

ETUDE LOCATIVE

DORA MARE

185 chemin des Moyennes Bréguières – 06 600 ANTIBES

Livraison : T2 2025



I. LA VILLE



FRANCE > ALPES-MARITIMES (06) > ANTIBES (06600-06160)

Zone A	Eligibilité Pinel OUI	Plafond loyer 13,56 €/m ²	Plafond spécifique NON	Avis du Labo -
-----------	--------------------------	---	---------------------------	-------------------

POPULATION

73438
habitants



Evolution de la
population
1,4%



Indice de jeunesse
0.57

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
3.13



Vacance locative
5.1%



Locataires privés
33.7%



Logements HLM
9.4%



Propriétaires
53.3%

REVENUS



Revenus
106



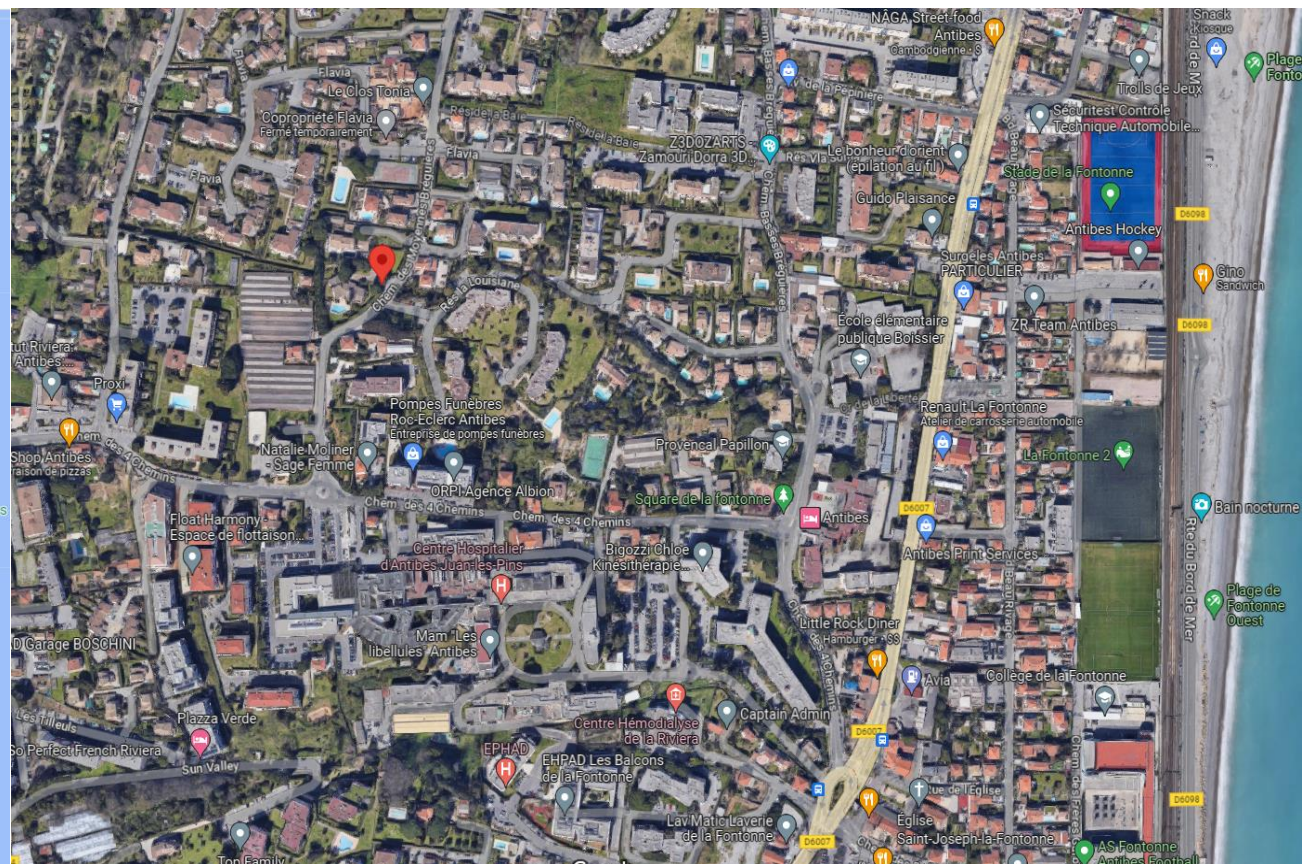
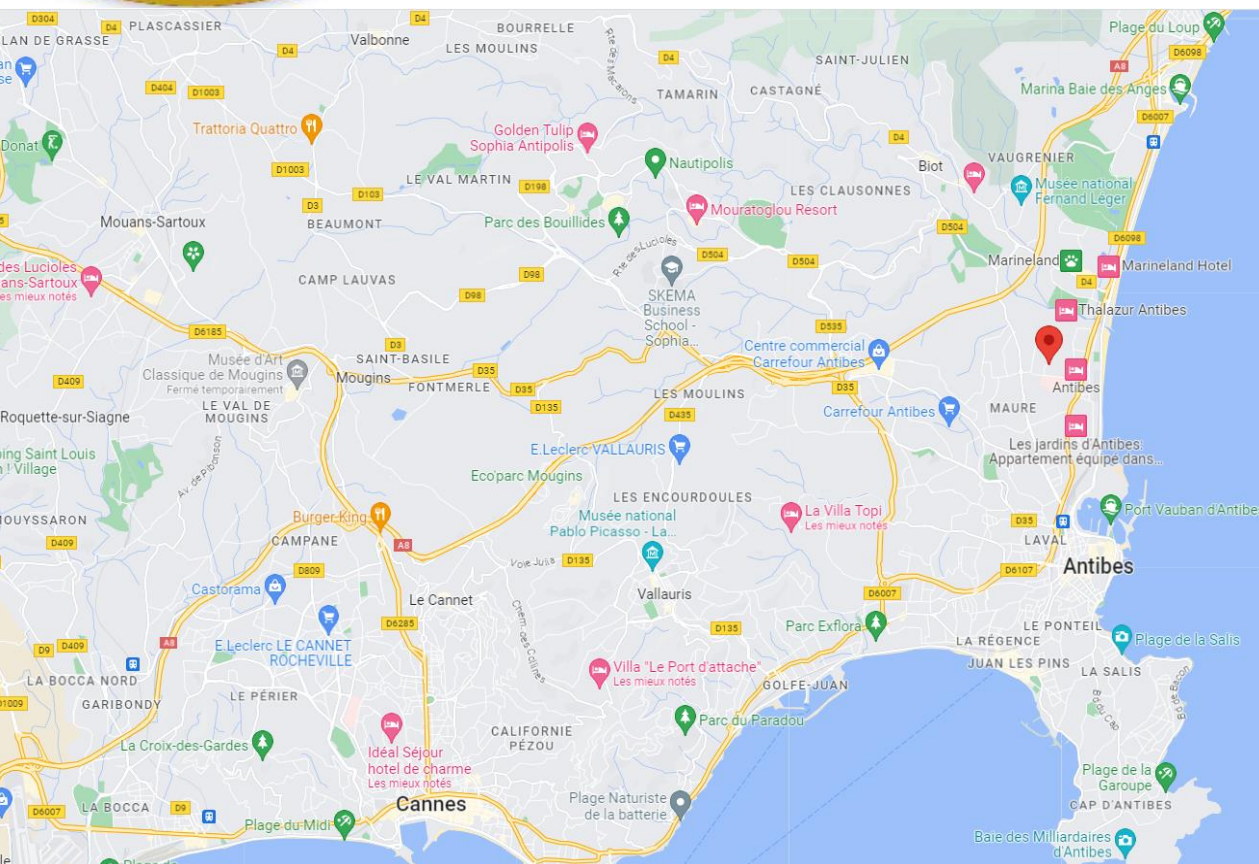
Chômage
13.6%

Source :

le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



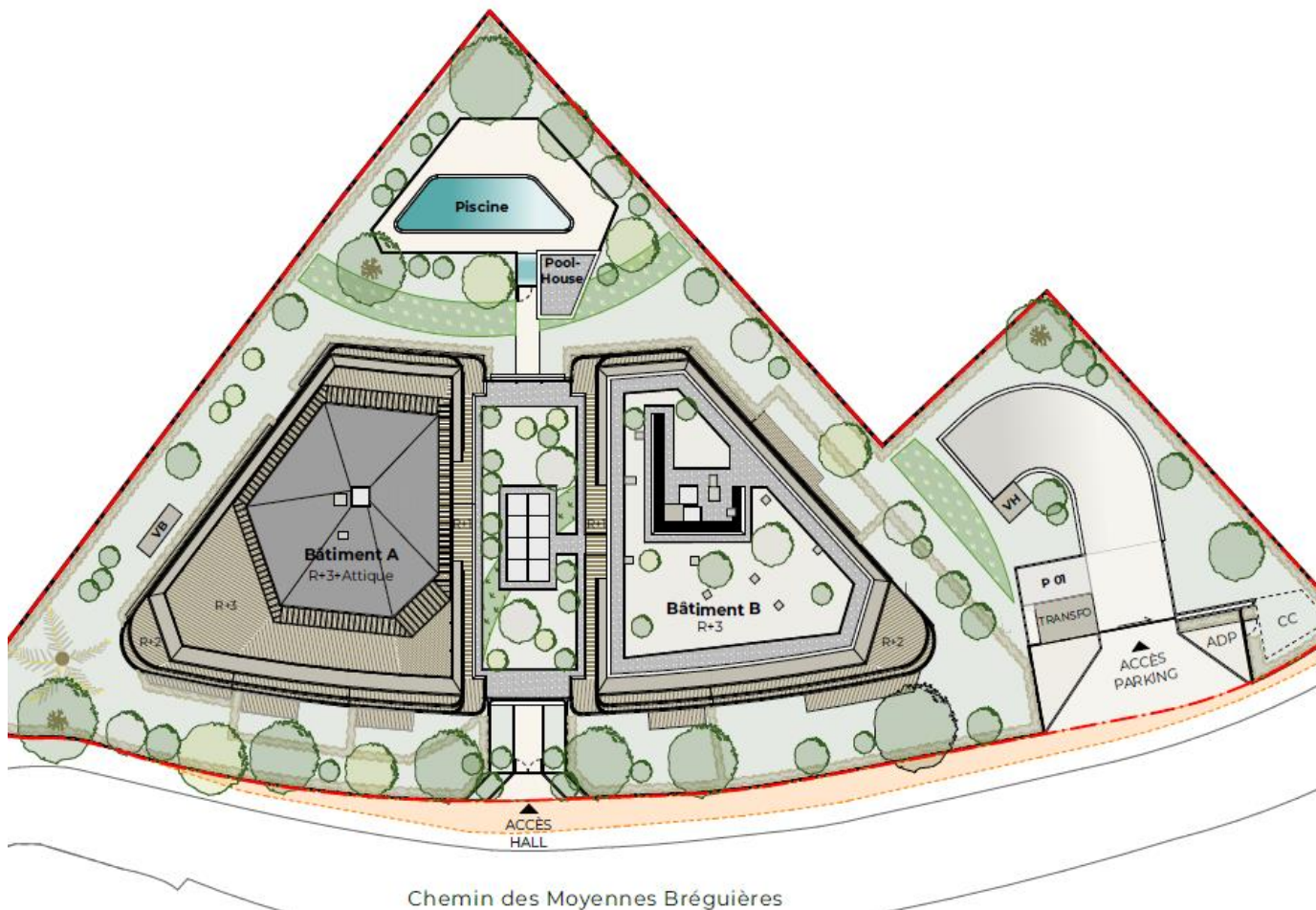
II. LE PROJET



Le projet est situé entre Nice et Cannes, sur la commune d' **Antibes**, deuxième ville plus peuplée du département après Nice, proche des commodités (épicerie à 5 min*, centre hospitalier à 3 min*, commerces de proximité, supermarché, restaurants, banque dans un rayon de 5 min**), des infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 10 min*, collège et lycée à 6/7 min**), et loisirs (club de boxe, stade, foot, hockey à 5 min**, théâtre, conservatoire, tennis, stade nautique, plages à 7 min**, golf à 4 min***). Centre commercial d' Antibes à 7 min****, et technopole Sophia Antipolis (campus universitaire, IUT, grandes écoles : Polytech, Mines, SKEMA, Eurocom... laboratoires, instituts de recherches, centres d'affaires) à 10 min***. Desserte : arrêt de bus en pied d'immeuble, gare TER de Biot à 5 min*** desservant Cannes ou Nice en 20 min, accès rapide à l' A8 en 8 min***, et à 20 min*** de l'aéroport de Nice.

*à pied- **à vélo ou trottinette- ***en voiture

II. LE PROJET



Le projet est composé de 32 logements répartis sur 2 bâtiments jusqu'en R+3+Attique, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 22 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	1	29,2 m ²
T2	6	48,2 m ²
T3	10	66,0 m ²
T4	5	90,4 m ²
TOTAL	22	65,0 m²

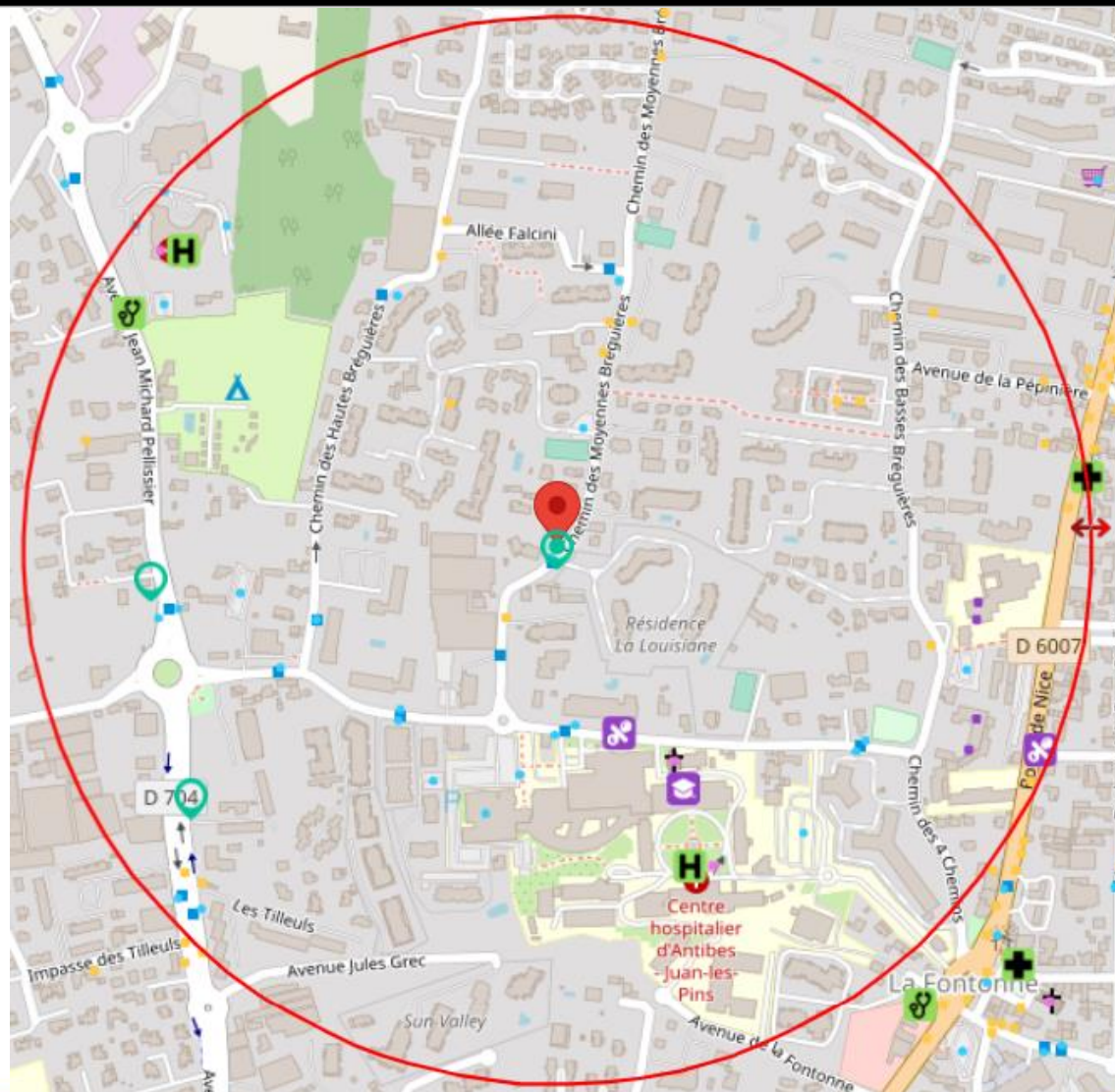
II. LE PROJET

Prestations :

- Carrelage en grès cérame grand format 60x60 dans toutes les pièces, pose sur résilient acoustique.
- Menuiseries extérieures en aluminium avec double vitrage isolant thermique et acoustique, volets roulants électriques.
- Production d'eau chaude et climatisation /climatisation collective par pompe à chaleur, soufflage depuis les faux-plafonds avec thermostat d'ambiance dans chaque pièce.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque suspendu à tiroirs, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes. WC suspendu.
- Porte palière anti-effraction dotée d'une serrure de sûreté 5 points classée A2P**, et de système anti-dégondage.
- Domotique SOMFY : système permettant le pilotage à distance des volets roulants, chauffage et clim, et une prise connectée sur la terrasse et une dans le séjour, via smartphone ou tablette et soumis à abonnement internet (non fournis).
- Contrôle d'accès résidence par badge Vigik et vidéophone.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Portail d'accès au parking télécommandé, portes des boxes basculantes à ouverture manuelle.
- Piscine clôturée, pédiluve avec douche extérieure, pool-house doté d'un WC et d'un lavabo surmonté d'un miroir.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- RE 2020 (dernière Réglementation Énergétique et Environnementale).

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



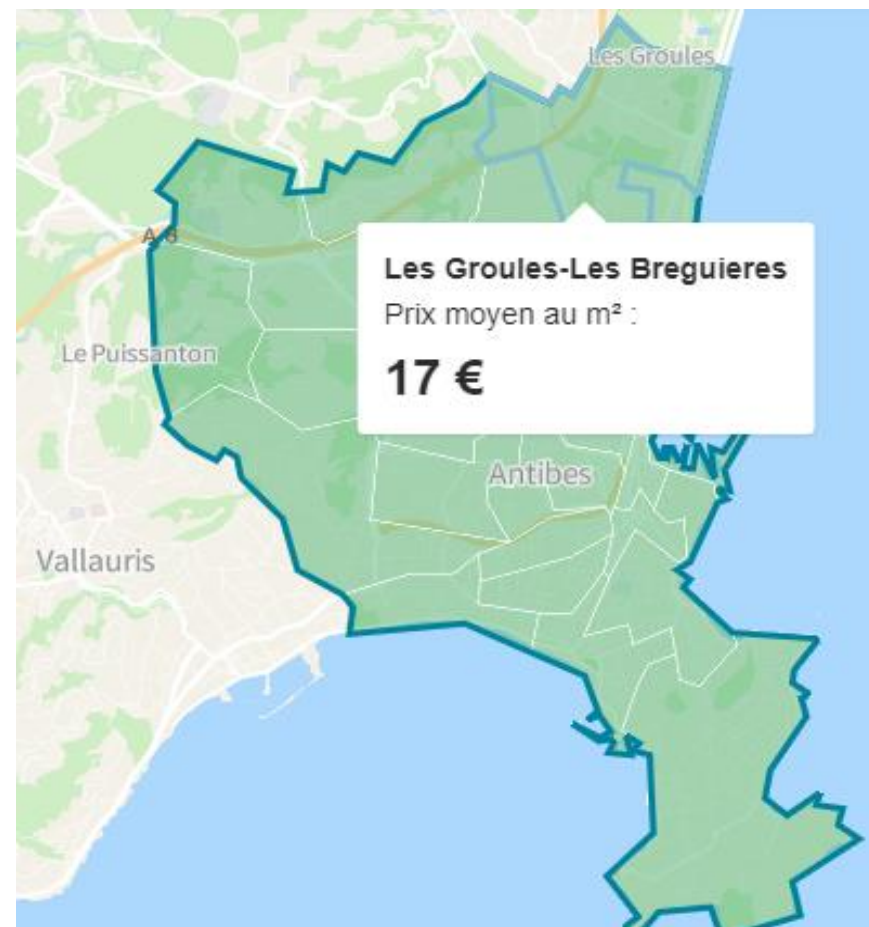
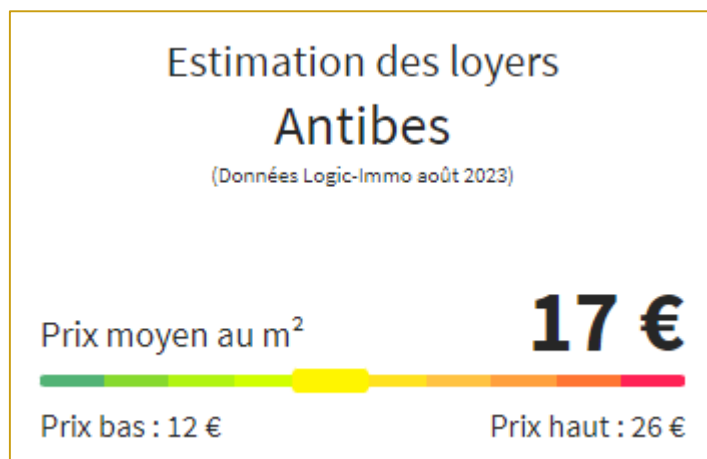
III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
ART IMMOBILIER CONSTRUCTION	Logements collectifs - Moyennes Bréguières	09/2022 : Art Immobilier Construction va réaliser 107 logements collectifs, à Antibes, 107 chemin des Moyennes Bréguières.	06600	Antibes	3ème trimestre 2025	6 636	107	73 m
SOGEFROM COTE D'AZUR	Logements collectifs - Moyennes Bréguières	04/2023 : Sogeprom Côte d'Azur (Sogeprom Realisations) va réaliser 32 logements collectifs à Antibes, 185 Chemin des Moyennes Bréguières. La commercialisation n'a pas encore débuté.	06600	Antibes	3ème trimestre 2025	2 227	32	0 m
PROMOGIM	Logements mixtes commerces - Pelissier	12/2022 : Promogim va réaliser 82 logements collectifs et 6 logements individuels, à Antibes, Avenue Jean Michard Pellissier et Rond-point des 4 chemins. Le projet a évolué. Nota : les informations sont disponibles auprès de l'agence de Nice - 105 route des Chappes "Les Chênes", 06410 BIOT - SOPH	06600	Antibes	Juin 2025	5 380	88	383 m
LOREMAG	Le Clos de Valro - Logements collectifs	04/2022 : Loremag va réaliser 54 logements collectifs, à Antibes, 1760 avenue Jules Grec.	06600	Antibes	1er trimestre 2025	2 967	54	425 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur ANTIBES – source La Cote Immo



IV. LES LOYERS

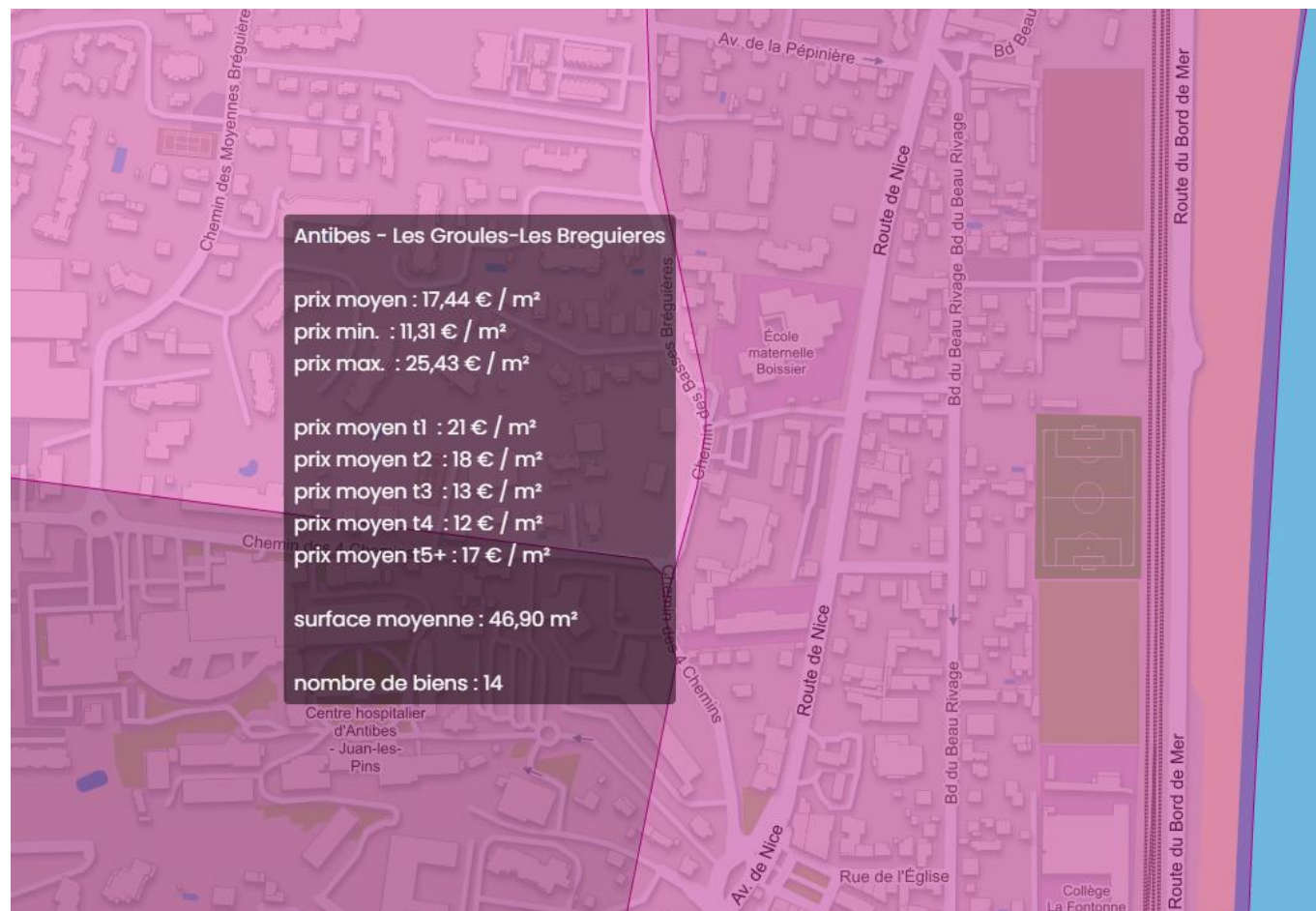
Loyers moyens HC observés sur ANTIBES – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 28 m ²	 17,91 €/m ² HC 	 3,4 ans	<u>785 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 43 m ²	 15,52 €/m ² HC 	 3,3 ans	<u>1 931 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 65 m ²	 13,40 €/m ² HC 	 4,6 ans	<u>1 315 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 84 m ²	 12,05 €/m ² HC 	 5,0 ans	<u>226 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 101 m ²	 11,57 €/m ² HC 	 3,5 ans	<u>33 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 47 m ²	 14,94 €/m ² HC 	 3,6 ans	<u>4 290 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur ANTIBES – source STELLA



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 observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 13,56 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					CAVE / PARKING		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	NB de Parking	NB de Cave
A002	T3	A	RDJ	S/E	64,05			64,05	24,29	11,93	2	2
A003	T2	A	RDJ	S/E	54,73			54,73	25,22	11,03	2	1
A101	T3	A	R+1	S/E	70,71		34,98	75,21			2	2
A102	T2	A	R+1	S/E	48,41		13,65	52,91			2	1
A201	T3	A	R+2	S/E	70,71		18,72	75,21			2	2
A202	T2	A	R+2	S/E	48,4		13,63	52,90			2	1
A301	T3	A	R+3	S/E	65,94		20,32	70,44			2	2
A302	T2	A	R+3	S/E	42,6		15,40	47,10			2	1
A303	T3	A	R+3		74,33		34,1	78,83			1	
A304	T3	A	R+3		63,04		26,16	67,54			1	
A401	T4	A	R+4	S	116,7		152,87	121,20			4	2
B001	T2	B	RDJ	S	44,64			44,64	27,94	16,11	1	
B002	T4	B	RDJ		81,12			81,12	168,23	31,12	3	2
B003	T3	B	RDJ		66,68			66,68	57,07	12,83	2	2
B103	T4	B	R+1	S	80,7		27,09	85,20			3	2
B104	T2	B	R+1	S/E	50,48		31,11	54,98			2	1
B202	T1	B	R+2	N	29,17		10,03	33,67			1	1
B203	T4	B	R+2	S	80,7		27,14	85,20			3	2
B204	T3	B	R+2	S/E	59,84		18,61	64,34			2	2
B301	T3	B	R+3	N	59,27		28,42	63,77			2	2
B302	T4	B	R+3	S	92,97		50,71	97,47			3	2
B303	T3	B	R+3	S/E	65,09		19,59	69,59			2	2

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
868 €	1 200 €	160 €	1 360 €	21,2	1 660 €	25,9
779 €	900 €	160 €	1 060 €	19,4	1 260 €	23,0
968 €	1 250 €	160 €	1 410 €	19,9	1 710 €	24,2
760 €	850 €	160 €	1 010 €	20,9	1 210 €	25,0
968 €	1 250 €	160 €	1 410 €	19,9	1 710 €	24,2
760 €	850 €	160 €	1 010 €	20,9	1 210 €	25,0
926 €	1 200 €	160 €	1 360 €	20,6	1 660 €	25,2
702 €	840 €	160 €	1 000 €	23,5	1 200 €	28,2
1 004 €	1 250 €	80 €	1 330 €	17,9	1 660 €	22,3
897 €	1 200 €	80 €	1 280 €	20,3	1 580 €	25,1
1 413 €	2 500 €	320 €	2 820 €	24,2	3 500 €	30,0
684 €	850 €	80 €	930 €	20,8	1 130 €	25,3
1 022 €	1 550 €	240 €	1 790 €	22,1	2 100 €	25,9
886 €	1 250 €	160 €	1 410 €	21,1	1 710 €	25,6
1 062 €	1 300 €	240 €	1 540 €	19,1	1 840 €	22,8
782 €	900 €	160 €	1 060 €	21,0	1 260 €	25,0
547 €	600 €	80 €	680 €	23,3	780 €	26,7
1 062 €	1 300 €	240 €	1 540 €	19,1	1 840 €	22,8
872 €	1 150 €	160 €	1 310 €	21,9	1 610 €	26,9
864 €	1 170 €	160 €	1 330 €	22,4	1 630 €	27,5
1 176 €	1 650 €	240 €	1 890 €	20,3	2 000 €	21,5
915 €	1 200 €	160 €	1 360 €	20,9	1 660 €	25,5

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme qui bénéficie d'une bonne situation, et offre des appartements bien agencés, ainsi qu'une piscine.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 200 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 000 collaborateurs en 2021
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE





CITYA SAGI IMMOBILIER
location · gérance · transaction · copropriété

 ★★★★★ 88 avis
avis général

38 Boulevard Maréchal Foch,
06600 Antibes

[Voir sur la carte](#)

[Afficher le numéro](#)

[Contacter](#)

Lundi	9h - 19h
Mardi	9h - 19h
Mercredi	9h - 19h
Jeudi	9h - 19h
Vendredi	9h - 19h
Samedi	9h - 12h / 14h - 18h
Dimanche	Fermé

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.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Aurélien DUBUQUOY
Responsable Développement - Côte d'Azur
adubuquoy@citya.com
Port : 06 14 28 47 32



