

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



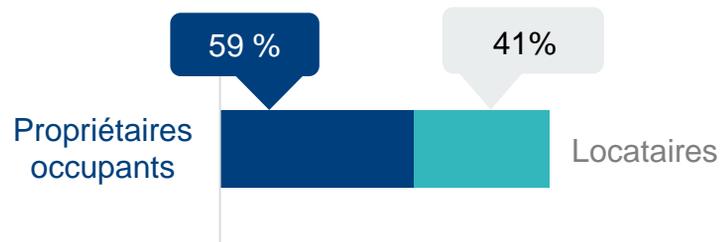
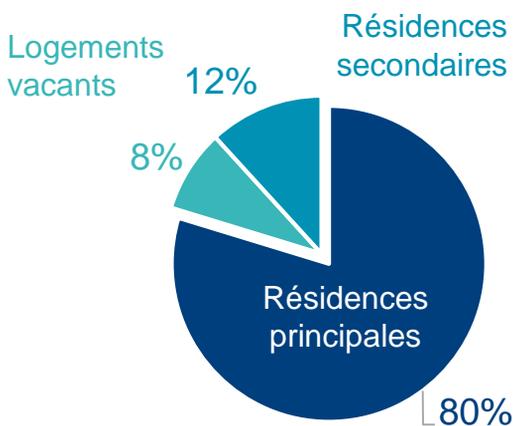
12
départements

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



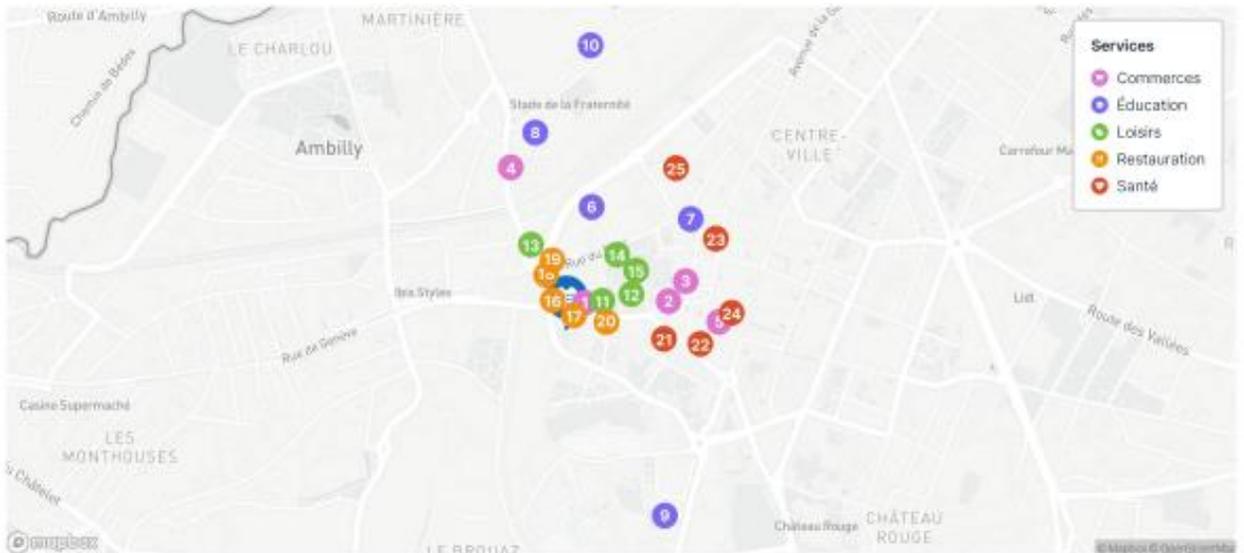
21 730 €

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

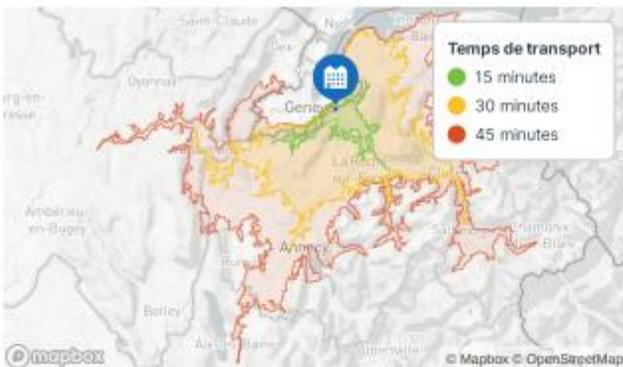
21	Emmanuel Serfaty	231 m
22	Sandra Doneux	311 m
23	Pharmacie Principale d'Ann...	361 m
24	Laurent Perinel	368 m
25	Clinique Vétérinaire Arche d...	383 m

III. Le projet et ses services

ANNEMASSE

Accessibilité

Voiture



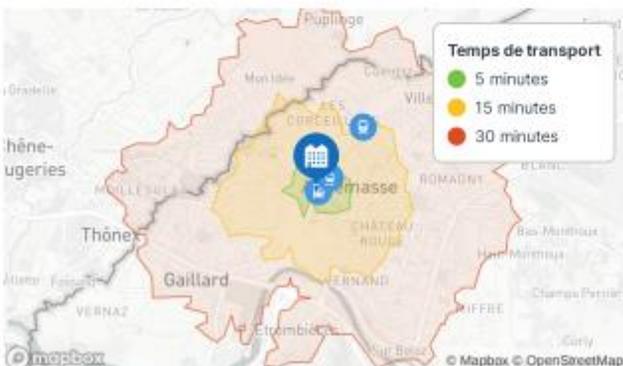
✈️ Aéroport Aérodrome Marcel Bruchon 3 km

🛣️ Autoroute 1.2 km

Services à moins de 15 minutes

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

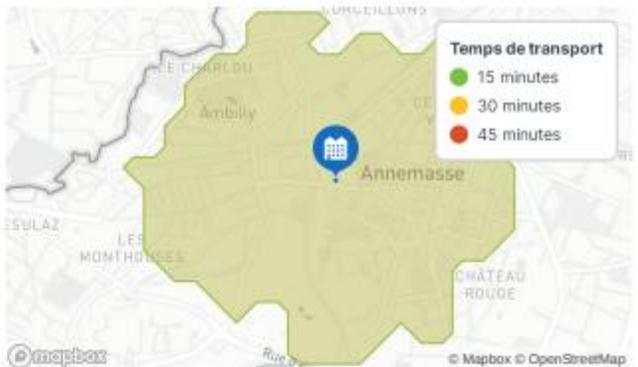
À pied



Services à moins de 15 minutes

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

Transport public BETA



🚆 Gare Annemasse 904 m

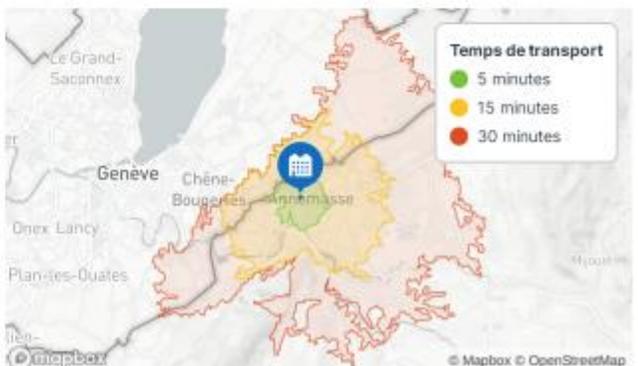
🚌 Bus Baron de Loë 25 m

🚊 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

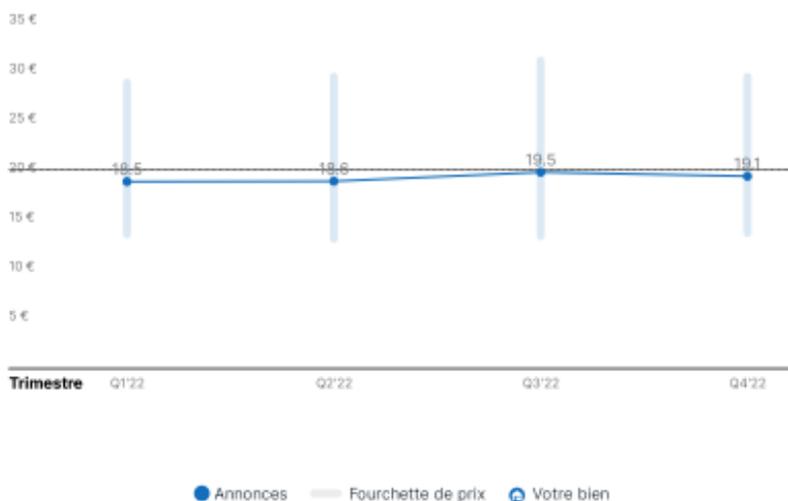


Santé



Loisirs

Évolution des loyers CC / m²



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		
Moyenne:				46,37								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	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
747,00 €	70,00 €	817,00 €	17,70 €	

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		
Moyenne:				64,09								

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
880,88 €	60,00 €	940,88 €	14,69 €	

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			
Moyenne:				64,09								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
900,00 €	60,00 €	960,00 €	14,64	0,00
895,00 €	60,00 €	955,00 €	14,64	0,00
880,88 €	60,00 €	940,88 €	14,69 €	

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		
Moyenne:				85,62							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	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
1105,83 €	60,00 €	1165,83 €	13,63 €	

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	
Moyenne:				94,92							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	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
1252,50 €	60,00 €	1312,50 €	13,82 €	

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

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



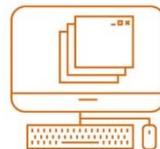
+ de **500**
agences



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



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



foncias.com
2 millions de visites
par mois