

ETUDE LOCATIVE

VILLA ROSALIA

34 Chemin de Saint-Marc - 06 130 GRASSE

Livraison : T1 2027



I. LA VILLE



FRANCE > ALPES-MARITIMES (06) > GRASSE (06130-06520)

Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
A	OUI	14,03 €/m ²	NON	-

POPULATION

48 708 habitants



i Evolution de la population
11,0%



i Indice de jeunesse
0.92

LOGEMENTS



i Nb logements par ménage
132



i Taux de Vacance
9.0 %



i Locataires privés
28.8 %



i Logements HLM
11.8 %



i Propriétaires
55.4 %

REVENUS



i Revenus
98

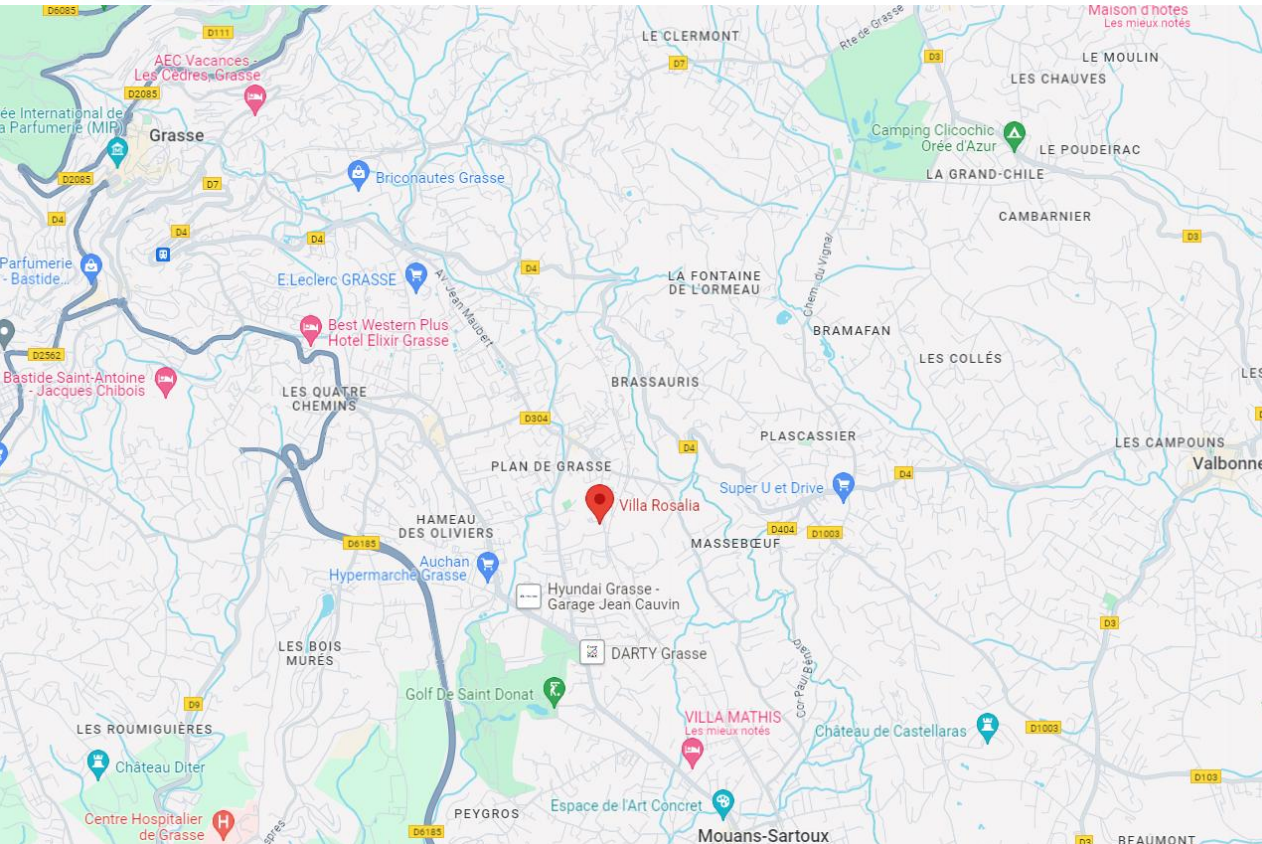


i Chômage
13.8 %

Source :



II. LE PROJET



Le projet est situé dans les Alpes-Maritimes, à **Grasse**, dans le quartier du Plan, proche des commodités (commerces de proximité, restaurants, banque, mairie annexe, à 3 min*), des infrastructures scolaires (maternelle à 5 min*, élémentaire à 3 min*, collège à 6 min*), et des loisirs (complexe sportif, tennis, stade, centre équestre, golf dans un rayon de 7 min**, cinéma de Mouans-Sartoux à 10 min**). Proche des centre commerciaux Axe 85 et de la Paoute (6 min**), du centre commercial Aushopping (8 min**), du centre hospitalier de Grasse (15 min**), et de la technopole Sophia Antipolis (Campus Universitaire et instituts de recherches) à 20 min**. Desserte : commune desservie par le bus, accès aisé à la Pénétrante Cannes-Grasse en 8 min**, aéroports Cannes-Mandelieu à 35 min**.

*à vélo ou trottinette- **en voiture

II. LE PROJET

Ce projet est composé de 12 logements répartis sur un bâtiment en R+2, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 12 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	1	44,5 m ²
T3	8	62,1 m ²
T4	3	80,3 m ²
TOTAL	12	65,2 m²



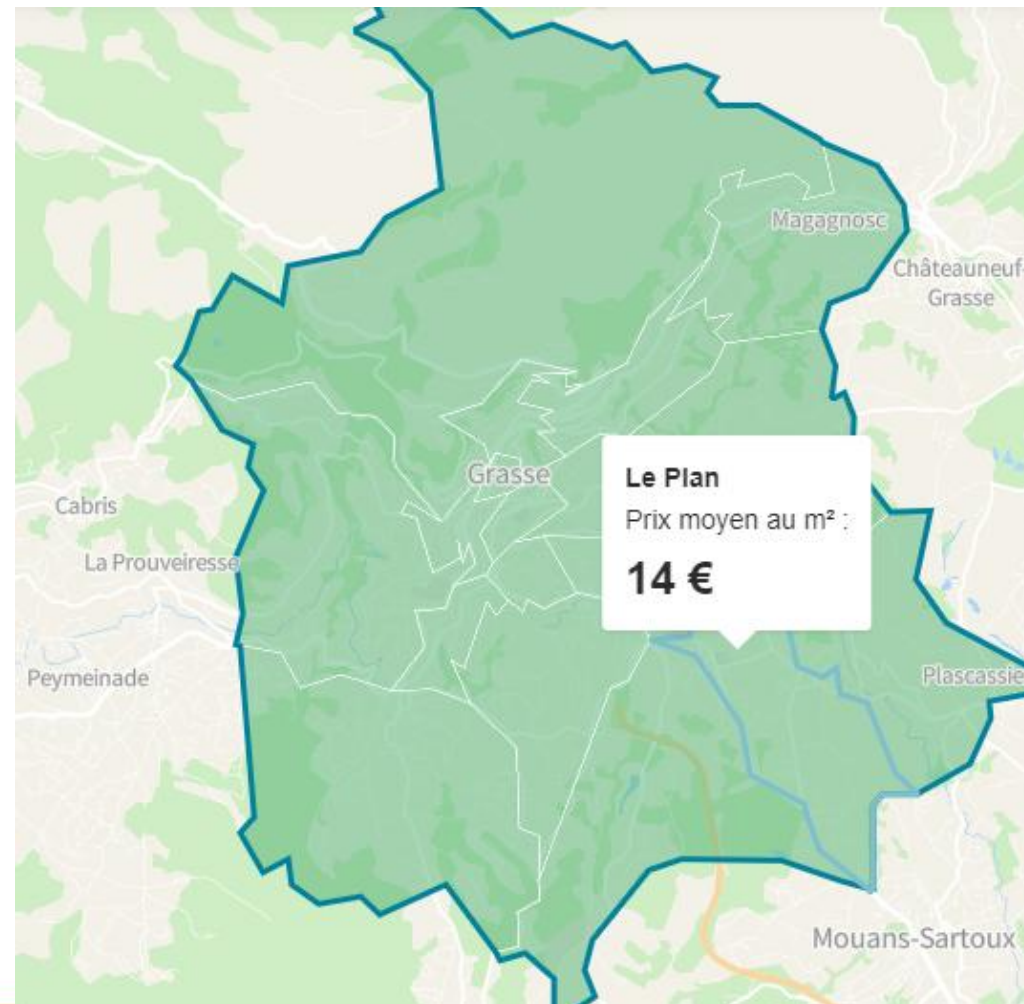
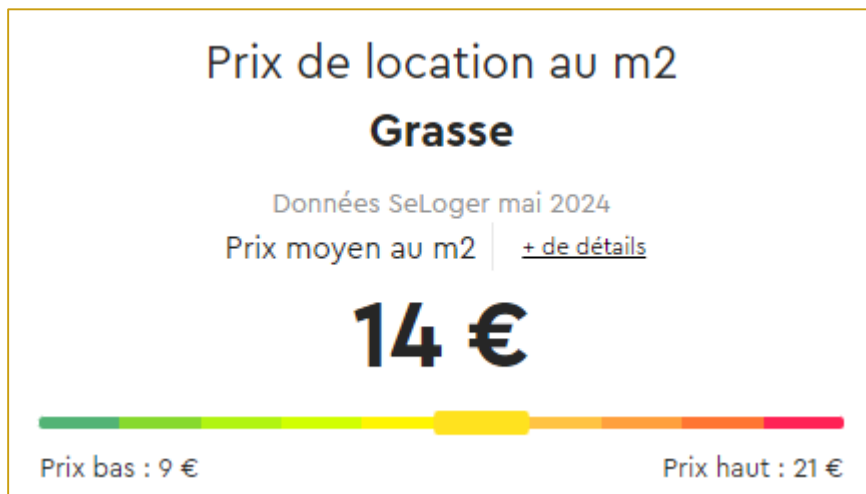
II. LE PROJET

Prestations :

- Carrelage en grès émaillé dans toutes les pièces, pose sur résilient acoustique.
- Peinture blanche lisse aux murs (hors murs faïencés).
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage isolant thermique et acoustique, volets roulants électriques dans le séjour.
- Porte palière à âme pleine dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P*, et de pions anti-dégondage.
- Salle de bain équipée d'un meuble-vasque, miroir, et bandeau lumineux. Sèche-serviettes.
- Production d'eau chaude individuelle assurée par un ballon thermodynamique.
- Chauffage individuel électrique type radiant, thermostat programmable dans le séjour.
- Ascenseur.
- Accès résidence contrôlé par badge Vigik et vidéophone.
- Portail d'accès au parking télécommandé.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- RE 2020 (dernière Réglementation Energétique et Environnementale).














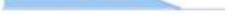
III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur GRASSE – source SeLoger



III. LES LOYERS

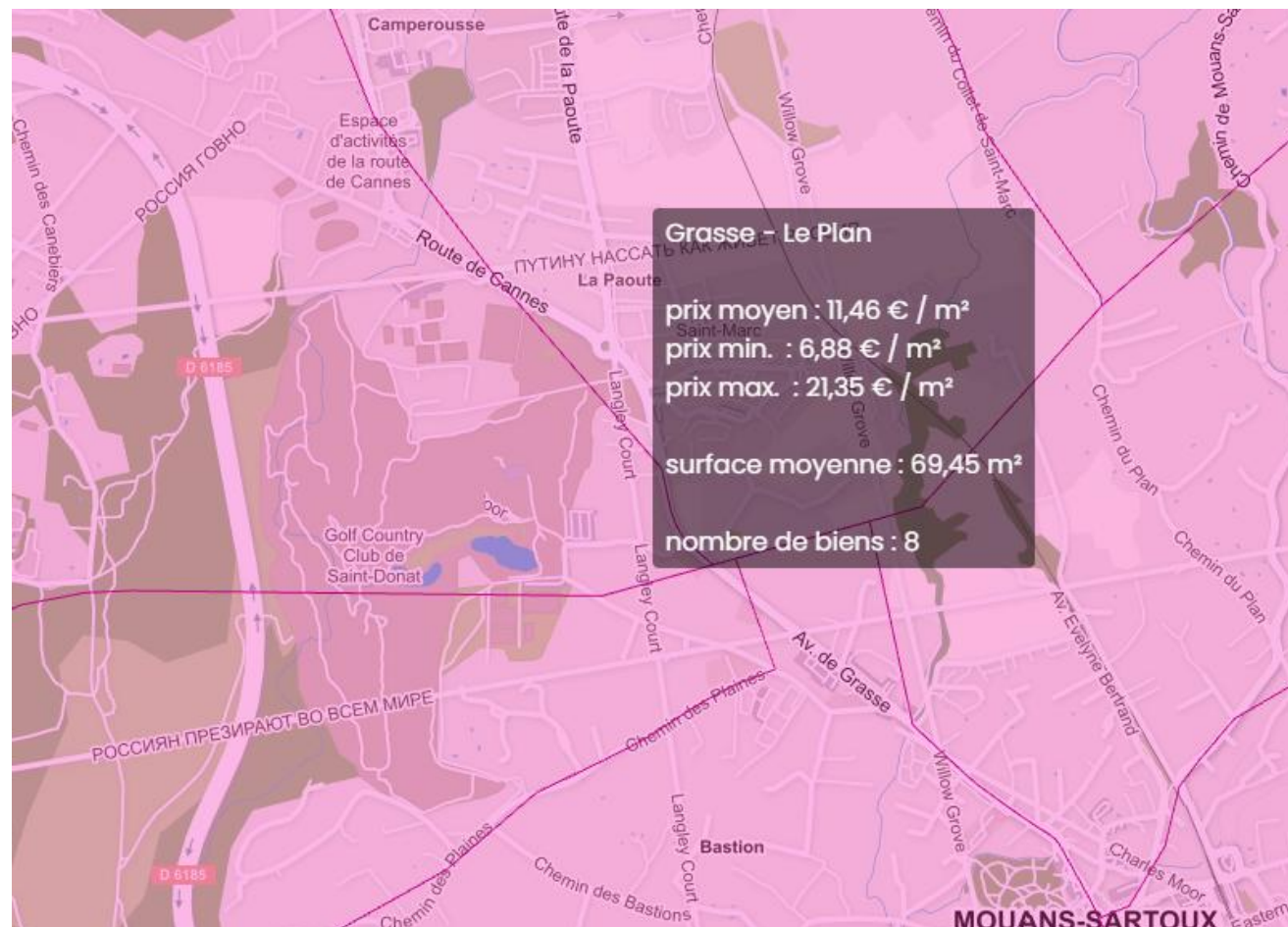
Loyers moyens HC observés sur GRASSE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 31 m ²	 14,21 €/m ² HC 	→ 1,9 ans 	<u>55 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 41 m ²	→ 14,06 €/m ² HC 	→ 2,0 ans 	<u>319 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 61 m ²	→ 11,74 €/m ² HC 	→ 2,3 ans 	<u>327 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 81 m ²	→ 10,92 €/m ² HC 	→ - jours 	<u>81 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 106 m ²	 7,35 €/m ² HC 	→ 4,1 ans 	<u>12 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 55 m ²	→ 12,61 €/m ² HC 	→ 2,3 ans 	<u>794 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur GRASSE – 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).

III. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

DESIGNATION		SURFACES										PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking	LOYER MARCHE HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1	T2		RDC	NE	44,45			44,45	40,90	8,00		710 €	100 €	810 €	18,2	960 €	21,6
2	T3		RDC	SE	66,9			66,90	78,00	8,00		980 €	100 €	1 080 €	16,1	1 230 €	18,4
3	T4		RDC	SO	82,35			82,35	144,00	8,00		1 150 €	100 €	1 250 €	15,2	1 420 €	17,2
4	T3		RDC	NO	69,05			69,05	114,25	9,90		1 015 €	100 €	1 115 €	16,1	1 275 €	18,5
11	T3		R+1	NE	62,75	11,9		68,70				1 000 €	100 €	1 100 €	17,5	1 250 €	19,9
12	T3		R+1	SE	60,55	11		66,05				985 €	100 €	1 085 €	17,9	1 230 €	20,3
13	T4		R+1	SO	79,25	16		87,25				1 200 €	100 €	1 300 €	16,4	1 485 €	18,7
14	T3		R+1	NO	57,2	12		63,20				860 €	100 €	960 €	16,8	1 090 €	19,1
21	T3		R+2	NE	62,75	11,9		68,70				1 000 €	100 €	1 100 €	17,5	1 250 €	19,9
22	T3		R+2	SE	60,55	11		66,05				985 €	100 €	1 085 €	17,9	1 230 €	20,3
23	T4		R+2	SO	79,25	16		87,25				1 200 €	100 €	1 300 €	16,4	1 485 €	18,7
24	T3		R+2	NO	57,2	12		63,20				860 €	100 €	960 €	16,8	1 090 €	19,1

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme à taille humaine, proche des commerces, qui propose des logements en rez-de-jardin et des appartements T4, ce qui reste très rare sur le marché.

VI. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE




CITYA PHÉNIX IMMOBILIER

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 44 avis
avis général

 ★★★★★ 27 avis
avis en gérance

495 avenue de Cannes,
06210 Mandelieu-la-Napoule


 [Voir sur la carte](#)

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter](#)



Directrice: Anne-Charlotte Ballansat

 aballansat@citya.com

Lundi	9h - 19h
Mardi	9h - 19h
Mercredi	9h - 19h
Jeudi	9h - 19h
Vendredi	9h - 19h
Samedi	9h - 17h
Dimanche	Fermé

VII. 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

