

ETUDE LOCATIVE

BEAUSITE

7 avenue Beausite – 63 400 CHAMALIERES



I. LA VILLE

CHAMALIÈRES



Ville de référence et d'innovation



FRANCE > PUY-DE-DÔME (63) > CHAMALIÈRES (63400)



POPULATION

17 196
habitants



Evolution de la population
-5,2%



Indice de jeunesse
0.44



LOGEMENTS



Nb logements par ménage
2.64



Taux de Vacance
13.1 %



Locataires privés
35.9 %



Logements HLM
6.4 %



Propriétaires
55.7 %



REVENUS



Revenus
125

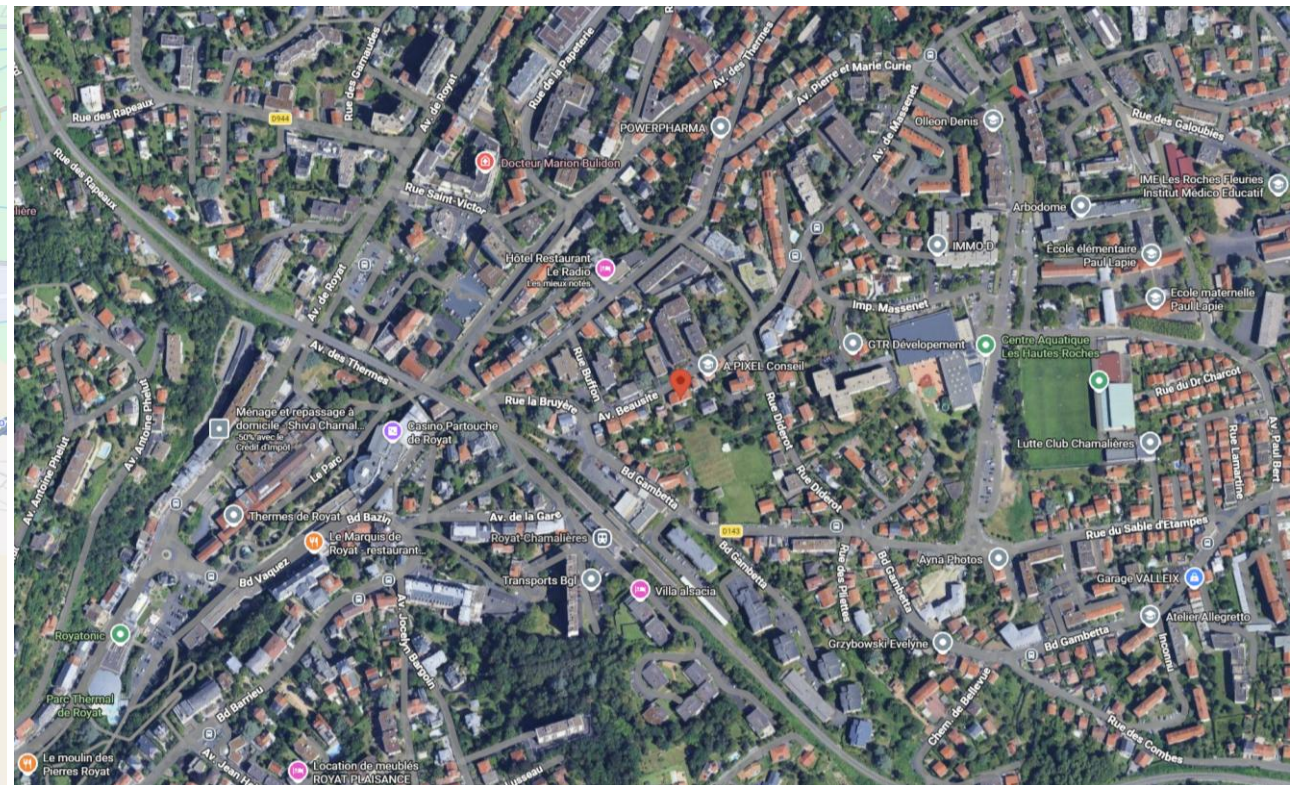
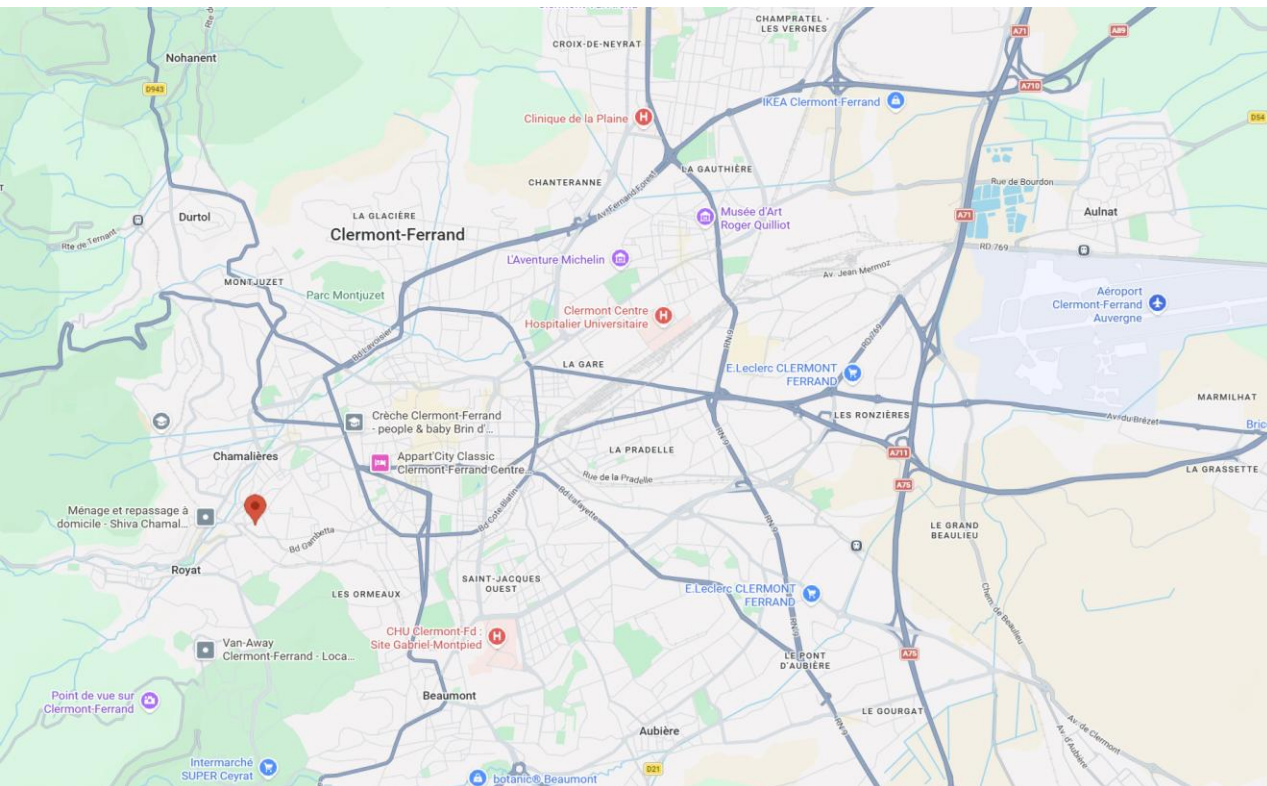


Chômage
9.5 %

Source :



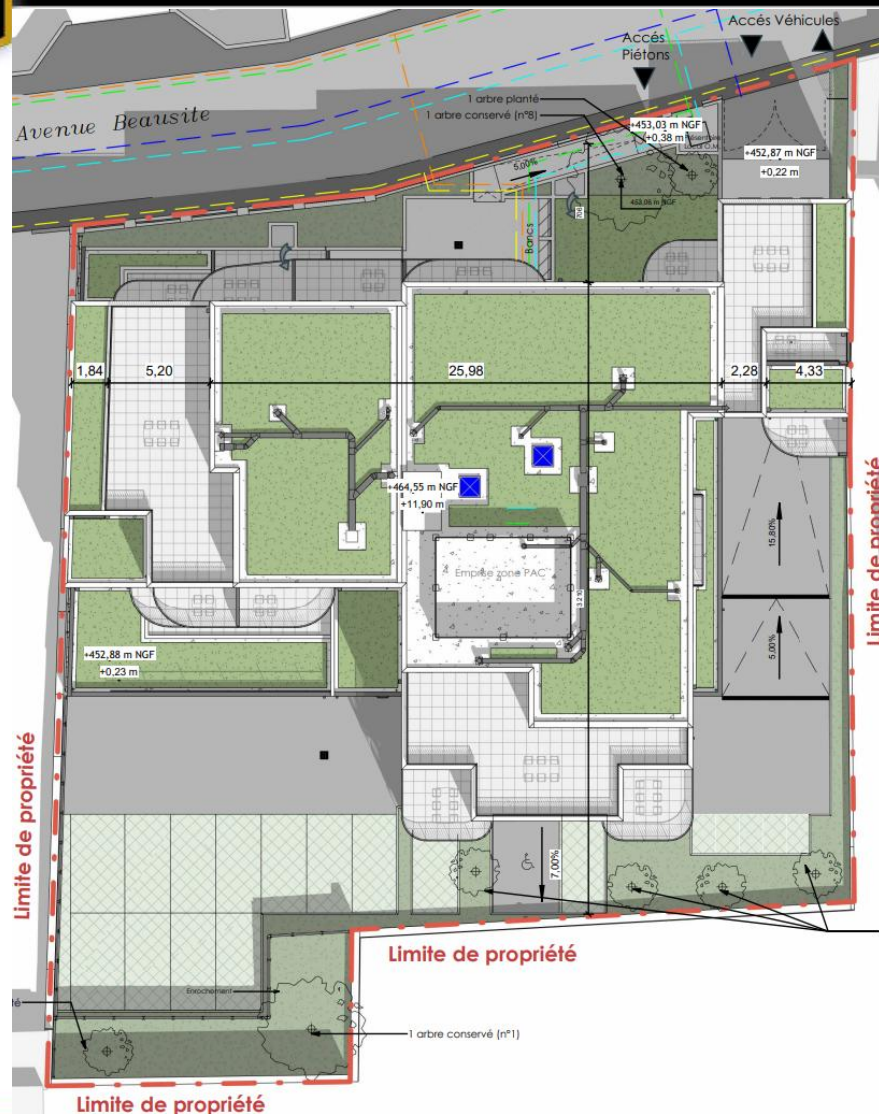
II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Puy de Dôme, à 5 min** du centre ville de **Chamalières**, commune limitrophe de Clermont-Ferrand, qui bénéficie de toutes les commodités, d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 10 min*, collège, lycée à 10 min**) et de loisirs (centre aquatique, club de natation à 8 min*, complexe sportif, club de lutte, badminton à 10 min*, Parc Thermal et centre aquatique de Royat à 10 min*). Proche de l'INSPE (3 min***), de la Faculté de Médecine et du CHU Gabriel Montpied et, à 10 min***. Desserte : arrêt de bus (E7-E10) à 3 min*, gare TER « Royat-Chamalières » à 5 min*, desservant la gare de Clermont-Ferrand permettant de rallier Lyon en 2h30, accès rapide à la rocade en 3 min***.

*à pied - **en bus-***en voiture

II. LE PROJET



Ce projet est composé de 30 logements répartis sur un bâtiment en R+3, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 21 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	1	37,8 m ²
T2	9	40,5 m ²
T3	7	65,6 m ²
T4	3	87,0 m ²
T5	1	111,5 m ²
TOTAL	21	58,8 m²

The map shows the town of Royat-Chamalières with a red circle indicating the study area. Key features include the railway line, the Grotte du Chien, the Parc Thermal, and several streets. A red pin is located near the center of the red circle, marking the location of the study area. The map also shows the location of the Royat-Chamalières station and the Grotte du Chien.

III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
AUMOINE STEPHANE PROMOTION	Logements collectifs - Massenet	10/2024 : Aumoine Stéphane Promotion va réaliser 23 logements collectifs, à Chamalières, 10 avenue Jules Massenet et avenue Pierre Curie.	63400	Chamalières	2ème semestre 2027	1 522	23	366 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements collectifs - Beausite	07/2024 : Vinci Immobilier Promotion va réaliser 28 logements collectifs, à Chamalières, aux 7-9 avenue Beausite.	63400	Chamalières	2ème semestre 2026	2 122	28	27 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur CHAMALIÈRES – source Se Loger

Prix de location au m2 Chamalières

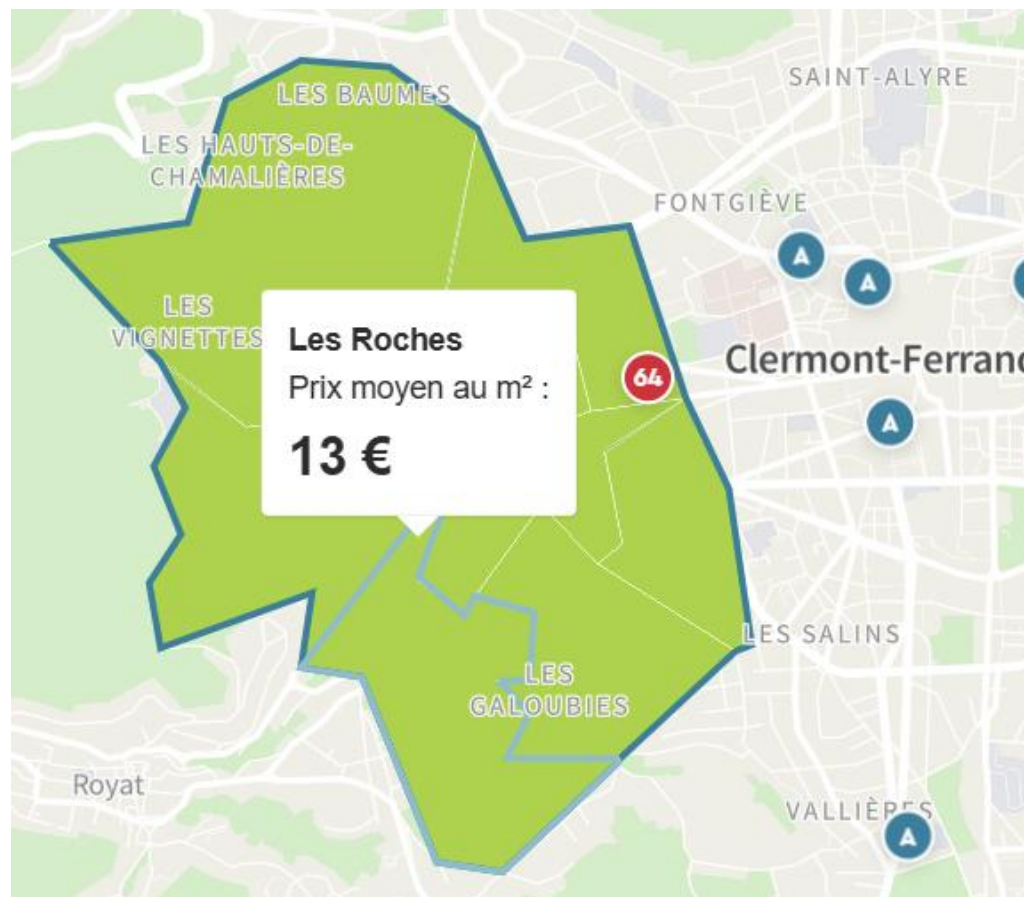
Données SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

13 €

Prix bas : 9 €

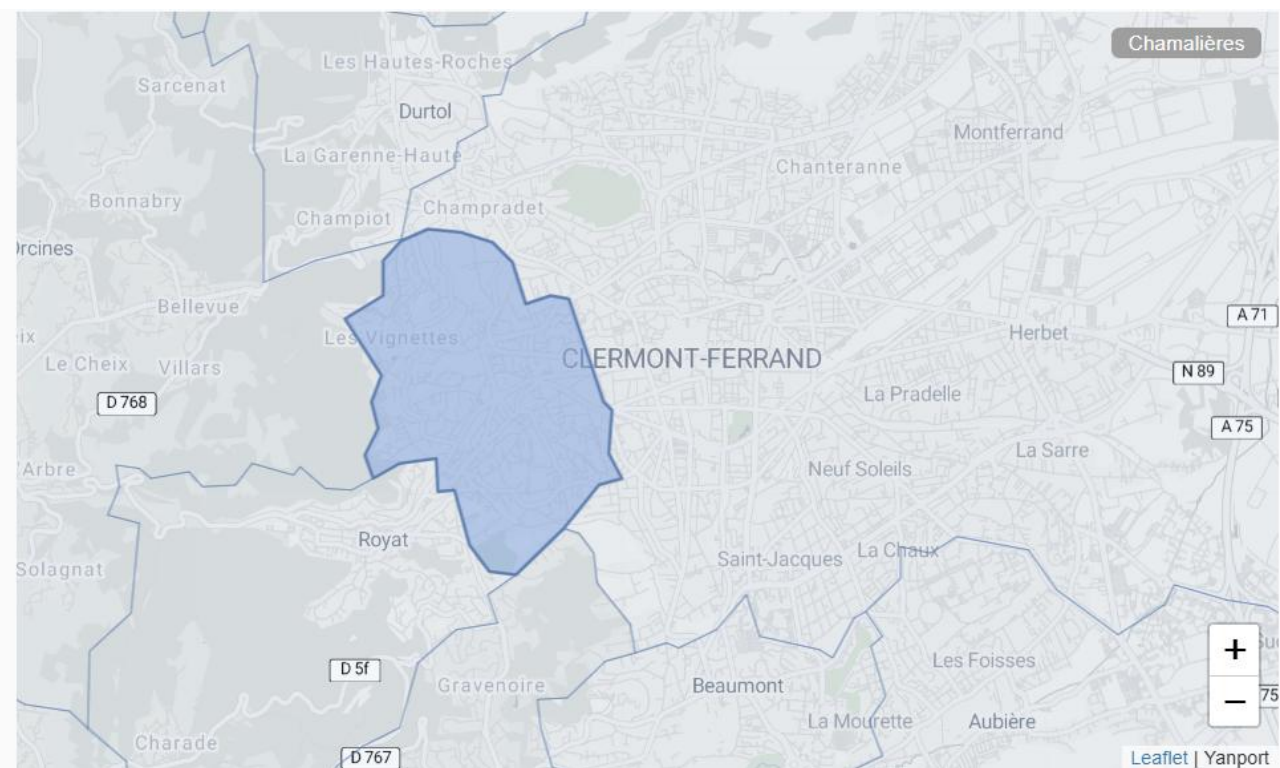
Prix haut : 21 €



IV. LES LOYERS

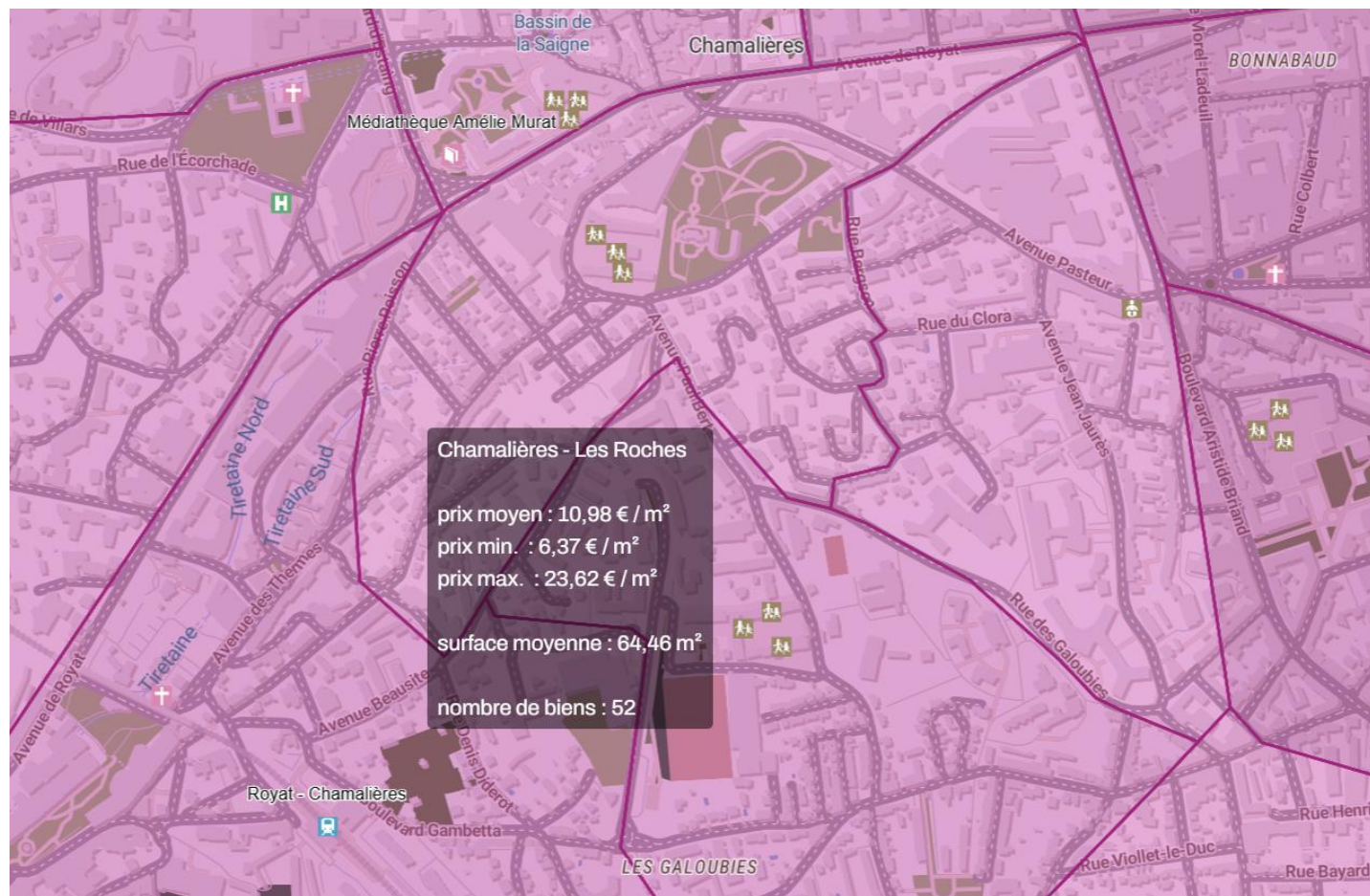
Loyers moyens HC observés sur CHAMALIERES – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 29 m²	 13,20 €/m² HC 	 3,0 ans 	<u>44 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 45 m²	 11,59 €/m² HC 	 3,4 ans 	<u>140 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 64 m²	 10,04 €/m² HC 	 2,6 ans 	<u>119 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 81 m²	 8,71 €/m² HC 	 4,5 ans 	<u>30 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 105 m²	 8,07 €/m² HC 	 9,0 ans 	<u>8 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 52 m²	 10,91 €/m² HC 	 3,0 ans 	<u>341 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur CHAMALIERES – 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 Jeanbrun :

B1

valeur : 11,8 €/ m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking box
A01	T4	A	RDC	S	88,3			88,30		67,9	1
A05	T3	A	RDC	S/E	66,1	13		72,60			1
A06	T3	A	RDC	S/O	66,5	13		73,00			1
A11	T2	A	R+1	S	44,2	15,5		51,95			1
A20	T2	A	R+2	S	41,6	9,4		46,30			1
A10	T2	A	R+1	S	41,1	8,9		45,55			1
A21	T2	A	R+2	S	40,8	7,6		44,60			1
A15	T2	A	R+1	N	39,5	7,3		43,15			1
A18	T3	A	R+1	S/E	66,2	13		72,70			1
A19	T3	A	R+1	S/O	66,5	13		73,00			1
A25	T2	A	R+2	N	39,5	7,3		43,15			1
A12	T2	A	R+1	N	39,4	7,1		42,95			1
A23	T1	A	R+2	N	37,8	11,6		43,60			1
A14	T2	A	R+1	N	39,3	13,9		46,25			1
A24	T2	A	R+2	N	39,3	13,9		46,25			1
A28	T3	A	R+2	S/E	66,1	13,1		72,65			1
A29	T3	A	R+2	S/O	66,6	13,1		73,15			1
A31	T5	A	R+3	N/O/S	111,5	71,5		119,50			1
A32	T3	A	R+3	N	61,2	13,5		67,95			1
A33	T4	A	R+3	N/E	84,7	37,8		92,70			1
A34	T4	A	R+3	E/S/O	88	64		96,00			1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
958 €	1 025 €	70 €	1 095 €	12,4	1 125 €	12,7
822 €	775 €	70 €	845 €	12,8	850 €	12,9
826 €	775 €	70 €	845 €	12,7	850 €	12,8
655 €	615 €	70 €	685 €	15,5	665 €	15,0
606 €	590 €	70 €	660 €	15,9	640 €	15,4
601 €	590 €	70 €	660 €	16,1	640 €	15,6
594 €	580 €	70 €	650 €	15,9	630 €	15,4
580 €	575 €	70 €	645 €	16,3	625 €	15,8
823 €	800 €	70 €	870 €	13,1	875 €	13,2
826 €	800 €	70 €	870 €	13,1	875 €	13,2
580 €	575 €	70 €	645 €	16,3	625 €	15,8
577 €	575 €	70 €	645 €	16,4	625 €	15,9
586 €	560 €	70 €	630 €	16,7	600 €	15,9
605 €	580 €	70 €	650 €	16,5	630 €	16,0
605 €	580 €	70 €	650 €	16,5	630 €	16,0
822 €	800 €	70 €	870 €	13,2	875 €	13,2
828 €	800 €	70 €	870 €	13,1	875 €	13,1
1 212 €	1 250 €	70 €	1 320 €	11,8	1 400 €	12,6
785 €	750 €	70 €	820 €	13,4	825 €	13,5
984 €	1 000 €	70 €	1 070 €	12,6	1 100 €	13,0
1 019 €	1 050 €	70 €	1 120 €	12,7	1 150 €	13,1

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Chamalières, ville prisée à proximité immédiate de Clermont-Ferrand, dans un quartier proche des installations municipales : école, piscine, stade, desservi par une ligne de bus.

Il est toutefois à noter que la demande locative meublée sur les grandes surfaces est quasi inexistante.

VI. LA SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA LOCATION MEUBLÉE



**Un accompagnement personnalisé,
votre patrimoine valorisé.**

Votre agence Citya propose d'accompagner vos clients dans la fiscalité avantageuse du dispositif LMNP* grâce au Pack **home invest**

- Un pack mobilier complet
- Un pack cuisine adapté
- Un accompagnement comptable, juridique et fiscal personnalisé

Plaquette commerciale sur demande
cityahomeinvest@citya.com



*Loueur Meublé Non Professionnel

VI. LES AMBIANCES HOME INVEST'



Ambiance
Eden Nature



Ambiance
Contemporain



VI. NOUVEAUTÉ JUIN 2024

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Planche d'ambiance par typologie sur demande :
cityahomeinvest@citya.com

VI. NOS TARIFS EXCLUSIFS

Eden Nature



CONTEMPORAIN



Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Tarifs comprenant la livraison +
la main d'œuvre

home invest	Capsule Citya
T1 : 5 000 €	T1 : 4 150 €
T2 : 6 100 €	T2 : 5 200 €
T3 : 7 800 €	T3 : 6 500 €
T4 : 9 100 €	T4 : 7 500 €

Tout le nécessaire
pour une location
meublée, répondant
aux critères de la loi
ALUR.

VI. 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 €



VII. 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



VIII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Jaude - Citya Abry

 copropriété
  gérance
  location
  transaction



Vanessa Noel

Directrice

vnoel@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



12 rue Blatin,
63000 Clermont-Ferrand

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 470 avis

IX. 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



