

ÉTUDE LOCATIVE

SEQUENCIA

ALLEE CLAUDE FARRERE

69110 SAINTE FOY LES LYON

Pinel B1 / 10,44 €

Demandeur : SPIRIT

Étude 140826

(Validée le 21/10/2020)





SOMMAIRE

01

Zoom région

02

Zoom ville

03

Zoom quartier

04

Le projet

05

Le marché locatif

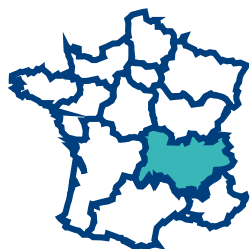
06

Le groupe Foncia



I. ZOOM RÉGION

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



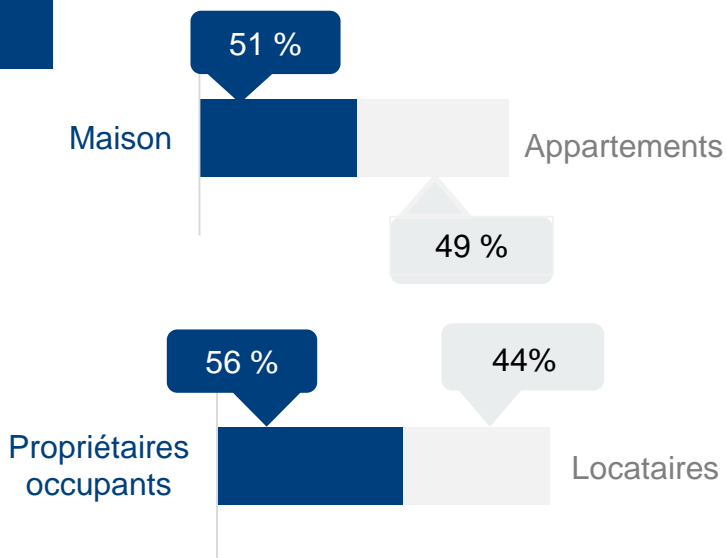
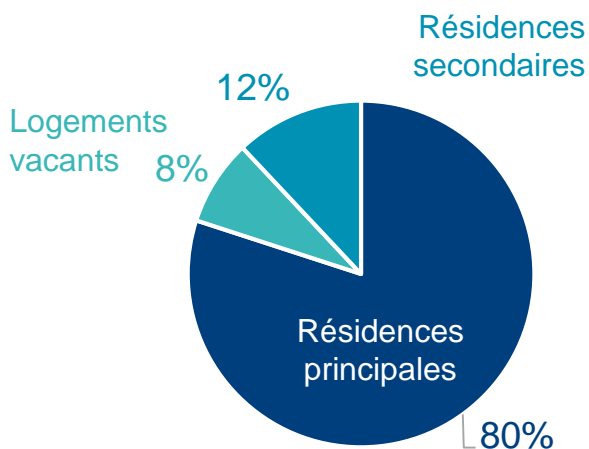
12
départements

7,88
millions d'habitants (2015)

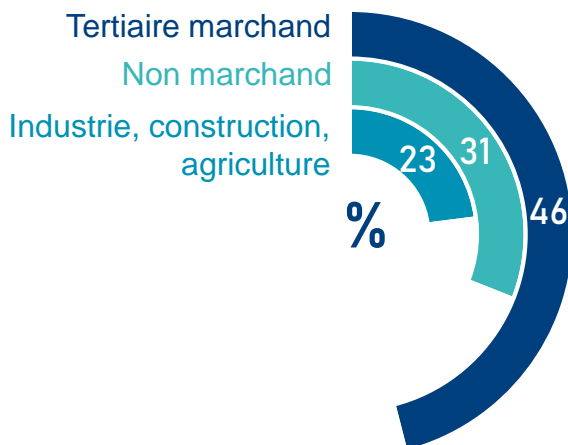
Avec près de 7,8 millions d'habitants, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des grandes régions européennes les plus peuplées. Elle se distingue par un degré d'urbanisation plus important que la moyenne française. En 2012, 3 millions de personnes résident à moins d'une heure en voiture du centre de Lyon, ce qui en fait le plus important bassin de population de France de province, à égalité avec celui de Lille.

Région urbaine, Auvergne-Rhône-Alpes est également la principale région de montagne française. Ainsi, 2,2 millions de personnes résident dans une commune classée en zone de montagne, dont plus de la moitié dans la partie régionale de Massif central.

L'IMMOBILIER



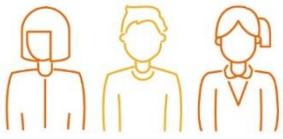
L'EMPLOI





II. ZOOM VILLE

SAINTE FOY LES LYON



+ 1,09 % croissance démographique

21 978 habitants

12^{ème} ville de la Métropole de Lyon par sa population, Sainte-Foy-lès-Lyon s'est forgée une identité forte de ville attractive par son cadre de vie préservé et la richesse de son tissu associatif. Située dans l'Ouest lyonnais, au cœur de la région Rhône-Alpes et à dix minutes de la place Bellecour, Sainte-Foy surplombe Lyon et la confluence Rhône-Saône. Elle est entourée par les communes de la Mulatière, Oullins, Francheville et Lyon 5^{ème}.

Pour soutenir le développement économique et encourager l'activité commerciale, la Ville s'attache à faire vivre les zones d'activités, mais aussi à promouvoir le commerce de proximité. De nombreux entreprises et commerces se sont implantés à Sainte-Foy.

L'IMMOBILIER



64,83 %

Propriétaire occupant (résidence principale)
(57,60 % en France)

5 pièces

Typologie la plus représentée sur le marché

16 ans

Durée moyenne d'occupation
(15 ans en France)

+ 17,17 %

Évolution du nombre de locataires
(+ 6,14 % en France)

L'EMPLOI

5 254 emplois (2015)

Ville **27 929 € / an**

France **19 568 € / an**

revenu médian



III. ZOOM QUARTIER

PLAN DU LOUP

Plan du Loup est un quartier au paysage agréable et à l'ambiance huppée. Il abrite environ 2 400 habitants qui ont une moyenne d'âge de 38 ans, ont des revenus confortables, vivent majoritairement en famille et sont principalement propriétaires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de santé.

Le foncier est localisé au bout de l'allée Claude Farrère. Il est limitrophe au collège, au stade, à quelques maisons et un terrain.

L'IMMOBILIER

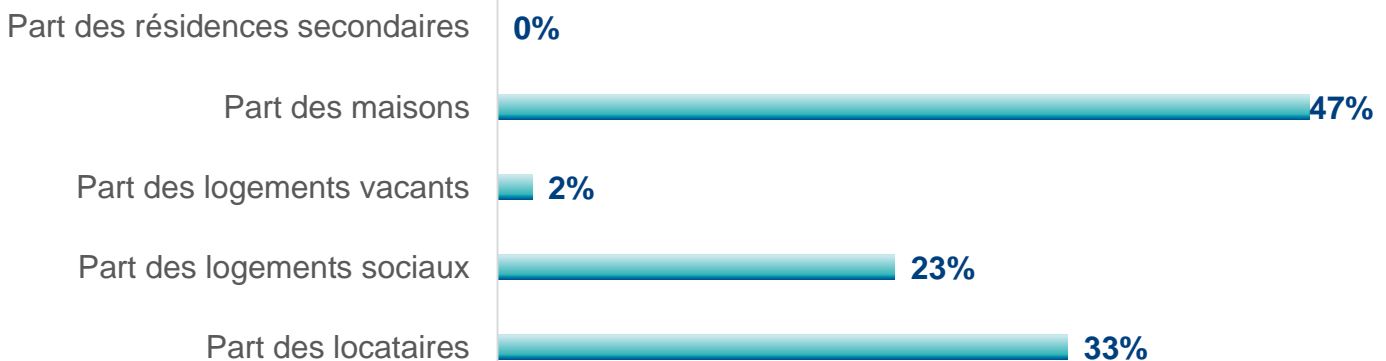


65,56 % Propriétaires occupants

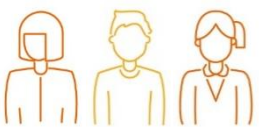
98,34 % Résidences principales

18 ans Durée moyenne d'occupation

Baromètres des données de localisation de la résidence



LES DONNÉES DU QUARTIER



2 266 habitants

75 % actifs

30 % retraités

PLAN DU LOUP

27 929 € / an

revenu médian

8 % 18-24 ans



IV. LE PROJET

ALLEE CLAUDE FARRERE 69110 SAINTE FOY LES LYON



Transports en commun
Bus à 4 min à pied

Ecoles
Groupe scolaire Châtelain
et collège à 8 min à pied
Lycée professionnel à 2 km

Commerces
Boulangerie, restauration, La Poste,
pharmacie, boucherie, tabac, coiffeur
à 1,2 km (avenue de Limburg)
Supermarché Casino
à 1,3 km (avenue Maurice Jarrosson)

La présente étude porte sur 25 lots. La granulométrie est la suivante :

- 23 appartements ; 6 T2, 5 T3, 5 T4, 1 T5 et 6 T5 duplex
- 2 maisons T5 duplex

Des stationnements de type « garage » sont prévus.

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le projet est implanté dans une ville fortement attractive et dans un quartier agréable.
Le marché locatif y est très dynamique et le programme est en adéquation avec la demande.



V. LE MARCHÉ LOCATIF

ALLEE CLAUDE FARRERE
69110 SAINTE FOY LES LYON

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR SAINTE FOY LES LYON

3 programmes et 86 lots expertisés dans le secteur



LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE DE SAINTE FOY LES LYON

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces |
|---------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Loyer estimé | 412 € | 565 € | 718 € | 870 € | 1 023 € | 1 176 € |
| Nombre de loyers analysés | 3 | 10 | 11 | 1 | 0 | 0 |
| Surface moyenne | 30 | 45 | 67 | 68 | 0 | 0 |

EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

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 /Balcón | | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A001 | A | RDC | 51,40 | (1) | | | 56,70 | 20,75 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A002 | A | RDC | 42,50 | (1) | | | 24,40 | 16,80 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A005 | A | RDC | 54,80 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A101 | A | 1 | 43,95 | (1) | | | 8,80 | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A103 | A | 1 | 54,80 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B002 | B | RDC | 43,00 | (1) | | | 53,30 | 16,65 | | | |
| Moyenne: | | | | 48,41 | | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m ² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 730,00 € | 60,00 € | 790,00 € | 15,37 | 0,00 |
| 660,00 € | 60,00 € | 720,00 € | 16,94 | 0,00 |
| 715,00 € | 60,00 € | 775,00 € | 14,14 | 0,00 |
| 665,00 € | 60,00 € | 725,00 € | 16,50 | 0,00 |
| 725,00 € | 60,00 € | 785,00 € | 14,32 | 0,00 |
| 675,00 € | 60,00 € | 735,00 € | 17,09 | 0,00 |
| 695,00 € | 60,00 € | 755,00 € | 15,73 € | |

PLAFOND LEGAL * Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 0,00 | 51,40 | 574,14 € |
| 0,00 | 42,50 | 510,43 € |
| 0,00 | 54,80 | 600,61 € |
| 4,40 | 48,35 | 550,22 € |
| 0,00 | 54,80 | 600,61 € |
| 0,00 | 43,00 | 511,70 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

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 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A003 | A | RDC | 74,90 | (1) | | | 65,95 | 13,00 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A102 | A | 1 | 74,90 | (1) | | | | 8,80 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A104 | A | 1 | 82,35 | (1) | | | | 12,60 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B001 | B | RDC | 73,80 | (1) | | | 89,80 | 18,50 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B003 | B | RDC | 75,20 | (1) | | | 104,2 | 13,95 | | | |
| Moyenne: | | | | 76,23 | | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m ² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 965,00 € | 60,00 € | 1 025,00 € | 13,68 | 0,00 |
| 945,00 € | 60,00 € | 1 005,00 € | 13,42 | 0,00 |
| 990,00 € | 60,00 € | 1 050,00 € | 12,75 | 0,00 |
| 970,00 € | 60,00 € | 1 030,00 € | 13,96 | 0,00 |
| 975,00 € | 60,00 € | 1 035,00 € | 13,76 | 0,00 |
| 969,00 € | 60,00 € | 1 029,00 € | 13,51 € | |

PLAFOND LEGAL * Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 0,00 | 74,90 | 743,01 € |
| 4,40 | 79,30 | 777,93 € |
| 4,50 | 86,85 | 833,76 € |
| 0,00 | 73,80 | 739,48 € |
| 0,00 | 75,20 | 745,98 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

4 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A201 | A | 2 | 100,05 | (1) | | | | 79,10 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A202 | A | 2 | 93,35 | (1) | | | | 72,55 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B101 | B | 1 | 99,40 | (1) | | | | 12,60 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B102 | B | 1 | 132,75 | (1) | | | | 12,30 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B201 | B | 2 | 101,20 | (1) | | | | 78,80 | | | |
| Moyenne: | | | | 105,35 | | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1 220,00 € | 60,00 € | 1 280,00 € | 12,79 | 0,00 |
| 1 165,00 € | 60,00 € | 1 225,00 € | 13,12 | 0,00 |
| 1 170,00 € | 60,00 € | 1 230,00 € | 12,37 | 0,00 |
| 1 380,00 € | 60,00 € | 1 440,00 € | 10,85 | 0,00 |
| 1 225,00 € | 60,00 € | 1 285,00 € | 12,70 | 0,00 |
| 1232,00 € | 60,00 € | 1292,00 € | 12,37 € | |

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 4,50 | 104,55 | 960,81 € |
| 4,50 | 97,85 | 909,03 € |
| 4,50 | 103,90 | 954,84 € |
| 4,50 | 137,25 | 1 203,68 € |
| 4,50 | 105,70 | 971,38 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

5 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 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B202 | B | 2 | 147,10 | (1) | | | | 116,55 | | |
| Moyenne: | | | | 147,10 | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m ² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 700,00 € | 60,00 € | 1 760,00 € | 11,96 | 0,00 |
| 1700,00 € | 60,00 € | 1760,00 € | 11,96 € | |

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 4,50 | 151,60 | 1 314,37 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

5P Duplex

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 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A004 | A | RDC/1 | 101,65 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | A006 | A | RDC/1 | 103,15 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B004 | B | RDC/1 | 101,55 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B005 | B | RDC/1 | 102,80 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B006 | B | RDC/1 | 101,75 | (1) | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | B007 | B | RDC/1 | 101,40 | (1) | | | | | | | |
| Moyenne: | | | | 102,05 | | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m ² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 170,00 € | 60,00 € | 1 230,00 € | 12,10 | 0,00 |
| 1 175,00 € | 60,00 € | 1 235,00 € | 11,97 | 0,00 |
| 1 170,00 € | 60,00 € | 1 230,00 € | 12,11 | 0,00 |
| 1 175,00 € | 60,00 € | 1 235,00 € | 12,01 | 0,00 |
| 1 170,00 € | 60,00 € | 1 230,00 € | 12,09 | 0,00 |
| 1 165,00 € | 60,00 € | 1 225,00 € | 12,08 | 0,00 |
| 1170,83 € | 60,00 € | 1230,83 € | 12,06 € | |

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 0,00 | 101,65 | 944,33 € |
| 0,00 | 103,15 | 947,95 € |
| 0,00 | 101,55 | 943,40 € |
| 0,00 | 102,80 | 944,73 € |
| 0,00 | 101,75 | 945,26 € |
| 0,00 | 101,40 | 942,01 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

5P Duplex

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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | M01 | Villa | RDC/1 | 136,65 | (1) | | | 223,3 | 17,55 | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | M02 | Villa | RDC/1 | 136,65 | (1) | | | 261,9 | 23,15 | | | |
| Moyenne: | | | | 136,65 | | | | | | | | |

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m ² | Rentabilité brute parking inclus |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 800,00 € | 60,00 € | 1 860,00 € | 13,61 | 0,00 |
| 1 800,00 € | 60,00 € | 1 860,00 € | 13,61 | 0,00 |
| 1800,00 € | 60,00 € | 1860,00 € | 13,61 € | |

PLAFOND LEGAL * Pinel 2020 - B1 10.44

| Surface annexe plafonnée | Surface fiscale | Loyer total plafonné |
|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 0,00 | 136,65 | 1 198,42 € |
| 0,00 | 136,65 | 1 198,42 € |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - B1 10.44, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - B1 10.44 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

SEQUENCIA / SPIRIT / STE FOY LES LYON
Livraison : 2023 T3

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) | L011131 - 1 Garage | 60,00 € |

COMMENTAIRES

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

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA LYON

132 Cours Charlemagne

69002 Lyon

Tél : 04 72 56 25 52

Dirigeant : Jean Pierre DABRETEAU

VOTRE CONTACT FONCIA

Catherine ROBLES

Responsable Relations Partenaires

Tél : 06 13 24 54 89

catherine.lafay-robles@foncia.fr

Depuis
1973

**FONCIA
LYON**

287
Collaborateurs
Dont 82 en GL

22 000
lots gérés

Des spécialistes de
la gestion des
logements neufs

4 000
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



foncias.com
2 millions de visites
par mois