

ETUDE LOCATIVE

SQUARE VOLTAIRE

23 boulevard Voltaire – 21 000 DIJON

Livraison : T4 2026



I. LA VILLE



FRANCE > CÔTE-D'OR (21) > DIJON (21000-21100)

Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
B1	OUI	11,31 €/m ²	NON	-

POPULATION

159 106
habitants



Evolution de la
population
6,2%



Indice de jeunesse
0.98

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
108



Taux de Vacance
74 %



Locataires privés
435 %



Logements HLM
14.6 %



Propriétaires
39.6 %

REVENUS



Revenus
91



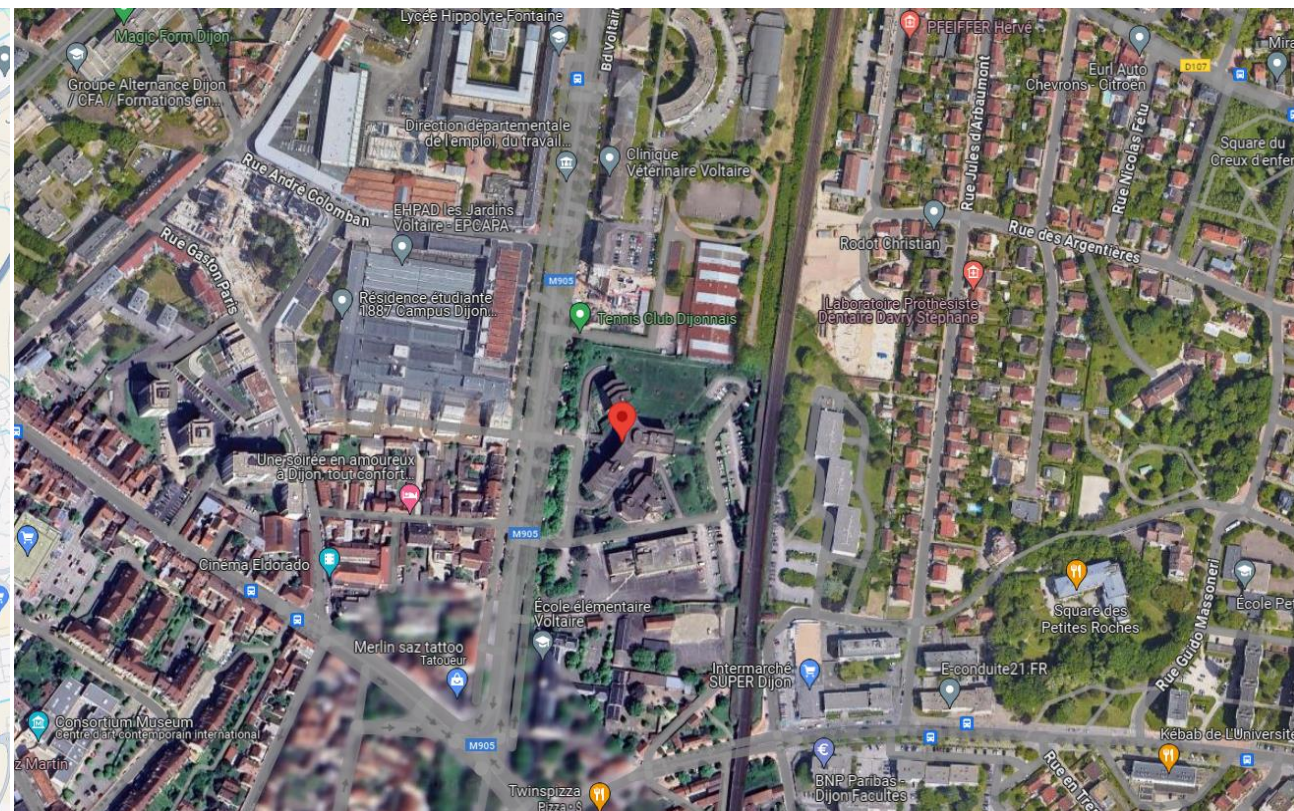
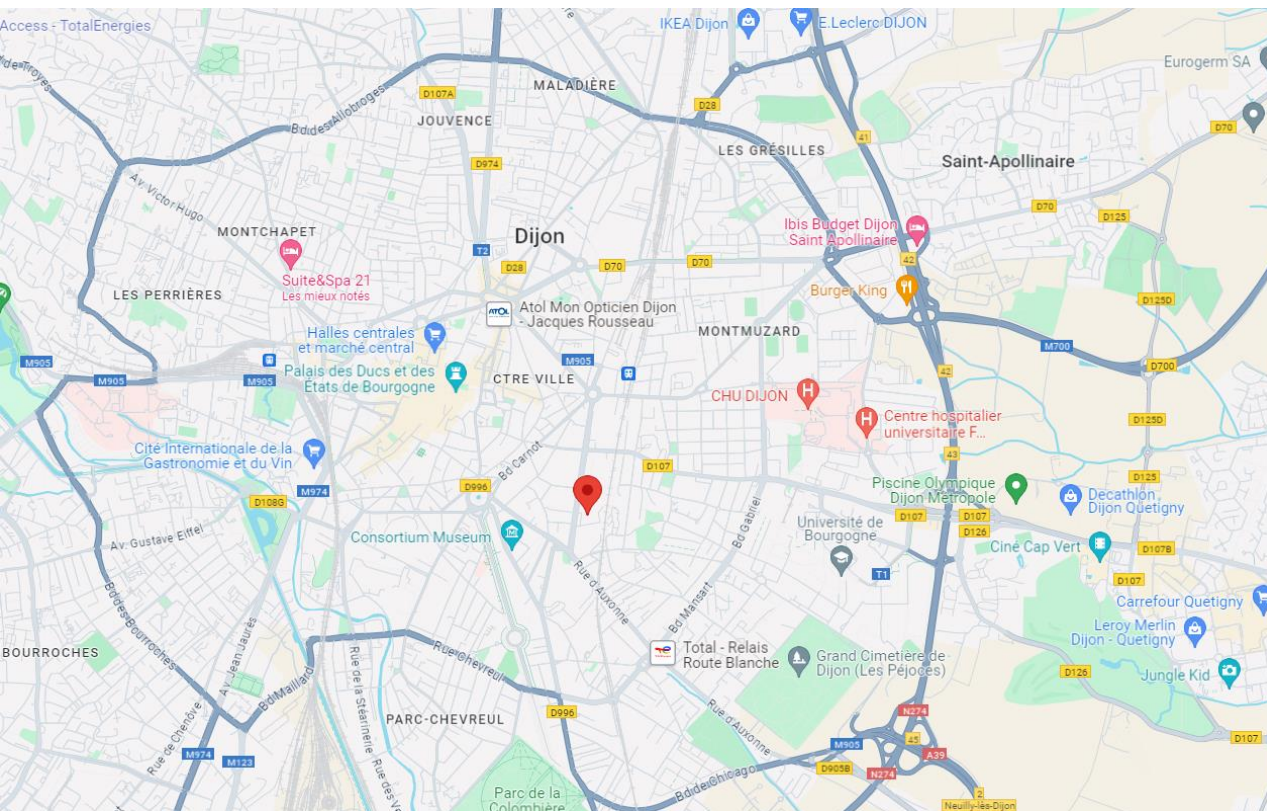
Chômage
14.2 %

Source :

Li le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



II. LE PROJET



Le projet est situé à 5 min** du centre-ville de **Dijon**, commune la plus peuplée de la Côte-d'Or, proche des commodités (commerces de proximité, 2 supermarchés, restaurants, banques, dans un rayon de 7 min*, cabinets médicaux à 5 min**, CHU à 10 min en bus), des infrastructures scolaires (élémentaire à 4 min*, lycée à 8 min*), d' études supérieures (école de commerce et management ECM, CFA à 8 min*, Université de Bourgogne, IUT, écoles d' ingénieurs à 5 à 7 min**), et de loisirs (club de tennis à 2 min*, cinéma à 5 min*, club d'arts martiaux, stade à 6 min*). Desserte : arrêts de bus (L5-L8) « De Musset » à 5 min*, (L3-L6-L8) « Lycée Fontaine » à 6 min*, desservant le centre ville et le campus universitaire, gare TER/TGV à 10 min*** permettant de rallier Paris en 1h30 ou Zurich en 2h30, accès rapide aux axes routiers rocade en 6 min*** et A39 en 8 min***, aéroport Dijon-Bourgogne à 10 min***.

à pied-**à vélo ou trottinette-***en voiture

II. LE PROJET

Le projet est composé de 36 logements répartis sur un bâtiment en R+6, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 36 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	12	42,3 m ²
T3	16	66,3 m ²
T4	7	86,0 m ²
T5	1	95,9 m ²
TOTAL	36	63,0 m ²

II. LE PROJET

Prestations :

- Revêtement de sol souple dans les pièces principales, carrelage dans les autres pièces, pose sur résilient acoustique.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage isolant thermique et acoustique, à retardateur d'effraction en RDC.
- Volets roulants à manœuvre manuelle.
- Production d'eau chaude et chauffage alimentée par le réseau de chaleur urbain collectif.
- Porte palière iso blindée anti effraction dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P* et de paumelles anti dégondables.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes. WC suspendu.
- Ascenseur desservant tous les niveaux, sécurisé par badge Vigik.
- Salle de coworking en RDC, laverie équipée de 2 machines à laver et 2 sèche-linge, système de vidéosurveillance.
- Espaces verts dotés d'une aire de pique-nique, d'un abri cycle et de bacs à compost.
- Portail d'accès véhicules télécommandé.
- Accès résidence sécurisé par badge Vigik et vidéophone.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale).

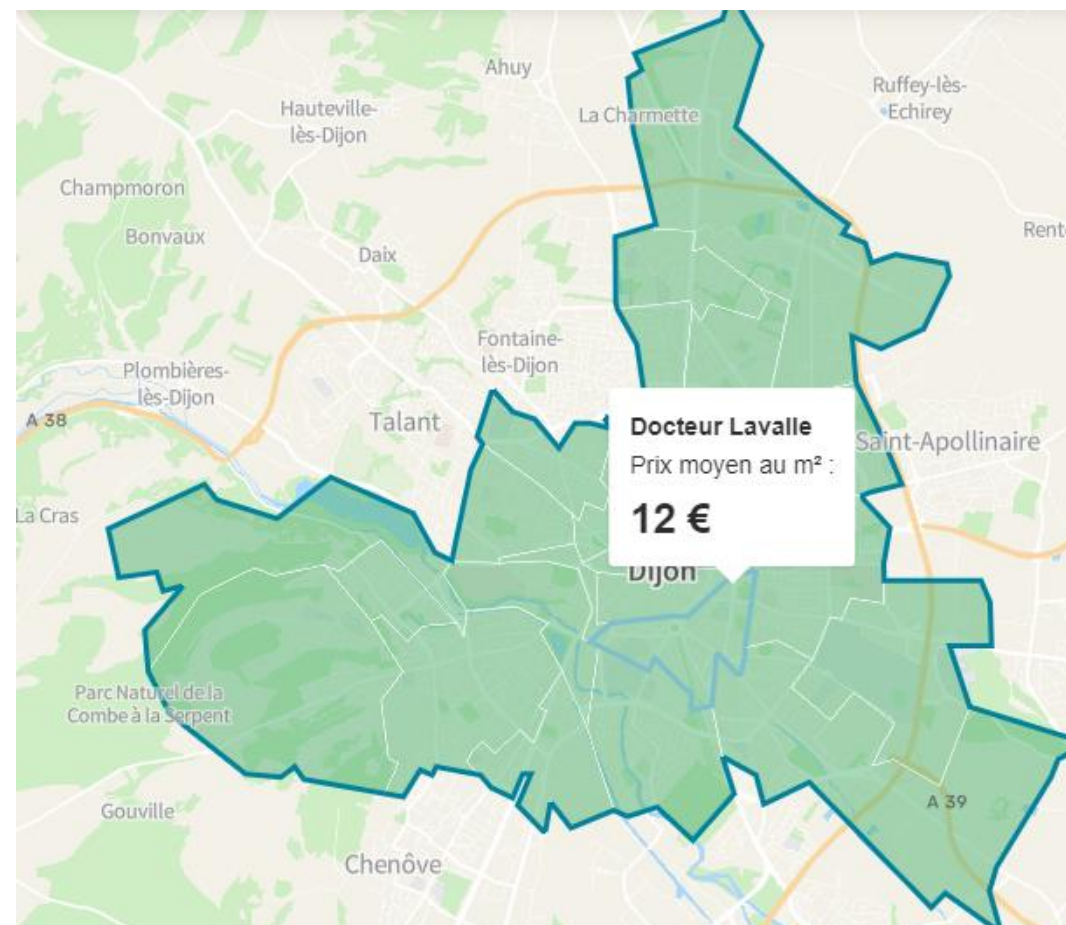
III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
ADIM LYON	1887 - Logements collectifs - Site Terrot	11/2021 : En plus des 302 logements collectifs, on trouvera également sur place une résidence étudiante de 146 logements, une résidence jeunes actifs de 142 logements, un Ehpad de 165 chambres, 15 logements adaptés aux seniors, une école spéciale d'architecture qui accueillera 500 élèves et un resta	21000	Dijon	2024/2025	40 290	302	42 m
NEXITY RHONE BOURGOGNE AUVERGNE	1887 - Logements collectifs - Site Terrot	11/2021 : En plus des 302 logements collectifs, on trouvera également sur place une résidence étudiante de 146 logements, une résidence jeunes actifs de 142 logements, un Ehpad de 165 chambres, 15 logements adaptés aux seniors, une école spéciale d'architecture qui accueillera 500 élèves et un resta	21000	Dijon	2024/2025	40 290	302	42 m

IV. LES LOYERS

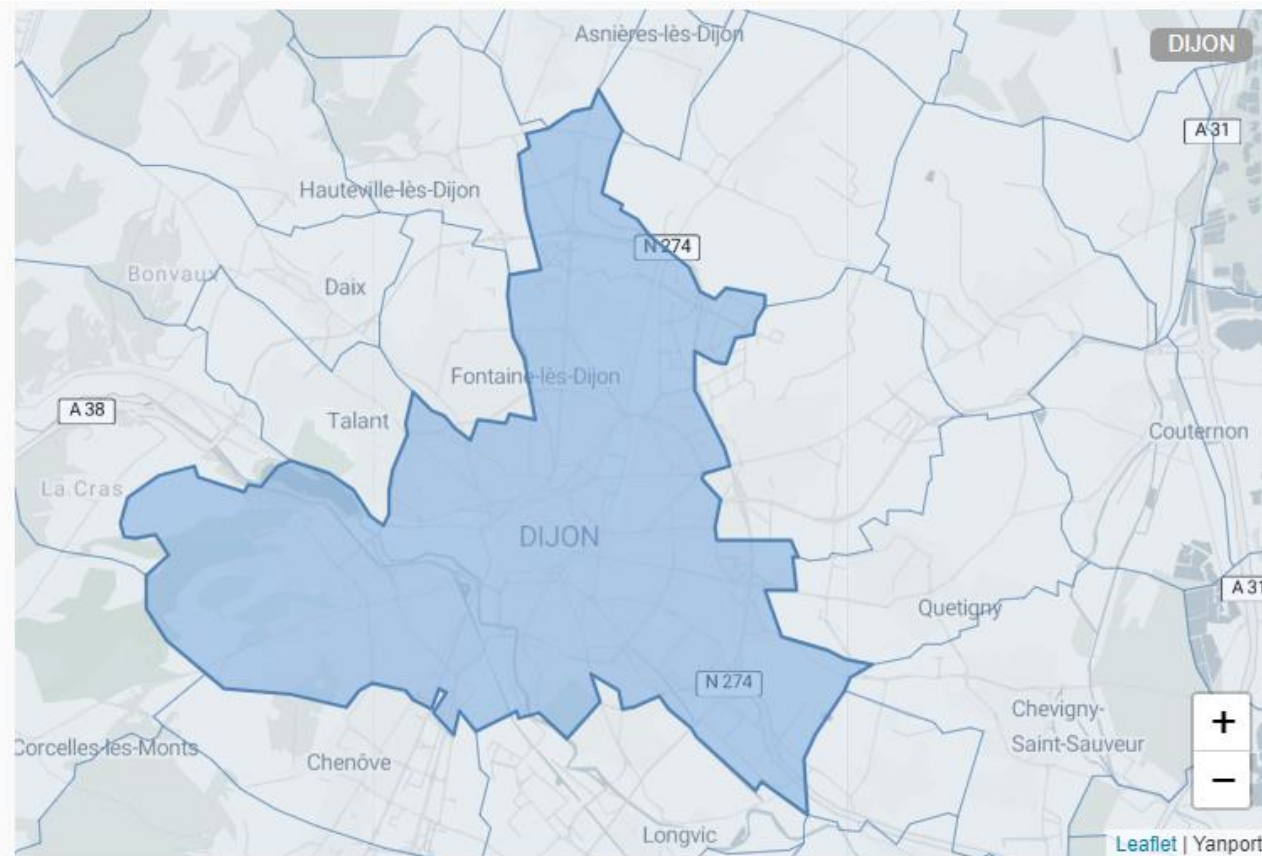
Loyers moyens CC observés sur DIJON – source Se Loger



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur DIJON – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 25 m²	→ 14,22 €/m² HC 	 365 jours 	<u>2 200 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 43 m²	→ 11,63 €/m² HC 	 2,1 ans 	<u>2 744 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 63 m²	→ 10,06 €/m² HC 	 2,4 ans 	<u>2 076 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 80 m²	 8,66 €/m² HC 	 2,4 ans 	<u>784 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 113 m²	→ 8,49 €/m² HC 	 2,6 ans 	<u>241 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 46 m²	→ 11,06 €/m² HC 	 2,1 ans 	<u>8 045 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur DIJON – 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 PINEL : B1

valeur : 11,31 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	SHAB	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking	Parking
LC001	T2	C	RDC	NO	42,08			42,08		15,21	PKS1	
LC002	T4	C	RDC	NO/SE	87,14			87,14		31,47	PKS52	
LC003	T3	C	RDC	NO / SE	66,03			66,03		14,75	PKS61	
LC004	T2	C	RDC	NO	35,32			35,32		11,50		
LC101	T2	C	1	NO	42,08	10,04		47,10			PKS2	
LC102	T4	C	1	NO/SE	87,14	18,41		95,14			PKS53	
LC103	T3	C	1	SE	66,62	13,62		73,43			PKS60	
LC104	T3	C	1	SE	66,56	19,53		74,56			PKS4	
LC105	T3	C	1	NO/SE	65,88	18,45		73,88			PKS5	
LC106	T2	C	1	NO	43,88	6,85		47,31			PKS3	
LC201	T2	C	2	NO	42,08	11,02		47,59			PKS86	
LC202	T4	C	2	NO/SE	87,14	17,29		95,14			PKS54	
LC203	T3	C	2	SE	66,62	20,09		74,62			PKS6	
LC204	T3	C	2	SE	66,56	14,25		73,69			PKS7	
LC205	T3	C	2	NO/SE	65,86	17,87		73,86			PKS8	
LC206	T2	C	2	NO	43,87	6,97		47,36			PK87	
LC301	T2	C	3	NO	42,08	9,22		46,69			PKS17	
LC302	T4	C	3	NO/SE	87,14	15,03		94,66			PKS55	
LC303	T3	C	3	SE	66,62	14,85		74,05			PKS9	
LC304	T3	C	3	SE	66,56	13,17		73,15			PKS10	
LC305	T3	C	3	NO/SE	65,94	17,73		73,94			PKS11	

LOYERS NON MEUBLÉS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
547 €	665 €	50 €	715 €	17,0	845 €	20,1
906 €	1 165 €	50 €	1 215 €	13,9	1 445 €	16,6
739 €	950 €	50 €	1 000 €	15,1	1 190 €	18,0
479 €	650 €		650 €	18,4	780 €	22,1
585 €	685 €	50 €	735 €	17,5	870 €	20,7
968 €	1 210 €	50 €	1 260 €	14,5	1 500 €	17,2
797 €	1 010 €	50 €	1 060 €	15,9	1 260 €	18,9
801 €	1 025 €	50 €	1 075 €	16,2	1 280 €	19,2
802 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,2	1 265 €	19,2
588 €	675 €	50 €	725 €	16,5	860 €	19,6
592 €	695 €	50 €	745 €	17,7	880 €	20,9
968 €	1 210 €	50 €	1 260 €	14,5	1 500 €	17,2
801 €	1 025 €	50 €	1 075 €	16,1	1 280 €	19,2
800 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,0	1 265 €	19,0
801 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,2	1 265 €	19,2
589 €	675 €	50 €	725 €	16,5	860 €	19,6
586 €	690 €	50 €	740 €	17,6	875 €	20,8
963 €	1 200 €	50 €	1 250 €	14,3	1 490 €	17,1
803 €	1 020 €	50 €	1 070 €	16,1	1 270 €	19,1
794 €	1 005 €	50 €	1 055 €	15,9	1 255 €	18,9
802 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,2	1 265 €	19,2

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 11,31 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	SHAB	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking	Parking
LC306	T2	C	3	NO	43,87	8,6		48,17			PKS16	
LC401	T2	C	4	NO	42,08	10,04		47,10			PKS88	
LC402	T4	C	4	NO/SE	87,14	19,85		95,14			PKS90	PKS91
LC403	T3	C	4	SE	66,62	13,74		73,49			PKS12	
LC404	T3	C	4	SE	66,56	20,99		74,56			PKS13	
LC405	T3	C	4	NO/SE	65,88	19,74		73,88			PKS14	
LC406	T2	C	4	NO	43,87	8,44		48,09			PKS89	
LC501	T2	C	5	NO	42,08	9,83		47,00			PKS18	
LC502	T4	C	5	NO/SE	87,14	17,29		95,14			PKS56	PKS57
LC503	T3	C	5	SE	66,62	21,59		74,62			PKS94	
LC504	T3	C	5	SE	66,56	13,17		73,15			PKS95	
LC505	T3	C	5	NO/SE	65,88	16,9		73,88			PKS96	
LC506	T2	C	5	NO	43,87	9,37		48,56			PKS15	
LC601	T5	C	6	SE/NO	95,92	112,4		103,92			GA92	PKS93
LC602	T4	C	6	SE/NO	79,48	42,19		87,48			PKS58	PKS59

LOYERS NON MEUBLÉS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
593 €	690 €	50 €	740 €	16,9	875 €	19,9
585 €	700 €	50 €	750 €	17,8	890 €	21,2
968 €	1 210 €	90 €	1 300 €	14,9	1 540 €	17,7
797 €	1 010 €	50 €	1 060 €	15,9	1 260 €	18,9
801 €	1 025 €	50 €	1 075 €	16,2	1 280 €	19,2
802 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,2	1 265 €	19,2
598 €	695 €	50 €	745 €	17,0	880 €	20,1
584 €	710 €	50 €	760 €	18,1	900 €	21,4
968 €	1 210 €	90 €	1 300 €	14,9	1 540 €	17,7
801 €	1 025 €	50 €	1 075 €	16,1	1 280 €	19,2
794 €	1 005 €	50 €	1 055 €	15,9	1 255 €	18,9
802 €	1 015 €	50 €	1 065 €	16,2	1 265 €	19,2
598 €	710 €	50 €	760 €	17,3	900 €	20,5
1 034 €	1 320 €	90 €	1 410 €	14,7	1 670 €	17,4
910 €	1 110 €	90 €	1 200 €	15,1	1 420 €	17,9

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé dans une commune où la demande locative est forte.

Dijon accueille 18 000 entreprises dans son agglomération ce qui en fait un bassin d'emploi important.

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

VII. LES AMBIANCES



Ambiance
Eden Nature



Ambiance
Contemporain



VIII. NOUVEAUTÉ JUIN 2024

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



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

IX. 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.

Prestation 100 % défiscalisable



X. 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



XI. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



CITYA GESSY VERNE IMMOBILIER

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 209 avis
avis général

 ★★★★★ 201 avis
avis en gérance

17 rue de la Poste,
21000 Dijon

[Voir sur la carte](#)

[Afficher le numéro](#)

[Contacter](#)

Lundi	9h - 19h
Mardi	9h - 19h
Mercredi	9h - 19h
Jeudi	9h - 19h
Vendredi	9h - 19h
Samedi	9h - 12h / 14h - 18h
Dimanche	Fermé

XII. 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



Nadine VELTZ
Responsable Développement - Est

nveltz@citya.com
Port : 06 19 50 89 31

