

ETUDE LOCATIVE

LUMAE

Avenue des Rives du Parc - 30 128 GARONS

Livraison : T2 2027



I. LA VILLE



FRANCE > GARD (30) > GARONS (30128)



POPULATION



5 035
habitants



Evolution de la
population
36,4%



Indice de jeunesse
1.11



LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
104



Taux de Vacance
4.0 %



Locataires privés
27.6 %



Logements HLM
4.4 %



Propriétaires
66.2 %



REVENUS



Revenus
94



Chômage
14.6 %

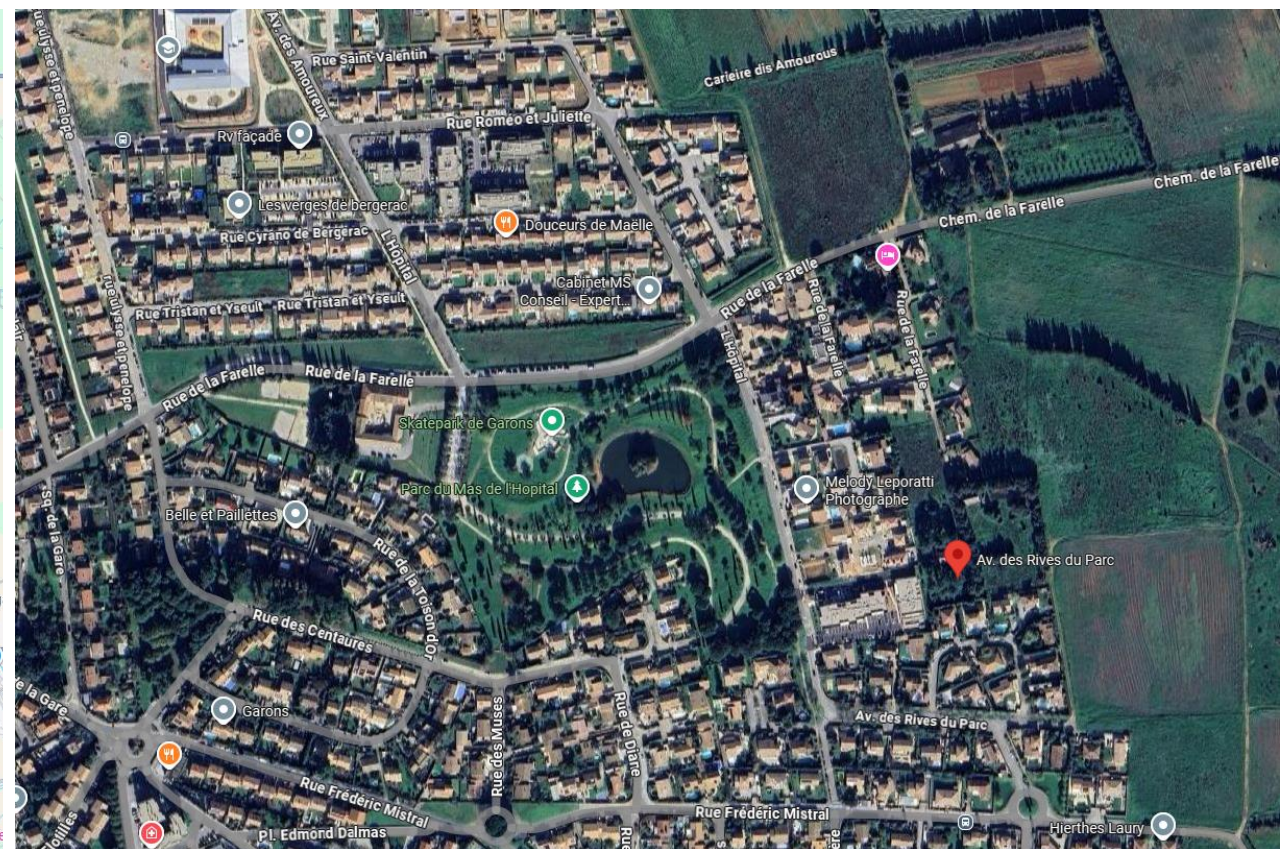
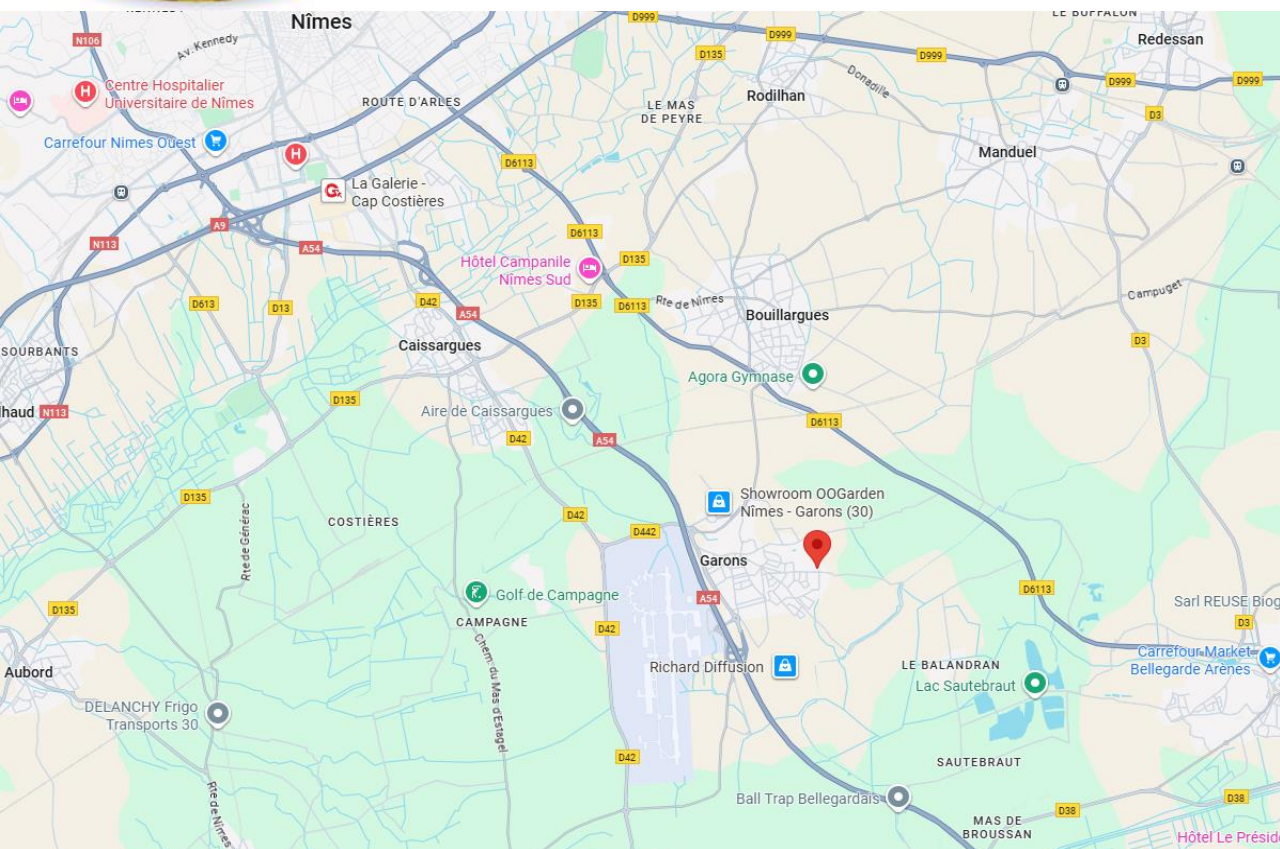
Source :



le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Gard, à **Garons**, petite commune à 10 km de Nîmes, qui bénéficie des commodités du quotidien (Mairie, Poste, commerces, restaurants, supermarché, cabinets médicaux dans un rayon de 4 min*), d'infrastructures scolaires (de la crèche au primaire à 3 min*, collège de Bouillargues à 4 km), et de loisirs (Parc du Mas de l' Hôpital à 5 min à pied, club de boxe, skatepark à 2 min**, médiathèque, complexe sportif, tennis, à 5 min**). Zone commerciale Super Caissargues à 9 min**, centre commercial Cap Costière et son cinéma, Polyclinique Grand Sud à 12 min*. Commune desservie par le réseau de bus nîmois TANGO, arrêt de bus à 3 min à pied, accès rapide à l' A54 en 5 min**, et aéroport de Nîmes-Alès à 6 min**.

*à vélo ou trottinette- **en voiture

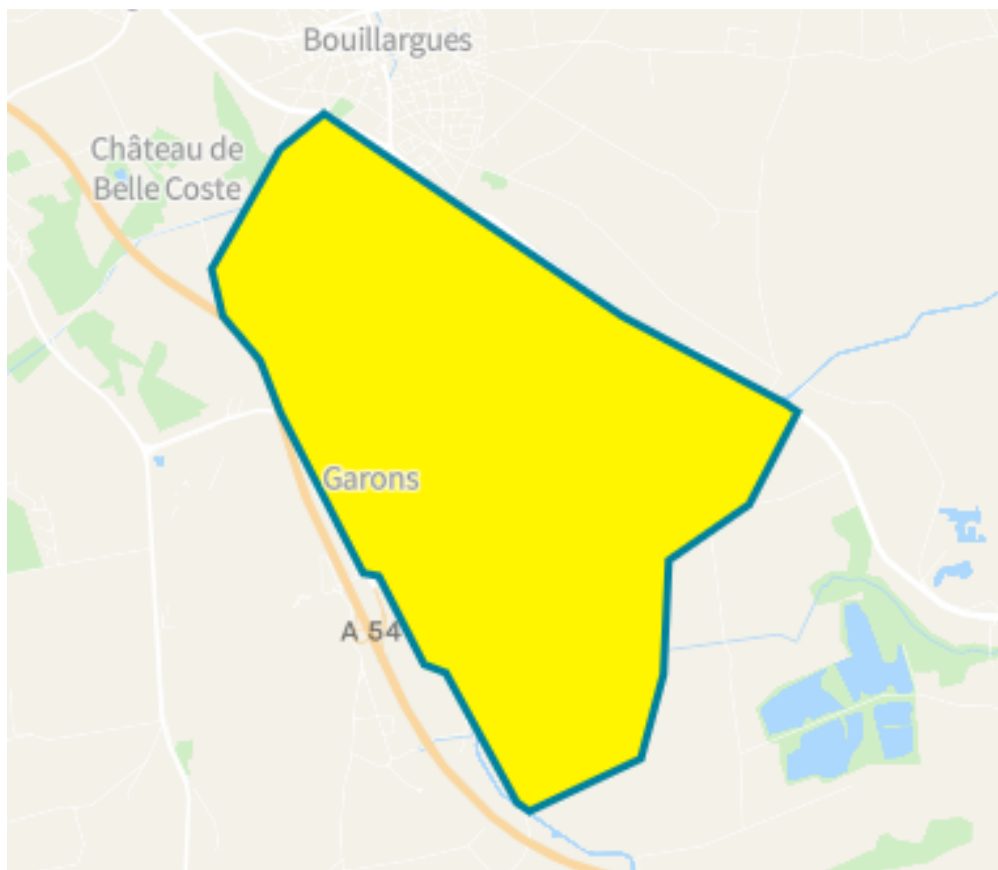
II. LE PROJET

Notre étude porte sur 12 maisons, réparties selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T3	6	65,3 m ²
T4	6	84,7 m ²
TOTAL	12	75,0 m ²

III. LES LOYERS

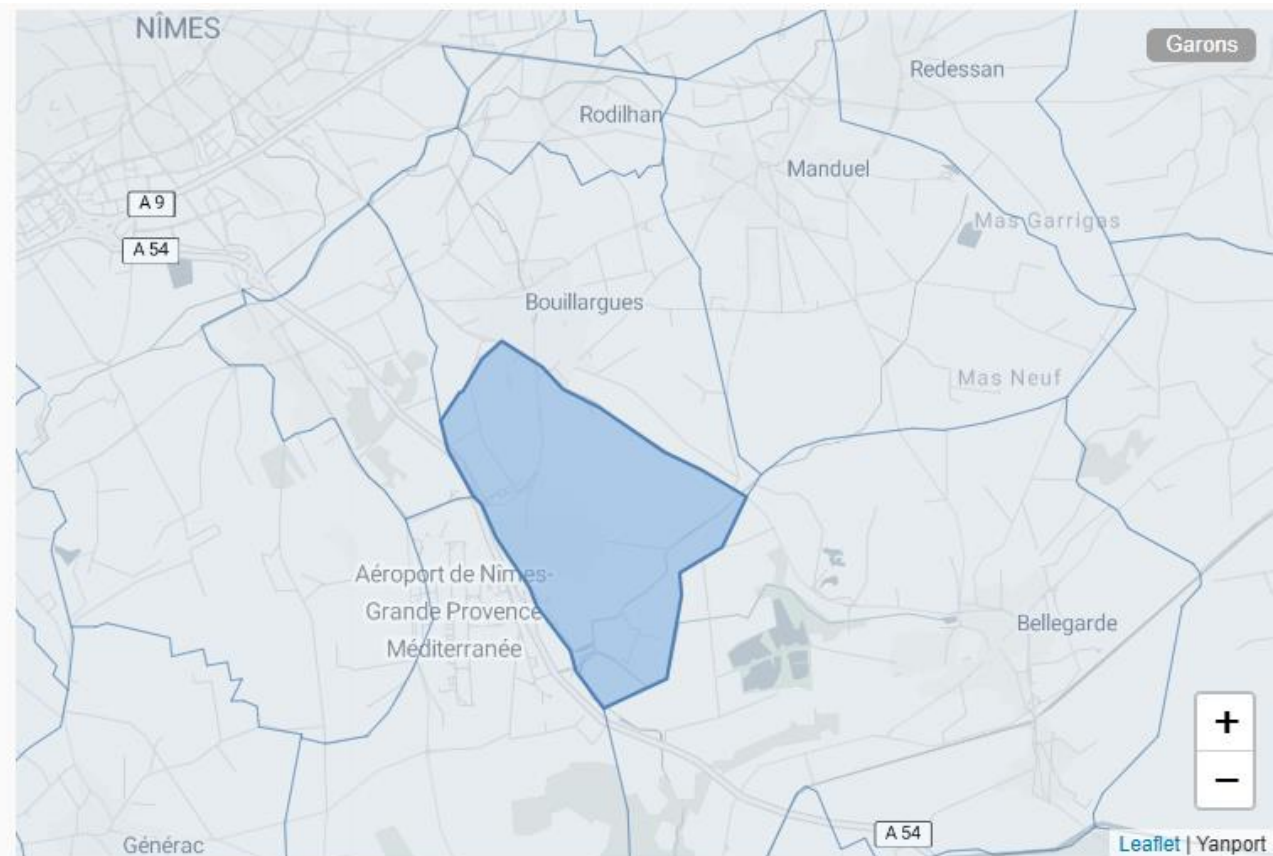
Loyers moyens CC observés sur GARONS – source Se Loger



III. LES LOYERS

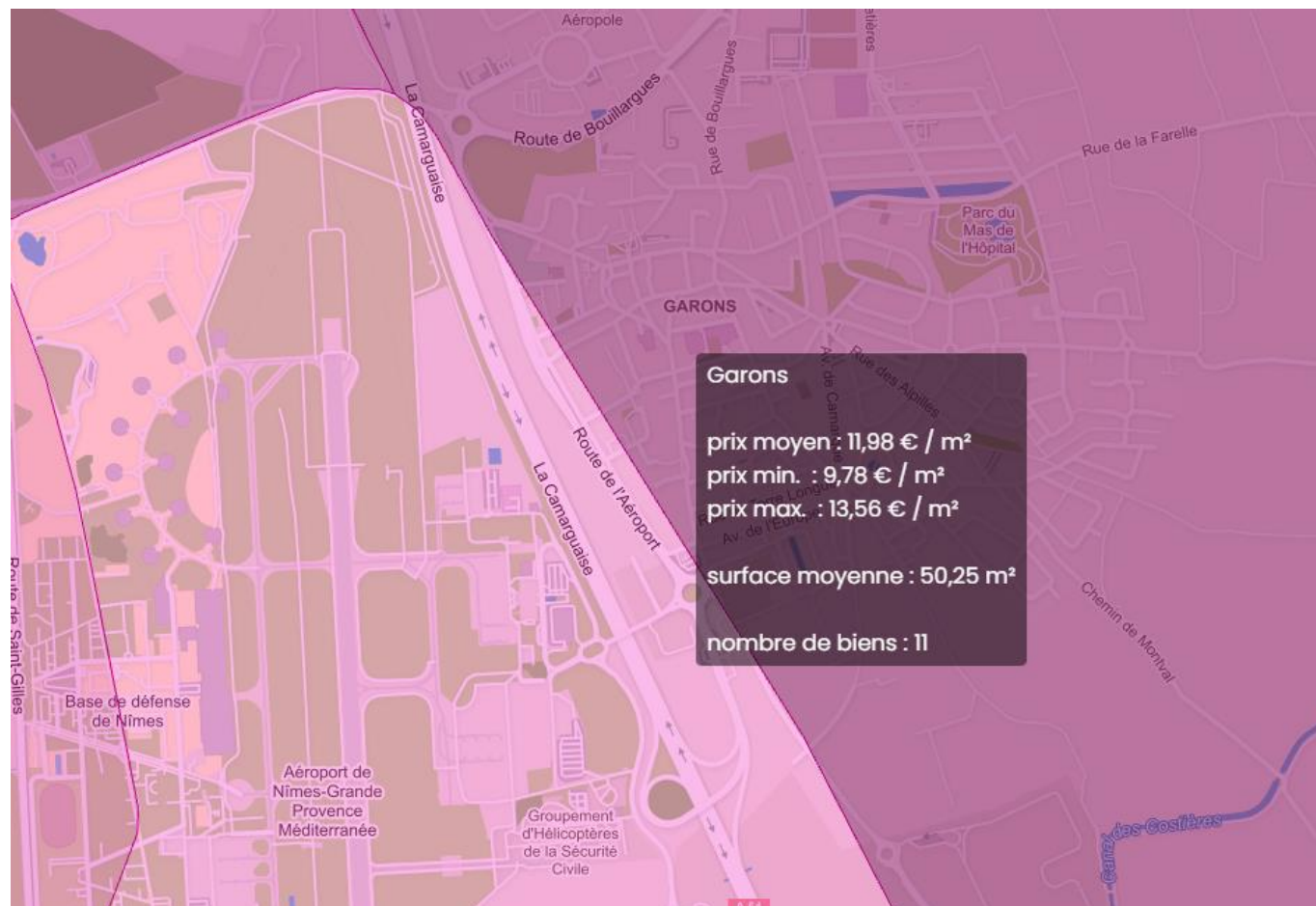
Loyers moyens HC observés sur GARONS – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
2p 34 m²	↗ 13,40 €/m² HC 	→ - jours 	<u>18 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 61 m²	→ 11,17 €/m² HC 	→ - jours 	<u>6 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 77 m²	→ 9,10 €/m² HC 	→ - jours 	<u>13 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 57 m²	→ 10,93 €/m² HC 	→ - jours 	<u>37 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur GARONS – 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, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage LLI :

B1

11,68 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
M01	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	15,46	12,16	
M02	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	28,45	19,14	
M03	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	18,02	12,73	
M04	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	31,32	19,14	
M05	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	19,94	12,73	
M06	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	34,09	19,14	
M07	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	21,75	12,73	
M08	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	37,09	19,14	
M09	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	23,94	12,73	
M10	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	39,74	19,14	
M11	T3	Maison	Duplex	Sud Trav	65,33		65,33	25,43	12,73	
M12	T4	Maison	Duplex	Sud Trav	84,72		84,72	41,83	19,14	

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER 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
755 €	880 €	60 €	940 €	14,4	1 015 €	15,5
910 €	1 085 €	60 €	1 145 €	13,5	1 240 €	14,6
755 €	885 €	60 €	945 €	14,5	1 015 €	15,5
910 €	1 085 €	60 €	1 145 €	13,5	1 240 €	14,6
755 €	885 €	60 €	945 €	14,5	1 015 €	15,5
910 €	1 085 €	60 €	1 145 €	13,5	1 240 €	14,6
755 €	885 €	60 €	945 €	14,5	1 015 €	15,5
910 €	1 085 €	60 €	1 145 €	13,5	1 240 €	14,6
755 €	885 €	60 €	945 €	14,5	1 015 €	15,5
910 €	1 090 €	60 €	1 150 €	13,6	1 245 €	14,7
755 €	885 €	60 €	945 €	14,5	1 015 €	15,5
910 €	1 090 €	60 €	1 150 €	13,6	1 250 €	14,8

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Garons, commune attractive et bien desservie, à proximité immédiate de Nîmes, qui dispose de commerces et d'écoles.

Cette opération répond parfaitement aux attentes en proposant des maisons duplex avec jardins et terrasses, prestations recherchées par les familles.

V. 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



VI. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Péri

 copropriété
  gérance
  location
  transaction



Yannick Aguera

Directeur

yaguera@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



7 place Gabriel Péri,
30000 Nîmes

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 490 avis

VII. 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



