

ETUDE LOCATIVE

TOLENA II

15 Allée de Louloumet – 33 210 TOULENNE

Livraison : T3 2028



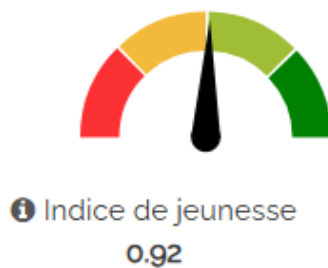
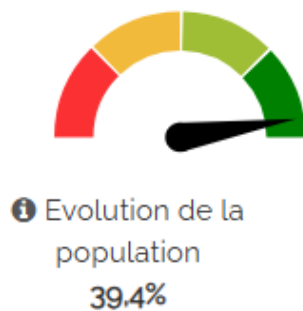
I. LA VILLE



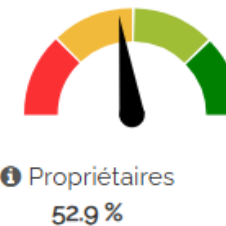
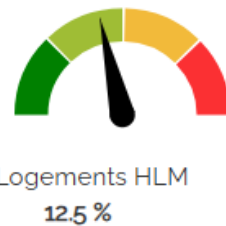
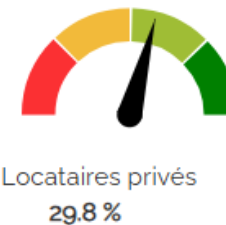
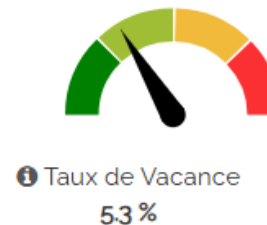
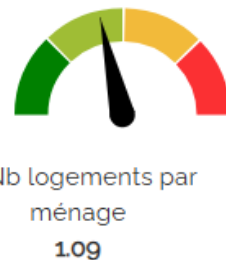
FRANCE > GIRONDE (33) > TOULLENNE (33210)

POPULATION

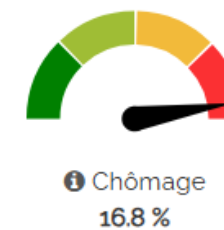
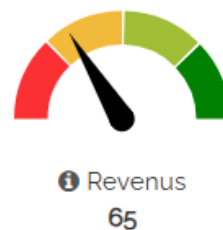
2 779
habitants



LOGEMENTS

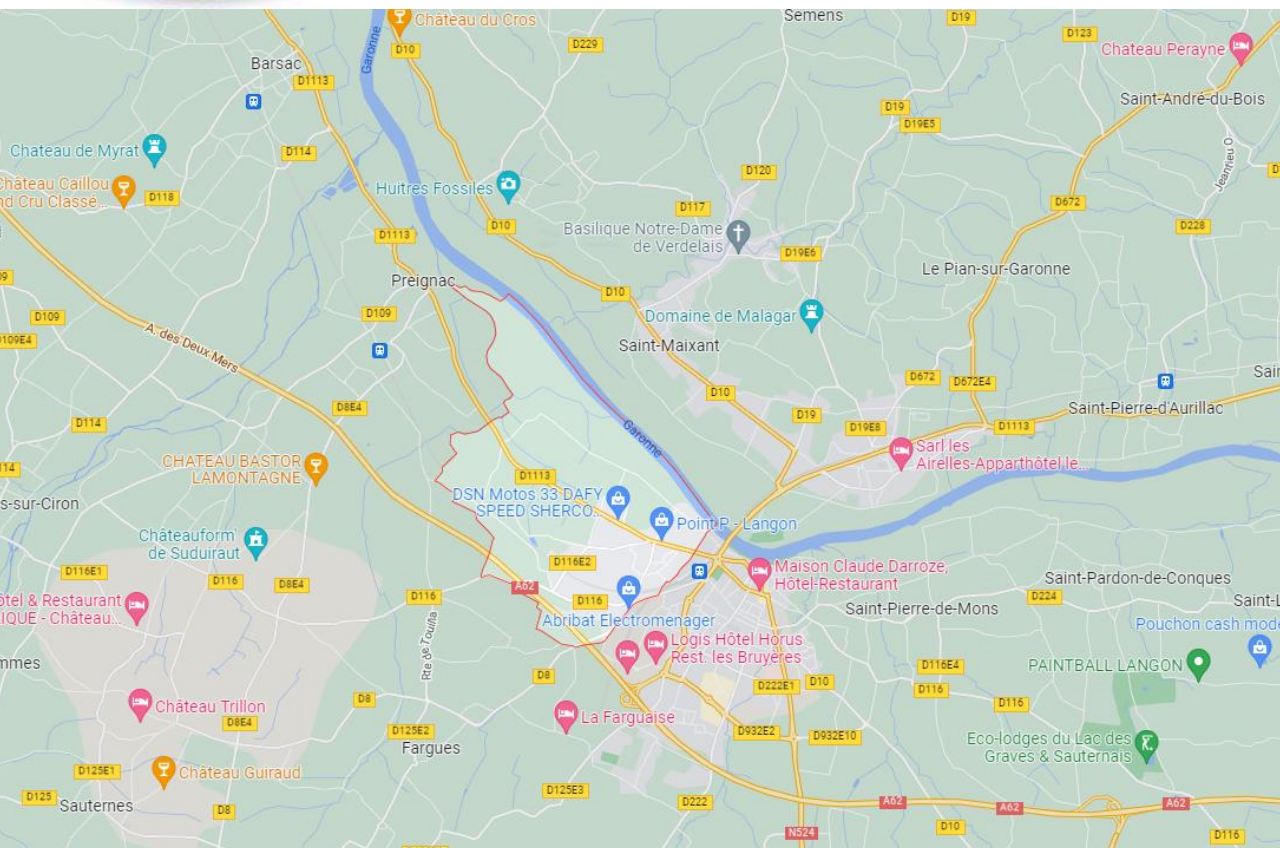


REVENUS



Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé en Gironde, en périphérie de Langon sur la commune de **Toulenn**, qui bénéficie de toutes les commodités (commerces de proximité, restaurants, cabinet médical, Mairie, dans un rayon de 7 min*, supermarchés, banques, à 5 min***), d'infrastructures scolaires dans un rayon de 2 km (de la maternelle au lycée), et de loisirs (école de musique à 5 min*, centre culturel, bibliothèque, ludothèque, à 7 min*, complexe sportif, tennis, stade, judo à 4 min**, piscine, cinéma à 5 min***). Proche du centre commercial Moléon et du centre hospitalier Sud Gironde à moins de 10 min en voiture. Desserte : gare TER de Langon à 5 min*** desservant la gare de Bordeaux-St Jean en 25 min, accès rapide à l' A62 pour rallier l' aéroport international de Bordeaux-Mérignac à 40 min.

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

II. LE PROJET



Le projet est composé de 33 logements répartis sur un bâtiment en R+2, et de stationnements.

Notre étude porte sur les 33 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	16	48,2 m ²
T3	11	65,4 m ²
T4	6	81,4 m ²
TOTAL	33	60,0 m²

III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur TOULENNE – source Se Loger

Prix de location au m2

Toulenne

Données SeLoger novembre 2025

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

11 €

Prix bas : 7 €

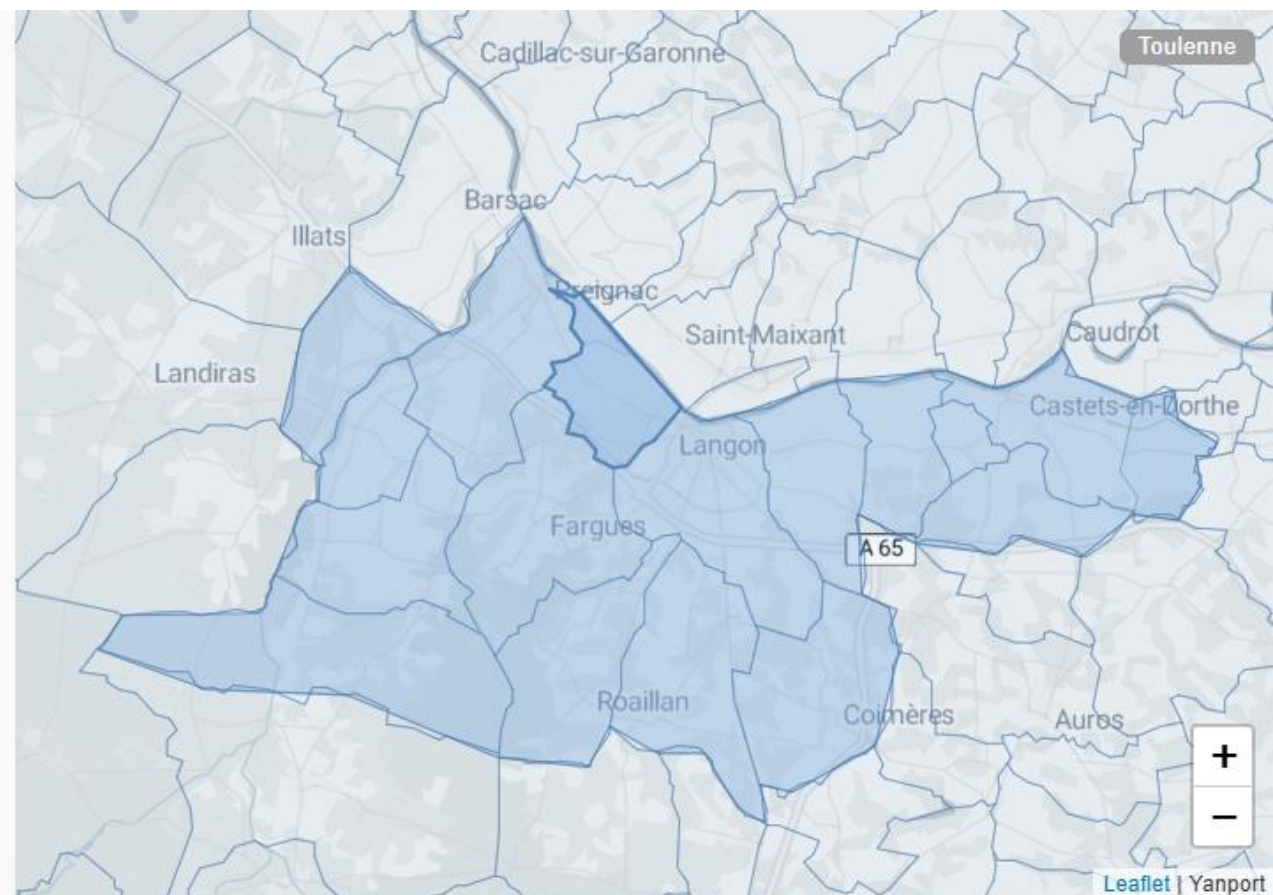
Prix haut : 16 €



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur TOULENNE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p m ²	→ €/m ² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
2p 41 m ²	↗ 11,07 €/m ² HC	→ 4,4 ans	<u>47 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 53 m ²	→ 10,34 €/m ² HC	→ 5,6 ans	<u>21 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p m ²	→ €/m ² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m ²	→ €/m ² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 42 m ²	→ 10,72 €/m ² HC	→ 4,4 ans	<u>68 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

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

Zonage LLI : **c** valeur : **10,15** €/m²

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

N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
B001	T3	B	RDC	SO	57,7	7,5		61,45	74,30	55
B002	T3	B	RDC	SO	67,1	13,2		73,70	152,30	46
B003	T2	B	RDC	E	49,4	11,6		55,20	18,60	5
B004	T3	B	RDC	SE	69,9	8,2		74,00	49,30	45
B005	T2	B	RDC	N	51,4	12,8		57,80		56
B006	T2	B	RDC	N	49,2	12,8		55,60	16,50	50
B007	T2	B	RDC	N	49,2	12,7		55,55	18,60	51
B008	T4	B	RDC	NO	80,1	21,7		88,10	172,00	62
B009	T4	B	RDC	S	82,7	13,2		89,30	292,00	81
B010	T2	B	RDC	SO	49,2	14,2		56,30	48,30	74
B011	T2	B	RDC	SO	43,1	7,5		46,85	47,50	1
B101	T3	B	R+01	SO	57,7	6,6		61,00		52
B102	T3	B	R+01	SO	67,1	12		73,10		57
B103	T2	B	R+01	E	49,4	11,2		55,00		7
B104	T3	B	R+01	E	69,9	7,9		73,85		48
B105	T3	B	R+01	N	67,9	17		75,90		43
B106	T2	B	R+01	N	49,2	12,4		55,40		6

LOYERS					MEUBLÉS	
--------	--	--	--	--	---------	--

PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
629 €	610 €	20 €	630 €	10,9	730 €	12,7
718 €	640 €	20 €	660 €	9,8	760 €	11,3
582 €	480 €	20 €	500 €	10,1	610 €	12,3
721 €	650 €	20 €	670 €	9,6	770 €	11,0
604 €	485 €	20 €	505 €	9,8	615 €	12,0
586 €	480 €	20 €	500 €	10,2	610 €	12,4
586 €	480 €	20 €	500 €	10,2	610 €	12,4
822 €	740 €	20 €	760 €	9,5	850 €	10,6
824 €	755 €	20 €	775 €	9,4	865 €	10,5
594 €	485 €	20 €	505 €	10,3	615 €	12,5
527 €	460 €	20 €	480 €	11,1	590 €	13,7
625 €	600 €	20 €	620 €	10,7	720 €	12,5
712 €	630 €	20 €	650 €	9,7	750 €	11,2
586 €	475 €	20 €	495 €	10,0	605 €	12,2
719 €	640 €	20 €	660 €	9,4	760 €	10,9
731 €	630 €	20 €	650 €	9,6	750 €	11,0
584 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI : **c** valeur : **10,15 € / m²**

DESIGNATION											SURFACES				PARKING	LOYERS				MEUBLÉS	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²				
B107	T2	B	R+01	N	49,2	12,3		55,35		4	584 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3				
B108	T4	B	R+01	N	80,1	20,5		88,10		59	822 €	730 €	20 €	750 €	9,4	840 €	10,5				
B109	T4	B	R+01	S	82,7	12		88,70		63	819 €	745 €	20 €	765 €	9,3	855 €	10,3				
B110	T2	B	R+01	S	49,2	13,5		55,95		49	590 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3				
B111	T2	B	R+01	S	43,1	6,6		46,40		2	522 €	450 €	20 €	470 €	10,9	580 €	13,5				
B201	T3	B	R+02	S	57,7	6,4		60,90		53	624 €	600 €	20 €	620 €	10,7	720 €	12,5				
B202	T3	B	R+02	SO	67,1	12		73,10		47	712 €	630 €	20 €	650 €	9,7	750 €	11,2				
B203	T2	B	R+02	E	49,4	10,9		54,85		76	584 €	475 €	20 €	495 €	10,0	605 €	12,2				
B204	T3	B	R+02	E	69,9	7,7		73,75		61	718 €	640 €	20 €	660 €	9,4	760 €	10,9				
B205	T3	B	R+02	N	67,9	12		73,90		60	720 €	630 €	20 €	650 €	9,6	750 €	11,0				
B206	T2	B	R+02	N	49,2	12,1		55,25		10	583 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3				
B207	T2	B	R+02	N	49,2	12,1		55,25		58	583 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3				
B208	T4	B	R+02	N	80,1	20,4		88,10		67	822 €	730 €	20 €	750 €	9,4	840 €	10,5				
B209	T4	B	R+02	S	82,7	12		88,70		78	819 €	745 €	20 €	765 €	9,3	855 €	10,3				
B210	T2	B	R+02	S	49,2	13,1		55,75		83	588 €	475 €	20 €	495 €	10,1	605 €	12,3				
B211	T2	B	R+02	S	43,1	6,4		46,30		3	521 €	450 €	20 €	470 €	10,9	580 €	13,5				

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé dans un quartier arboré et résidentiel de Toulence, banlieue de Langon actuellement en plein développement, et où il y a peu d'offre locative.

Cependant, la situation éloignée de Bordeaux (40 km) et le bassin d'emploi faible, rendent les critères de solvabilités difficiles à obtenir pour les loyers les plus élevés.

Programme NON éligible à l'offre sérénité : garanties carence + vacance locative.

V. 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



VI. 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](#)

 513 avis

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



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





