

ETUDE LOCATIVE



spirit

CŒUR VERT

31 rue du Colonel Marey – 42 000 SAINT ETIENNE

Livraison : T4 2024



I. LA VILLE

ville de **Saint-Étienne**
L'expérience design



FRANCE > LOIRE (42) > SAINT-ÉTIENNE (42000-42100-42230)

Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
B2	NON	9,13 €/m ²	NON	-

POPULATION

173089 habitants



Evolution de la population
-4,1%



Indice de jeunesse
0,97

LOGEMENTS



Nb logements par ménage
1,40



Vacances locative
12,4 %



Locataires privés
37,9 %



Logements HLM
20,3 %



Propriétaires privés
40,0 %

REVENUS



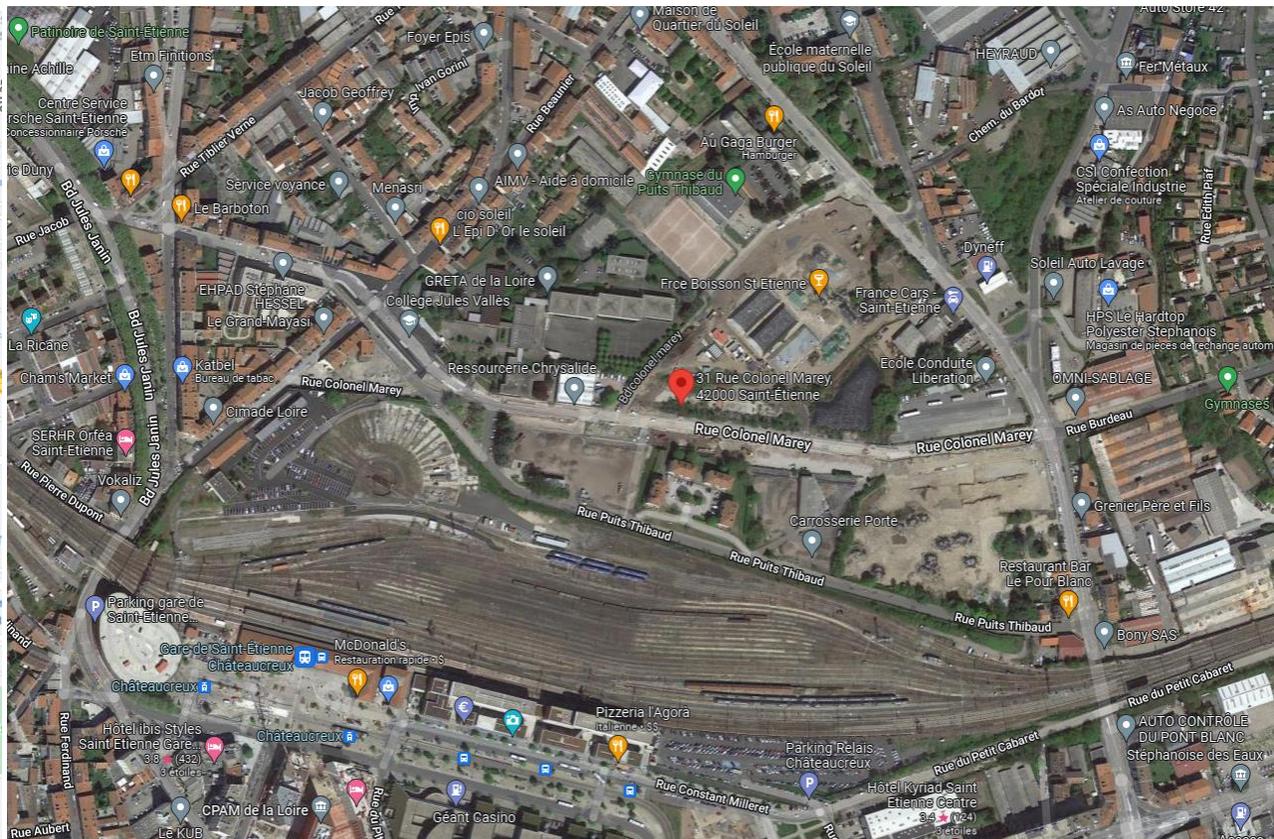
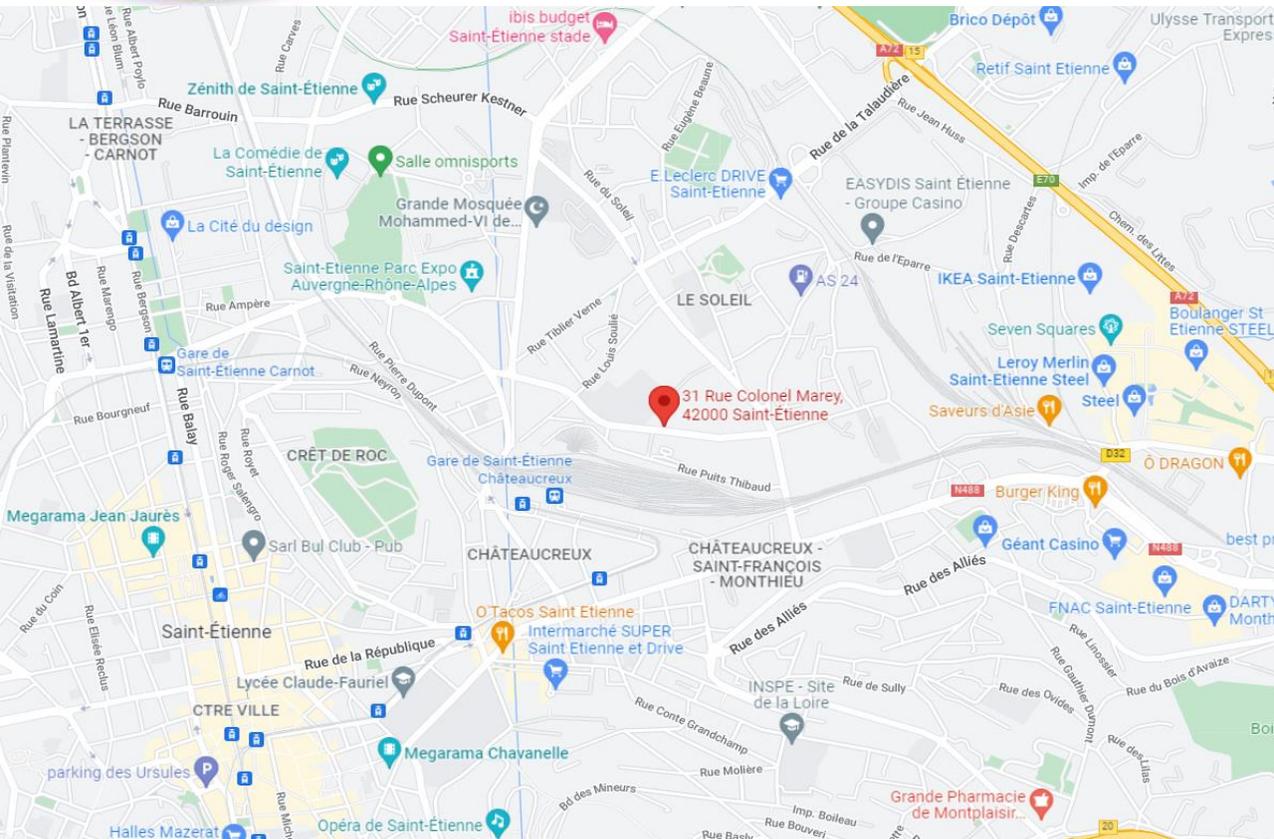
Revenus
84



Chômage
20,4 %

Source :

II. LE PROJET



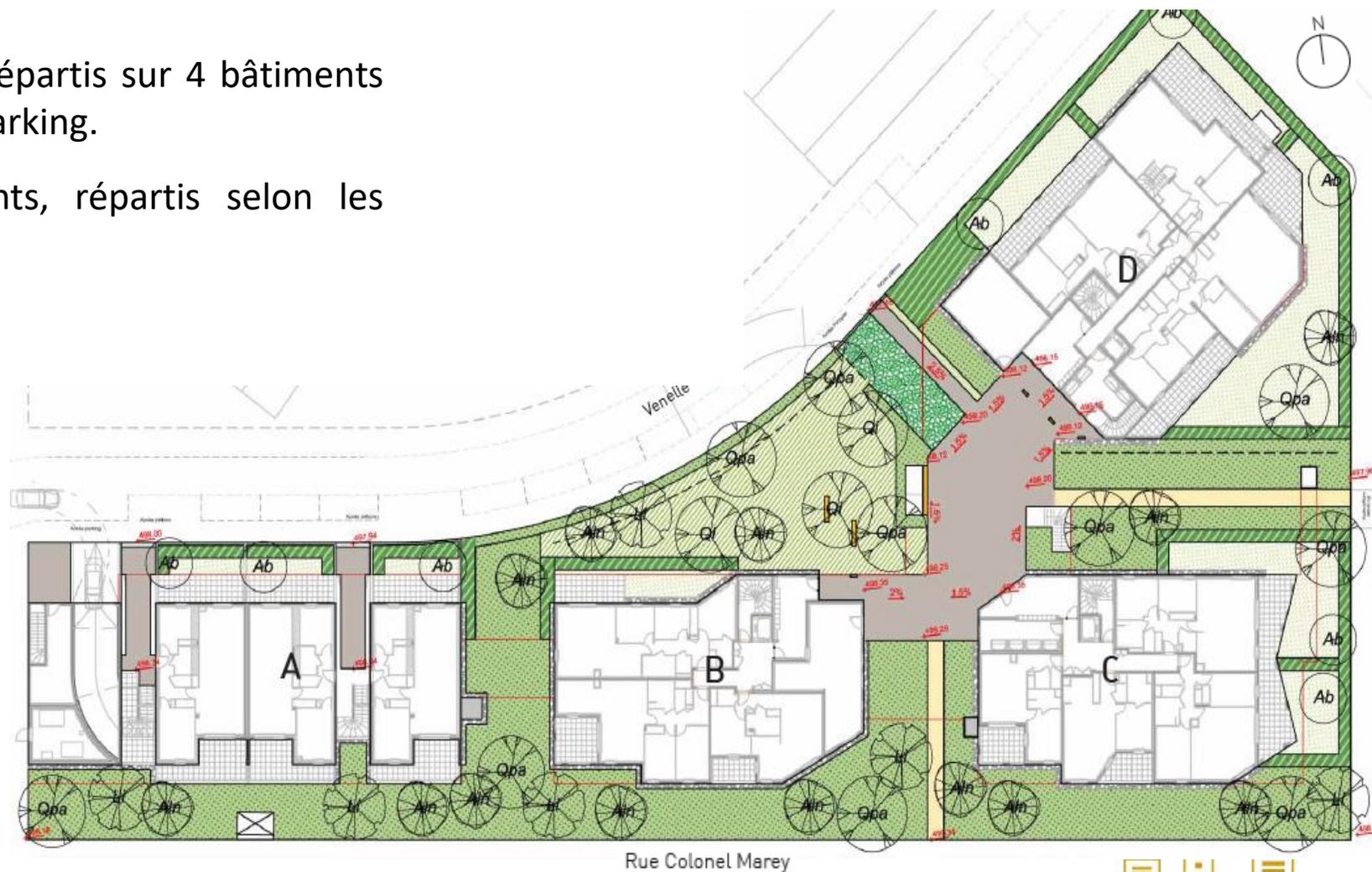
Le projet est situé dans la Loire, à **Saint-Étienne**, classée Capitale du Design par l'Unesco, au cœur du quartier Méons-Le Soleil, proche des infrastructures scolaires (maternelle et primaire à 4 min**, collège à 2 min*), sportives et de loisirs (boîte à 4 min*, patinoire à 9 min*, complexe sportif à 3 min**, stade, piscine olympique à 5 min**, Zénith, Parc des Expositions, Palais des Spectacles à 8 en Tram). Proche du centre commercial Régional Steel (5 min**), du Technopôle (8 min en Tram), des établissements d'études supérieures (École Supérieures d'Art et Design, Campus Manufacture accueillant la Faculté des Sciences et Techniques, l'école d'ingénieurs Télécom, des Instituts de Recherche à 7 min***). Desserte : Tram 3 en pied d'immeuble desservant le Tram 2 et la gare TER/TGV en 2 min, pour rallier Lyon en 40 min et Paris en moins de 3h, accès rapide (5 min**) à l'A72. *à pied-**à vélo-***en voiture

II. LE PROJET

Le projet est composé de 69 logements répartis sur 4 bâtiments de R+1 à R+5, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 69 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	23	47,2 m ²
T3	32	70,3 m ²
T4	10	90,7 m ²
T5	3	110,3 m ²
T6	1	144,0 m ²
TOTAL	69	68,4 m²



II. LE PROJET

Prestations :

- Parquet stratifié dans les chambres, sur chape acoustique.
- Carrelage en grès émaillé 43x43 dans les autres pièces, sur chape acoustique.
- Menuiseries extérieures en PVC, avec double vitrage isolant thermique et acoustique. Volets roulants manœuvre par tringle.
- Production d'eau chaude et chauffage assurée par le réseau de chaleur urbain, radiateurs à robinet thermostatique.
- Gestionnaire de chauffage installé dans le séjour.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque, miroir et applique ou bandeau lumineux. Sèche-serviettes.
- Porte palière isoblindée dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P*, pions anti-dégondage et microviseur.
- Contrôle d'accès résidence par badge Vigik et vidéophone.
- Portail d'accès au parking sous-sol télécommandé, boxes fermés par porte basculante manuelle.
- Ascenseur desservant tous les niveaux, accès parking sous-sol sécurisé par badge Vigik.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- Certification NF Habitat.
- RT 2012.

III. LA CONCURRENCE

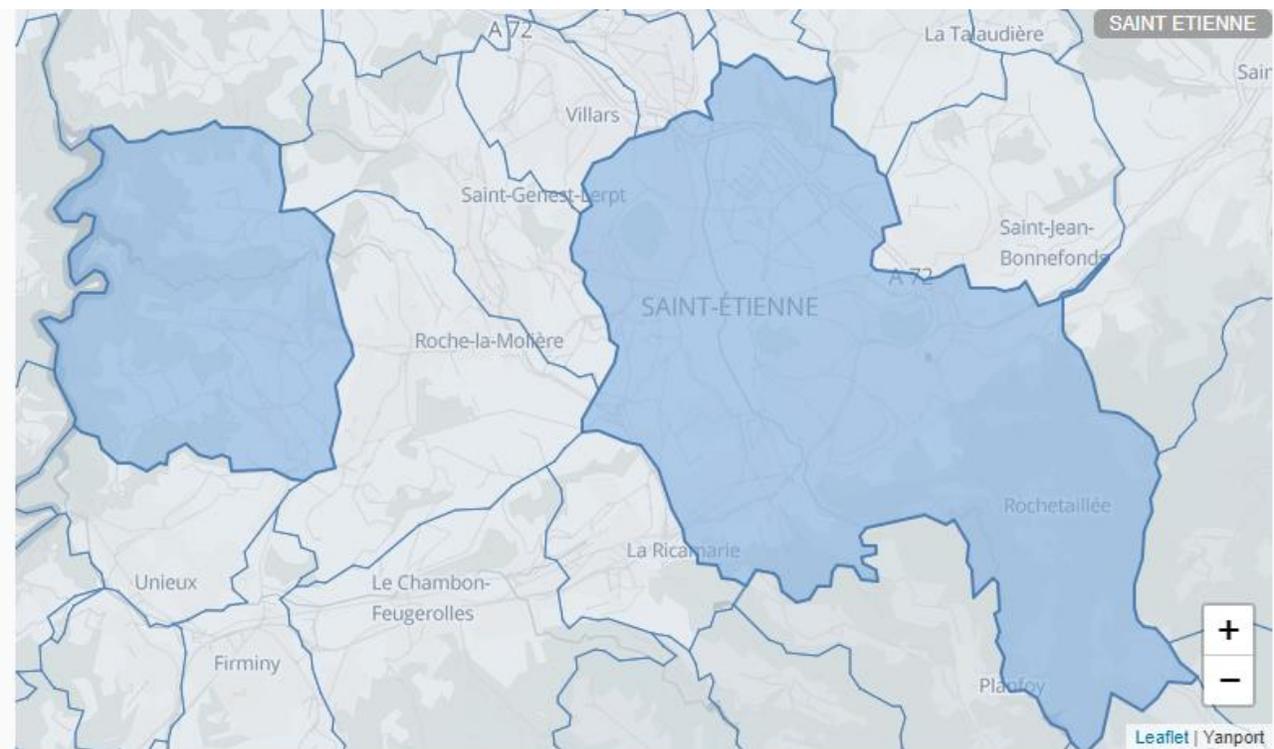
Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m ²)	Nombre logements	Proximité
SPIRIT IMMOBILIER	Coeur Vert - Logements collectifs	03/2022 : Spirit Immobilier (SCI Saint-Etienne Marey) va réaliser 69 logements collectifs, à Saint-Etienne, 31 boulevard du Colonel Marey.	42000	Saint-Etienne	2ème semestre 2024	4 971	69	10 m
AMETIS	Logements collectifs - Fauriat - ZAC Châteaureux	03/2022 : Ametis (Ideom Développement) va réaliser le programme "In Wood", à Saint-Etienne, boulevard Fauriat, quartier Roche du Soleil, sur l'ilot Roche de la ZAC Châteaureux. Il sera composé de 67 logements collectifs répartis sur trois bâtiments. Le prix de vente d'un T3 de 58m ² est de 125 000 €	42000	Saint-Etienne	1er semestre 2024	4 155	67	151 m
ATRIUM PROMOTION	Logements mixtes, locaux, commerces - Verne	02/2020 : Atrium Promotion projetée de réaliser 24 logements collectifs, 12 logements individuels, 299 m ² de locaux d'activités et 1 910 m ² de commerces, à Saint-Etienne, rue Tiblier Verne. Le nom du responsable de programmes ne nous a pas été communiqué.	42000	Saint-Etienne	2ème semestre 2023	5 825	36	490 m
FOREZIENNE DE PROMOTION	Logements collectifs bureaux - ZAC Châteaureux	01/2022 : Un appel d'offres de travaux est en cours, la date limite de réception des offres est fixée au 27 janvier 2022. 06/2021 : Forézienne de Promotion projetée de réaliser 37 logements collectifs et 1886 m ² de bureaux à Saint-Etienne, 58 rue de la Montat et rue Jean Claude Verpillieux, au sei	42000	Saint-Etienne	4ème trimestre 2023	4 800	37	430 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur ST-ETIENNE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 30 m ²	 9,09 €/m ² HC 	 2,1 ans 	 1 140 biens
2p 47 m ²	 7,55 €/m ² HC 	 3,0 ans 	 2 152 biens
3p 66 m ²	 6,69 €/m ² HC 	 3,4 ans 	 2 148 biens
4p 82 m ²	 6,10 €/m ² HC 	 3,5 ans 	 957 biens
5p+ 106 m ²	 5,76 €/m ² HC 	 3,4 ans 	 361 biens
Global 58 m ²	 7,04 €/m ² HC 	 3,1 ans 	 6 758 biens



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur ST-ETIENNE – source STELLA



Bien chez soi!



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet, Laforêt et Le Bon Agent ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens du marché, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

valeur : 9,13 €/m²

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Pondérée	Jardin	Terrasse Non Pondérable	Parking
A001	T3	A	RDC		73		73,00		16	1
A002	T3	A	RDC		73		73,00		16	1
A003	T3	A	RDC		73		73,00		18	1
A101	T4	A	R+1	Duplex	105	26	113,00			1
A102	T4	A	R+1	Duplex	105	25	113,00			1
A103	T5	A	R+1	Duplex	107	26	115,00			2
A104	T5	A	R+1	Duplex	107	26	115,00			2
B001	T2	B	RDC		50		50,00		6	1
B002	T3	B	RDC		71		71,00		12	1
B003	T4	B	RDC		81		81,00		81	1
B101	T2	B	R+1		43	6	46,00			1
B102	T3	B	R+1		71	10	76,00			1
B103	T3	B	R+1		71	12	77,00			1
B104	T3	B	R+1		69	11	74,50			1
B201	T2	B	R+2		43	6	46,00			1
B202	T3	B	R+2		71	10	76,00			1
B203	T3	B	R+2		71	12	77,00			1
B204	T3	B	R+2		69	11	74,50			1

LOYERS					
LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
876 €	65 €	941 €	12,9 €	1 160 €	15,9 €
876 €	65 €	941 €	12,9 €	1 160 €	15,9 €
876 €	65 €	941 €	12,9 €	1 160 €	15,9 €
1 200 €	65 €	1 265 €	12,0 €	1 491 €	14,2 €
1 200 €	65 €	1 265 €	12,0 €	1 491 €	14,2 €
1 200 €	65 €	1 265 €	11,8 €	1 495 €	14,0 €
1 200 €	65 €	1 265 €	11,8 €	1 495 €	14,0 €
700 €	65 €	765 €	15,3 €	940 €	18,8 €
850 €	65 €	915 €	12,9 €	1 128 €	15,9 €
1 050 €	65 €	1 115 €	13,8 €	1 358 €	16,8 €
630 €	65 €	695 €	16,2 €	856 €	19,9 €
880 €	65 €	945 €	13,3 €	1 173 €	16,5 €
880 €	65 €	945 €	13,3 €	1 176 €	16,6 €
870 €	65 €	935 €	13,6 €	1 159 €	16,8 €
630 €	65 €	695 €	16,2 €	856 €	19,9 €
880 €	65 €	945 €	13,3 €	1 173 €	16,5 €
880 €	65 €	945 €	13,3 €	1 176 €	16,6 €
870 €	65 €	935 €	13,6 €	1 159 €	16,8 €

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens du marché, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

valeur : 9,13 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Pondérée	Jardin	Terrasse Non Pondérable	Parking
B301	T4	B	R+3		91	16	99,00			1
B302	T4	B	R+3		95	12	101,00			1
C001	T3	C	RDC		72		72,00	94	17	1
C002	T3	C	RDC		68		68,00	43	17	1
C003	T2	C	RDC		50		50,00		8	1
C004	T2	C	RDC		43		43,00		10	1
C101	T3	C	R+1		72	16	80,00			1
C102	T3	C	R+1		68	14	75,00			1
C103	T2	C	R+1		50	8	54,00			1
C104	T4	C	R+1		84	10	89,00			1
C201	T3	C	R+2		72	16	80,00			1
C202	T3	C	R+2		68	14	75,00			1
C203	T2	C	R+2		50	8	54,00			1
C204	T4	C	R+2		84	10	89,00			1
C301	T3	C	R+3		72	16	80,00			1
C302	T3	C	R+3		68	14	75,00			1
C303	T2	C	R+3		50	8	54,00			1

LOYERS					
LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 050 €	65 €	1 115 €	12,3 €	1 363 €	15,0 €
1 100 €	65 €	1 165 €	12,3 €	1 367 €	14,4 €
950 €	65 €	1 015 €	14,1 €	1 231 €	17,1 €
930 €	65 €	995 €	14,6 €	1 199 €	17,6 €
700 €	65 €	765 €	15,3 €	940 €	18,8 €
600 €	65 €	665 €	15,5 €	816 €	19,0 €
900 €	65 €	965 €	13,4 €	1 205 €	16,7 €
880 €	65 €	945 €	13,9 €	1 170 €	17,2 €
740 €	65 €	805 €	16,1 €	994 €	19,9 €
1 050 €	65 €	1 115 €	13,3 €	1 338 €	15,9 €
945 €	65 €	1 010 €	14,0 €	1 250 €	17,4 €
900 €	65 €	965 €	14,2 €	1 190 €	17,5 €
700 €	65 €	765 €	15,3 €	954 €	19,1 €
970 €	65 €	1 035 €	12,3 €	1 258 €	15,0 €
870 €	65 €	935 €	13,0 €	1 175 €	16,3 €
900 €	65 €	965 €	14,2 €	1 190 €	17,5 €
740 €	65 €	805 €	16,1 €	994 €	19,9 €

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens du marché, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

valeur : **9,13** €/m²

DESIGNATION											SURFACES					PARKING	LOYERS					
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Pondérée	Jardin	Terrasse Non Pondérable	Parking	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²						
C304	T4	C	R+3		84	10	89,00			1	945 €	65 €	1 010 €	12,0 €	1 233 €	14,7 €						
C401	T3	C	R+4		72	15	79,50			1	940 €	65 €	1 005 €	14,0 €	1 244 €	17,3 €						
C402	T3	C	R+4		68	15	75,50			1	910 €	65 €	975 €	14,3 €	1 202 €	17,7 €						
C403	T2	C	R+4		50	8	54,00			1	740 €	65 €	805 €	16,1 €	994 €	19,9 €						
C404	T3	C	R+4		63	19	71,00			1	860 €	65 €	925 €	14,7 €	1 138 €	18,1 €						
D001	T3	D	RDC		77		77,00	36,00	27	1	950 €	65 €	1 015 €	13,2 €	1 246 €	16,2 €						
D002	T6	D	RDC	Duplex	144		144,00	67,00	32	2	1 350 €	65 €	1 415 €	9,8 €	1 703 €	11,8 €						
D003	T5	D	RDC		117		117,00	165,00	19	2	1 150 €	65 €	1 215 €	10,4 €	1 449 €	12,4 €						
D101	T2	D	R+1		46	7	49,50			1	675 €	65 €	740 €	16,1 €	913 €	19,9 €						
D102	T3	D	R+1		71	15	78,50			1	850 €	65 €	915 €	12,9 €	1 151 €	16,2 €						
D103	T2	D	R+1		42	13	48,50			1	635 €	65 €	700 €	16,7 €	870 €	20,7 €						
D104	T2	D	R+1		46	7	49,50			1	635 €	65 €	700 €	15,2 €	873 €	19,0 €						
D105	T2	D	R+1		50	15	57,50			1	645 €	65 €	710 €	14,2 €	911 €	18,2 €						
D201	T2	D	R+2		46	7	49,50			1	640 €	65 €	705 €	15,3 €	878 €	19,1 €						
D202	T3	D	R+2		68	18	76,00			1	910 €	65 €	975 €	14,3 €	1 203 €	17,7 €						
D203	T3	D	R+2		71	16	79,00			1	900 €	65 €	965 €	13,6 €	1 202 €	16,9 €						
D204	T2	D	R+2		42	13	48,50			1	635 €	65 €	700 €	16,7 €	870 €	20,7 €						

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens du marché, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

valeur : 9,13 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS					
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Pondérée	Jardin	Terrasse Non Pondérable	Parking	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
D205	T2	D	R+2		46	7	49,50			1	635 €	65 €	700 €	15,2 €	873 €	19,0 €
D206	T2	D	R+2		50	15	57,50			1	645 €	65 €	710 €	14,2 €	911 €	18,2 €
D301	T2	D	R+3		46	7	49,50			1	635 €	65 €	700 €	15,2 €	873 €	19,0 €
D302	T3	D	R+3		68	18	76,00			1	900 €	65 €	965 €	14,2 €	1 193 €	17,5 €
D303	T3	D	R+3		71	15	78,50			1	910 €	65 €	975 €	13,7 €	1 211 €	17,0 €
D304	T4	D	R+3		89	20	97,00			1	1 030 €	65 €	1 095 €	12,3 €	1 338 €	15,0 €
D305	T2	D	R+3		50	15	57,50			1	645 €	65 €	710 €	14,2 €	911 €	18,2 €
D401	T2	D	R+4		46	7	49,50			1	640 €	65 €	705 €	15,3 €	878 €	19,1 €
D402	T3	D	R+4		68	18	76,00			1	900 €	65 €	965 €	14,2 €	1 193 €	17,5 €
D403	T3	D	R+4		71	15	78,50			1	910 €	65 €	975 €	13,7 €	1 211 €	17,0 €
D404	T4	D	R+4		89	20	97,00			1	1 030 €	65 €	1 095 €	12,3 €	1 338 €	15,0 €
D405	T2	D	R+4		50	15	57,50			1	645 €	65 €	710 €	14,2 €	911 €	18,2 €
D501	T2	D	R+5		46	7	49,50			1	635 €	65 €	700 €	15,2 €	873 €	19,0 €
D502	T3	D	R+5		68	18	76,00			1	900 €	65 €	965 €	14,2 €	1 193 €	17,5 €
D503	T3	D	R+5		71	15	78,50			1	910 €	65 €	975 €	13,7 €	1 211 €	17,0 €
D504	T3	D	R+5		72	20	80,00			1	915 €	65 €	980 €	13,6 €	1 220 €	16,9 €
D505	T2	D	R+5		50	15	57,50			1	650 €	65 €	715 €	14,3 €	916 €	18,3 €

V. CONCLUSION

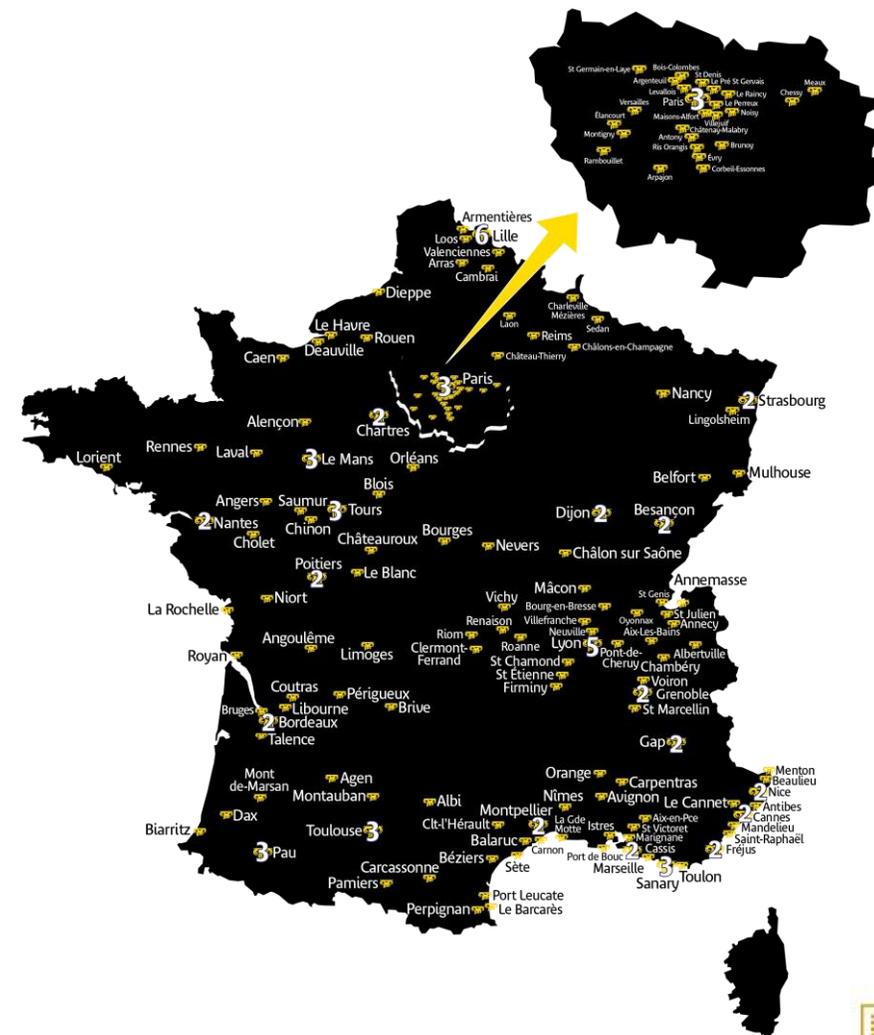
AVIS FAVORABLE pour ce programme situé au cœur du nouveau quartier du Soleil en pleine rénovation, avec des commerces, et une proximité immédiate au Tram et à la gare de Châteaueux qui permettra aux occupants de rejoindre Lyon assez rapidement.

La configuration architecturale est bien pensée avec une hauteur raisonnable, entourée de verdure et avec des toitures végétalisées pour une partie du programme.

En outre, les prestations sont assez haut de gamme, pour un prix de livraison bien maîtrisé à 2700 € du m².

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 180 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 3^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 3 500 collaborateurs en 2019
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ

Agence immobilière Saint-Étienne : Citya Montchalin



Citya Montchalin

2 rue de la République, 42000 Saint-Étienne

Lundi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mardi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mercredi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Jeudi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Vendredi	9h - 12h30 / 14h - 17h30
Samedi	9h00 - 16h30
Dimanche	Fermé



SELON CLASSEMENT RÉALISÉ À PARTIR DE NOTRE E-RÉPUTATION PAR LE SITE MEILLEURECOPRO.COM

Article publié le 17/09/20 **Le Point** **Capital**

VIII. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Kenza ZEBIRI
Responsable de Développement
Rhône-Alpes
kzebiri@citya.com
Port : 06 88 21 24 64

