



ETUDE LOCATIVE PAR LOT en nu et en meublé



ADRESSE : 88 - 92, Boulevard Dernière, 03200 VICHY
NUMÉRO SCI : nc – Comité d'engagement le 23 juin 2023
39 logements

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : nc
FILIALE EDOUARD DENIS – RBA

ETUDE RÉALISÉE PAR CARINE REVERCHON (Chargée d'Etudes Locatives)

06 03 55 51 25 / creverchon@nexity.fr

Etude locative
par typologies

Réalisée le 19/06/2023

Etude locative par lot

Réalisée le 14/03/2024

Etude locative
actualisée par lot

1. LES CONDITIONS A RESPECTER DANS LE CADRE DE LA LOCATION EN « MEUBLE » SUITE A L'ETUDE LOCATIVE DE CE PROGRAMME

Dans le cadre de cette étude, il nous a été demandé, outre la grille locative de loyers « Marché », de proposer une estimation de loyers pour du logement meublé à l'année.

L'emplacement du projet nous permet de vous indiquer qu'un certain nombre de lots peuvent répondre à une demande de location en meublé à l'année :

- **Potentiel de 100% pour de la location meublée sur les 1P (1 lot au total) => 1 lot**
- **Potentiel de 20% pour de la location meublée sur les 2P (16 lots au total) => 3 lots**
- *La demande locative n'est pas présente sur ce secteur pour de la location en meublé à l'année à partir des 3 pièces et plus*

Date de livraison : elle doit être propice si nous souhaitons proposer ces logements à des personnes actives ou curistes, privilégier en effet une livraison entre le 2ème et 3ème Trimestre.

RAPPEL : le Décret 2015-981 du 31 Juillet 2015 précise l'aménagement indispensable pour qu'un logement soit considéré en meublé.

« Article 2 » : *Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :*

1. Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 C°
2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
3. Literie comprenant couette ou couverture
4. Plaques de cuisson
5. Four ou four à micro-ondes
6. Vaisselle nécessaire à la prise des repas
7. Ustensiles de cuisine
8. Table et sièges
9. Etagères de rangement
10. Luminaires
11. Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Les Ateliers NX (filiale NEXITY) sont en charge de l'ameublement en cas de version meublée.

Ce flyer propose les différentes ambiances qui peuvent être proposées aux clients (attention, il n'y a pas d'électroménager, ce type d'équipement doit être obligatoirement prévu dans la notice).

Ateliers NX est une agence d'architecture d'intérieur ayant déjà accompagné plus de 1000 acquéreurs.

POURQUOI UN PACK MEUBLÉ ?

UN APPARTEMENT MEUBLÉ, CLÉ EN MAIN

Choisissez le pack qui vous correspond, et nous nous occupons de l'achat du mobilier, ainsi que du transport et de l'installation dans votre logement.

DES PACKS MEUBLÉS HARMONIEUX

Scandinave | Industriel | Bord de mer | Montagne

Harmonisez et donnez du cachet à votre habitation grâce à des packs conçus par des décorateurs d'intérieur. 4 styles de packs vous sont proposés : style scandinave, industriel, bord de mer ou montagne.

COMMENT ÇA MARCHE ?

Ateliers NX vous contactera au moment de la visite d'essai afin de vous proposer les packs meublés avec le détail de la composition des packs. À la signature du devis, nous achetons le mobilier et nous organisons la livraison et l'installation du mobilier dans votre logement.

Ateliers NX

Envie d'être accompagné(e) ?

contact@lesateliersnx.fr
01 84 80 12 25

SCANDINAVE

Visuels 3D non contractuels



INDUSTRIEL

Visuels 3D non contractuels



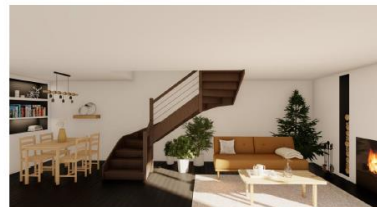
BORD DE MER

Visuels 3D non contractuels



MONTAGNE

Visuels 3D non contractuels





2. SOMMAIRE

1.	POTENTIEL LOCATIF EN VERSION MEUBLE.....	p.2
2.	SOMMAIRE.....	p.3
3.	LES ENGAGEMENTS NEXITY.....	p.4
4.	PRÉSENTATION DE LA VILLE.....	p.5
5.	CHIFFRES CLÉS	p.7
	A) LA DÉMOGRAPHIE ET LA COMPOSITION DES MÉNAGES	
	B) STATISTIQUES DU PARC IMMOBILIER	
	C) LES REVENUS ET PROFESSIONS DES MÉNAGES	
6.	LE PROJET	p.10
	A) SITUATION ET IMPLANTATION	
	B) CARTOGRAPHIES DES COMMERCES – SERVICES - ECOLES - TRANSPORTS	
	C) VUE AERIENNE	
	D) CADASTRE	
	E) PLAN DE MASSE	
	F) COMPOSITION DU PROJET	
	G) PRESTATIONS	
	H) PERSPECTIVES	
	I) ENSEIGNEMENT	
7.	RELEVÉS DE LOYERS.....	p. 15
	A) LOYERS OBSERVES SUR VICHY	
	B) REFERENCE SUR LE MEUBLE	
8.	PROGRAMMES NEUFS ATTENDUS.....	p.17
9.	GRILLE DES LOYERS EN FIN D'ETUDE.....	p.18
10.	SYNTHESE ET ANALYSE.....	p.19
11.	CONTACTS	p.20
12.	GRILLE LOCATIVE.....	p.21

UN SAVOIR-FAIRE NEXITY :

L'équipe dédiée réalise chaque année des études locatives sur plus de 150 programmes NEXITY. Spécialisés par région, les Chargés d'Etudes Locatives répondent à vos demandes en suivant une méthodologie commune :

- Analyse du site
- Analyse du programme
- Analyse socio-économique
- Analyse de l'offre et de la demande locatives

ENGAGEMENTS :

- Estimer les valeurs locatives du programme étudié, sur la base d'une analyse approfondie en tenant compte de la situation géographique, de la typologie du programme, de la réalité du marché locatif au jour de l'étude et de son potentiel de développement.
- Actualiser les estimations des valeurs des loyers au plus tard, six mois avant la livraison.
- Réaliser l'étude locative dans un délai maximal de 21 jours

CONDITIONS :

- Les loyers estimés s'entendent à la date de livraison du programme.
- Les loyers mensuels s'entendent hors charges et, le cas échéant, parking inclus.
- Le loyer bénéficiant des garanties locatives ne pourra dépasser la valeur plafond imposée par le dispositif fiscal en vigueur retenu par le bailleur.



INFORMATIONS CLES	
LOCALISATION	
DEMOGRAPHIE	✓ 24 980 habitants en 2019 - source INSEE
DESSERTE DU TERRITOIRE	✓ Territoire bien desservi par la route avec accès rapide à l'Autoroute A719 (reliant l'agglomération de Vichy à l'A71) ✓ Gare SNCF «VICHY» - train Intercités (grande ligne hors TGV) permettant un accès à PARIS-BERCY en 3h. ✓ Plusieurs bus en circulation sur l'agglomération ✓ Aéroport de Vichy-Charmeil
ETABLISSEMENTS SCOLAIRES + COMMERCES	✓ Crèches + Etablissements scolaires (maternelle au lycée) ✓ Offre large de services et commerces en cœur de ville + diverses enseignes en périphérie (centre commercial LES AILES avec hypermarché CORA, GRAND FRAIS, etc.)
PARC IMMOBILIER	✓ Commune avec un parc nettement dominé par l'habitat collectif ✓ Parc très majoritairement ancien : 11% seulement de résidences principales construites après 1991.
ACTIVITE ECONOMIQUE	✓ Pôle commerçant très développé. Destination touristique connue avec sa station thermale (commerces du centre-ville ouverts le dimanche)

4. PRÉSENTATION DE LA VILLE

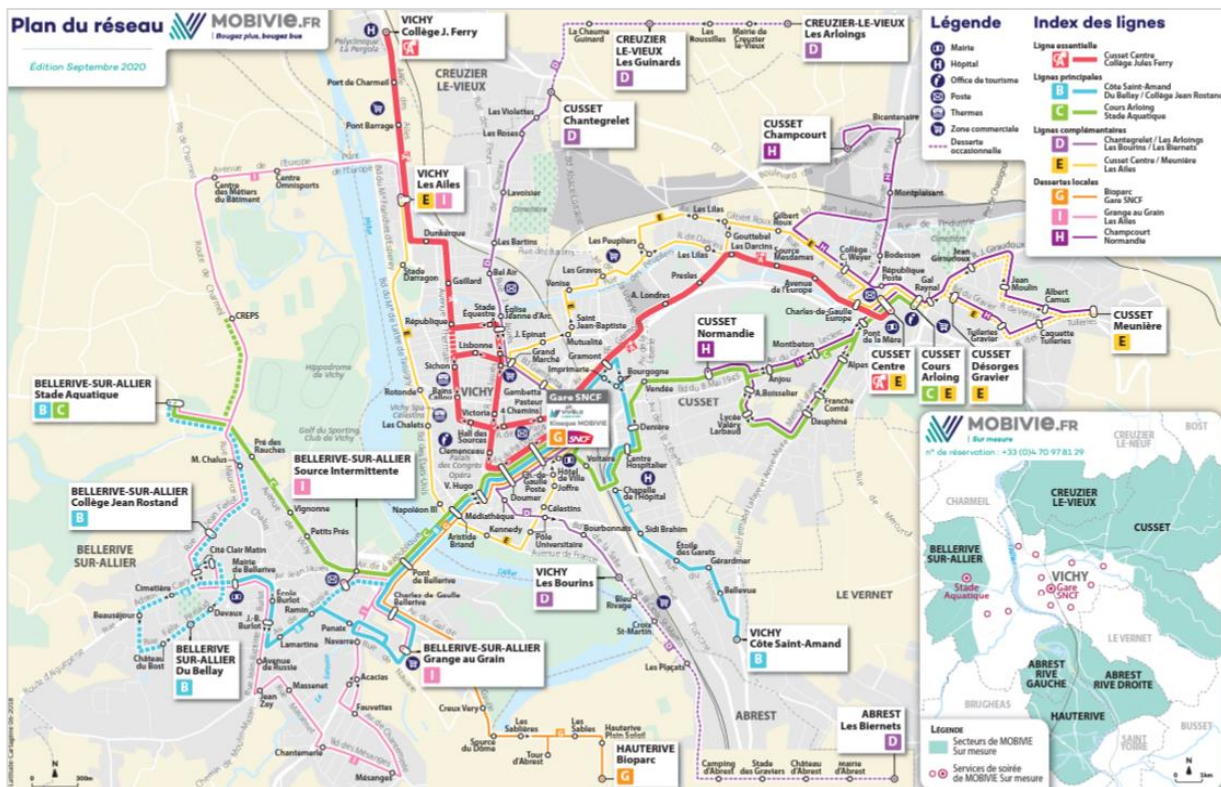
Les entreprises

Construit autour du concept **santé, beauté, forme**, le tissu industriel de Vichy compte notamment **les entreprises qui colportent le nom de la ville dans le monde entier**.

- **LIDV** (Laboratoires Industriels de Vichy – groupe L'OREAL- 800 personnes), c'est là que sont fabriqués, conditionnés tous les produits cosmétiques "Vichy" et exportés dans le monde entier. L'institut, qui a ouvert en septembre 2008 au sein du Spa Les Célestins, est la "vitrine" de la marque auprès de ses clients et prescripteurs (dermatologues et pharmaciens) du monde entier, qui viennent en séjour à Vichy.
- **La Pastillerie de Vichy**, entreprise centenaire, fabrique les millions de célèbres pastilles octogonales "Vichy" et les exporte dans de multiples pays.
- **Le Groupe Castel** exploite et met en bouteilles les fameuses eaux "Vichy-Célestins" et "Saint-Yorre".

Vichy voit aujourd'hui se multiplier des PME/PMI, souvent axées sur des **travaux de haute technologie** à forte valeur ajoutée. Beaucoup d'entreprises se créent ou se délocalisent dans le bassin de Vichy, dans les zones d'activités développées par la Communauté d'Agglomération.

Desserte du territoire – en transports en commun :



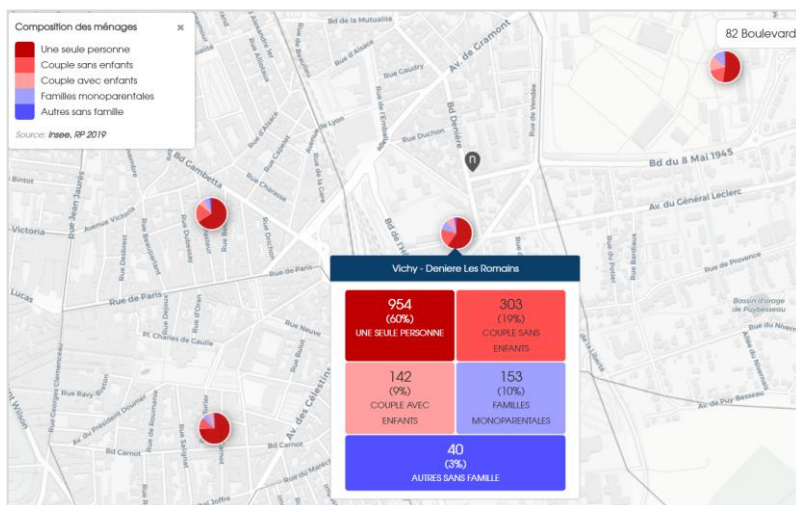
- L'aéroport de Vichy-Charmeil est à seulement 5kms du centre-ville ; il accueille des vols privés en provenance de toute la France et de l'étranger
- L'aéroport international de Clermont-Ferrand/Aulnat est à seulement 35min de Vichy
- Vichy dispose d'une gare SNCF située au cœur de la ville / Liaisons quotidiennes direct avec Paris (Gare de Bercy), à 3h de Vichy en Intercités / Liaisons quotidiennes direct avec Lyon, à 1h30 de Vichy en TER
- Réseau Mobivie / Les lignes Flixbus les plus proches sont à Clermont-Ferrand, Saint Etienne et Lyon.

a) La démographie et la composition des ménages

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	33 506	32 117	30 527	27 714	26 528	25 221	25 325	24 980
Densité moyenne (hab/km²)	5 727,5	5 490,1	5 218,3	4 737,4	4 534,7	4 311,3	4 329,1	4 270,1

La population se stabilise depuis 2008

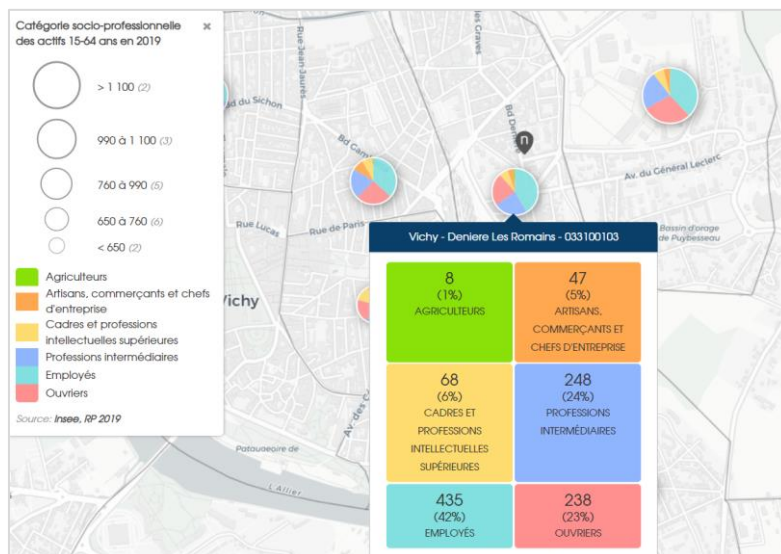
Composition des ménages + répartition des CSP au sein du quartier du projet



A RETENIR :

Majorité de personnes célibataires sur le quartier.

La CSP Employés est la plus représentée sur le quartier en 2019.

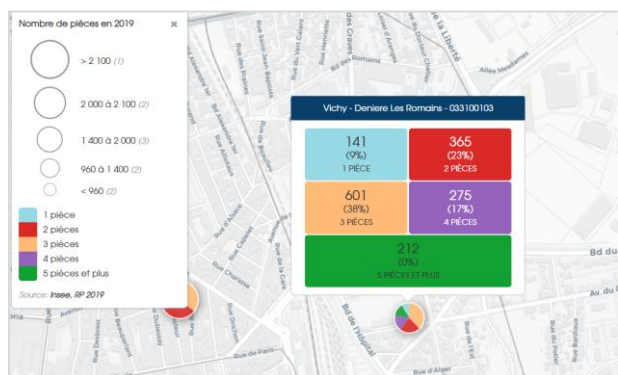


b) Statistiques clés du parc immobilier **au sein du quartier du projet**

• Par catégorie :



• Par typologie :

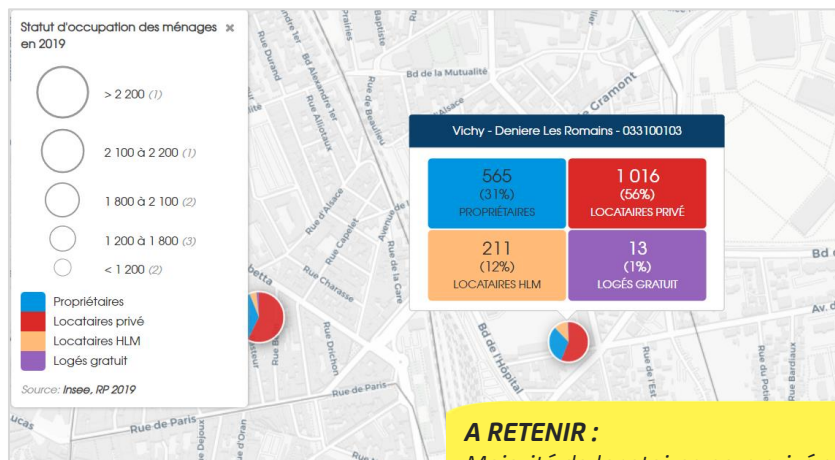


A RETENIR :

Parc immobilier nettement dominé par l'habitat collectif.

La typologie T3 domine sur le quartier du projet, suivie par la typologie T2.

• Par statut d'occupation des ménages :



A RETENIR :

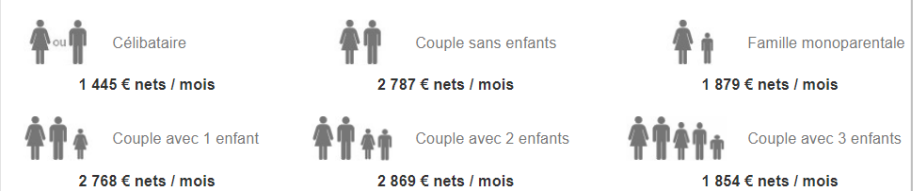
Majorité de locataires parc privé sur le quartier du projet.
Les propriétaires franchissent la barre des 30% également.
La proportion de logements sociaux reste limitée sur le quartier.

c) Les revenus et professions des ménages

Revenus des ménages fiscaux en 2020 sur la commune

	2020
Nombre de ménages fiscaux	14 705
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	24 024
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 740
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	41

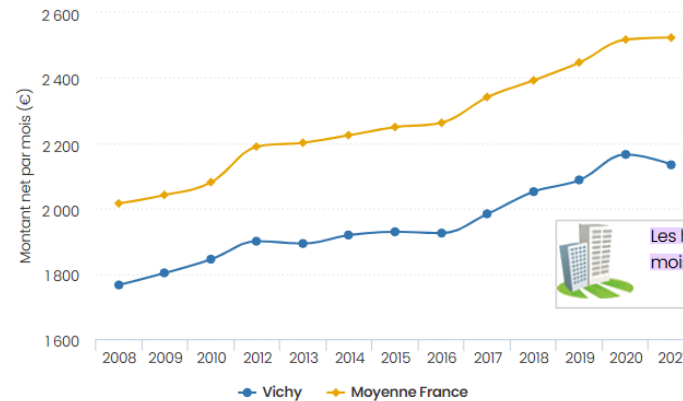
Revenus détaillés des ménages à Vichy



Evolution des revenus fiscaux moyens par foyer (vs Moyenne France) :

Evolution des salaires à Vichy

Evolution des salaires nets mensuels moyens (source : JDN d'après l'Insee)



A RETENIR :

Revenus mensuels nets moyens inférieurs à la moyenne française.



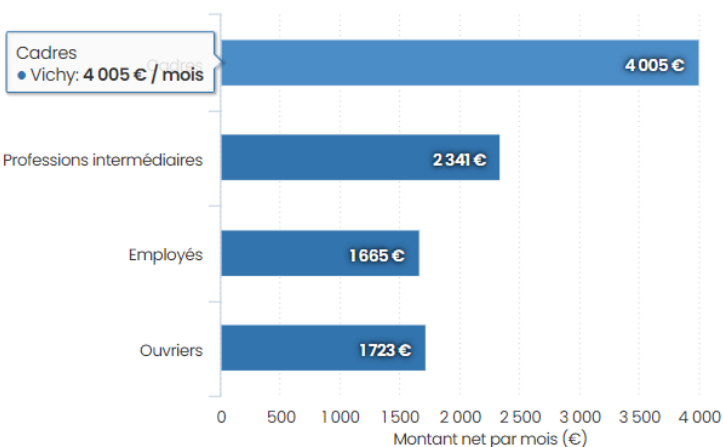
Les habitants de Vichy (Allier) gagnent en moyenne **2 134 € nets** par mois, soit **25 610 € nets** par an.

Source : calculs JDN d'après données Insee, 2021

© JDN 2024

Salaires par CSP à Vichy

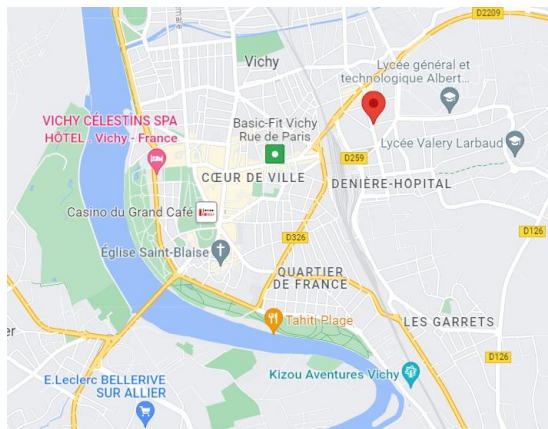
Salaires nets mensuels moyens en 2021 (source : JDN d'après l'Insee)



© JDN 2024

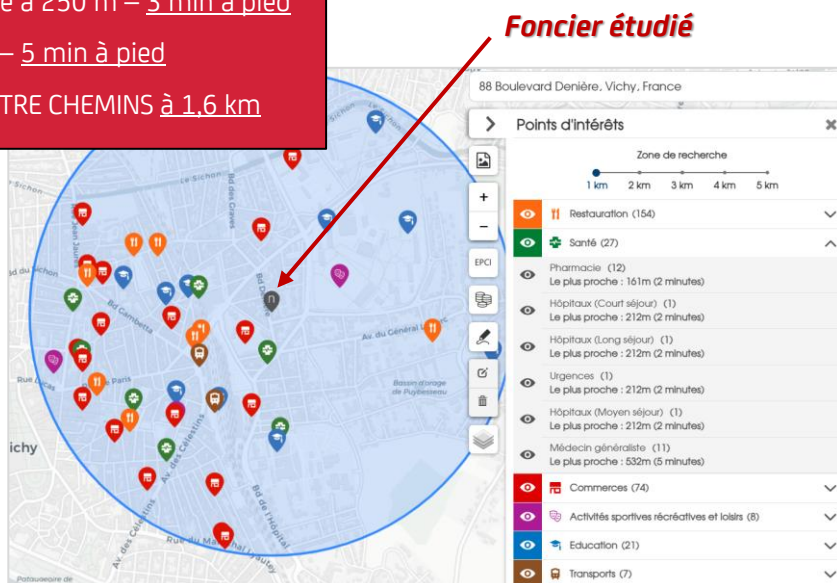
a) Situation et implantation

- Emprise terrain : **88-92, boulevard Dernière à 03200 VICHY**
- Arrêt de bus au pied du projet – arrêt « Bourgogne ».
- Ce secteur hétérogène est caractérisé par un tissu ancien de type faubourg composé de morphologies urbaines diversifiées entre des maisons et des bâtiments.
- Le tènement est composé de plusieurs bâtisses sur rue et d'une villa sur l'arrière du terrain.
- Il est projeté, la démolition des bâtisses existantes sur rue et la création d'un bâtiment collectif de 6 niveaux.

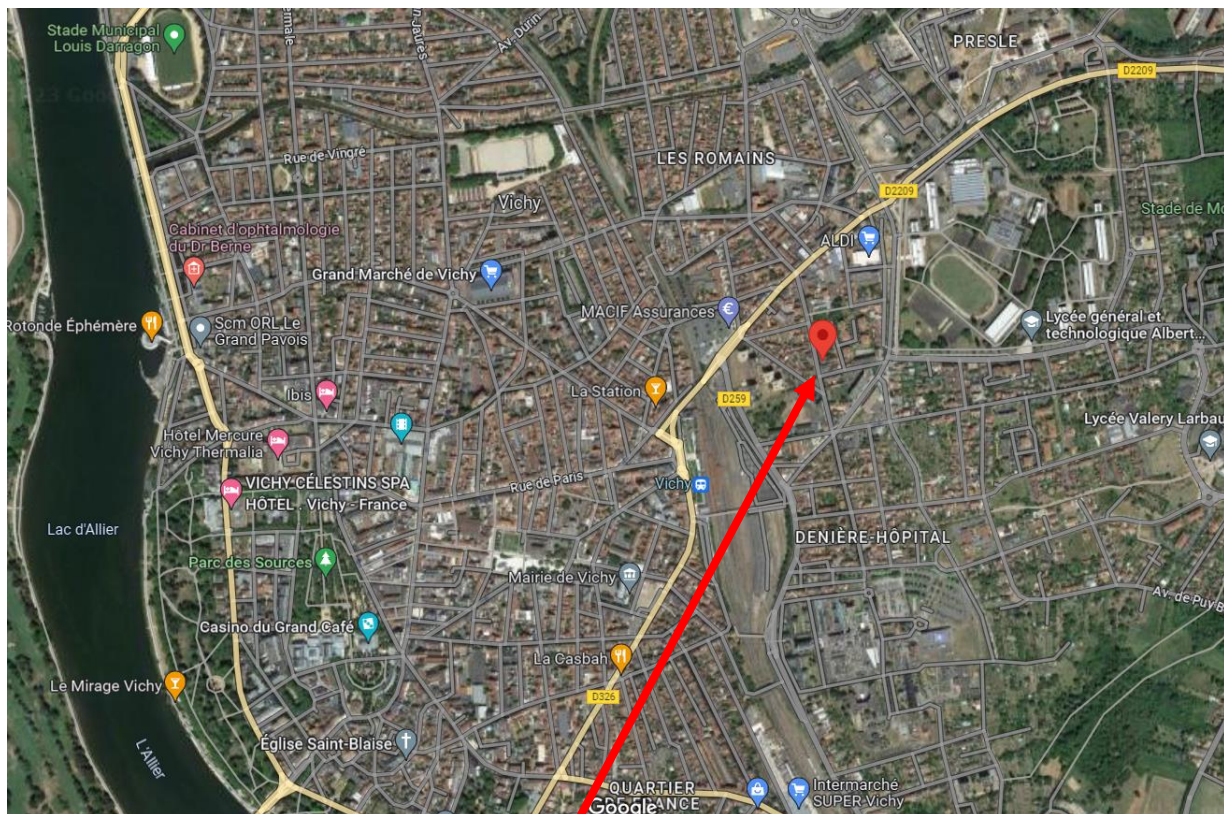


b) Cartographie des structures commerciales, service, scolaires et de déplacements (via logiciel interne HEXAGONE)

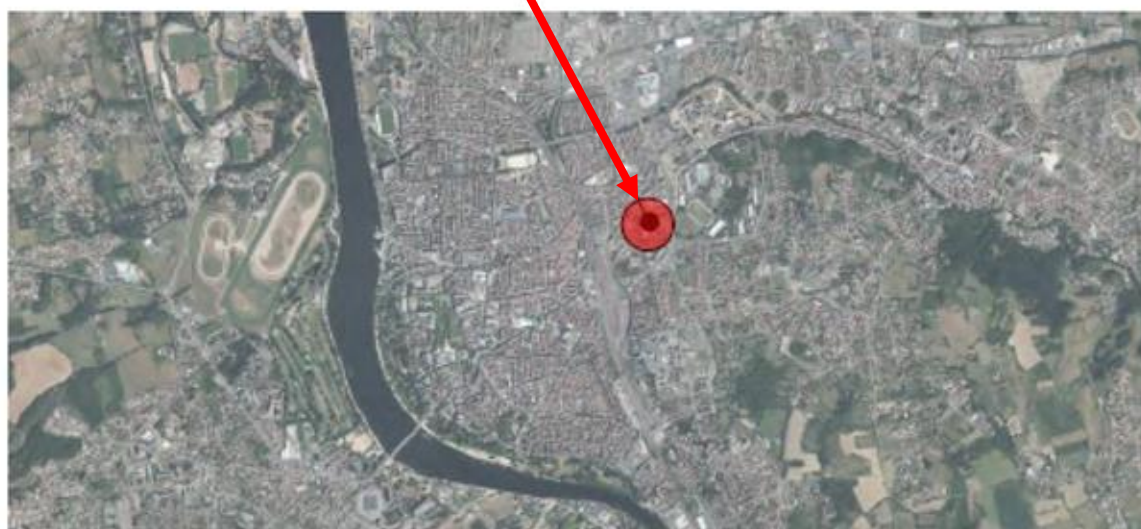
- Centre-ville commerçant à 800 m – 11 min à pied
- Accès Gare SNCF à 600 m (via passerelle) – 8 min à pied
- Station-service + boulangerie à 250 m – 3 min à pied
- Supermarché ALDI à 400 m – 5 min à pied
- Centre commercial LES QUATRE CHEMINS à 1.6 km



c) Vue aérienne



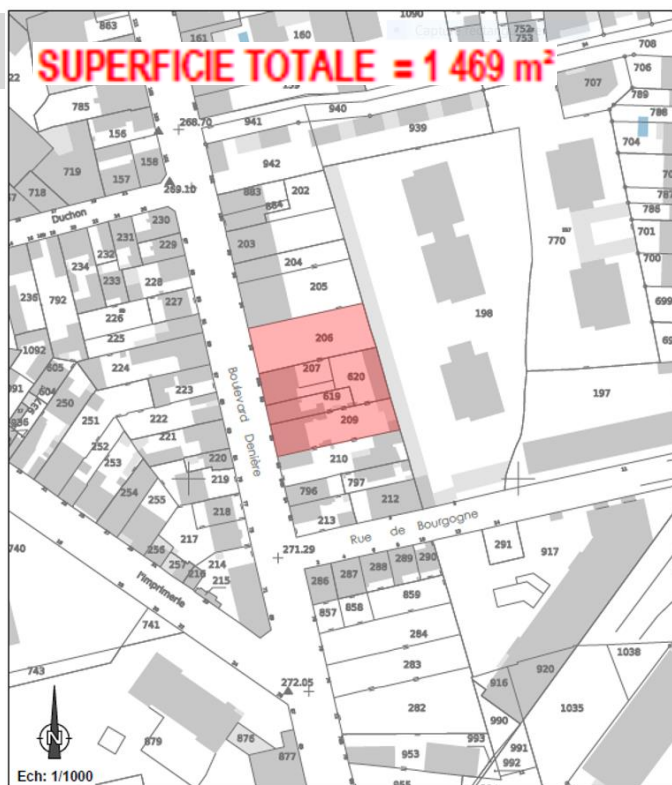
Site du projet



Ech: 1/20000

d) *Plan de cadastre*

Les parcelles constituant le terrain
sont situées au 88-90-90B-92 Bd Denière.



e) *Plan masse*



f) Composition du projet

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 39 logements sur 1 bâtiment neuf en R+3 surmontée d'un double attique, sur un niveau de sous-sol. Elle propose des typologies variées programmées du 1 au 4 pièces.

31 places de stationnements sont situées en sous-sol et accessibles depuis le Boulevard Denière.

Aucun logement social prévu n'est prévu à l'opération.

TYPE	Nombre de lots	Surface moyenne en m ²	Surface minimale en m ²	Surface maximale en m ²
T1	1 lot	30,16 m ²		
T2	16 lots	44,76 m ²	39,35 m ²	48,69 m ²
T3	19 lots	66,75 m ²	60,69 m ²	74,17 m ²
T4 Attique	3 lots	81,72 m ²	80,38 m ²	83,70 m ²
Total	39 lots			

g) Prestations (notice définitive non communiquée au jour de l'étude)

▪ Prestations parties privatives

- ❖ Chauffage électrique + ECS PAC + 30 panneaux PV Ouest ; l'électricité du chauffage sera assurée par les panneaux PV
- ❖ Carrelage 45x45 dans les pièces de vie et du parquet stratifié dans les chambres
- ❖ Volets roulants PVC ou ALU manuel dans les chambres et système électrique dans la pièce de vie
- ❖ Les T1/T2 comporteront des douches et les T3/T4 seront composé d'une baignoire, avec un meuble vasque miroir éclairé
- ❖ Visiophone et accès sécurisé

▪ Prestations parties communes

- ❖ Parking et local vélos en sous-sol, local vélo au RDC
- ❖ Hall d'entrée sécurisé avec accès Vigik

h) Perspectives

Perspective sur Boulevard Denière



Perspective sur jardin



Perspective sur Boulevard Denière



a) Loyers observés sur la commune de VICHY (via les sites SE LOGER, BIEN ICI, LEBONCOIN, sites d'agences en direct, etc.)

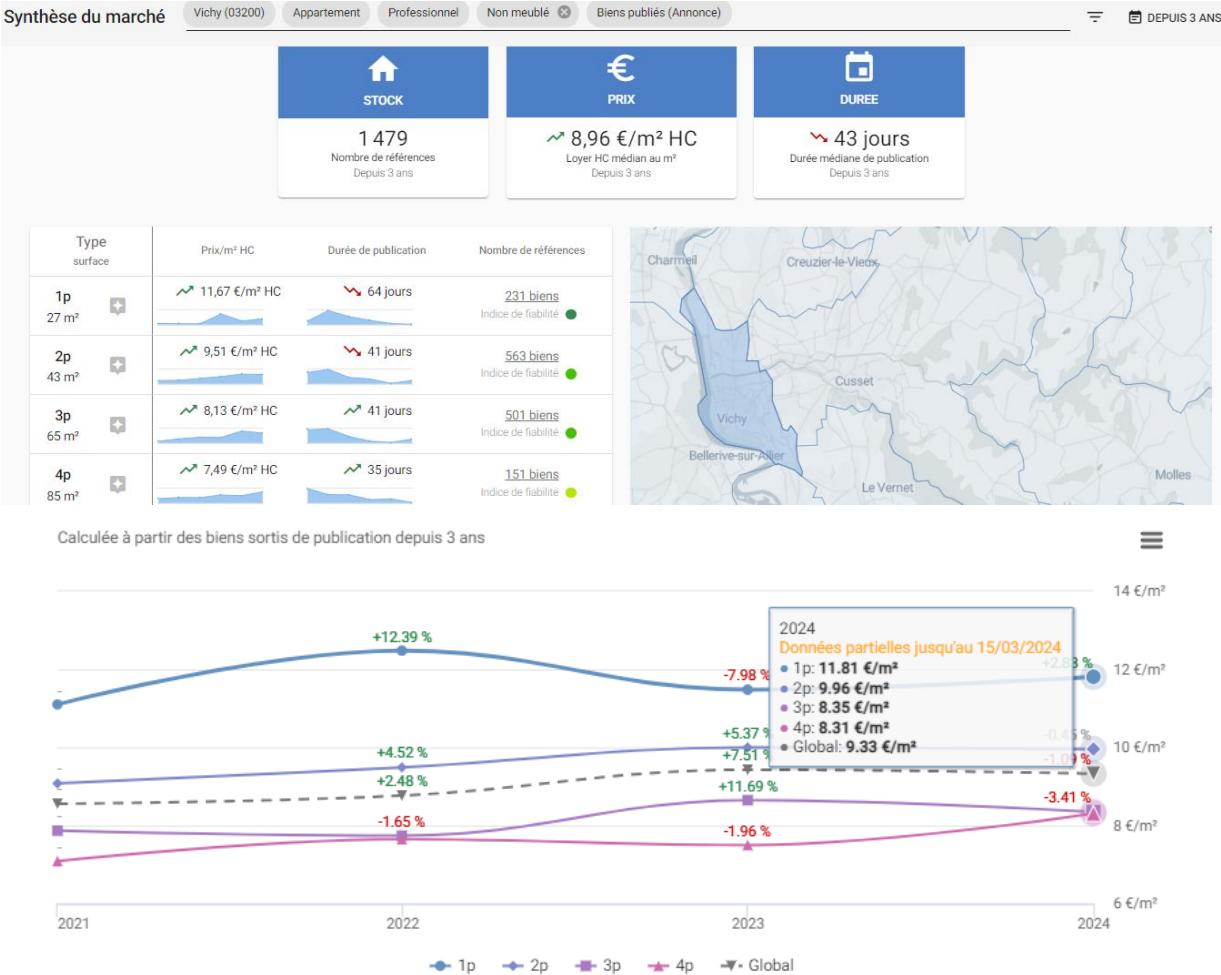
L'offre locative existe sur toutes les typologies actuellement ;

75 annonces issues de professionnels sur la plateforme SE LOGER (biens vides ou meublés).

Ci-contre, les références les plus pertinentes pour notre étude (orientées sur biens NEUFS ou REFAITS A NEUF) :

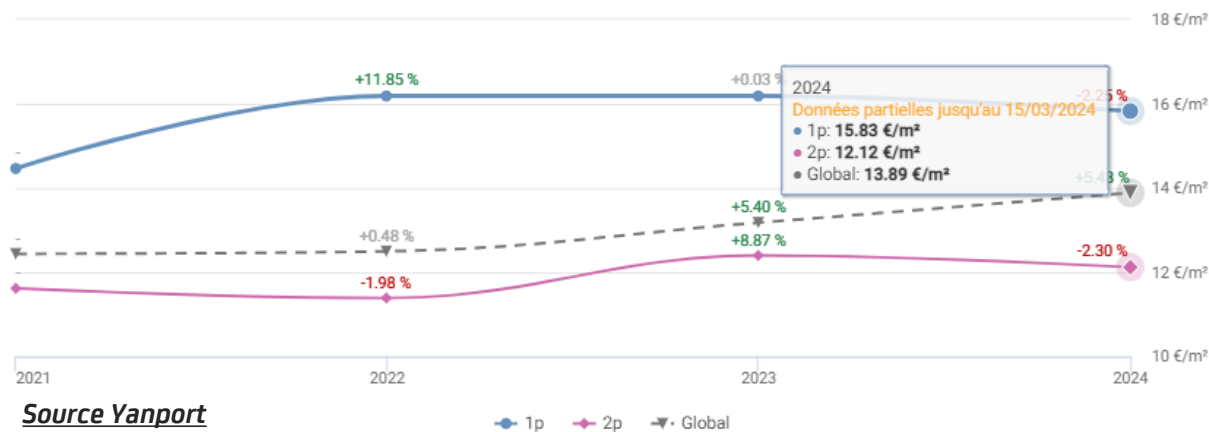
VISUEL DU BIEN À LOUER	DESCRIPTIF DU BIEN À LOUER
	Centre-ville / ANCIEN REFAIT A NEUF • ST de 18,72 m ² Coin cuisine meublé équipé, mezzanine 6 m ² , chauffage indiv, électrique • LOYER : 350 € HC / 385 € CC
	« RESIDENCE DES BOURBONS » / 2009 (rue des Bartsins) • T2 de 37,70 m ² Coin cuisine équipé, PKG ss-sol, chauffage indiv, électrique • LOYER : 375 € HC / 400 € CC • Dispositif fiscal : BORLOO NEUF
	RESIDENCE récente / 2010 • T2 de 40,10 m ² Coin cuisine meublé équipé, balcon, PKG ss-sol, chauffage indiv, électrique • LOYER : 416 € HC / 446 € CC
	Centre-ville / ANCIEN REFAIT A NEUF • T3 de 59,50 m ² Cuisine meublé équipé, balcon, PKG ss-sol, chauffage indiv, via pompe à chaleur • LOYER : 790 € HC / 840 € CC

Relevés Clameur – Yanport 2024



b) Références sur le meublé

Calculée à partir des biens sortis de publication depuis 3 ans



Sur Se Loger, une cinquantaine d'annonces sont visibles, avec un loyer moyen :

- de **450€ charges comprises pour un T1**,
- et **650€ CC pour un 2 pièces**.

Sur

bien'ici : seulement 2 annonces de meublés :

Location d'un appartement meublé à Vichy - Coeur de Ville...
1 à 2 pièces

Louer Vichy - Coeur de Ville

Appartement Votre budget 1 à 2 pièces Surface

+ Afficher tous les critères (1 sélectionné) CRÉER UNE ALERTE

2 appartements à Vichy - Coeur de Ville

Appartement meublé 1 pièce 15 m²
03200 Vichy (Coeur de Ville)
350 € par mois charges comprises

Appartement meublé 2 pièces 52 m²
03200 Vichy (Coeur de Ville)
320 € par mois charges comprises

Vichy, une ville réputée pour ses thermes et son patrimoine historique, connaît actuellement un véritable essor immobilier.

La commune offre une qualité de vie enviable avec son cadre naturel, ses infrastructures modernes et sa richesse culturelle. De plus en plus de personnes sont attirées par les atouts de la ville, ce qui stimule la demande de biens immobiliers. La beauté de l'environnement, les installations de loisirs, les services de santé et l'accès facile aux transports en font une destination de choix pour les futurs occupants.

L'offre limitée de biens immobiliers à Vichy combinée à une demande croissante a entraîné une augmentation des prix dans certains quartiers. Les quartiers centraux, proches des commodités et des attractions, sont particulièrement prisés, tout comme le secteur de notre étude.

Liste non exhaustive –
source: www.immoneuf.com



Logements neufs à Vichy Millésime 1853

à partir de 189.000 €

Livraison 4ème trimestre 2025

À deux pas des thermes, du parc des Sources, du centre commercial Les Quatre Chemins et à 7 min** à pied de la gare, ce lieu de vie rare signé Cogedim allie le charme de l'ancien, le confort du neuf et l'intimité d'une résidence de 25 appartements seulement. Déclinés du studio au 4 pièces, ils...

[Accès au détail du programme](#)

Parking Balcon



4

Documentation gratuite



Appartements neufs à Vichy Vichy - Cogedim Club®

à partir de 204.080 €

Livraison 4ème trimestre 2025

Cogedim s'engage pour votre pouvoir d'acheter. Devenir propriétaire c'est toujours possible : allégez vos mensualités ! Jusqu'à 600 € / mois remboursés pendant 4 ans. Voir conditions détaillées sur cogedim.com ou en espace de vente. Grand Lancement au coeur de Vichy, découvrez une nouvelle...

[Accès au détail du programme](#)

LMP-LMNP Parking Résidence services



2

Documentation gratuite

Une autre résidence NEUVE / Promotion EDOUARD DENIS est attendue ;
il s'agit d'une résidence ETUDIANTE « REDWOOD » - située rue Fleury.



À titre indicatif, la commune de VICHY se situe en zone B2 dans le cadre du dispositif fiscal PINEL 2024. Elle est désormais exclue du dispositif depuis le 1^{er} janvier 2018, qui est recentré sur les zones A bis, A et B1.

Les loyers de cette grille sont des estimations, qui s'appuient sur une analyse du potentiel locatif de chaque lot en fonction du marché locatif à la date de l'étude et de son potentiel de développement à la date de livraison ; Ces loyers pourront être ajustés ou confirmés par le rédacteur de l'étude dans les six mois précédant la livraison du bien.

Les loyers sont estimés sur la base d'un chauffage individuel.

Loyer garage boxé : 50€ HC / mois - Loyer stationnement aérien : 30€ / mois.

PRÉCONISATIONS POUR UNE BONNE MISE EN LOCATION :

- ✓ Prévoir l'aménagement et l'équipement de leur cuisine facilitant nettement l'installation
- ✓ Prévoir des placards de rangement dans les chambres et dégagements
- ✓ Equiper les receveurs de douche d'une paroi vitrée
- ✓ Favoriser les espaces verts sur le programme – notamment arbres hauts pour lots sur rue
- ✓ Prévoir une livraison de l'opération entre AVRIL et JUILLET pour pouvoir commercialiser dans les meilleures conditions

✓ Le marché locatif :

- Marché porteur et dynamique avec une demande régulière à l'année.
- **Demande locative orientée essentiellement sur la typologie T2, mais aussi sur les T1 et T3** (surtout aux saisons Printemps + Été).
- **Offre locative inférieure à la demande.**
- **Localisation projet : attractive** – à 600 m seulement de la gare SNCF. Arrêt de bus au pied du projet. Proximité établissements scolaires.
- **Clientèle relativement large de candidats :**
 - Étudiants
 - Actifs et jeunes actifs
 - Familles
 - Retraités
- La présence d'un **stationnement sera conseillée dès la typologie T2**. Cependant, l'absence d'un stationnement sur la typologie T1 et pour quelques T2, ne sera pas bloquant pour la mise en location, en raison de la proximité GARE SNCF.
- Les **produits NEUFS** sont rares et **très prisés des candidats locataires** et se louent très souvent dans de bonnes conditions.
- La présence d'une **annexe extérieure** (*balcon/ loggia ou terrasse classique ou tropézienne*) devient **de plus en plus demandée** et favorisera la mise en location.

- **En conclusion**, nous pouvons être **confiants sur l'arrivée de ce futur projet**, qui répondra à une **demande locative sur** l'ensemble des typologies.

La programmation est **cohérente dans son ensemble**.

Enfin, pour une mise en location réussie et pérenne, les loyers doivent être en cohérence avec les revenus moyens des candidats sur le secteur.



VOTRE AGENCE :

52, avenue Julien
63000 CLERMONT-FERRAND



TÉLÉPHONE :

04 73 91 52 38



DIRECTION :

M. MUSSO

CARINE REVERCHON

Chargée d'études locatives



FABIENNE CLENET

Directrice études locatives



Le 14/03/2024





Document confidentiel
Ne pas diffuser aux clients investisseurs

GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS TRIES PAR LOT

Date de réalisation	Réalisée le 14 Mars 2024	
Nom du programme	88 - 92, Boulevard Denière, 03200 VICHY	
Date prévisionnelle livraison	nc	Zone PINEL B2 - 2024

Bâtiment	Numéro de lot	Type	Etage	Surface habitable	Terrasse	Balcon	Jardin	Surface fiscale annexes	Surface fiscale retenue	Surface fiscale utile	Orientation principale	Stationnement aérien	Stationnement boxé	Loyers meublés HC/m stationnement inclus	Loyer marché/mois HC* / stationnement inclus	Prix marché / m² / mois stationnement inclus
	1001	T3	RDJ	74,17 m²		6,84 m²	12,40 m²	6,84 m²	3,42 m²	77,59 m²	E		x		795 €	10,72 €/m²
	1002	T3	RDJ	73,69 m²		6,84 m²	11,70 m²	6,84 m²	3,42 m²	77,11 m²	E		x		790 €	10,72 €/m²
	1003	T2	RDJ	45,81 m²		5,00 m²	24,75 m²	5,00 m²	2,50 m²	48,31 m²	E		x	640 €	560 €	12,22 €/m²
	1004	T3	RDJ	65,93 m²		9,00 m²	32,56 m²	9,00 m²	4,50 m²	70,43 m²	E		x		765 €	11,60 €/m²
	1005	T3	RDC	64,12 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	68,12 m²	O		x		730 €	11,38 €/m²
	1006	T1	RDC	30,16 m²				0,00 m²	0,00 m²	30,16 m²	O			400 €	350 €	11,60 €/m²
	1101	T3	1er	69,81 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	74,31 m²	E		x		770 €	11,03 €/m²
	1102	T2	1er	45,76 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	48,76 m²	E			580 €	500 €	10,93 €/m²
	1103	T2	1er	45,81 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	48,31 m²	E			580 €	500 €	10,91 €/m²
	1104	T3	1er	65,93 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	70,43 m²	E		x		750 €	11,38 €/m²
	1105	T3	1er	64,12 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	68,12 m²	O		x		740 €	11,54 €/m²
	1106	T2	1er	41,70 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	44,20 m²	O			545 €	465 €	11,15 €/m²
	1107	T2	1er	45,63 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	48,63 m²	O	x		610 €	530 €	11,62 €/m²
	1108	T3	1er	62,56 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	66,56 m²	O		x		720 €	11,51 €/m²
	1201	T3	2ème	67,97 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	72,47 m²	E		x		765 €	11,25 €/m²
	1202	T2	2ème	45,76 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	48,76 m²	E			585 €	505 €	11,04 €/m²
	1203	T2	2ème	45,81 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	48,31 m²	E			585 €	505 €	11,02 €/m²
	1204	T3	2ème	65,93 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	70,43 m²	E		x		755 €	11,45 €/m²
	1205	T3	2ème	67,82 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	71,82 m²	O		x		765 €	11,28 €/m²
	1206	T2	2ème	43,99 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	46,49 m²	O	x		595 €	515 €	11,71 €/m²
	1207	T2	2ème	48,69 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	51,69 m²	O			615 €	535 €	10,99 €/m²
	1208	T3	2ème	68,34 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	72,34 m²	O		x		770 €	11,27 €/m²
	1301	T3	3ème	69,81 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	74,31 m²	E		x		780 €	11,17 €/m²
	1302	T2	3ème	45,76 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	48,76 m²	E		x	640 €	560 €	12,24 €/m²
	1303	T2	3ème	45,81 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	48,31 m²	E		x	640 €	560 €	12,22 €/m²
	1304	T3	3ème	65,93 m²		9,00 m²		9,00 m²	4,50 m²	70,43 m²	E		x		760 €	11,53 €/m²
	1305	T3	3ème	67,82 m²		8,00 m²		0,00 m²	0,00 m²	67,82 m²	O		x		770 €	11,35 €/m²
	1306	T2	3ème	43,99 m²		5,00 m²		5,00 m²	2,50 m²	46,49 m²	O	x		600 €	520 €	11,82 €/m²
	1307	T2	3ème	48,69 m²		6,00 m²		6,00 m²	3,00 m²	51,69 m²	O		x	670 €	590 €	12,12 €/m²
	1308	T3	3ème	66,49 m²		8,00 m²		8,00 m²	4,00 m²	70,49 m²	O		x		765 €	11,51 €/m²
	1401	T4	4ème	83,70 m²	34,56 m²			9,00 m²	4,50 m²	88,20 m²	E		x		900 €	10,75 €/m²
	1402	T2	4ème	39,35 m²	5,34 m²	6,00 m²		11,34 m²	5,67 m²	45,02 m²	E			550 €	470 €	11,94 €/m²
	1403	T4	4ème	81,09 m²	24,20 m²			9,00 m²	4,50 m²	85,59 m²	SE		x		870 €	10,73 €/m²
	1404	T4	4ème	80,38 m²	24,20 m²			9,00 m²	4,50 m²	84,88 m²	SO		x		860 €	10,70 €/m²
	1405	T2	4ème	41,64 m²	9,50 m²			9,00 m²	4,50 m²	46,14 m²	O			560 €	480 €	11,53 €/m²
	1501	T3	5ème	65,34 m²		6,68 m²		6,68 m²	3,34 m²	68,68 m²	NE		x		765 €	11,71 €/m²
	1502	T3	5ème	61,77 m²		5,54 m²		5,54 m²	2,77 m²	64,54 m²	SE		x		730 €	11,82 €/m²
	1503	T3	5ème	60,69 m²		5,53 m²		5,53 m²	2,77 m²	63,46 m²	SO		x		720 €	11,86 €/m²
	1504	T2	5ème	41,88 m²		4,39 m²		4,39 m²	2,20 m²	44,08 m²	NO		x	605 €	525 €	12,54 €/m²
TOTAL 39 lots																

Loyer garage boxé : 50€ HC / mois - Loyer stationnement aérien : 30€ / mois

Dans le cadre de cette étude, il nous a été demandé de réaliser une grille de loyers pour du logement meublé à l'année.
En raison de l'emplacement, nous pouvons indiquer que les typologies suivantes peuvent répondre à une demande de location meublée :
* Potentiel de 100% de l'opération pour de la location meublée sur 1P (1 lot au total) => 1 lot (étudiants, alternants, stagiaires, jeunes actifs, curistes)
* Potentiel de 20% de l'opération pour de la location meublée sur 2P (16 lots au total) => 3 lots (étudiants, alternants, stagiaires, jeunes actifs, curistes)
* La demande locative n'a pas été identifiée sur ce secteur pour de la location en meublé à l'année à partir des 3 pièces et plus.
** Date de livraison : elle doit être propice, entre le 2ème et le 3ème Trimestre, si nous souhaitons proposer ces logements à des personnes actives.

RAPPEL : le décret 2015-981 du 31 Juillet 2015 précise l'aménagement indispensable pour qu'un logement soit considéré en meublé. "Article 2 / Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants : 1. Literie comprenant couette ou couverture; 2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher; 3. Plaques de cuisson; 4. Four ou four à micro-ondes; 5. Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à – 6 C°; 6. Vaisselle nécessaire à la prise des repas; 7. Ustensiles de cuisine; 8. Table et sièges; 9. Etagères de rangement; 10. Luminaires; 11. Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.