



20

MARINONI



BEAULIEU-SUR-MER



## L'HISTOIRE D'UNE RÉVÉLATION



Il est des lieux empreints de sérénité et de raffinement. Découvrez un cadre de vie préservé et recherché où l'on savoure toute la quintessence de la Côte d'Azur.

Dans l'écrin d'exception de Beaulieu-sur-Mer, qui allie les bienfaits du bord de mer à la quiétude d'une vie à l'esprit village, Emerige révèle « 20 Marinoni ».

Nouvelle adresse exclusive, réservée à quelques privilégiés en quête d'un art de vivre incomparable au quotidien, cette résidence haut de gamme est pensée avec minutie, pour offrir élégance et confort.



1 Beaulieu-sur-Mer | 2 Saint-Jean-Cap-Ferrat | 3 Villefranche-sur-Mer

## L'INTIMITÉ DE LA RIVIERA



L'iconique triangle d'or, composé de Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer et Beaulieu-sur-Mer, s'illustre comme l'un des lieux mythiques de la Côte d'Azur, à seulement 7 km\* de la Principauté de Monaco.

Qu'on le rejoigne depuis le large ou par la Basse Corniche depuis Nice ou Monte-Carlo, c'est l'émerveillement qui préside devant une infinité de bleus et de verts. Ses rades, criques intimes et pinèdes furent une terre précieuse d'inspiration et de création pour Henri Matisse et Jean Cocteau.

Cette perle du littoral révèle une palette de trésors entre mer et montagnes, que l'on vient découvrir du monde entier, en toute saison, pour sa luminosité, la douceur de son climat et son art de vivre.

# L'ÉCLAT DU BORD DE MER



Surplombée de monumentales falaises, la baie de Beaulieu-sur-Mer, bordée de palmiers, abrite le port de plaisance prisé de la Petite Afrique aux nombreux commerces et restaurants. Nichée sous les jardins du Casino et de La Rotonde, la Baie des Fourmis est un véritable écrin naturel, avec un petit port confidentiel et une plage, qui dévoile une vue imprenable sur la villa Kérylos.

Dans un paysage à couper le souffle, son rivage de sable fin invite à toutes les activités balnéaires, ski nautique, jet ski, planche à voile tandis que l'on s'émerveille, en plongée, du spectacle de la faune et de la flore sous-marines.

Également appelé la presqu'île des milliardaires, le Cap Ferrat est longé par un sentier littoral qui permet de rejoindre les restaurants du port de Saint-Jean-Cap-Ferrat, des criques confidentielles ou encore Villefranche-sur-Mer.



La Villa Kérylos



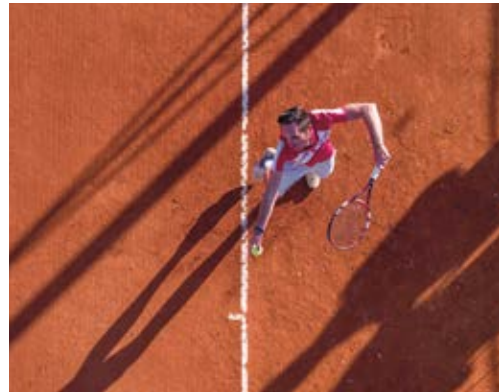
Promenade et plage de la Baie des Fourmis



Port de plaisance



Casino



Lawn Tennis Club



Place Marinoni



Église du Sacré-Cœur



Rotonde



## LE COEUR D'UN VILLAGE AUTHENTIQUE ET RAFFINÉ



À deux pas de la résidence, à l'ombre de majestueux platanes, la place Marinoni, parée de son kiosque à musique, constitue le cœur vivant de Beaulieu-sur-Mer. Elle s'anime toute l'année de marchés italiens et de produits locaux et propose de nombreuses soirées musicales.

Ses rues et ruelles présentent de nombreuses boutiques de luxe et des terrasses de cafés et restaurants où l'on se retrouve pour des moments de partage. Dans une ambiance conviviale, tout se vit à pied, crèche, école, parcs et jardins, plages ou encore le « Lawn Tennis Club de Beaulieu ».

Son riche patrimoine architectural, hérité de l'aristocratie européenne des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, offre un mélange intemporel de palaces, façades traditionnelles ou Belle Époque, villas légendaires...

Ville à taille humaine à l'esprit village, Beaulieu-sur-Mer affirme son identité, s'illustre par son authenticité et par le sentiment de sécurité et de quiétude qu'elle procure.

## LE CHARME D'HIER, L'ÉLÉGANCE D'AUJOURD'HUI



La façade historique conservée de la résidence, ornée de deux boutiques, crée un trait d'union avec ses voisins. C'est toute l'harmonie du quartier qui est ainsi préservée et embellie.

Protégée et restaurée, la façade est sublimée par celle de la réalisation neuve qui vient la compléter par sa morphologie moderne, habillée de travertin.

Toutes deux sont rythmées par l'écho des loggias, terrasses neuves et balcons ferronnés, pour offrir des extérieurs précieux sous le soleil de la Côte d'Azur et garantir des logements lumineux toute l'année. Chaque détail est pensé pour la plus belle des harmonies : volumes, dessins, matériaux et finitions.



Vue de la résidence depuis le boulevard Marinoni

« La conservation des anciennes façades du bâtiment du 19<sup>e</sup> instaure le dialogue avec la création des nouvelles.

Au-delà de cette dialectique formelle, c'est la générosité des espaces, des hauteurs sous plafond, des grandes ouvertures qui fait le lien entre patrimoine et modernité, garant de la qualité d'usages, de la qualité esthétique ainsi que la pérennité du bâtiment et la noblesse de ses matériaux. »

Jean-Paul Gomis - Architecte





Vue de la résidence depuis son patio intérieur paysager

## LE VÉGÉTAL S'ÉPANOUIT CÔTÉ COUR



La façade côté cour est agrémentée de larges terrasses aux garde-corps de verre qui surplombent un foisonnement végétal évoquant le paysage provençal local. Les plus grandes d'entre elles voient leur intimité renforcée par des jardinières. Leurs sujets sont sélectionnés pour leur esthétique telles que les graminées ou leurs atouts culinaires comme le romarin, la lavande ou encore l'origan...

« Une réserve de biodiversité comme cadre de vie. En rez-de-chaussée, en pleine terre, les aménagements extérieurs sont une ode à la vie, au cycle de l'eau, à la biodiversité. Le patio propose une allée centrale encadrée par des noues richement plantées valorisant l'inestimable ressource en eau. La disposition réfléchie des essences caduques et persistantes favorise la lumière en hiver et la fraîcheur de l'ombre en été. Les toitures non-accessibles composent, avec le cœur d'îlot, un cadre de vie végétalisé luxuriant pour les habitants, visible depuis les étages supérieurs. »

Gérald Bonne - Paysagiste Concepteur Land'Act

## ACTION BIODIVERSITÉ

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.



Plan de masse de la résidence

## UN UNIVERS SOIGNÉ À LA MESURE DE L'ADRESSE

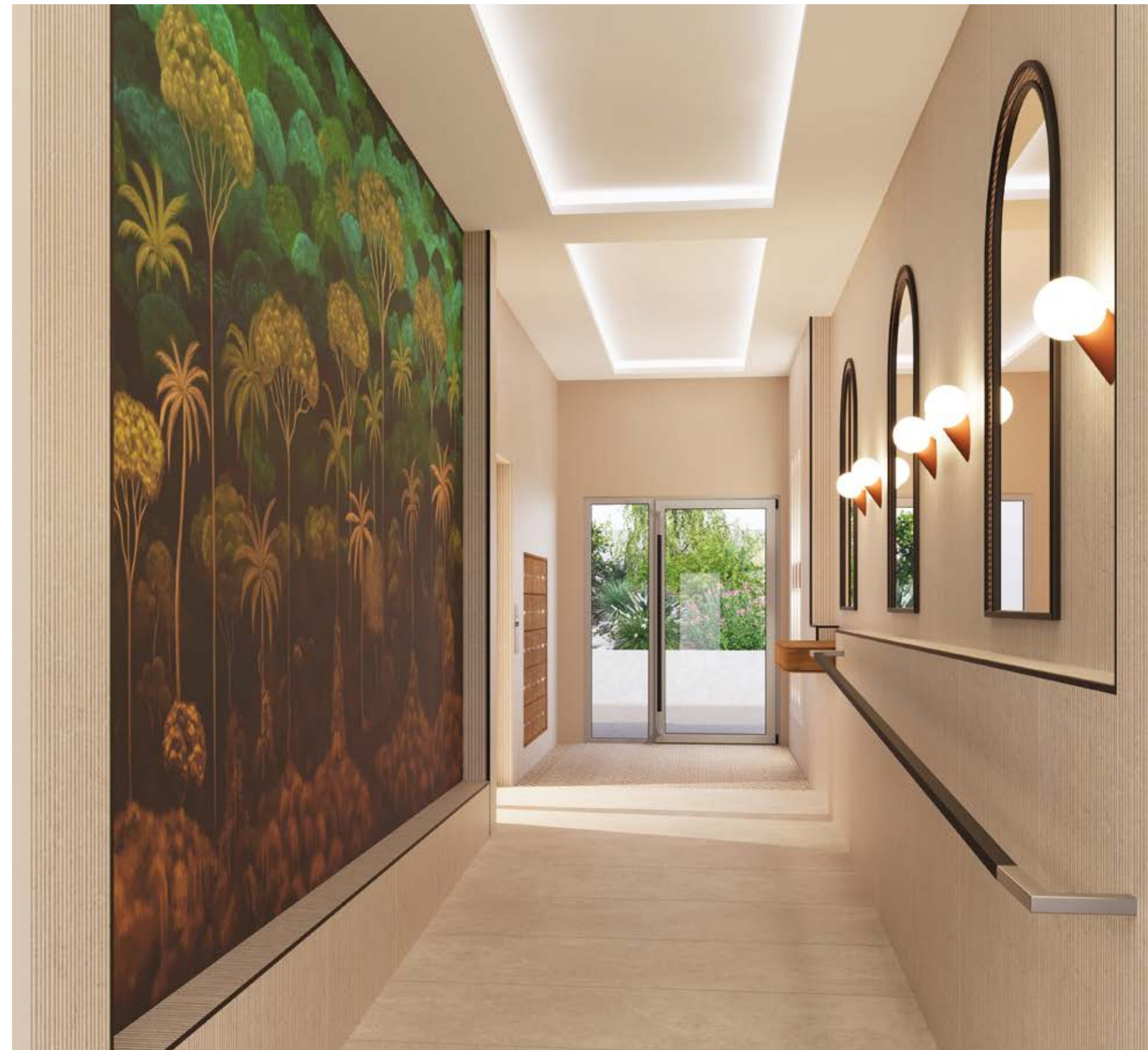


Le lumineux hall d'entrée de la résidence se pare d'un papier peint panoramique à la manière des toiles de Jouy. Inspiré par le courant Art Déco, empreint de légèreté et de fraîcheur, son motif évoque une forêt imaginaire de pins et de palmiers, en écho avec le patio attenant et la luxuriante végétation de la Riviera. Un triptyque de miroirs lui fait face et démultiplie à l'infini sa profondeur aux teintes d'or et de turquoise.

Les carrelages muraux et au sol créent un cheminement aux teintes délicates de bois naturel qui se prolonge dans les paliers d'étages.

« Inspiré de la minéralité des façades, le hall revêt un parement aux effets de pierre, dont la sobriété offre un écrin pour accueillir le panoramique dont le dessin évoque les canopées de la Côte d'Azur, denses et profondes. L'ensemble se reflète dans les nombreux miroirs qui rythment le hall, et amènent la vue vers le jardin. Le travail sur le choix des appliques, les revêtements de sols et les teintes contribuent à l'élégance du lieu. »

Aude Mahieu-Ulmer - COM'IN Architectures d'Intérieurs



Vue du hall d'entrée



**1 immeuble**  
**1 œuvre**

*Bâtitteur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses immeubles résidentiels et tertiaires.*



Vue d'un palier d'étage



*En dernier étage, deux appartements d'exception, de 4 pièces et 5 pièces duplex, offrent l'exclusivité d'une terrasse plein ciel sur le toit, d'une surface allant jusqu'à 48 m<sup>2</sup>. Les vues imprenables s'ouvrent sur les collines environnantes et la Baie de Beaulieu jusqu'au Cap Ferrat.*

*Vue du toit-terrasse d'un appartement 5 pièces duplex*

## VOLUME ET CONFORT TOURNÉS VERS L'EXTÉRIEUR



**La résidence, composée de 16 appartements, est dédiée à un nouvel art de vivre conjuguant le rare et l'exclusif.**

Du studio au 5 pièces duplex, la grande variété d'appartements développe les codes du raffinement et du confort avec des plans bien pensés, pour toutes les formes d'exigence.

Ils profitent de hauteurs sous plafond exceptionnelles jusqu'à 3,50 m, de pièces aux surfaces et volumes hors normes et de séjours-cuisines généreux et conviviaux.

Les appartements offrent une juste composition entre pièces de jour et pièces de nuit, pour préserver l'intimité de chacun. Dès le 3 pièces, les suites parentales possèdent leur salle de bains privative.

Les plans optimisent la luminosité en proposant pour certains une double ou triple exposition et jusqu'à quatre espaces extérieurs par appartement, loggia, balcon ou terrasse. La grande majorité des chambres principales offre même le privilège de posséder un accès direct à un espace extérieur.



Vue d'une terrasse au dernier étage d'un appartement 4 pièces



Vue du séjour d'un appartement 5 pièces duplex



Vue d'une chambre d'un appartement 5 pièces

## DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME DANS LES MOINDRES DÉTAILS



Les matériaux et les finitions ont été sélectionnés pour vous offrir, jour après jour, un confort intérieur inégalable à la hauteur d'une adresse rare. Conçue également dans le respect de la dernière réglementation thermique RE 2020, la résidence s'enrichit d'une labélisation BEE+ et d'une équivalence Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau bronze, permettant ainsi de réduire son empreinte environnementale.

### DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- III Chape isophonique
- III Jusqu'à 3,50 m de hauteur sous plafond
- III Parquet contrecollé ou massif dans les pièces sèches
- III Portes intérieures de 2,14 m de hauteur
- III Climatisation réversible gainable
- III Carrelage au sol et faïence à hauteur d'huissierie dans les salles de bains et salles d'eau
- III Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique LED dans les salles de bains et salles d'eau
- III Sèche-serviette et pare-douche
- III Placards aménagés
- III Volets roulants motorisés
- III Pré-équipement domotique
- III Garde-corps ferronnés ou vitrés selon orientation

### DES ÉQUIPEMENT PRATIQUES

- III Parkings sécurisés en sous-sol
- III Local à vélos

### DES ESPACES COMMUNS

- III Halls et paliers décorés par un architecte d'intérieur

### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- III Portes palières munies d'une serrure A2P\*\*
- III Vidéophone et contrôle d'accès par Vigik®



Place du Casino à Monaco



Plage de la Paloma à St-Jean-Cap-Ferrat



Villa Ephrussi de Rothschild



Èze village

## AUTOUR DE VOUS, LES LIEUX MYTHIQUES DE LA CÔTE D'AZUR



Villefranche-sur-Mer



Port de St-Jean-Cap-Ferrat



Golf de Monaco







Nice - Promenade des Anglais



\*Source : Google Maps

### Situation et dessertes

-  La ville est desservie par les lignes de bus Zou! N° 607 et 608 vers Nice, Monaco et Menton et Lignes d'Azur N°81, 83 et 84 vers Nice Promenade des Arts et Nice Riquier, le port de Saint-Jean, la Baie des Fourmis et Èze - Plateau de la Justice
-  À 200 m\* de la gare TER de Beaulieu-sur-Mer, vers Mandelieu, Cannes, Nice, Monaco et Vintimille
-  À 20 min\* de l'autoroute A8, sortie N°57 « La Turbie » et sortie N°58 « Monaco - La Turbie - Èze »
- À 15 min\* de la Place Masséna par la Moyenne Corniche
-  À 24 min\* de l'aéroport international Nice Côte d'Azur par la Promenade des Anglais
- À 20 min\* de l'héliport de Monaco par la Basse Corniche



Unic - PARIS | 17



Morland Mixité Capitale - PARIS | 4



Beaupassage - PARIS | 7

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble. C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

## L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS

Sur la Côte d'Azur, Emerige réalise « **Chemin des Comtes de Provence** », « **28 Berlioz** » et « **239 Avenue de la Lanterne** ». En Île-de-France, inspiré par le Grand Paris et ses défis, Emerige construit plus de 60 résidences. Après avoir inauguré en 2018 « **Beaupassage** », premier micro-quartier dédié à l'art de vivre au coeur du 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Emerige a livré de nombreux autres projets résidentiels emblématiques parmi lesquels « **Unic** » situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>) et conçu par les architectes MAD et Christian Biecher.

\* Source : Google Maps.  
Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris. Architecte : Jean-Paul Gomis - Perspectivistes : Scenesis et Virtual Building - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Crédits photos : Shutterstock, ellostudio, Robert Palomba, Médiart Design, Emerige. Document et informations non contractuels - Réalisation : [commeuneimage.net](http://commeuneimage.net) - 09/2023



28 Berlioz - NICE | 06



Chemin des Comtes de Provence - LE ROURET | 06

## A PROPOS D'EMERIGE

**Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition que porte Emerige. Ce fil conducteur porté avec exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans guide notre activité au quotidien.**

Premier promoteur à Paris intra-muros et cinquième du Grand Paris, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée.

Depuis 2016, nous sommes engagés dans une démarche RSE volontaire et singulière plaçant l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux en favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes. Convaincus de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes, Emerige s'investit également pour la ville durable grâce à des actions concrètes, mesurables et opposables.

C'est dans ce même esprit que le Groupe, à travers Emerige Méditerranée, entend défendre sur ce territoire d'exception qu'est le littoral méditerranéen, sa quête d'exigence en matière de signature architecturale, de qualité des immeubles livrés et de bien-être pour celles et ceux qui y vivent.



