

ÉTUDE LOCATIVE

15 RUE DU LYCEE

06000 NICE

Pinel A / 13,09 €

Promoteur : WEE

Demandeur : CATELLA

Étude 149462

(Validation MAI 2022)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

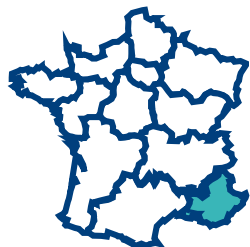
06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

PROVENCE-ALPES-COTES D'AZUR



6

départements

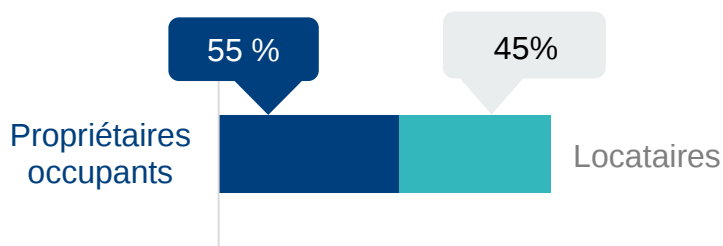
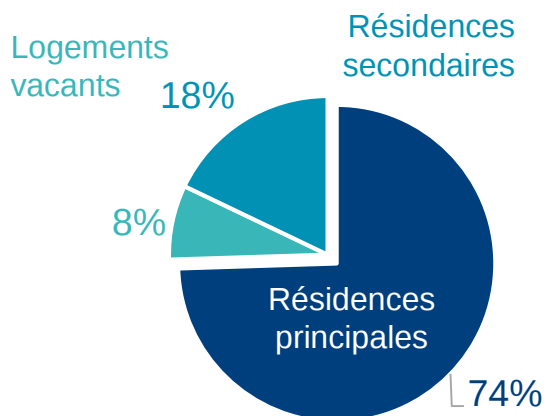
5,052

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

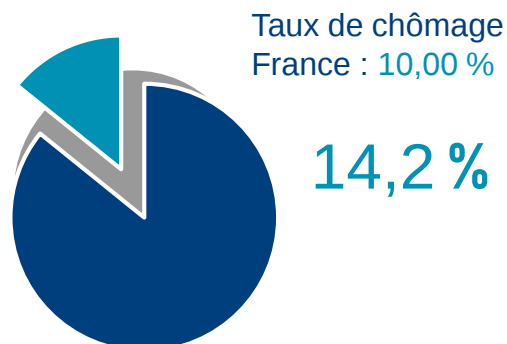


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 245 875

Médiane du revenu 21 350 €

Taux de pauvreté 17,3 %





II - Les indicateurs Ville

NICE

La population



341 032

habitants

- 0,1 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2018

Le logement



230 817 Logements

72 %

Résidences principales

14 %

Résidences secondaires

14 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	13,9 %
2 pièces	27,3 %
3 pièces	35,5 %
4 pièces	16,4 %

Maison

7 %

Appartements

93 %

48 %

Propriétaires

48,9 %

Locataires

11,8 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

71 % actifs

11 % chômeurs

4,9 % retraités



146 138

Emplois dans la zone



20 320 €

Médiane du revenu

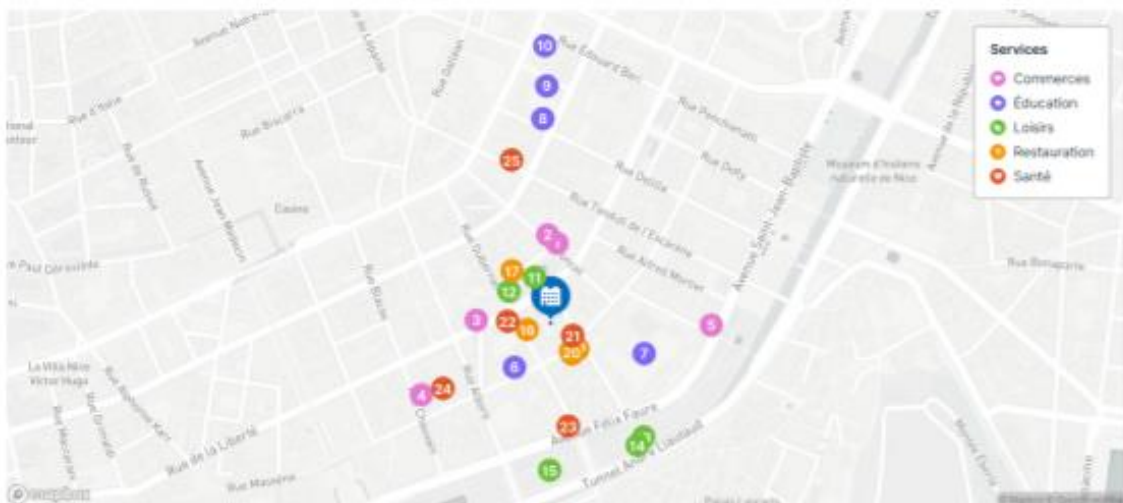


III. Le projet et ses services

NICE

Le projet et son environnement

Le projet se situe au 15 rue du Lycée, dans le cœur de ville de Nice à 600 mètres de la place Massena et du bord de mer et à 1,4 km de la gare SNCF Nice Ville. Son environnement se compose essentiellement de collectifs plutôt anciens.



4.9 Commerces

1	U Express	85 m
2	8 à Huit	98 m
3	Spar	116 m
4	Utile	240 m
5	Carrefour Bio	244 m

4.9 Éducation

6	Collège-Lycée privé Michelet	114 m
7	Lycée général Masséna	162 m
8	École Rothschild Mixte 2	272 m
9	École Rothschild Mixte 1	321 m
10	École maternelle Duboucha...	382 m

4.5 Loisirs

11	Place Wilson	42 m
12	Terrain de jeux	64 m
13	Terrain de jeux	248 m
14	Terrain de jeux	253 m
15	Promenade du Pailion	254 m

4.9 Restauration

16	Paper plane	56 m
17	Les Epicuriens	73 m
18	Café Léa	84 m
19	Le Marigny	84 m
20	Maido	86 m

4.9 Santé

21	Pharmacie du Lycée	62 m
22	Pharmacie de la Poste	72 m
23	Pharmacie	190 m
24	Centre Thérapeutique de Ni...	209 m
25	Diététicienne Nutritionniste	218 m



III. Le projet et ses services

NICE

Accessibilité

Voiture



✈️ Aéroport Aéroport de Nice-Côte d'Azur 6.6 km

🛣️ Autoroute 3.6 km

Services à moins de 15 minutes

- | | |
|------------------|---------------|
| 218 Commerces | 208 Éducation |
| 861 Restauration | 221 Santé |
| 534 Loisirs | |

À pied



Services à moins de 15 minutes

- | | |
|------------------|--------------|
| 63 Commerces | 22 Éducation |
| 469 Restauration | 71 Santé |
| 57 Loisirs | |

Transport public



🚆 Gare Nice-Ville 1.1 km

🚌 Bus Wilson 28 m

🚊 Tram Durandy 175 m

Services à moins de 15 minutes

- | | |
|------------------|--------------|
| 83 Commerces | 26 Éducation |
| 523 Restauration | 64 Santé |
| 70 Loisirs | |

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- | | |
|------------------|---------------|
| 183 Commerces | 147 Éducation |
| 720 Restauration | 176 Santé |
| 302 Loisirs | |

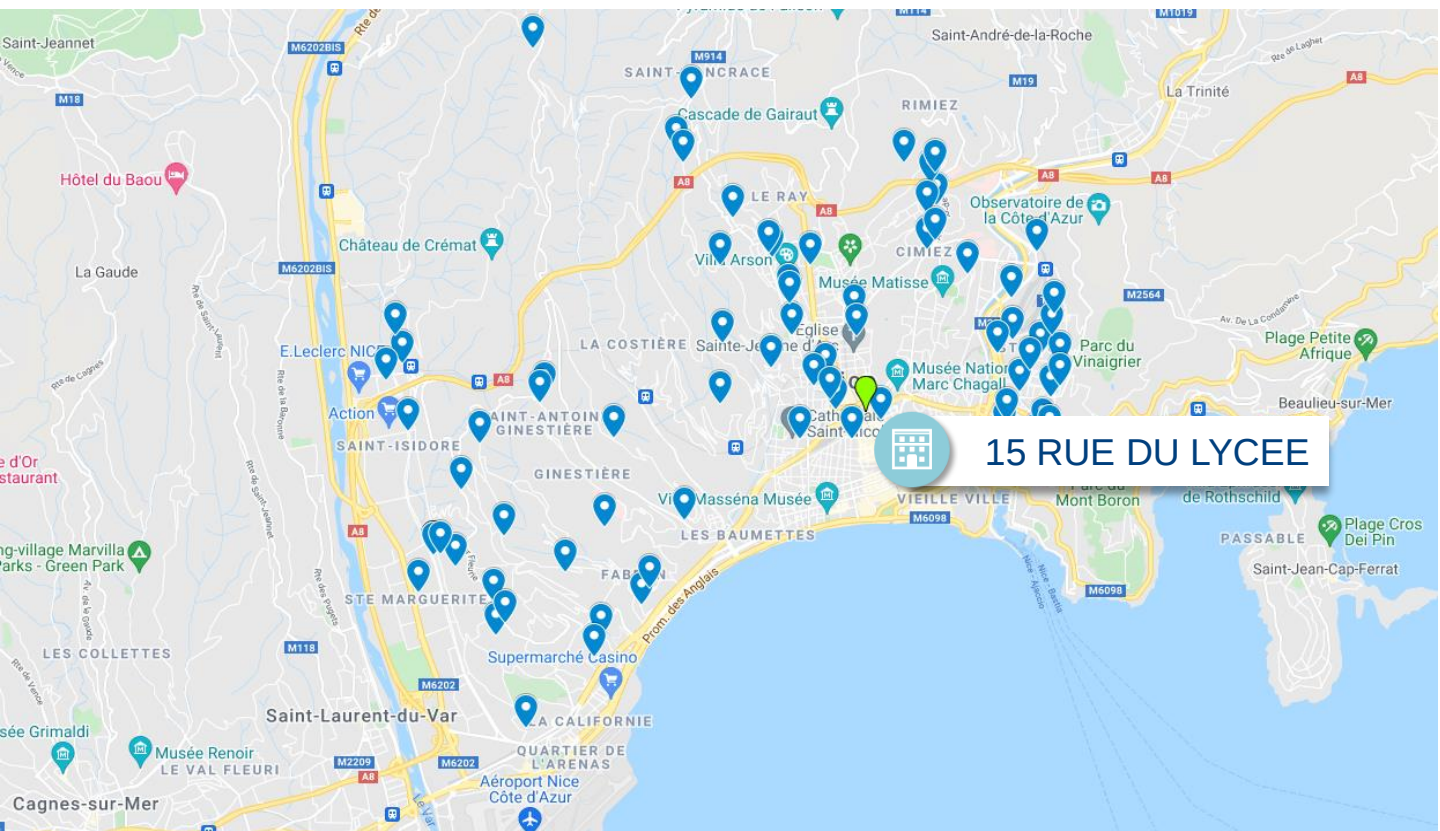


IV. Les références Foncia

NICE

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR LA VILLE DE NICE

91 programmes et 4 135 lots expertisés dans le secteur



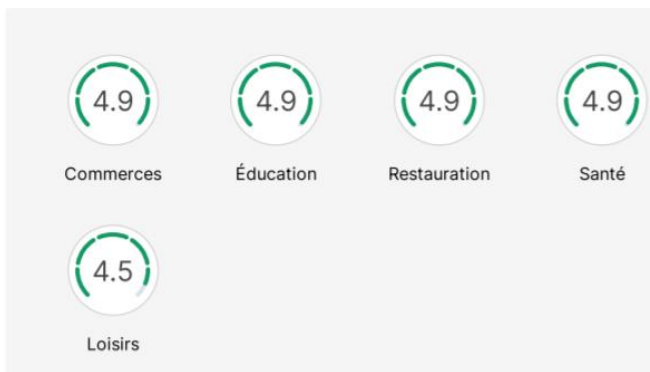
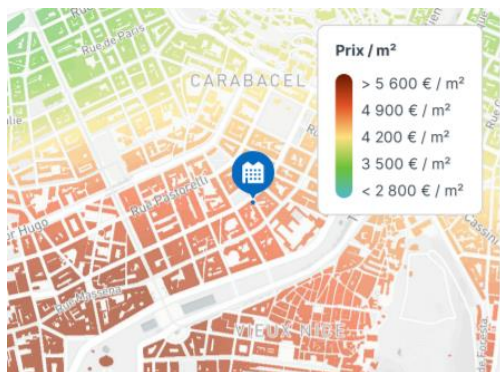
LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE NICE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	442 €	681 €	919 €	1 158 €	1 396 €	1 635 €
Nombre de loyers analysés	231	234	142	40	2	2
Surface moyenne	26	43	63	95	152	146

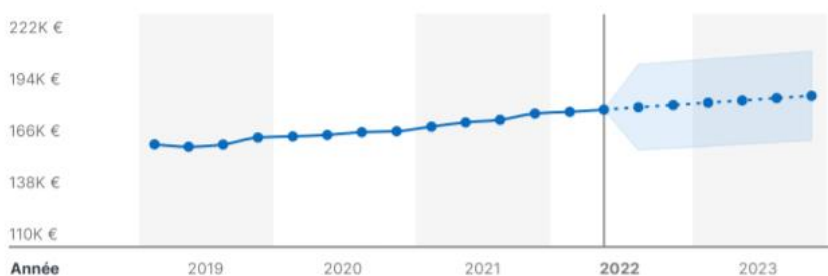


V. LE MARCHÉ LOCATIF

15 RUE DU LYCEE
06000 NICE



Évolution



+ 12,74 % (+20,1K €)
Evolution sur 3 ans

4,04 % (+6,9K €)
Evolution sur 1 an

2,81 % (+5K €)
Prévision sur 1 an

Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Nice est une ville très attractive avec ses nombreux atouts économiques, touristiques et culturels mais aussi grâce aux nouvelles infrastructures de transports comme les lignes de tramway présentes et à venir.

L'activité immobilière est dynamique tant dans l'ancien comme dans le neuf mais il existe de franches disparités entre les quartiers. Le marché locatif des studios est très actif avec la présence importante d'étudiants puisqu'elle dispose d'universités et de grandes écoles reconnues (Edhec et Polytech Nice). On constate une demande locative forte de la part des actifs, des étudiants et des retraités. Elle est en constante évolution et sur toutes les typologies, du studio au 3 pièces, le 4 pièces se trouvant être un produit rare et prisé.



EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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 /Bacon	Surface Garage	
☒	A101	A	1	20,18	(1)							
☒	A102	A	1	18,63	(1)							
☒	A103	A	1	20,59	(1)							
☒	A104	A	1	14,13	(1)							
☒	A105	A	1	22,63	(1)							
☒	A106	A	1	21,31	(1)							
☒	A107	A	1	18,31	(1)							
☒	A108	A	1	13,73	(1)							
☒	A201	A	2	20,15	(1)							
☒	A202	A	2	18,95	(1)							
☒	A203	A	2	21,17	(1)					2,50		
☒	A204	A	2	14,32	(1)							
☒	A205	A	2	22,51	(1)							
☒	A206	A	2	21,91	(1)							
☒	A207	A	2	18,70	(1)					2,51		
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
500,00 €	0,00 €	500,00 €	24,78	0,00
460,00 €	0,00 €	460,00 €	24,69	0,00
500,00 €	0,00 €	500,00 €	24,28	0,00
365,00 €	0,00 €	365,00 €	25,83	0,00
550,00 €	0,00 €	550,00 €	24,30	0,00
525,00 €	0,00 €	525,00 €	24,64	0,00
450,00 €	0,00 €	450,00 €	24,58	0,00
355,00 €	0,00 €	355,00 €	25,86	0,00
510,00 €	0,00 €	510,00 €	25,31	0,00
475,00 €	0,00 €	475,00 €	25,07	0,00
575,00 €	0,00 €	575,00 €	27,16	0,00
375,00 €	0,00 €	375,00 €	26,19	0,00
560,00 €	0,00 €	560,00 €	24,88	0,00
545,00 €	0,00 €	545,00 €	24,87	0,00
525,00 €	0,00 €	525,00 €	28,07	0,00
489,84 €	0,00 €	489,84 €	25,90 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	20,18	317,03 €
0,00	18,63	292,68 €
0,00	20,59	323,47 €
0,00	14,13	221,98 €
0,00	22,63	355,52 €
0,00	21,31	334,78 €
0,00	18,31	287,65 €
0,00	13,73	215,70 €
0,00	20,15	316,56 €
0,00	18,95	297,70 €
1,25	22,42	352,22 €
0,00	14,32	224,97 €
0,00	22,51	353,63 €
0,00	21,91	344,21 €
1,26	19,96	313,57 €

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

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A208	A	2	13,82	(1)							
☒	A301	A	3	20,44	(1)							
☒	A302	A	3	19,26	(1)							
☒	A303	A	3	21,46	(1)					2,40		
☒	A304	A	3	14,32	(1)							
☒	A305	A	3	22,11	(1)							
☒	A306	A	3	21,93	(1)							
☒	A307	A	3	18,75	(1)					2,51		
☒	A308	A	3	13,91	(1)							
☒	A401	A	4	20,74	(1)							
☒	A402	A	4	19,56	(1)							
☒	A403	A	4	21,66	(1)					2,45		
☒	A404	A	4	14,27	(1)							
☒	A405	A	4	22,46	(1)							
☒	A406	A	4	22,13	(1)							
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
365,00 €	0,00 €	365,00 €	26,41	0,00
520,00 €	0,00 €	520,00 €	25,44	0,00
485,00 €	0,00 €	485,00 €	25,18	0,00
590,00 €	0,00 €	590,00 €	27,49	0,00
380,00 €	0,00 €	380,00 €	26,54	0,00
555,00 €	0,00 €	555,00 €	25,10	0,00
550,00 €	0,00 €	550,00 €	25,08	0,00
530,00 €	0,00 €	530,00 €	28,27	0,00
375,00 €	0,00 €	375,00 €	26,96	0,00
530,00 €	0,00 €	530,00 €	25,55	0,00
495,00 €	0,00 €	495,00 €	25,31	0,00
595,00 €	0,00 €	595,00 €	27,47	0,00
385,00 €	0,00 €	385,00 €	26,98	0,00
570,00 €	0,00 €	570,00 €	25,38	0,00
560,00 €	0,00 €	560,00 €	25,31	0,00
489,84 €	0,00 €	489,84 €	25,90 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	13,82	217,11 €
0,00	20,44	321,11 €
0,00	19,26	302,57 €
1,20	22,66	355,99 €
0,00	14,32	224,97 €
0,00	22,11	347,35 €
0,00	21,93	344,52 €
1,26	20,01	314,36 €
0,00	13,91	218,53 €
0,00	20,74	325,83 €
0,00	19,56	307,29 €
1,23	22,89	359,60 €
0,00	14,27	224,18 €
0,00	22,46	352,85 €
0,00	22,13	347,66 €

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

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A407	A	4	18,89	(1)					2,50		
☒	A408	A	4	14,04	(1)							
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
540,00 €	0,00 €	540,00 €	28,59	0,00
380,00 €	0,00 €	380,00 €	27,07	0,00
489,84 €	0,00 €	489,84 €	25,90 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,25	20,14	316,40 €
0,00	14,04	220,57 €

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

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A501	A	5	36,08	(1)							
☒	A502	A	5	49,16	(1)							
Moyenne:				42,62								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
680,00 €	0,00 €	680,00 €	18,85	0,00
860,00 €	0,00 €	860,00 €	17,49	0,00
770,00 €	0,00 €	770,00 €	18,17 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	36,08	566,82 €
0,00	49,16	701,51 €

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

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 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)	EEL015809 - 1 Sans parking	0,00 €

COMMENTAIRES

Etude en vide

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

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA NICE

81 Rue de France

06000 Nice

Tél : 06 92 17 59 63

Dirigeant : Philippe CINQUANTA

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Chargée d'Affaires

Tél : 06 98 64 33 21

laurence.feron@foncia.fr

Depuis
1989

**FONCIA
NICE**

85
Collaborateurs
Dont 19 en GL

4 698
lots gérés

Des spécialistes de
la gestion des
logements neufs

1000
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



ÉTUDE LOCATIVE MEUBLÉ

15 RUE DU LYCEE
06000 NICE

Chiffres France

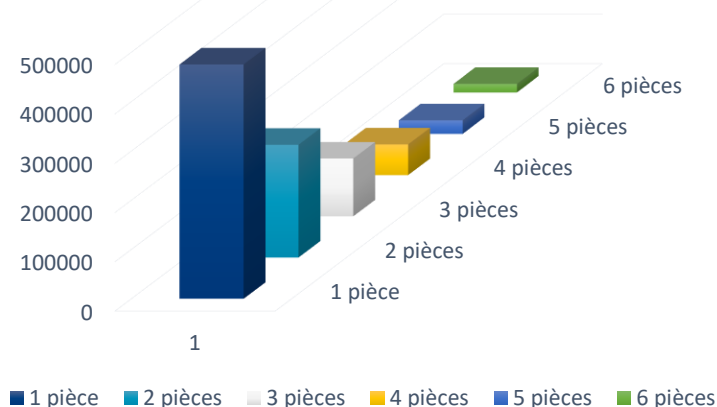


Près d'1 million de logements loués meublés sur près de 12 millions de locations. Soit 8 % du parc locatif.

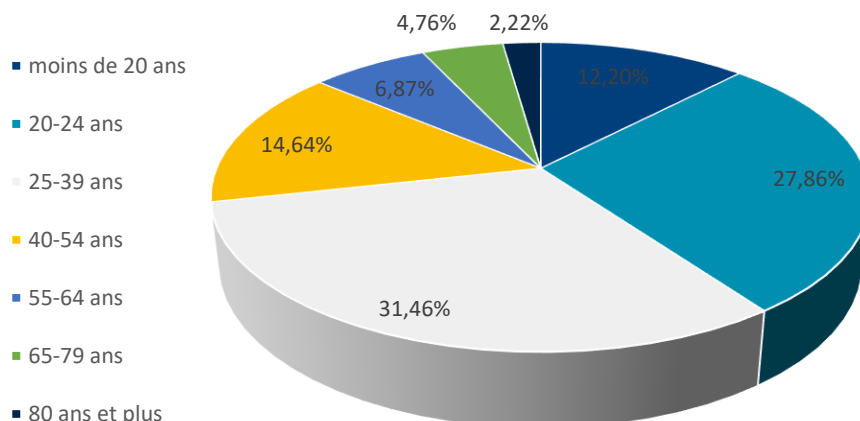
Plus de 3 % des résidences principales sont des locations meublées (locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel.

Nombre de pièces dans le location de logements meublés

1 pièce	475062
2 pièces	228910
3 pièces	117426
4 pièces	62358
5 pièces	27476
6 pièces	17361



Age des locataires dans la location de logements meublés





ÉTUDE LOCATIVE MEUBLÉ

15 RUE DU LYCEE
06000 NICE

Nice est une ville très attractive avec ses nombreux atouts économiques, touristiques et culturels mais aussi grâce aux nouvelles infrastructures de transports comme les lignes de tramway présentes et à venir.

L'activité immobilière est dynamique tant dans l'ancien comme dans le neuf mais il existe de franches disparités entre les quartiers. Le marché locatif des studios est très actif avec la présence importante d'étudiants puisqu'elle dispose d'universités et de grandes écoles reconnues (Edhec et Polytech Nice). On constate une demande locative forte de la part des actifs, des étudiants et des retraités. Elle est en constante évolution et sur toutes les typologies, du studio au 3 pièces, le 4 pièces se trouvant être un produit rare et prisé.

MEUBLE

Concernant la demande en meublé, elle se trouve en effet présente sur la ville compte tenu de son dynamisme économique et la présence de l'université et de ses étudiants. Cependant, l'offre est très importante, en effet, à ce jour plus de 500 annonces de studios en meublé sont proposées. Un loyer compétitif et un aménagement simple et de qualité seront faire la différence auprès des candidats locataires. Les logements de petites surfaces seront les moins prisés.

LODGIS



60

Collaborateurs à votre service



+ de 7 500

Appartements proposés



+ de 700

Contrat de location signés par mois



+ de 6 500

Propriétaires



EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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 /Bacon	Surface Garage	
☒	A101	A	1	20,18	(1)							
☒	A102	A	1	18,63	(1)							
☒	A103	A	1	20,59	(1)							
☒	A104	A	1	14,13	(1)							
☒	A105	A	1	22,63	(1)							
☒	A106	A	1	21,31	(1)							
☒	A107	A	1	18,31	(1)							
☒	A108	A	1	13,73	(1)							
☒	A201	A	2	20,15	(1)							
☒	A202	A	2	18,95	(1)							
☒	A203	A	2	21,17	(1)					2,50		
☒	A204	A	2	14,32	(1)							
☒	A205	A	2	22,51	(1)							
☒	A206	A	2	21,91	(1)							
☒	A207	A	2	18,70	(1)					2,51		
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
560,00 €	0,00 €	560,00 €	27,75	0,00
520,00 €	0,00 €	520,00 €	27,91	0,00
560,00 €	0,00 €	560,00 €	27,20	0,00
425,00 €	0,00 €	425,00 €	30,08	0,00
610,00 €	0,00 €	610,00 €	26,96	0,00
585,00 €	0,00 €	585,00 €	27,45	0,00
510,00 €	0,00 €	510,00 €	27,85	0,00
415,00 €	0,00 €	415,00 €	30,23	0,00
570,00 €	0,00 €	570,00 €	28,29	0,00
535,00 €	0,00 €	535,00 €	28,23	0,00
635,00 €	0,00 €	635,00 €	30,00	0,00
435,00 €	0,00 €	435,00 €	30,38	0,00
620,00 €	0,00 €	620,00 €	27,54	0,00
605,00 €	0,00 €	605,00 €	27,61	0,00
585,00 €	0,00 €	585,00 €	31,28	0,00
549,84 €	0,00 €	549,84 €	29,16 €	

PLAFOND LEGAL* Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	20,18	0,00 €
0,00	18,63	0,00 €
0,00	20,59	0,00 €
0,00	14,13	0,00 €
0,00	22,63	0,00 €
0,00	21,31	0,00 €
0,00	18,31	0,00 €
0,00	13,73	0,00 €
0,00	20,15	0,00 €
0,00	18,95	0,00 €
1,25	22,42	0,00 €
0,00	14,32	0,00 €
0,00	22,51	0,00 €
0,00	21,91	0,00 €
1,26	19,96	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A208	A	2	13,82	(1)							
☒	A301	A	3	20,44	(1)							
☒	A302	A	3	19,26	(1)							
☒	A303	A	3	21,46	(1)					2,40		
☒	A304	A	3	14,32	(1)							
☒	A305	A	3	22,11	(1)							
☒	A306	A	3	21,93	(1)							
☒	A307	A	3	18,75	(1)					2,51		
☒	A308	A	3	13,91	(1)							
☒	A401	A	4	20,74	(1)							
☒	A402	A	4	19,56	(1)							
☒	A403	A	4	21,66	(1)					2,45		
☒	A404	A	4	14,27	(1)							
☒	A405	A	4	22,46	(1)							
☒	A406	A	4	22,13	(1)							
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
425,00 €	0,00 €	425,00 €	30,75	0,00
580,00 €	0,00 €	580,00 €	28,38	0,00
545,00 €	0,00 €	545,00 €	28,30	0,00
650,00 €	0,00 €	650,00 €	30,29	0,00
440,00 €	0,00 €	440,00 €	30,73	0,00
615,00 €	0,00 €	615,00 €	27,82	0,00
610,00 €	0,00 €	610,00 €	27,82	0,00
590,00 €	0,00 €	590,00 €	31,47	0,00
435,00 €	0,00 €	435,00 €	31,27	0,00
590,00 €	0,00 €	590,00 €	28,45	0,00
555,00 €	0,00 €	555,00 €	28,37	0,00
655,00 €	0,00 €	655,00 €	30,24	0,00
445,00 €	0,00 €	445,00 €	31,18	0,00
630,00 €	0,00 €	630,00 €	28,05	0,00
620,00 €	0,00 €	620,00 €	28,02	0,00
549,84 €	0,00 €	549,84 €	29,16 €	

PLAFOND LEGAL* Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	13,82	0,00 €
0,00	20,44	0,00 €
0,00	19,26	0,00 €
1,20	22,66	0,00 €
0,00	14,32	0,00 €
0,00	22,11	0,00 €
0,00	21,93	0,00 €
1,26	20,01	0,00 €
0,00	13,91	0,00 €
0,00	20,74	0,00 €
0,00	19,56	0,00 €
1,23	22,89	0,00 €
0,00	14,27	0,00 €
0,00	22,46	0,00 €
0,00	22,13	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A407	A	4	18,89	(1)					2,50		
☒	A408	A	4	14,04	(1)							
Moyenne:				18,97								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
600,00 €	0,00 €	600,00 €	31,76	0,00
440,00 €	0,00 €	440,00 €	31,34	0,00
549,84 €	0,00 €	549,84 €	29,16 €	

PLAFOND LEGAL*

Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,25	20,14	0,00 €
0,00	14,04	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 T2

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	
☒	A501	A	5	36,08	(1)							
☒	A502	A	5	49,16	(1)							
Moyenne:				42,62								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
850,00 €	0,00 €	850,00 €	23,56	0,00
1 030,00 €	0,00 €	1 030,00 €	20,95	0,00
940,00 €	0,00 €	940,00 €	22,26 €	

PLAFOND LEGAL*

Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	36,08	0,00 €
0,00	49,16	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LYCEE / PROMOTEUR A CRÉER / NICE
Livraison : 2024 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)	EL015732 - 1 Sans parking	

COMMENTAIRES

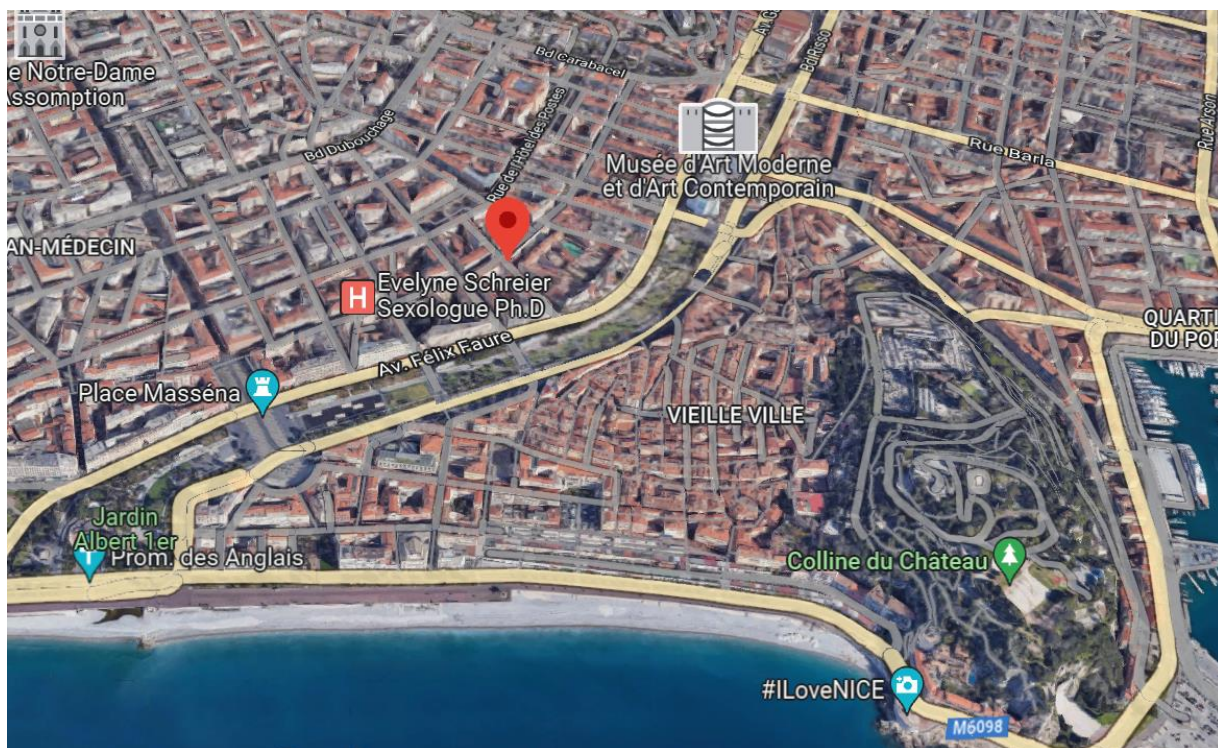
LES VALEURS PROPOSEES CORRESPONDENT A DU LOGEMENT EN MEUBLE

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



ÉTUDE LOCATIVE MEUBLÉ SAISONNIER

15 RUE DU LYCEE
06000 NICE



Préconisation de loyers – logement meublé saisonnier (valeur pour 1 semaine)

		Moyenne Basse saison	Moyenne Haute saison
1 pièce	Environ 15 m ²	380 €	500 €
	Environ 22 m ²	550 €	700 €
2 pièces	Environ 43 m ²	850 €	1 000 €

Grâce à son positionnement géographique et son fort pouvoir touristique, toutes les typologies peuvent être dédiées à de la location en meublé saisonnier. Un bémol sur les très petites surfaces mais pouvant correspondre à un budget limité.

Malgré une forte concurrence sur le logement meublé saisonnier, la demande sera toujours présente notamment en fonction des prestations et du positionnement du projet (proximité plage et/ou des commerces, vue mer, stationnement, ...). La demande s'échelonne d'avril à début octobre. Enfin, les candidats locataires sont exigeants en matière de prestation : des appartements ou des villas avec des annexes (grand balcons, terrasses ou jardin) et avec stationnement.