

ÉTUDE LOCATIVE

NOEME

5 AVENUE DES 40 JOURNAUX

33000 BORDEAUX

Pinel B1 / 10,55 €

Promoteur : CONVIVIO

Demandeur : CATELLA

Étude 136027

(Validée 14/11/2022)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

NOUVELLE-AQUITAINE



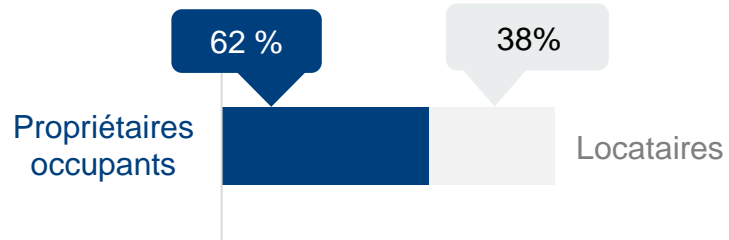
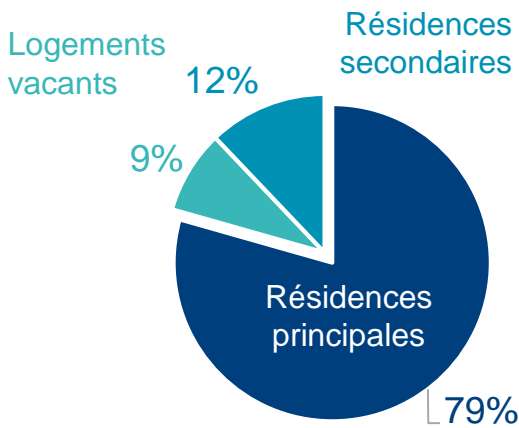
12
départements

5,979
millions d'habitants

La Nouvelle-Aquitaine est une région du Sud-Ouest de la France issue de la fusion des anciennes régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes. Sa capitale est Bordeaux. Elle compte également plusieurs grandes agglomérations (Bayonne, Limoges, La Rochelle, Pau, Poitiers) ainsi que trois importantes stations balnéaires (Arcachon, Biarritz et Royan).

La croissance de sa population, particulièrement marquée sur le littoral, en fait un des espaces les plus attractifs du territoire français : la nouvelle région devance ainsi l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur en matière de dynamisme démographique.

Logement

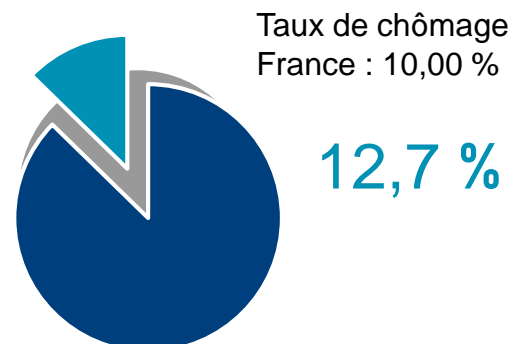


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 657 735

Médiane du revenu 21 290 €

Taux de pauvreté 13,6 %





II - Les indicateurs Ville

BORDEAUX

La population



260 958

habitants

+ 1,2 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2019

Le logement



162 186

Logements

87,7 % Résidences principales

5,3 % Résidences secondaires

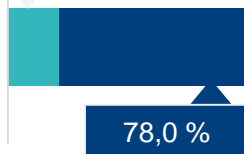
7,1 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	17,7 %
2 pièces	25,3 %
3 pièces	25,2 %
4 pièces	16,7 %

Maison

21,5 %



Appartements

31,3 % Propriétaires

66,6 % Locataires

13,9 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

60,6 % actifs

10,3 % chômeurs

2,7 % retraités



193 056

Emplois dans la zone



23 360 €

Médiane du revenu



III. Le projet et ses services

BORDEAUX

Le projet et son environnement



4.8 Commerces

1	Intermarché	376 m
2	Verger du lac	409 m
3	Auchan Bordeaux Le Lac	429 m
4	Épicerie	874 m
5	Esso Aquitaine 1	886 m

3.9 Éducation

6	Groupe scolaire Václav-Havel	346 m
7	Enseignement supérieur	770 m
8	Enseignement supérieur	779 m
9	Enseignement supérieur	794 m
10	Centre de Formation de la C...	800 m

3.1 Loisirs

11	Hapik	432 m
12	Parc	504 m
13	easyGym	553 m
14	Terrain de jeux	563 m
15	Terrain de jeux	577 m

4.7 Restauration

16	Kinori	298 m
17	Tutti Pizza	308 m
18	Pitaya	410 m
19	Lettuce Garden	422 m
20	Casa Ferretti	425 m

4.3 Santé

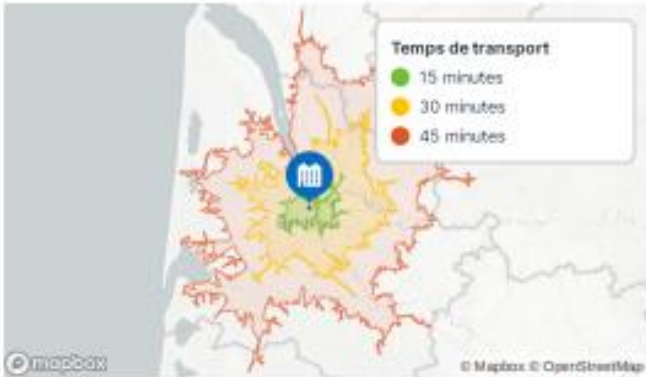
21	Centre dentaire BIODENT	409 m
22	Grande Pharmacie Ginko	448 m
23	Projet Préface	951 m
24	Pharmacie du Lac Les Aubie...	1.1 km
25	Médecin	1.1 km

III. Le projet et ses services

BORDEAUX

Accessibilité

Voiture



✈️ Aéroport Aéroport de Bordeaux-Mérignac 12.8 km

🛣️ Autoroute 388 m

Services à moins de 15 minutes

- 206 Commerces
- 781 Restauration
- 1629 Loisirs
- 335 Éducation
- 274 Santé

À pied



Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 14 Restauration
- 31 Loisirs
- 10 Éducation
- 6 Santé

Transport public BETA



🚆 Gare Bruges 3.1 km

🚌 Bus Quarante Journaux 6 m

🚊 Tram Quarante Journaux 24 m

Services à moins de 15 minutes

- 7 Commerces
- 29 Restauration
- 56 Loisirs
- 15 Éducation
- 7 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 36 Commerces
- 144 Restauration
- 223 Loisirs
- 73 Éducation
- 36 Santé



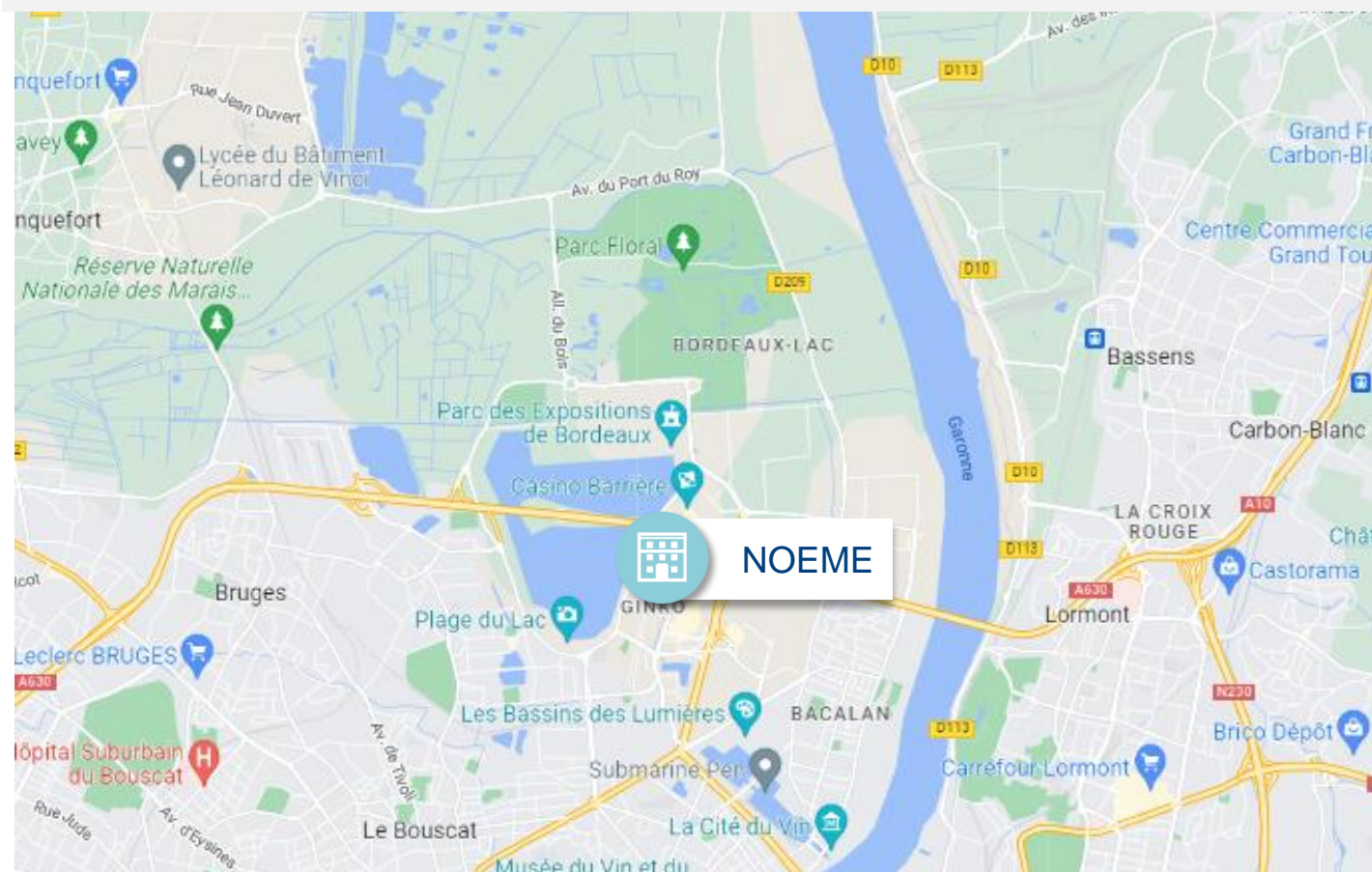
IV. Les références

Foncia

BORDEAUX

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR BORDEAUX

123 programmes et 5 154 lots expertisés dans le secteur



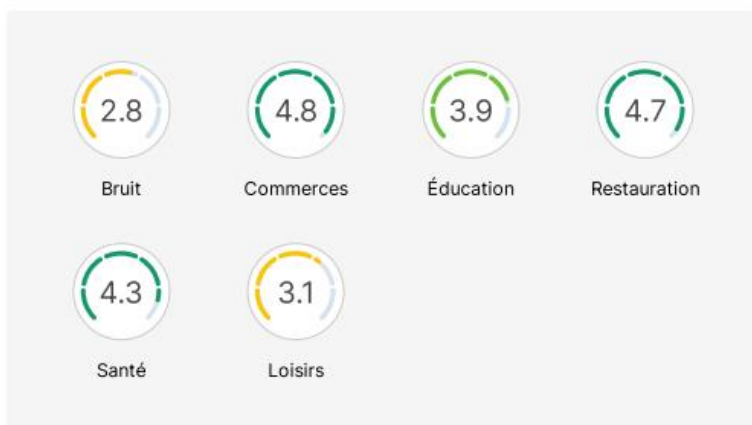
LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE DE BORDEAUX

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Loyer estimé	552 €	728 €	904 €	1 080 €	1 257 €
Nombre de loyers analysés	573	770	466	95	10
Surface moyenne	25	43	66	89	127

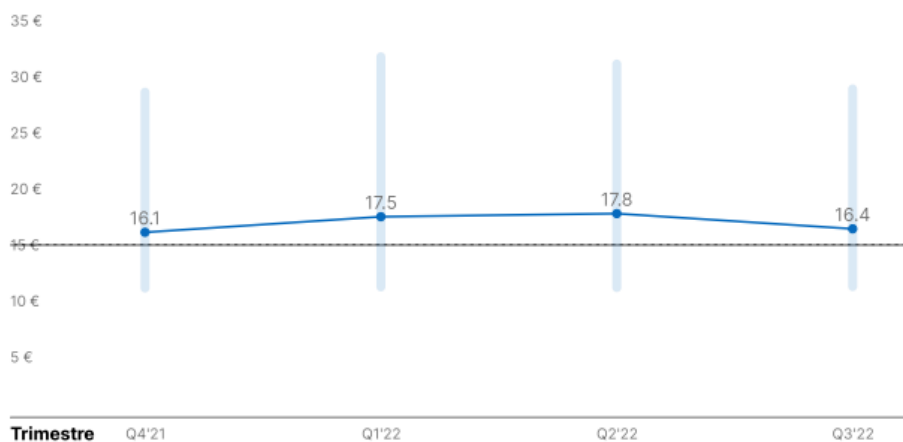


V. LE MARCHÉ LOCATIF

5 AVENUE DES 40 JOURNAUX
33000 BORDEAUX



Évolution des loyers CC / m²



Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le marché locatif de la ville est très dynamique, en particulier dans le neuf. Le secteur étudié bénéficie d'une forte attractivité, de par son accès rapide aux commerces, aux écoles, et par sa desserte routière et en transports en commun. En effet, la présence des bus, du tramway, et des grands axes assurent une mobilité étudiante et professionnelle propice au nu comme au meublé. La qualité des prestations est un véritable atout.

EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B101	B	1	47,32	(1)				8,54			
<input checked="" type="checkbox"/>	B104	B	1	52,20	(1)				14,22			
<input checked="" type="checkbox"/>	B205	B	2	49,62	(1)	0,00	0,00			13,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	B305	B	3	49,21	(1)					13,82		
<input checked="" type="checkbox"/>	B404	B	4	51,10	(1)					12,73		
<input checked="" type="checkbox"/>	B405	B	4	52,76	(1)					13,82		
<input checked="" type="checkbox"/>	B504	B	5	51,10	(1)					12,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B505	B	5	52,76	(1)					13,81		
<input checked="" type="checkbox"/>	B604	B	6	49,14	(1)	0,00	0,00			14,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C11	C	1	63,19	(1)	0,00	0,00			8,94		
<input checked="" type="checkbox"/>	C13	C	1	49,90	(1)					8,91		
<input checked="" type="checkbox"/>	C22	C	2	43,01	(1)				14,64			
<input checked="" type="checkbox"/>	C32	C	3	43,03	(1)					5,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	F12	F	1	50,80	(1)	0,00	0,00			19,04		
<input checked="" type="checkbox"/>	F13	F	1	48,84	(1)	0,00	0,00			19,47		
Moyenne:				50,55								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
595,00 €	50,00 €	645,00 €	13,63	0,00
630,00 €	50,00 €	680,00 €	13,03	0,00
625,00 €	50,00 €	675,00 €	13,60	0,00
625,00 €	50,00 €	675,00 €	13,72	0,00
640,00 €	50,00 €	690,00 €	13,50	0,00
650,00 €	50,00 €	700,00 €	13,27	0,00
645,00 €	50,00 €	695,00 €	13,60	0,00
655,00 €	50,00 €	705,00 €	13,36	0,00
640,00 €	50,00 €	690,00 €	14,04	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	11,71	0,00
615,00 €	50,00 €	665,00 €	13,33	0,00
580,00 €	50,00 €	630,00 €	14,65	0,00
575,00 €	50,00 €	625,00 €	14,52	0,00
630,00 €	50,00 €	680,00 €	13,39	0,00
620,00 €	50,00 €	670,00 €	13,72	0,00
630,21 €	50,00 €	680,21 €	13,50 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,27	51,59	582,45 €
4,50	56,70	622,00 €
6,54	56,16	616,08 €
6,91	56,12	615,64 €
6,37	57,47	624,70 €
6,91	59,67	642,05 €
6,31	57,41	624,05 €
6,91	59,67	642,05 €
7,00	56,14	615,86 €
4,47	67,66	699,60 €
4,46	54,36	602,31 €
4,50	47,51	551,59 €
2,90	45,93	537,84 €
8,00	58,80	632,69 €
8,00	56,84	617,85 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	F22	F	2	50,69	(1)	0,00	0,00			11,75		
<input checked="" type="checkbox"/>	G11	G	1	53,00	(1)	0,00	0,00		9,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	G15	G	1	48,90	(1)	0,00	0,00		7,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	G25	G	2	48,90	(1)	0,00	0,00			7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	G51	G	5	49,80	(1)	0,00	0,00		38,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	G61	G	6	49,80	(1)	0,00	0,00			16,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	I11	I	1	53,10	(1)	0,00	0,00		12,50			
<input checked="" type="checkbox"/>	I12	I	1	47,40	(1)	0,00	0,00		9,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	I32	I	3	57,70	(1)	0,00	0,00			23,20		
Moyenne:				50,55								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
630,00 €	50,00 €	680,00 €	13,41	0,00
630,00 €	50,00 €	680,00 €	12,83	0,00
610,00 €	50,00 €	660,00 €	13,50	0,00
620,00 €	50,00 €	670,00 €	13,70	0,00
660,00 €	50,00 €	710,00 €	14,26	0,00
650,00 €	50,00 €	700,00 €	14,06	0,00
630,00 €	50,00 €	680,00 €	12,81	0,00
595,00 €	50,00 €	645,00 €	13,61	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	12,74	0,00
630,21 €	50,00 €	680,21 €	13,50 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,88	56,57	620,57 €
4,50	57,50	625,03 €
3,60	52,50	586,95 €
3,60	52,50	586,95 €
4,50	54,30	601,64 €
8,00	57,80	628,29 €
4,50	57,60	626,11 €
4,50	51,90	585,95 €
8,00	65,70	685,91 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B102	B	1	63,05	(1)				22,43			
<input checked="" type="checkbox"/>	B201	B	2	67,52	(1)				38,99			
<input checked="" type="checkbox"/>	B202	B	2	73,28	(1)				33,24			
<input checked="" type="checkbox"/>	B203	B	2	64,34	(1)				14,05			
<input checked="" type="checkbox"/>	B204	B	2	67,20	(1)					11,29		
<input checked="" type="checkbox"/>	B301	B	3	67,23	(1)					24,19		
<input checked="" type="checkbox"/>	B302	B	3	73,35	(1)					23,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B303	B	3	64,34	(1)					9,23		
<input checked="" type="checkbox"/>	B304	B	3	66,78	(1)				20,29	12,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	B401	B	4	67,23	(1)					24,13		
<input checked="" type="checkbox"/>	B402	B	4	67,06	(1)				18,49			
<input checked="" type="checkbox"/>	B403	B	4	72,61	(1)				13,81			
<input checked="" type="checkbox"/>	B501	B	5	67,52	(1)					36,94		
<input checked="" type="checkbox"/>	B502	B	5	67,02	(1)					20,57		
<input checked="" type="checkbox"/>	B503	B	5	72,93	(1)					4,78		
Moyenne:				69,19								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
760,00 €	50,00 €	810,00 €	12,85	0,00
810,00 €	50,00 €	860,00 €	12,74	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	12,15	0,00
770,00 €	50,00 €	820,00 €	12,74	0,00
790,00 €	50,00 €	840,00 €	12,5	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,72	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	12,13	0,00
775,00 €	50,00 €	825,00 €	12,82	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,80	0,00
810,00 €	50,00 €	860,00 €	12,79	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,75	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	12,19	0,00
830,00 €	50,00 €	880,00 €	13,03	0,00
815,00 €	50,00 €	865,00 €	12,91	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	12,13	0,00
815,50 €	50,00 €	865,50 €	12,52 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	67,55	698,47 €
4,50	72,02	729,56 €
4,50	77,78	771,58 €
4,50	68,84	711,81 €
5,65	72,85	737,97 €
8,00	75,23	753,80 €
8,00	81,35	798,04 €
4,62	68,96	713,05 €
8,00	74,78	749,30 €
8,00	75,23	753,80 €
4,50	71,56	732,06 €
4,50	77,11	772,64 €
8,00	75,52	756,71 €
8,00	75,02	751,70 €
2,39	75,32	754,71 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B603	B	6	65,70	(1)					12,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B703	B	7	68,21	(1)				108,2	4,94		
<input checked="" type="checkbox"/>	C21	C	2	70,09	(1)					8,94		
<input checked="" type="checkbox"/>	C23	C	2	74,90	(1)					17,82		
<input checked="" type="checkbox"/>	C31	C	3	68,84	(1)					8,91		
<input checked="" type="checkbox"/>	C33	C	3	74,12	(1)					11,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	F11	F	1	67,59	(1)					20,31		
<input checked="" type="checkbox"/>	F14	F	1	71,84	(1)					19,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	F24	F	2	71,96	(1)					12,06		
<input checked="" type="checkbox"/>	G12	G	1	68,00	(1)				21,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	G21	G	2	67,80	(1)					12,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	G22	G	2	68,00	(1)					16,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	G32	G	3	68,00	(1)					16,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	G34	G	3	71,50	(1)				25,70	3,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	G42	G	4	68,00	(1)					12,30		
Moyenne:				69,19								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
800,00 €	50,00 €	850,00 €	12,94	0,00
900,00 €	50,00 €	950,00 €	13,93	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,20	0,00
845,00 €	50,00 €	895,00 €	11,95	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,42	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	11,94	0,00
790,00 €	50,00 €	840,00 €	12,43	0,00
815,00 €	50,00 €	865,00 €	12,04	0,00
820,00 €	50,00 €	870,00 €	12,09	0,00
790,00 €	50,00 €	840,00 €	12,35	0,00
795,00 €	50,00 €	845,00 €	12,46	0,00
800,00 €	50,00 €	850,00 €	12,5	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,57	0,00
825,00 €	50,00 €	875,00 €	12,24	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,57	0,00
815,50 €	50,00 €	865,50 €	12,52 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,31	72,01	729,46 €
6,97	75,18	753,30 €
4,47	74,56	747,09 €
8,00	82,90	813,25 €
4,46	73,30	742,53 €
6,00	80,12	794,79 €
8,00	75,59	757,41 €
8,00	79,84	792,01 €
6,03	77,99	773,66 €
4,50	72,50	734,43 €
6,20	74,00	749,62 €
8,00	76,00	761,52 €
8,00	76,00	761,52 €
6,35	77,85	772,27 €
6,15	74,15	751,14 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	
<input checked="" type="checkbox"/>	G44	G	4	71,50	(1)					12,40	
<input checked="" type="checkbox"/>	G52	G	5	69,80	(1)				45,60		
<input checked="" type="checkbox"/>	G53	G	5	76,40	(1)				65,70		
<input checked="" type="checkbox"/>	G62	G	6	69,80	(1)					16,60	
<input checked="" type="checkbox"/>	G63	G	6	76,40	(1)					23,30	
<input checked="" type="checkbox"/>	G81	G	8	71,90	(1)				15,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	I22	I	2	66,50	(1)					12,70	
<input checked="" type="checkbox"/>	I23	I	2	65,30	(1)					12,40	
<input checked="" type="checkbox"/>	I31	I	3	69,40	(1)				13,60		
<input checked="" type="checkbox"/>	I33	I	3	64,40	(1)					10,90	
Moyenne:				69,19							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
820,00 €	50,00 €	870,00 €	12,17	0,00
845,00 €	50,00 €	895,00 €	12,82	0,00
900,00 €	50,00 €	950,00 €	12,43	0,00
830,00 €	50,00 €	880,00 €	12,61	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	12,11	0,00
850,00 €	50,00 €	900,00 €	12,52	0,00
785,00 €	50,00 €	835,00 €	12,56	0,00
775,00 €	50,00 €	825,00 €	12,63	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	12,32	0,00
775,00 €	50,00 €	825,00 €	12,81	0,00
815,50 €	50,00 €	865,50 €	12,52 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,20	77,70	770,78 €
4,50	74,30	752,66 €
4,50	80,90	793,63 €
8,00	77,80	771,78 €
8,00	84,40	827,96 €
4,50	76,40	765,53 €
6,35	72,85	737,97 €
6,20	71,50	731,45 €
4,50	73,90	748,61 €
5,45	69,85	714,57 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B103	B	1	83,15	(1)				11,95			
<input checked="" type="checkbox"/>	B105	B	1	80,36	(1)				27,53			
<input checked="" type="checkbox"/>	B602	B	6	89,40	(1)				39,05			
<input checked="" type="checkbox"/>	B702	B	7	93,64	(1)				125,8	7,06		
<input checked="" type="checkbox"/>	C12	C	1	94,12	(1)					8,31		
<input checked="" type="checkbox"/>	C42	C	4	89,13	(1)					17,82		
<input checked="" type="checkbox"/>	C52	C	5	89,13	(1)				55,00	17,82		
<input checked="" type="checkbox"/>	F23	F	2	91,89	(1)				34,58	15,71		
<input checked="" type="checkbox"/>	G13	G	1	82,50	(1)				23,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	G14	G	1	87,50	(1)				14,80			
<input checked="" type="checkbox"/>	G23	G	2	82,50	(1)					16,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	G24	G	2	87,50	(1)					12,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	G31	G	3	79,40	(1)				27,50			
<input checked="" type="checkbox"/>	G33	G	3	82,50	(1)					16,30		
<input checked="" type="checkbox"/>	G41	G	4	79,40	(1)					12,40		
Moyenne:				85,30								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
910,00 €	50,00 €	960,00 €	11,55	0,00
900,00 €	50,00 €	950,00 €	11,82	0,00
995,00 €	50,00 €	1 045,00 €	11,69	0,00
1 080,00 €	50,00 €	1 130,00 €	12,07	0,00
980,00 €	50,00 €	1 030,00 €	10,94	0,00
970,00 €	50,00 €	1 020,00 €	11,44	0,00
1 010,00 €	50,00 €	1 060,00 €	11,89	0,00
1 005,00 €	50,00 €	1 055,00 €	11,48	0,00
915,00 €	50,00 €	965,00 €	11,70	0,00
935,00 €	50,00 €	985,00 €	11,26	0,00
920,00 €	50,00 €	970,00 €	11,76	0,00
945,00 €	50,00 €	995,00 €	11,37	0,00
905,00 €	50,00 €	955,00 €	12,03	0,00
925,00 €	50,00 €	975,00 €	11,82	0,00
900,00 €	50,00 €	950,00 €	11,96	0,00
951,14 €	50,00 €	1001,14 €	11,75 €	

PLAFOND LEGAL * Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	87,65	851,08 €
4,50	84,86	823,99 €
4,50	93,90	892,05 €
8,00	101,64	954,40 €
4,16	98,28	922,85 €
8,00	97,13	922,74 €
8,00	97,13	922,74 €
8,00	99,89	937,97 €
4,50	87,00	844,77 €
4,50	92,00	883,20 €
8,00	90,50	868,80 €
6,20	93,70	890,15 €
4,50	83,90	823,06 €
8,00	90,50	868,80 €
6,20	85,60	831,18 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus		
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	G43	G	4	82,50	(1)					12,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	G71	G	7	79,20	(1)				8,80	36,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	G82	G	8	82,50	(1)				51,90				
<input checked="" type="checkbox"/>	I21	I	2	87,70	(1)					15,90			
<input checked="" type="checkbox"/>	I42	I	4	87,70	(1)					7,50			
<input checked="" type="checkbox"/>	I51	I	5	83,40	(1)				52,10				
<input checked="" type="checkbox"/>	I52	I	5	81,50	(1)				10,30				
Moyenne:				85,30									

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
925,00 €	50,00 €	975,00 €	11,82	0,00
940,00 €	50,00 €	990,00 €	12,5	0,00
970,00 €	50,00 €	1 020,00 €	12,36	0,00
955,00 €	50,00 €	1 005,00 €	11,46	0,00
955,00 €	50,00 €	1 005,00 €	11,46	0,00
960,00 €	50,00 €	1 010,00 €	12,11	0,00
925,00 €	50,00 €	975,00 €	11,96	0,00
951,14 €	50,00 €	1001,14 €	11,75 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,20	88,70	851,52 €
8,00	87,20	846,71 €
4,50	87,00	844,77 €
7,95	95,65	908,68 €
3,75	91,45	877,92 €
4,50	87,90	853,51 €
4,50	86,00	835,06 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 T2

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	
<input checked="" type="checkbox"/>	B601	B	6	92,57	(1)					23,84	
<input checked="" type="checkbox"/>	B701	B	7	92,57	(1)				49,87	23,93	
<input checked="" type="checkbox"/>	C41	C	4	100,10	(1)					8,91	
<input checked="" type="checkbox"/>	C51	C	5	100,10	(1)				56,51	8,91	
<input checked="" type="checkbox"/>	F21	F	2	129,91	(1)				15,72	20,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	G72	G	7	104,60	(1)				7,70	36,10	
<input checked="" type="checkbox"/>	I41	I	4	106,60	(1)					15,20	
Moyenne:				103,78							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
1 040,00 €	50,00 €	1 090,00 €	11,77	0,00
1 080,00 €	50,00 €	1 130,00 €	12,21	0,00
1 070,00 €	50,00 €	1 120,00 €	11,19	0,00
1 110,00 €	50,00 €	1 160,00 €	11,59	0,00
1 260,00 €	50,00 €	1 310,00 €	10,08	0,00
1 135,00 €	50,00 €	1 185,00 €	11,33	0,00
1 110,00 €	50,00 €	1 160,00 €	10,88	0,00
1115,00 €	50,00 €	1165,00 €	11,29 €	

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2022 - B1 10.55

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	100,57	944,35 €
8,00	100,57	944,35 €
4,46	104,56	970,32 €
8,00	108,10	1 003,17 €
8,00	137,91	1 221,88 €
8,00	112,60	1 033,67 €
7,60	114,20	1 048,36 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - B1 10.55, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - B1 10.55 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

NOEME / COVIVIO / CATELLA RESIDENTIAL / BORDEAUX
Livraison : 2024 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) EL017526 - 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.

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA BORDEAUX

Bat G5 – 61 Quai Lawton – CS50109

33070 Bordeaux

Tél : 05 57 14 00 00

Dirigeant : Gilles FERNANDEZ

VOTRE CONTACT FONCIA

Sylvie GALVAGNON

Responsable relations partenaires

Nouvelle-Aquitaine

Tél : 06 18 34 15 52

sylvie.galvagnon@foncia.com

Depuis
1997

**FONCIA
BORDEAUX**

157
Collaborateurs
Dont 43 en GL

14 000
lots gérés

Des spécialistes de
la gestion des
logements neufs

3 270
locations par an

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.

La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

VI. LE GROUPE FONCIA

FONCIA IMMO NEUF



N°1
de la gestion locative
dans le neuf



+ de **500 000**
logements étudiés
et garantis



+ de **100 000**
logements confiés
en gestion locative



+ de **7 000**
copropriété neuves
mises en fonction
pour 350 000 client-e-s

FONCIA



+ de **500**
agences



+ de **2 millions**
de clientes et clients



+ de **350 000**
biens en gestion
locative



foncias.com
2 millions de visites
par mois