	31,35	2,34	14%
T2	4	206,18	51,55	27,50	29%
T3	2	131,1	65,55	4,91	14%
T4	3	295,56	98,52	14,26	21%
T5	3	365,95	121,98	15,03	21%
Total	14	1061,49	75,82	28,02	100%

Annexes :

27 places de stationnements, parking, box, box double, sur trois niveaux.

2 / Le projet

Calendrier prévisionnel d'appels de fonds

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage	Cumul
Dépôt de garantie versé à la réservation	2 %	
Démarrage effectif des travaux	28 %	30 %
Achèvement des fondations	5 %	35 %
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10 %	45 %
Achèvement du plancher bas du 2 ^{eme} étage	10 %	55 %
Achèvement du plancher bas du 4 ^{eme} étage	10 %	65 %
Mise hors d'eau	5 %	70 %
Mise hors d'air	10 %	80 %
Achèvement du cloisonnement	10 %	90 %
Achèvement des travaux	5 %	95 %
Livraison	5 %	100 %



Merci
