

ETUDE LOCATIVE



LES JARDINS DE FERRYVILLES

2319 Avenue Joseph Gasquet
83000 TOULON

Livraison : T1 2028



I. LA VILLE



FRANCE > VAR (83) > TOULON (83000-83100-83200)

POPULATION

179 659
habitants



i Evolution de la
population
11,8%



i Indice de jeunesse
0.74

LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
0.57



i Taux de Vacance
3.6 %



i Locataires privés
41.4 %



i Logements HLM
12.3 %



i Propriétaires
44.5 %

REVENUS



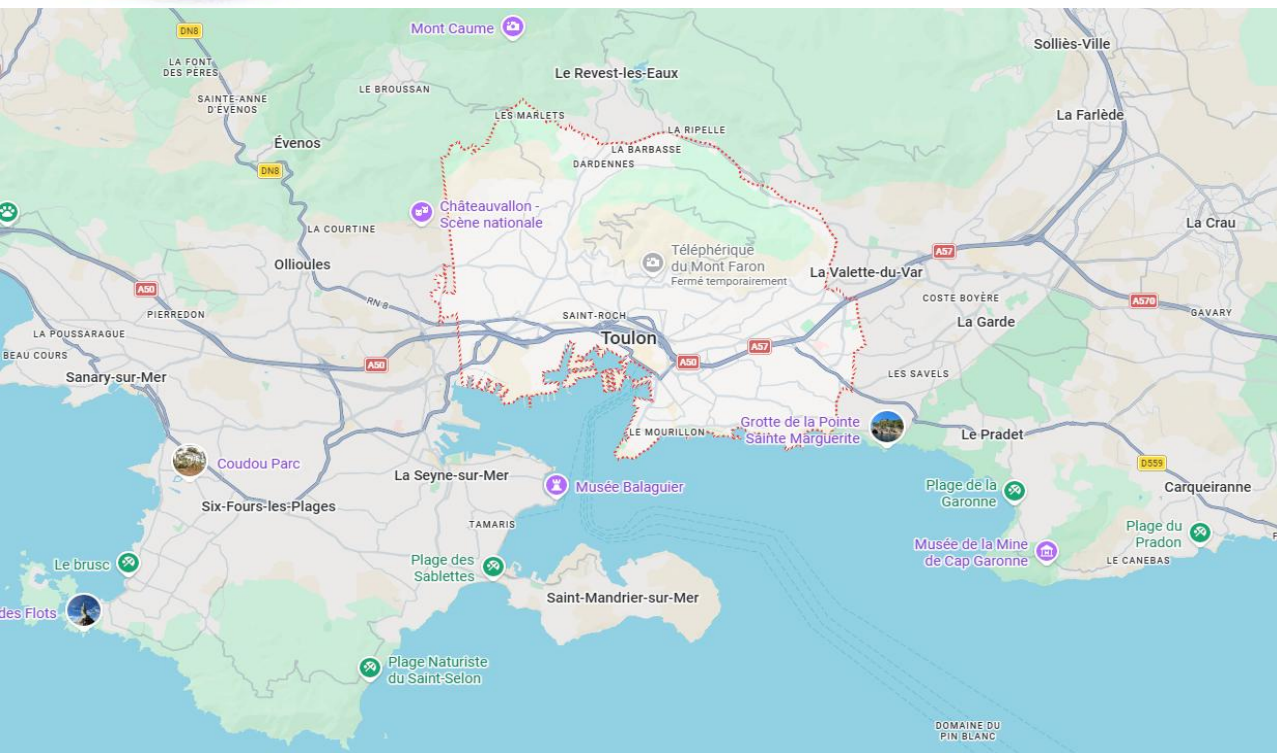
i Revenus
81



i Chômage
14.6 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé à **Toulon**, à proximité immédiate de tous les services et commodités (commerces, restaurants, cabinets médicaux, pharmacie, banques, dans un rayon de 5 min*, supermarché à 10 min*, zone commerciale à 10 min***), des infrastructures scolaires (maternelle à 10 min*, primaire à 1 min*, collège et lycée à 10 min**) et de loisirs (médiathèque à 8 min*, parc à 9 min*, patinoire, piscine club de rugby à 10 min**, plage cinéma et théâtre à 10 min en vélo). Proche du centre hospitalier à 6 min*** et de l'université de Toulon à 25 min**. Desserte : arrêt de bus « Ecoles – Pont de Suve » à 2 min*, desservant le centre-ville de Toulon la gare TER / TGV en 25 min, qui permet de rallier Marseille en 45 min, et Nice en 1h50 accès rapide à l'autoroute (A57) en 14 min***.

*à pied-**en bus***en voiture

II. LE PROJET



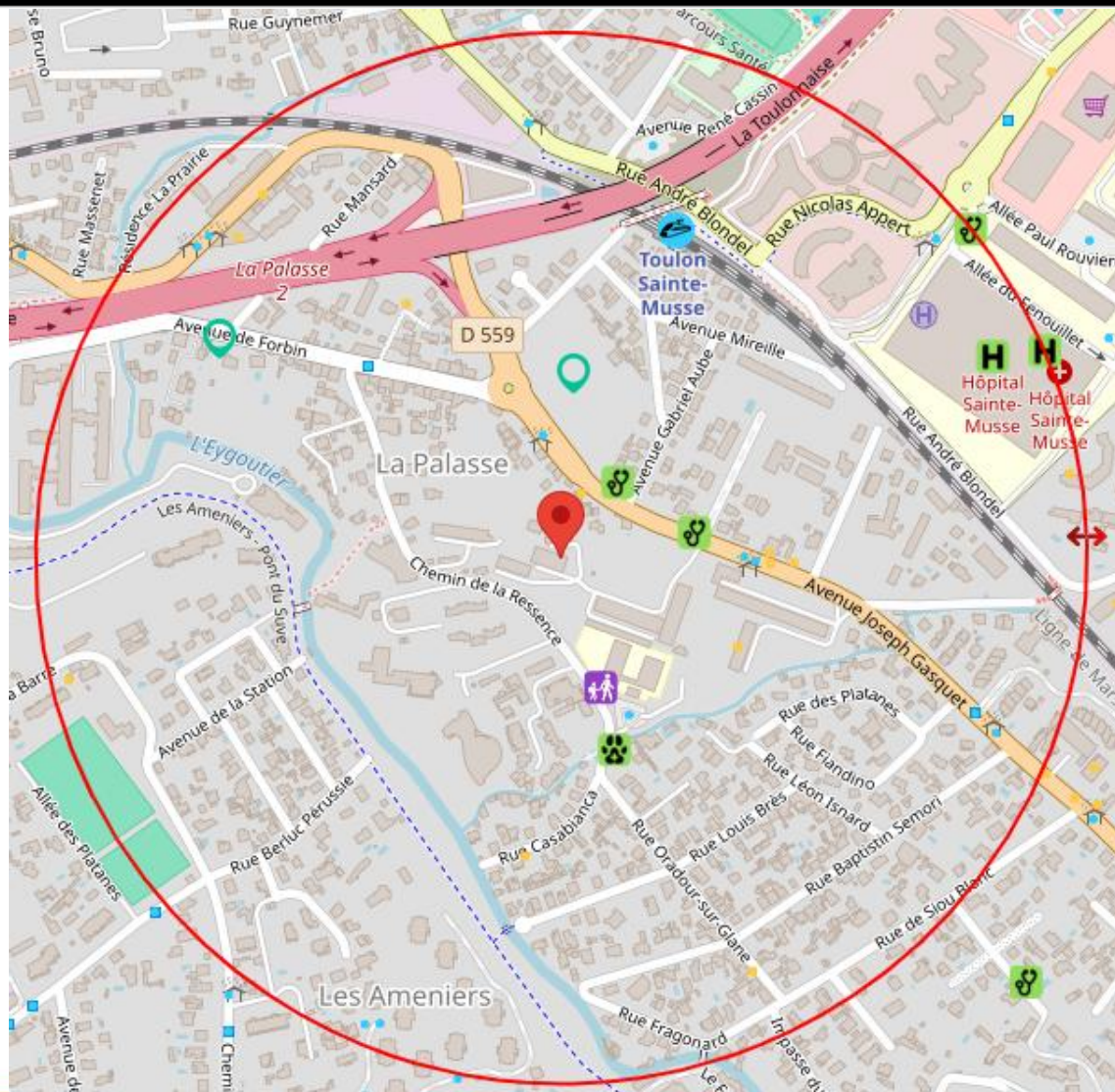
Le projet est composé de 98 logements et de 154 places de stationnement en rez-de-chaussée dont 66 couverts et 88 en extérieur

Notre étude porte sur 46 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	30	40,0 m ²
T3	16	62,8 m ²
Total	46	47,9 m ²

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
AM IMMOBILIER	Logements collectifs - Forbin	07/2025 : AM Immobilier va réaliser 12 logements collectifs, à Toulon, 222 avenue Palamède de Forbin.	83000	Toulon	2ème semestre 2027	799	12	375 m
SOCIETE D'ETUDE ET DE GESTION DE PROGRAMMES IMMOBI	Domaine Champion - Gasquet	06/2025 : Segeprim va réaliser le programme "Domaine Champion", à Toulon, 1425 avenue Gasquet et D559. Il sera...	83000	Toulon	2ème semestre 2027	4 136	51	156 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur TOULON – source Se Loger

Prix de location au m2 Toulon

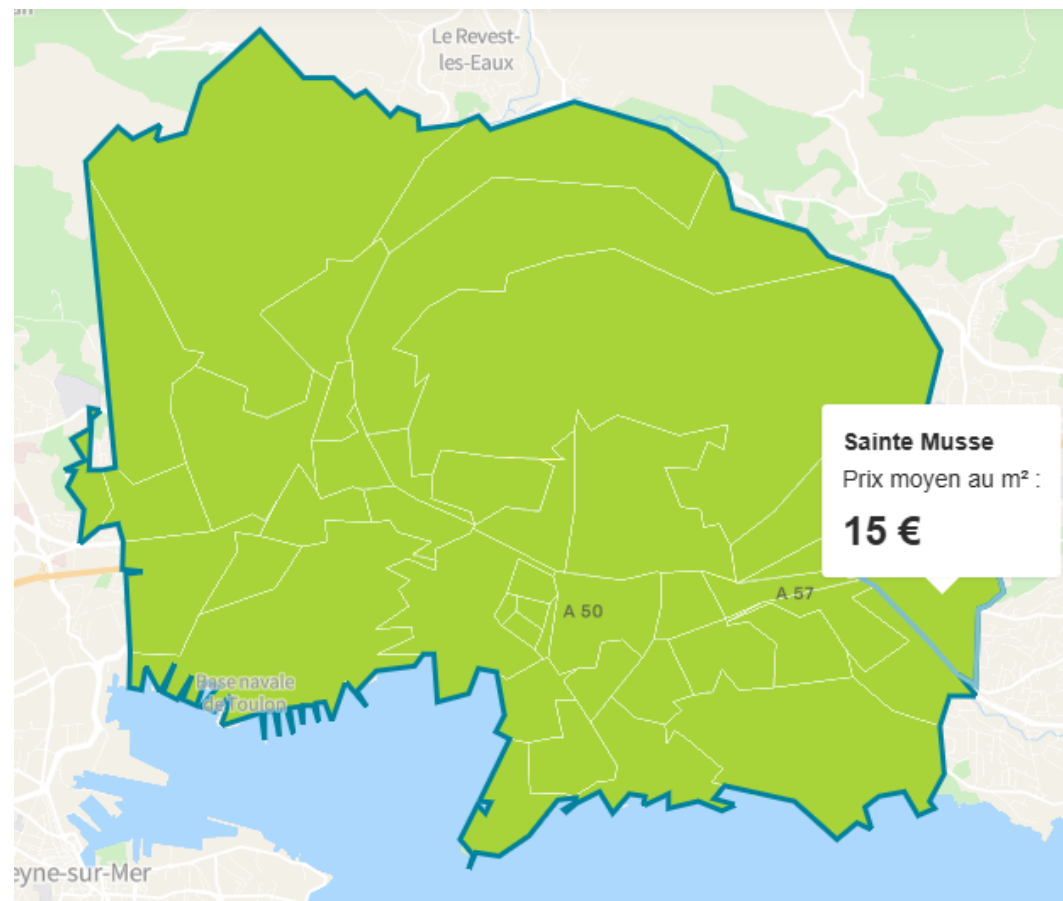
Données baromètre Loyers SeLoger août 2025

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

15 €

Prix bas : 10 €

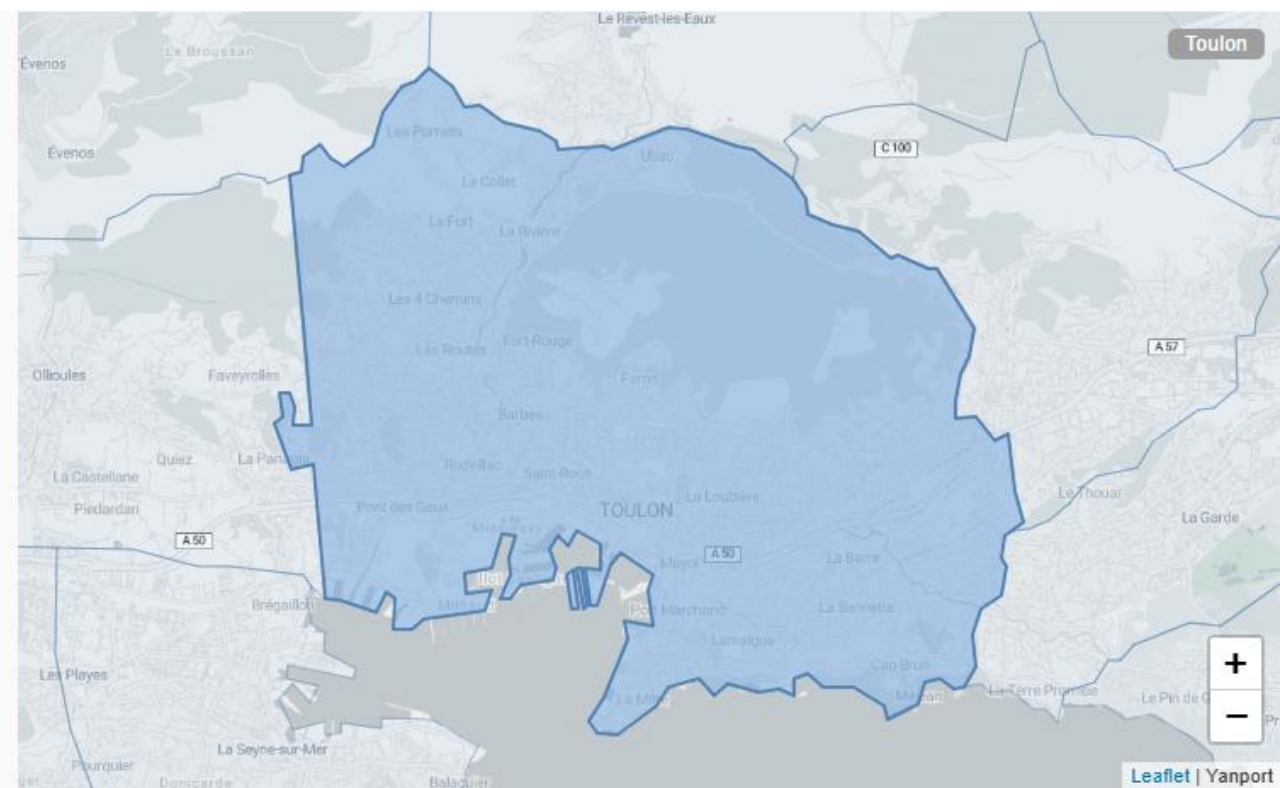
Prix haut : 23 €



IV. LES LOYERS

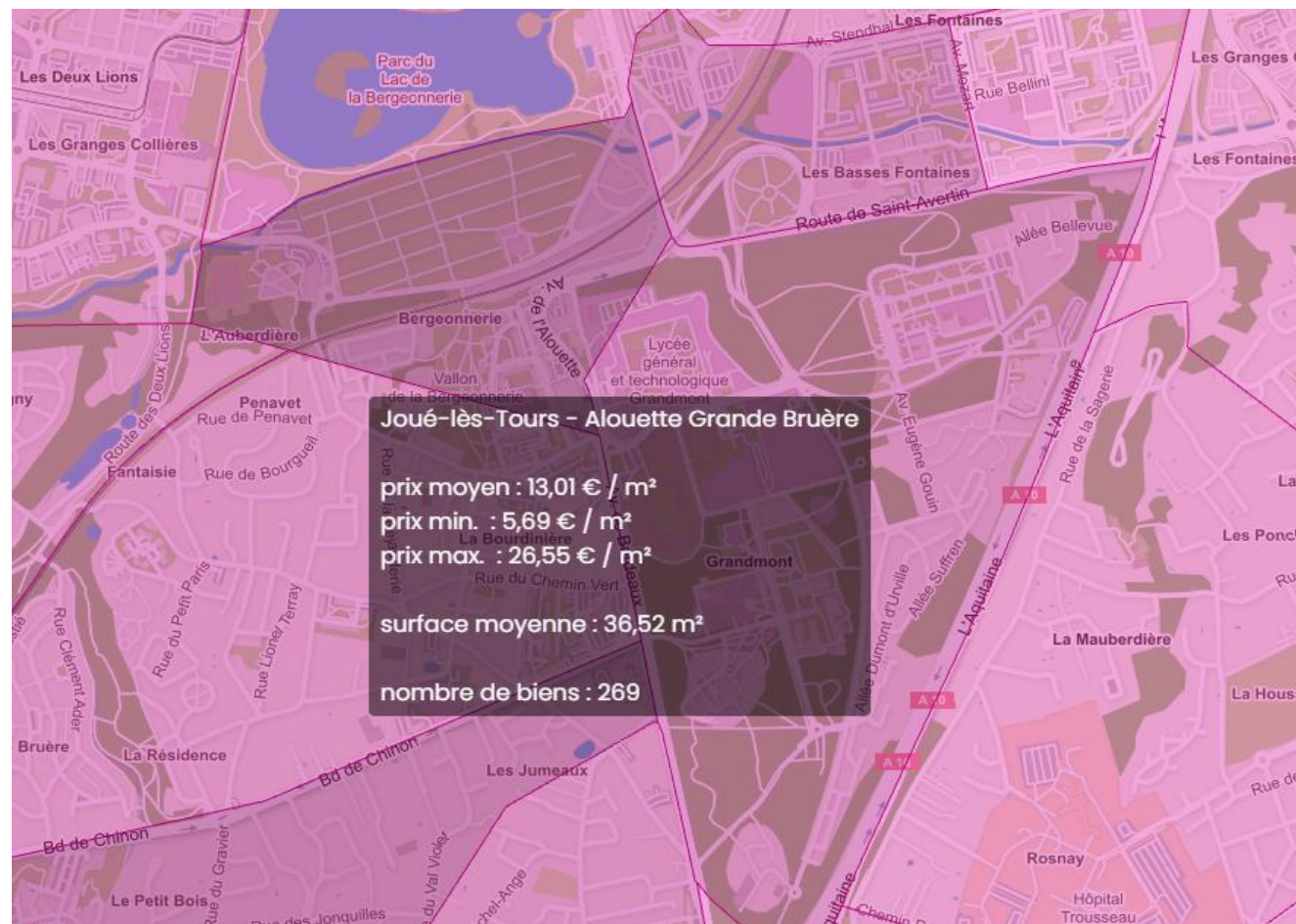
Loyers moyens HC observés sur TOULON – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 28 m ²	→ 15,56 €/m ² HC 	 1,4 ans 	<u>511 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 43 m ²	→ 13,50 €/m ² HC 	 2,7 ans 	<u>1 132 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 62 m ²	→ 11,35 €/m ² HC 	 3,3 ans 	<u>812 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 79 m ²	→ 10,10 €/m ² HC 	 2,7 ans 	<u>296 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 108 m ²	 10,16 €/m ² HC 	→ 3,2 ans 	<u>62 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 49 m ²	→ 12,57 €/m ² HC 	 2,5 ans 	<u>2 813 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur TOULON – 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-Etalab).

IV. LES LOYERS

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

Zonage LLI :

A

valeur : 14,49 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon / Loggia	Annexe	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
LA101	T3	A	R+1	N/O	60,23	8,57		64,52			PKE D5856
LA102	T3	A	R+1	N/O	58,71	6,03		61,73			PKE D6061
LA103	T3	A	R+1	E	61,56	11,41		67,27			PKE D6263
LA104	T2	A	R+1	E	41,75	8,17		45,84			PKSE 75
LA105	T2	A	R+1	E	40,34	8,17		44,43			PKSE 76
LA106	T2	A	R+1	SE	41,82	8,22		45,93			PKSE 77
LA107	T2	A	R+1	SE	41,68	8,22		45,79			PKSE 78
LA108	T3	A	R+1	SO	65,17	25		73,17			PK D3637
LA109	T3	A	R+1	SO	65	25		73,00			PK D3836
LA110	T2	A	R+1	O	36,05	8,05		40,08			PKSE 65
LA111	T2	A	R+1	O	36,03	8,05		40,06			PKSE 64
LA201	T3	A	R+2	N/O	60,23	8,57		64,52			PK D2826
LA202	T3	A	R+2	N/O	58,71	6,03		61,73			PK D3031
LA203	T3	A	R+2	E	61,56	11,41		67,27			PK D3233
LA204	T2	A	R+2	E	41,75	8,17		45,84			PKSE 71
LA205	T2	A	R+2	E	40,34	8,17		44,43			PKSE 70
LA206	T2	A	R+2	SE	41,82	8,22		45,93			PKSE66
LA207	T2	A	R+2	SE	41,68	8,22		45,79			PKSE 68
LA208	T3	A	R+2	SO	65,17	25		73,17			PK D5051
LA209	T3	A	R+2	SO	65	25		73,00			PK D4846
LA210	T2	A	R+2	O	36,05	8,05		40,08			PKSE 72
LA211	T2	A	R+2	O	41,48	8,05		45,51			PKSE 73

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
925 €	795 €	60 €	855 €	14,2	935 €	15,5
903 €	780 €	60 €	840 €	14,3	920 €	15,7
955 €	810 €	60 €	870 €	14,1	950 €	15,4
737 €	605 €	60 €	665 €	15,9	745 €	17,8
727 €	600 €	60 €	660 €	16,4	740 €	18,3
738 €	610 €	60 €	670 €	16,0	750 €	17,9
736 €	605 €	60 €	665 €	16,0	745 €	17,9
1 017 €	895 €	60 €	955 €	14,7	1 035 €	15,9
1 015 €	890 €	60 €	950 €	14,6	1 030 €	15,8
679 €	580 €	60 €	640 €	17,8	720 €	20,0
679 €	580 €	60 €	640 €	17,8	720 €	20,0
925 €	800 €	60 €	860 €	14,3	940 €	15,6
903 €	790 €	60 €	850 €	14,5	930 €	15,8
955 €	815 €	60 €	875 €	14,2	955 €	15,5
737 €	610 €	60 €	670 €	16,0	750 €	18,0
727 €	605 €	60 €	665 €	16,5	745 €	18,5
738 €	615 €	60 €	675 €	16,1	755 €	18,1
736 €	610 €	60 €	670 €	16,1	750 €	18,0
1 017 €	905 €	60 €	965 €	14,8	1 045 €	16,0
1 015 €	900 €	60 €	960 €	14,8	1 040 €	16,0
679 €	585 €	60 €	645 €	17,9	725 €	20,1
738 €	605 €	60 €	665 €	16,0	745 €	18,0

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon / Loggia	Annexe	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
LA301	T2	A	R+3	N/O	38,27	6,03		41,29			PKSE 02
LA302	T2	A	R+3	N/O	37,16	8		41,16			PKSE 66
LA303	T2	A	R+3	N/O	40,66	6,03		43,68			PKSE67
LA304	T3	A	R+3	E	61,56		14	66,06			PK D3435
LA305	T2	A	R+3	E	41,75	8		45,75			PKSE 05
LA306	T2	A	R+3	E	40,34	8		44,34			PKSE 06
LA307	T2	A	R+3	SE	41,82	8		45,82			PKSE 07
LA308	T2	A	R+3	SE	41,88	8		45,88			PKHandE 08
LA309	T3	A	R+3	SO	65,17		25	69,67			PK D4647
LA310	T3	A	R+3	SO	65		25	69,50			PK D4445
LA311	T2	A	R+3	O	36,05	8		40,05			PKSE 04
LA312	T2	A	R+3	O	41,48	8		45,48			PKSE 03
LA401	T2	A	R+4	N/O	38,27	6,03		41,29			PKSE 11
LA402	T2	A	R+4	N/O	37,16	8		41,16			PKSE10
LA403	T2	A	R+4	N/O	40,66	6,03		43,68			PKSE 06
LA404	T3	A	R+4	E	61,56		14	66,06			PK D5253
LA405	T2	A	R+4	E	41,75	8		45,75			PKS 13
LA406	T2	A	R+4	E	40,34	8		44,34			PKS 12
LA407	T2	A	R+4	SE	41,82	8		45,82			PKS 55
LA408	T2	A	R+4	SE	41,88	8		45,88			PKS 54
LA409	T3	A	R+4	SO	65,17		25	69,67			PKS 17 et 18
LA410	T3	A	R+4	SO	65		25	69,50			PK D4243
LA411	T2	A	R+4	O	36,05	8		40,05			PKSE 56
LA412	T2	A	R+4	O	41,48	8		45,48			PKSE 57

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
693 €	580 €	60 €	640 €	16,7	720 €	18,8
691 €	580 €	60 €	640 €	17,2	720 €	19,4
721 €	600 €	60 €	660 €	16,2	740 €	18,2
947 €	825 €	60 €	885 €	14,4	965 €	15,7
742 €	615 €	60 €	675 €	16,2	755 €	18,1
726 €	610 €	60 €	670 €	16,6	750 €	18,6
736 €	620 €	60 €	680 €	16,3	760 €	18,2
737 €	625 €	60 €	685 €	16,4	765 €	18,3
979 €	915 €	60 €	975 €	15,0	1 055 €	16,2
976 €	910 €	60 €	970 €	14,9	1 050 €	16,2
678 €	590 €	60 €	650 €	18,0	730 €	20,2
738 €	610 €	60 €	670 €	16,2	750 €	18,1
693 €	585 €	60 €	645 €	16,9	725 €	18,9
691 €	585 €	60 €	645 €	17,4	725 €	19,5
721 €	605 €	60 €	665 €	16,4	745 €	18,3
947 €	830 €	60 €	890 €	14,5	970 €	15,8
742 €	620 €	60 €	680 €	16,3	760 €	18,2
726 €	615 €	60 €	675 €	16,7	755 €	18,7
736 €	630 €	60 €	690 €	16,5	770 €	18,4
737 €	630 €	60 €	690 €	16,5	770 €	18,4
979 €	895 €	90 €	985 €	15,1	1 065 €	16,3
976 €	920 €	60 €	980 €	15,1	1 060 €	16,3
678 €	595 €	60 €	655 €	18,2	735 €	20,4
738 €	615 €	60 €	675 €	16,3	755 €	18,2

* Plafond communiqué à titre indicatif

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 :



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





VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ



Agence Immobilière Toulon - Citya
Estublier

VI. L'ENTREPRISE CITYA

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

