



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

SIGNATURE

93 BOULEVARD DU FIER

74600 ANNECY

Date de livraison : T2 2028

Demandeur : VINCI IMMOBILIER

Date de validation : 18/02/2026

Réf.L167065

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Première région industrielle de France avec 22 000 entreprises, 500 000 emplois et 12 filières présentes, l'Auvergne-Rhône-Alpes est aussi classée au deuxième rang des territoires les plus attractifs de France. Son positionnement géographique, ses infrastructures de transport et son cadre de vie expliquent son rayonnement.

Atouts

Positionnement géographique et infrastructures de transport :

- accès à 80% du territoire français en moins de 4 heures de route
- maillage ferroviaire dense
- 120 destinations internationales.

1^{re} région sur le déploiement de **la fibre optique**, avec un objectif de couverture de 100% du territoire en très haut débit en 2021

Cadre de vie : 2^{ème} région de montagne d'Europe, 2^{ème} région en nombre de clubs sportifs

Recherche et innovation :

- 40 000 chercheurs et ingénieurs
- 20% des centres de recherche français
- 2^e région française et 5^e région européenne pour la recherche - 3 pôles universitaires (Lyon Saint-Etienne Grenoble Savoie Clermont-auvergne)
- 15 % des ingénieurs français sont formés en auvergne Rhône-Alpes.

Secteurs clés et performances



12 filières industrielles : aéronautique, aménagement de la montagne et outdoor, automobile, chimie, digital et numérique, énergie verte, industries agroalimentaires, industrie traditionnelle ; microélectronique, plasturgie et matériaux composites, santé, solutions pour l'industrie 4.0.



1^{re} région industrielle de France avec 500 000 emplois (2^e PIB de France avec 250 milliards d'€) 22 000 entreprises industrielles



2^e région sur l'importation et l'exportation



2^e région française la plus attractive pour les investissements directs étrangers. 4 400 entreprises industrielles étrangères implantées

La population

131 272 habitants 0,6 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

Le logement

75 914 Logements 85,7 % Résidences principales
7,0 % Résidences secondaires
7,3 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce 9,5 %
2 pièces 20,5 %
3 pièces 28,8 %
4 pièces 23,3 %



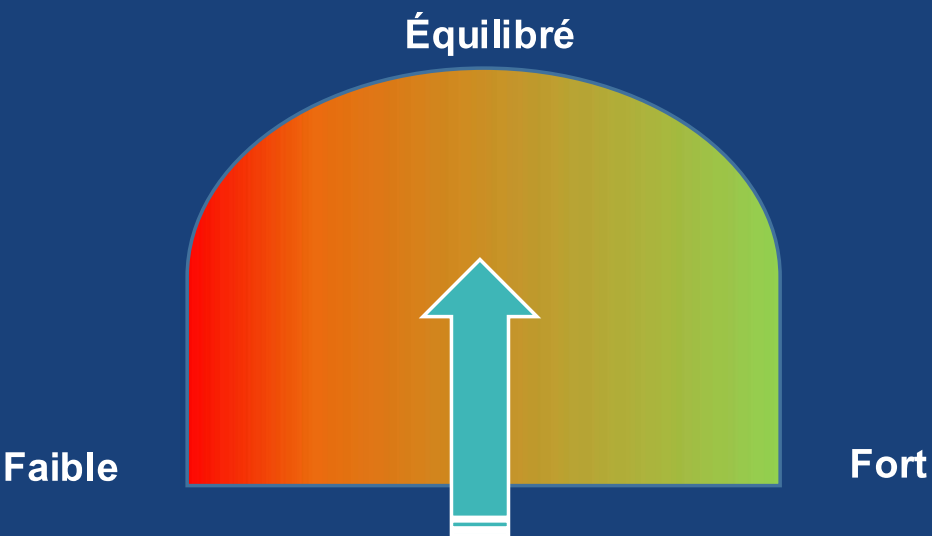
L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

72,5 % actifs
7,1 % chômeurs
4,4 % retraités
74 698 emplois dans la zone

Médiane du revenu 26 250 €

Niveau du budget des locataires



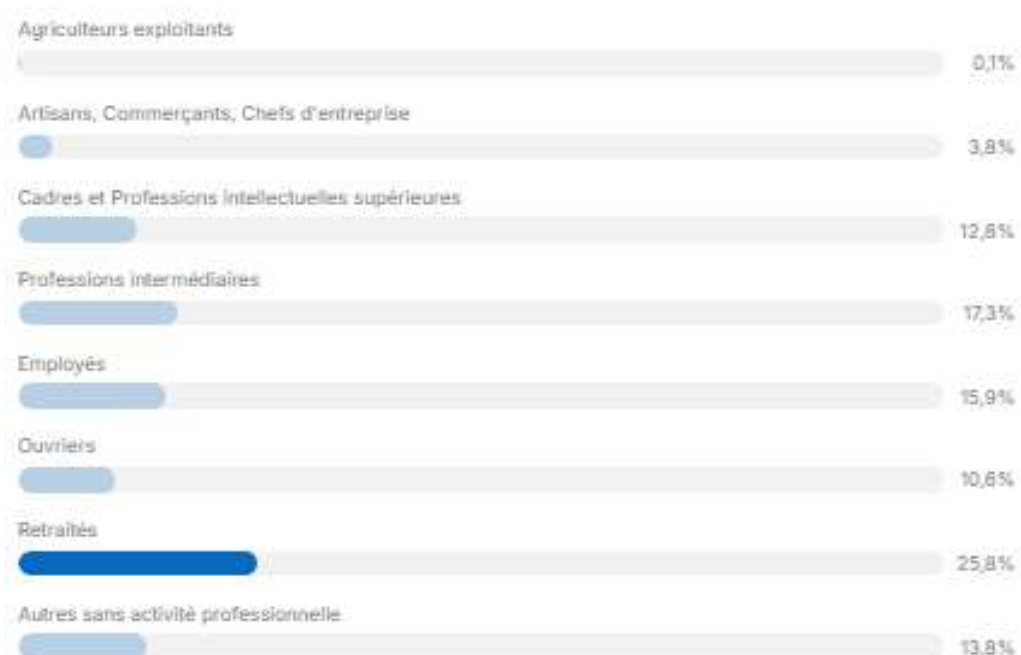
Données VILLE

ANNECY

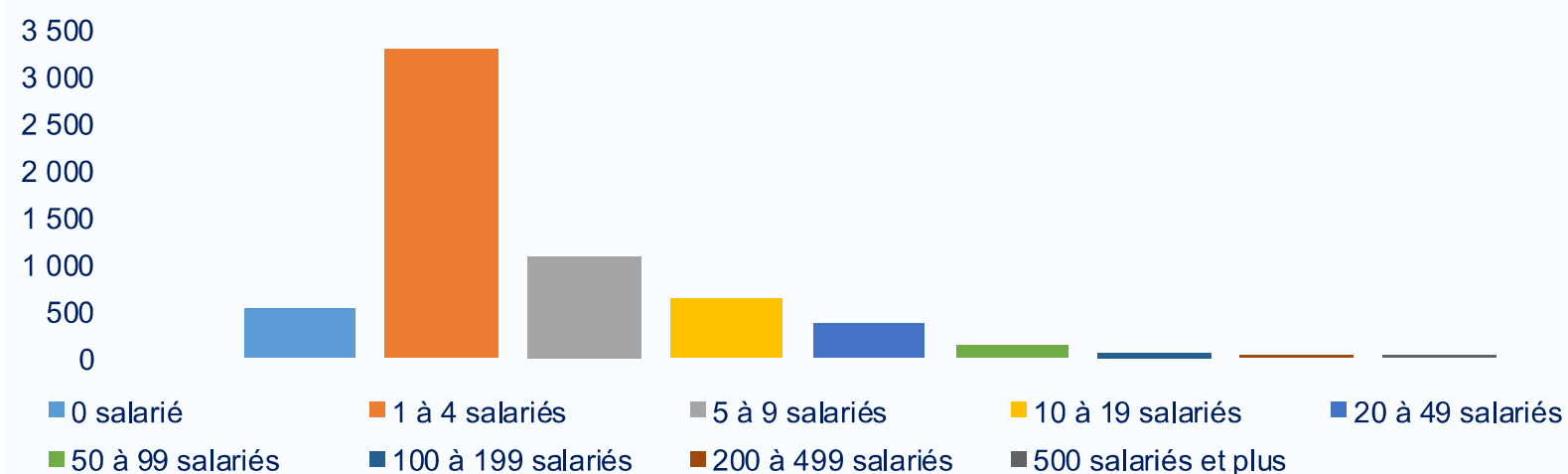
Catégories socio-professionnelles

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 :

25 - 39 **+0,4%**

Âge



Indicateurs complémentaires évaluation MEUBLÉ

Nombre d'étudiants : **8 227**

Nombre d'entreprises : **74 010**

Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr>

Données MARCHÉ

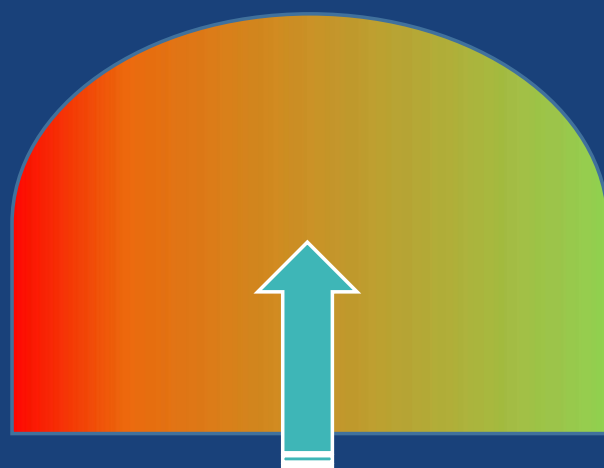
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ⓘ

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	15 (6%)	63 jours	310 (27%)	17 jours
2	47 (18%)	62 jours	437 (38%)	16 jours
3	84 (32%)	63 jours	274 (24%)	21 jours
4	81 (31%)	68 jours	97 (9%)	27 jours
5+	35 (13%)	85 jours	20 (2%)	35 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

1 Pièce

Nombre de comparables



Prix moyen selon typologie de bien

● Typologie de bien la plus chère — Loyer médian

5 Pièces

800 €

Valeur

1 200 €

900 €

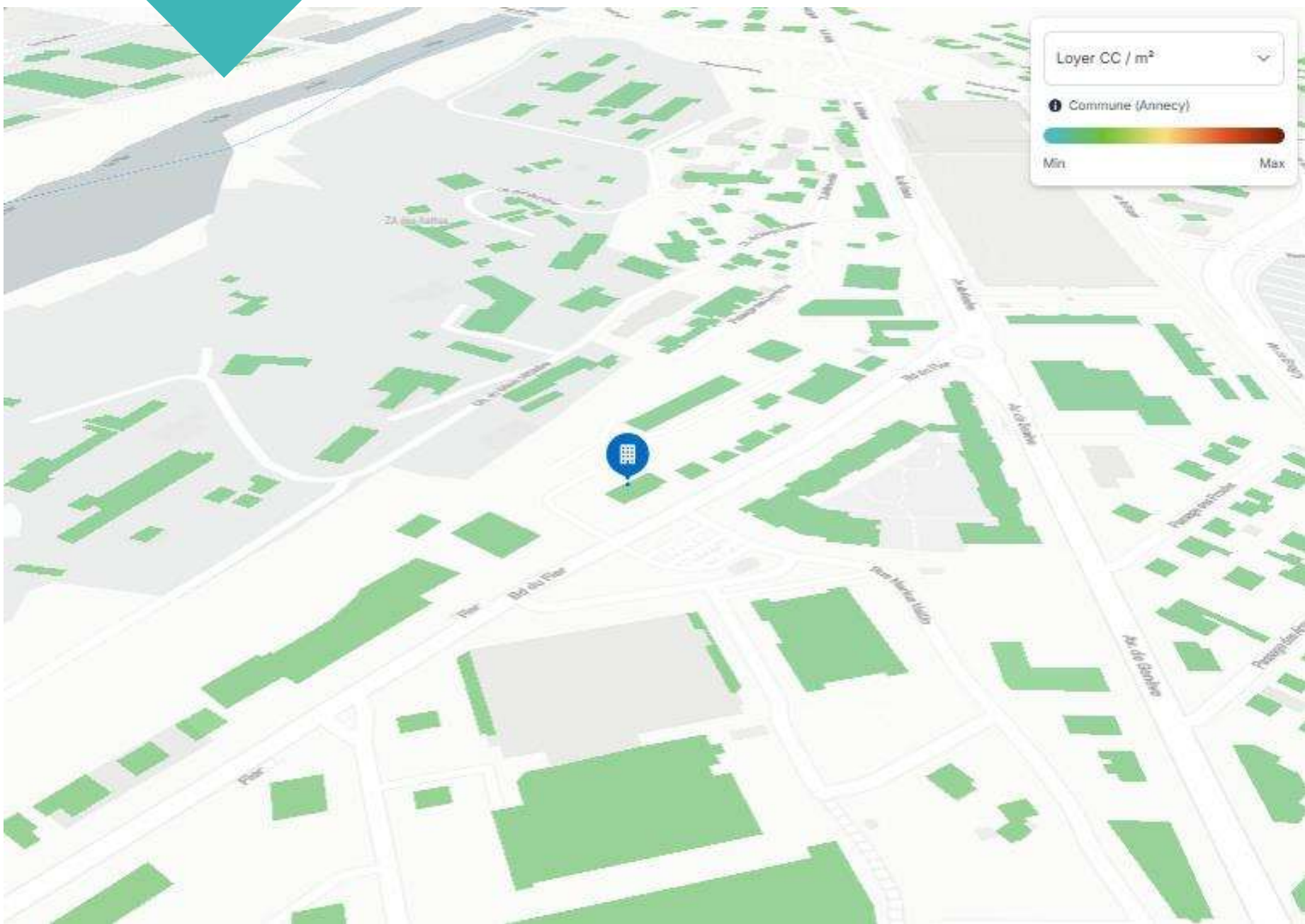
600 €

300 €



Données MARCHÉ

COTE QUARTIER

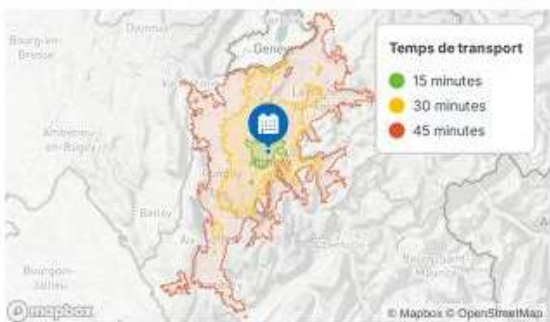


Source : PRICE HUBBLE

Environnement

Accessibilité

Voiture



Autoroute 1.7 km

Services à moins de 15 minutes

- 61 Commerces
- 112 Éducation
- 263 Restauration
- 88 Santé
- 735 Loisirs

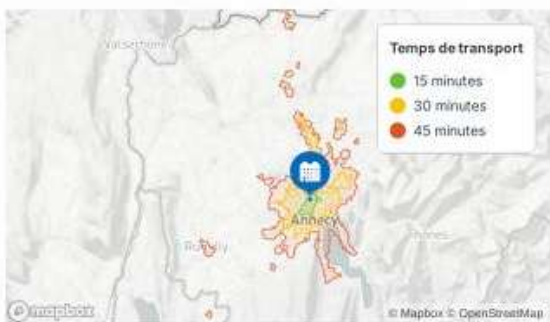
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 4 Éducation
- 7 Restauration
- 5 Santé
- 45 Loisirs

Transport public



Gare Pringy 2 km

Bus Piscine-Patinoire 54 m

Services à moins de 15 minutes

- 19 Commerces
- 24 Éducation
- 51 Restauration
- 26 Santé
- 102 Loisirs

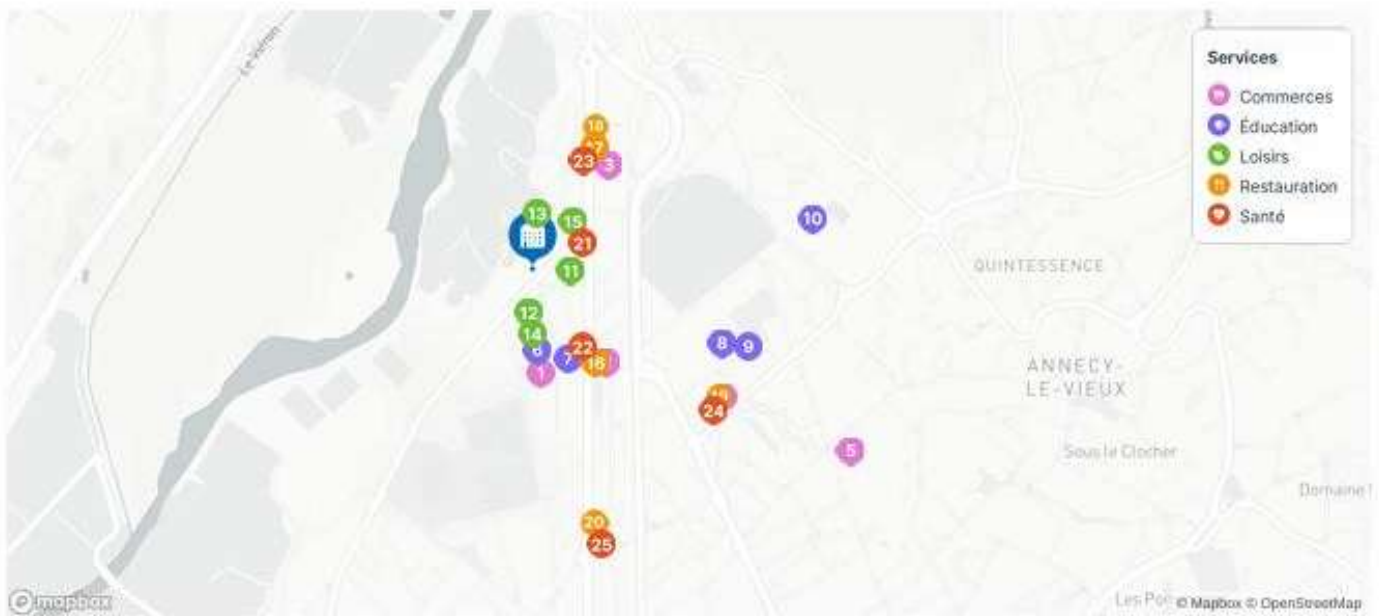
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 37 Commerces
- 52 Éducation
- 259 Restauration
- 54 Santé
- 298 Loisirs

Le projet et son environnement



4.9 Commerces

1	Annecy Market	295 m
2	Berloga	341 m
3	Carrefour	382 m
4	Carrefour City	665 m
5	Carrefour City	1.1 km

4.4 Éducation

6	Vallin Fier	230 m
7	École BRASSART Annecy	274 m
8	Groupe scolaire des Teppes	592 m
9	Crèches Municipales des T...	668 m
10	Maison Familiale Rurale d'A...	832 m

4.8 Loisirs

11	Square Louise Michel	112 m
12	Patinoire Jean Régis	117 m
13	Formrider Annecy	170 m
14	Piscine Jean Régis	180 m
15	Salle Eaux et Forêts	186 m

4.4 Restauration

16	Artmalté	321 m
17	Bingo Sushi	403 m
18	Restaurant	452 m
19	Les Steppes	660 m
20	Le Tandem	756 m

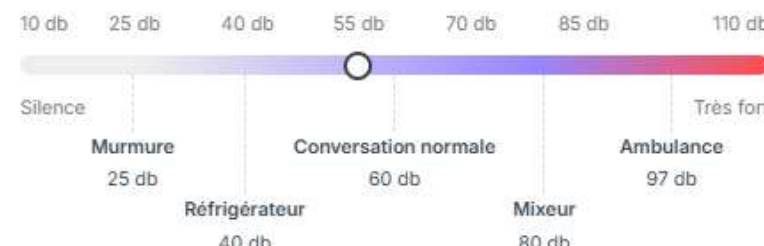
4.7 Santé

21	Clinique Vétérinaire du Fier	167 m
22	Cabinet Médical Dermatolo...	262 m
23	Pharmacie des Alpes	355 m
24	Pharmacie des Teppes	663 m
25	Pharmacie des Fins	817 m

Bruit



Niveaux de bruit



Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

Données FONCIA

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 ANNECY

7 programmes et 560 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	18,65	469 €	- €	469 €	158
1/2 pièces	33,13	630 €	55 €	685 €	4
2 pièces	44,04	719 €	61 €	780 €	44
3 pièces	64,48	1 037 €	77 €	1 114 €	56
3P Duplex	79,92	1 090 €	120 €	1 210 €	1
4 pièces	85,55	1 363 €	91 €	1 454 €	48

Notre ANALYSE

NOTRE AVIS



Le projet se situe sur un secteur dynamique connaissant une attractivité constante.
Les logements neufs sont très recherchés dans Annecy intramuros.
Il ne faut que 10 minutes en voiture pour rejoindre le centre-ville et on est rapidement sur l'autoroute.

Les futurs résidents apprécieront cette localisation avec un accès plutôt aisé à toutes les commodités, commerces et services.
En revanche, notons que le boulevard du Fier est un axe important pour circuler dans Annecy (circulation forte pendant les heures de pointes).

Le marché locatif est bon, en nu, et le projet est en adéquation avec la demande.
Tous les profils de candidats-locataires peuvent être ciblés mis à part les retraités et les colocations.

Pour ce qui est du meublé, seuls les 2 et 3 pièces sont pertinents. C'est pour cela qu'à partir du 4 pièces nous ne pouvons octroyer la garantie d'occupation.

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ
sur T2 et T3



EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY
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
☒	A102	A	1	23,79	(1)					7,10	
☒	A202	A	2	23,79	(1)					7,40	
☒	A302	A	3	23,79	(1)					7,40	
Moyenne:				23,79							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
660,00 €	80,00 €	740,00 €	31,11
670,00 €	80,00 €	750,00 €	31,53
675,00 €	80,00 €	755,00 €	31,74
668,33 €	80,00 €	748,33 €	31,46 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY
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
☒	A301	A	3	69,42	(1)					24,00	
☒	A303	A	3	69,03	(1)					12,20	
Moyenne:				69,22							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 120,00 €	80,00 €	1 200,00 €	17,29
1 115,00 €	80,00 €	1 195,00 €	17,31
1117,50 €	80,00 €	1197,50 €	17,30 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY

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)	EEL027954 - 1 Parking sous-sol	80,00 €

COMMENTAIRES

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



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY
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
☒	A102	A	1	23,79	(1)					7,10	
☒	A202	A	2	23,79	(1)					7,40	
☒	A302	A	3	23,79	(1)					7,40	
Moyenne:				23,79							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
730,00 €	80,00 €	810,00 €	34,05
740,00 €	80,00 €	820,00 €	34,47
745,00 €	80,00 €	825,00 €	34,68
738,33 €	80,00 €	818,33 €	34,40 €

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 MEUBLEE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY
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
☒	A301	A	3	69,42	(1)					24,00	
☒	A303	A	3	69,03	(1)					12,20	
Moyenne:				69,22							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 230,00 €	80,00 €	1 310,00 €	18,87
1 225,00 €	80,00 €	1 305,00 €	18,90
1227,50 €	80,00 €	1307,50 €	18,88 €

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 MEUBLEE

SIGNATURE / VINCI IMMOBILIER / ANNECY
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)	EELM027955 - 1 Parking sous-sol	80,00 €

COMMENTAIRES

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



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA DES LACS

VOTRE CONTACT FONCIA

Mélanie BADE

06 10 54 03 19

melanie.bade@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

WWW.FONCIA.COM



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

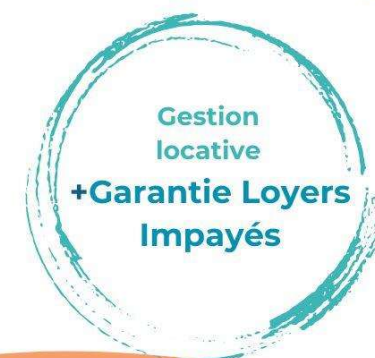


En Meublé

3 mandats = **3** niveaux de garanties



Gestion
locative



Gestion
locative
+ Garantie Loyers
Impayés



Gestion locative
+ Garantie Loyers
Impayés
+ Garantie
d'occupation*
(carence et vacance
locatives)

*sous réserve de validation FONCIA

+ **3** Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr