

EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B001	B	RDC	31,18	(2)				5,50		
<input checked="" type="checkbox"/>	B101	B	1	31,18	(2)					6,47	
<input checked="" type="checkbox"/>	B108	B	1	31,05	(2)						
<input checked="" type="checkbox"/>	B201	B	2	31,18	(2)					5,50	
<input checked="" type="checkbox"/>	B208	B	2	31,05	(2)						
Moyenne:				31,13							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
500,00 €	0,00 €	500,00 €	16,04
510,00 €	0,00 €	510,00 €	16,36
470,00 €	0,00 €	470,00 €	15,14
520,00 €	0,00 €	520,00 €	16,68
480,00 €	0,00 €	480,00 €	15,46
496,00 €	0,00 €	496,00 €	15,94 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,75	33,93	590,04 €
3,24	34,42	598,56 €
0,00	31,05	539,96 €
2,75	33,93	590,04 €
0,00	31,05	539,96 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B002	B	RDC	45,51	(1)				6,68		
<input checked="" type="checkbox"/>	B003	B	RDC	42,78	(3)			74,74	7,59		
<input checked="" type="checkbox"/>	B004	B	RDC	45,01	(3)			50,49	6,67		
<input checked="" type="checkbox"/>	B102	B	1	45,51	(3)					6,68	
<input checked="" type="checkbox"/>	B103	B	1	42,78	(3)					7,05	
<input checked="" type="checkbox"/>	B104	B	1	45,01	(3)					6,37	
<input checked="" type="checkbox"/>	B105	B	1	45,01	(3)					6,31	
<input checked="" type="checkbox"/>	B202	B	2	45,51	(3)					6,68	
<input checked="" type="checkbox"/>	B203	B	2	43,01	(3)					7,05	
<input checked="" type="checkbox"/>	B204	B	2	45,01	(3)					6,37	
<input checked="" type="checkbox"/>	B205	B	2	45,01	(3)					6,31	
<input checked="" type="checkbox"/>	B302	B	3	45,01	(1)				6,37		
<input checked="" type="checkbox"/>	C001	C	RDC	51,05	(1)				6,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	C003	C	RDC	44,43	(3)			39,11	7,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	C101	C	1	45,30	(3)					6,58	
<input checked="" type="checkbox"/>	C103	C	1	51,08	(1)					7,61	
Moyenne:				45,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
620,00 €	85,00 €	705,00 €	15,49
660,00 €	50,00 €	710,00 €	16,60
670,00 €	50,00 €	720,00 €	16,00
630,00 €	50,00 €	680,00 €	14,94
605,00 €	50,00 €	655,00 €	15,31
625,00 €	50,00 €	675,00 €	15,00
625,00 €	50,00 €	675,00 €	15,00
640,00 €	50,00 €	690,00 €	15,16
620,00 €	50,00 €	670,00 €	15,58
635,00 €	50,00 €	685,00 €	15,22
635,00 €	50,00 €	685,00 €	15,22
640,00 €	85,00 €	725,00 €	16,11
660,00 €	85,00 €	745,00 €	14,59
660,00 €	50,00 €	710,00 €	15,98
615,00 €	50,00 €	665,00 €	14,68
695,00 €	85,00 €	780,00 €	15,27
638,82 €	58,24 €	697,06 €	15,37 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,34	48,85	771,34 €
3,80	46,58	749,01 €
3,34	48,35	763,45 €
3,34	48,85	771,34 €
3,53	46,31	744,66 €
3,19	48,20	761,08 €
3,16	48,17	760,60 €
3,34	48,85	771,34 €
3,53	46,54	748,36 €
3,19	48,20	761,08 €
3,16	48,17	760,60 €
3,19	48,20	761,08 €
3,20	54,25	825,14 €
3,81	48,24	761,71 €
3,29	48,59	767,24 €
3,81	54,89	834,88 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	C104	C	1	44,74	(3)					6,53	
Moyenne:				45,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
625,00 €	50,00 €	675,00 €	15,09
638,82 €	58,24 €	697,06 €	15,37 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,27	48,01	765,28 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B106	B	1	71,91	(1)					9,03	
<input checked="" type="checkbox"/>	B107	B	1	65,57	(1)					11,53	
<input checked="" type="checkbox"/>	B206	B	2	71,83	(1)					9,03	
<input checked="" type="checkbox"/>	B207	B	2	64,56	(1)					11,53	
<input checked="" type="checkbox"/>	C002	C	RDC	64,10	(1)			91,42	8,21		
<input checked="" type="checkbox"/>	C102	C	1	63,98	(1)					8,21	
Moyenne:				66,99							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
820,00 €	85,00 €	905,00 €	12,59
760,00 €	85,00 €	845,00 €	12,89
830,00 €	85,00 €	915,00 €	12,74
765,00 €	85,00 €	850,00 €	13,17
805,00 €	85,00 €	890,00 €	13,88
740,00 €	85,00 €	825,00 €	12,89
786,67 €	85,00 €	871,67 €	13,03 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,52	76,43	1 052,44 €
5,77	71,34	1 003,04 €
4,52	76,35	1 051,34 €
5,77	70,33	988,84 €
4,11	68,21	968,58 €
4,11	68,09	966,88 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B301	B	3	84,68	(1)				62,46		
Moyenne:				84,68							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
1 015,00 €	85,00 €	1 100,00 €	12,99
1015,00 €	85,00 €	1100,00 €	12,99 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	89,18	1 176,28 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

4P Duplex maison

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	D07	Villa	RDC/1	98,44	(1)			767,7	9,42		
<input checked="" type="checkbox"/>	D08	Villa	RDC/1	98,23	(1)			71,03	9,42		
<input checked="" type="checkbox"/>	D09	Villa	RDC/1	98,32	(1)			120,6	9,42		
Moyenne:				98,33							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
1 355,00 €	85,00 €	1 440,00 €	14,63
1 235,00 €	85,00 €	1 320,00 €	13,44
1 260,00 €	85,00 €	1 345,00 €	13,68
1283,33 €	85,00 €	1368,33 €	13,92 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	102,94	1 312,49 €
4,50	102,73	1 309,81 €
4,50	102,82	1 310,96 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

5P Duplex maison

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	D01	Villa	RDC/1	123,36	(1)			91,60	11,55		
<input checked="" type="checkbox"/>	D02	Villa	RDC/1	122,63	(1)			36,35	10,64		
<input checked="" type="checkbox"/>	D03	Villa	RDC/1	123,25	(1)			85,81	11,54		
<input checked="" type="checkbox"/>	D04	Villa	RDC/1	123,11	(1)			84,45	11,55		
<input checked="" type="checkbox"/>	D05	Villa	RDC/1	119,09	(1)			33,62	10,64		
<input checked="" type="checkbox"/>	D06	Villa	RDC/1	123,37	(1)			594,8	11,54		
Moyenne:				122,47							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 550,00 €	85,00 €	1 635,00 €	13,25
1 525,00 €	85,00 €	1 610,00 €	13,13
1 550,00 €	85,00 €	1 635,00 €	13,27
1 550,00 €	85,00 €	1 635,00 €	13,28
1 495,00 €	85,00 €	1 580,00 €	13,27
1 645,00 €	85,00 €	1 730,00 €	14,02
1552,50 €	85,00 €	1637,50 €	13,37 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A - 14,49

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	127,86	1 575,24 €
4,50	127,13	1 566,24 €
4,50	127,75	1 573,88 €
4,50	127,61	1 572,16 €
4,50	123,59	1 522,63 €
4,50	127,87	1 575,36 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A - 14,49, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A - 14,49 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

MAGNOLIA / PROMOTEUR A CRÉER / MERIGNAC
Livraison : 2026 T2

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)
La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)
Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

	Nom	Loyer Parking
(1)	EEL026224 - 2 Parking sous-sol	85,00 €
(2)	EEL026224 - 1 Sans parking	0,00 €
(3)	EEL026224 - 1 Parking sous-sol	50,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Bordeaux.