

ETUDE LOCATIVE

94 route de Lyon – 84 000 AVIGNON



Livraison : T4 2026



I. LA VILLE

AVIGNON Ville d'exception



FRANCE > VAUCLUSE (84) > AVIGNON (84000)

POPULATION

90 597
habitants



i Evolution de la
population
5.4%



i Indice de jeunesse
1.09

LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
2.05



i Taux de Vacance
15.7 %



i Locataires privés
37.3 %



i Logements HLM
25.6 %



i Propriétaires
35.3 %

REVENUS



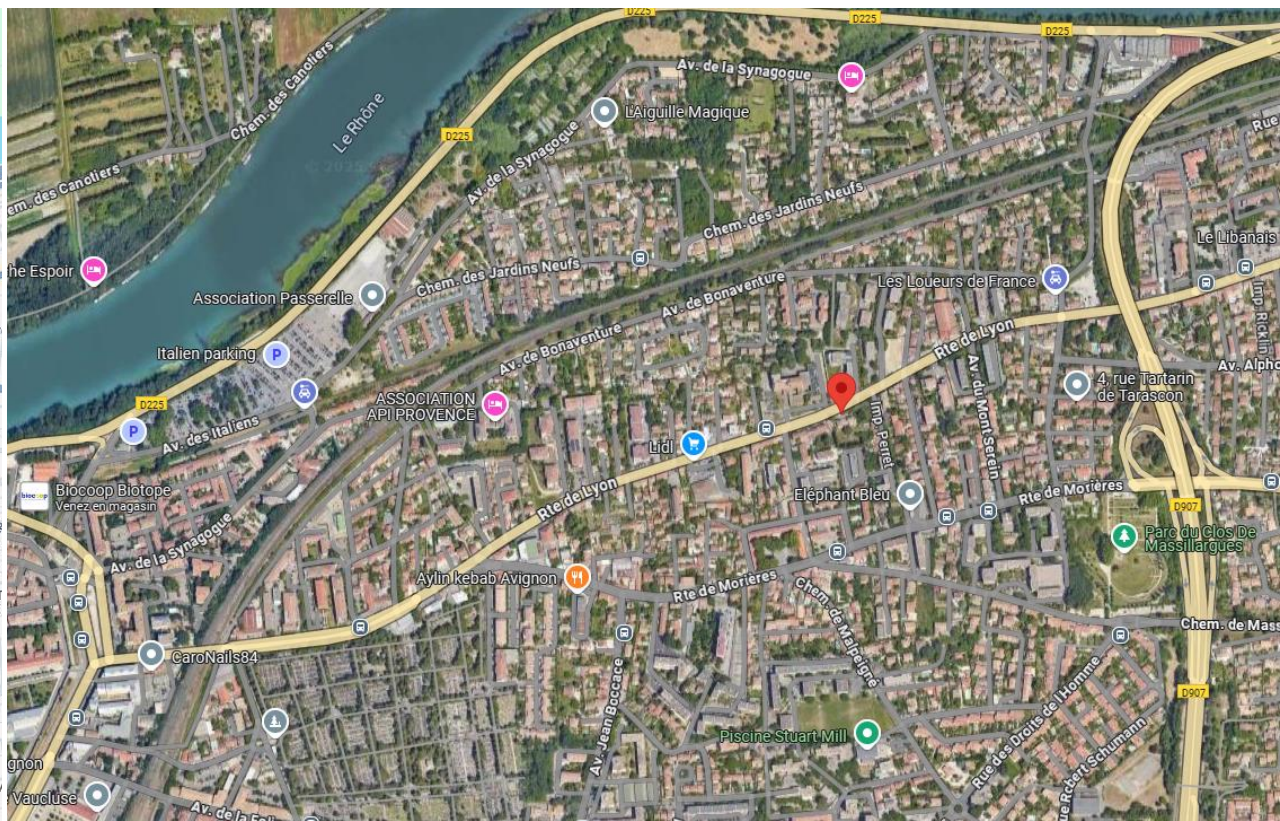
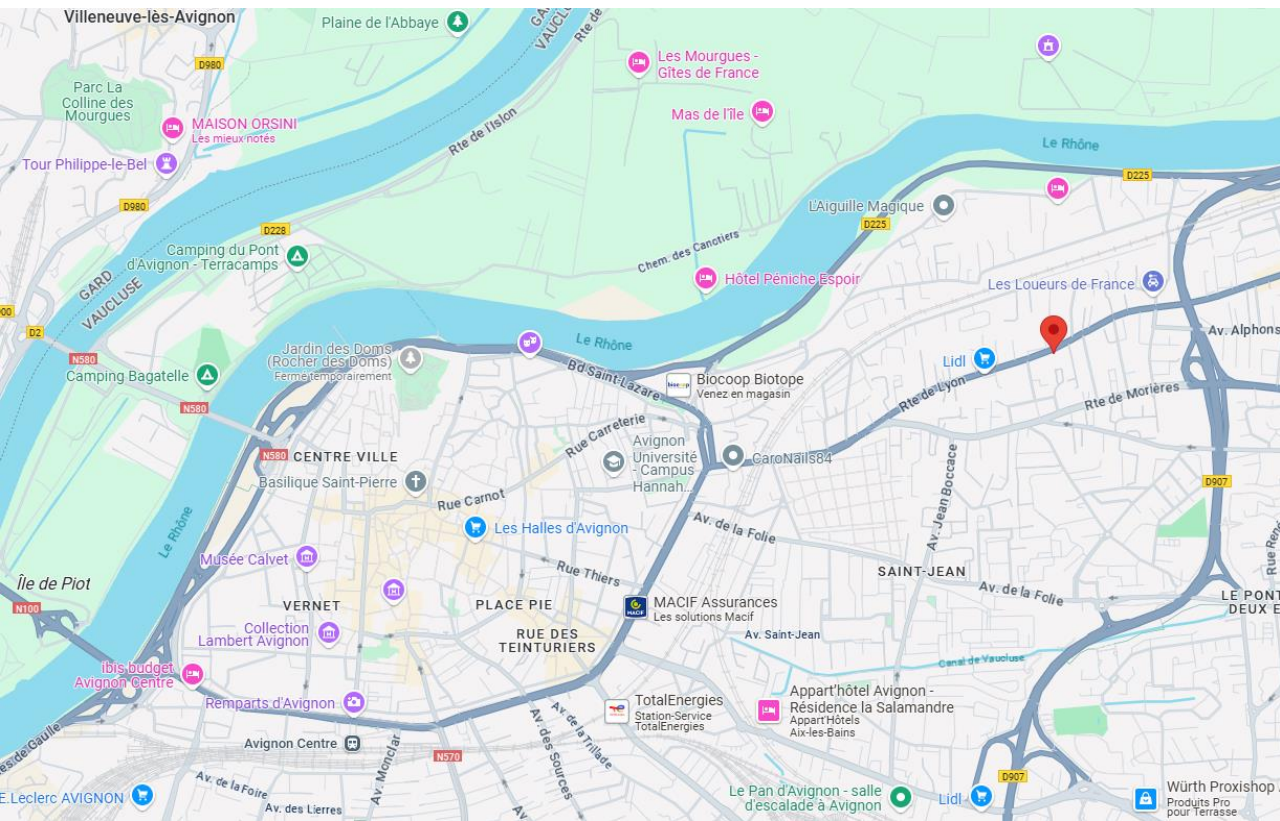
i Revenus
68



i Chômage
23.0 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Vaucluse, à 8 min à vélo du centre ville d'**Avignon**, proche de tous les services et commodités (commerces de proximité, supermarché, cabinets médicaux, dans un rayon de 4 min*), des infrastructures scolaires (primaire à 4 min*, collège à 5 min à vélo et lycée à 9 min**), et de loisirs (piscine à 9 min*, complexe sportif, Parc Aquatique du Lac du Pontet, tennis, bibliothèque, à 10 min** ou 6 min à vélo, cinéma, théâtres, sites historiques, musées, opéra au centre-ville). Desserte : arrêt de bus (C2-902-E1) « Combe » à 2 min*, desservant station de Tram 1 « gare Centre » et les gares routière, SCNF (TER/TGV) en 12 min, et rallier Marseille en 30 min ou Paris en 2h40, aéroport à 9 km.

*à pied-**en bus-***en voiture

II. LE PROJET



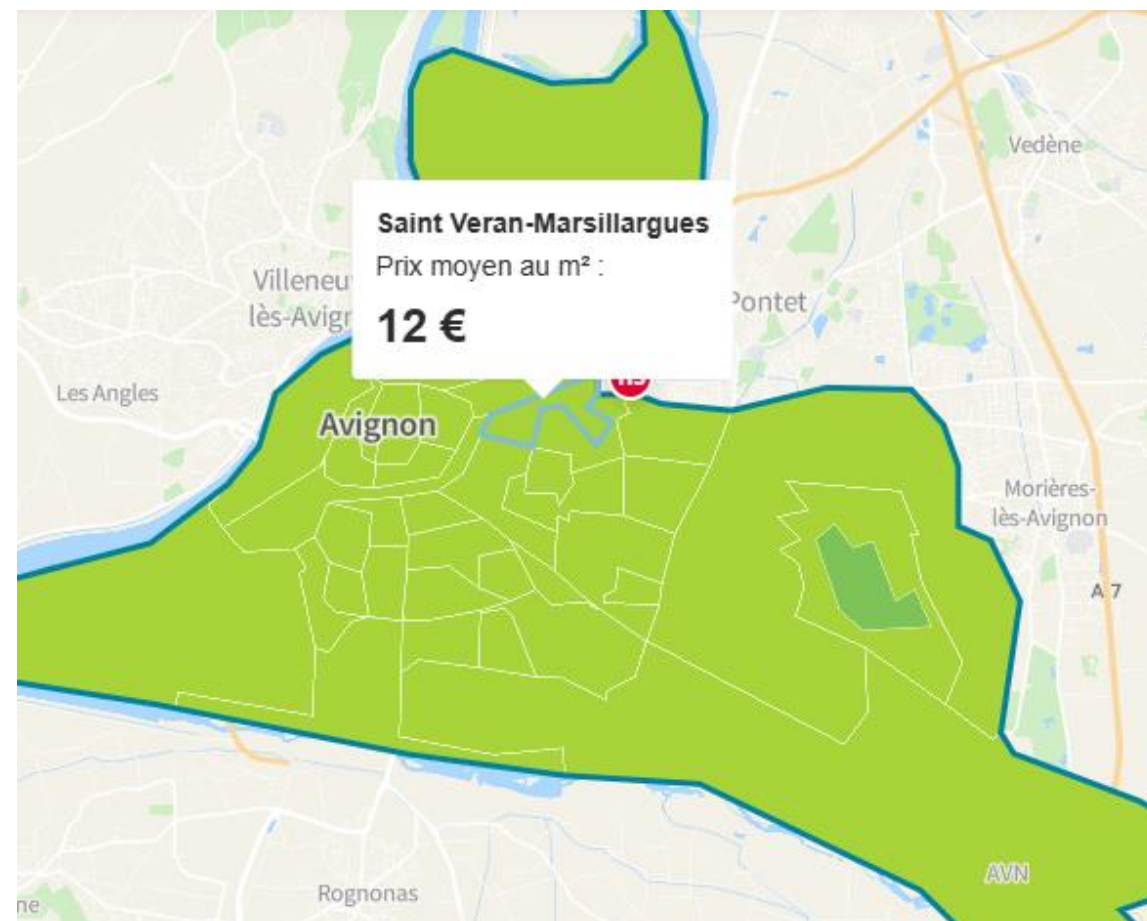
Le projet est composé de 43 logements répartis sur 2 bâtiments en R+4, et de stationnements.

Notre étude porte sur les 43 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	13	44,8 m ²
T3	20	65,5 m ²
T4	9	79,3 m ²
T5	1	94,8 m ²
TOTAL	43	62,8 m²

III. LES LOYERS

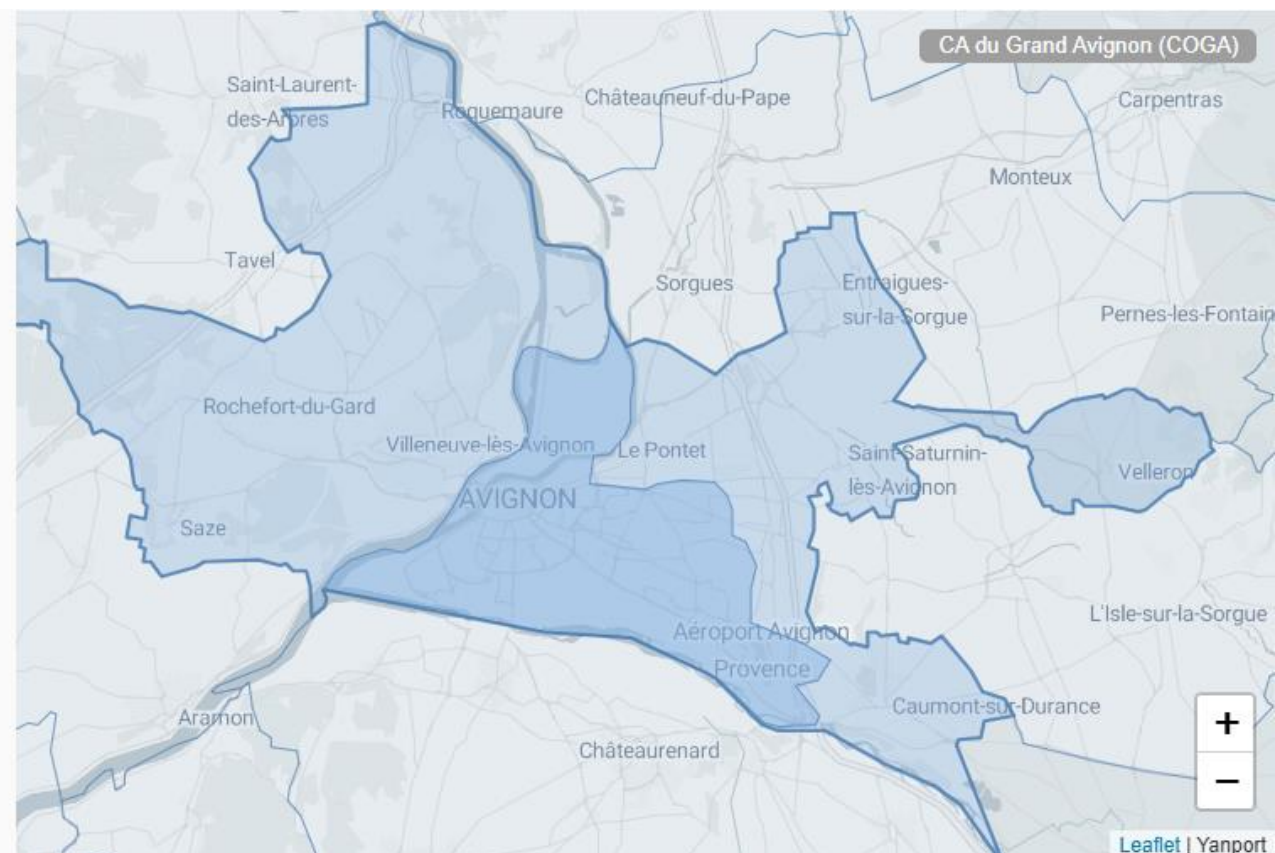
Loyers moyens CC observés sur AVIGNON – source Se Loger



III. LES LOYERS

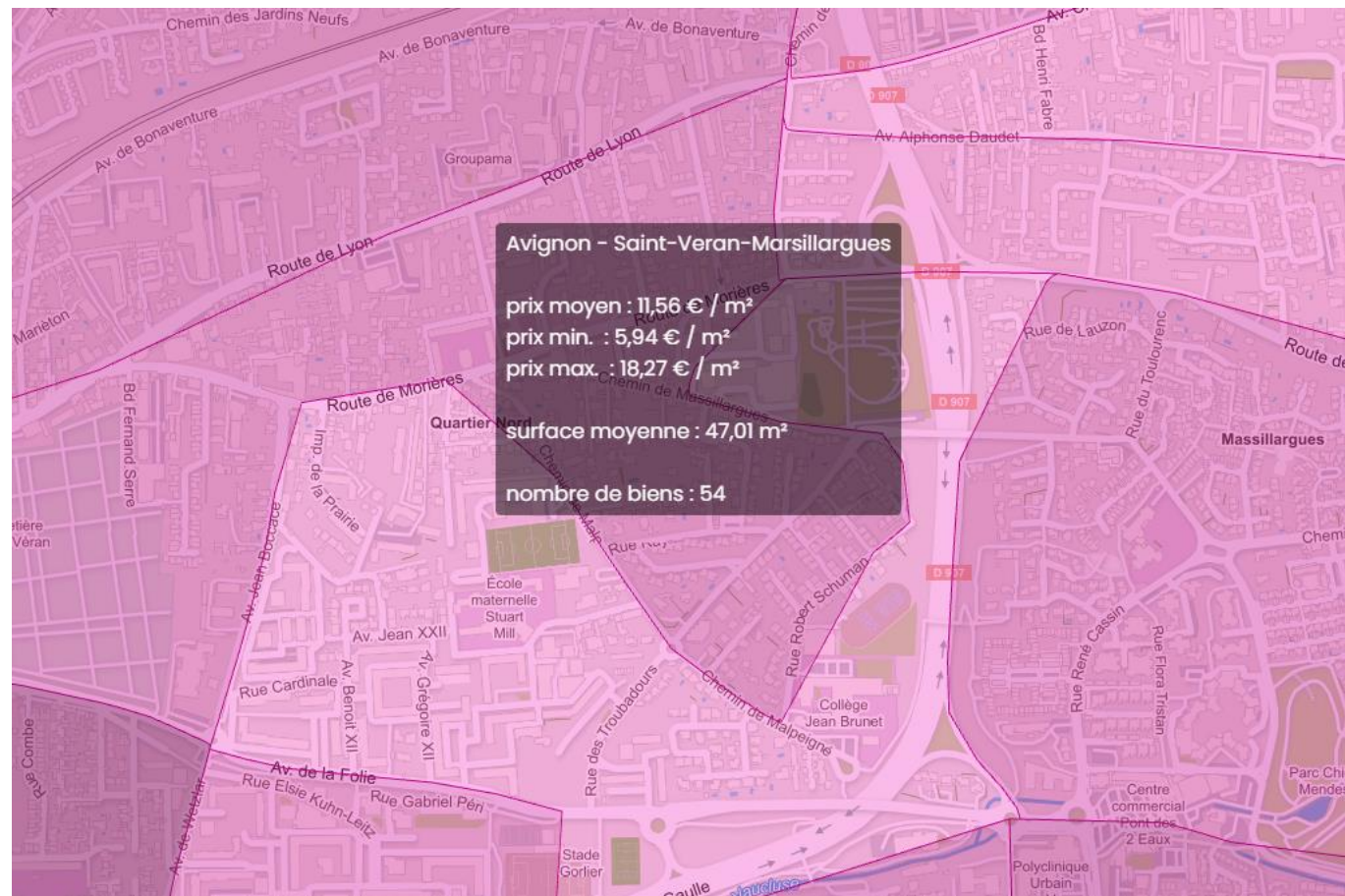
Loyers moyens HC observés sur AVIGNON – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 24 m²	→ 16,05 €/m² HC	1,5 ans	506 biens Indice de fiabilité ●
2p 43 m²	→ 12,53 €/m² HC	2,2 ans	872 biens Indice de fiabilité ●
3p 63 m²	→ 10,65 €/m² HC	2,8 ans	646 biens Indice de fiabilité ●
4p 84 m²	→ 9,07 €/m² HC	4,2 ans	117 biens Indice de fiabilité ●
5p+ 116 m²	→ 7,98 €/m² HC	→ 13,0 ans	25 biens Indice de fiabilité ●
Global 47 m²	→ 11,98 €/m² HC	2,1 ans	2166 biens Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur AVIGNON – source STELLA



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-Etaltab).

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI : B1 valeur : 11,68 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Info	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
101	T4	A	R+1		76,79		14,45	81,29		1
102	T3	A	R+1		58,92		12,63	63,42		1
103	T3	A	R+1		69,23		10,43	73,73		1
104	T3	A	R+1		69,75		9,86	74,25		1
105	T3	A	R+1		61,19		20,66	65,69		1
106	T4	A	R+1		78,19		9,82	82,69		1
107	T2	A	R+1		42,02		9,61	46,52		1
201	T4	A	R+2		76,79	14,45		84,02		1
202	T3	A	R+2		58,92	12,63		65,24		1
203	T3	A	R+2		68,86	10,43		74,08		1
204	T3	A	R+2		69,75	9,67		74,59		1
205	T3	A	R+2		61,19	20,23		69,19		1
206	T4	A	R+2		78,15	9,85		83,08		1
207	T2	A	R+2		42,02	9,61		46,83		1
301	T4	A	R+3		76,79	14,45		84,02		1
302	T4	A	R+3		81,35	12,61		87,66		1
303	T3	A	R+3		69,75	9,67		74,59		1
304	T3	A	R+3		61,19		20,26	65,69		1
305	T4	A	R+3		78,13	9,82		83,04		1
306	T2	A	R+3		42,02	9,61		46,83		1
401	T5	A	R+4		94,82		74,14	99,32		1
402	T3	A	R+4		68,31		9,78	72,81		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LLI LOYER HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
883 €	800 €	50 €	850 €	11,1	950 €	12,4
740 €	670 €	50 €	720 €	12,2	790 €	13,4
826 €	740 €	50 €	790 €	11,4	860 €	12,4
832 €	740 €	50 €	790 €	11,3	860 €	12,3
759 €	700 €	50 €	750 €	12,3	820 €	13,4
898 €	820 €	50 €	870 €	11,1	970 €	12,4
603 €	530 €	50 €	580 €	13,8	650 €	15,5
912 €	805 €	50 €	855 €	11,1	955 €	12,4
754 €	675 €	50 €	725 €	12,3	795 €	13,5
830 €	730 €	50 €	780 €	11,3	850 €	12,3
827 €	745 €	50 €	795 €	11,4	865 €	12,4
783 €	705 €	50 €	755 €	12,3	825 €	13,5
902 €	825 €	50 €	875 €	11,2	975 €	12,5
607 €	535 €	50 €	585 €	13,9	655 €	15,6
912 €	810 €	50 €	860 €	11,2	960 €	12,5
941 €	845 €	50 €	895 €	11,0	995 €	12,2
827 €	745 €	50 €	795 €	11,4	865 €	12,4
759 €	710 €	50 €	760 €	12,4	830 €	13,6
902 €	830 €	50 €	880 €	11,3	980 €	12,5
607 €	540 €	50 €	590 €	14,0	660 €	15,7
1 032 €	1 050 €	50 €	1 100 €	11,6	1 230 €	13,0
816 €	735 €	50 €	785 €	11,5	855 €	12,5

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI : B1 valeur : 11,68 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Info	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
403	T3	A	R+4		61,19		21,11	65,69		1
404	T3	A	R+4		64,54		23,46	69,04		1
405	T2	A	R+4		42,03		9,61	46,53		1
101	T2	B	R+1		45,12		9,73	49,62		1
102	T2	B	R+1		45,74		12,35	50,24		1
103	T3	B	R+1		65,98		21,61	70,48		1
104	T3	B	R+1		67,77		14,13	72,27		1
105	T2	B	R+1		47,19		9,17	51,69		1
201	T2	B	R+2		45,12	9,73		49,99		1
202	T2	B	R+2		45,77	12,35		51,95		1
203	T3	B	R+2		65,97		21,61	70,47		1
204	T3	B	R+2		67,77	14,13		74,84		1
205	T2	B	R+2		47,19	9,17		51,78		1
301	T2	B	R+3		45,12	9,73		49,99		1
302	T2	B	R+3		45,77	12,35		51,95		1
303	T3	B	R+3		65,97		21,61	70,47		1
304	T3	B	R+3		67,77	14,13		74,84		1
305	T2	B	R+3		47,19	9,17		51,78		1
401	T4	B	R+4		80,22		77,44	84,72		1
402	T3	B	R+4		65,76		22,7	70,26		1
403	T4	B	R+4		86,84		14,61	91,34		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LLI LOYER HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
759 €	715 €	50 €	765 €	12,5	835 €	13,6
790 €	730 €	50 €	780 €	12,1	850 €	13,2
603 €	545 €	50 €	595 €	14,2	665 €	15,8
625 €	545 €	50 €	595 €	13,2	665 €	14,7
633 €	560 €	50 €	610 €	13,3	680 €	14,9
798 €	730 €	50 €	780 €	11,8	850 €	12,9
810 €	725 €	50 €	775 €	11,4	845 €	12,5
646 €	550 €	50 €	600 €	12,7	670 €	14,2
630 €	550 €	50 €	600 €	13,3	670 €	14,8
649 €	565 €	50 €	615 €	13,4	685 €	15,0
798 €	735 €	50 €	785 €	11,9	855 €	13,0
830 €	730 €	50 €	780 €	11,5	850 €	12,5
647 €	555 €	50 €	605 €	12,8	675 €	14,3
630 €	555 €	50 €	605 €	13,4	675 €	15,0
649 €	565 €	50 €	615 €	13,4	685 €	15,0
798 €	740 €	50 €	790 €	12,0	860 €	13,0
830 €	735 €	50 €	785 €	11,6	855 €	12,6
647 €	560 €	50 €	610 €	12,9	680 €	14,4
910 €	900 €	50 €	950 €	11,8	1 050 €	13,1
796 €	740 €	50 €	790 €	12,0	860 €	13,1
970 €	880 €	50 €	930 €	10,7	1 030 €	11,9

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme

V. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} 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 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 :

	Sarah KAOULA Responsable Développement Provence skaoula@citya.com Port : 07 61 94 37 19	
--	---	--



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya l'Horloge

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Stéphane Rugolo

Directeur

srugolo@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



4 et 6 rue Molière,
84000 Avignon

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 643 avis