

ETUDE LOCATIVE

INITYAL

107 rue Trarieux - 69 003 LYON

Livraison : T3 2028



I. LA VILLE



FRANCE > RHÔNE (69) > LYON 3^e ARRONDISSEMENT

POPULATION

102725
habitants



i Evolution de la
population
24,4%



i Indice de jeunesse
124

LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
0.98



i Vacance locative
6.7 %



i Locataires privés
50.9 %



i Logements HLM
14.1 %



i Propriétaires
32.9 %

REVENUS



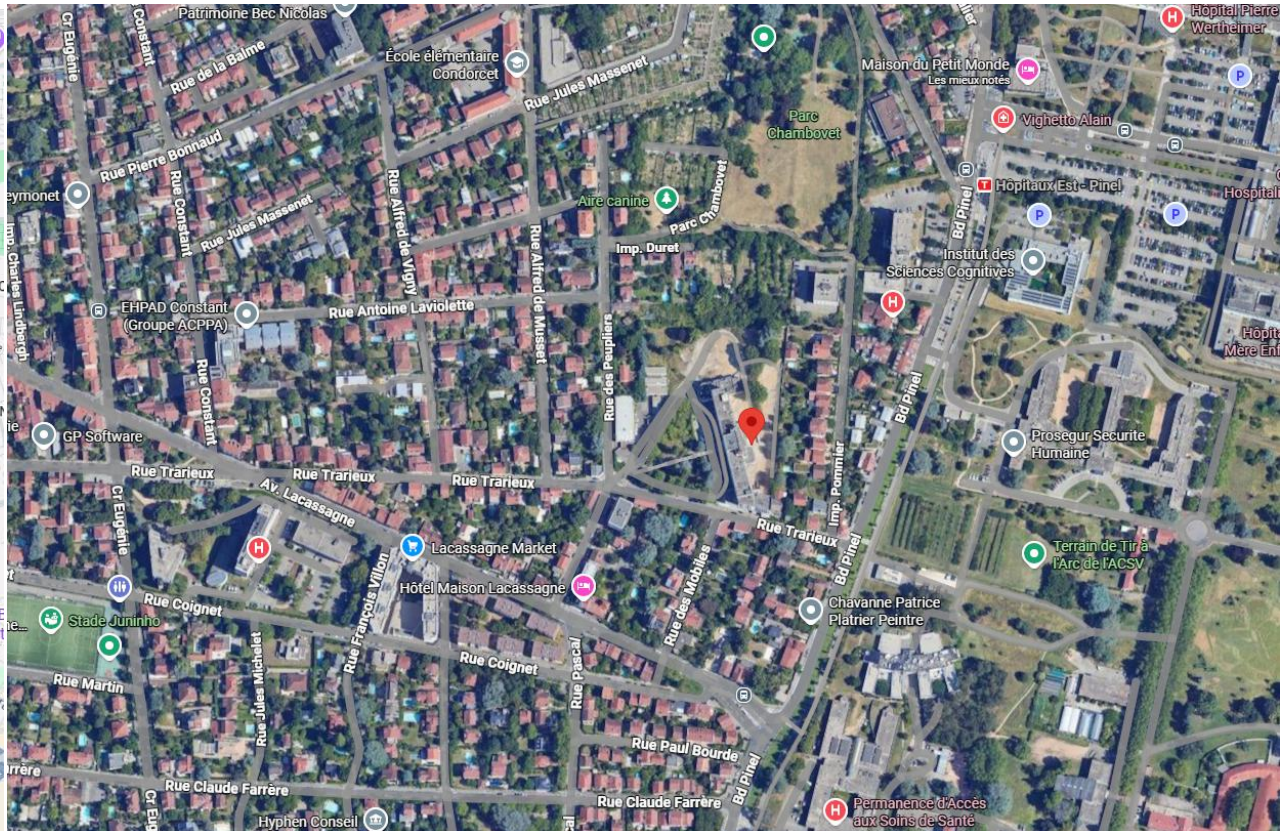
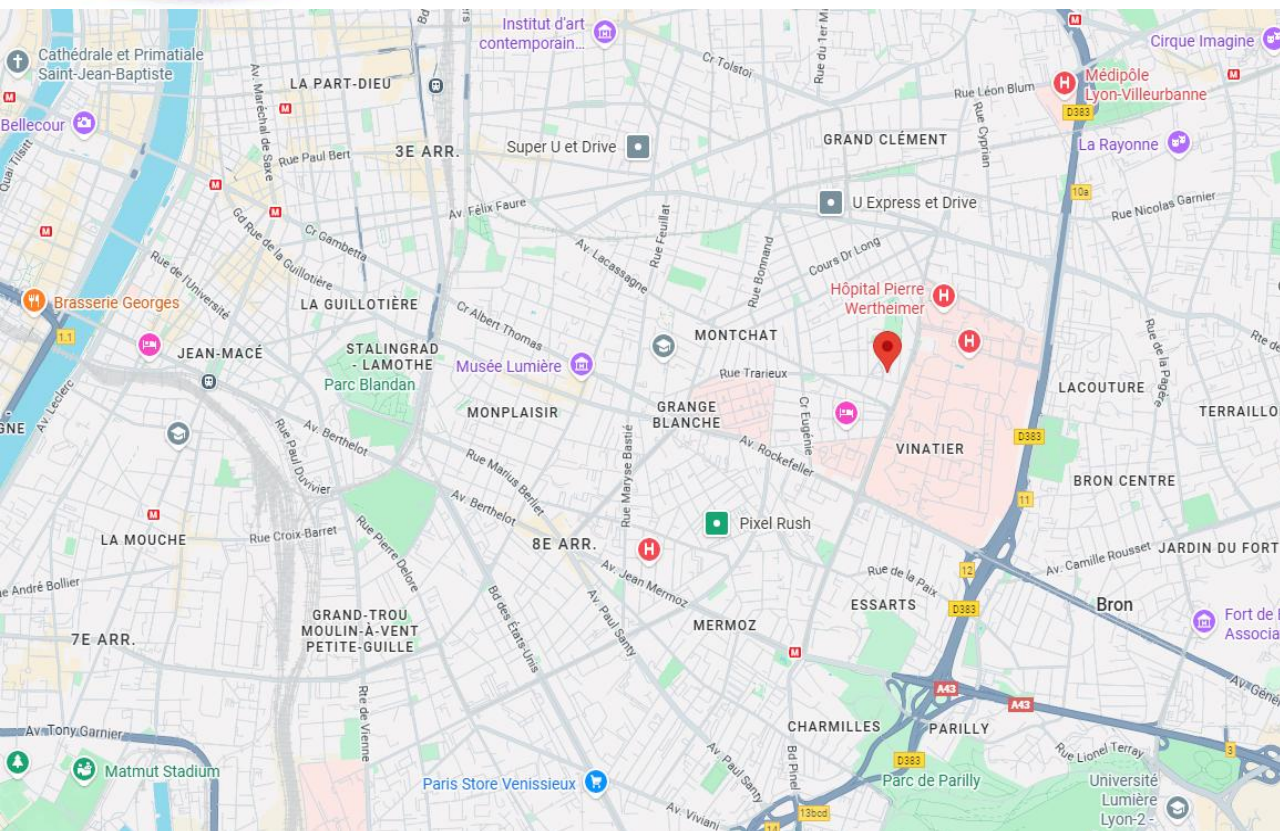
i Revenus
120



i Chômage
12.5 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Rhône, dans le 3^{ème} arrondissement de **Lyon**, au cœur du quartier Montchat, qui bénéficie de toutes les commodités (épicerie à 4 min*, restaurants à 8 min*, commerces de proximité, supermarché, banques, cabinets médicaux, dans un rayon de 5 min***, groupement hospitalier Vinatier à 5 min**), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 5 min*, collège à 6 min** et lycée à 15 min en bus), d'études supérieures (IFSI à 3 min**, Faculté de Médecine et Pharmacie à 5 min**, Ecole d'Art Emile Cohl à 10 min**).
Desserte : arrêt de bus (C8) « Clinique Trarieux » à 3 min*, desservant le Métro D « Grange Blanche » en 8 min, Tram (T6) « Vinatier » à 8 min*, accès aisé à la rocade (5 min***)
et à l' A43 (7 min***).

*à pied-**à vélo ou trottinette-***en voiture

II. LE PROJET



Ce projet de réhabilitation au cœur d'un parc arboré de 2 hectares, est composé de plusieurs bâtiments en R+3.

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

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	8	35,2 m ²
T2	6	45,4 m ²
T3	17	69,4 m ²
T4	15	87,6 m ²
TOTAL	46	66,3 m²

III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur LYON 3^{ème} – source Se Loger

Prix de location au m2 Lyon 3^{ème}

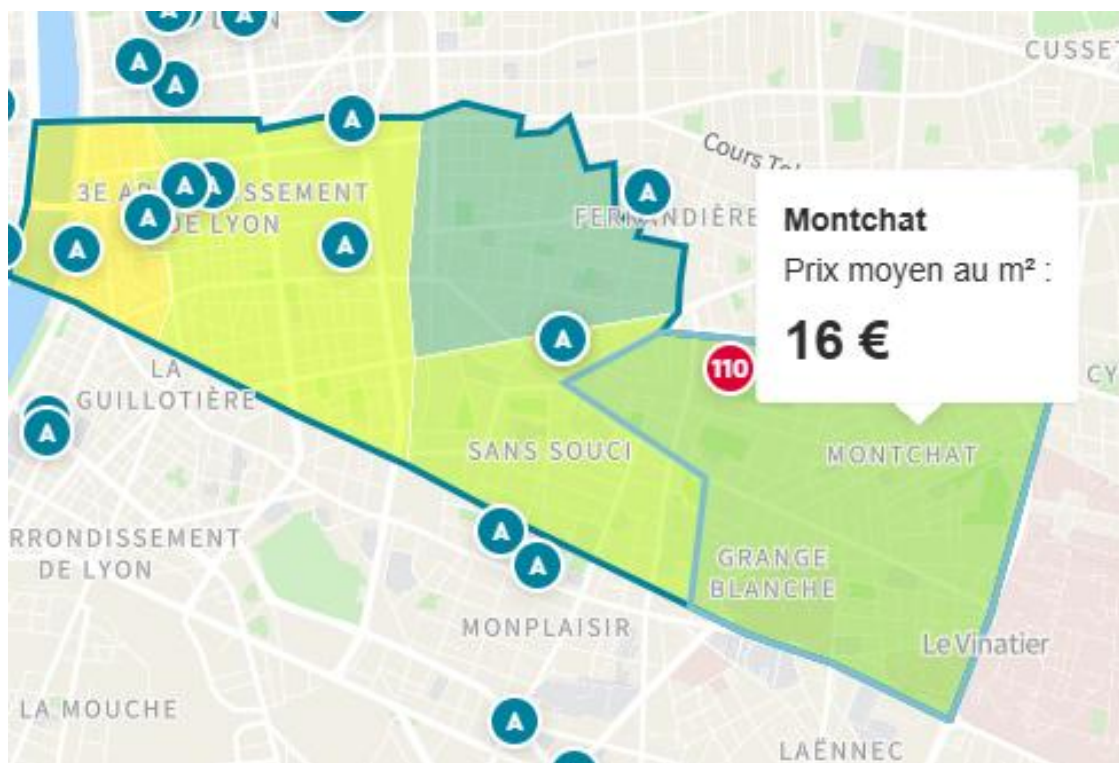
Données baromètre Loyers SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

17 €

Prix bas : 12 €

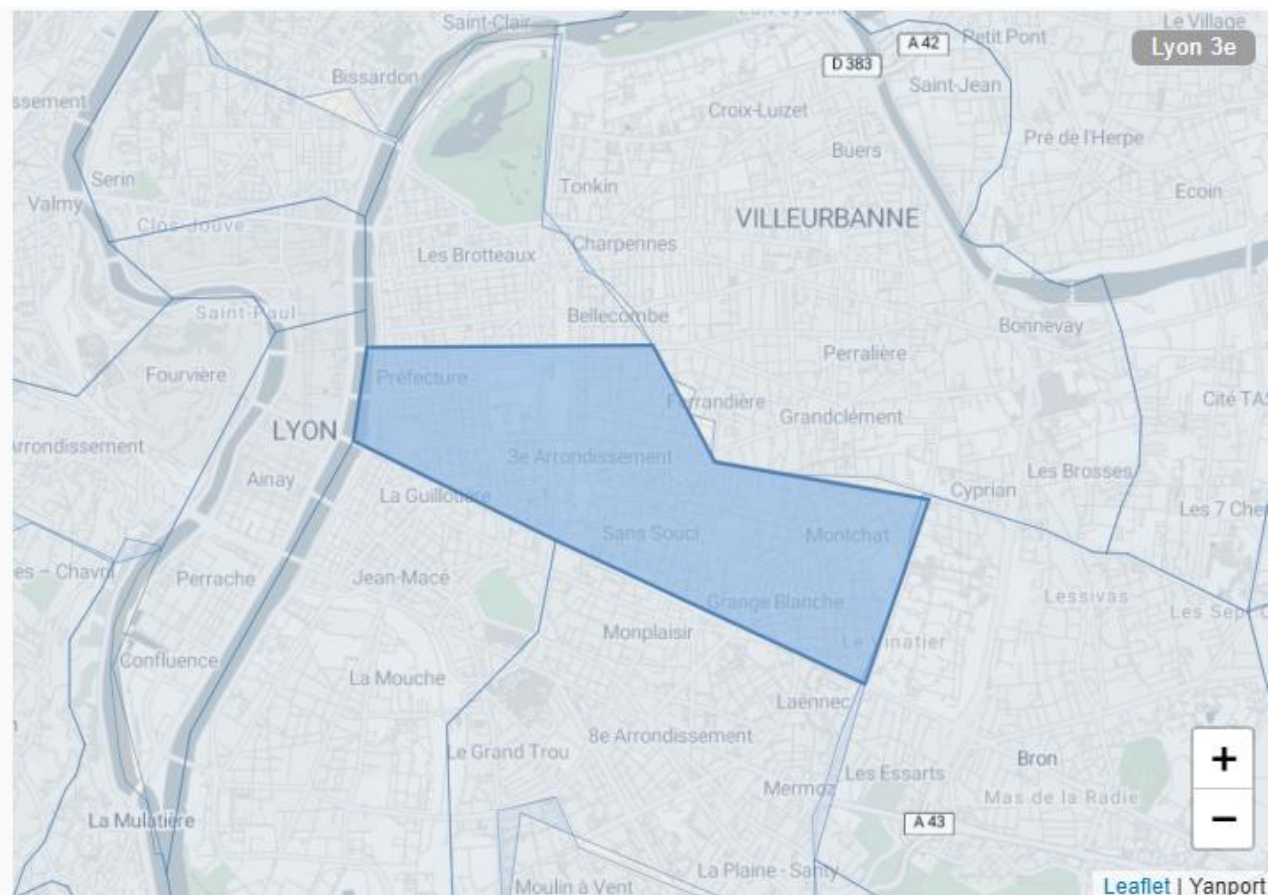
Prix haut : 25 €



III. LES LOYERS

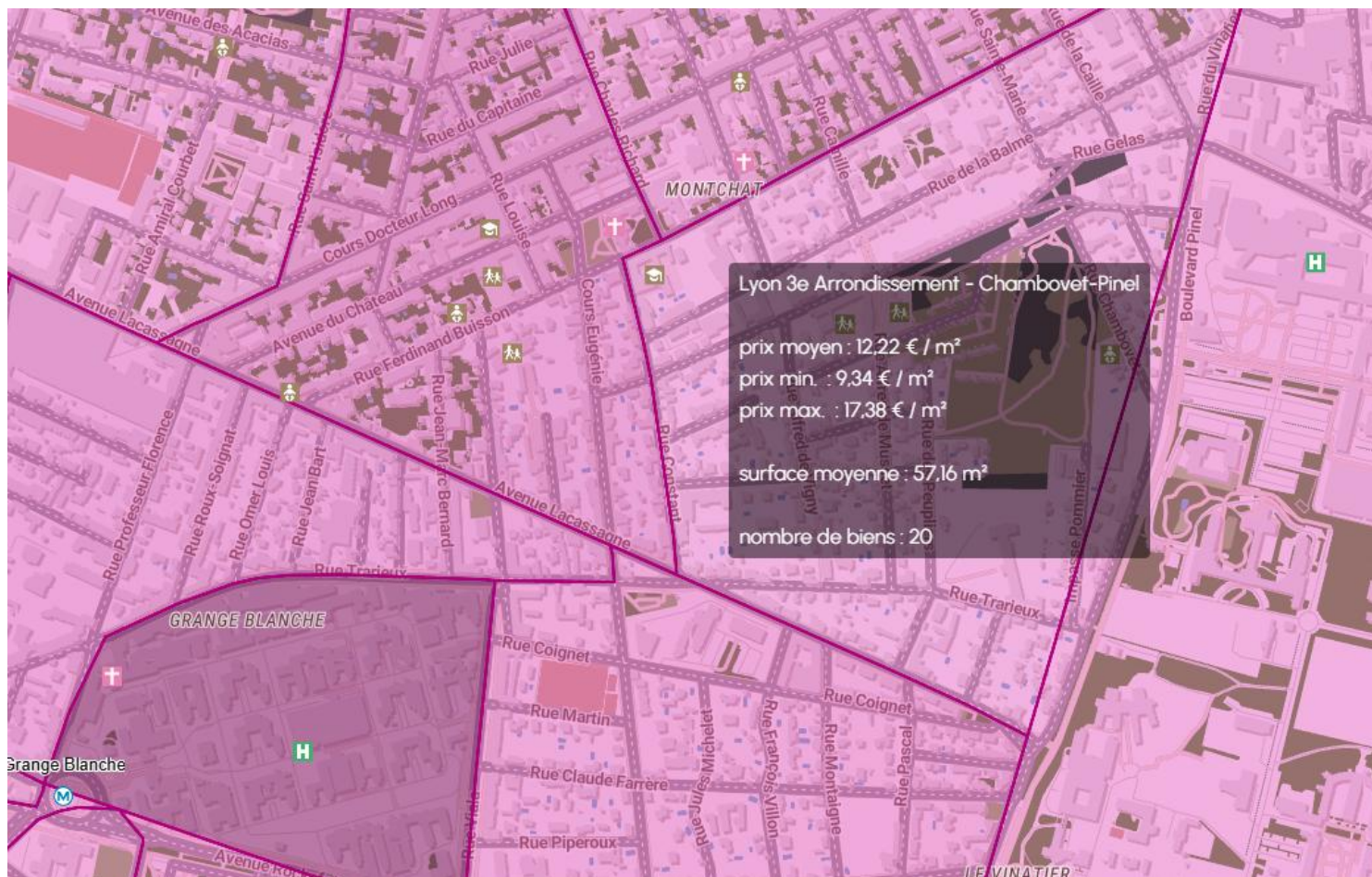
Loyers moyens HC observés sur LYON 3^{ème} – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 31 m ²	→ 17,33 €/m ² HC 	 2,3 ans	<u>745 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 47 m ²	→ 14,63 €/m ² HC 	 3,1 ans	<u>1 375 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 69 m ²	→ 13,02 €/m ² HC 	 3,0 ans	<u>962 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 89 m ²	→ 12,12 €/m ² HC 	→ 4,1 ans 	<u>253 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 113 m ²	 12,10 €/m ² HC 	→ 3,0 ans 	<u>59 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 50 m ²	→ 14,05 €/m ² HC 	 3,0 ans	<u>3 395 biens</u> Indice de fiabilité 



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur LYON 3^{ème} – 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).

III. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés et de l'arrêté préfectoral relatif à l'encadrement des loyers sur Lyon, nos préconisations de loyers sont les suivantes :

Zonage LLI :

A

Encadrement des Loyers :

Zone 5

valeur : 14,49 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
B1-11	T4		R+1	O/S/E	85,8		19,90	90,30			
B1-12	T3		R+1	O/N	65,8		9,00	70,30			
B1-13	T3		R+1	E/N	66		9,70	70,50			
B1-21	T4		R+2	O/N/E	85,8		19,90	90,30			
B1-22	T3		R+2	O/N	65,8		9,00	70,30			
B1-23	T3		R+2	E/N	66		9,70	70,50			
B1-31	T4		R+3	O/S/E	85,8		19,90	90,30			
B1-32	T3		R+3	O/N	65,8		9,00	70,30			
B1-33	T3		R+3	E/N	66		9,70	70,50			
B2-001	T1		RDJ	S/E	34,3			34,30		6,10	
B2-002	T3		RDJ	O/S	68,3			68,30		13,80	
B2-01	T3		RDC	S	69,8			69,80		6,70	
B2-02	T1		RDC	S	34,3			34,30		7,20	
B2-03	T3		RDC	O/S	61,1			61,10		13,80	
B2-04	T4		RDC	O/S	85,9			85,90		15,30	
B2-05	T1		RDC	N	36,6			36,60		8,40	
B2-06	T4		RDC	E	84,7			84,70		15,70	
B2-11	T3		R+1	S	74,6		14,30	79,10			
B2-12	T1		R+1	S	34,3		6,70	37,65			
B2-13	T3		R+1	O	61,1		13,80	65,60			
B2-14	T4		R+1	O	85,9		15,30	90,40			
B2-15	T1		R+1	N	36,6		8,40	40,80			
B2-16	T4		R+1	E/S/N	84,7		15,70	89,20			

LOYER PLAFOND
PLAFOND LLI HC *
1 190 €
988 €
990 €
1 190 €
988 €
990 €
1 190 €
988 €
990 €
596 €
969 €
981 €
596 €
894 €
1 145 €
636 €
1 129 €
1 077 €
654 €
941 €
1 192 €
691 €
1 176 €

LOYERS NON MEUBLÉS							LOYERS MEUBLÉS					
LOYER ENCADRE MAJORE HC	COMPLEMENT DE LOYER	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M²		LOYER ENCADRE MAJORE HC	COMPLEMENT DE LOYER	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
1 201 €	19 €	1 230 €	90 €	1 320 €	15,4		1 356 €	94 €	1 450 €	90 €	1 540 €	18 €
987 €		985 €	90 €	1 075 €	16,3		1 112 €	18 €	1 130 €	90 €	1 220 €	19 €
990 €		990 €	90 €	1 080 €	16,4		1 115 €	25 €	1 140 €	90 €	1 230 €	19 €
1 201 €	19 €	1 230 €	90 €	1 320 €	15,4		1 356 €	94 €	1 450 €	90 €	1 540 €	18 €
987 €		987 €	90 €	1 077 €	16,4		1 112 €	23 €	1 135 €	90 €	1 225 €	19 €
990 €		990 €	90 €	1 080 €	16,4		1 115 €	25 €	1 140 €	90 €	1 230 €	19 €
1 201 €	19 €	1 220 €	90 €	1 310 €	15,3		1 356 €	44 €	1 400 €	90 €	1 490 €	17 €
987 €		987 €	90 €	1 077 €	16,4		1 112 €	23 €	1 135 €	90 €	1 225 €	19 €
990 €		990 €	90 €	1 080 €	16,4		1 115 €	25 €	1 140 €	90 €	1 230 €	19 €
655 €		640 €	90 €	730 €	21,3		741 €	19 €	760 €	90 €	850 €	25 €
1 025 €		1 010 €	90 €	1 100 €	16,1		1 154 €	6 €	1 160 €	90 €	1 250 €	18 €
1 047 €		1 010 €	90 €	1 100 €	15,8		1 180 €		1 160 €	90 €	1 250 €	18 €
655 €		650 €	90 €	740 €	21,6		741 €	39 €	780 €	90 €	870 €	25 €
917 €	73 €	990 €	90 €	1 080 €	17,7		1 033 €	107 €	1 140 €	90 €	1 230 €	20 €
1 203 €		1 190 €	90 €	1 280 €	14,9		1 357 €		1 350 €	90 €	1 440 €	17 €
699 €		630 €	90 €	720 €	19,7		791 €		750 €	90 €	840 €	23 €
1 186 €		1 170 €	90 €	1 260 €	14,9		1 338 €	12 €	1 350 €	90 €	1 440 €	17 €
1 119 €		1 100 €	90 €	1 190 €	16,0		1 261 €		1 260 €	90 €	1 350 €	18 €
655 €		640 €	90 €	730 €	21,3		741 €	29 €	770 €	90 €	860 €	25 €
917 €	73 €	990 €	90 €	1 080 €	17,7		1 033 €	107 €	1 140 €	90 €	1 230 €	20 €
1 203 €		1 200 €	90 €	1 290 €	15,0		1 357 €	43 €	1 400 €	90 €	1 490 €	17 €
699 €		650 €	90 €	740 €	20,2		791 €		780 €	90 €	870 €	24 €
1 186 €		1 200 €	90 €	1 290 €	15,2		1 338 €	12 €	1 350 €	90 €	1 440 €	17 €

III. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés et de l'arrêté préfectoral relatif à l'encadrement des loyers sur Lyon, nos préconisations de loyers sont les suivantes :

Zonage LLI :

A

Encadrement des Loyers :

Zone 5

valeur : 14,49 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
B2-21	T3		R+2	S	82,1		31,80	86,60			
B2-22	T3		R+2	O	61,1		13,80	65,60			
B2-23	T4		R+2	O	85,9		15,30	90,40			
B2-24	T4		R+2	N/O/E	115,8		53,50	120,30			
B2-25	T1		R+2	E	29,5		14,30	34,00			
B2-31	T2		R+3	E	48,6		15,70	53,10			
B2-32	T1		R+3	E	38,9		14,30	43,40			
B3-001	T4		RDJ	O/S	77			77,00		14,10	
B3-002	T3		RDJ	O/N	72,7			72,70		14,10	
B3-01	T4		RDC	O/S	77			77,00		14,10	
B3-02	T3		RDC	O/N	72,7			72,70		14,10	
B3-03	T4		RDC	E/N	89,9			89,90		14,10	
B3-04	T2		RDC	S	45,4			45,40		6,60	
B3-11	T4		R+1	O/S	77		14,10	81,50			
B3-12	T3		R+1	O/N	72,7		14,10	77,20			
B3-13	T4		R+1	E/N	89,9		14,10	94,40			
B3-14	T2		R+1	S/E	50,4		20,70	54,90			
B3-21	T4		R+2	S/E	103,5		43,10	108,00			
B3-22	T2		R+2	O/S	42,2		14,10	46,70			
B3-23	T1		R+2	O/N	37,3		14,10	41,80			
B3-24	T3		R+2	O/N	87,5		29,00	92,00			
B3-25	T2		R+2	E/N	43		14,10	47,50			
B3-31	T2		R+3	E/N	43		14,10	47,50			

LOYER
PLAFOND

PLAFOND LLI
HC *

1 154 €
941 €
1 192 €
1 499 €
591 €
815 €
716 €
1 059 €
1 011 €
1 059 €
1 011 €
1 185 €
736 €
1 098 €
1 062 €
1 231 €
835 €
1 377 €
751 €
696 €
1 213 €
757 €
757 €

LOYERS NON MEUBLÉS						LOYERS MEUBLÉS					
LOYER ENCADRE MAJORE HC	COMPLE MENT DE LOYER	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER ENCADRE MAJORE HC	COMPLE MENT DE LOYER	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
1 232 €		1 200 €	90 €	1 290 €	15,7	1 387 €	13 €	1 400 €	90 €	1 490 €	18 €
917 €	73 €	990 €	90 €	1 080 €	17,7	1 033 €	117 €	1 150 €	90 €	1 240 €	20 €
1 203 €		1 200 €	90 €	1 290 €	15,0	1 357 €	43 €	1 400 €	90 €	1 490 €	17 €
1 621 €		1 600 €	90 €	1 690 €	14,6	1 830 €	170 €	2 000 €	90 €	2 000 €	17 €
563 €	37 €	620 €	90 €	710 €	24,1	637 €	93 €	730 €	90 €	820 €	28 €
851 €		850 €	90 €	940 €	19,3	962 €	18 €	980 €	90 €	1 070 €	22 €
743 €		690 €	90 €	780 €	20,1	840 €		840 €	90 €	930 €	24 €
1 078 €		1 075 €	90 €	1 165 €	15,1	1 217 €	33 €	1 250 €	90 €	1 340 €	17 €
1 091 €		1 080 €	90 €	1 170 €	16,1	1 229 €	41 €	1 270 €	90 €	1 360 €	19 €
1 078 €		1 075 €	90 €	1 165 €	15,1	1 217 €	33 €	1 250 €	90 €	1 340 €	17 €
1 091 €		1 080 €	90 €	1 170 €	16,1	1 229 €	41 €	1 270 €	90 €	1 360 €	19 €
1 259 €		1 250 €	90 €	1 340 €	14,9	1 420 €	50 €	1 470 €	90 €	1 560 €	17 €
795 €	15 €	810 €	90 €	900 €	19,8	899 €	31 €	930 €	90 €	1 020 €	22 €
1 078 €	22 €	1 100 €	90 €	1 190 €	15,5	1 217 €	83 €	1 300 €	90 €	1 390 €	18 €
1 091 €		1 090 €	90 €	1 180 €	16,2	1 229 €	26 €	1 255 €	90 €	1 345 €	19 €
1 259 €		1 255 €	90 €	1 345 €	15,0	1 420 €		1 420 €	90 €	1 510 €	17 €
882 €		880 €	90 €	970 €	19,2	998 €		995 €	90 €	1 085 €	22 €
1 449 €		1 445 €	90 €	1 535 €	14,8	1 635 €	65 €	1 700 €	90 €	1 790 €	17 €
739 €	61 €	800 €	90 €	890 €	21,1	836 €	104 €	940 €	90 €	1 030 €	24 €
712 €		680 €	90 €	770 €	20,6	806 €	14 €	820 €	90 €	910 €	24 €
1 313 €		1 250 €	90 €	1 340 €	15,3	1 479 €		1 450 €	90 €	1 540 €	18 €
753 €	47 €	800 €	90 €	890 €	20,7	851 €	69 €	920 €	90 €	1 010 €	23 €
753 €	47 €	830 €	90 €	920 €	21,4	851 €	99 €	950 €	90 €	1 040 €	24 €

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme idéalement situé dans un quartier calme, prisé par les familles, à proximité des hôpitaux et de la Faculté Grange Blanche, des transports en commun (bus, Tram 6), avec un accès rapide au périphérique.

V. LA SOLUTION « Petites Surfaces »

C'est nouveau !

spécial
-20m²

Home Invest' présente :
la solution « petites surfaces »



Capsule Citya

Moderne & Dynamique

3 290 €



Eden Nature

4 390 €



V. PACK CUISINE ADAPTÉ Á VOTRE LOGEMENT

Bénéficiez d'une solution adaptée à votre logement

**home
invest**

T1/T2 : 3 750 €

T3/T4 : 4 150 €

FACADES : Coloris mat au choix



Plan de travail : Coloris au choix



Compris dans l'offre de l'offre de base :

- Plaque Vitrocéramique
- Hotte aspirante
- Evier avec mitigeur
- Conception, livraison et pose

Options disponibles à la commande :

- Four BEKO BBIE13300XC (ou équivalent)
- Réfrigérateur Combiné 170 cm gris pose libre SHARP SJBB04NTXSf (ou équivalent)
- Crédence fond de hotte
- Crédence fond de hotte + crédence toute longueur



VI. 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



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Vendôme Lumière

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Julien Germaneau

Directeur

jgermaneau@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



107 rue Servient,
69442 Lyon 3e Arrondissement

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 906 avis

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



Kenza ZEBIRI
Responsable de Développement
Rhône-Alpes
kzebiri@citya.com
Port : 06 88 21 24 64



