

# ETUDE LOCATIVE

## VILLA GABRIEL

13-15 boulevard du Pape Jean XXIII

06 300 NICE

Livraison : T1 2026



# I. LA VILLE

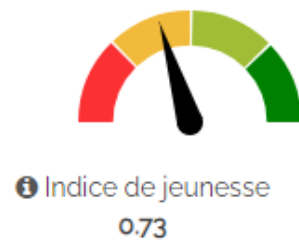
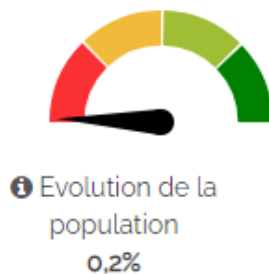


FRANCE > ALPES-MARITIMES (06) > NICE (06000-06100-06200-06300)

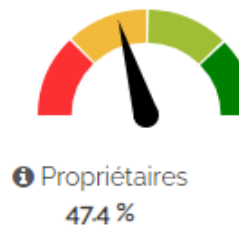
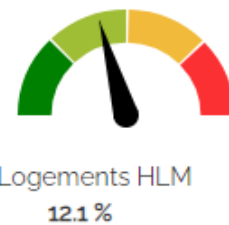
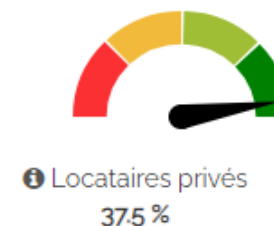
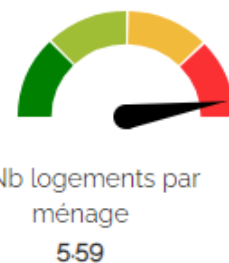
Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
A	OUI	13,56 €/m <sup>2</sup>	NON	-

## POPULATION

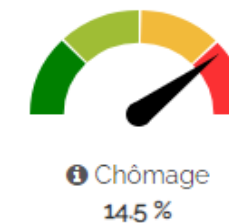
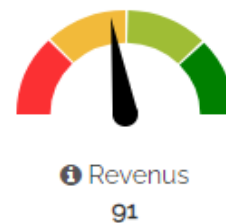
343 477 habitants



## LOGEMENTS

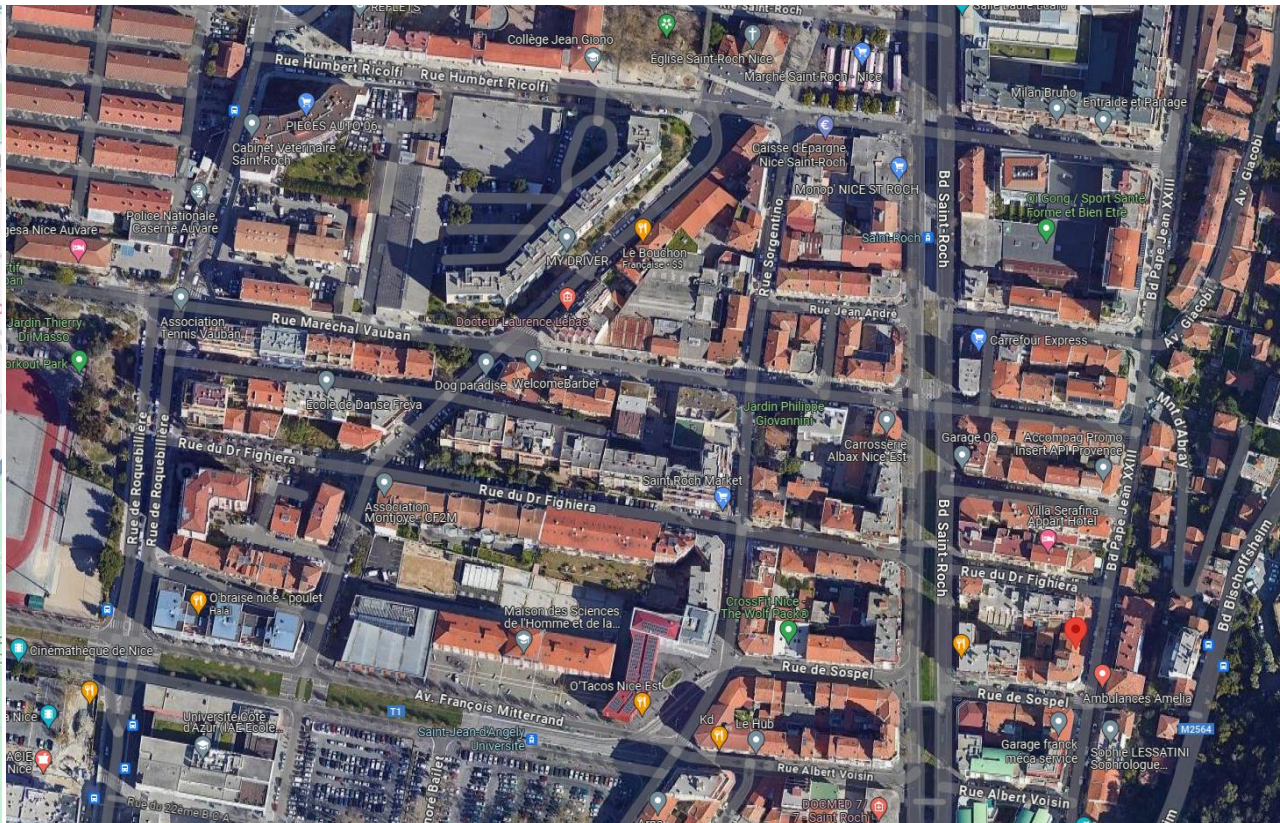
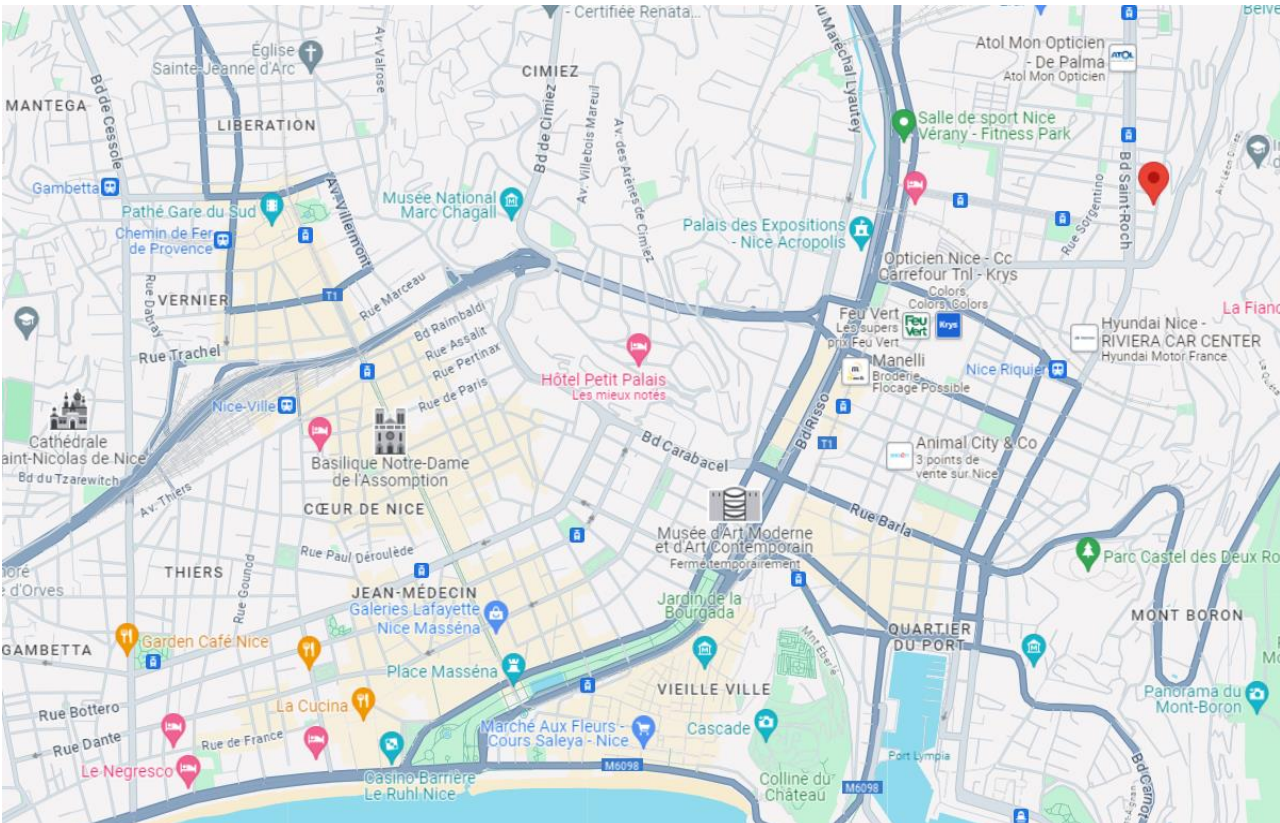


## REVENUS



Source :

## II. LE PROJET



Le projet est situé à quelques minutes du centre-ville de **Nice**, au cœur du quartier St-Jean d'Angely, qui bénéficie de toutes les commodités à distance piétonne (commerces, supermarchés, marché St-Roch, restaurants, banques, Poste, médecins à 4 min\*), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire, collège à 7 min\*), et de loisirs (complexe sportif à 3 min\*, cinéma à 8 min\*, stade, tennis à 4 min\*\*). Proche de l' Université St Jean d'Angély à 8 min\*, École de Journalisme à 7 min en bus, centre commercial Nice TNL (6 min\*\*), et du CHU Pasteur (10 min en Tram).  
 Desserte : bus (80-84 à 1 min\* (7-18) à 3 min\*, station de Vélo et de Tram (L1) « St-Jean d'Angély-Université » à 4 min\* desservant le centre-ville en 10 min, gare TER Nice-Riquier à 10 min\* pour rallier Monaco en 20 min, ou la gare TER/TGV Nice-Ville en 3 min, accès direct à la Pénétrante et à 10 min\*\*\* de l'A8, aéroport de Nice à 20 min\*\*\*.

\*à pied- \*\*à vélo- \*\*\*en voiture

## II. LE PROJET

Le projet est composé de 15 logements, répartis sur un bâtiment en R+6, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 15 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	6	41,9 m <sup>2</sup>
T3	5	66,9 m <sup>2</sup>
T4	4	89,1 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>62,9 m<sup>2</sup></b>

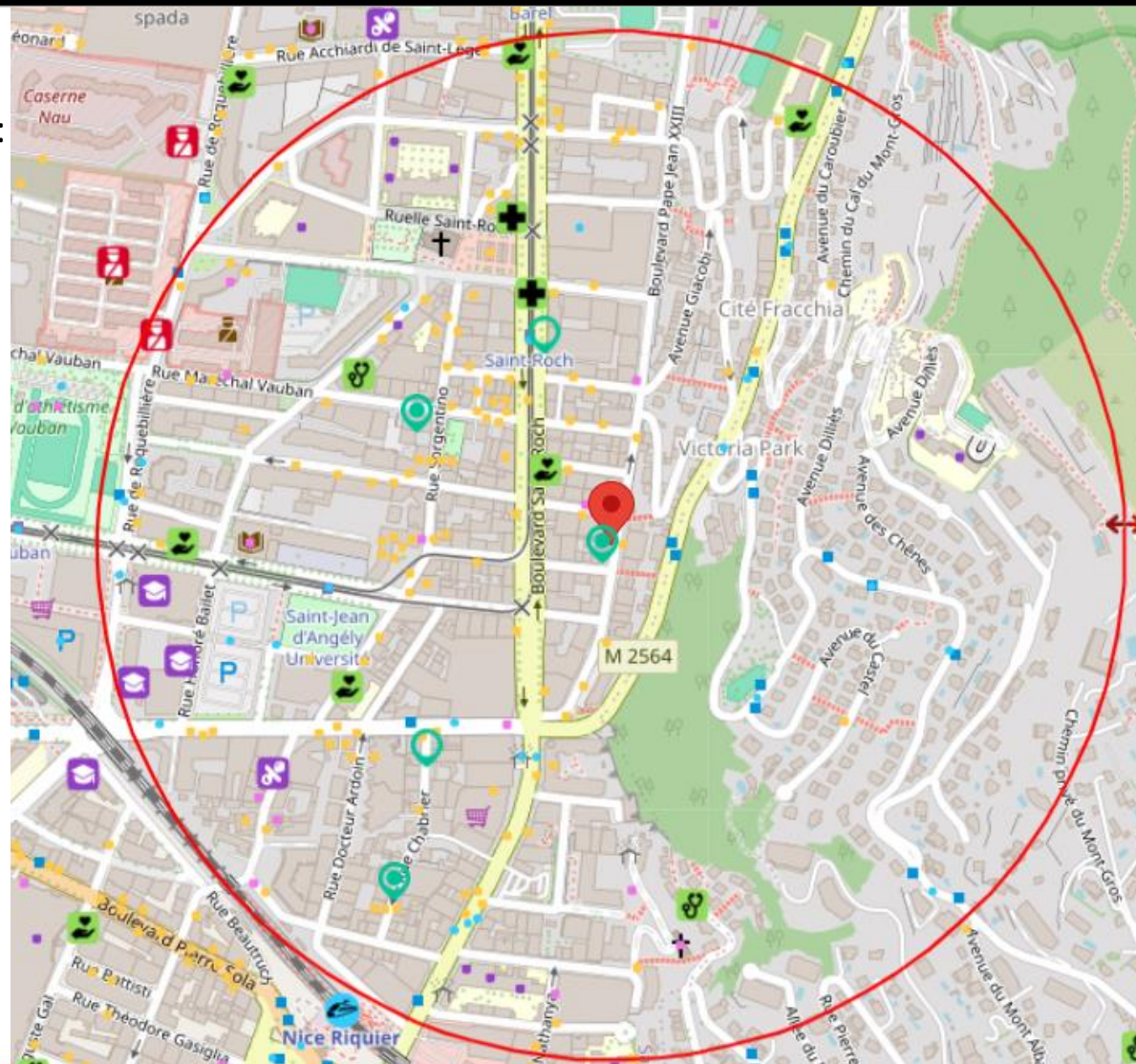
## II. LE PROJET

### Prestations :

- Carrelage en grès émaillé dans toutes les pièces, pose sur résilient phonique.
- Peinture lisse blanche aux murs et plafonds (hors murs faïencés).
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage isolant thermique et acoustique, volets roulants électriques.
- Porte palière anti-dégondage à âme pleine dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P\*, microviseur.
- 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 par radiateurs électriques type radiants, avec thermostat d'ambiance.
- Accès résidence contrôlé par badge Vigik et vidéophone.
- Parking en sous-sol accessible par un monte-voiture.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- Certification NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale).
- RE 2020 (dernière Règlementation Energétique et Environnementale).

# III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



# III. LA CONCURRENCE

Les projets listés dans ce secteur :

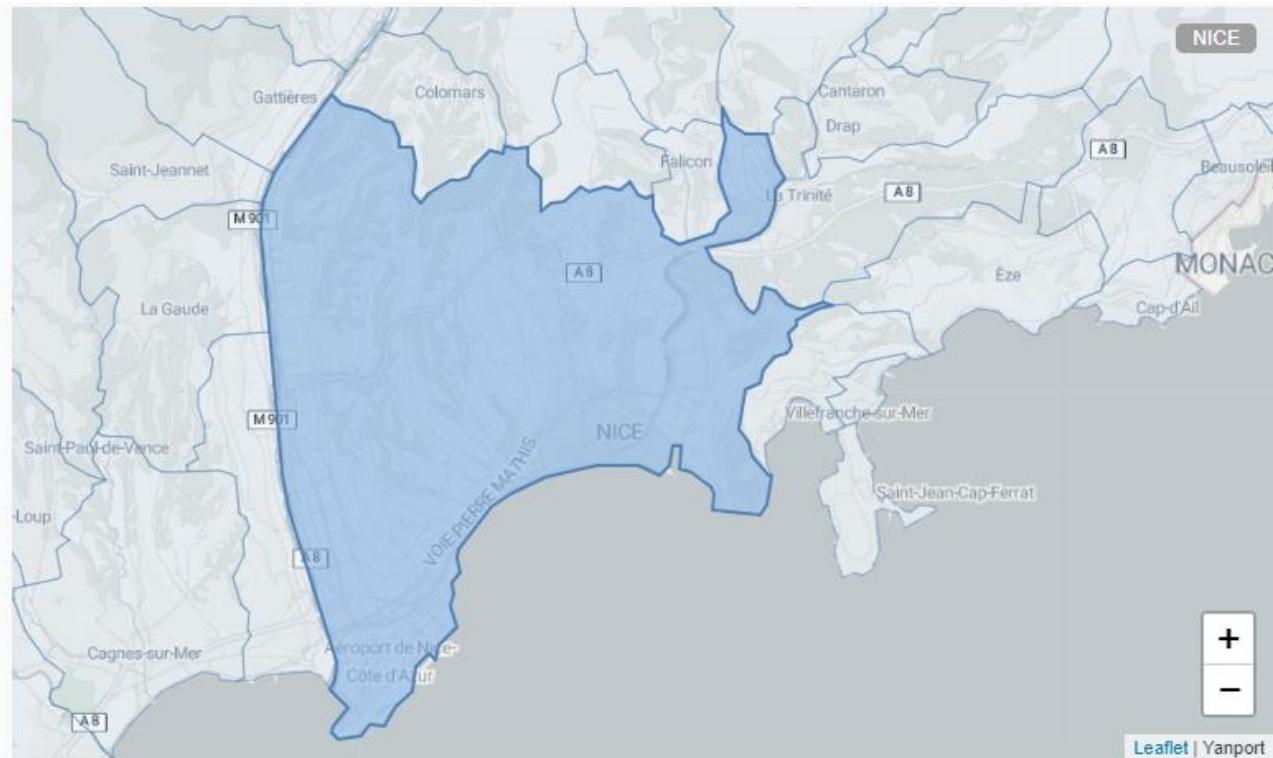
Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre logements	Proximité
<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>	Nissa'Nova - Logements collectifs, commerces	04/2021 : Bouygues Immobilier projette de réaliser 71 logements collectifs et 170 m <sup>2</sup> de commerces, à Nice, aux 6 - 8 rue du Docteur Ardoin et rue du Colonel Guide. Le projet est issu du permis de construire n° 0608821S0063.	06000	Nice	2ème trimestre 2026	4 290	71	432 m
<b>AZUR REALISATION</b>	Logements collectifs - Quartier Saint-Roch	04/2022 : Azur Réalisation projette de réaliser 23 logements collectifs, à Nice, 10 boulevard Pape Jean XXIII et 19 boulevard Bischoffsheim. Le projet est issu du permis de construire n° 0608821S0365.	06000	Nice	3ème trimestre 2025	1 344	23	77 m
<b>ICADE PROMOTION</b>	Logements collectifs commerces - Sorgentino	05/2021 : Icade Promotion (SNC IP1R) projette de réaliser 48 logements collectifs et 89 m <sup>2</sup> de commerces de pied d'immeuble, à Nice, 30 - 32 rue Sorgentino.	06300	Nice	1er semestre 2025	3 000	48	196 m
<b>AZUR REALISATION</b>	Logements collectifs - Pape Jean XXIII	09/2023 : Azur Réalisation va réaliser 15 logements collectifs, à Nice, 13 et 15 et 13 boulevard Pape Jean XXIII.	06300	Nice	1er semestre 2025	1 062	15	8 m
<b>MARIGNAN</b>	Nice'Art - Logements collectifs commerces	04/2022 : Marignan (Marignan Côte d'Azur) réalise le programme "Nice'Art", à Nice, 22 rue Chabrier. Il sera composé de 24 logements collectifs et 78 m <sup>2</sup> de commerces. Un appartement de type T3 est commercialisé à partir de 350 000 € (source site internet promoteur).	06300	Nice	4ème trimestre 2024	1 577	24	280 m
<b>SAGEC MEDITERRANEE</b>	Logements collectifs - Maréchal Vauban	02/2020 : Le projet comprendra aussi la réalisation de 165 m <sup>2</sup> de commerce ainsi que 2791 m <sup>2</sup> de service public. 08/2019 : Sagec Méditerranée projette de réaliser 42 logements collectifs, à Nice, aux 62 - 64 rue Maréchal Vauban. Le projet est issu du permis de construire n° 0608819S0171 actuelleme	06000	Nice	2024	5 582	42	270 m
<b>STRAT FI</b>	Logements collectifs commerce - Chabrier	05/2021 : Strat Fi va réhabiliter 19 logements collectifs et un commerce, à Nice, 7 rue Chabrier.	06300	Nice	Fin 2023/début 2024	746	19	388 m
<b>SAGEC MEDITERRANEE</b>	Perspective - Logements collectifs	05/2021 : Sagec Méditerranée va réaliser le programme "Prespective", à Nice, 70 rue Maréchal Vauban et rue Sorgentino. Il sera composé de 51 logements collectifs et 230 m <sup>2</sup> de commerces. Le projet est issu du permis de construire n° 06 088 20 S 0016. Le prix de vente d'un T3 d'une superficie de 48 m	06300	Nice	1er trimestre 2024	3 229	51	228 m



# IV. LES LOYERS

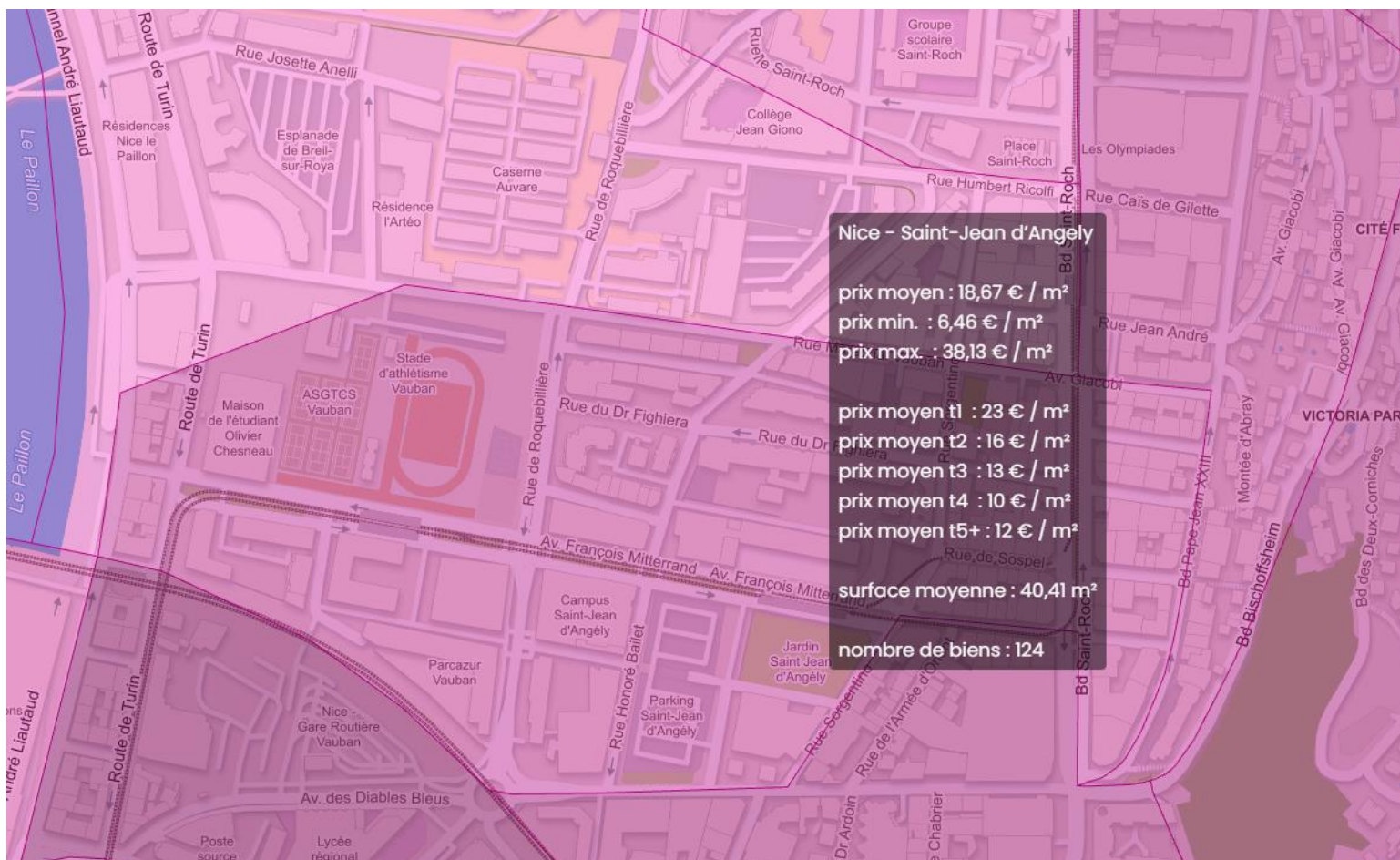
Loyers moyens HC observés sur NICE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m <sup>2</sup> HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 24 m <sup>2</sup>	 18,45 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 2,5 ans 	<u>3 586 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 43 m <sup>2</sup>	→ 15,43 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 2,7 ans 	<u>3 883 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 63 m <sup>2</sup>	→ 13,41 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 3,0 ans 	<u>2 253 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 87 m <sup>2</sup>	 11,91 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 3,5 ans 	<u>516 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 111 m <sup>2</sup>	→ 11,30 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 3,5 ans 	<u>111 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 41 m <sup>2</sup>	 15,43 €/m <sup>2</sup> HC 	→ 2,7 ans 	<u>10 349 biens</u> Indice de fiabilité ●



# IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur NICE – source STELLA



Bien chez soi!



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).

# IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : A                      valeur : 13,56 € / m<sup>2</sup>

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Complément	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
101	T2		R+1	E	42,94		1,56	43,72		
102	T2		R+1	E	34,56		1,24	35,18		
103	T3		R+1	E/O	66,58		15,6	71,08	34,80	
201	T2		R+2	E	44,09		6,85	47,52		
202	T3		R+2	E	66,24		6,7	69,59		
203	T2		R+2	O	41,21		6,3	44,36		
301	T2		R+3	E	45,78		6,85	49,21		
302	T3		R+3	E	63,11		6,70	66,46		
303	T2		R+3	O	43,09		6,3	46,24		
401	T3		R+4	E	69,31		6,85	72,74		
402	T4		R+4	E/O	82,73		13	87,23		
501	T3		R+5	E	69,31		6,85	72,74		
502	T4		R+5	E/O	82,73		13	87,23		
601	T4		R+6	E	80,72		17,7	85,22		
602	T4	Duplex	R+6	E/O	110,37		71,1	114,87		

PLAFOND PINEL HC *	LOYERS NON MEUBLÉS				MEUBLÉS	
	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M <sup>2</sup>	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M <sup>2</sup>
669 €	770 €	100 €	870 €	20,3	870 €	20,3
572 €	670 €	100 €	770 €	22,3	770 €	22,3
934 €	1 200 €	100 €	1 300 €	19,5	1 300 €	19,5
708 €	800 €	100 €	900 €	20,4	900 €	20,4
915 €	1 000 €	100 €	1 100 €	16,6	1 100 €	16,6
679 €	790 €	100 €	890 €	21,6	980 €	23,8
727 €	810 €	100 €	910 €	19,9	910 €	19,9
892 €	1 020 €	100 €	1 120 €	17,7	1 120 €	17,7
695 €	805 €	100 €	905 €	21,0	905 €	21,0
946 €	1 080 €	100 €	1 180 €	17,0	1 180 €	17,0
1 088 €	1 150 €	100 €	1 250 €	15,1	1 250 €	15,1
946 €	1 090 €	100 €	1 190 €	17,2	1 190 €	17,2
1 088 €	1 160 €	100 €	1 260 €	15,2	1 260 €	15,2
1 063 €	1 180 €	100 €	1 280 €	15,9	1 280 €	15,9
1 355 €	1 400 €	100 €	1 500 €	13,6	1 500 €	13,6

## V. CONCLUSION

**AVIS FAVORABLE** pour ce petit programme intimiste de 15 logements qui ont tous un espace extérieur, situé à proximité des facultés, des transports en commun (tramway, gare) et des grands axes.



# VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



**CITYA NICE**

location gerance transaction copropriété

  279 avis  
avis général

  84 avis  
avis en gérance

18 rue de l'Hôtel des Postes,  
06000 Nice

 [Voir sur la carte](#)

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter](#)

Lundi	9h - 19h
Mardi	9h - 19h
Mercredi	9h - 19h
Jeudi	9h - 19h
Vendredi	9h - 19h
Samedi	9h - 12h / 14h - 18h
Dimanche	Fermé

## VIII. 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](mailto:etudeslocatives@citya.com)



**Aurélien DUBUQUOY**  
Responsable Développement - Côte d'Azur  
[adubuquoy@citya.com](mailto:adubuquoy@citya.com)  
Port : 06 14 28 47 32

