

ÉTUDE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES

ROUTE DE LA PLAGNE

74110 MORZINE

Date de livraison prévisionnelle : T2 2025

Pinel A : 14, 03 €

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude L158956

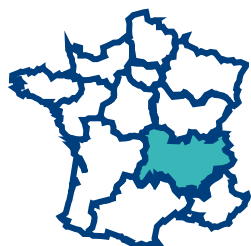
(Validée le 27/05/2024)





I - Les indicateurs Région

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



12

départements

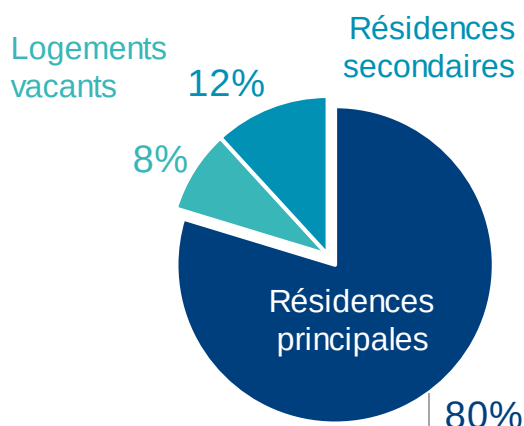
7,994

millions d'habitants

Avec près de 7,8 millions d'habitants, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des grandes régions européennes les plus peuplées. Elle se distingue par un degré d'urbanisation plus important que la moyenne française. En 2012, 3 millions de personnes résident à moins d'une heure en voiture du centre de Lyon, ce qui en fait le plus important bassin de population de France de province, à égalité avec celui de Lille.

Région urbaine, Auvergne-Rhône-Alpes est également la principale région de montagne française. Ainsi, 2,2 millions de personnes résident dans une commune classée en zone de montagne, dont plus de la moitié dans la partie régionale de Massif central.

Logement

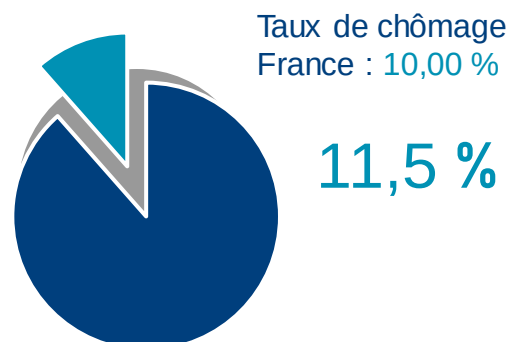


Revenus

Nb de ménages fiscaux 3 434 965

Médiane du revenu 22 610 €

Taux de pauvreté 12,8 %





La population



2 690

habitants - 1,2 %

Variation annuelle moyenne de 2014 à 2020

Le logement



9 910

Logements

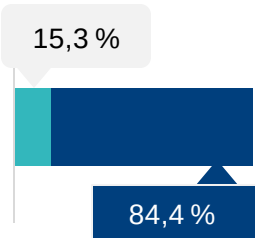
13,2 % Résidences principales

85,5 % Résidences secondaires

1,3 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces	
1 pièce	5,2 %
2 pièces	16,7 %
3 pièces	22,2 %
4 pièces	24,4 %

Maison



Appartements

66,7 % Propriétaires

24,3 % Locataires

0,1 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

84,2 % actifs

1,7 % chômeurs

5,2 % retraités



2 968

Emplois dans la zone



24 600 €

Médiane du revenu



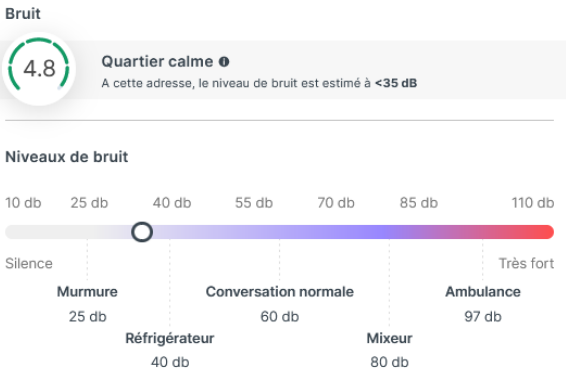
Le projet et ses services

MORZINE

Le projet et son environnement



4.3 Commerces	3.2 Éducation	4.8 Loisirs
1 Sherpa 450 m	6 École maternelle public 1.2 km	11 Sport 47 m
2 Le Comptoir Du Miel 850 m	7 École maternelle et élément... 1.2 km	12 Sport 131 m
3 Chez Le Miladiou 859 m	8 École élémentaire Le Bourg 1.3 km	13 Sport 403 m
4 Spar 888 m	9 Garderie saisonnière Outa 1.4 km	14 Sport 431 m
5 Vival 904 m	10 École primaire privée Sainte... 1.6 km	15 Sport 463 m
4.2 Restauration	3.5 Santé	
16 La Chaudanne 405 m	21 Maison médicale 105 m	
17 Café 464 m	22 Grande Pharmacie de Morzi... 936 m	
18 La Ferme de la Fruitière 678 m	23 Pharmacie du Bourg 1.5 km	
19 L'Avalanche 749 m	24 Cabinet Dentaire Ardent 3.8 km	
20 Le Thyrolien 778 m	25 Pharmacie des Gets 3.8 km	



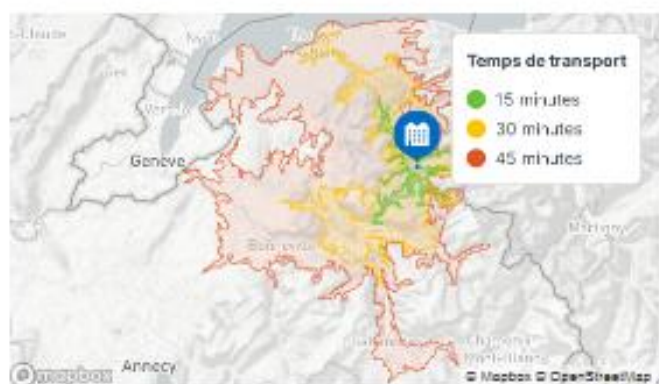


Le projet et ses services

MORZINE

Accessibilité

Voiture

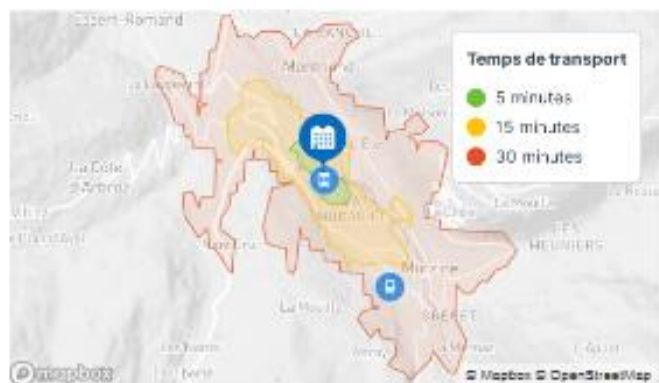


Autoroute 17.2 km

Services à moins de 15 minutes

- 13 Commerces
- 143 Restauration
- 115 Loisirs
- 13 Éducation
- 7 Santé

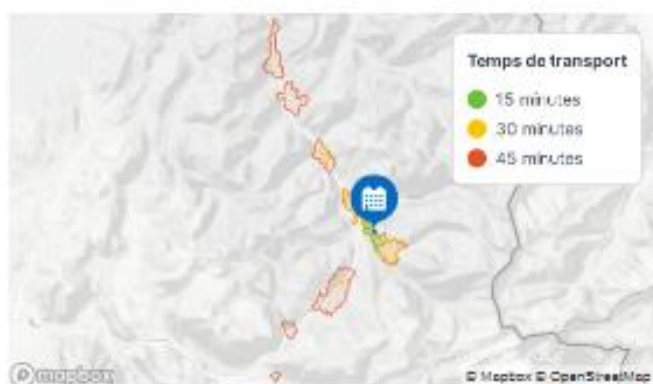
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 5 Commerces
- 33 Restauration
- 16 Loisirs
- 0 Éducation
- 2 Santé

Transport public



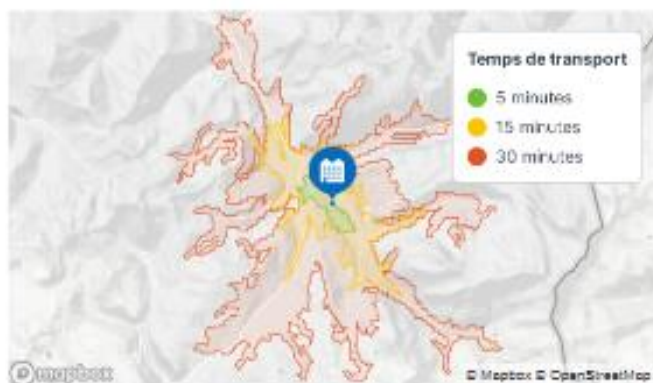
Gare Mas Verjus 1.3 km

Bus Maison Médicale 76 m

Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 9 Restauration
- 10 Loisirs
- 0 Éducation
- 2 Santé

Vélo



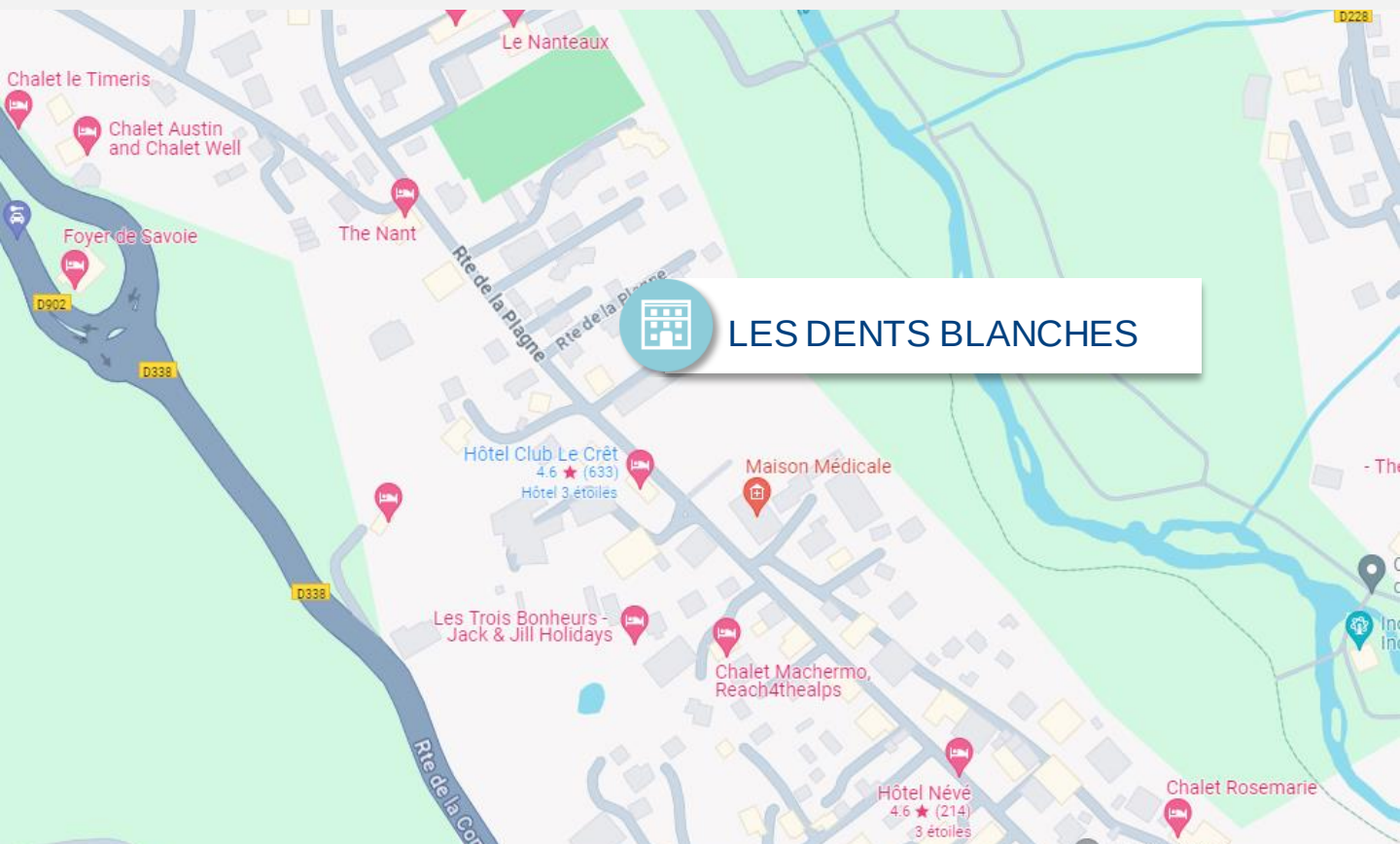
Services à moins de 15 minutes

- 9 Commerces
- 58 Restauration
- 64 Loisirs
- 6 Éducation
- 3 Santé



IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR DE MORZINE

1 programmes et 5 lots expertisés dans le secteur



LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE DE MORZINE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Loyer estimé	541 €	842 €	1 144 €	1 446 €
Nombre de loyers analysés	4	9	15	4
Surface moyenne	27	38	68	79



ANALYSE EN NU

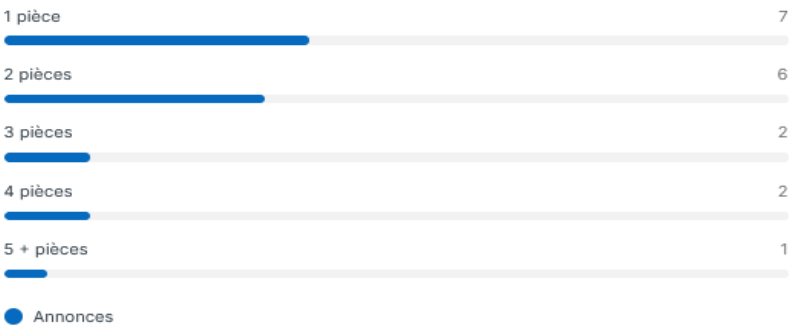
Les comparables

MORZINE

Données actuelles

Volume

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



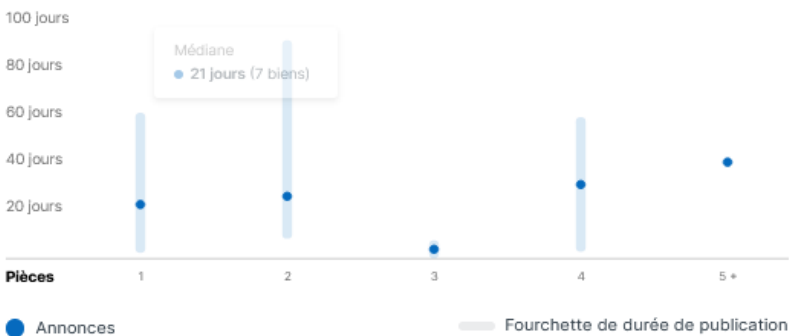
Valeurs

Loyer HC par nombre de pièces



Écoulement

Durée de publication en fonction de la typologie



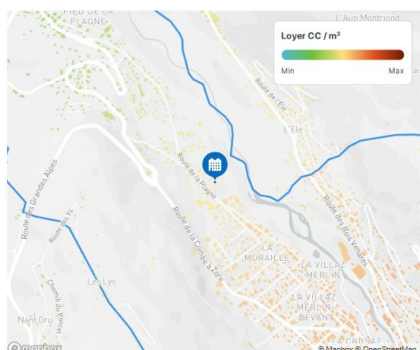
Les données PRICE HUBBLE sont issues d'une analyse statistique réalisées par des algorithmes informatiques. Les résultats obtenus sont indiqués à un instant précis, selon les critères établis par les outils dédiés. Il se peut que le périmètre de l'étude ne soit pas assez précis pour rendre un résultat fiable. Elles sont une source d'informations mais ne peuvent être retenues comme seul indice.



NOTRE PROPOSITION

ROUTE DE LA PLAGNE

74110 MORZINE



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration



Santé



Loisirs

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION NON VALIDÉE

La commune de Morzine est principalement connue pour sa station de sports d'hiver d'Avoriaz. Elle base son économie sur le tourisme avec le ski en hiver et le VTT de descente en été.

Sa population est en baisse depuis les années 2010. Elle compte aujourd'hui 2600 habitants. Ces derniers vivent en grande majorité en appartement et sont très souvent propriétaires de leur logement. Le parc immobilier est semi récent, 64% des logements ont été construits après 1970. Les surfaces sont grandes, 57 % des biens comportent 4 pièces ou plus. Plus d'un logement sur deux est une résidence secondaire.

Le marché local est donc plutôt saisonnier. L'offre à l'année est quasiment inexistante. Le niveau des loyers proposés ne correspond pas ou difficilement au niveau de la solvabilité locale ce qui crée un déséquilibre.

Nous ne sommes pas en mesure d'accorder notre garantie d'occupation.



EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes				
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon
☐	A002	A	RDC	38,13	(2)			45,11		
☐	B103	B	1	35,23	(2)				6,01	
Moyenne:				36,68						

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
640,00 €	40,00 €	680,00 €	17,83
580,00 €	40,00 €	620,00 €	17,60
610,00 €	40,00 €	650,00 €	17,72 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	38,13	642,11 €
3,01	38,24	643,96 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

2P Cabine

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☐	A101	A	1	47,29	(1)					9,20	
☐	B002	B	RDC	41,16	(2)			20,17			
Moyenne:				44,22							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
700,00 €	60,00 €	760,00 €	16,07
650,00 €	40,00 €	690,00 €	16,76
675,00 €	50,00 €	725,00 €	16,42 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,60	51,89	778,87 €
0,00	41,16	669,67 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

3P Cabine

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☐	A102	A	1	60,98	(3)				12,93		
☐	B001	B	RDC	64,66	(1)			55,50			
☐	B003	B	RDC	71,88	(6)			39,71			
☐	B102	B	1	63,22	(3)				10,14		
Moyenne:				65,18							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
920,00 €	80,00 €	1 000,00 €	16,40
1 060,00 €	60,00 €	1 120,00 €	17,32
1 115,00 €	120,00 €	1 235,00 €	17,18
950,00 €	80,00 €	1 030,00 €	16,29
1011,25 €	85,00 €	1096,25 €	16,80 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	65,48	909,52 €
0,00	64,66	898,13 €
0,00	71,88	968,22 €
4,50	67,72	931,15 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

3P Duplex Cabine

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☐	A202	A	2/3	68,14	(5)				12,08		
Moyenne:				68,14							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 080,00 €	100,00 €	1 180,00 €	17,32
1080,00 €	100,00 €	1180,00 €	17,32 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	72,64	978,46 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

4P Cabine

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☐	A001	A	RDC	76,55	(1)			17,79			
☐	B202	B	2	87,08	(5)					15,36	
Moyenne:				81,82							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 320,00 €	60,00 €	1 380,00 €	18,03
1 440,00 €	100,00 €	1 540,00 €	17,68
1380,00 €	80,00 €	1460,00 €	17,86 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	76,55	1 020,41 €
7,68	94,76	1 196,82 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 T2

4P Duplex Cabine

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☐	A201	A	2/3	104,41	(4)					14,15	
Moyenne:				104,41							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 610,00 €	110,00 €	1 720,00 €	16,47
1610,00 €	110,00 €	1720,00 €	16,47 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 A - 14,03

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
7,08	111,49	1 361,29 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 A - 14,03, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 A - 14,03 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

LES DENTS BLANCHES / VINCI IMMOBILIER / MORZINE
Livraison : 2025 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 : A001, A002, A101, A102, A201, A202, B001, B002, B003, B102, B103, B202

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	EL022875 - 1 Parking sous-sol	60,00 €
(2)	EL022875 - 1 Parking extérieur	40,00 €
(3)	EL022875 - 1 Garage	80,00 €
(4)	EL022875 - 1 Garage, 1 Parking sous-sol	110,00 €
(5)	EL022875 - 1 Garage, 1 Parking extérieur	100,00 €
(6)	EL022875 - 1 Parking sous-sol, 1 Parking extérieur double commandé	120,00 €

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



VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA MONT BLANC

VOTRE CONTACT FONCIA

Mélanie BADE

06 10 54 03 19

melanie.bade@foncia.com

FONCIA IMMO NEUF



N°1

de la gestion locative
dans le neuf



+ de **500 000**

logements étudiés
et garantis



+ de **100 000**

logements confiés
en gestion locative



+ de **7 000**

copropriété neuves
mises en fonction
pour 350 000 client·e·s

FONCIA



+ de **500**
agences



+ de **2 millions**
de clientes et clients



+ de **350 000**

biens en gestion
locative



foncia.com

2 millions de visites
par mois