



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

LUMINEA

55 CHEMIN MAGNIQUE

06600 ANTIBES

Date de livraison : T2 2028

Jeanbrun A : 14,64 €

Demandeur : VINCI IMMOBILIER

Date de validation : MARS 2026

Réf.L168336

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Première région touristique de province (13% du PIB régional et 6% de l'emploi), la région Sud s'appuie aussi sur son agriculture. 30 % de la superficie du territoire sont dédiés à l'activité agricole et horticole. PACA est, ainsi, la 1ère région de France pour la production de fleurs, fruits et légumes frais. Par ailleurs, la région s'est engagée depuis des années dans le développement de centres de recherche et d'innovation avec notamment Sophia-Antipolis, plus grand parc technologique d'Europe. La région a également mis en place des filières d'excellence dans les domaines de la transition énergétique, de la santé, de l'alimentation, du transport durable, de la sécurité et de l'industrie culturelle.

Atouts

Positionnement géographique : Entre mer et montagne, la région est très appréciée pour la beauté de ses paysages naturels.

1ere région française pour l'**ensoleillement**.

Tourisme :

- patrimoine remarquable avec plus de 2200 monuments historiques classés
- 5 sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO,
- 220 festivals dont plusieurs de renommée internationale (festival du film de Cannes, festival d'art lyrique d'Aix, festival d'Avignon...) et des grands événements sportifs tels le Grand Prix de F1 France au Castellet et les JO 2024 à Marseille.

Le **Grand Port Maritime de Marseille**, porte d'entrée du sud de l'Europe offrant l'accès à l'Afrique et au Moyen Orient.

Secteurs clés et performances



Investissements étrangers : - plus de 2 200 entreprises étrangères
- investissements internationaux : +18% en 2018 avec 79 projets.
- en 10 ans : 674 projets d'investissements étrangers et création ou la sauvegarde de près de 20 000 emplois.



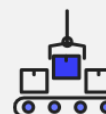
R&D :
- 29 000 employés,
- Sophia-Antipolis (le plus grand parc technologique d'Europe.
- 300 laboratoires de recherche publique,
- 4 universités de pointe,
- 4 écosystèmes métropolitains « French Tech ».



Plus de 23 000 entreprises industrielles.
Smart tech : 22 000 entreprises.



Secteurs de pointe : thérapies innovantes, énergies nouvelles, smartgrids, production hydroélectrique, cosmétique, agroalimentaire.



8 territoires labellisés « Territoires d'industrie ».



Plus de 34 millions de touristes par an.

La population



76 612 habitants 0,6 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

Le logement



65 041 Logements 60,5 % Résidences principales
34,0 % Résidences secondaires
5,5 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	10,6 %
2 pièces	25,9 %
3 pièces	36,4 %
4 pièces	17,4 %

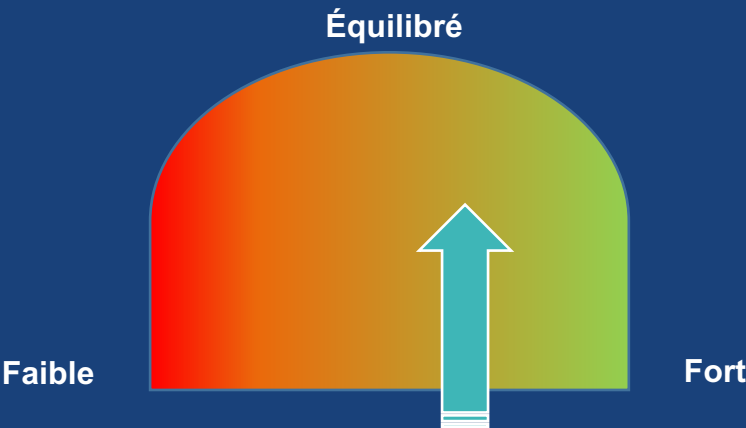


L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

69,1 % actifs
8,6 % chômeurs
5,3 % retraités
31 975 emplois dans la zone
Médiane du revenu 24 410 €

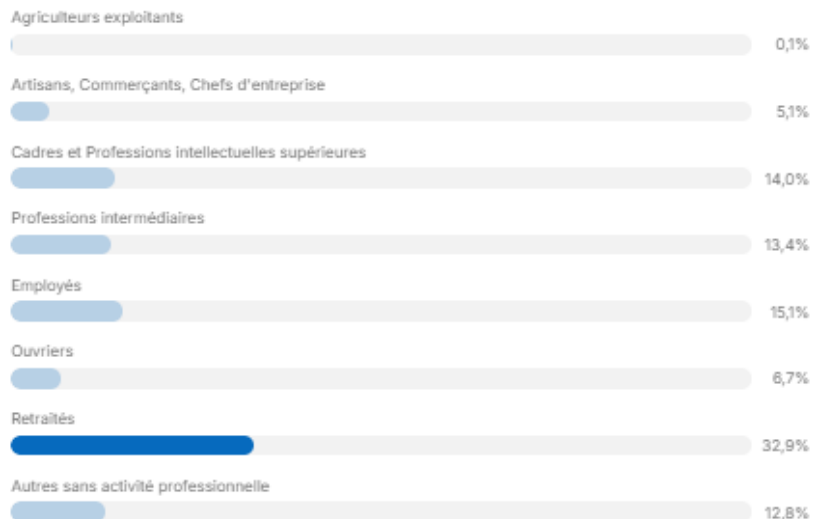
Niveau du budget des locataires



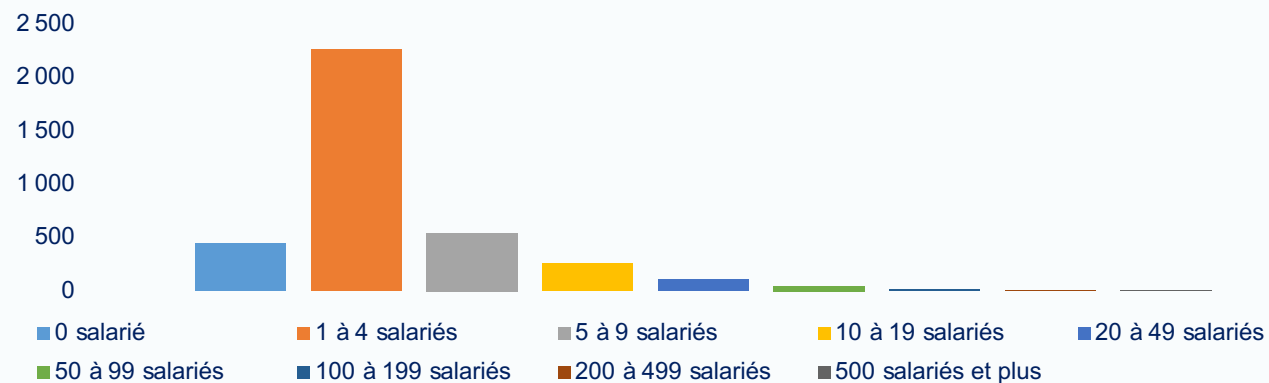
Catégories socio-professionnelles

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités



Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs



Répartition de la population par âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années

65+

+1%

Âge



Indicateurs complémentaires

évaluation MEUBLÉ

Nombre d'étudiants :

886

Nombre d'entreprises :

31 975

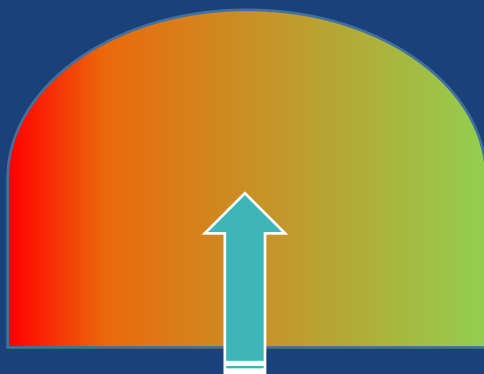
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ¹

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	19 (5%)	21 jours	346 (32%)	29 jours
2	112 (30%)	47 jours	445 (42%)	25 jours
3	138 (37%)	36 jours	237 (22%)	32 jours
4	97 (26%)	55 jours	30 (3%)	42 jours
5+	6 (2%)	11 jours	10 (1%)	52 jours

Niveau de location

Difficile



Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de comparables selon typologie du bien

● Typologie la plus fréquente

2 Pièces

Nombre de comparables



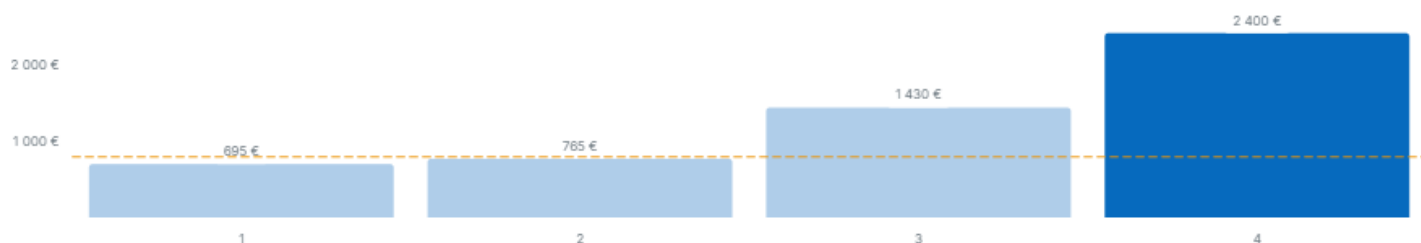
Prix moyen selon typologie de bien

Loyer/m² Location

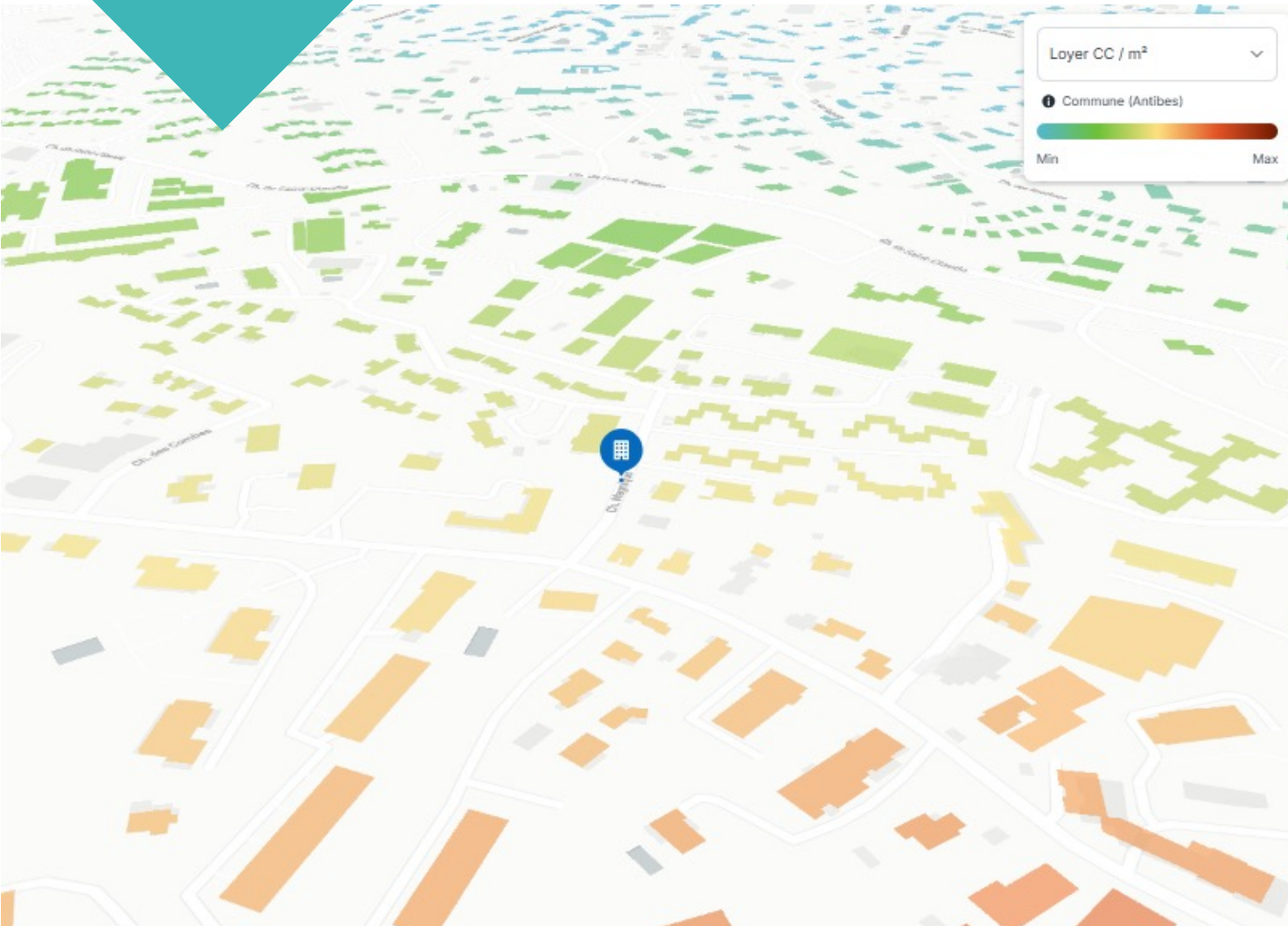
● Typologie de bien la plus chère

800 €

Valeur

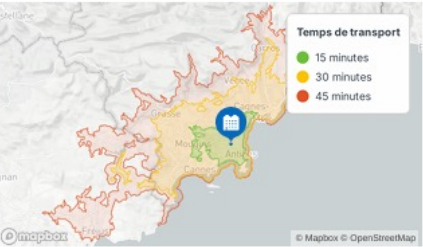


COTE QUARTIER



Accessibilité

Voiture

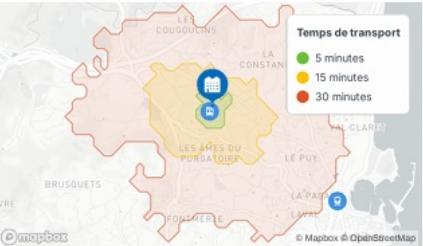


✈️ Aéroport Aéroport de Nice-Côte d'Azur 11.6 km
🛣️ Autoroute Échangeur d'Antibes 1.2 km

Services à moins de 15 minutes

- 122 Commerces
- 566 Restauration
- 1543 Loisirs
- 122 Éducation
- 135 Santé

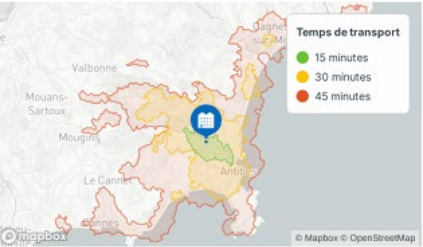
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 5 Commerces
- 2 Restauration
- 18 Loisirs
- 4 Éducation
- 5 Santé

Transport public

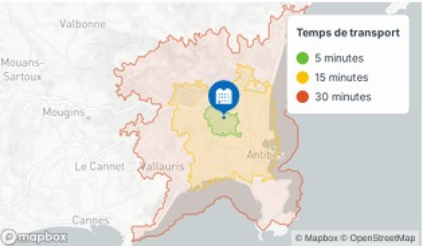


🚉 Gare Antibes 2.2 km
🚌 Bus Coral 67 m
🚊 Tram Aéroport Terminal 2 11.2 km

Services à moins de 15 minutes

- 11 Commerces
- 25 Restauration
- 62 Loisirs
- 7 Éducation
- 11 Santé

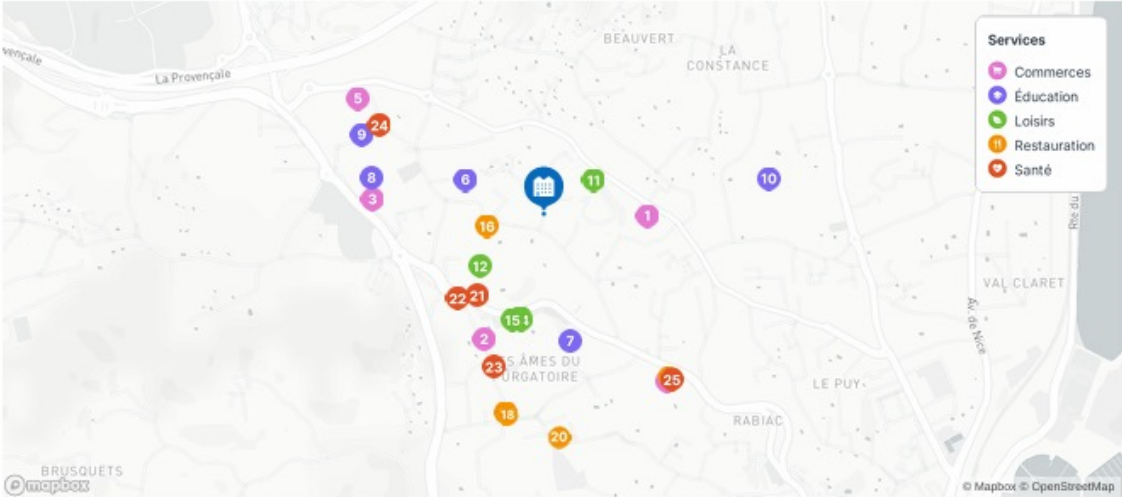
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 64 Commerces
- 297 Restauration
- 306 Loisirs
- 42 Éducation
- 62 Santé

Le projet et son environnement



4.4 Commerces

1	Lidl	440 m
2	Vival	576 m
3	Carrefour Market	727 m
4	Carrefour Market	872 m
5	Biocoop	930 m

3.9 Éducation

6	École Jean Moulin	363 m
7	Collège Pierre Bertone	542 m
8	Crèche des Combes	746 m
9	Pimprenelle Et Nicolas	843 m
10	Lycée régional du campus ...	968 m

3.5 Loisirs

11	Terrain de jeux	260 m
12	Sport	341 m
13	Square François Pierre Cer...	441 m
14	Square Cerutti	448 m
15	Sport	457 m

4.1 Restauration

16	Eden Pizza	240 m
17	Pizza du Trianon	844 m
18	Restaurant Le Break Portug...	864 m
19	La Coffee Biothèque	865 m
20	Pizzeria de la Tournière - O ...	939 m

4.4 Santé

21	Grande Pharmacie de la Cro...	435 m
22	Vétérinaire	504 m
23	Cabinet médical "les mimo ...	671 m
24	Argos Antibes Bel-Air	795 m
25	Pharmacie des Terres Blan...	877 m

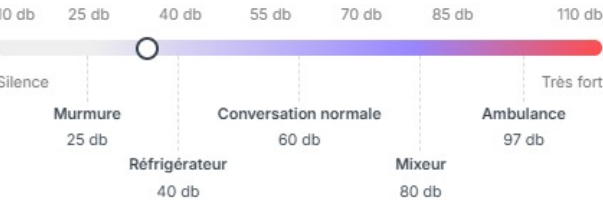
Bruit

5.0

Quartier calme

A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 35 dB

Niveaux de bruit



Vous trouverez ci-contre la moyenne des valeurs validées par FONCIA depuis 2 ans par typologie et type de location, avec une projection de livraison entre un et trois ans.

Chacune de nos analyses est propre à un emplacement, des caractéristiques spécifiques, des prestations, une date de livraison, etc.

Ces informations vous sont transmises à titre indicatif.

Les loyers correspondant à votre opération sont définis dans notre analyse ci-après.

MOYENNES DES LOYERS EXPERTISÉS PAR FONCIA SUR LES 24 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE ANTIBES

7 programmes et 374 lots expertisés dans le secteur

	Surface habitable	Loyers moyens hors charges hors parking	Loyer du parking	Loyer total	Nombre de lots étudiés
En NU					
1 pièce	26,45	558 €	77 €	635 €	14
2 pièces	43,22	867 €	75 €	942 €	79
3 pièces	69,55	1 322 €	82 €	1 403 €	120
4 pièces	97,30	1 773 €	88 €	1 861 €	36

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	31 m²	680 €	26 m²	660 €
T2	44 m²	800 €	37 m²	890 €
T3	65 m²	1 1180 €	58 m²	1 360 €
T4	82 m²	1 200 €	90 m²	1 840 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ

NOTRE AVIS

Antibes, située sur la Côte d’Azur entre Nice et Cannes, est une ville dynamique bénéficiant d’un cadre de vie attractif et d’une économie diversifiée avec son littoral, son port de plaisance renommé et la proximité de Sophia Antipolis. La proximité immédiate de ce pôle technologique, qui regroupe plus de 2 500 entreprises et 40 000 emplois dans les secteurs de la tech, de la recherche et du numérique, est un atout majeur. De nombreux actifs travaillant dans ce pôle résident à Antibes, ce qui dynamise son marché immobilier et son économie locale. La ville est connectée grâce à la proximité de l’aéroport de Nice, des gares SNCF et de l’autoroute A8, facilitant les déplacements.

Juan-les-Pins, situé sur la commune d’Antibes, est un quartier balnéaire connu pour son attractivité touristique et son cadre de vie privilégié. Son dynamisme économique repose principalement sur l’industrie du tourisme, l’hôtellerie et la restauration, qui jouent un rôle central dans son développement. La ville attire chaque année de nombreux visiteurs, notamment grâce à son festival de jazz, ses plages privées et son ambiance estivale animée. Le quartier propose une large gamme de commerces, de restaurants et d’activités de loisirs, ce qui en fait un lieu prisé aussi bien par les touristes que par les résidents permanents. La forte affluence touristique en haute saison peut générer des nuisances pour les habitants, notamment en termes de bruit et de circulation.

Le marché immobilier locatif d’Antibes est particulièrement dynamique en raison de son attractivité économique, touristique et résidentielle. Son positionnement en fait une ville prisée attirant de nombreux cadres et ingénieurs qui recherchent des logements modernes à proximité des transports mais aussi, les familles, les jeunes actifs et les retraités. Les studios et T2 en centre-ville et à proximité de Sophia Antipolis sont les plus recherchés par les jeunes actifs et les étudiants, tandis que les T3 et T4 en périphérie attirent principalement les familles. Les villas et maisons avec jardin sont plus rares et concernent une clientèle plus aisée. La ville possède un marché locatif divisé en deux segments principaux. D’une part, le marché locatif résidentiel, destiné aux habitants permanents, notamment les familles et les jeunes actifs travaillant dans la région. D’autre part, le marché locatif saisonnier, qui répond à une forte demande touristique, particulièrement à Juan-les-Pins et dans les quartiers proches du port Vauban. L’essor d’Airbnb et des locations meublées de courte durée réduit l’offre pour les locations classiques.

Le meublé annuel :

Antibes accueille plusieurs établissements d’enseignement supérieur, dont l’École Hôtelière de Nice, attirant des étudiants en quête de petites surfaces à louer en meublé annuel. Cependant, il existe une forte concurrence sur le marché de la location meublé avec le saisonnier, pouvant impacter le taux de remplissage. Dans ce quartier nous pourrions avoir une demande ponctuelle pour les studios ou 2 pièces mais pas sur les grandes typologies.

EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A006	A	RDJ	30,09	(2)			10,89	13,81		
☒	A106	A	RDJ	28,81	(2)				9,54		
☒	A109	A	RDJ	26,73	(2)				4,65		
☒	A111	A	RDJ	23,79	(2)				5,94		
☒	A112	A	RDJ	31,76	(2)				5,47		
☒	A203	A	RDC	21,13	(2)					3,46	
☒	A205	A	RDC	21,56	(2)					3,06	
Moyenne:				26,27							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
670,00 €	65,00 €	735,00 €	24,43
660,00 €	65,00 €	725,00 €	25,16
600,00 €	65,00 €	665,00 €	24,88
555,00 €	65,00 €	620,00 €	26,06
685,00 €	65,00 €	750,00 €	23,61
505,00 €	65,00 €	570,00 €	26,98
520,00 €	65,00 €	585,00 €	27,13
599,29 €	65,00 €	664,29 €	25,46 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	34,59	607,75 €
4,50	33,31	585,26 €
2,33	29,06	510,58 €
2,97	26,76	470,17 €
2,74	34,50	606,17 €
1,73	22,86	401,65 €
1,53	23,09	405,69 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

1/2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A004	A	RDJ	34,21	(2)			15,37	13,71		
Moyenne:				34,21							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
750,00 €	65,00 €	815,00 €	23,82
750,00 €	65,00 €	815,00 €	23,82 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	38,71	674,33 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A001	A	RDJ	39,23	(2)			42,75	11,34		
☒	A002	A	RDJ	34,28	(2)			65,97	18,72		
☒	A005	A	RDJ	40,73	(2)			24,36	22,23		
☒	A007	A	RDJ	42,21	(2)			15,00	13,68		
☒	A101	A	RDJ	33,61	(2)				6,41		
☒	A102	A	RDJ	37,60	(2)				9,54		
☒	A103	A	RDJ	37,33	(2)				8,63		
☒	A107	A	RDJ	38,35	(2)				7,99		
☒	A108	A	RDJ	39,86	(2)				10,28		
☒	A110	A	RDJ	33,56	(2)				9,90		
☒	A201	A	RDC	31,32	(2)					5,15	
☒	A202	A	RDC	33,75	(2)					8,23	
☒	A204	A	RDC	34,79	(2)					5,04	
☒	A208	A	RDC	38,35	(2)					7,96	
☒	A209	A	RDC	39,86	(2)					10,13	
☒	A211	A	RDC	40,60	(2)			20,00	9,12		
☒	A212	A	RDC	33,23	(2)					9,07	
Moyenne:				37,34							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
870,00 €	65,00 €	935,00 €	23,83
820,00 €	65,00 €	885,00 €	25,82
915,00 €	65,00 €	980,00 €	24,06
920,00 €	65,00 €	985,00 €	23,34
710,00 €	65,00 €	775,00 €	23,06
770,00 €	65,00 €	835,00 €	22,21
765,00 €	65,00 €	830,00 €	22,23
855,00 €	65,00 €	920,00 €	23,99
880,00 €	65,00 €	945,00 €	23,71
775,00 €	65,00 €	840,00 €	25,03
720,00 €	65,00 €	785,00 €	25,06
770,00 €	65,00 €	835,00 €	24,74
805,00 €	65,00 €	870,00 €	25,01
875,00 €	65,00 €	940,00 €	24,51
900,00 €	65,00 €	965,00 €	24,21
905,00 €	65,00 €	970,00 €	23,89
775,00 €	65,00 €	840,00 €	25,28
832,37 €	65,00 €	897,37 €	24,07 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	43,73	723,29 €
4,50	38,78	675,55 €
4,50	45,23	741,77 €
4,50	46,71	759,04 €
3,21	36,82	646,93 €
4,50	42,10	708,96 €
4,32	41,65	707,22 €
4,00	42,35	713,17 €
4,50	44,36	733,71 €
4,50	38,06	668,71 €
2,58	33,90	595,62 €
4,12	37,87	665,38 €
2,52	37,31	655,54 €
3,98	42,33	712,84 €
5,07	44,93	736,85 €
4,50	45,10	739,64 €
4,54	37,77	663,62 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A303	A	1	40,11	(2)					6,95	
☒	A304	A	1	40,64	(2)					9,17	
Moyenne:				37,34							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
890,00 €	65,00 €	955,00 €	23,81
895,00 €	65,00 €	960,00 €	23,62
832,37 €	65,00 €	897,37 €	24,07 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,48	43,59	727,52 €
4,59	45,23	741,77 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A003	A	RDJ	61,92	(1)			155,2	53,63		
☒	A104	A	RDJ	53,02	(1)				4,53	9,18	
☒	A105	A	RDJ	57,85	(1)				15,41		
☒	A206	A	RDC	53,05	(1)				78,60	18,18	
☒	A210	A	RDC	50,60	(1)					10,34	
☒	A301	A	1	62,22	(1)				55,33	4,97	
☒	A302	A	1	69,45	(1)				68,32		
Moyenne:				58,30							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 365,00 €	95,00 €	1 460,00 €	23,58
1 170,00 €	95,00 €	1 265,00 €	23,86
1 235,00 €	95,00 €	1 330,00 €	22,99
1 230,00 €	95,00 €	1 325,00 €	24,98
1 130,00 €	95,00 €	1 225,00 €	24,21
1 325,00 €	95,00 €	1 420,00 €	22,82
1 435,00 €	95,00 €	1 530,00 €	22,03
1270,00 €	95,00 €	1365,00 €	23,50 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	66,42	962,43 €
6,86	59,88	894,01 €
4,50	62,35	912,80 €
8,00	61,05	902,93 €
5,17	55,77	849,38 €
6,99	69,21	982,78 €
4,50	73,95	1 039,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A207	A	RDC	90,55	(1)				76,71	28,91	
Moyenne:				90,55							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 745,00 €	95,00 €	1 840,00 €	20,32
1745,00 €	95,00 €	1840,00 €	20,32 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	98,55	1 284,11 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.





EXPERTISE LOCATIVE

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 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)	EL028153 - 1 Parking sous-sol double commandé	95,00 €
(2)	EL028153 - 1 Parking sous-sol	65,00 €

COMMENTAIRES

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

EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etag	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A006	A	RDJ	30,09	(2)			10,89	13,81		
☒	A106	A	RDJ	28,81	(2)				9,54		
☒	A109	A	RDJ	26,73	(2)				4,65		
☒	A111	A	RDJ	23,79	(2)				5,94		
☒	A112	A	RDJ	31,76	(2)				5,47		
☒	A203	A	RDC	21,13	(2)					3,46	
☒	A205	A	RDC	21,56	(2)					3,06	
Moyenne:				26,27							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
720,00 €	65,00 €	785,00 €	26,09
710,00 €	65,00 €	775,00 €	26,90
650,00 €	65,00 €	715,00 €	26,75
605,00 €	65,00 €	670,00 €	28,16
735,00 €	65,00 €	800,00 €	25,19
555,00 €	65,00 €	620,00 €	29,34
570,00 €	65,00 €	635,00 €	29,45
649,29 €	65,00 €	714,29 €	27,41 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

1/2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A004	A	RDJ	34,21	(2)			15,37	13,71		
Moyenne:				34,21							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
800,00 €	65,00 €	865,00 €	25,29
800,00 €	65,00 €	865,00 €	25,29 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A001	A	RDJ	39,23	(2)			42,75	11,34		
☒	A002	A	RDJ	34,28	(2)			65,97	18,72		
☒	A005	A	RDJ	40,73	(2)			24,36	22,23		
☒	A007	A	RDJ	42,21	(2)			15,00	13,68		
☒	A101	A	RDJ	33,61	(2)				6,41		
☒	A102	A	RDJ	37,60	(2)				9,54		
☒	A103	A	RDJ	37,33	(2)				8,63		
☒	A107	A	RDJ	38,35	(2)				7,99		
☒	A108	A	RDJ	39,86	(2)				10,28		
☒	A110	A	RDJ	33,56	(2)				9,90		
☒	A201	A	RDC	31,32	(2)					5,15	
☒	A202	A	RDC	33,75	(2)					8,23	
☒	A204	A	RDC	34,79	(2)					5,04	
☒	A208	A	RDC	38,35	(2)					7,96	
☒	A209	A	RDC	39,86	(2)					10,13	
☒	A211	A	RDC	40,60	(2)			20,00		9,12	
☒	A212	A	RDC	33,23	(2)					9,07	
☒	A303	A	1	40,11	(2)					6,95	
Moyenne:				37,34							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
930,00 €	65,00 €	995,00 €	25,36
880,00 €	65,00 €	945,00 €	27,57
975,00 €	65,00 €	1 040,00 €	25,53
980,00 €	65,00 €	1 045,00 €	24,76
770,00 €	65,00 €	835,00 €	24,84
830,00 €	65,00 €	895,00 €	23,80
825,00 €	65,00 €	890,00 €	23,84
915,00 €	65,00 €	980,00 €	25,55
940,00 €	65,00 €	1 005,00 €	25,21
835,00 €	65,00 €	900,00 €	26,82
780,00 €	65,00 €	845,00 €	26,98
830,00 €	65,00 €	895,00 €	26,52
865,00 €	65,00 €	930,00 €	26,73
935,00 €	65,00 €	1 000,00 €	26,08
960,00 €	65,00 €	1 025,00 €	25,72
965,00 €	65,00 €	1 030,00 €	25,37
835,00 €	65,00 €	900,00 €	27,08
950,00 €	65,00 €	1 015,00 €	25,31
892,37 €	65,00 €	957,37 €	25,69 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A304	A	1	40,64	(2)					9,17	
Moyenne:				37,34							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
955,00 €	65,00 €	1 020,00 €	25,10
892,37 €	65,00 €	957,37 €	25,69 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A003	A	RDJ	61,92	(1)			155,2	53,63		
☒	A104	A	RDJ	53,02	(1)				4,53	9,18	
☒	A105	A	RDJ	57,85	(1)				15,41		
☒	A206	A	RDC	53,05	(1)				78,60	18,18	
☒	A210	A	RDC	50,60	(1)					10,34	
☒	A301	A	1	62,22	(1)				55,33	4,97	
☒	A302	A	1	69,45	(1)				68,32		
Moyenne:				58,30							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 435,00 €	95,00 €	1 530,00 €	24,71
1 240,00 €	95,00 €	1 335,00 €	25,18
1 305,00 €	95,00 €	1 400,00 €	24,20
1 300,00 €	95,00 €	1 395,00 €	26,30
1 200,00 €	95,00 €	1 295,00 €	25,59
1 395,00 €	95,00 €	1 490,00 €	23,95
1 505,00 €	95,00 €	1 600,00 €	23,04
1340,00 €	95,00 €	1435,00 €	24,71 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES

Livraison : 2028 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A207	A	RDC	90,55	(1)				76,71	28,97	
Moyenne:				90,55							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 825,00 €	95,00 €	1 920,00 €	21,20
1825,00 €	95,00 €	1920,00 €	21,20 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE EN MEUBLÉ

LUMINEA / VINCI IMMOBILIER / ANTIBES
Livraison : 2028 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)	ELM028154 - 1 Parking sous-sol double commandé	95,00 €
(2)	ELM028154 - 1 Parking sous-sol	65,00 €

COMMENTAIRES

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



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA AD IMMOBILIER

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Tél : 06 40 97 48 57

laurence.feron@foncia.com

FONCIA



+ de **600**
agences



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



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



foncia.com
2 millions de visites
par mois



PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

FONCIA,
ce sont 600 agences de proximité
et une filiale dédiée au Neuf pour votre investissement



En Nu



En Meublé

3 mandats = **3** niveaux de garanties



*sous réserve de validation FONCIA

+ **3** Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr

WWW.FONCIA.COM