

ÉTUDE LOCATIVE

HARMONIE

168-170 Avenue Jean-Jaurès

69150 Décines-Charpieu

Pinel B1 / 10,51 €

Demandeur : NOAHO

Étude 144084

(Validée le 12/04/2021)





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



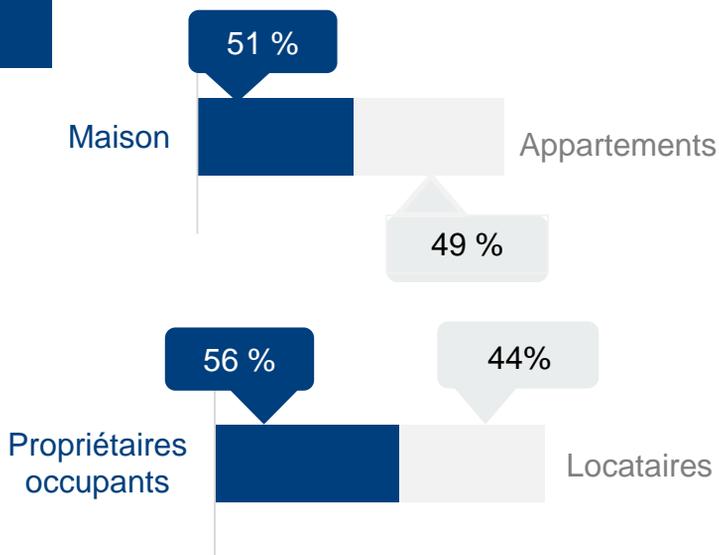
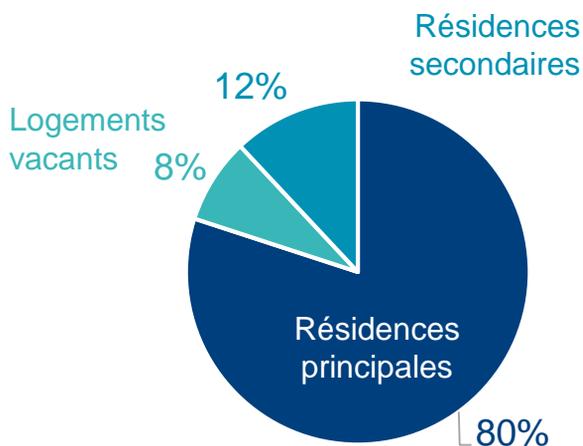
12
départements

7,88
millions d'habitants (2015)

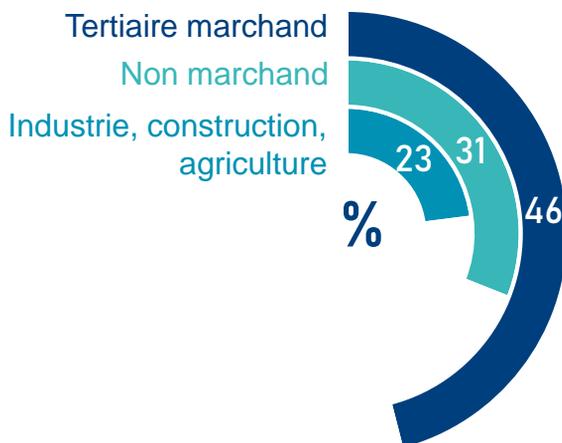
Avec près de 7,8 millions d'habitants, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des grandes régions européennes les plus peuplées. Elle se distingue par un degré d'urbanisation plus important que la moyenne française. En 2012, 3 millions de personnes résident à moins d'une heure en voiture du centre de Lyon,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



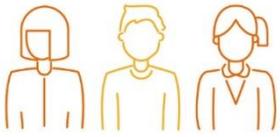
L'EMPLOI





II. ZOOM VILLE

DÉCINES-CHARPIEU



+ 7,04 % croissance démographique
27 362 habitants

Décines-Charpieu est localisée au bord du réservoir du Grand-Large, dans l'Est lyonnais. Elle est à 10 km du centre-ville de la Métropole.

Le territoire communal est desservi par la Rocade Est (N 346), axe qui contourne Lyon.

La ville bénéficie du réseau de transports en commun lyonnais. Notamment 6 lignes de bus et la ligne T3 du tramway qui permet de rejoindre en 15 min le cœur de l'agglomération Lyonnaise.

Décines dispose pour sa jeune population de 10 écoles primaires, 2 collèges et 1 lycée.

Le positionnement de la commune dans l'agglomération a permis la création et le développement de zone industrielle de "La Soie". Ce bassin d'emploi intercommunal regroupe, sur 300 hectares, plus de 750 entreprises et 11 000 emplois. Nous notons également l'importance du Parc d'activités des Pivolles.

L'IMMOBILIER



52,13 % Propriétaire occupant (résidence principale)
(57,60 % en France)

4 pièces Typologie la plus représentée sur le marché

15 ans Durée moyenne d'occupation
(15 ans en France)

+ 18,65 % Évolution du nombre de locataires
(+ 6,14 % en France)

L'EMPLOI

9 695 emplois (2015)

Ville **19 848 € / an**

France **19 568 € / an**

revenu médian



III. ZOOM QUARTIER

CENTRE

Centre est un quartier abritant près de 6 000 habitants qui ont une moyenne d'âge de 36 ans, ont des revenus modérés, vivent majoritairement en célibataire et sont principalement locataires de leur logement.

Le secteur dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, de sport, de loisir, de culture, de santé et d'éducation.

L'avenue Jean Jaurès est la voie centrale de la ville qui la traverse d'Est en Ouest. La rocade est accessible à 3 km. Elle permet de se relier aux points stratégiques de l'agglomération et de rejoindre rapidement les autoroutes A42, A43 et A46.

L'IMMOBILIER

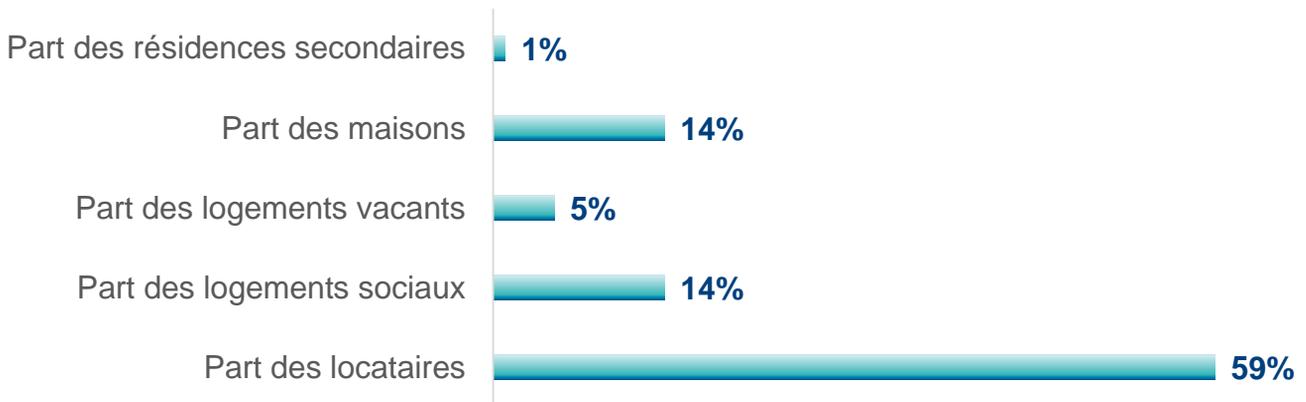


39,18 % Propriétaires occupants

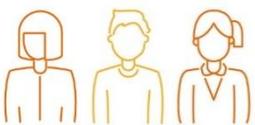
94,58 % Résidences principales

9 ans Durée moyenne d'occupation

Baromètres des données de localisation de la résidence



LES DONNÉES DU QUARTIER



5 449 habitants

83 % actifs

20 % retraités

CENTRE

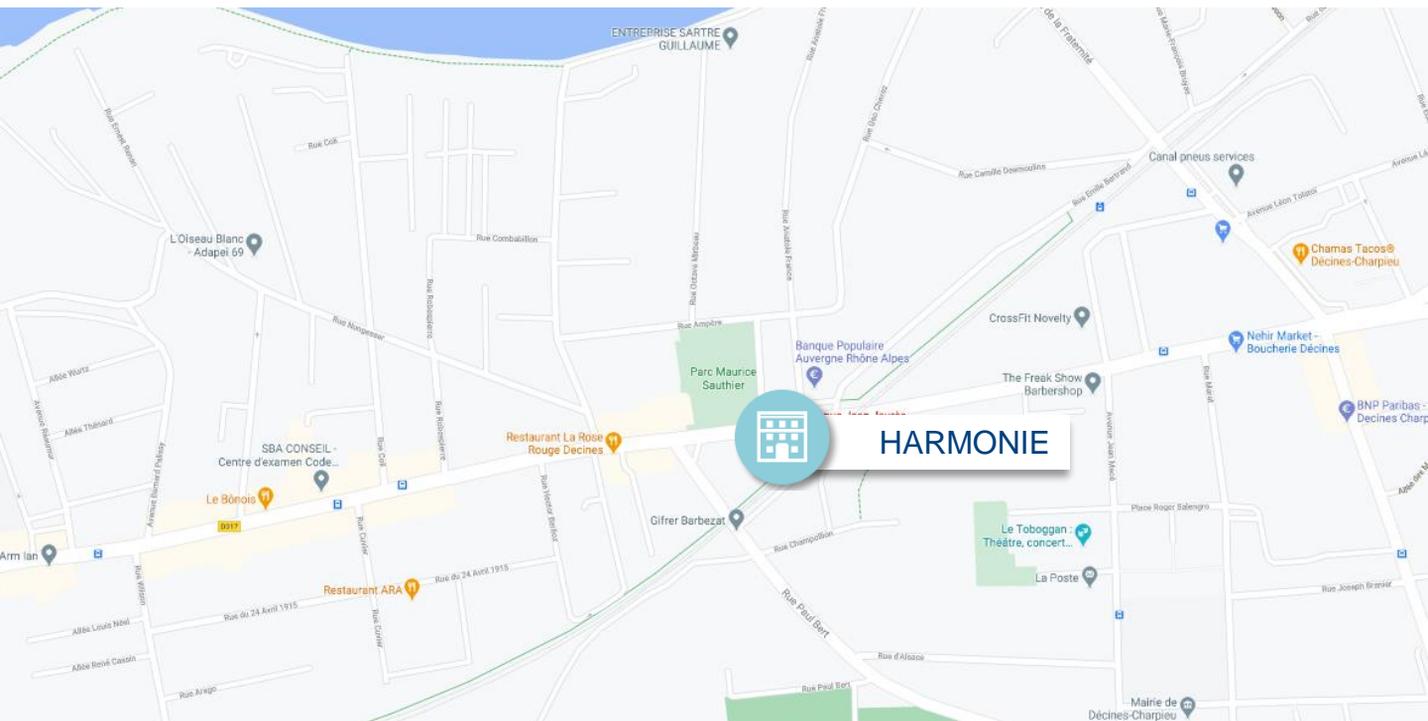
19 848 € / an
revenu médian

8 % 18-24 ans



IV. LE PROJET

168-170 Avenue Jean Jaurès
69150 Décines-Charpieu



Transports en commun

Bus à 1 min à pied
Tramway à 400 m

Établissements scolaires

Groupe scolaire (maternelle et élémentaire) à 9 min à pied
Collège à 1,3 km
Lycée à 1,9 km

Commerces

Boulangerie face au foncier
Supermarché à 450 m

La présente étude porte sur 31 lots.

La granulométrie est la suivante : 2 studios, 7 T2, 16 T3, 5 T4 et 1 T5.

Des stationnements de type « garage » sont prévus.

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

L'arrivée du tramway en 2006 a dynamisé le marché locatif de Décines-Charpieu qui reste à ce jour actif.

La demande sur le secteur est bonne sur toutes les typologies.

Les 5 pièces sont des biens rares.

L'accès aux commodités, services et commerces est aisé.

Le projet trouvera candidats-locataires.

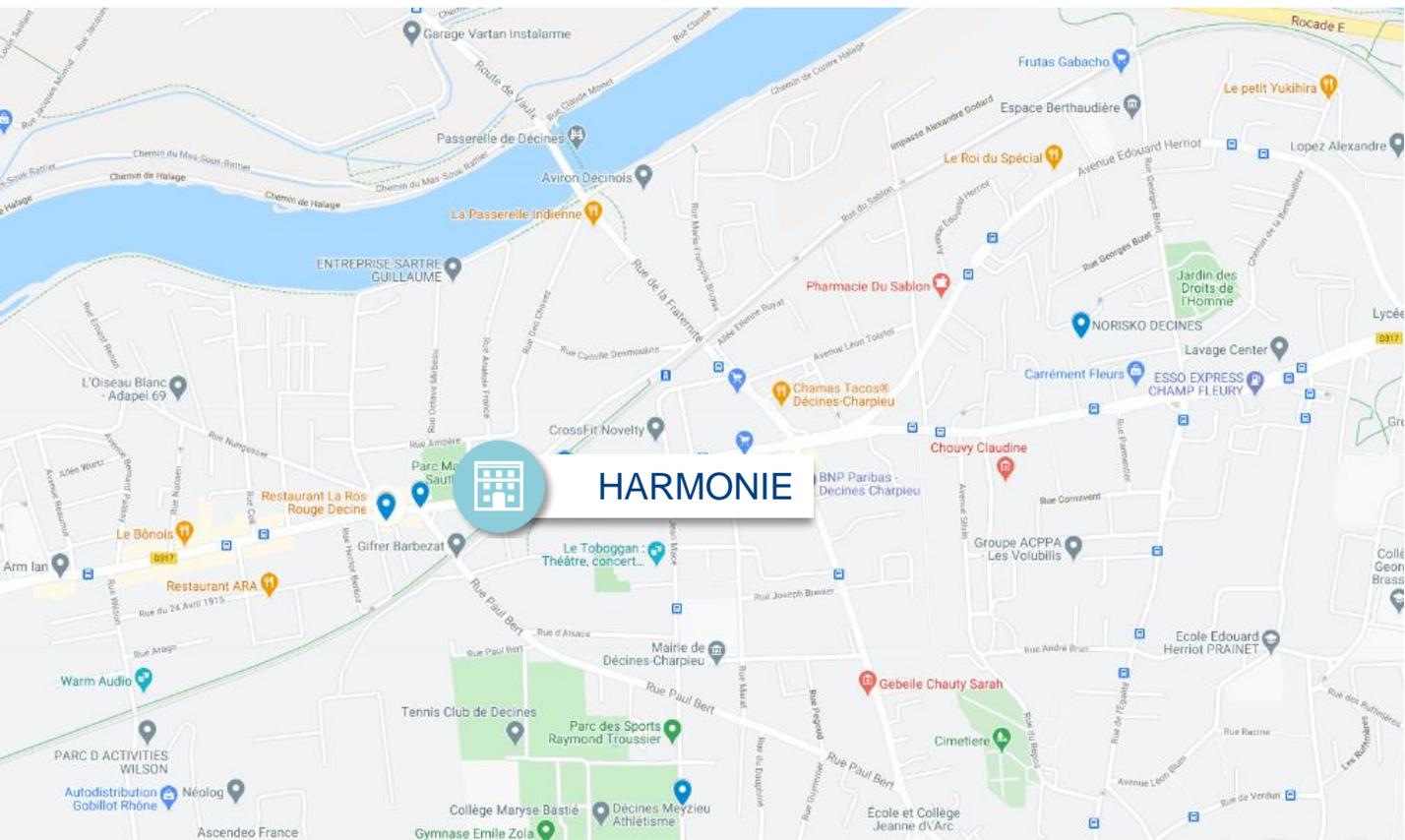


V. LE MARCHÉ LOCATIF

168-170 Avenue Jean Jaurès
69150 Décines-Charpieu

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR DÉCINES-CHARPIEU

6 programmes et 288 lots expertisés dans le secteur



LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE DÉCINES-CHARPIEU

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	455 €	549 €	643 €	736 €	830 €	924 €
Nombre de loyers analysés	4	22	16	6	0	0
Surface moyenne	27	45	64	77	0	0

EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES

Livraison : 2023 T3

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
<input checked="" type="checkbox"/>	15		1	31,00	(1)							
<input checked="" type="checkbox"/>	45		4	31,00	(1)							
Moyenne:				31,00								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
390,00 €	60,00 €	450,00 €	14,52	0,00
400,00 €	60,00 €	460,00 €	14,84	0,00
395,00 €	60,00 €	455,00 €	14,68 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	31,00	390,91 €
0,00	31,00	390,91 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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 /Bacon	
<input checked="" type="checkbox"/>	14		1	46,60	(1)					9,70	
<input checked="" type="checkbox"/>	17		1	44,50	(1)					8,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	26		2	48,80	(1)					9,10	
<input checked="" type="checkbox"/>	36		3	48,80	(1)					9,10	
<input checked="" type="checkbox"/>	44		4	46,60	(1)					9,70	
<input checked="" type="checkbox"/>	47		4	44,40	(1)					8,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	53		5	44,70	(1)				36,80		
Moyenne:				46,34							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
515,00 €	60,00 €	575,00 €	12,34	0,00
505,00 €	60,00 €	565,00 €	12,70	0,00
540,00 €	60,00 €	600,00 €	12,30	0,00
545,00 €	60,00 €	605,00 €	12,40	0,00
535,00 €	60,00 €	595,00 €	12,77	0,00
520,00 €	60,00 €	580,00 €	13,06	0,00
540,00 €	60,00 €	600,00 €	13,42	0,00
528,57 €	60,00 €	588,57 €	12,71 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,85	51,45	578,81 €
4,00	48,50	555,81 €
4,55	53,35	594,32 €
4,55	53,35	594,32 €
4,85	51,45	578,81 €
4,00	48,40	554,66 €
4,50	49,20	563,83 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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 /Balcón		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	11		1	62,80	(1)					11,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	12		1	58,40	(1)					28,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	13		1	70,90	(1)					7,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	21		2	62,80	(1)					11,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	22		2	58,40	(1)					9,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	23		2	70,90	(1)					7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	24		2	56,20	(1)					9,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	27		2	54,20	(1)					8,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	31		3	62,80	(1)					11,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	32		3	58,40	(1)					28,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	33		3	70,90	(1)					7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	34		3	56,20	(1)					9,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	37		3	54,20	(1)					8,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	41		4	62,80	(1)					11,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	42		4	58,40	(1)					8,50		
Moyenne:				61,82								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
655,00 €	60,00 €	715,00 €	11,39	0,00
630,00 €	60,00 €	690,00 €	11,82	0,00
710,00 €	60,00 €	770,00 €	10,86	0,00
665,00 €	60,00 €	725,00 €	11,54	0,00
635,00 €	60,00 €	695,00 €	11,90	0,00
720,00 €	60,00 €	780,00 €	11,00	0,00
620,00 €	60,00 €	680,00 €	12,10	0,00
610,00 €	60,00 €	670,00 €	12,36	0,00
670,00 €	60,00 €	730,00 €	11,62	0,00
645,00 €	60,00 €	705,00 €	12,07	0,00
725,00 €	60,00 €	785,00 €	11,07	0,00
625,00 €	60,00 €	685,00 €	12,19	0,00
615,00 €	60,00 €	675,00 €	12,45	0,00
675,00 €	60,00 €	735,00 €	11,70	0,00
645,00 €	60,00 €	705,00 €	12,07	0,00
660,94 €	60,00 €	720,94 €	11,70 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,85	68,65	707,10 €
8,00	66,40	690,56 €
3,55	74,45	751,20 €
5,85	68,65	707,10 €
4,50	62,90	661,08 €
3,60	74,50	751,71 €
4,85	61,05	648,35 €
4,00	58,20	630,31 €
5,85	68,65	707,10 €
8,00	66,40	690,56 €
3,60	74,50	751,71 €
4,85	61,05	648,35 €
4,00	58,20	630,31 €
5,85	68,65	707,10 €
4,25	62,65	658,45 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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	
<input checked="" type="checkbox"/>	43		4	70,90	(1)					7,20	
Moyenne:				61,82							

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 €	11,14	0,00
660,94 €	60,00 €	720,94 €	11,70 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,60	74,50	751,71 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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"/>	16		1	85,80	(1)					18,50		
<input checked="" type="checkbox"/>	25		2	83,10	(1)					9,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	35		3	83,10	(1)					9,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	46		4	85,50	(1)				27,60	18,50		
<input checked="" type="checkbox"/>	52		5	94,50	(1)				43,40			
Moyenne:				86,40								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
805,00 €	60,00 €	865,00 €	10,08	0,00
790,00 €	60,00 €	850,00 €	10,23	0,00
795,00 €	60,00 €	855,00 €	10,29	0,00
835,00 €	60,00 €	895,00 €	10,47	0,00
895,00 €	60,00 €	955,00 €	10,11	0,00
824,00 €	60,00 €	884,00 €	10,24 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	93,80	887,35 €
4,70	87,80	849,03 €
4,70	87,80	849,03 €
8,00	93,50	884,51 €
4,50	99,00	925,65 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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"/>	51		5	116,70	(1)				103,2		
Moyenne:				116,70							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
1 115,00 €	60,00 €	1 175,00 €	10,07	0,00
1115,00 €	60,00 €	1175,00 €	10,07 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	121,20	1 095,65 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - B1 10.51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - B1 10.51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

HARMONIE / NOAHO / DECINES
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)	EL012347 - 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 Foncia 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



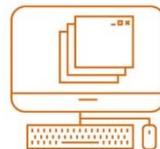
+ de **500**
agences



+ de **2 millions**
de clientes et clients



+ de **350 000**
biens en gestion
locative



foncia.com
2 millions de visites
par mois