

ÉTUDE LOCATIVE

VILLA MARCY

9 AVENUE DE LA LIBERATION

06130 GRASSE

Pinel A / 13,09 €

Demandeur : CONCERTO IMMOBILIER

Étude 144461

(Validation FEVRIER 2022)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

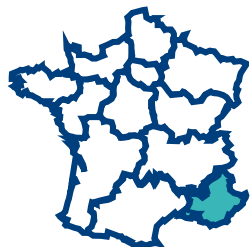
06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

PROVENCE-ALPES-COTES D'AZUR



6

départements

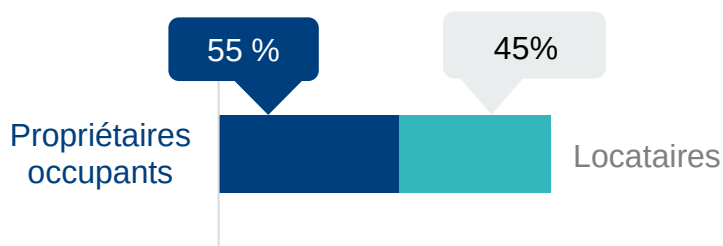
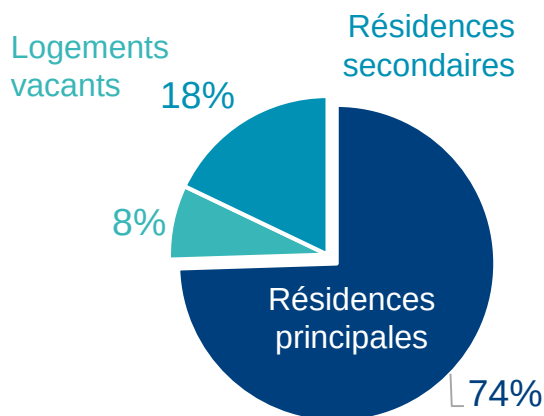
5,052

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

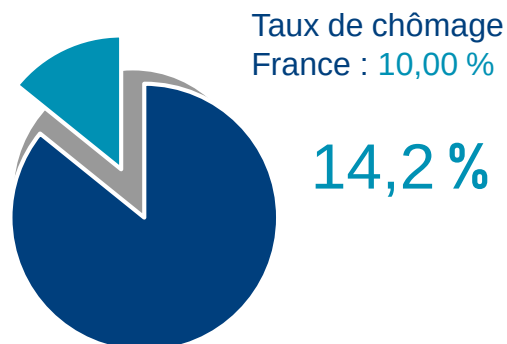


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 245 875

Médiane du revenu 21 350 €

Taux de pauvreté 17,3 %





II - Les indicateurs Ville

GRASSE

La population



48 865

habitants

- 0,8 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2018

Le logement



25 921

Logements

80,9 %

Résidences principales

9,8 %

Résidences secondaires

9,3 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	5,2 %
2 pièces	19,3 %
3 pièces	31,1 %
4 pièces	25,5 %

Maison

35 %

Appartements

65 %

53,8 %

Propriétaires

42,2 %

Locataires

12,3 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

64,2 % actifs

10,9 % chômeurs

5,2 % retraités



19 135

Emplois dans la zone



22 050 €

Médiane du revenu



III. Le projet et ses services

GRASSE

Le projet et son environnement

Le terrain se situe entre l'avenue de la Libération et la rue Frédéric Mistral à 2 km au Sud du cœur de ville. Son environnement se compose essentiellement de collectifs plus ou moins récents. Etant sur les hauteurs, une partie des appartements pourront avoir une vue sur la mer.



4.6 Commerces

1	Épicerie	412 m
2	Épicerie	445 m
3	Mille et une Saveur	612 m
4	Spar	750 m
5	Casino	982 m

3.9 Éducation

6	Lycée Amiral de Grasse	414 m
7	École maternelle Roses de ...	769 m
8	Collège Saint-Hilaire	873 m
9	Collège Carnot	899 m
10	École Fénelon	947 m

3.8 Loisirs

11	Parc	141 m
12	Sport	251 m
13	Jardin d'Enfants Le Mont Ve...	260 m
14	Sport	296 m
15	Sport	320 m

4.7 Restauration

16	Le Portofino	105 m
17	Restaurant	176 m
18	Café	393 m
19	Restaurant	407 m
20	Café	548 m

4.7 Santé

21	CH de Grasse - Site du Petit ...	138 m
22	Pharmacie de Provence	415 m
23	Pharmacie Du Lycée	479 m
24	Dermatologue Bittard Denis ...	668 m
25	Dermatologue François Coq...	706 m



III. Le projet et ses services

GRASSE

Accessibilité

Voiture



Autoroute 9.8 km

Services à moins de 15 minutes

- | | |
|------------------|--------------|
| 63 Commerces | 83 Éducation |
| 212 Restauration | 70 Santé |
| 1716 Loisirs | |

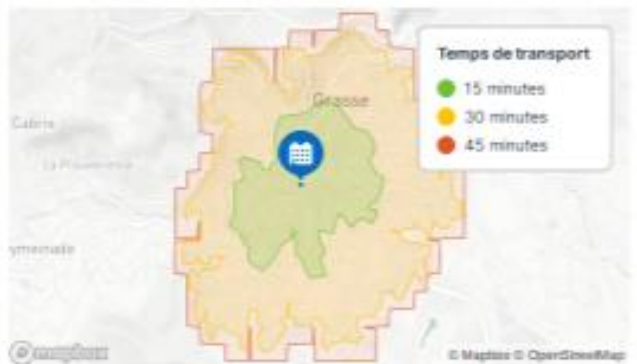
À pied



Services à moins de 15 minutes

- | | |
|----------------|-------------|
| 5 Commerces | 7 Éducation |
| 9 Restauration | 9 Santé |
| 32 Loisirs | |

Transport public



Gare Grasse 891 m

Bus Petit Paris Bas 28 m

Services à moins de 15 minutes

- | | |
|-----------------|-------------|
| 5 Commerces | 7 Éducation |
| 10 Restauration | 9 Santé |
| 31 Loisirs | |

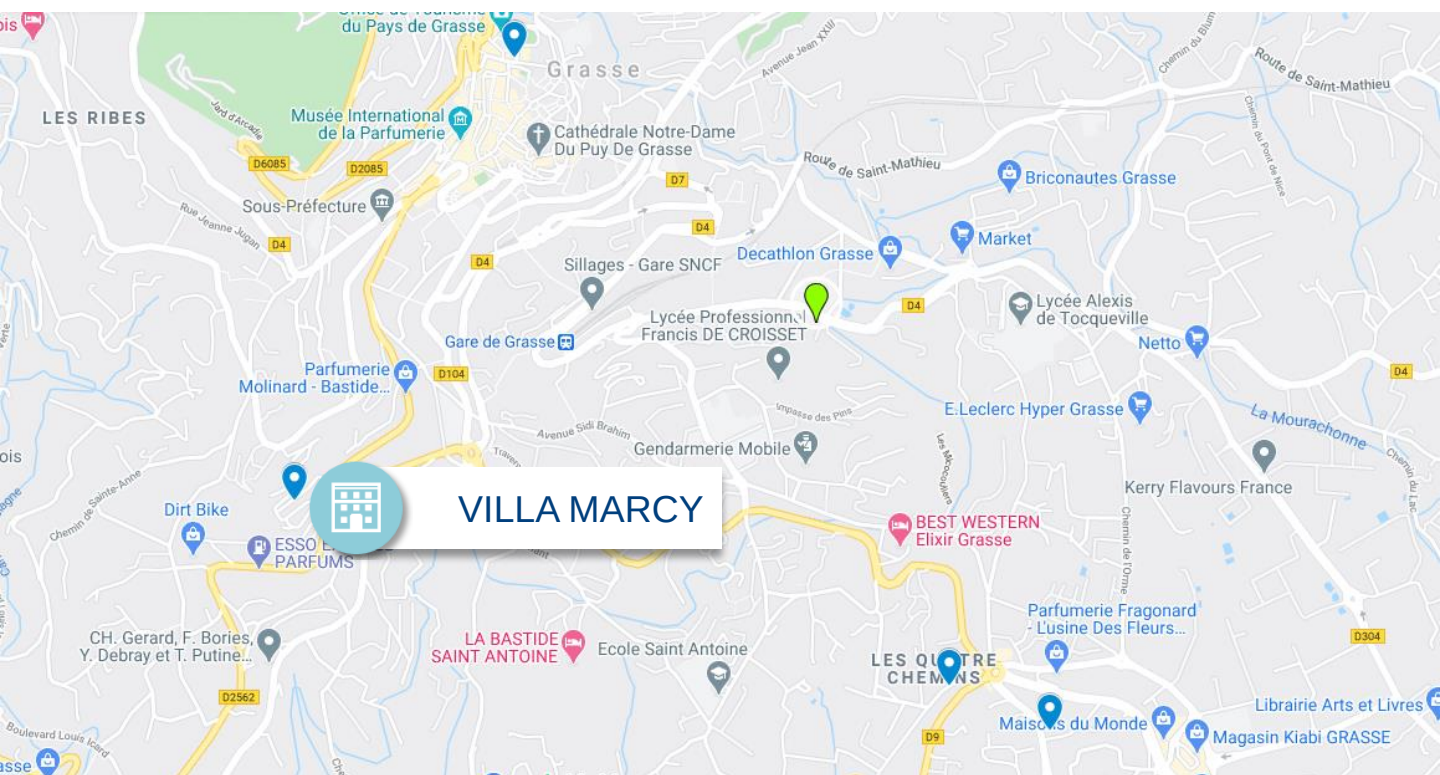
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- | | |
|-----------------|--------------|
| 38 Commerces | 40 Éducation |
| 96 Restauration | 37 Santé |
| 519 Loisirs | |

6 programmes et 415 lots expertisés dans le secteur

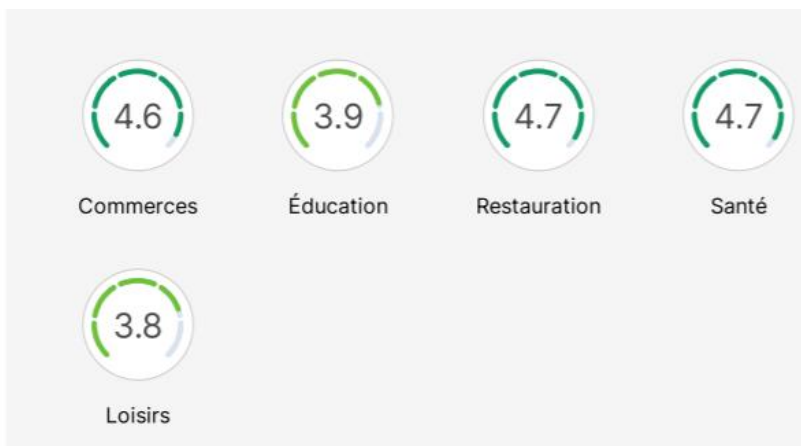


	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Loyer estimé	469 €	567 €	666 €	764 €
Nombre de loyers analysés	8	35	27	6
Surface moyenne	29	42	62	79

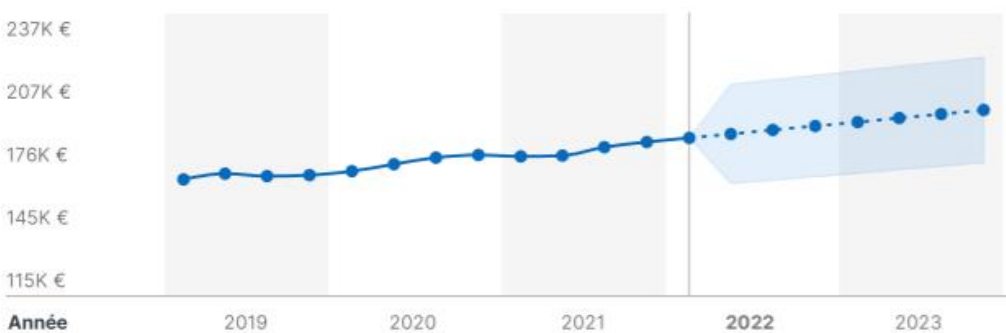


V. LE MARCHÉ LOCATIF

9 AVENUE DE LA LIBERATION
06130 GRASSE



Évolution



+ 12,33 % (+20,2K €)
Evolution sur 3 ans

5,14 % (+9K €)
Evolution sur 1 an

4,18 % (+7,7K €)
Prévision sur 1 an

Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le marché locatif de Grasse est assez particulier car il présente quelques disparités en fonction des quartiers. Le centre ville de Grasse est moins prisé que son agglomération, en effet, la ville de Grasse connaît encore une image populaire.

La demande locative s'oriente davantage vers les typologies moyennes de type 2 et 3 pièces. Cependant, il faut que ces derniers respectent un bon niveau de loyer en adéquation avec la surface.



EXPERTISE LOCATIVE

VILLA MARCY / CONCERTO / GRASSE
Livraison : 2024 T4

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	0.03		RDC	25,63	(1)							
Moyenne:				25,63								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
350,00 €	60,00 €	410,00 €	16,00	0,00
350,00 €	60,00 €	410,00 €	16,00	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	25,63	402,65 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA MARCY / CONCERTO / GRASSE
Livraison : 2024 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	0.01		RDC	45,54	(1)			3,23	2,22			
☒	0.02		RDC	57,05	(1)			13,06	1,54			
☒	0.04		RDC	35,27	(1)			2,66	7,00			
☒	1.01		1	45,84	(1)							
☒	1.02		1	45,50	(1)							
☒	1.03		1	39,27	(1)							
☒	1.04		1	35,59	(1)							
☒	2.02		2	36,35	(1)							
Moyenne:				42,55								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
590,00 €	60,00 €	650,00 €	14,27	0,00
660,00 €	60,00 €	720,00 €	12,62	0,00
510,00 €	60,00 €	570,00 €	16,16	0,00
595,00 €	60,00 €	655,00 €	14,29	0,00
595,00 €	60,00 €	655,00 €	14,40	0,00
545,00 €	60,00 €	605,00	15,41	0,00
505,00 €	60,00 €	565,00 €	15,88	0,00
525,00 €	60,00 €	585,00 €	16,09	0,00
565,62 €	60,00 €	625,62 €	14,89 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	45,54	667,62 €
0,00	57,05	769,03 €
3,50	38,77	604,04 €
0,00	45,84	666,06 €
0,00	45,50	667,03 €
0,00	39,27	606,72 €
0,00	35,59	559,12 €
0,00	36,35	571,06 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA MARCY / CONCERTO / GRASSE
Livraison : 2024 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	2.01		2	60,62	(2)							
Moyenne:				60,62								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
770,00 €	60,00 €	830,00 €	13,69	0,00
770,00 €	60,00 €	830,00 €	13,69 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	60,62	801,40 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

VILLA MARCY / CONCERTO / GRASSE
Livraison : 2024 T4

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)	EEL015468 - 2 Parking extérieur	60,00 €
(2)	EEL015468 - 1 Parking extérieur, 1 Parking sous-sol	70,00 €

COMMENTAIRES

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

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA AD IMMOBILIER

11 Bd de la Ferrage

06400 CANNES

Tél : 04 92 99 68 66

Dirigeant : Rachel GEHIN

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Responsable des Relations Promoteurs
et Investisseurs

Tél : 06 40 97 48 57

laurence.feron@foncia.fr

Depuis
1981

FONCIA
AD
IMMOBILIER

150
Collaborateurs
Dont 21 en GL

6 000
lots gérés

Des spécialistes de
la gestion des
logements neufs

1 131
locations par an

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.

La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

VI. LE GROUPE FONCIA

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 client·e·s

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