

# ÉTUDE LOCATIVE

**GENEVE PARC**

26 RUE DE GENÈVE

74100 ANNEMASSE

Pinel A DÉROGÉ / 13,23 €

Promoteur : SPIRIT

Étude 133429

(Validée 30/03/2023)





# 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

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



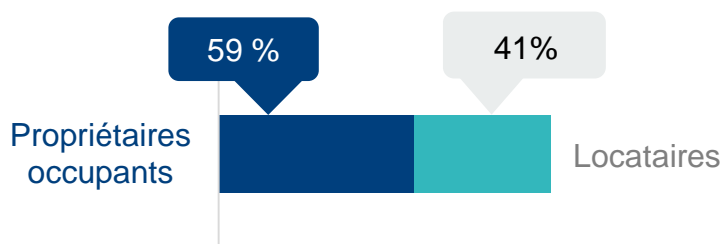
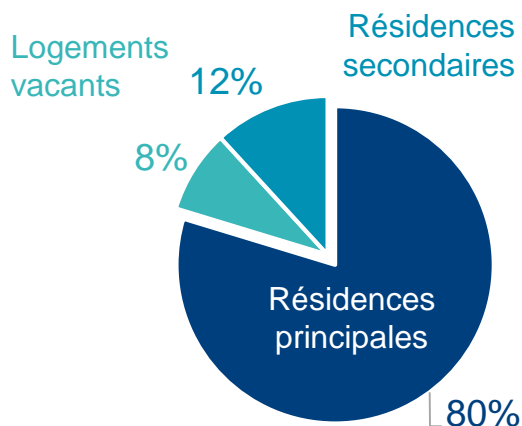
12  
départements

7,994  
millions d'habitants

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.

## Logement

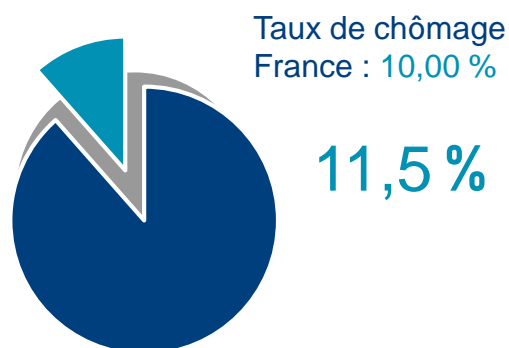


## Revenus

Nb de ménages fiscaux 3 434 965

Médiane du revenu 22 610 €

Taux de pauvreté 12,8 %





# II - Les indicateurs Ville

ANNEMASSE

## La population



36 582

habitants

1,1 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2019

## Le logement



19 672

Logements

88,0 % Résidences principales

4,0 % Résidences secondaires

8,1 % Logements vacants

### Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	11,3 %
2 pièces	25,0 %
3 pièces	32,8 %
4 pièces	19,8 %

Maison

6 %

Appartements

35,2 % Propriétaires

62,8 % Locataires

94 %

21,7 % Dans le parc social

## L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

64,0 % actifs

14,6 % chômeurs

2,5 % retraités



13 671

Emplois dans la zone



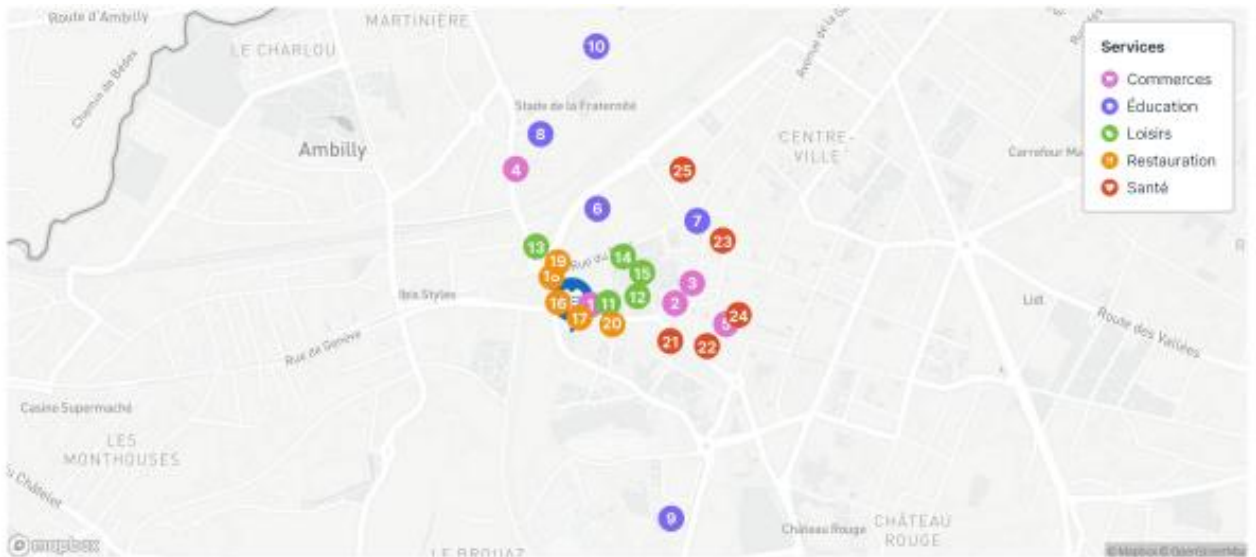
21 730 €

Médiane du revenu

# III. Le projet et ses services

## ANNEMASSE

### Le projet et son environnement



#### 4.9 Commerces

1	RS Exotic	41 m
2	L'Eau Vive	227 m
3	Mado	269 m
4	Kim Duong Épicerie Asiatique	321 m
5	Vrakopolis	342 m

#### 4.6 Éducation

6	École primaire Saint-Exupéry	217 m
7	École technique privée Silv...	331 m
8	École primaire La Fraternité	379 m
9	École privée la Chamarette	515 m
10	Institut de formation en soin...	567 m

#### 4.8 Loisirs

11	Parc	80 m
12	Villa du Parc	145 m
13	Parc	149 m
14	Terrain de jeux	154 m
15	Parc Montessuit	170 m

#### 4.9 Restauration

16	Fleur de Printemps	30 m
17	La Véranda	32 m
18	O Sole Mio	72 m
19	La Boucherie	96 m
20	La ina	97 m

#### 4.9 Santé

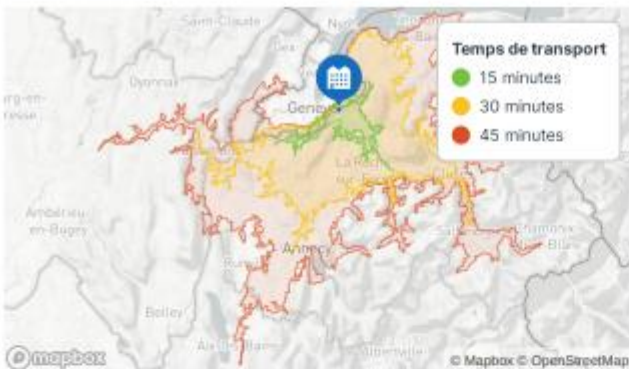
21	Emmanuel Serfaty	231 m
22	Sandra Doneux	311 m
23	Pharmacie Principale d'Ann...	361 m
24	Laurent Perinel	368 m
25	Clinique Vétérinaire Arche d...	383 m

# III. Le projet et ses services

## ANNEMASSE

### Accessibilité

#### Voiture



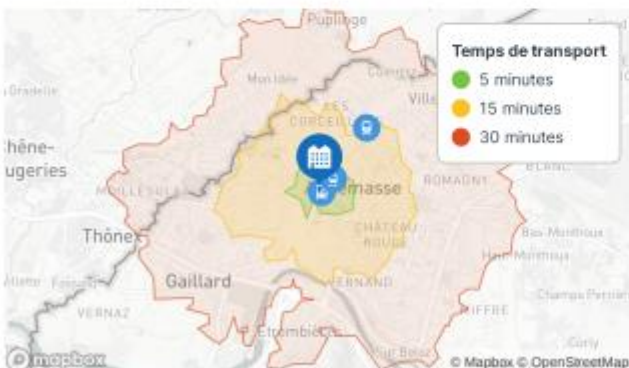
✈️ Aéroport Aérodrome Marcel Bruchon 3 km

🛣️ Autoroute 1.2 km

#### Services à moins de 15 minutes

- 74 Commerces
- 218 Restauration
- 911 Loisirs
- 89 Éducation
- 81 Santé

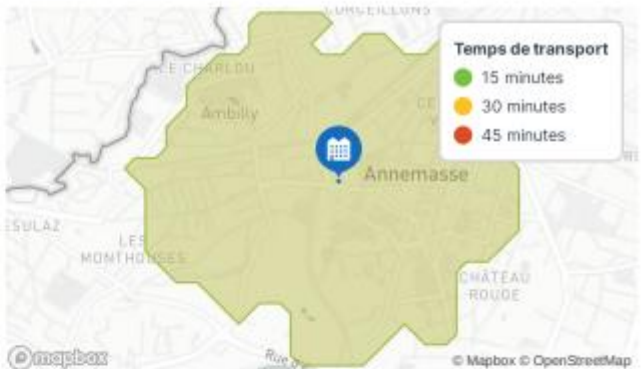
#### À pied



#### Services à moins de 15 minutes

- 30 Commerces
- 108 Restauration
- 115 Loisirs
- 16 Éducation
- 30 Santé

#### Transport public BETA



🚆 Gare Annemasse 904 m

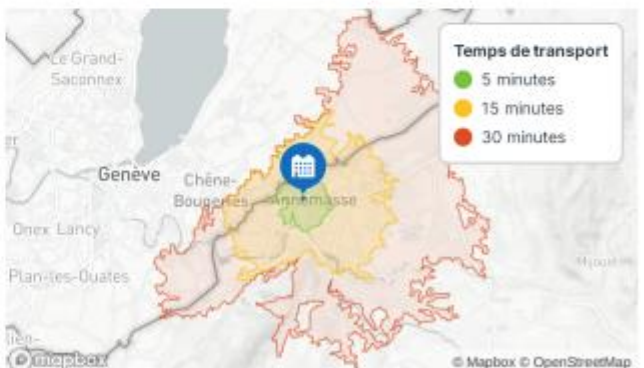
🚌 Bus Baron de Loë 25 m

🚊 Tram Annemasse - Parc Montessuit 209 m

#### Services à moins de 15 minutes

- 21 Commerces
- 91 Restauration
- 75 Loisirs
- 13 Éducation
- 25 Santé

#### Vélo



#### Services à moins de 15 minutes

- 52 Commerces
- 155 Restauration
- 511 Loisirs
- 56 Éducation
- 52 Santé



# IV. Les références Foncia ANNEMASSE

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR ANNEMASSE

**18 programmes et 475 lots** expertisés dans le secteur



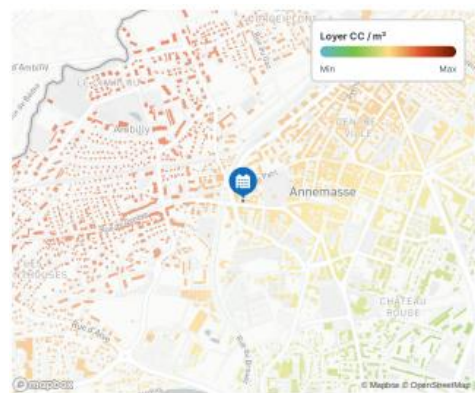
LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE  
ANNEMASSE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Loyer estimé	600 €	781 €	963 €	1 145 €	1 326 €
Nombre de loyers analysés	51	167	117	19	1
Surface moyenne	30	45	67	80	81



# V. LE MARCHÉ LOCATIF

26 RUE DE GENÈVE  
74100 ANNEMASSE



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration

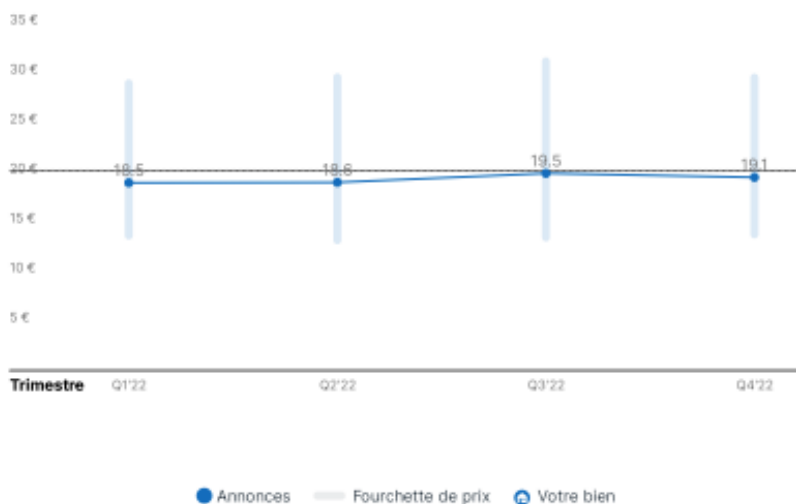


Santé



Loisirs

Évolution des loyers CC / m<sup>2</sup>



Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le projet se situe sur un secteur connaissant une attractivité constante.  
Le marché locatif est bon.  
La résidence bénéficie d'un emplacement idéal pour les travailleurs frontaliers.  
L'affectation d'au moins un stationnement par logement est indispensable.



# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

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
<input checked="" type="checkbox"/>	B101	B	1	47,26	(1)	2,98			22,08			
<input checked="" type="checkbox"/>	B105	B	1	39,66	(2)	2,54				3,96		
<input checked="" type="checkbox"/>	B201	B	2	47,26	(1)					5,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	B205	B	2	39,66	(2)	1,63				7,04		
<input checked="" type="checkbox"/>	B301	B	3	47,26	(1)					5,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	B401	B	4	47,26	(2)	1,69				5,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	B501	B	5	47,26	(2)	1,68				5,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	B502	B	5	53,57	(2)	1,84				3,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	B601	B	6	47,26	(1)	1,72				5,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	B701	B	7	47,26	(1)	1,68				5,76		
<b>Moyenne:</b>				<b>46,37</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
750,00 €	60,00 €	810,00 €	17,14	0,00
685,00 €	80,00 €	765,00 €	19,29	0,00
745,00 €	60,00 €	805,00 €	17,03	0,00
700,00 €	80,00 €	780,00 €	19,67	0,00
750,00 €	60,00 €	810,00 €	17,14	0,00
755,00 €	80,00 €	835,00 €	17,67	0,00
760,00 €	80,00 €	840,00 €	17,77	0,00
800,00 €	80,00 €	880,00 €	16,43	0,00
760,00 €	60,00 €	820,00 €	17,35	0,00
765,00 €	60,00 €	825,00 €	17,46	0,00
<b>747,00 €</b>	<b>70,00 €</b>	<b>817,00 €</b>	<b>17,70 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2023 A dérogé - 13,23

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,99	53,25	746,57 €
3,25	42,91	647,08 €
2,88	50,14	716,50 €
4,34	44,00	657,80 €
2,88	50,14	716,50 €
3,73	50,99	722,02 €
3,72	50,98	721,88 €
2,75	56,32	774,96 €
3,74	51,00	722,16 €
3,72	50,98	721,88 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A dérogé - 13,23, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A dérogé - 13,23 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

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"/>	B102	B	1	61,55	(1)				38,22			
<input checked="" type="checkbox"/>	B103	B	1	66,55	(1)				5,41	3,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	B104	B	1	64,20	(1)					4,56		
<input checked="" type="checkbox"/>	B106	B	1	65,22	(1)				14,30	4,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	B202	B	2	61,55	(1)					3,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	B203	B	2	66,53	(1)					6,02		
<input checked="" type="checkbox"/>	B204	B	2	64,20	(1)					8,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	B206	B	2	65,22	(1)					6,67		
<input checked="" type="checkbox"/>	B302	B	3	61,55	(1)					3,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	B303	B	3	65,43	(1)					6,02		
<input checked="" type="checkbox"/>	B402	B	4	61,55	(1)					3,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	B403	B	4	66,55	(1)					6,02		
<input checked="" type="checkbox"/>	B602	B	6	61,55	(1)					3,24		
<input checked="" type="checkbox"/>	B603	B	6	65,56	(1)					6,02		
<input checked="" type="checkbox"/>	B702	B	7	61,55	(1)					3,24		
<b>Moyenne:</b>				<b>64,09</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
870,00 €	60,00 €	930,00 €	15,11	0,00
880,00 €	60,00 €	940,00 €	14,12	0,00
860,00 €	60,00 €	920,00 €	14,33	0,00
880,00 €	60,00 €	940,00 €	14,41	0,00
860,00 €	60,00 €	920,00 €	14,95	0,00
890,00 €	60,00 €	950,00 €	14,28	0,00
890,00 €	60,00 €	950,00 €	14,80	0,00
885,00 €	60,00 €	945,00 €	14,49	0,00
865,00 €	60,00 €	925,00 €	15,03	0,00
890,00 €	60,00 €	950,00 €	14,52	0,00
870,00 €	60,00 €	930,00 €	15,11	0,00
900,00 €	60,00 €	960,00 €	14,43	0,00
870,00 €	60,00 €	930,00 €	15,11	0,00
895,00 €	60,00 €	955,00 €	14,57	0,00
875,00 €	60,00 €	935,00 €	15,19	0,00
<b>880,88 €</b>	<b>60,00 €</b>	<b>940,88 €</b>	<b>14,69 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2023 A dérogé - 13,23

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	66,05	865,26 €
4,40	70,95	910,29 €
2,28	66,48	870,89 €
6,50	71,72	910,84 €
1,83	63,38	838,52 €
3,01	69,54	892,20 €
4,04	68,24	885,07 €
3,34	68,56	889,22 €
1,83	63,38	838,52 €
3,01	68,44	887,67 €
1,83	63,38	838,52 €
3,01	69,56	892,45 €
1,62	63,17	835,74 €
3,01	68,57	889,35 €
1,62	63,17	835,74 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A dérogé - 13,23, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A dérogé - 13,23 (parking inclus)  
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

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"/>	B703	B	7	65,56	(1)				8,39			
<input checked="" type="checkbox"/>	B705	B	7	65,22	(1)				6,21			
<b>Moyenne:</b>				<b>64,09</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
900,00 €	60,00 €	960,00 €	14,64	0,00
895,00 €	60,00 €	955,00 €	14,64	0,00
<b>880,88 €</b>	<b>60,00 €</b>	<b>940,88 €</b>	<b>14,69 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 A dérogé - 13,23

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,20	69,76	895,02 €
3,11	68,33	886,24 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A dérogé - 13,23, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A dérogé - 13,23 (parking inclus)  
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	A601	A	6	88,71	(1)					9,52	
<input checked="" type="checkbox"/>	A701	A	7	88,71	(1)					9,52	
<input checked="" type="checkbox"/>	B304	B	3	85,87	(1)					8,08	
<input checked="" type="checkbox"/>	B305	B	3	85,87	(1)					13,81	
<input checked="" type="checkbox"/>	B404	B	4	83,87	(1)					8,08	
<input checked="" type="checkbox"/>	B405	B	4	85,87	(1)					13,81	
<input checked="" type="checkbox"/>	B503	B	5	74,63	(1)					6,02	
<input checked="" type="checkbox"/>	B504	B	5	83,87	(1)					8,08	
<input checked="" type="checkbox"/>	B505	B	5	85,87	(1)					13,81	
<input checked="" type="checkbox"/>	B604	B	6	85,00	(1)					8,08	
<input checked="" type="checkbox"/>	B605	B	6	86,02	(1)					13,81	
<input checked="" type="checkbox"/>	B704	B	7	93,20	(1)				33,85		
<b>Moyenne:</b>				<b>85,62</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
1 115,00 €	60,00 €	1 175,00 €	13,25	0,00
1 125,00 €	60,00 €	1 185,00 €	13,36	0,00
1 100,00 €	60,00 €	1 160,00 €	13,51	0,00
1 125,00 €	60,00 €	1 185,00 €	13,80	0,00
1 070,00 €	60,00 €	1 130,00 €	13,47	0,00
1 120,00 €	60,00 €	1 180,00 €	13,74	0,00
1 010,00 €	60,00 €	1 070,00 €	14,34	0,00
1 075,00 €	60,00 €	1 135,00 €	13,53	0,00
1 125,00 €	60,00 €	1 185,00 €	13,80	0,00
1 080,00 €	60,00 €	1 140,00 €	13,41	0,00
1 125,00 €	60,00 €	1 185,00 €	13,78	0,00
1 200,00 €	60,00 €	1 260,00 €	13,52	0,00
<b>1105,83 €</b>	<b>60,00 €</b>	<b>1165,83 €</b>	<b>13,63 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 A dérogé - 13,23

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,76	93,47	1 113,23 €
4,76	93,47	1 113,23 €
4,04	89,91	1 082,52 €
6,91	92,78	1 105,01 €
4,04	87,91	1 069,86 €
6,91	92,78	1 105,01 €
3,01	77,64	965,84 €
4,04	87,91	1 069,86 €
6,91	92,78	1 105,01 €
4,04	89,04	1 072,04 €
6,91	92,93	1 106,80 €
4,50	97,70	1 149,93 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A dérogé - 13,23, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A dérogé - 13,23 (parking inclus)  
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

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"/>	A602	A	6	94,92	(1)					5,87	
<input checked="" type="checkbox"/>	A702	A	7	94,92	(1)					5,87	
<b>Moyenne:</b>				<b>94,92</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
1 250,00 €	60,00 €	1 310,00 €	13,80	0,00
1 255,00 €	60,00 €	1 315,00 €	13,85	0,00
<b>1252,50 €</b>	<b>60,00 €</b>	<b>1312,50 €</b>	<b>13,82 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2023 A dérogé - 13,23

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,94	97,86	1 151,81 €
2,94	97,86	1 151,81 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A dérogé - 13,23, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A dérogé - 13,23 (parking inclus)  
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





# EXPERTISE LOCATIVE

GENEVE PARC / SPIRIT / ANNEMASSE  
Livraison : 2025 T1

## 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)	EL018939 - 1 Parking sous-sol	60,00 €
(2)	EL018939 - 1 Box	80,00 €

### COMMENTAIRES

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

# VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

---

## VOTRE AGENCE

**FONCIA LEMANIQUE**

## VOTRE CONTACT FONCIA

**Benjamin ASTIER**

06 16 92 41 14

[benjamin.astier@foncia.com](mailto:benjamin.astier@foncia.com)

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