



ACTUALISATION N°5 ETUDE LOCATIVE PAR LOT (Lots nus et meublés)

IMMOBILIER RESIDENTIEL - PROMOTION AQUITAINE

N° SCI : 56124

Etude locative
par typologie

Réalisée le 20/02/2021
Modifiée le 20/04/2021

Etude locative
par lots

Réalisée le 25/08/2021
En meublé réalisée le 01/09/2021

Etude locative
actualisée par lots

réalisée le 15/10/2021
n°2 réalisée le 15/06/2022
N°3 réalisée le 25/08/2022
N°4 réalisée le 7/06/2023
N°5 réalisée le 04/10/2023

PROGRAMME : L'EXPRESSION

27 T – 29 cours du Général de Gaulle – 33170 GRADIGNAN

Date de Livraison	2 ^{ème} trimestre 2024
Nombre de Lots	Une opération de 24 logements

Dans le cadre de cette étude, il nous a été demandé, outre la grille locative « Marché-Pinel », de réaliser une grille de loyers pour du logement meublé.

L'emplacement du projet nous permet de vous indiquer qu'un certain nombre de lots répond à une demande de location en meublée. En revanche, une offre locative en meublée ne semble pas adaptée aux logements 5P car la demande est inexistante

> Potentiel de 100% des lots du programme pour de la location meublée sur les T1 => 3 lots (personnes seules ou étudiants, actifs en stage, mutations)

> Potentiel d'environ 30% des lots du programme pour de la location meublée sur les T2 => 2 lots (personnes seules ou étudiants, couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations)

> Potentiel d'environ 34% des lots du programme pour de la location meublée sur les T3 => 2 lots (couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

> Potentiel d'environ 25% des lots du programme pour de la location meublée sur les T4 => 1 lot (colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

Date de livraison au 2^{ème} trimestre 2024 : Privilégier la fin du 2^{ème} trimestre si l'on souhaite capter une population étudiante et des personnes en mutation

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°;

AGENCE : NEXITY – 10 place Ravezies – 33000 BORDEAUX

Site Gestion	NEXITY BORDEAUX
Site Location	NEXITY BORDEAUX
Site Syndic	NEXITY BORDEAUX
Distance site Location & Programme	19 Kms

Etude réalisée par Fabienne CLENET – Chargée d'études locatives

Tél : 06.25.03.53.82	E-mail : fclenet@nexity.fr
----------------------	----------------------------

¹ NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219.388.000 euros Siège social : 19 rue de Vienne – TSA 10034 – 75801 Paris Cedex 08 SIREN 487 530 099 RCS PARIS Carte professionnelle N° CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Paris-Île-de-France portant sur les activités de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière », « Prestations touristiques » et « Syndic de copropriété » - Garanties financières : CEGC « Socamab » : 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex . Assurance RCP :N° 127.124.674 auprès de MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles, dont les sièges sociaux sont situés 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9



SOMMAIRE

- 1. ENGAGEMENTS NEXITY**
- 2. LE PROGRAMME**
- 3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**
- 4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF**
- 5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS**



1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



1.1 UN SAVOIR-FAIRE NEXITY :

L'équipe dédiée réalise chaque année des études locatives sur plus de 150 programmes NEXITY.

Spécialisées 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

1.2 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

1.3 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 retenu par le bailleur (Dispositif PINEL).



1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



2.1 LE PROGRAMME ET SON ENVIRONNEMENT :

Forte d'une situation géographique privilégiée, Gradignan est la porte d'entrée sud de la métropole bordelaise. Ses communes voisines sont : Talence, Pessac, Villenave d'Ornon, Canéjan et Léognan. Elle bénéficie de liaisons directes avec les grands axes de communication (rocade, autoroutes) et se situe à moins de 20 minutes du centre de Bordeaux.

Harmonieusement répartis sur le territoire, Gradignan offre 19 parcs communaux qui couvrent plus de 200 hectares, soit près de 100 m² d'espaces verts boisés par habitant. Cet atout majeur, très remarquable pour la commune urbaine, renforce son image de ville verte, paisible et aérée, alliant cadre et qualité de vie.

D'un point de vue économique, Gradignan compte environ 1800 acteurs économiques (entreprises, industries, sociétés de services, artisans et commerces de proximité) et possèdent huit zones d'activités.

Les grands secteurs d'activités sont l'informatique, l'imprimerie et l'édition, l'électronique, la métallurgie et la grande distribution. Cela représente plus de 9900 emplois sur la commune.

Le projet

Le projet envisagé est cours du Général de Gaulle dans un environnement plutôt résidentiel-collectifs et sur un axe de passage relativement dense.

La situation de ce projet permettra aux futurs occupants de la résidence de pouvoir bénéficier :

- De tous les commerces et services
- De tous les établissements scolaires accueillant les enfants de la petite enfance au lycée
- D'une bonne desserte en transport en commun avec un arrêt de bus au pied de la future résidence
- D'une très bonne accessibilité et desserte routière et autoroutière permettant à tous les actifs de relier les différents bassins d'emplois de l'agglomération bordelaise
- De tous les équipements sportifs et culturels et les nombreux parcs mis à la disposition des habitants par la municipalité

2.2 TYPE DE PROGRAMME :

➤ COLLECTIF

L'opération envisagée prévoit la réalisation de 24 logements répartis comme suit :

TYPE	NB de Lots	Surface moyenne en m ²	Surface minimale en m ²	Surface maximale en m ²
1P	3	36.71 m ²	30.62 m ²	39.88 m ²
2P	7	50.07 m ²	45.02 m ²	58.72 m ²
3P	7	66.43 m ²	58.20 m ²	69.16 m ²
4P	4	86.13 m ²	81.26 m ²	96.36 m ²
5P	3	111.23 m ²	101.88 m ²	116.39 m ²
TOTAL	24			



Remarque importante : l'option de la location meublée pourrait s'envisager sur certains lots, en raison de l'emplacement. Les projections estimées par typologie sont les suivantes

> **Potentiel de 100% des lots du programme pour de la location meublée sur les T1 => 3 lots (personnes seules ou étudiants, actifs en stage, mutations)**

> **Potentiel d'environ 30% des lots du programme pour de la location meublée sur les T2 => 2 lots (personne seule ou étudiant, couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations)**

> **Potentiel d'environ 34% des lots du programme pour de la location meublée sur les T3 => 2 lots (couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)**

> **Potentiel d'environ 25% des lots du programme pour de la location meublée sur les T4 => 1 lot (colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)**

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'échantillon 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.

Envie d'être accompagné(e) ?

contact@ateliersnx.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



Pour une bonne commercialisation en meublé :

➤ **L'aménagement et l'équipement des cuisines est obligatoire**



➤ PRESTATIONS PRIVATIVES :

- > Les sols des chambres et des placards attenants seront revêtus d'un revêtement stratifié
- > Les sols des WC, salles de bains, salles d'eau seront revêtus d'un carrelage
- > Les volets roulants de la pièce principale seront équipés de moteur électrique, les autres seront à manoeuvre par manivelle
- > Sur les murs, il sera appliqué deux couches de peinture blanche finition satinée ou mat
- > Il n'est pas prévu d'équiper le logement de meuble évier pour laisser le libre choix de l'équipement de la cuisine à l'acquéreur.
- > La production d'eau chaude et le chauffage des appartements sera assurée par un système de chauffage individuel au gaz avec chaudière murale à condensation avec micro-accumulation
- > Baignoire ou receveur de douche selon plans, meuble vasque, miroir et éclairage, cabine ou porte de douche pour les receveurs de douche
- > Les SDB et SDE seront équipées de sèche-serviettes
- > Un aménagement de placard sera prévu par logement selon les plans :
 - Pour un placard de dimension inférieure à 1 mètre, l'aménagement comprendra une étagère équipée d'une tringle
 - Pour un placard de dimension comprise entre à 1 mètre et 1,84 mètre, l'aménagement comprendra un module avec étagères de 50 cm de largeur, un tiroir et d'une penderie avec tringle sur l'espace restant
 - Pour un placard de dimension comprise entre à 1,84 mètre et 2,34 mètres, l'aménagement comprendra deux modules avec étagères de 50 cm de largeur, deux tiroirs et d'une penderie avec tringle sur l'espace restant
- > Un portier vidéophone placé dans l'entrée de l'appartement
- > le logement sera équipé des équipements cités ci-dessous :
 - 1 contrôleur domotique de marque Somfy ou équivalent placé dans le tableau électrique
 - 1 système connecté de pilotage du chauffage de marque Somfy ou équivalent
 - 3 points d'éclairage connectés avec un micro-module piloté placé au droit de l'interrupteur au fond du boîtier ou dans un boîtier séparé
 - 1 détecteur de fumée de marque Somfy ou équivalent
 - Des volets roulants connectés de votre pièce de vie de marque Somfy en technologie IO commande Radio

Pour les logements en gamme PERLE +

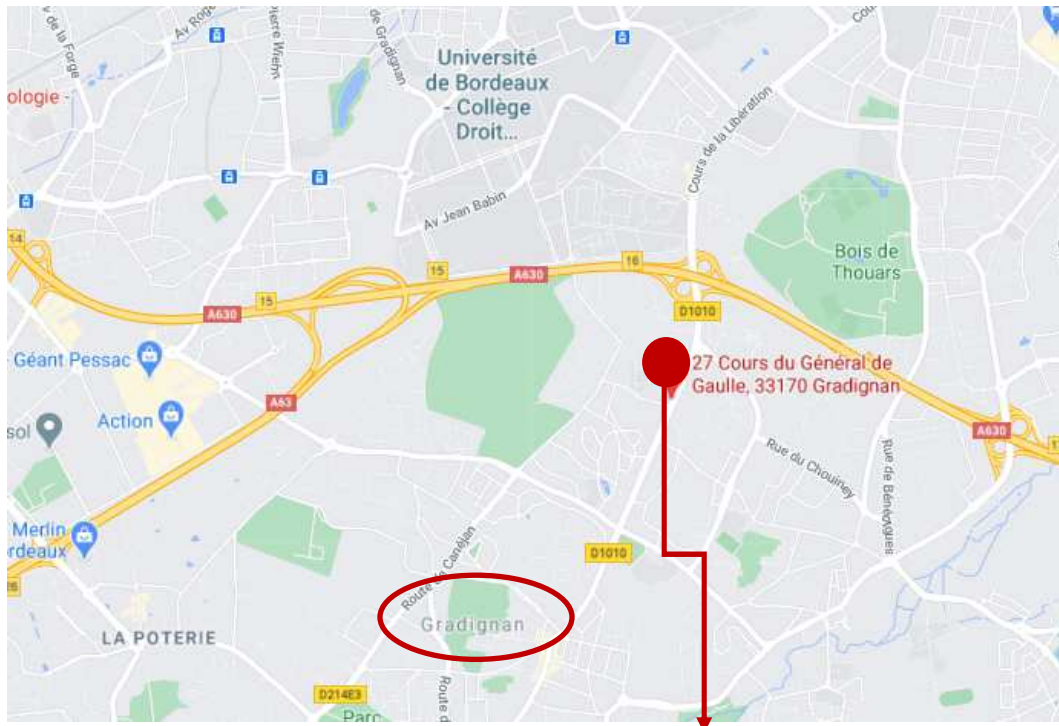
- > Les sols de l'entrée, du séjour, des dégagements, des chambres et des placards seront revêtus d'un parquet contrecollé
- > Les volets roulants seront équipés de moteur électrique compris centralisation.

➤ PRESTATIONS COMMUNES :

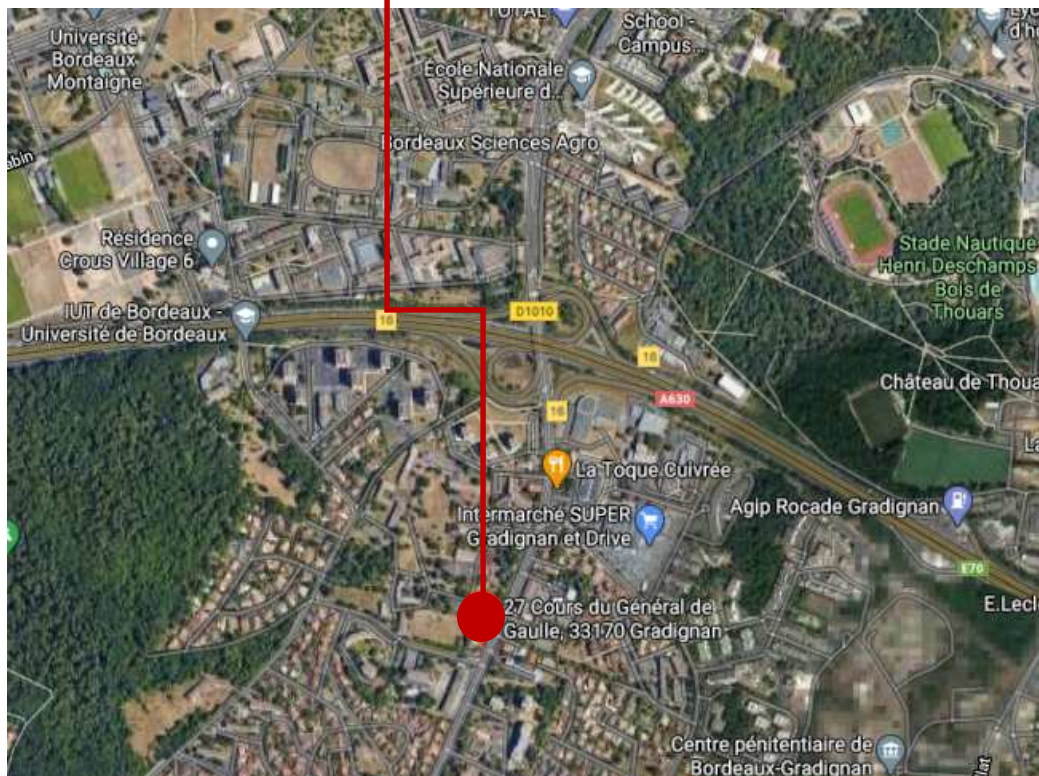
- > Ouverture de la porte de hall de l'immeuble par platine à défilement ou par système INTRATONE et système VIGIK côté extérieur et par bouton poussoir côté intérieur.
- > Locaux vélos et ordures ménagères
- > Ascenseur



2.3 PLAN DE SITUATION :



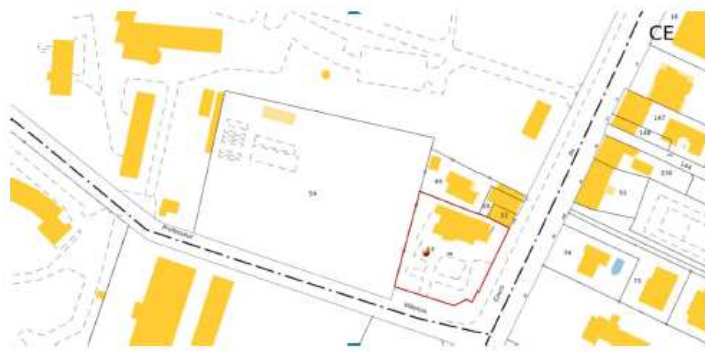
Le projet « L'EXPRESSION »





2.4 PLAN CADASTRAL :

Extrait de plan cadastral



Références de la parcelle 000 BE 63	
Référence cadastrale de la parcelle	000 BE 63
Contenance cadastrale	1 673 mètres carrés
Adresse	277 CRS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN
Adresse	29 CRS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN



2.5 LOCALISATION ET VUES DU SITE :

Localisation

Vues aériennes du Site

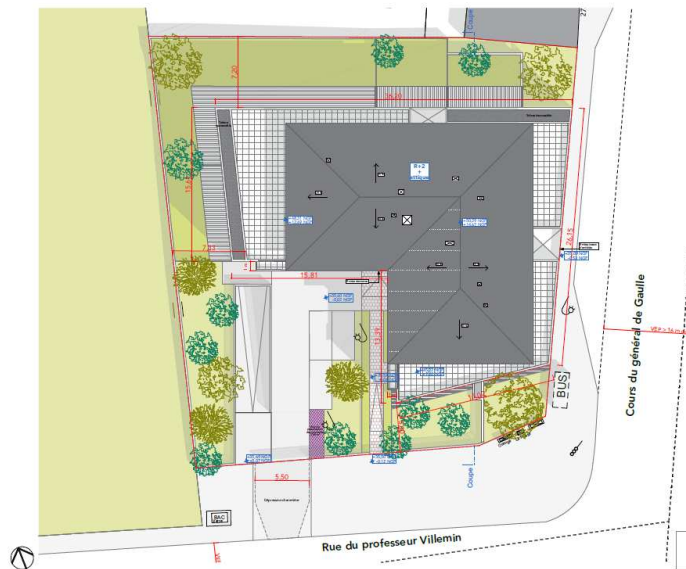


Vues rapprochées du Site





2.6 PLAN DE MASSE :



2.7 PERSPECTIVE :





1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



3.1 ANALYSE DU QUARTIER :

➤ Commerces et services :

- Boulangerie, cours Général de Gaulle à 180 m
- Pharmacie, cours Général de Gaulle à 350 m
- Supermarché, rue Favard à 400 m
- Coiffeur, rue Favard à 400 m
- Tabac-presse, cours Général de Gaulle à 500 m
- Fleuriste, cours Général de Gaulle à 500 m

➤ Commerces et services :

- Médecin
- Dentiste
- Infirmier
- Kinésithérapeute

➤ Pour la Garde des tous-petits :

- Les multi-accueils
 - Le Jardin des découvertes et Le jardin Câlin, boulevard Malartic
 - Les Ptits Bouchons, rue du Cépage
 - Crèche Graine de Lune, Impasse d'Ornon
 - Les P'tits Loups, Parc de Lauzanne
 - Relais d'assistantes maternelles
- Ecoles maternelles
 - L'Ermitage, Avenue Larrieu
 - La Clairière, Avenue Lestage
 - Lange, Rue des Troènes
 - Saint Géry, Rue Freinet
 - Les Tourelles, Rue Saint François Xavier
- Ecoles primaires et élémentaires
 - Saint Exupéry, Avenue Lestage
 - Lange, Rue des Camélias
 - Saint Géry, Rue Freinet
 - Martinon, Rue Freinet
- Collèges
 - Fontaines de Monjous, Rue des Fontaines de Monjous
 - Alfred Mauguin, Avenue du Maréchal Juin
- Lycée
 - Des graves, Cours du Général de Gaulle

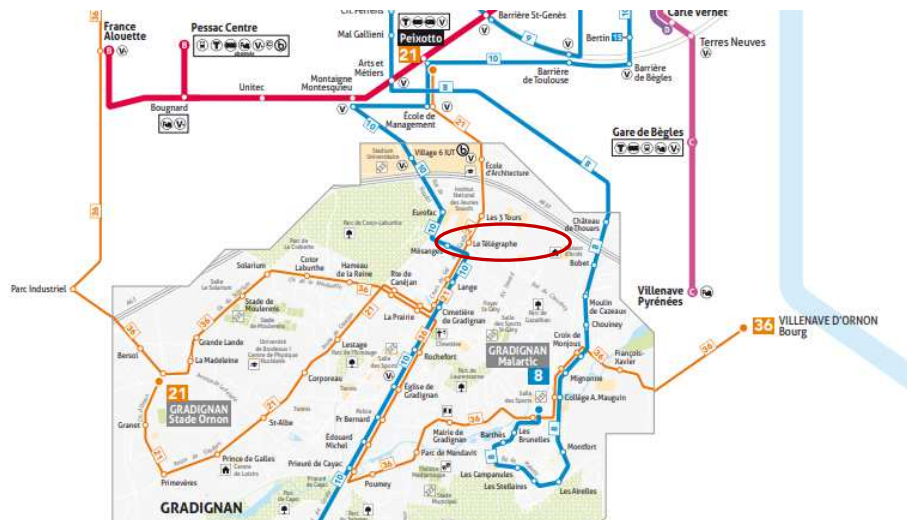
Deux établissements d'enseignement supérieur, plus particulièrement d'enseignement professionnel, sont implantés au nord de la commune. Au même titre que Pessac et Talence, Gradignan accueille donc de nombreux étudiants sur son territoire.



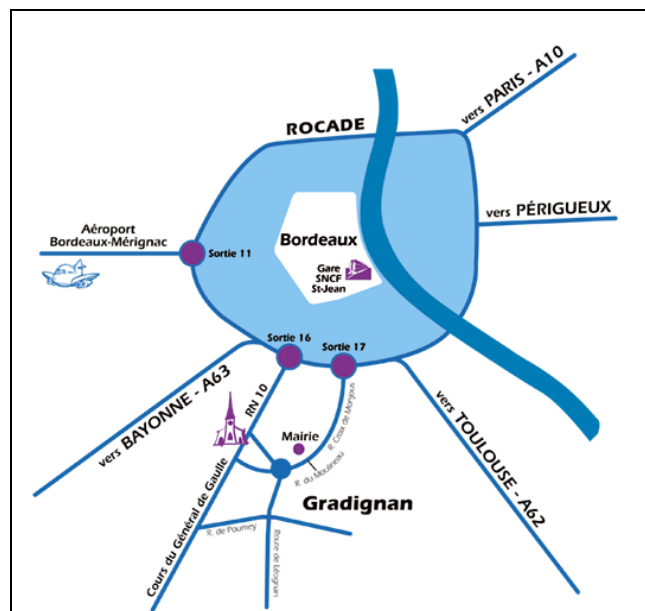
➤ Le transport :

4 lignes de bus des Transports Bordeaux Métropole (36, 21, 8, 10) desservent la ville et la mettent en liaison directe avec la ligne B du tramway bordelais.

L'arrêt « Télégraphe » dessert le projet :



- Une bonne desserte routière avec échangeurs pour accès à la rocade et aux autoroutes A10 (Angoulême, Paris), A62 (Agen, Toulouse) et A63 (Bayonne, Espagne)
- Gare SNCF de Bordeaux Saint Jean à environ 25 minutes
- Aéroport de Mérignac à 15 minutes environ





3.2 ANALYSE DES ELEMENTS DE CONTEXTE :

➤ Données sociodémographiques :

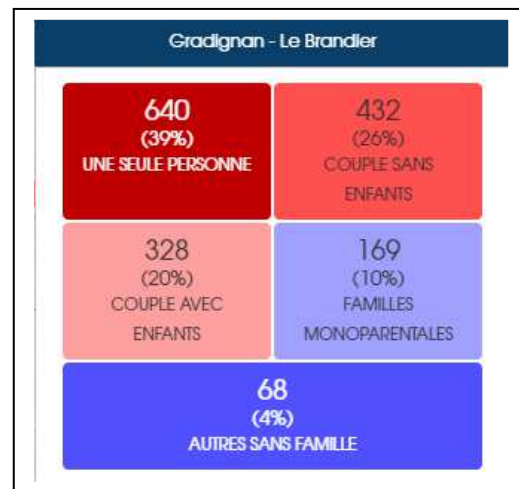
➤ Démographie : (source INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	10 402	18 691	21 441	21 727	22 193	23 096	23 930	25 552
Densité moyenne (hab/km²)	659,6	1 185,2	1 359,6	1 377,7	1 407,3	1 464,6	1 517,4	1 620,3
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017	
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,8	2,0	0,2	0,2	0,5	0,7	1,3	
due au solde naturel en %	1,1	0,9	0,3	0,1	-0,0	0,1	0,0	
due au solde apparent des entrées sorties en %	7,7	1,1	-0,2	0,2	0,5	0,6	1,3	
Taux de natalité (‰)		18,3	15,6	11,3	10,0	9,6	9,2	9,1
Taux de mortalité (‰)		7,7	7,0	7,9	9,3	9,9	8,5	8,9

⇒ **Très forte augmentation de la population plutôt portée par une solde migratoire positif**

La composition des ménages :

	Nombre de ménages					
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	10 195	100,0	10 921	100,0	11 823	100,0
Ménages d'une personne	4 008	39,3	4 429	40,6	5 037	42,6
Hommes seuls	1 624	15,9	1 918	17,6	2 132	18,0
Femmes seules	2 384	23,4	2 511	23,0	2 905	24,6
Autres ménages sans famille	283	2,8	256	2,3	274	2,3
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	5 904	57,9	6 235	57,1	6 512	55,1
Un couple sans enfant	2 924	28,7	2 997	27,4	2 932	24,8
Un couple avec enfant(s)	2 275	22,3	2 280	20,9	2 611	22,1
Une famille monoparentale	704	6,9	958	8,8	969	8,2



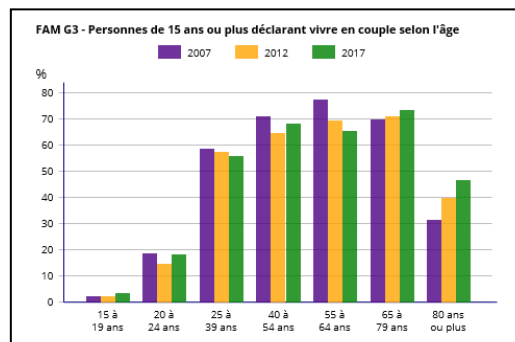
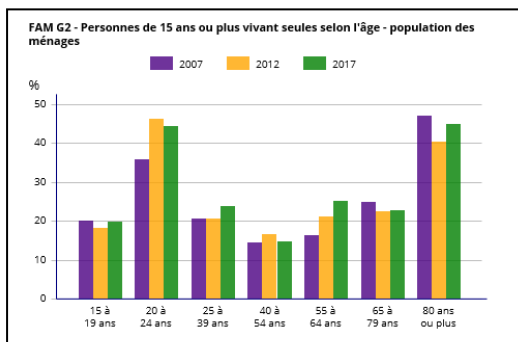
⇒ **Les familles sont les plus représentés dont 22.1 % avec enfants (en augmentation) et 24.8 % sans (en baisse)**

⇒ **42.6 % de personnes seules (en augmentation) sur toutes les tranches d'âges (forte proportion de séniors)**

Sur le secteur étudié :

- **39 % de personnes seules**

- **Les familles avec ou sans enfant sont à 20 % et 26 %**





➤ Professions dans la ville :

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	20 031	100,0	20 451	100,0	21 754	100,0
Agriculteurs exploitants	3	0,0	8	0,0	18	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	373	1,9	451	2,2	563	2,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 486	12,4	2 465	12,1	2 794	12,8
Professions intermédiaires	2 776	13,9	2 925	14,3	3 283	15,1
Employés	2 861	14,3	2 811	13,7	2 890	13,3
Ouvriers	1 399	7,0	1 594	7,8	1 530	7,0
Retraités	5 411	27,0	5 650	27,6	5 724	26,3
Autres personnes sans activité professionnelle	4 722	23,6	4 547	22,2	4 951	22,8



⇒ **La commune accueille sur son territoire toutes les catégories socioprofessionnelles plutôt en hausse**

⇒ **Sur le secteur, on note un pourcentage très élevé de professions intermédiaires et employés**

➤ Données socio-économiques :

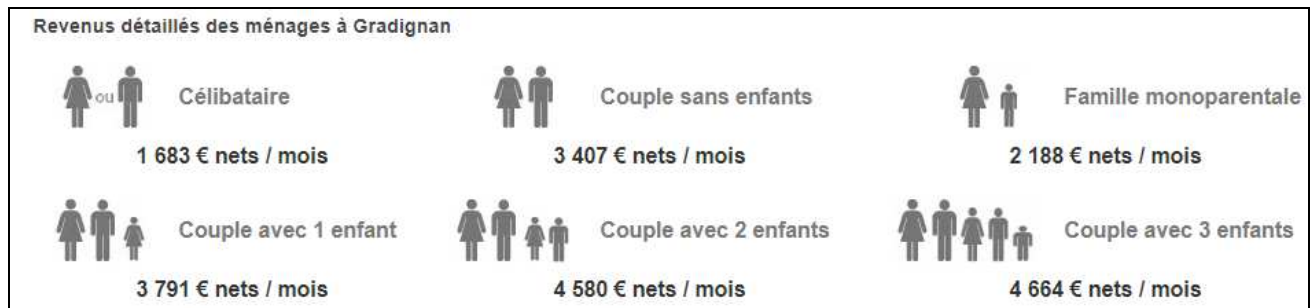
➤ Les actifs sur la commune

	2007	2012	2017
Ensemble	15 639	15 572	16 312
Actifs en %	63,1	65,7	67,5
Actifs ayant un emploi en %	57,8	58,2	59,6
Chômeurs en %	5,4	7,5	7,9
Inactifs en %	36,9	34,3	32,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	18,5	17,0	17,2
Retraités ou préretraités en %	8,3	7,4	4,9
Autres inactifs en %	10,1	9,9	10,3

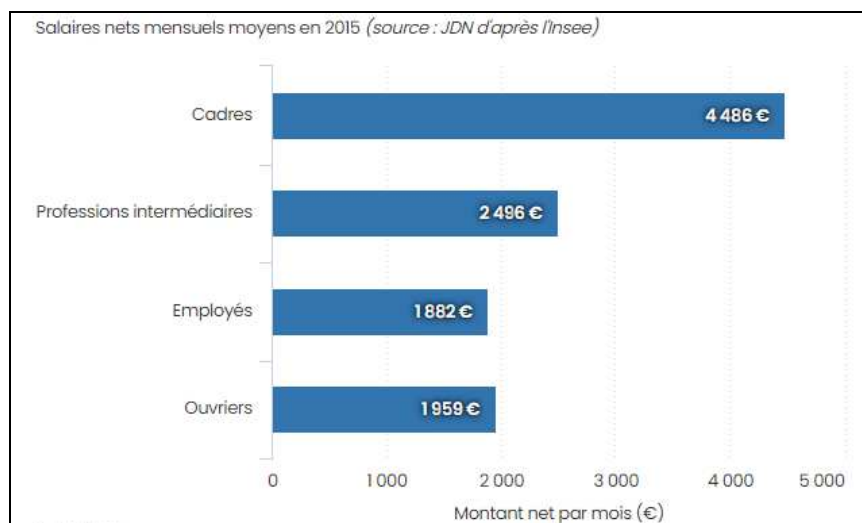
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	9 115	100	9 191	100	9 914	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	1 939	21,3	2 045	22,2	2 318	23,4
dans une commune autre que la commune de résidence	7 176	78,7	7 147	77,8	7 596	76,6



➤ Moyenne des revenus par ménage



➤ Moyenne des revenus par catégorie socio-professionnelle



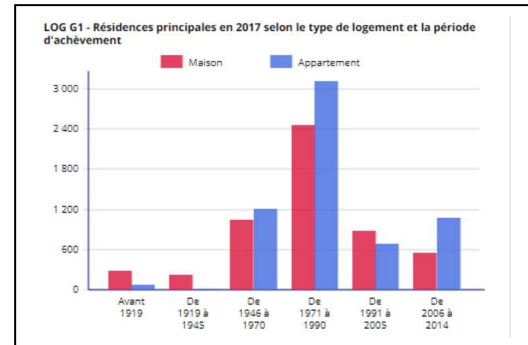
➤ Revenu médian – Ref. Hexagone





➤ Composition du parc immobilier : (source INSEE)

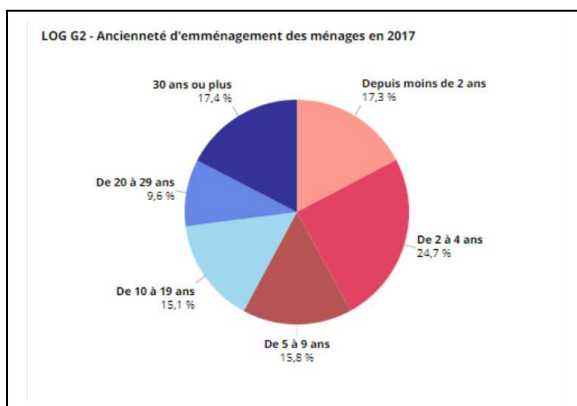
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	10 704	100,0	11 730	100,0	12 719	100,0
Résidences principales	10 196	95,3	10 925	93,1	11 822	92,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	141	1,3	113	1,0	194	1,5
Logements vacants	366	3,4	692	5,9	703	5,5
<i>Maisons</i>	<i>5 518</i>	<i>51,6</i>	<i>5 625</i>	<i>48,0</i>	<i>5 814</i>	<i>45,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>5 082</i>	<i>47,5</i>	<i>6 009</i>	<i>51,2</i>	<i>6 870</i>	<i>54,0</i>



⇒ **Forte proportion de résidences principales un parc d'appartements en forte progression 54 %**

	2007		2012		2017		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	10 196	100,0	10 925	100,0	11 822	100,0	23 962	13,6
Propriétaire	5 594	54,9	5 673	51,9	5 946	50,3	13 364	21,2
Locataire	4 286	42,0	5 009	49,1	5 658	47,9	10 188	5,8
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>1 159</i>	<i>11,4</i>	<i>1 769</i>	<i>16,2</i>	<i>1 916</i>	<i>16,2</i>	<i>4 222</i>	<i>8,0</i>
Logé gratuitement	316	3,1	242	2,2	218	1,8	410	11,2

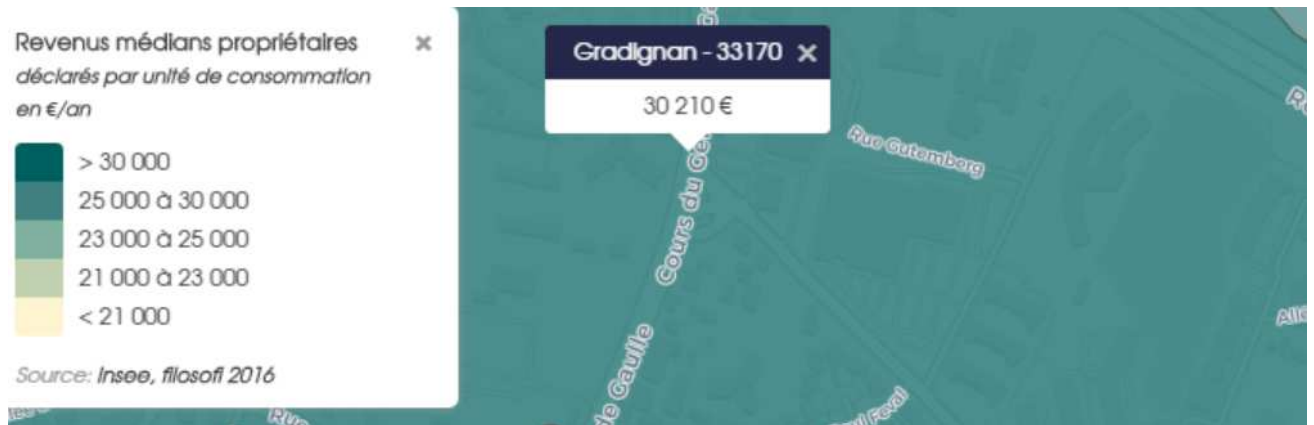
⇒ **Le portefeuille immobilier est pour moitié occupé par des propriétaires et 47% par des locataires**



⇒ **24.7 % restent entre 2 ans et 4 ans dans leurs logements**



➤ Revenus des propriétaires



➤ Revenus des locataires

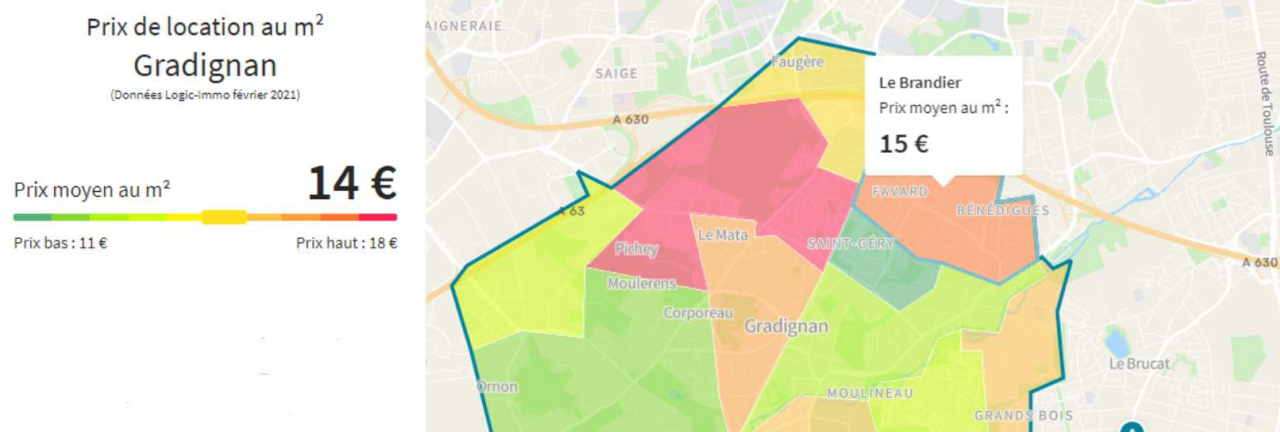


➤ Revenus des 30/39 ans





➤ Référence LACOTIMMO



Pour plus de recul sur les valeurs locatives du marché

TYPE	Prix / m ² Source « Meilleurs Agents » année 2019	Prix / m ² Source « Clameur » année 2019	Prix / m ² Source « Hexagone », année 2019
T2	13,1 € / m ²	11,5 € / m ²	11.7 € / m ²
T3	10,8 € / m ²	9,9 € / m ²	9.8 € / m ²
T4	9,4 € / m ²	8,3 € / m ²	8,1 € / m ²



- 1. ENGAGEMENTS NEXITY**
- 2. LE PROGRAMME**
- 3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**
- 4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF**
- 5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS**



4.1 L'OFFRE :

➤ Détail de l'offre par typologie : (Source *Se loger, Bien Ici, Le Bon Coin*)

AGENCES	SECTEUR	NEUF OU ANCIEN	TYPE	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HT	MONTANT LOYER TTC	OBSERVATIONS
Petges Et Dufranc	St Géris	récent	2P	47 m ²	522 €	600 €	entrée, un séjour, une cuisine non équipée, une salle de bains, un WC, un balcon. Chauffage gaz. Une place de parking privative
NEXITY TALENCE	Moulineau	Très récent	2P	43 m ²	581 €	617 €	terrasse sans vis à vis. Une entrée avec placard, un vaste séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée (plaques et hotte). Chauffage individuel électrique, disponibilité immédiate.
CABINET HAUSSMANN	Brandier	Ancien	2P	41 m ²	585 €	630 €	séjour avec cuisine ouverte équipée (placards, plaque et hotte), balcon et 1 place de parking, chauffage électrique
AGENCE DES FACULTES	Loustalo	Rénové	2P	48 m ²	670 €	725 €	résidence de standing avec piscine, proche du bois de Cotor, comprenant une pièce à vivre lumineuse donnant sur un agréable balcon sans vis à vis, une cuisine semi ouverte, un cellier... Une place de parking aérienne

AGENCES	SECTEUR	NEUF OU ANCIEN	TYPE	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HT	MONTANT LOYER TTC	OBSERVATIONS
SERVIC'IMMO	Centre-ville	Très récent	3P	78 m ²	975 €	1000 €	Une entrée, un escalier intérieur desservant le séjour d'une superficie de 30 m ² donnant sur une terrasse, une cuisine aménagée et équipée séparée, un dégagement avec placards. Chauffage individuel au gaz

AGENCES	SECTEUR	NEUF OU ANCIEN	TYPE	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HT	MONTANT LOYER TTC	OBSERVATIONS
CABINET BEDIN TALENCE	Martinon	récent	4P	82 m ²	890 €	1000 €	Dans résidence au milieu d'un parc appartement T4 composé d'une entrée un séjour lumineux, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres dont 2 avec balcon, une salle de bain, un WC et une place de parking



4.2 LA DEMANDE :

RESIDENCE DIADELPHÉ – Rue des Aubépines – GRADIGNAN
Livraison 2012

TYPE	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HORS CHARGES	DELAI RELOCATION
1P pkg sous-sol	22,86 m ²	324 €	14 jours en mai 2022 après fin de préavis
1P - Terrasse 11,64 m ² pkg sous-sol	34,25 m ²	437 €	Loué depuis la 1 ^{ère} mise en location
2P – Balcon 6,21 m ² pkg sous-sol	34 m ²	496 €	Reloué immédiatement en Juillet 2019
2P – Balcon 6,21 m ² pkg ext.	39 m ²	558 €	15 jours en 2019 après fin préavis
2P – Balcon 6,21 m ² pkg ext.	40 m ²	539 €	Reloué immédiatement en Juillet 2020
3P – Balcon 6,20 m ² 2 pkgs s/sol	59,72	663 €	15 jours en 2019 après fin préavis
3P – Terrasse de 22 m ² 2 pkgs s/sol	60 m ²	703 €	15 jours en 2020 après fin préavis

4.3 SYNTHÈSE ET ANALYSE NEXITY :

Le marché locatif

Il n'y a pas réellement de secteurs plus recherchés sur Gradignan. La ville est appréciée dans son ensemble, la clientèle privilégie davantage les caractéristiques propres au bien et recherche principalement un appartement ou une maison disposant d'un espace extérieur, idéalement un jardin. Ils souhaitent également profiter d'une pièce supplémentaire pour pouvoir facilement télétravailler.

Le marché locatif est donc très dynamique avec de nombreuses demandes et ce sur toutes les typologies.

Actuellement, il est très compliqué de trouver un logement à louer sur Gradignan, car la demande excède largement l'offre. Ceci est encore plus vrai pour les appartements 2P et les maisons qui sont très prisés à la location.

Concernant la clientèle, elle est diverse (jeunes actifs, familles monoparentales, jeunes couples).

Quant à l'offre locative, au moment de nos recherches, elle n'est pas très riche. Pour autant les chiffres de l'INSEE démontrent une augmentation des locataires, on peut donc en déduire que tous les logements sont loués et que l'offre générée par ce nouveau projet trouvera donc preneur facilement.



Préconisations :

- ✓ Prévoir l'aménagement et l'équipement des cuisines de l'ensemble des biens qui seront proposés dans le cadre d'un investissement locatif
- ✓ Prévoir deux emplacements de stationnement par logement

Informations sur l'estimation des loyers sur des « meublés »

Le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des éléments que doit comporter le mobilier d'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire.

Le texte est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015.

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

Compte-tenu de l'emplacement, il conviendra de privilégier certains biens définis dans la grille locative ci-après pour envisager une location en meublé, la demande sera présente sur ce secteur pour ce type de produits, le secteur étudié peut prétendre à ce type de location pour ces typologies.

> Potentiel de 100% des lots du programme pour de la location meublée sur les T1 => 3 lots (personnes seules ou étudiants, actifs en stage, mutations)

> Potentiel d'environ 30% des lots du programme pour de la location meublée sur les T2 => 2 lots (personnes seules ou étudiants, couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations)

> Potentiel d'environ 34% des lots du programme pour de la location meublée sur les T3 => 2 lots (couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

> Potentiel d'environ 25% des lots du programme pour de la location meublée sur les T4 => 1 lot (colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

Préconisations pour une bonne commercialisation en meublé :

➤ **L'aménagement et l'équipement des cuisines est obligatoire**



- 1. ENGAGEMENTS NEXITY**
- 2. LE PROGRAMME**
- 3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**
- 4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF**
- 5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS**



GRILLE DES LOYERS TRIÉS PAR LOT - SCI 56124

Date de réalisation	03 Octobre 2023
Nom du programme	L'EXPRESSION - 27 T – 29 cours du Général de Gaulle – 33170 GRADIGNAN
Date prévisionnelle livraison	2ème trimestre 2024

Zone PINEL A - 2023	13,56
---------------------	-------

Bâtiment	Numéro de lot	Type	Etage	Surface habitable	Terrasse	Balcon/Loggia	Jardin	Surface fiscale annexes	Surface fiscale retenue	Surface fiscale utile	Orientation principale	Garage double rdc	Garage	Parking sous-sol double	Parking sous-sol	Parking extérieur	Loyer marché/mois HC ¹ / parking inclus	Loyer marché/mois HC en meuble /parking inclus	Dont loyer parking	Plafond Pinel
	1101	2P	RDC	49,81 m ²	11,08 m ²		54,79 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,81 m ²	O				28		620 €	694 €	35 €	729 €
	1102	4P	RDC	98,82 m ²	30,19 m ²		194,31 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	98,82 m ²	O/N	5 & 6			29		1 030 €	1 154 €	75 €	1 192 €
	1103	2P	RDC	50,30 m ²	15,82 m ²		51,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	50,30 m ²	N				32		630 €	706 €	35 €	736 €
	1104	2P	RDC	50,92 m ²	16,58 m ²		39,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	50,92 m ²	N				33		625 €	700 €	35 €	738 €
	1111	3P	1er Etage	58,15 m ²		15,11 m ²		15,11 m ²	7,56 m ²	65,71 m ²	O/N				19		690 €	773 €	35 €	881 €
	1112	2P	1er Etage	47,78 m ²		8,70 m ²		8,70 m ²	4,35 m ²	52,13 m ²	N				27		600 €	672 €	35 €	749 €
	1113	3P	1er Etage	69,16 m ²		10,56 m ²		10,56 m ²	5,28 m ²	74,44 m ²	E/N				38		755 €	846 €	35 €	969 €
	1114	3P	1er Etage	67,15 m ²		11,03 m ²		11,03 m ²	5,52 m ²	72,67 m ²	E				37		745 €	834 €	35 €	946 €
	1115	3P	1er Etage	66,99 m ²		9,90 m ²		9,90 m ²	4,95 m ²	71,94 m ²	S/E				25		735 €	823 €	35 €	936 €
	1116	4P	1er Etage	81,74 m ²		15,07 m ²		15,07 m ²	7,54 m ²	89,28 m ²	S/O			8 & 13	37		860 €	963 €	40 €	1 101 €
	1117	1P	1er Etage	30,62 m ²				0,00 m ²	0,00 m ²	30,62 m ²	S				17		430 €	482 €	35 €	498 €
	1118	2P	1er Etage	45,02 m ²		18,33 m ²		18,33 m ²	8,00 m ²	53,02 m ²	S/O				29		605 €	678 €	35 €	761 €
	1119	1P	1er Etage	39,63 m ²				0,00 m ²	0,00 m ²	39,63 m ²	N					1	485 €	543 €	20 €	634 €
	1121	4P	2ème Etage	96,30 m ²		15,11 m ²		15,11 m ²	7,56 m ²	103,86 m ²	O/N				23 & 24		975 €	1 092 €	50 €	1 238 €
	1122	2P	2ème Etage	47,79 m ²		8,70 m ²		8,70 m ²	4,35 m ²	52,14 m ²	N				36		600 €	672 €	35 €	749 €
	1123	3P	2ème Etage	69,23 m ²		10,57 m ²		10,57 m ²	5,29 m ²	74,52 m ²	E/N			11 & 16			760 €	851 €	40 €	959 €
	1124	3P	2ème Etage	67,28 m ²		11,01 m ²		11,01 m ²	5,51 m ²	72,79 m ²	E				26		745 €	834 €	35 €	947 €
	1125	3P	2ème Etage	67,09 m ²		9,89 m ²		9,89 m ²	4,95 m ²	72,04 m ²	S/E			12 & 7			745 €	834 €	40 €	937 €
	1126	4P	2ème Etage	81,26 m ²		14,53 m ²		14,53 m ²	7,27 m ²	88,53 m ²	S/O			9 & 14			860 €	963 €	40 €	1 092 €
	1127	4P	2ème Etage	85,16 m ²		19,30 m ²		19,30 m ²	8,00 m ²	93,16 m ²	S/O			10 & 15			880 €	986 €	40 €	1 136 €
	1131	5P	Attique	116,39 m ²		113,52 m ²		9,00 m ²	4,50 m ²	120,89 m ²	S/O		4		30		1 110 €	1 110 €	60 €	1 409 €
	1132	5P	Attique	115,41 m ²		50,63 m ²		9,00 m ²	4,50 m ²	119,91 m ²	E				34 & 35		1 085 €	1 085 €	50 €	1 398 €
	1133	5P	Attique	102,41 m ²		69,93 m ²		9,00 m ²	4,50 m ²	106,91 m ²	S/E				21 & 22		1 035 €	1 035 €	50 €	1 275 €
TOTAL	24 lots																			

1*) Les terrasses en Rdc à prendre en compte dans le calcul PINEL ont été contrôlées avec le promoteur et ne doivent en aucun cas être modifiées

2*) Pour rappel, le loyer le plus bas doit être retenu dans le cadre de la mise en location. En aucun cas, le loyer PINEL ne doit être dépassé

* 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.

Dans le cadre de cette étude, il nous a été demandé, outre la grille locative « Marché-Pinel », de réaliser une grille de loyers pour du logement meublé.

L'emplacement du projet nous permet de vous indiquer qu'un certain nombre de lots répond à une demande de location en meublé. En revanche, une offre locative en meublé ne semble pas adaptée aux logements 5P car la demande est inexistante

- Potentiel de 100% des lots du programme pour de la location meublée sur les T1 => 3 lots (personnes seules ou étudiants, actifs en stage, mutations)

- Potentiel d'environ 30% des lots du programme pour de la location meublée sur les T2 => 2 lots (personnes seules ou étudiants, couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations)

- Potentiel d'environ 34% des lots du programme pour de la location meublée sur les T3 => 2 lots (couples, colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

- Potentiel d'environ 25% des lots du programme pour de la location meublée sur les T4 => 1 lot (colocations étudiantes, actifs en stage, mutations, familles monoparentales souhaitant y rester dans une optique à court terme)

Date de livraison au 2^{ème} trimestre 2024 : Privilégier la fin du 2^{ème} trimestre si l'on souhaite capter une population étudiante et des personnes en mutation

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. Étagères de rangement; 10. Luminaires; 11. Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.



Grille d'estimation des loyers par lot *
L'EXPRESSION rue Cours Général de Gaulle à GRADIGNAN

Au regard du dispositif PINEL 2023, la commune de GRADIGNAN se situe en zone A avec un plafond de loyer à 13.56€ / m².

	NOM	PRENOM	DATE	SIGNATURE
Responsable études locatives	CLENET	Fabienne	04/10/2023	