

ETUDE LOCATIVE

PROPOLIS

19 rue de Son-Tay – 33 800 BORDEAUX

Livraison : T3 2028



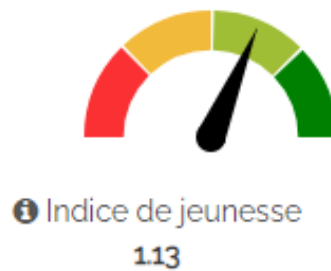
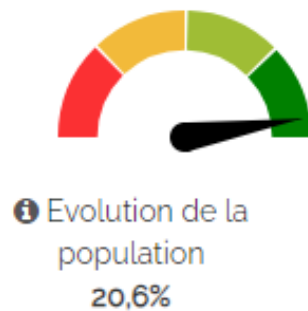
I. LA VILLE



FRANCE > GIRONDE (33) > BORDEAUX (33000-33100-33200-33300-33800)

POPULATION

259 809
habitants



LOGEMENTS



i Nb logements par ménage
1,07



i Taux de Vacance
7,5%



i Locataires privés
52,2%



i Logements HLM
13,8%



i Propriétaires
32,1%

REVENUS



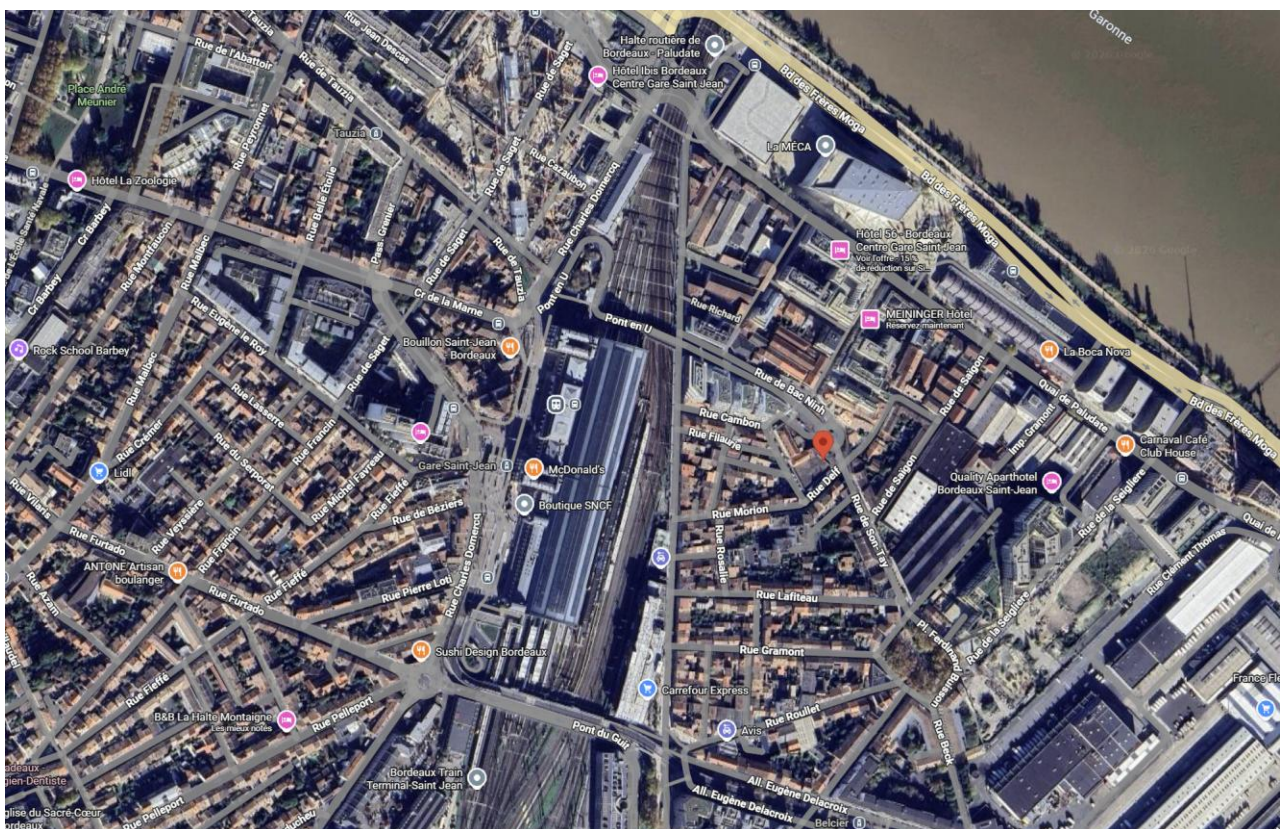
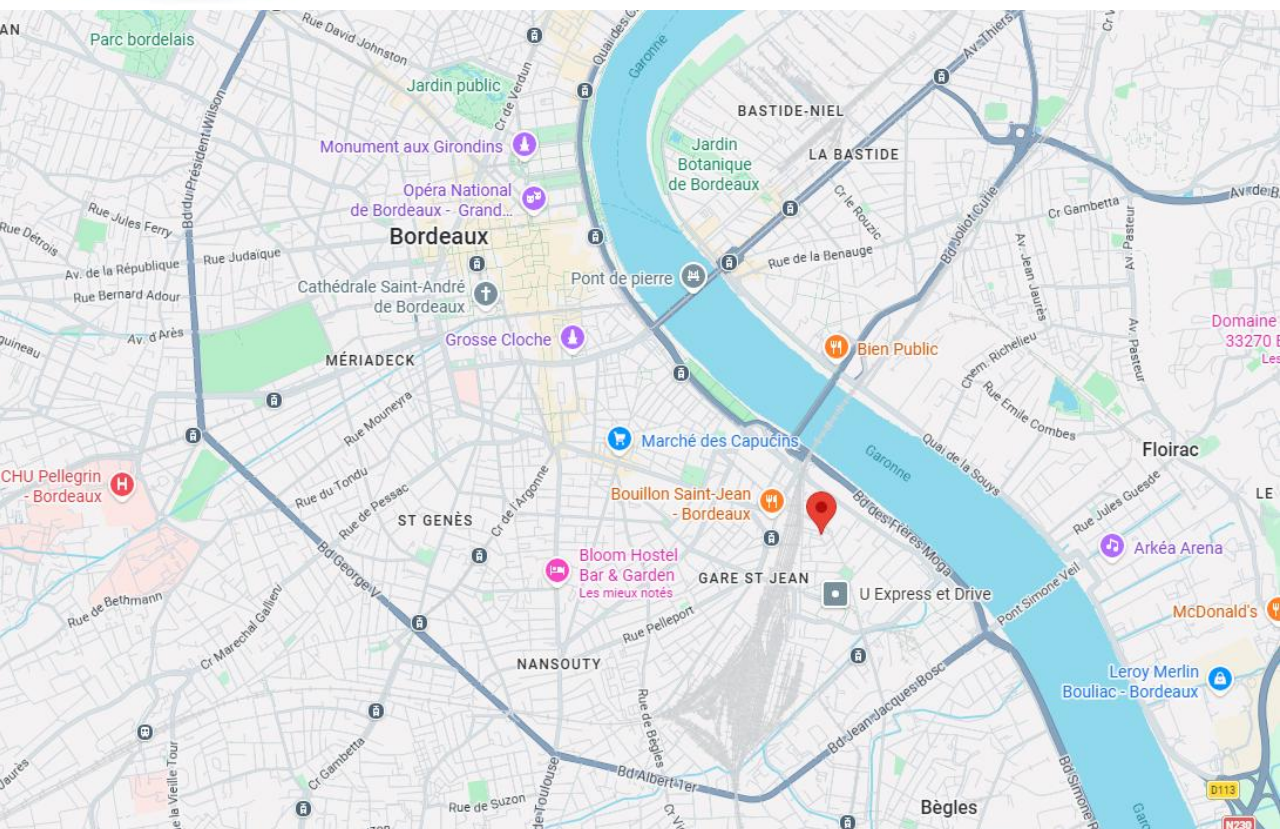
i Revenus
110



i Chômage
13,4%

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé à l'entrée de **Bordeaux**, dans un quartier St Jean-Belcier qui connaît un nouvel essor, à proximité des services et commodités (commerces de proximité, supermarchés, restaurants, banques dans un rayon de 5 min*, centre commercial Halle Boca à 6 min*, du Marché d'Intérêt National à 5 min**), des infrastructures scolaires (maternelle-primaire à 4 min*, collège à 10 en bus, lycée à 8 min*), d'études supérieures (Sup de Pub à 7 min*, ISFEC à 5 min**) et de loisirs (centre d'Art La Méca, salle de spectacles, à 4 min*, salle de sport, bibliothèque, jardins de l'Ars à 5 min*). Desserte : arrêts de bus (1-Aréna) « Paludate » et (31) « Méca » à 4 min*, station de Tram (C-D) et gare TER/TGV/LGV de St-Jean à 8 min*, desservant Paris en 2 h, accès rapide (3 min**) à la rocade et A631, aéroport international de Bordeaux-Mérignac à 23 min**.

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

II. LE PROJET

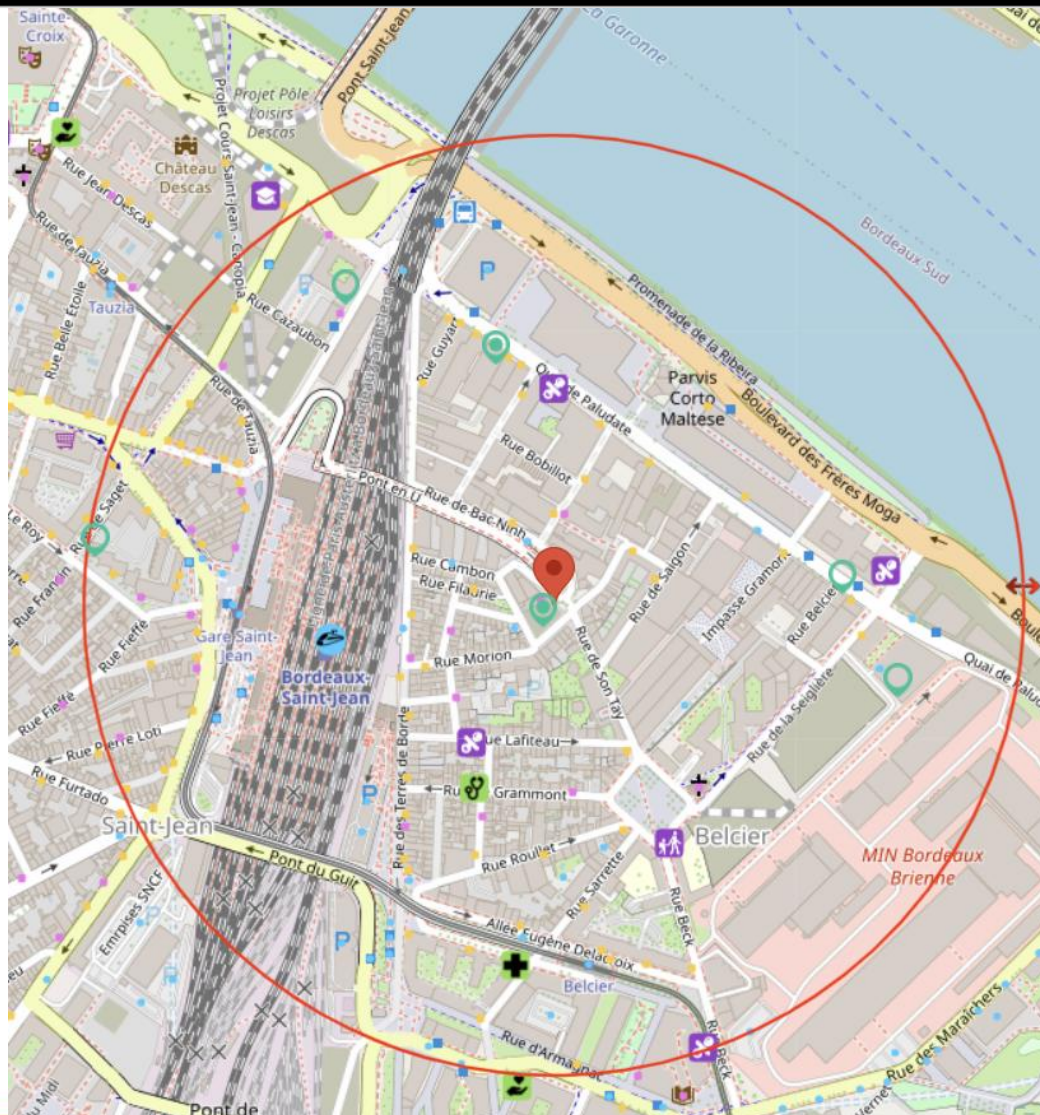
Le projet est composé d' un bâtiment en R+6.

Notre étude porte sur 14 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	1	27,1 m ²
T2	2	52,9 m ²
T3	7	64,5 m ²
T4	1	98,8 m ²
T5	3	104,7 m ²
TOTAL	14	71,2 m²

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m ²)	Nombre logements	Proximité
DEROMEDI SA	Résidence hôtelière - Le Roy	11/2022 : Dromedi SA (Complexe Hotelier Euro Bordeau) va réaliser une résidence hôtelière de 35 chambres et un espace restauration, à Bordeaux, 42 rue Eugène Le Roy.	33077	Bordeaux	2ème trimestre 2026	1 502	n.c.	489 m
APSYS RETAIL PARK	Canopia - ZAC Saint-Jean Belcier	08/2024 : Le programme proposera également 10 000 m ² de restauration. (source : presse) 10/2022 : Le projet est renommé "Canopia". (source : presse) 09/2021 : Le Conseil de Bordeaux Métropole a validé en juillet 2021, le nouveau projet de la rue Saget : - 36 700 m ² de surfaces commerciales;	33800	Bordeaux	2ème trimestre 2027	80 555	189	388 m
COGEDIM AQUITAINE - PAYS BASQUE	Art de Rive - Programme mixte- ZAC St-Jean Belcier	03/2025 : Le projet développe 370 logements dont une résidence étudiante gérée par le Crous de 210 logements ainsi qu'un centre UCPA de 3 648 m ² avec piscine qui sera livrée fin 2026 . 04/2023 : Le programme "Art de Rive" devrait être livré au 1er trimestre 2026. (source : site internet promoteur)	33800	Bordeaux	3ème trimestre 2027	18 959	160	378 m
ALTAE	Programme mixte - ZAC Saint-Jean Belcier	12/2022 : Altae va réaliser 51 logements collectifs, 4 070 m ² de bureaux et 1544 m ² de locaux d'activités, à Bordeaux, 95 - 97 quai de Paludate, au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier.	33800	Bordeaux	2025/2026	9 644	51	307 m
ADIM NOUVELLE AQUITAINE	Ensemble mixte - ZAC Saint-Jean Belcier	01/2020 : Icade Promotion et Adim Nouvelle Aquitaine projettent de réaliser en copromotion un programme immobilier, à Bordeaux, sur l'îlot Guyart de la ZAC Saint-Jean Belcier. Il pourrait accueillir 3 900 m ² de commerces, 27 000 m ² de bureaux, environ 14 logements collectifs, 2 300 m ² pour une école	33800	Bordeaux	2027	48 080	15	280 m
ICADE PROMOTION	Ensemble mixte - ZAC Saint-Jean Belcier	01/2020 : Icade Promotion et Adim Nouvelle Aquitaine projettent de réaliser en copromotion un programme immobilier, à Bordeaux, sur l'îlot Guyart de la ZAC Saint-Jean Belcier. Il pourrait accueillir 3 900 m ² de commerces, 27 000 m ² de bureaux, environ 14 logements collectifs, 2 300 m ² pour une école	33800	Bordeaux	2027	48 080	15	280 m
LEGENDRÉ IMMOBILIER	Horia - Logements collectifs	03/2026 : Legendre Immobilier va réaliser le programme "Horia", à Bordeaux, 3 - 7 rue des Impasses, 15 rue de Son-Tay et 21 rue Cambon. Le projet issu du permis de construire n°231 de 2024, initialement déposé par Réalités (SCCV Son-Tay) a été transféré à Legendre Immobilier.	33800	Bordeaux	1er semestre 2028	3 835	60	53 m
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	Stonelight - Logements commerce	03/2026 : Le projet est transféré à Legendre Immobilier. 12/2024 : La commercialisation de la résidence "Stonelight" est en cours, un appartement de type T2 est vendu à partir de 255 000 €, pour un T3 à partir de 335 000 € (source : site internet promoteur) 10/2024 : Réalités Maitrise d'Ouvrage	33800	Bordeaux	Mi 2027	3 835	45	28 m
PROMO OUEST IMMOBILIER	Logements collectifs- Delf- ZAC Saint-Jean Belcier	10/2024 : Promo Ouest Immobilier (SCCV 19 Son Tay) va réaliser 44 logements collectifs, à Bordeaux, 5 - 19 rue de Delf et rue Son Tay au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier.	33800	Bordeaux	2026/2027	3 092	44	12 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur BORDEAUX – source Se Loger

Prix de location au m²
Bordeaux

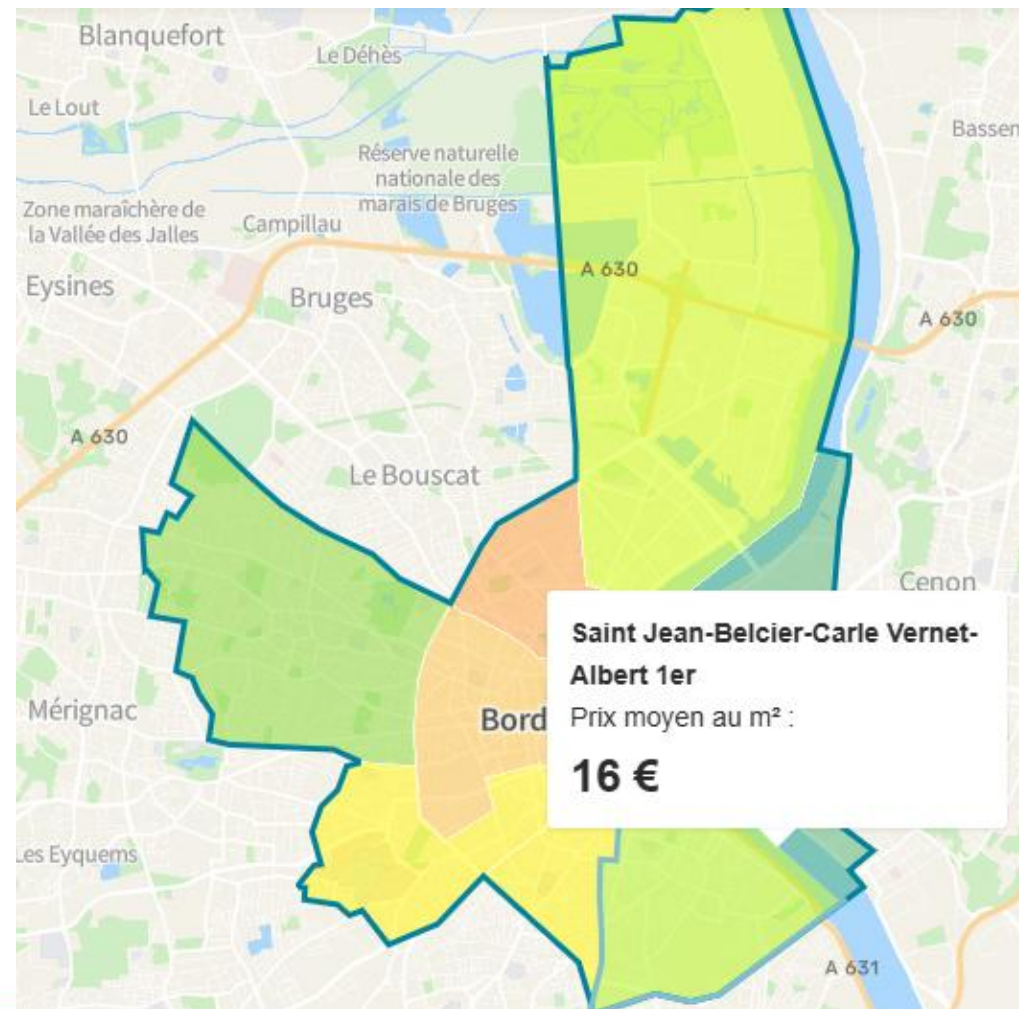
Données baromètre Loyers SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m² | [+ de détails](#)

16 €













Prix bas : 11 €

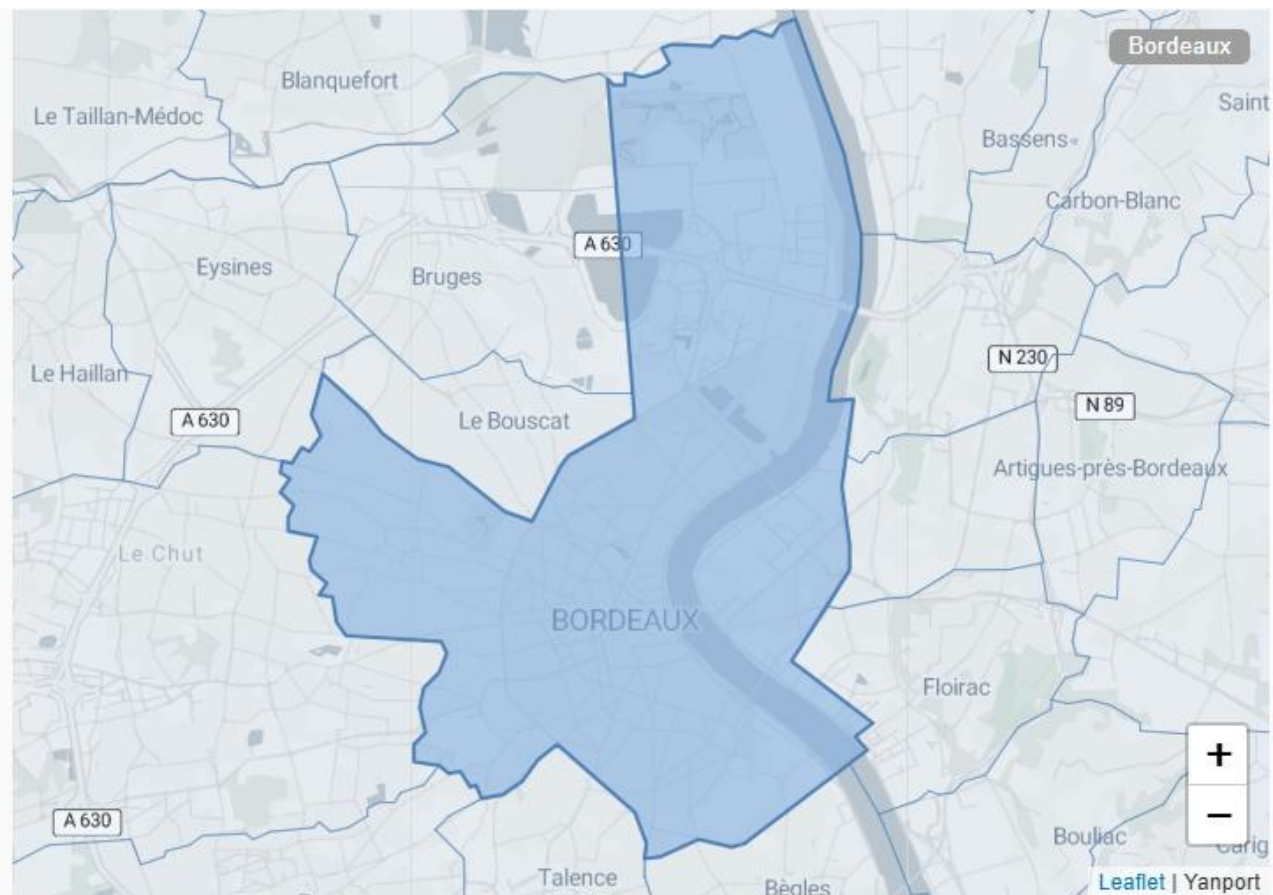
Prix haut : 24 €



IV. LES LOYERS

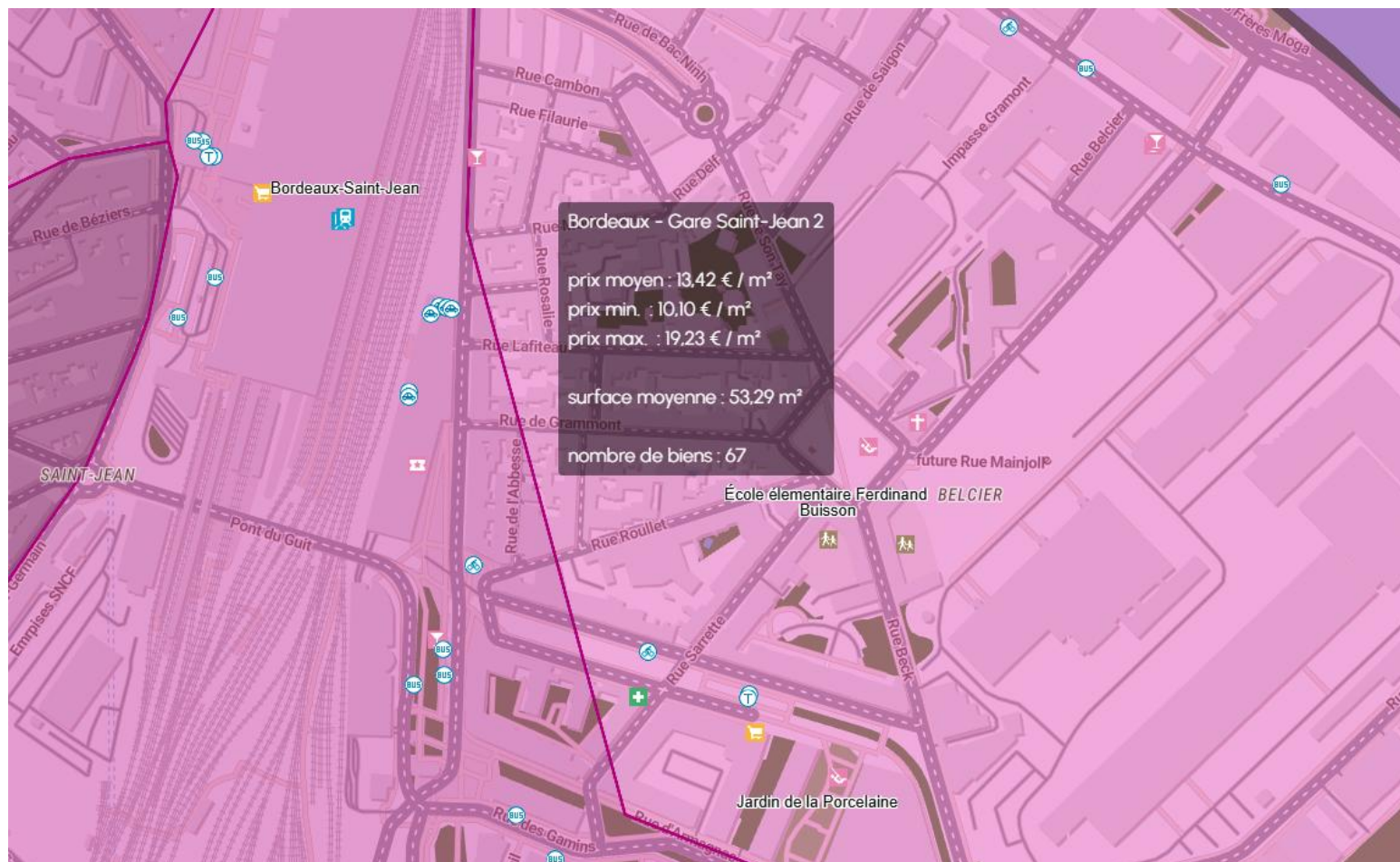
Loyers moyens HC observés sur BORDEAUX – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 25 m ²	→ 19,69 €/m ² HC 	 1,9 ans	<u>1 474 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 45 m ²	→ 14,01 €/m ² HC 	 2,8 ans	<u>2 255 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 66 m ²	→ 12,11 €/m ² HC 	 3,0 ans	<u>1 514 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 87 m ²	→ 11,35 €/m ² HC 	 2,8 ans	<u>349 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 117 m ²	→ 10,91 €/m ² HC 	→ 2,8 ans 	<u>58 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 46 m ²	→ 13,83 €/m ² HC 	→ 2,7 ans 	<u>5 650 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur BORDEAUX – 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 et de l'arrêté préfectoral relatif à l'encadrement des loyers sur Bordeaux, nos préconisations de loyers sont les suivantes :

PROPOLIS BORDEAUX (33)

Zonage Jeanbrun A

Encadrement des Loyers :

Zone 4

valeur : 14,64 € / m²

DESIGNATION										SURFACES			PARKING
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	---------

N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
A302	T2	A	R+3		45,84		4,71	48,20		
A304	T2	A	R+3		59,89		6,86	63,32		
A305	T3	A	R+3		79,85		12,63	84,35		
A403	T3	A	R+4		61,32		5,33	63,99		
A404	T3	A	R+4		66,53		25,35	71,03		
A405	T5	A	R+4		121,1		31,66	125,60		
A501	T3	A	R+5		59,3		8,76	63,68		
A502	T3	A	R+5		62,97		6,63	66,29		
A503	T3	A	R+5		62,19		19,01	66,69		
A504	T3	A	R+5		59,3		4,70	61,65		
A505	T4	A	R+5		98,79		7,14	102,36		
A601	T5	A	R+6		95,74		60,98	100,24		
A602	T1	A	R+6		27,07		20,73	31,57		
A603	T5	A	R+6		97,39		71,26	101,89		

LOYER PLAFOND

PLAFOND Jeanbrun HC *
769 €
927 €
1 148 €
936 €
1 008 €
1 562 €
932 €
960 €
956 €
911 €
1 333 €
1 306 €
554 €
1 327 €

LOYERS NON MEUBLÉS				LOYERS MEUBLÉS		
--------------------	--	--	--	----------------	--	--

LOYER ENCADRE MAJORE HC	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER ENCADRE MAJORE HC	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
706 €	680 €	680 €	14,8	807 €	760 €	17 €
922 €	750 €	750 €	12,5	1 054 €	800 €	13 €
1 086 €	960 €	960 €	12,0	1 246 €	1 080 €	14 €
834 €	870 €	870 €	14,2	957 €	990 €	16 €
905 €	930 €	930 €	14,0	1 038 €	1 010 €	15 €
1 514 €	1 330 €	1 330 €	11,0	1 744 €	- €	- €
806 €	860 €	860 €	14,5	925 €	970 €	16 €
856 €	865 €	865 €	13,7	982 €	990 €	16 €
846 €	870 €	870 €	14,0	970 €	990 €	16 €
806 €	860 €	860 €	14,5	925 €	970 €	16 €
1 235 €	1 180 €	1 180 €	11,9	1 423 €	1 230 €	12 €
1 197 €	1 250 €	1 250 €	13,1	1 379 €	- €	- €
468 €	570 €	570 €	21,1	539 €	630 €	23 €
1 217 €	1 260 €	1 260 €	12,9	1 402 €	- €	- €

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé dans un quartier en transformation, proche de la gare, du centre ville (tram à moins de 10 min à pied), des quais et donc de l'accès à la rocade.

Le projet permettra de cibler une population de jeunes actifs (T1 et T2) , quelques étudiants, mais essentiellement des couples avec familles.

L'offre locative en meublé devra être limitée aux T1 et à quelques T2 afin de permettre une mise en location pérenne et durable

VI. LA SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA LOCATION MEUBLÉE



**Un accompagnement personnalisé,
votre patrimoine valorisé.**

Votre agence Citya propose d'accompagner vos clients dans la fiscalité avantageuse du dispositif LMNP* grâce au Pack **home invest**

- Un pack mobilier complet
- Un pack cuisine adapté
- Un accompagnement comptable, juridique et fiscal personnalisé

Plaquette commerciale sur demande
cityahomeinvest@citya.com



*Loueur Meublé Non Professionnel

VI. LES AMBIANCES HOME INVEST'



Ambiance
Eden Nature



Ambiance
Contemporain



Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Planche d'ambiance par typologie sur demande :
cityahomeinvest@citya.com

VI. NOS TARIFS EXCLUSIFS

Eden Nature



CONTEMPORAIN



Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Tarifs comprenant la livraison +
la main d'œuvre

home invest	Capsule Citya
T1 : 5 000 €	T1 : 4 150 €
T2 : 6 100 €	T2 : 5 200 €
T3 : 7 800 €	T3 : 6 500 €
T4 : 9 100 €	T4 : 7 500 €

Tout le nécessaire
pour une location
meublée, répondant
aux critères de la loi
ALUR.

C'est nouveau !

spécial
-20m²

Home Invest' présente :
la solution « petites surfaces »

Nouveauté

Capsule Citya
Moderne & Dynamique



Eden Nature



Capsule Citya
Moderne & Dynamique 3 290 €



Eden Nature
4 390 €



VI. PACK CUISINE ADAPTÉ Á VOTRE LOGEMENT

Bénéficiez d'une solution adaptée à votre logement

**home
invest**

T1/T2 : 3 750 €

T3/T4 : 4 150 €

FACADES : Coloris mat au choix



Plan de travail : Coloris au choix



Compris dans l'offre de l'offre de base :

- Plaque Vitrocéramique
- Hotte aspirante
- Evier avec mitigeur
- Conception, livraison et pose

Options disponibles à la commande :

- Four BEKO BBIE13300XC (ou équivalent)
- Réfrigérateur Combiné 170 cm gris pose libre SHARP SJBB04NTXSF (ou équivalent)
- Crédence fond de hotte
- Crédence fond de hotte + crédence toute longueur



VII. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 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
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Burdigala

copropriété gérance location transaction



Christian Simon

Directeur

chrSimon@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



41 Cours Saint-Louis,
33000 Bordeaux

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 498 avis

IX. 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

	<p>Sébastien ESCANDE Responsable Développement Grand Sud-Ouest sescande@citya.com Tél. : 05 57 14 47 04 Port : 06 19 73 60 00</p>	
---	--	---

