

# ÉTUDE LOCATIVE

**IMAGIN**

11-13 Rue Jean Jacques Rousseau

69800 Saint-Priest

Pinel B1 / 10,51 €

Demandeur : NOAHO / SPIRIT

Étude 145030

Validée le \*\*/05/2021





# SOMMAIRE

**01**

Zoom région

**02**

Zoom ville

**03**

Zoom quartier

**04**

Le projet

**05**

Le marché locatif

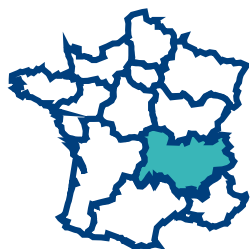
**06**

Le groupe Foncia



# I. ZOOM RÉGION

## AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



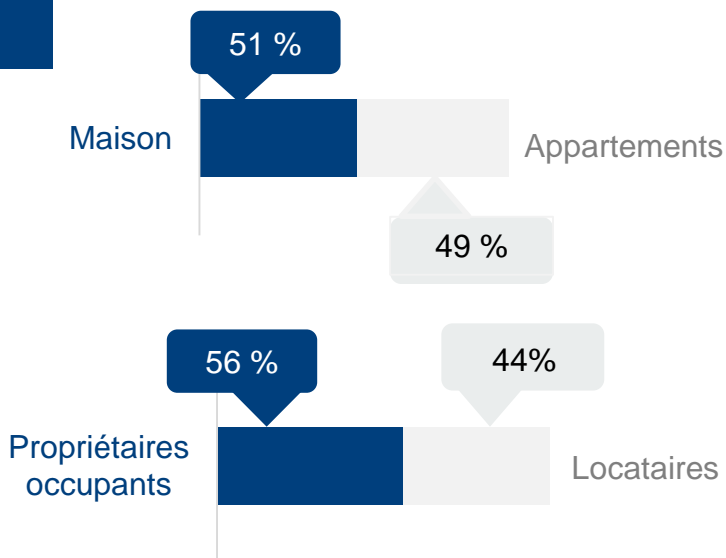
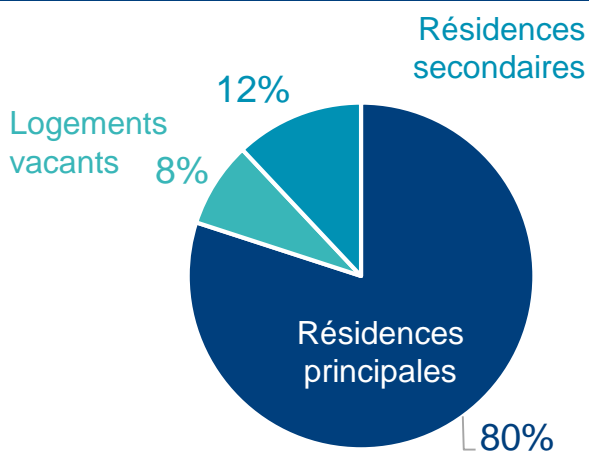
**12**  
départements

**7,88**  
millions d'habitants (2015)

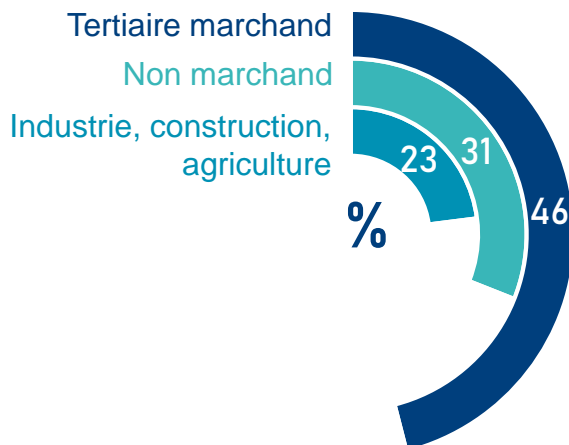
Avec près de 7.8 millions d'habitants, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des grandes régions européennes les plus peuplées. Elle se distingue par un degré d'urbanisation plus important que la moyenne française. En 2012, 3 millions de personnes résident à moins d'une heure en voiture du centre de Lyon, 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

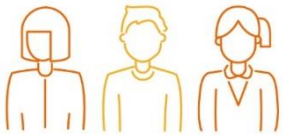






## II. ZOOM VILLE

SAINT-PRIEST



**+ 7,06 %** croissance démographique

**46 460** habitants

Saint-Priest est située dans la collectivité territoriale de la Métropole de Lyon en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est la 2<sup>ème</sup> ville la plus étendue de la métropole, derrière Lyon, grâce à ses 2 971 hectares de superficie.

Ville de banlieue faisant partie des communes dites de l'Est lyonnais, elle dispose d'une situation privilégiée entre Lyon et sa couronne périurbaine, faisant d'elle une ville florissante en plein développement économique et social. Ce dynamisme est accentué par la présence du Parc technologique de Lyon sur son territoire, ainsi que celle de nombreuses zones industrielles et commerciales.

### L'IMMOBILIER



**52,77 %**

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)

**+ 6,56 %**

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

### L'EMPLOI

**69**

emplois (2015)

Ville

**18 482 € / an**

France

**19 568 € / an**

revenu médian

# III. ZOOM QUARTIER

## VILLAGE-EST



« Village-Est » est un quartier abritant un peu plus de 2 200 habitants qui ont une moyenne d'âge de 39 ans, ont des revenus modérés, vivent majoritairement en famille et sont principalement propriétaires de leur logement.

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

### L'IMMOBILIER



**60,98 %** Propriétaires occupants

**90,46 %** Résidences principales

**14 ans** Durée moyenne d'occupation

### Baromètres des données de localisation de la résidence

Part des résidences secondaires **1%**

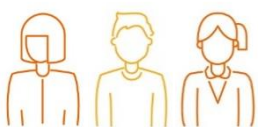
Part des maisons **34%**

Part des logements vacants **8%**

Part des logements sociaux **6%**

Part des locataires **37%**

### LES DONNÉES DU QUARTIER



**2 351** habitants

**73 %** actifs

**22 %** retraités

VILLAGE-EST

**18 482 € / an**

revenu médian

**10 %** 18-24 ans



# IV. LE PROJET

11-13 Rue Jean Jacques Rousseau  
69800 Saint-Priest



## Transports en commun

Bus à 120 m  
Tramway à 600 m  
Gare TER à 1,8 km

## Ecoles

Maternelle à 300 m  
Primaire à 20 m  
Collège à 1 km  
Lycée à 900 m

## Commerces

Boulangerie à 87 m  
Supermarché à 900 m

La présente étude porte sur 21 lots.

La granulométrie est la suivante : 8 T2, 8 T3 et 5 T4.

Des stationnements de type « garage simple » et « garage double commandé » sont prévus en sous-sol.

La production de chauffage sera assurée par chaudière gaz individuelle.

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le projet bénéficie d'un bon emplacement et d'une attractivité certaine.

La demande locative est constante et émane des actifs plus ou moins jeunes, des couples, des familles et des retraités. Les profils des candidats-locataires sont donc diversifiés et augmentent les chances de mise en location dans des délais très respectables.





# V. LE MARCHÉ LOCATIF

11-13 Rue Jean Jacques Rousseau  
69800 Saint-Priest

## IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR SAINT-PIEST

**16 programmes et 705 lots** expertisés dans le secteur



### LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS À PROXIMITÉ DE LA VILLE DE SAINT-PIEST

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	367 €	496 €	624 €	753 €	881 €	1 010 €
Nombre de loyers analysés	5	44	34	6	2	0
Surface moyenne	26	42	60	77	117	0

# EXPERTISE LOCATIVE

IMAGIN / NOAHO / SAINT PRIEST  
Livraison : 2023 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 /Bacon	
<input checked="" type="checkbox"/>	02		RDC	48,73	(1)					6,24	
<input checked="" type="checkbox"/>	03		RDC	37,05	(1)					6,42	
<input checked="" type="checkbox"/>	13		1	37,06	(1)					6,35	
<input checked="" type="checkbox"/>	14		1	38,33	(1)					5,90	
<input checked="" type="checkbox"/>	15		1	38,96	(1)					6,17	
<input checked="" type="checkbox"/>	23		2	37,11	(1)					6,49	
<input checked="" type="checkbox"/>	24		2	38,45	(1)					6,31	
<input checked="" type="checkbox"/>	25		2	39,08	(1)					6,31	
<b>Moyenne:</b>				<b>39,35</b>							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
660,00 €	50,00 €	710,00 €	14,57	0,00
580,00 €	50,00 €	630,00 €	17,00	0,00
590,00 €	50,00 €	640,00 €	17,27	0,00
595,00 €	50,00 €	645,00 €	16,83	0,00
600,00 €	50,00 €	650,00 €	16,68	0,00
600,00 €	50,00 €	650,00 €	17,52	0,00
605,00 €	50,00 €	655,00 €	17,04	0,00
610,00 €	50,00 €	660,00 €	16,89	0,00
<b>605,00 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>655,00 €</b>	<b>16,72 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,12	51,85	583,31 €
3,21	40,26	495,20 €
3,18	40,24	494,95 €
2,95	41,28	503,20 €
3,09	42,05	508,38 €
3,25	40,36	496,43 €
3,16	41,61	507,23 €
3,16	42,24	510,68 €

### 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

IMAGIN / NOAHO / SAINT PRIEST  
Livraison : 2023 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
<input checked="" type="checkbox"/>	01		RDC	59,02	(1)			69,45	26,70			
<input checked="" type="checkbox"/>	04		RDC	64,59	(1)			49,07	18,89			
<input checked="" type="checkbox"/>	12		1	64,59	(1)					8,50		
<input checked="" type="checkbox"/>	16		1	57,43	(1)					8,34		
<input checked="" type="checkbox"/>	17		1	59,02	(1)					6,09		
<input checked="" type="checkbox"/>	22		2	64,74	(1)					8,54		
<input checked="" type="checkbox"/>	26		2	57,43	(1)					8,52		
<input checked="" type="checkbox"/>	27		2	59,02	(1)					6,54		
<b>Moyenne:</b>				<b>60,73</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
790,00 €	50,00 €	840,00 €	14,23	0,00
810,00 €	50,00 €	860,00 €	13,31	0,00
795,00 €	50,00 €	845,00 €	13,08	0,00
745,00 €	50,00 €	795,00 €	13,84	0,00
760,00 €	50,00 €	810,00 €	13,72	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	13,21	0,00
755,00 €	50,00 €	805,00 €	14,02	0,00
770,00 €	50,00 €	820,00 €	13,89	0,00
<b>778,75 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>828,75 €</b>	<b>13,66 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	59,02	632,69 €
4,50	69,09	711,63 €
4,25	68,84	709,05 €
4,17	61,60	654,19 €
3,05	62,07	659,18 €
4,27	69,01	710,80 €
4,26	61,69	655,15 €
3,27	62,29	661,52 €

### 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

IMAGIN / NOAHO / SAINT PRIEST  
Livraison : 2023 T4

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"/>	05		RDC	81,65	(1)			109,2	34,83			
<input checked="" type="checkbox"/>	11		1	81,65	(1)					9,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	21		2	81,65	(1)					9,67		
<input checked="" type="checkbox"/>	31		3	98,86	(1)				29,23			
<input checked="" type="checkbox"/>	32		3	95,67	(1)				48,09			
<b>Moyenne:</b>				<b>87,90</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
950,00 €	50,00 €	1 000,00 €	12,25	0,00
920,00 €	50,00 €	970,00 €	11,88	0,00
930,00 €	50,00 €	980,00 €	12,00	0,00
1 055,00 €	50,00 €	1 105,00 €	11,18	0,00
1 040,00 €	50,00 €	1 090,00 €	11,39	0,00
<b>979,00 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>1029,00 €</b>	<b>11,74 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - B1 10.51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	86,15	833,07 €
4,83	86,48	836,26 €
4,84	86,49	836,36 €
4,50	103,36	956,08 €
4,50	100,17	936,59 €

### 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

IMAGIN / NOAHO / SAINT PRIEST  
Livraison : 2023 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)	EL012818 - 1 Garage	50,00 €
(2)	EL012818 - 1 Garage double commandé	65,00 €

### 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 10 11 72

**Dirigeant : Jean-Pierre DABRETEAU**

## VOTRE CONTACT FONCIA

### **Catherine ROBLES**

Responsable Relations Partenaires

Tél : 06 13 24 54 89

[catherine.lafay-robles@foncia.fr](mailto: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