

ÉTUDE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA

990 AVENUE DU GENERALE DE GAULLE

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Pinel A / 13,56 €

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude 157946

(Validée OCTOBRE 2023)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

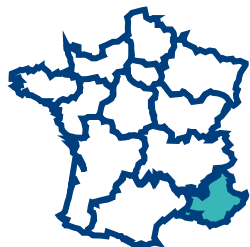
06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

PROVENCE-ALPES-CÔTES D'AZUR



6

départements

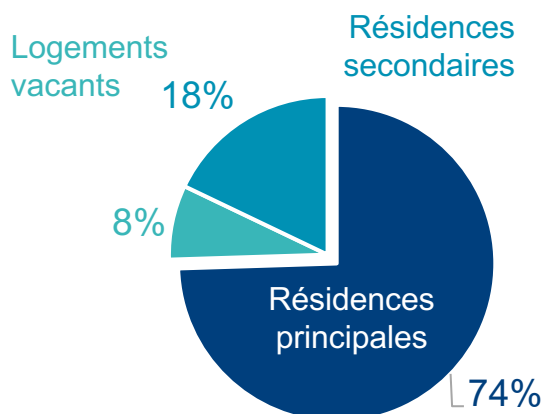
5,052

millions d'habitants

Provence-Alpes-Côte-D'azur est une région du Sud-est de la France, bordée au Nord par la région Auvergne-Rhône-Alpes et à l'Ouest par la région Occitanie, le Rhône formant la limite régionale. Près de 9 habitants sur 10 résident dans une des 13 grandes aires urbaines. **A elles seules, les agglomérations de Marseille, Nice, Toulon et Avignon concentrent 78% de la population régionale.**

En matière de logement, **PACA compte moins de propriétaires que dans le reste de la France**, mais davantage de résidences secondaires, la région étant attractive pour la villégiature. **Elle est la région la plus chère après l'Île-de-France sur le plan immobilier.**

Logement

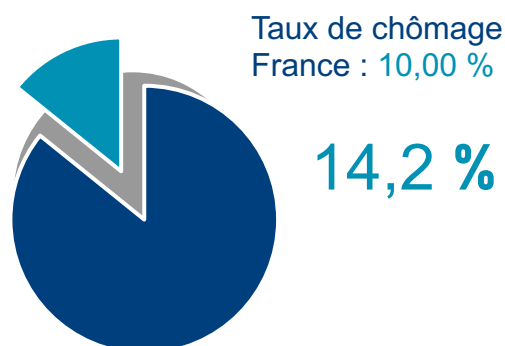


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 245 875

Médiane du revenu 21 350 €

Taux de pauvreté 17,3 %





II - Les indicateurs Ville

SAINT LAURENT DU VAR

La population



30 141

habitants

0,6 %

Variation annuelle moyenne de 2014 à 2020

Le logement



18 869

Logements

77,5 %

Résidences principales

12 %

Résidences secondaires

10,6 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	10,4 %
2 pièces	24,8 %
3 pièces	35,3 %
4 pièces	20,7 %

Maison

15,3 %

Appartements

84,1 %

54,4 %

Propriétaires

42,9 %

Locataires

9,5 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

71,6 % actifs

8,6 % chômeurs

4,9 % retraités



12 763

Emplois dans la zone



23 780 €

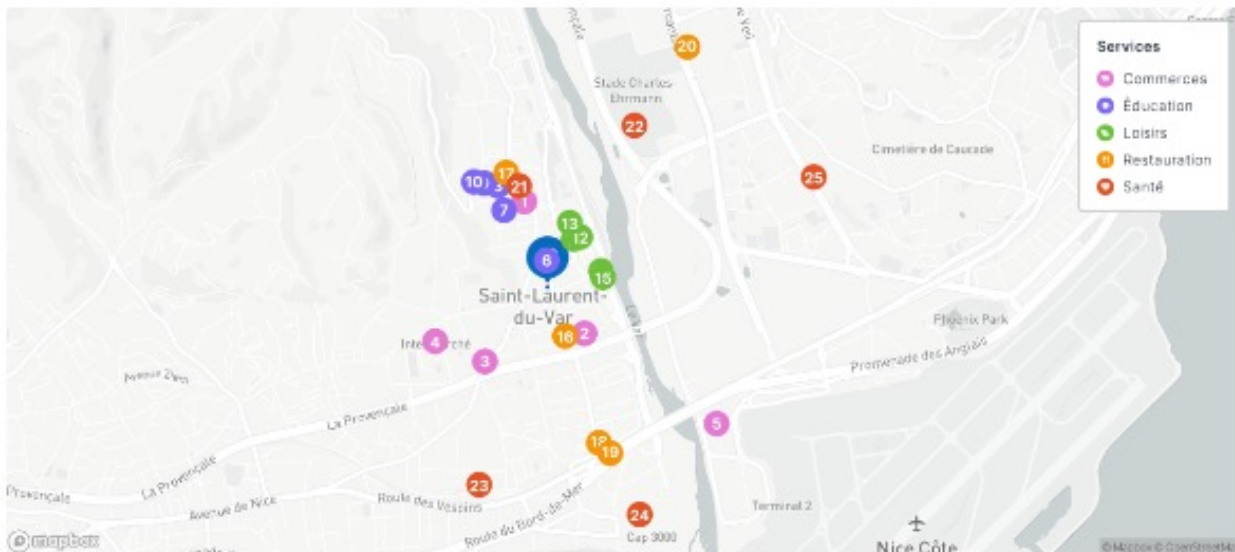
Médiane du revenu



III. Le projet et ses services

SAINT LAURENT DU VAR

Le projet et son environnement



4.7

Commerces

1	Spar	332 m
2	Intermarché	401 m
3	Le Casino de l'Empereur	590 m
4	Intermarché	693 m
5	Épicerie	1.2 km

4.6

Éducation

6	École maternelle Djibouti	13 m
7	École maternelle Les Plans	346 m
8	École Michélie I	465 m
9	École Michélie II	516 m
10	École des Bigaradiers	555 m

4.3

Loisirs

11	Sport	180 m
12	Stade Louis Deboule	212 m
13	Sport	232 m
14	Sport	274 m
15	Sport	290 m

4.0

Restauration

16	La busca	378 m
17	L'Appart	503 m
18	Eden Coffee House	956 m
19	Le Crack	1 km
20	Eataly Budget	1.3 km

4.0

Santé

21	Pharmacie Picard	416 m
22	Centre Régional de Biologie ...	824 m
23	Institut Arnault Tzanck	1.2 km
24	Pharmacie Cap 3000	1.4 km
25	Pharmacie Paul Montel	1.4 km

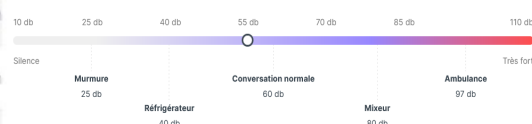
Bruit

2.8

Quartier modérément bruyant

A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 55 db

Niveaux de bruit



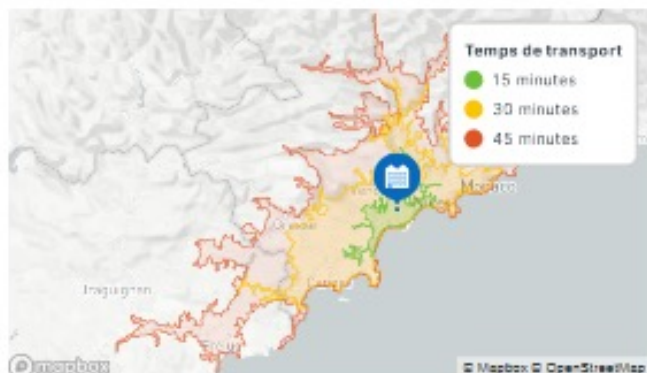


III. Le projet et ses services

SAINT LAURENT DU VAR

Accessibilité

Voiture



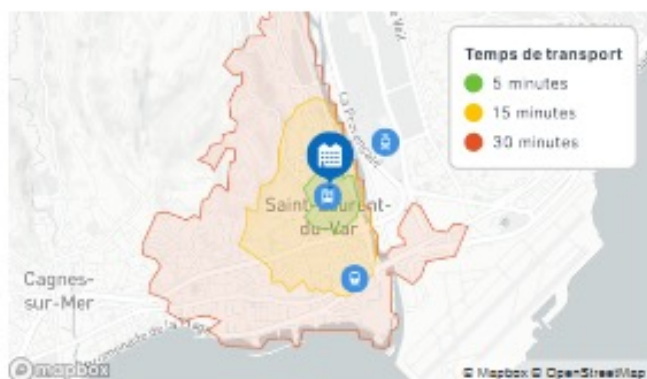
✈️ Aéroport Aéroport de Nice-Côte d'Azur 2.3 km

🛣️ Autoroute 441 m

Services à moins de 15 minutes

- 209 Commerces
- 757 Restauration
- 885 Loisirs
- 204 Éducation
- 178 Santé

À pied



Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 4 Restauration
- 59 Loisirs
- 10 Éducation
- 1 Santé

Transport public DATA



🚆 Gare Saint-Laurent-du-Var 999 m

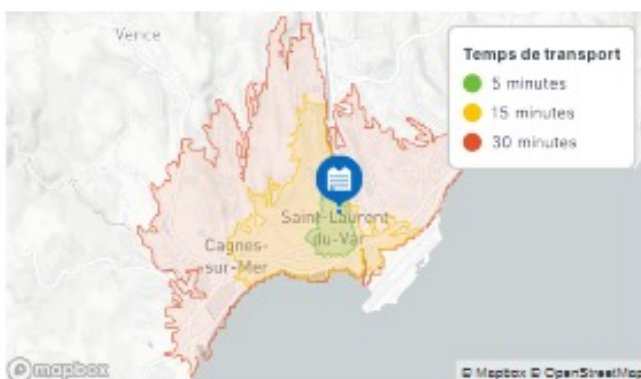
🚌 Bus Square Bènas 25 m

🚊 Tram CADAM / Centre Administratif 921 m

Services à moins de 15 minutes

- 16 Commerces
- 72 Restauration
- 123 Loisirs
- 23 Éducation
- 6 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 19 Commerces
- 104 Restauration
- 148 Loisirs
- 34 Éducation
- 14 Santé



IV. Les références

Foncia

SAINT LAURENT DU VAR

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR DE SAINT LAURENT DU VAR

8 programmes et 90 lots expertisés dans le secteur



LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE
DE SAINT LAURENT DU VAR

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Loyer estimé	669 €	856 €	1 044 €	1 231 €	0 €
Nombre de loyers analysés	13	26	13	5	0
Surface moyenne	27	45	62	81	0

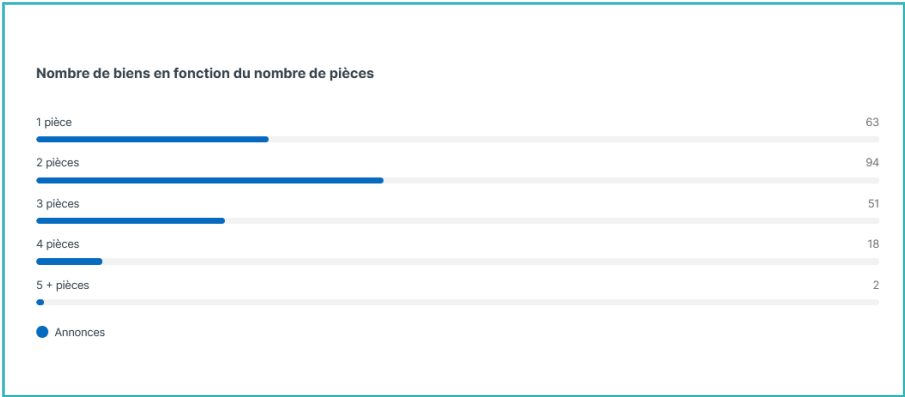


V. Les comparables

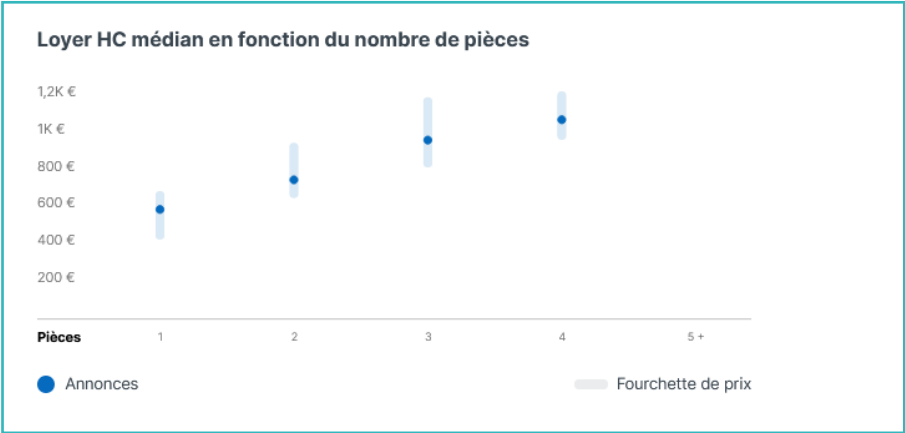
SAINT LAURENT DU VAR

Données actuelles

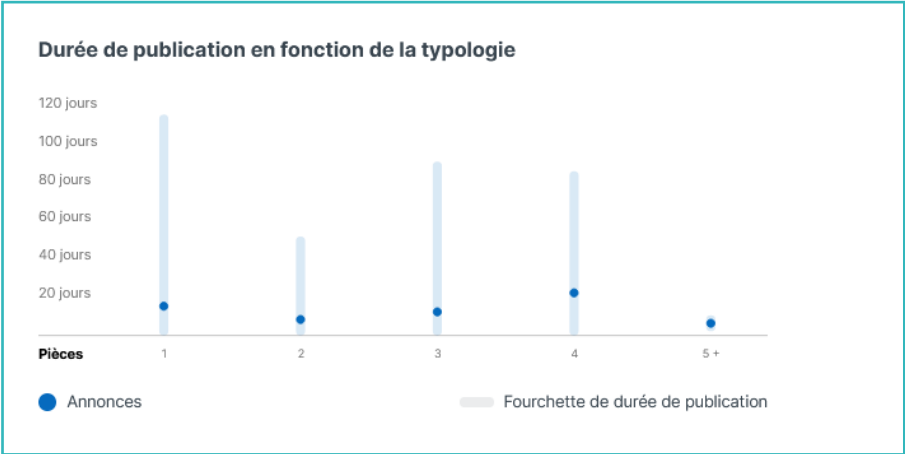
Volume



Valeurs



Écoulement

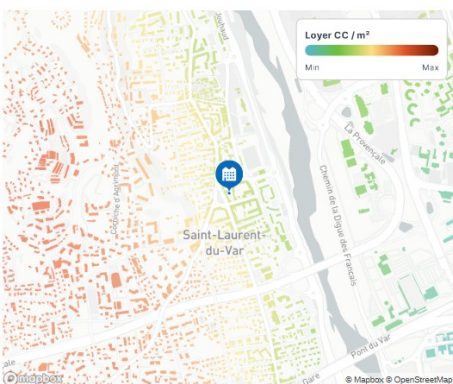


Les données PRICE HUBBLE sont issues d'une analyse statistique réalisées par des algorithmes informatiques. Les résultats obtenus sont indiqués à un instant précis, selon les critères établis par les outils dédiés. Il se peut que le périmètre de l'étude ne soit pas assez précis pour rendre un résultat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



VI. NOTRE PROPOSITION

990 AVENUE DU GENERALE DE GAULLE
06700 SAINT LAURENT DU VAR



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration



Santé



Loirs

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

Typologie	Surface médiane	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ N+2
T1	27	580 €	21	480 €
T2	45	790 €	42	860 €
T3	65	1 050 €	56	1 040 €
T4	87	1 370 €	81	1 420 €

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Saint-Laurent du Var est une commune aujourd'hui en pleine expansion. Dotée d'une activité économique très dynamique, la cité est résolument tournée vers l'avenir grâce aux nombreux immeubles en cours de construction.

La demande locative est forte et porte du studio au 4 pièces, mais il convient de respecter les loyers de marché face à une offre de plus en plus importante sur la commune.

Des surfaces confortables, des espaces extérieurs et de belles prestations seront des éléments déterminants dans le choix des locataires.

Le projet se situe dans le cœur de ville de Saint Laurent du Var, il bénéficie de la proximité à de nombreux commerces et services ainsi qu'au réseau de bus permettant de rejoindre toutes les communes limitrophes ainsi que la gare SNCF.



EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A401	A	4	21,90	(1)					4,25	
Moyenne:				21,90							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
410,00 €	70,00 €	480,00 €	21,92
410,00 €	70,00 €	480,00 €	21,92 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,13	24,03	390,97 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A101	A	1	37,97	(1)				4,25		
☒	A103	A	1	42,80	(1)				9,95		
☒	A104	A	1	42,80	(1)				10,33		
☒	A105	A	1	34,90	(1)				10,65		
☒	A106	A	1	41,38	(1)				20,40		
☒	A201	A	2	37,97	(1)					4,25	
☒	A202	A	2	42,69	(1)					10,24	
☒	A203	A	2	42,80	(1)					10,15	
☒	A204	A	2	42,80	(1)					9,93	
☒	A205	A	2	34,90	(1)					9,83	
☒	A206	A	2	41,38	(1)					12,99	
☒	A301	A	3	37,97	(1)					4,25	
☒	A302	A	3	42,80	(1)					9,45	
☒	A303	A	3	42,80	(1)					10,49	
☒	A304	A	3	34,90	(1)					4,76	
☒	A305	A	3	41,38	(1)					10,58	
Moyenne:				40,21							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
705,00 €	70,00 €	775,00 €	20,41
785,00 €	70,00 €	855,00 €	19,98
785,00 €	70,00 €	855,00 €	19,98
685,00 €	70,00 €	755,00 €	21,63
790,00 €	70,00 €	860,00 €	20,78
715,00 €	70,00 €	785,00 €	20,67
795,00 €	70,00 €	865,00 €	20,26
795,00 €	70,00 €	865,00 €	20,21
795,00 €	70,00 €	865,00 €	20,21
695,00 €	70,00 €	765,00 €	21,92
780,00 €	70,00 €	850,00 €	20,54
720,00 €	70,00 €	790,00 €	20,81
800,00 €	70,00 €	870,00 €	20,33
800,00 €	70,00 €	870,00 €	20,33
695,00 €	70,00 €	765,00 €	21,92
780,00 €	70,00 €	850,00 €	20,54
761,00 €	70,00 €	831,00 €	20,71 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,13	40,10	636,39 €
4,50	47,30	705,72 €
4,50	47,30	705,72 €
4,50	39,40	630,40 €
4,50	45,88	690,49 €
2,13	40,10	636,39 €
5,12	47,81	713,33 €
5,08	47,88	714,37 €
4,97	47,77	712,73 €
4,92	39,82	637,12 €
6,50	47,88	714,37 €
2,13	40,10	636,39 €
4,73	47,53	709,15 €
5,25	48,05	716,91 €
2,38	37,28	606,55 €
5,29	46,67	702,38 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A405	A	4	42,80	(1)					7,99	
☒	A406	A	4	42,80	(1)					11,20	
☒	A407	A	4	34,90	(1)					10,81	
☒	A408	A	4	41,38	(1)					11,72	
Moyenne:				40,21							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
805,00 €	70,00 €	875,00 €	20,44
805,00 €	70,00 €	875,00 €	20,44
705,00 €	70,00 €	775,00 €	22,21
785,00 €	70,00 €	855,00 €	20,66
761,00 €	70,00 €	831,00 €	20,71 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,00	46,80	704,34 €
5,60	48,40	715,35 €
5,41	40,31	639,72 €
5,86	47,24	704,82 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A107	A	1	56,32	(1)				10,42		
☒	A207	A	2	56,32	(1)					21,33	
☒	A306	A	3	56,32	(1)					16,03	
☒	A403	A	4	63,86	(1)					15,46	
☒	A404	A	4	68,81	(1)					15,10	
☒	A409	A	4	56,32	(1)					15,43	
Moyenne:				59,66							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
955,00 €	70,00 €	1 025,00 €	18,20
975,00 €	70,00 €	1 045,00 €	18,55
975,00 €	70,00 €	1 045,00 €	18,55
1 060,00 €	70,00 €	1 130,00 €	17,69
1 120,00 €	70,00 €	1 190,00 €	17,29
980,00 €	70,00 €	1 050,00 €	18,64
1010,83 €	70,00 €	1080,83 €	18,15 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	60,82	833,23 €
8,00	64,32	872,18 €
8,00	64,32	872,18 €
7,73	71,59	941,41 €
7,55	76,36	983,52 €
7,72	64,04	868,38 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A102	A	1	69,23	(1)				18,52		
☒	A402	A	4	81,58	(1)					27,22	
Moyenne:				75,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 175,00 €	70,00 €	1 245,00 €	17,98
1 350,00 €	70,00 €	1 420,00 €	17,41
1262,50 €	70,00 €	1332,50 €	17,70 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	73,73	959,96 €
8,00	89,58	1 105,42 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

4P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C101	C	1	97,00	(1)				34,02	5,18	
☒	C102	C	1	110,95	(1)				13,86	11,86	
☒	D104	D	1	111,25	(1)				14,05	11,92	
Moyenne:				106,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 525,00 €	70,00 €	1 595,00 €	16,44
1 655,00 €	70,00 €	1 725,00 €	15,55
1 660,00 €	70,00 €	1 730,00 €	15,55
1613,33 €	70,00 €	1683,33 €	15,85 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
7,09	104,09	1 241,79 €
8,00	118,95	1 386,96 €
8,00	119,25	1 390,46 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

5P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C103	C	1	116,66	(1)				15,48	2,81	
☒	D105	D	1	117,10	(1)				17,59	5,18	
Moyenne:				116,88							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 785,00 €	70,00 €	1 855,00 €	15,90
1 790,00 €	70,00 €	1 860,00 €	15,88
1787,50 €	70,00 €	1857,50 €	15,89 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2023 A - 13,56

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,91	122,57	1 429,17 €
7,09	124,19	1 431,91 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 A - 13,56, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 A - 13,56 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

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)	EL020894 - 1 Parking sous-sol	70,00 €

COMMENTAIRES

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



LE GROUPE FONCIA

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA AD IMMOBILIER

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Tél : 06 40 97 48 57

laurence.feron@foncia.com

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.
La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

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