

ETUDE LOCATIVE

SÉRÈNE

2800 route de Béziers – 34 410 SAUVIAN

Livraison : T4 2027



I. LA VILLE

SAUVIAN



FRANCE > HÉRAULT (34) > SAUVIAN (34410)

POPULATION

5 483
habitants



Evolution de la
population
54.1%



Indice de jeunesse
0.67

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
110



Taux de Vacance
5.0 %



Locataires privés
19.1 %



Logements HLM
6.9 %



Propriétaires
72.2 %

REVENUS



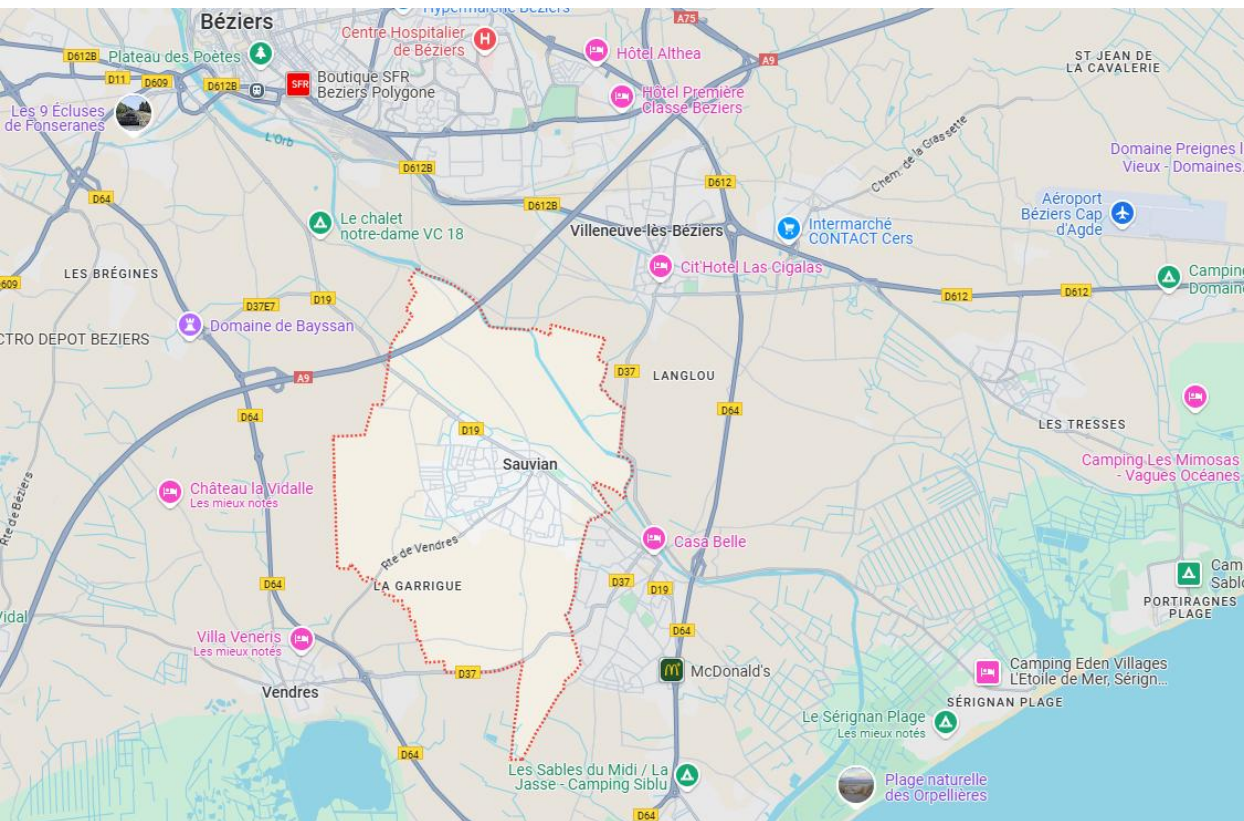
Revenus
97



Chômage
16.1 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans l'Hérault, à **Sauvian**, commune limitrophe de Béziers qui bénéficie de toutes les commodités (commerces de proximité, restaurants, cabinets médicaux, dans un rayon de 8 min*, supermarché à 2 min***), d'infrastructures scolaires (crèche à 2 min*, maternelle et primaire à 6 min**), et de loisirs (conservatoire à 1 min*, tennis à 6 min en bus, complexe sportif, stade, à 8 min*, padel à 4 min**, centre aquatique à 7 min***, plages à 15 min***). Proche du centre commercial de Villeneuve-lès-Béziers et son cinéma (10 min***). Desserte : arrêt de bus (E) « Jena Moulin » à 2 min*, desservant le centre ville en 5 min, accès rapide à l'A9 en 8 min***. *à pied-**à vélo ou trottinette-***en voiture

II. LE PROJET



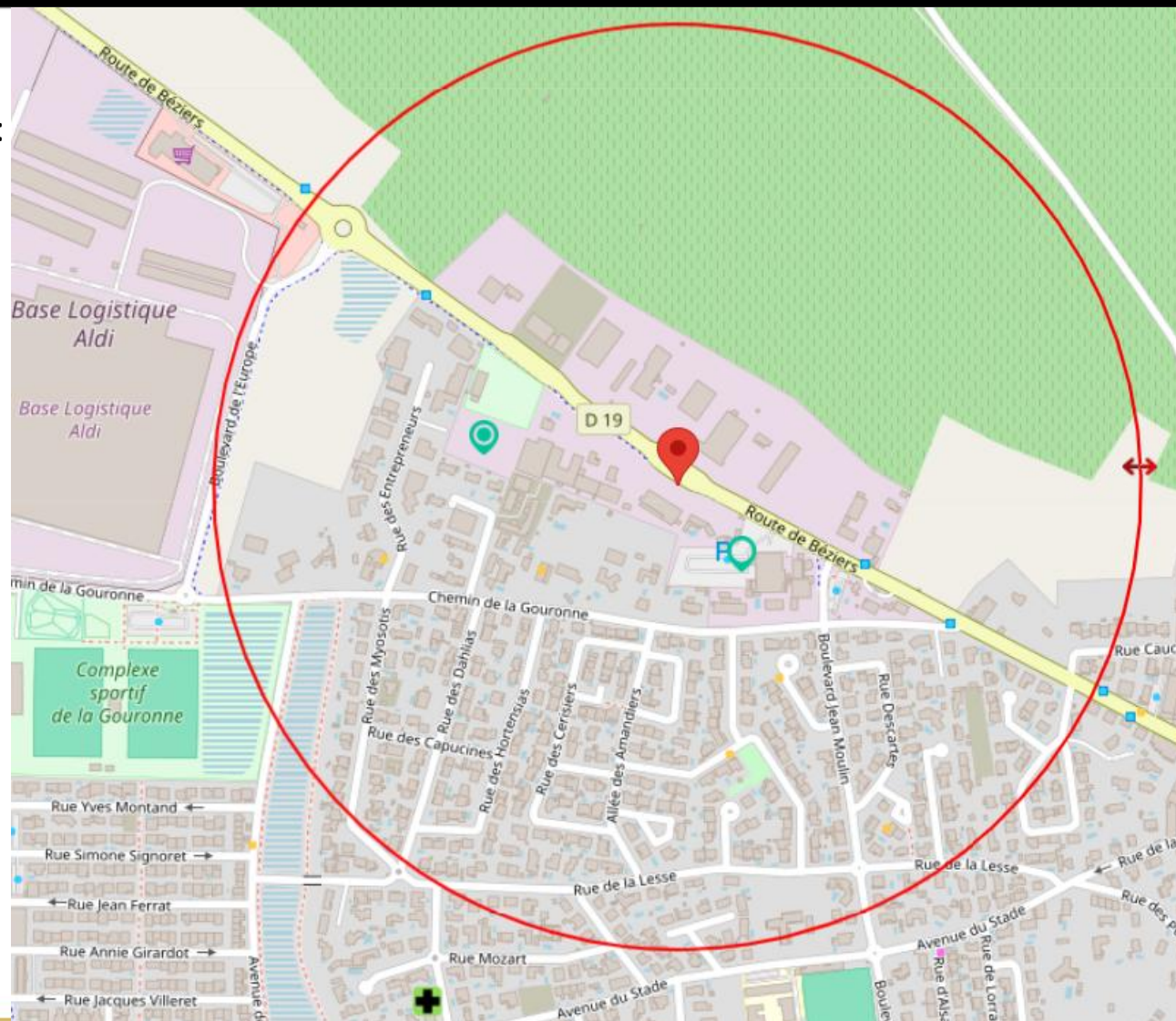
Le projet est composé de 100 logements, répartis sur 3 bâtiments en R+3, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 49 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	28	38,7 m ²
T3	21	58,9 m ²
TOTAL	49	47,4 m²

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



Source : Explore

III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
F.D.I.PROMOTION	Logements collectifs - Casse Diable	01/2025 : F.D.I. Promotion va réaliser 46 logements collectifs, à Sauvian, 1b impasse Casse Diable.	34410	Sauvian	1er semestre 2027	2 764	46	236 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Sérène - Logements collectifs	06/2024 : Vinci Immobilier Promotion (Vinci Immobilier Méditerranée) va réaliser 100 logements collectifs, à Sauvian, 2800 route de Beziers.	34410	Sauvian	1er trimestre 2027	5 642	100	115 m
GRAPHIK	Logements collectifs - Entrepreneurs	07/2023 : Graphik va réaliser 56 logements collectifs, à Sauvian, 6 rue des Entrepreneurs. Nota : les informations peuvent être prises auprès de...	34410	Sauvian	1er semestre 2026	3 568	56	215 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur SAUVIAN – source Se Loger

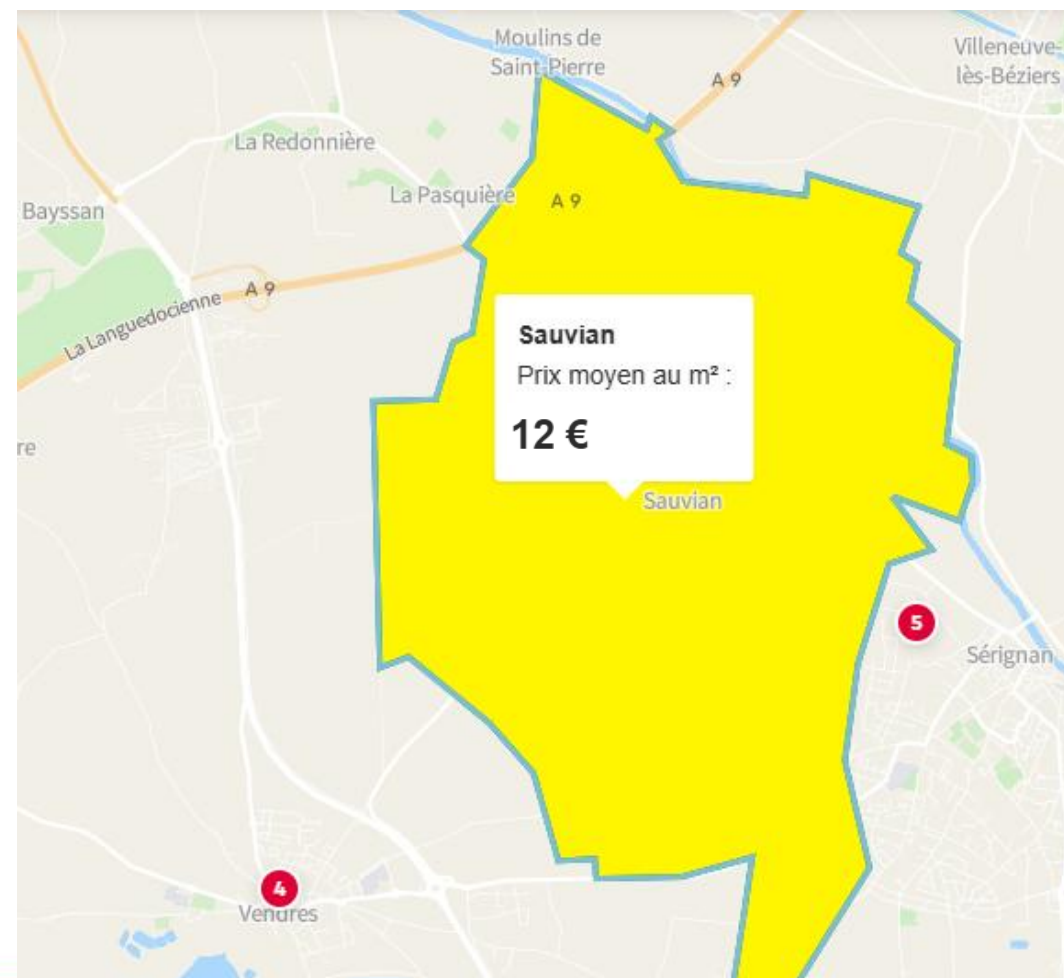
Prix de location au m2 **Sauvian**

Données SeLoger janvier 2026
Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

12 €

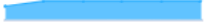
Prix bas : 7 €

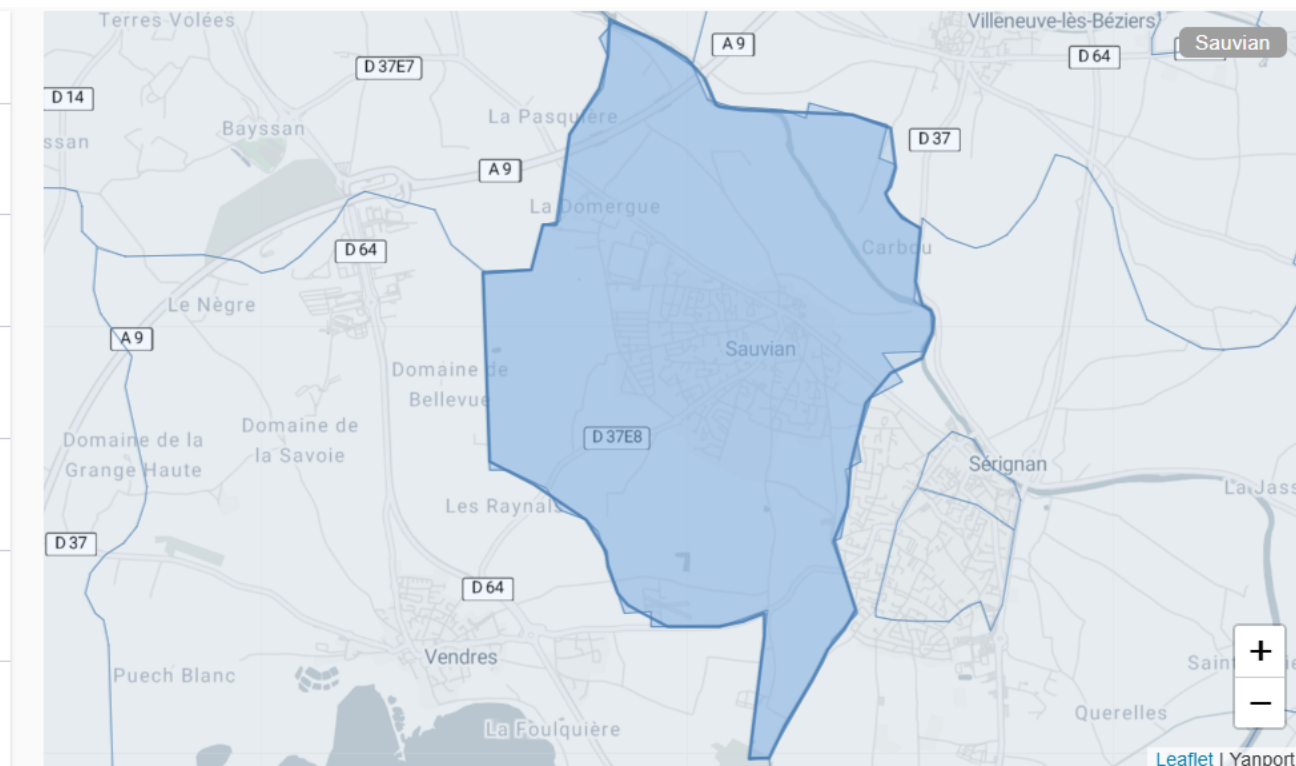
Prix haut : 15 €



IV. LES LOYERS

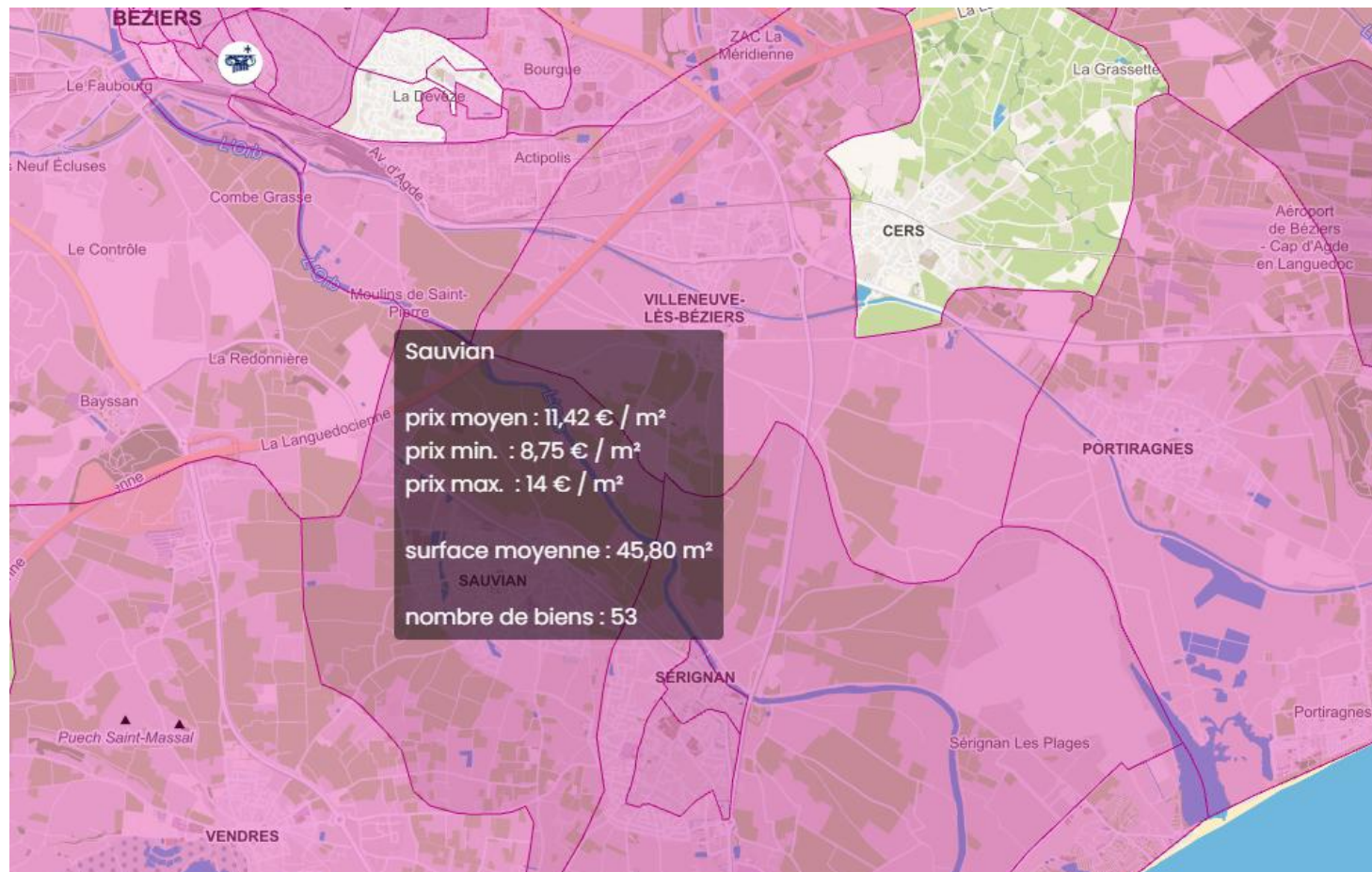
Loyers moyens HC observés sur SAUVIAN – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
2p 45 m²	 12,41 €/m² HC 	→ 1,9 ans 	<u>13 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 69 m²	 10,70 €/m² HC 	→ 1,7 ans 	<u>10 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 55 m²	→ 11,59 €/m² HC 	→ 1,7 ans 	<u>23 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur SAUVIAN – 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 ou Denormandie B1

valeur : 11,68 €/ m²

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	
N°	Type	Expo	Etage	Double Orientation	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
C001	T2	O	RDC	oui	38,42	8,36		42,60		1
C002	T2	O	RDC	oui	38,47	8,36		42,65		1
C003	T2	O	RDC		38,47	8,17		42,56		1
C004	T3	O	RDC	non	58,71	10,04		63,73	27,64	1
C005	T3	E	RDC		58,71	10,04		63,73	66,10	1
C006	T2	E	RDC	oui	38,47	8,17		42,56	21,93	1
C007	T2	E	RDC	oui	38,47	8,36		42,65	22,18	1
C008	T2	E	RDC	oui	38,47	8,36		42,65	22,18	1
C009	T3	E	RDC	oui	58,22	8,5		62,47	48,94	1
C010	T2	NE	RDC	oui	38,47	8,31		42,63		1
C101	T2	O	R+1	oui	38,42	8,27		42,56		1
C102	T2	O	R+1	oui	38,47	8,27		42,61		1
C103	T2	O	R+1	oui	38,47	8,17		42,56		1
C104	T3	E	R+1	oui	58,71	10,04		63,73		1
C105	T3	O	R+1	oui	58,71	10,04		63,73		1
C106	T2	O	R+1	oui	38,47	8,17		42,56		1
C107	T2	O	R+1	oui	38,47	8,27		42,61		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
572 €	540 €	50 €	590 €	15,4	708 €	18,4
572 €	540 €	50 €	590 €	15,3	708 €	18,4
571 €	540 €	50 €	590 €	15,3	708 €	18,4
744 €	695 €	50 €	745 €	12,7	857 €	14,6
744 €	750 €	50 €	800 €	13,6	920 €	15,7
571 €	575 €	50 €	625 €	16,2	750 €	19,5
572 €	575 €	50 €	625 €	16,2	750 €	19,5
572 €	575 €	50 €	625 €	16,2	750 €	19,5
729 €	700 €	50 €	750 €	12,9	863 €	14,8
572 €	520 €	50 €	570 €	14,8	684 €	17,8
571 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6
572 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6
571 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6
744 €	670 €	50 €	720 €	12,3	828 €	14,1
744 €	670 €	50 €	720 €	12,3	828 €	14,1
571 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6
572 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6

IV. LES LOYERS

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

Zonage LLI ou Denormandie

B1

valeur : 11,68 € / m²

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	
N°	Type	Expo	Etage	Double Orientation	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
C108	T2	O	R+1	oui	38,47	8,27		42,61		1
C109	T3	O	R+1	oui	58,22	8,41		62,43		1
C110	T2	NE	R+1	oui	38,47	8,31		42,63		1
C111	T2	NE	R+1		38,47	8,06		42,50		1
C112	T3	NE	R+1	non	59,69	8,63		64,01		1
C113	T3	SO	R+1	non	59,69	8,82		64,10		1
C114	T2	SO	R+1		40,67	8,13		44,74		1
C201	T2	O	R+2	oui	38,42	8,27		42,56		1
C202	T2	O	R+2	oui	38,47	8,27		42,61		1
C203	T2	O	R+2	oui	38,47	8,17		42,56		1
C204	T3	E	R+2		58,71	10,04		63,73		1
C205	T3	O	R+2	oui	58,71	10,04		63,73		1
C206	T2	O	R+2	oui	38,47	8,1		42,52		1
C207	T2	O	R+2	oui	38,47	8,27		42,61		1
C208	T2	O	R+2	oui	38,47	8,27		42,61		1
C209	T3	O	R+2	oui	58,22	8,41		62,43		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
572 €	545 €	50 €	595 €	15,5	714 €	18,6
729 €	670 €	50 €	720 €	12,4	828 €	14,2
572 €	535 €	50 €	585 €	15,2	702 €	18,2
570 €	535 €	50 €	585 €	15,2	702 €	18,2
747 €	660 €	50 €	710 €	11,9	817 €	13,7
748 €	670 €	50 €	720 €	12,1	828 €	13,9
585 €	550 €	50 €	600 €	14,8	720 €	17,7
571 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
572 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
571 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
744 €	685 €	50 €	735 €	12,5	845 €	14,4
744 €	685 €	50 €	735 €	12,5	845 €	14,4
571 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
572 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
572 €	550 €	50 €	600 €	15,6	720 €	18,7
729 €	685 €	50 €	735 €	12,6	845 €	14,5

IV. LES LOYERS

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

Zonage LLI ou Denormandie

B1

valeur : 11,68 € / m²

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	
N°	Type	Expo	Etage	Double Orientation	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
C210	T2	NE	R+2	oui	38,47	8,3		42,62		1
C211	T2	NE	R+2	oui	38,47	8,06		42,50		1
C212	T3	NE	R+2	non	59,69	8,63		64,01		1
C213	T3	SO	R+2	non	59,69	8,63		64,01		1
C214	T2	SO	R+2	oui	40,67	8,13		44,74		1
C301	T3	S	Attique		61,96	62,56		69,96		2
C302	T2	E	Attique	non	39,83	10,3		44,98		1
C303	T3	NE	Attique	non	56,59	35,7		64,59		1
C304	T3	NE/SO	Attique	oui	60,02	37,36		68,02		2
C305	T2	SO	Attique	oui	40,67	8,13		44,74		1
D004	T2		RDC		38,47		30,07	42,97		Oui
D006	T3		RDC		58,71		37,74	63,21		Oui
D105	T3		R+1		58,71	10,04		63,73		Oui
D107	T3		R+1		58,39	8,17		62,48		Oui
D205	T3		R+2		58,71	10,04		63,73		Oui
D207	T3		R+2		58,39	8,17		62,48		Oui

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
572 €	540 €	50 €	590 €	15,3	708 €	18,4
570 €	540 €	50 €	590 €	15,3	708 €	18,4
747 €	665 €	50 €	715 €	12,0	822 €	13,8
747 €	685 €	50 €	735 €	12,3	845 €	14,2
585 €	555 €	50 €	605 €	14,9	726 €	17,9
792 €	730 €	50 €	780 €	12,6	897 €	14,5
588 €	575 €	50 €	625 €	15,7	750 €	18,8
746 €	700 €	50 €	750 €	13,3	863 €	15,2
778 €	700 €	50 €	770 €	12,8	886 €	14,8
585 €	575 €	50 €	625 €	15,4	750 €	18,4
572 €	540 €	50 €	590 €	15,3	708 €	18,4
738 €	700 €	50 €	750 €	12,8	900 €	15,3
744 €	695 €	50 €	745 €	12,7	894 €	15,2
729 €	695 €	50 €	745 €	12,8	894 €	15,3
744 €	695 €	50 €	745 €	12,7	894 €	15,2
729 €	695 €	50 €	745 €	12,8	894 €	15,3

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Sauvian, dans un environnement résidentiel sur une commune qui propose une offre limitée de logements à la location et une demande stable pour les T2 et T3.

La demande porte majoritairement sur de la location nue, nous n'avons pas recensé de besoin sur du meublé à partir du T3 à date avec une cible des futurs locataires orientée essentiellement sur de jeunes actifs du bassin d'emploi de Béziers ainsi que pour de jeunes couples primo locataires ou en transition avant achat aspirant à un cadre résidentiel proche de la mer.

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



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Port Neuf Immobilier

 copropriété
  gérance
  location
  transaction



Benoit Castanier

Directeur

bcastanier@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



40 boulevard de Verdun Résidence Quai Sud,
34500 Béziers

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 343 avis

 183 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



Sébastien ESCANDE
Responsable Développement Grand Sud-Ouest
sescande@citya.com
Tél. : 05 57 14 47 04
Port : 06 19 73 60 00



