

ÉTUDE LOCATIVE

ILOSENS

96 avenue Louis Domenget – 73190 CHALLES-LES-EAUX

Livraison : T4 2026



Ville de Challes-Les-Eaux



I. LA VILLE



**CHALLES
LES-EAUX**

Source d'inspirations



FRANCE > SAVOIE (73) > CHALLES-LES-EAUX (73190)

Zone B1	Eligibilité Pinel OUI	Plafond loyer 1131 €/m²	Plafond spécifique NON	Avis du Labo -
------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------------

POPULATION

5 609
habitants



Evolution de la population
42.7%



Indice de jeunesse
0.75



Revenus
124



Chômage
7.8%

LOGEMENTS



Nb logements par ménage
1.08



Taux de Vacance
7.8%



Locataires privés
25.0%



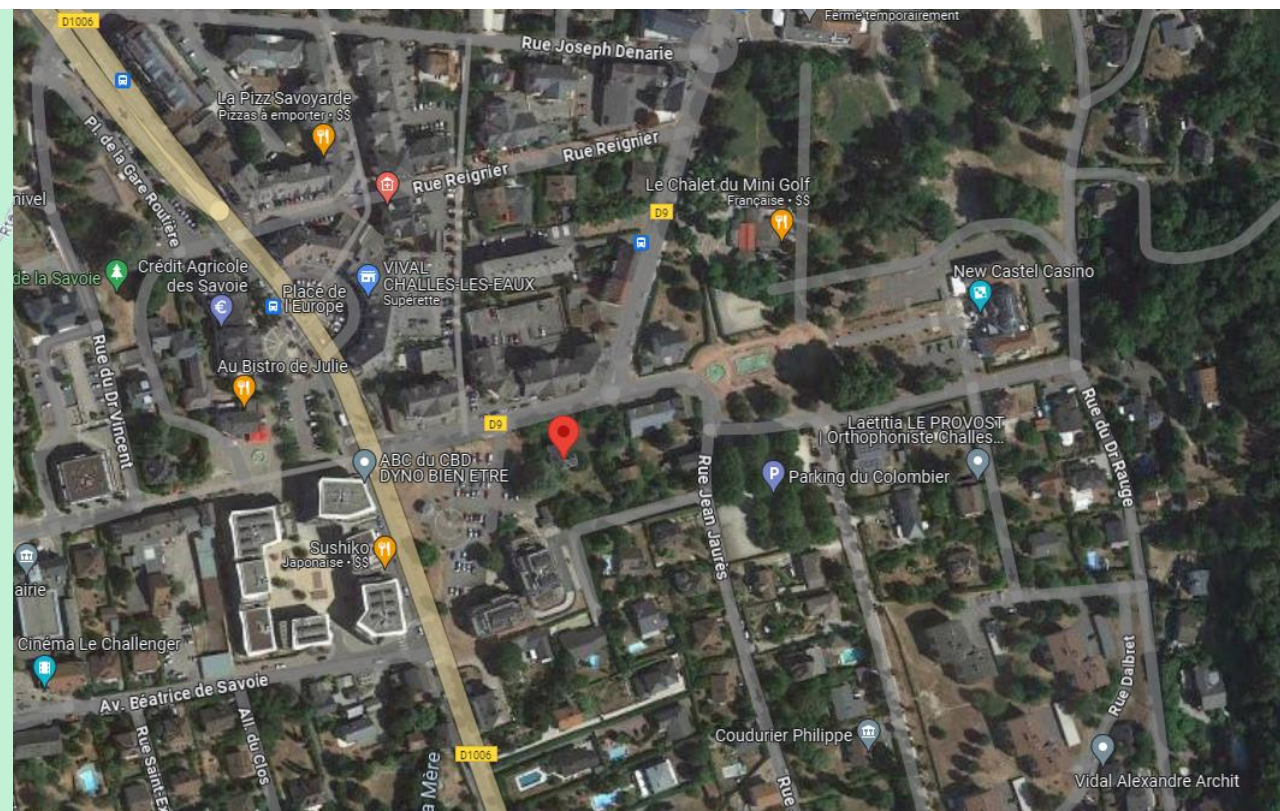
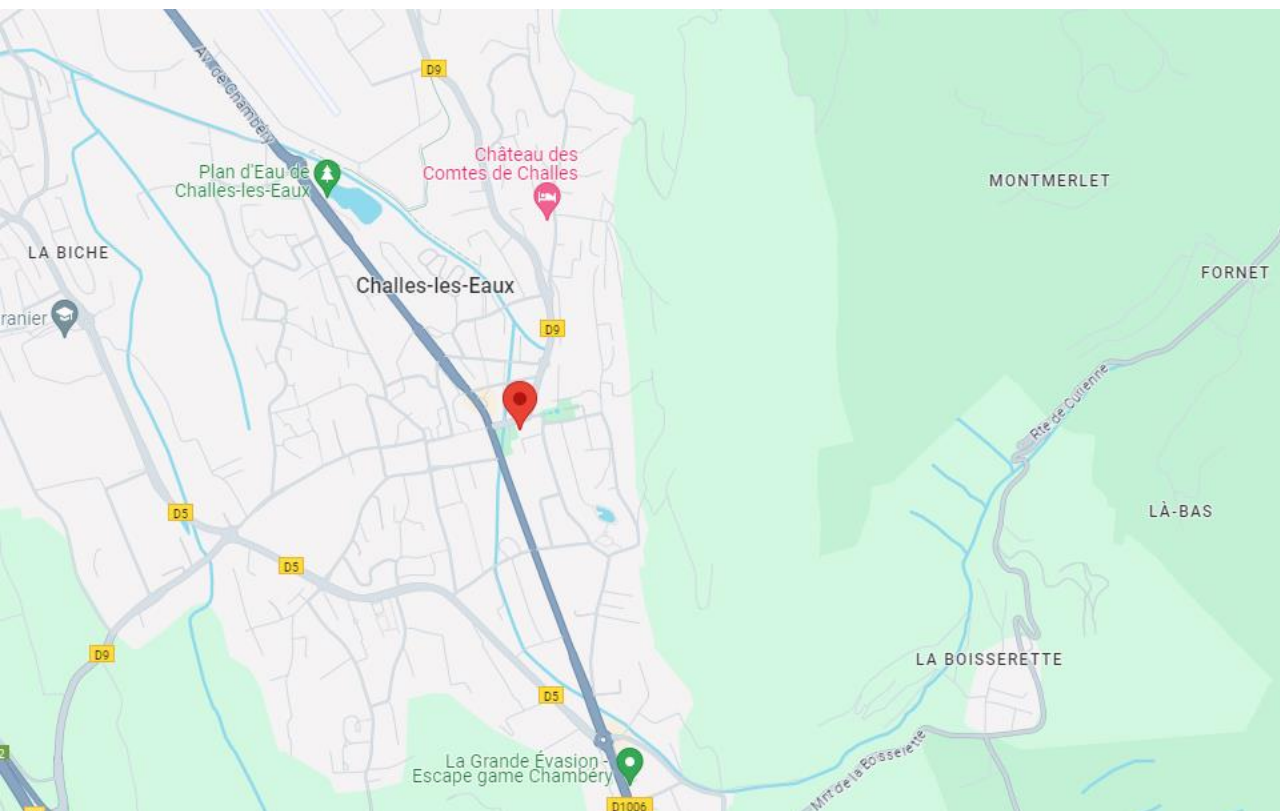
Logements HLM
12.6%



Propriétaires
60.2%

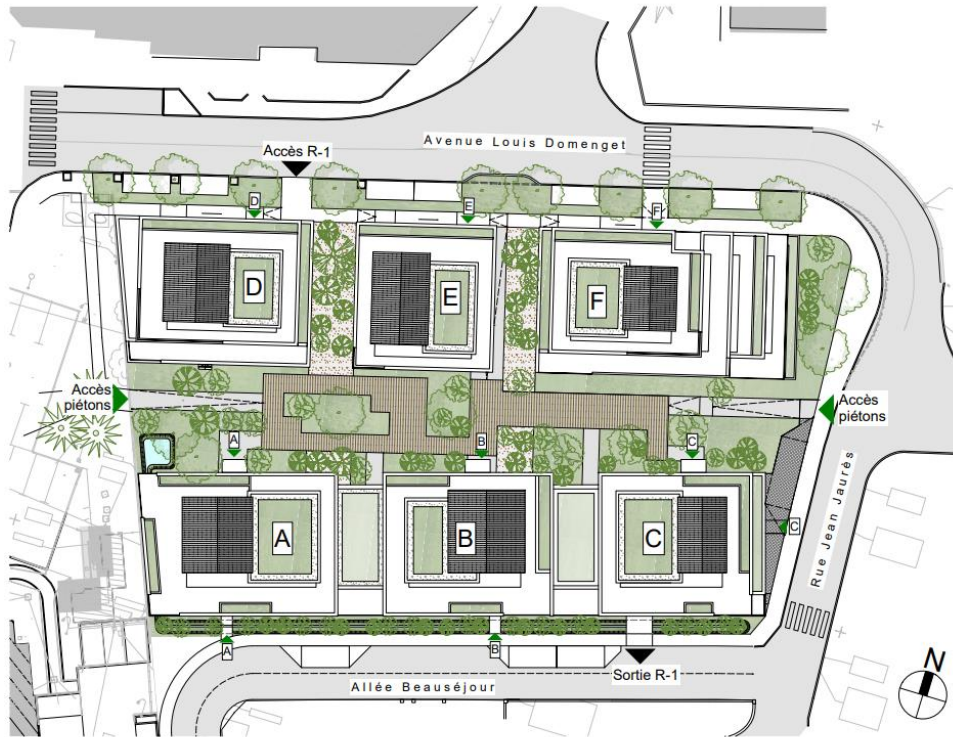
REVENUS

II. LE PROJET



Le projet est situé à **Challes-Les-Eaux** dans une commune touristique du département de la Savoie, entre le parc naturel régional du massif des Bauges et le parc naturel régional de la Chartreuse, non loin du lac du Bourget, et à 6 km au sud-est de Chambéry, accessible par l'autoroute A43 menant aux vallées de la Maurienne, de la Tarentaise ainsi qu'à l'Italie. Elle compte quelques commerces et services de proximité (super U, boucherie, boulangeries, supérettes, banques, pharmacies, ...). Le marché se tient chaque vendredi matin dans le centre-ville. Côté pratique, crèche, relais Petite Enfance, écoles (de la maternelle au lycée) viendront faciliter le quotidien. Pour les loisirs, la commune dispose d'équipements culturels (médiathèque, cinéma, salle de spectacles, et de nombreuses associations sportives (basket, karaté, les archers du Roc Noir, squash, judo, boxe, yoga, ...)).

II. LE PROJET



PLAN MASSE

Le projet comprend la construction d'une résidence de 85 logements.

Notre étude porte sur 42 logements, jusqu'en R+5, répartis selon les typologies suivantes :

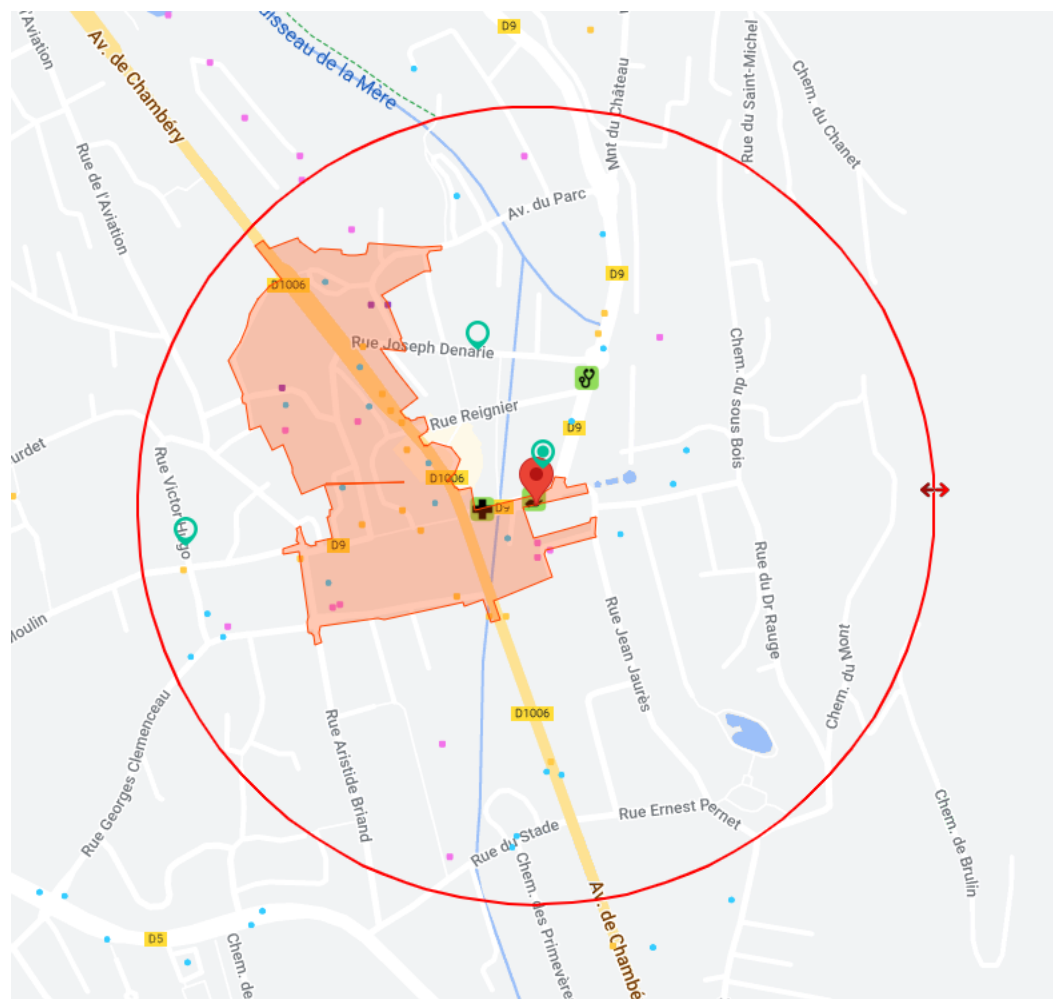
Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	6	42,8 m ²
T3	19	69,4 m ²
T4	14	88,3 m ²
T5	3	104,6 m ²
TOTAL	42	74,4 m²

II. LE PROJET

- Au sol des pièces principales, carrelage, et revêtement stratifié dans les chambres, les dressings, et les rangements.
- Menuiseries extérieures en pvc blanc, ouvrant à la française avec parties fixes selon plans, double vitrage isolant. Menuiseries coulissantes pour les T4 et attiques, en aluminium, teinte selon choix de l'architecte.
- Volets roulants électriques en pvc ou en aluminium, selon choix de l'architecte.
- Faïence murale au droit de la douche ou sur les 3 faces de la baignoire et son tablier, selon plans. Faïence sur 60 cm de haut au droit du lavabo.
- Sur les murs des pièces sèches, peinture acrylique mate, coloris blanc, finition satinée dans les pièces humides.
- Distribution d'eau chaude collective réalisée par une chaufferie située au sous-sol -1.
- Equipement des salles de bains : pare-douche, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux ou applique, et rangement avec tablette de rangement.
- Production de chaleur par mise en place d'une chaufferie.
- Dans les salles de bains, chauffage porte serviettes.
- Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée d'immeuble, vidéophone et commande d'ouverture par touche spéciale déportée. Système de déverrouillage de la porte du hall d'entrée par badge Vigik.
- Boxes et parkings couverts.
- Ascenseurs et monte-charges.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- RE2020.

III. LA CONCURRENCE

Les projets concurrents dans un rayon de 500 m :



Source : Explore

III. LA CONCURRENCE

Les projets concurrents dans un rayon de 500 m :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
CARRERE	L'Escale - Logements collectifs	08/2023 : Le projet est en stand-by. 09/2020 : Suite au dépôt du pc n°07306420G1010, le programme comprendra 65 logements collectifs. 07/2019 : Carrère projette de réaliser le programme "L'Escale ", à Challes-les-Eaux, avenue des Thermes, chemin du sous Bois et Montée du Château. Il sera comp	73190	Challes-les-Eaux	2026	4 612	65	124 m
DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET FINANCIER DE LA REGION	Logements collectifs - Thermes	11/2022 : Développement Industriel Et Financier De La Région Rhône Alpes - D.E.F.I. SAS va réaliser 50 logements collectifs, à Challes-Les-Eaux, 107 avenue des Thermes.	73190	Challes-Les-Eaux	2024/2025	3 096	50	124 m
ARMANET ET PELLISSIER PROMOTION	Domaine de Beauvoir -Logements collectifs	07/2022 : Le projet est en stand-by. 07/2020 : Armanet et Pellissier Promotion (SCCV Domaine de Beauvoir) projette de réaliser le programme "Domaine de Beauvoir", à Challes-les-Eaux, rue Jean Moulin. Il sera composé de 62 logements collectifs.	73190	Challes-les-Eaux	1er semestre 2025	4 555	62	442 m
PIERREVAL PROMOTION	Logements collectifs - Denarie	02/2022 : Le projet est en stand-by suite à un recours sur le permis de construire. 12/2020 : Pierreval Promotion (SCCV Challes Denarie) projette de réaliser 27 logements collectifs, à Challes-les-Eaux, 181 rue Joseph Denarie.	73190	Challes-les-Eaux	Fin 2023/2024	1 823	27	207 m
DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET FINANCIER DE LA REGION	Logements collectifs - Thermes	04/2022 : Développement Industriel et Financier de la Région Rhône Alpes va réaliser 15 logements collectifs, à Challes-les-Eaux, 41 avenue des Thermes.	73190	Challes-les-Eaux	1er semestre 2024	1 139	15	64 m

Source : Explore

IV. LES LOYERS

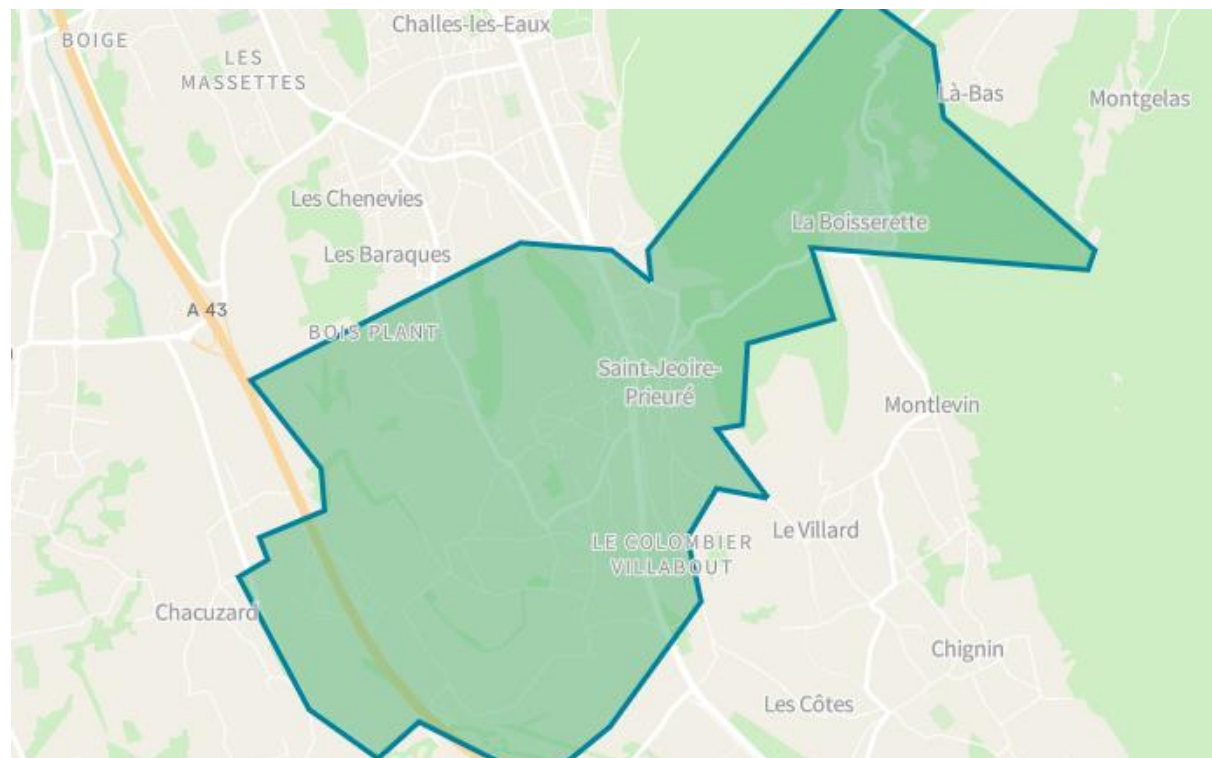
Loyers moyens CC observés sur CHALLES-LES-EAUX – source La Cote Immo

Prix de location au m²
Avenue Louis Domenget
(Saint-Jeoire-Prieuré)

(Données Logic-Immo janvier 2024)



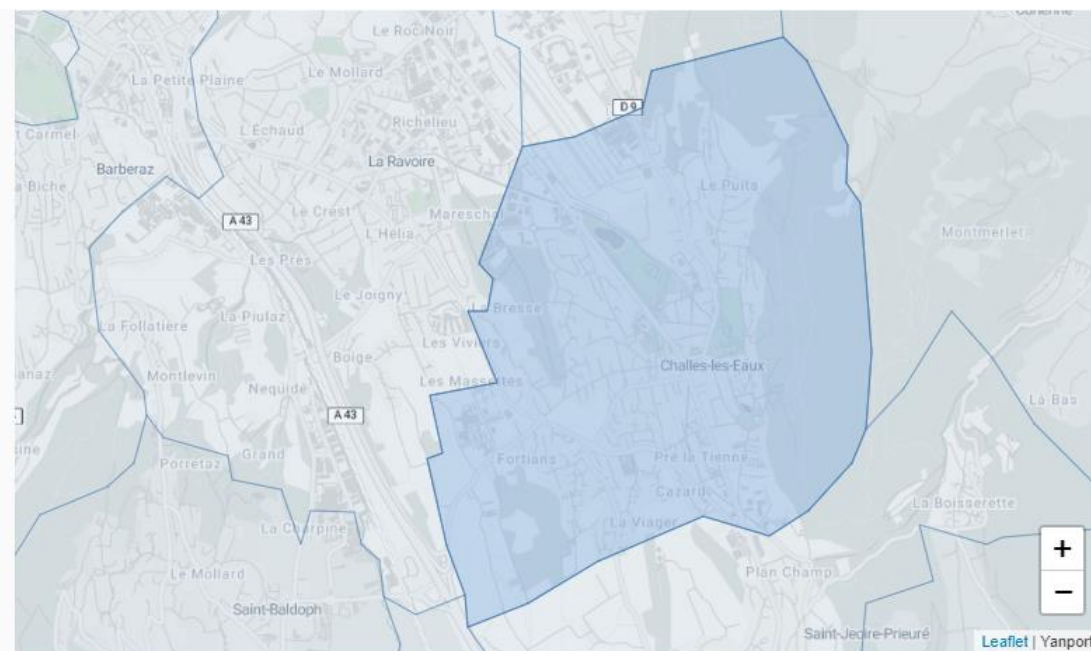
N'oubliez pas, le prix dépend aussi de son état !



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur CHALLANS-LES-EAUX – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 31 m²	 14,46 €/m² HC 	 276 jours 	<u>11 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 46 m²	 12,53 €/m² HC 	 4,9 ans 	<u>53 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 65 m²	 10,92 €/m² HC 	 5,2 ans 	<u>38 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 84 m²	 11,27 €/m² HC 	 5,4 ans 	<u>14 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	 €/m² HC 	 - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 54 m²	 11,46 €/m² HC 	 5,0 ans 	<u>116 biens</u> Indice de fiabilité ●



116
Nombre de références
Depuis un an



 11,46 €/m² HC
Loyer HC médian au m²
Depuis un an



 5,0 ans
Durée médiane de bail
Depuis un an

IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur CHALLANS-LES-EAUX – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet et de Laforêt 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 : 14,03

DESIGNATION				SURFACES			PARKING	LOYERS							
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Garage	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²
A301	T3	R+3	N/E/S	69,41	8,51		73,67	1	992 €	730 €	80 €	810 €	11,7	860 €	12,4
A302	T3	R+3	S	69,98	7,83		73,90	1	995 €	730 €	80 €	810 €	11,6	860 €	12,3
A303	T3	R+3	S/O	62,69	18,3		70,69	1	962 €	720 €	80 €	800 €	12,8	850 €	13,6
A304	T2	R+3	N/O	41,86	10,53		47,13	1	727 €	605 €	80 €	685 €	16,4	735 €	17,6
A401	T5	R+4	N/E/S/O	106,46		158,92	110,96	1	1 354 €	1 100 €	80 €	1 180 €	11,1	1 230 €	11,6
B004	T5	RDC / R+1	N/S	93,65		15,95	98,15	1	1 225 €	950 €	80 €	1 030 €	11,0	1 080 €	11,5
B005	T5	RDC / R+1	N/S	113,57		15,64	118,07	1	1 424 €	1 040 €	80 €	1 120 €	9,9	1 170 €	10,3
B301	T4	R+3	N/E/S	85,07	11,13		90,64	1	1 157 €	870 €	80 €	950 €	11,2	1 000 €	11,8
B302	T3	R+3	S	70,93	7,41		74,64	1	994 €	730 €	80 €	810 €	11,4	860 €	12,1
B303	T3	R+3	N/S	67,71	7,27		71,35	1	970 €	725 €	80 €	805 €	11,9	855 €	12,6
B401	T4	R+4	N/E/S/O	93		125,93	97,50	1	1 217 €	910 €	80 €	990 €	10,6	1 040 €	11,2
C201	T4	R+2	N/E/S	90,72	13,36		97,40	1	1 229 €	885 €	80 €	965 €	10,6	1 015 €	11,2
C203	T3	R+2	N/S	75,27	14,27		82,41	1	1 075 €	740 €	80 €	820 €	10,9	870 €	11,6
C301	T3	R+3	N/E/S	71,7	13,36		78,38	1	1 033 €	730 €	80 €	810 €	11,3	860 €	12,0
C303	T3	R+3	N/S	75,27	14,27		82,41	1	1 075 €	740 €	80 €	820 €	10,9	870 €	11,6
C401	T4	R+4	N/E/S/O	80,95		118,52	85,45	1	1 102 €	890 €	80 €	970 €	12,0	1 020 €	12,6
D301	T3	R+3	N/E/S	76,9	8,93		81,37	1	1 061 €	740 €	80 €	820 €	10,7	870 €	11,3
D302	T2	R+3	S	41,7	7,57		45,49	1	714 €	600 €	80 €	680 €	16,3	730 €	17,5
D303	T3	R+3	S/O	69,81	8,6		74,11	1	998 €	730 €	80 €	810 €	11,6	860 €	12,3
D304	T3	R+3	N/O	64,68	10,07		69,72	1	948 €	720 €	80 €	800 €	12,4	850 €	13,1
D401	T3	R+4	N/E/S	72,09	13,14		78,66	1	1 037 €	730 €	80 €	810 €	11,2	860 €	11,9

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03

DESIGNATION									SURFACES	PARKING	LOYERS					
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Garage	PLAFOND PINEL HC *		LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²
D402	T2	R+4	S	41,77		15,99	46,27	1	720 €		610 €	80 €	690 €	16,5	740 €	17,7
D403	T4	R+4	N/S/O	87,47		34,02	91,97	1	1 174 €		880 €	80 €	960 €	11,0	1 010 €	11,5
D501	T4	R+5	N/E/S/O	79,1		100,04	83,60	1	1 090 €		885 €	80 €	965 €	12,2	1 015 €	12,8
E301	T3	R+3	N/E/S	72,85	9,76		77,73	1	1 025 €		725 €	80 €	805 €	11,1	855 €	11,7
E302	T2	R+3	S	42,31	8,6		46,61	1	725 €		600 €	80 €	680 €	16,1	730 €	17,3
E303	T3	R+3	N/S/O	65,34	9,13		69,91	1	951 €		720 €	80 €	800 €	12,2	850 €	13,0
E401	T3	R+4	N/E/S	72,85	9,76		77,73	1	1 025 €		730 €	80 €	810 €	11,1	860 €	11,8
E402	T2	R+4	S	42,31	8,6		46,61	1	725 €		600 €	80 €	680 €	16,1	730 €	17,3
E403	T3	R+4	N/S/O	65,34	9,13		69,91	1	951 €		720 €	80 €	800 €	12,2	850 €	13,0
E501	T4	R+5	N/E/S/O	84,95		101,46	89,45	1	1 142 €		890 €	80 €	970 €	11,4	1 020 €	12,0
F102	T4	R+1	N/E/S	93,12		48,35	97,62	1	1 218 €		900 €	80 €	980 €	10,5	1 030 €	11,1
F201	T2	R+2	N	46,69	6,01		49,70	1	752 €		615 €	80 €	695 €	14,9	745 €	16,0
F202	T4	R+2	N/E/S	93,12	46,25		101,12	1	1 262 €		900 €	80 €	980 €	10,5	1 030 €	11,1
F203	T3	R+2	S	62,67	18,96		70,67	1	961 €		720 €	80 €	800 €	12,8	850 €	13,6
F204	T4	R+2	N/S/O	87,74	15,28		95,38	1	1 204 €		875 €	80 €	955 €	10,9	1 005 €	11,5
F301	T3	R+3	N/E	69,36		16,36	73,86	1	994 €		730 €	80 €	810 €	11,7	860 €	12,4
F302	T4	R+3	E/S	85,87	19	16,38	93,87	1	1 185 €		880 €	80 €	960 €	11,2	1 010 €	11,8
F303	T4	R+3	N/S/O	87,9	15,28		95,54	1	1 206 €		880 €	80 €	960 €	10,9	1 010 €	11,5
F401	T4	R+4	N/E/S	103		65,59	107,50	1	1 327 €		920 €	80 €	1 000 €	9,7	1 050 €	10,2
F402	T4	R+4	N/S/O	83,97	21,73		91,97	1	1 174 €		875 €	80 €	955 €	11,4	1 005 €	12,0
F501	T3	R+5	N/E/S/O	64,08		91,75	68,58	1	942 €		760 €	80 €	840 €	13,1	890 €	13,9

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour cette opération située à proximité du centre-ville et des commodités (commerces, transports, arrêt de bus, plan d'eau avec des infrastructures de loisirs.

La résidence se compose de petits immeubles bénéficiant d'espaces verts, de stationnements et d'espaces extérieurs.

A noter la proximité de la résidence avec d'autres immeubles existants et des vis-à-vis entre les immeubles de la copropriété.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 200 000 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
- 4 000 collaborateurs en 2021
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ



CITYA GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 173 avis
avis général

 ★★★★★ 40 avis
avis en gérance

12 Avenue des ducs de savoie,
73000 Chambéry

 [Voir sur la carte](#)

 04 79 96 06 66

 [Contacter](#)



Directrice: Caroline Pillet

 cpillet@citya.com

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



Thomas PETIT
Responsable Développement
Deux Savoie - Ain
tpetit@citya.com
Port : 06 38 36 08 87



