

ETUDE LOCATIVE

DOMAINE VERT PROVENCE TRANCHE2

avenue du Général Raoul Salan – 13 700 MARIGNANE

Livraison : T2 2028



I. LA VILLE



FRANCE > BOUCHES-DU-RHÔNE (13) > MARIGNANE (13700)

POPULATION

32 515
habitants



Evolution de la
population
-4.4%



Indice de jeunesse
0.92

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
147



Taux de Vacance
73 %



Locataires privés
26.8 %



Logements HLM
11.6 %



Propriétaires
59.2 %

REVENUS



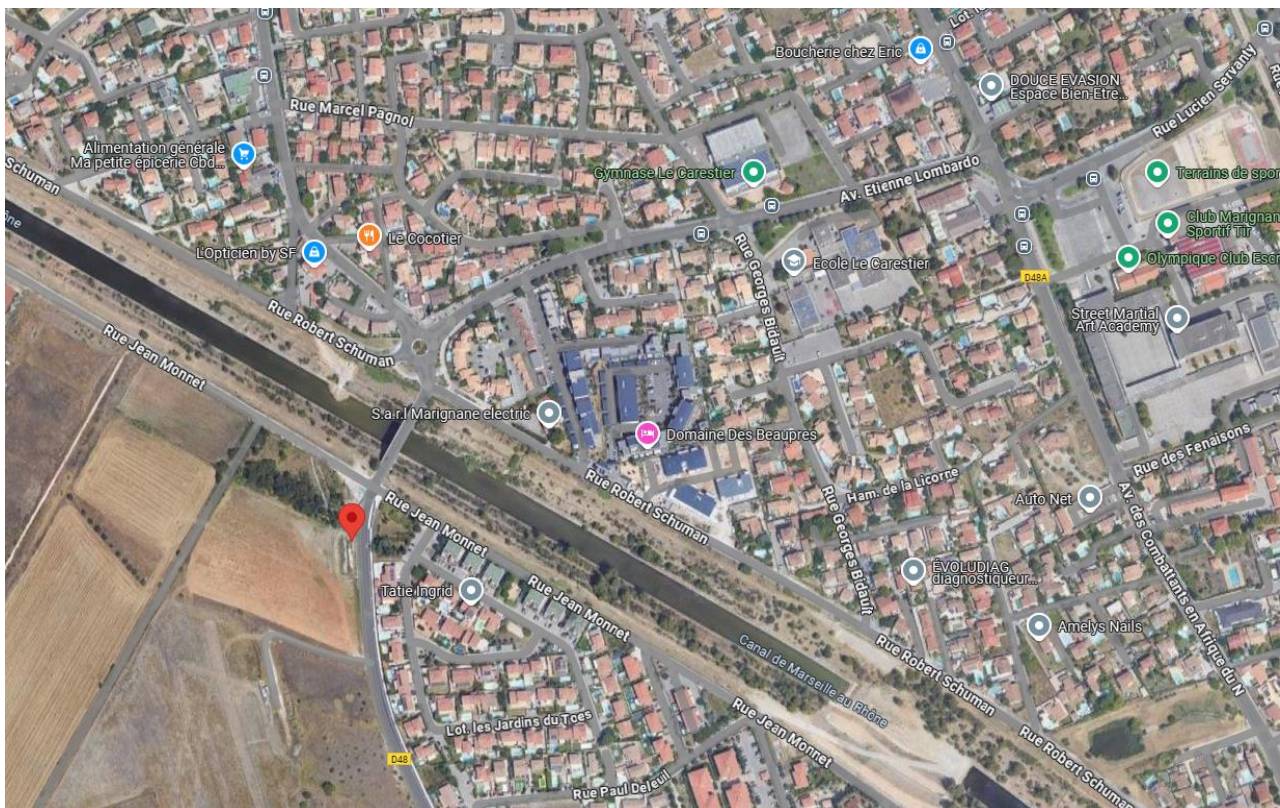
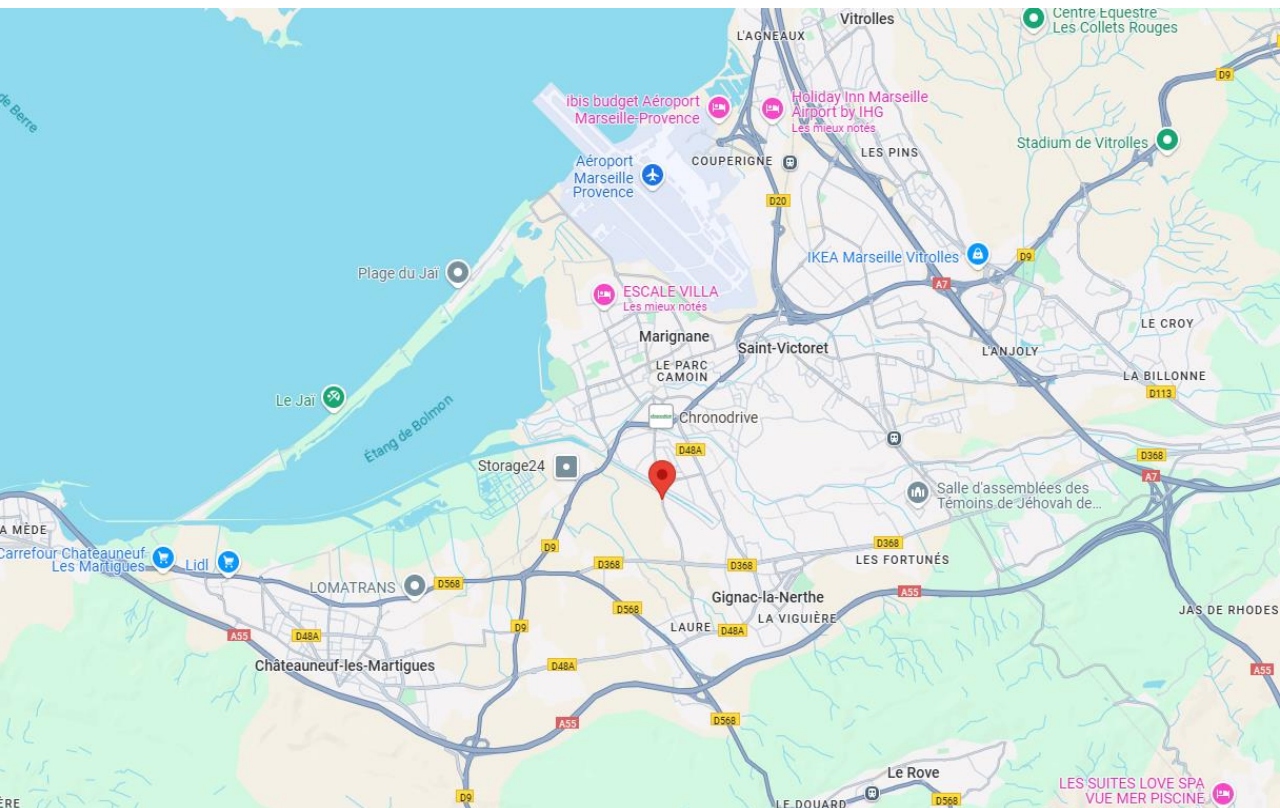
Revenus
84



Chômage
13.8 %

Source :

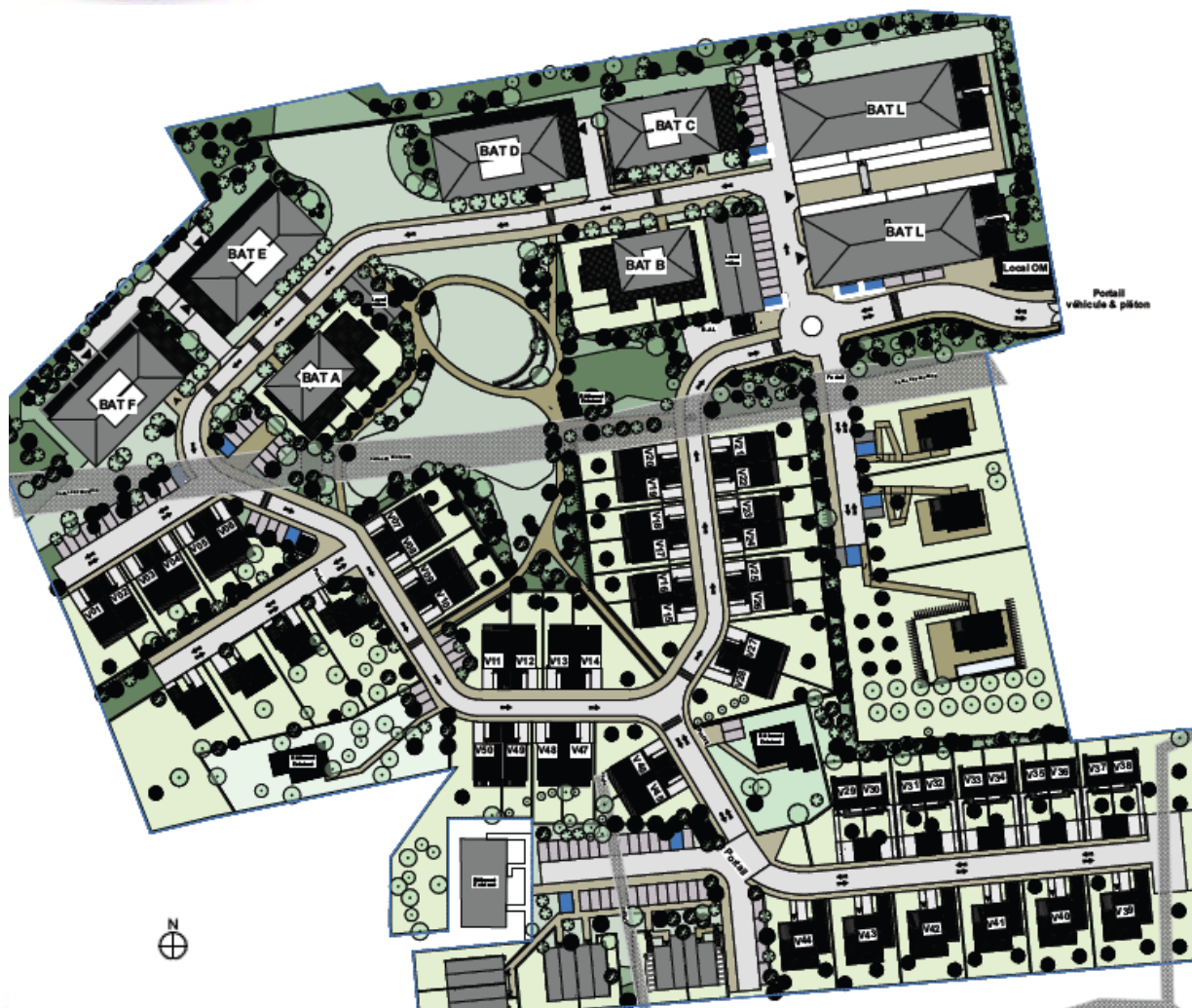
II. LE PROJET



Le projet est situé dans les Bouches-du-Rhône, au bord du canal de Marignane, commune bénéficie de toutes les commodités (commerces de proximité, cabinets médicaux, dans un rayon de 6 min*, hôpital à 2 min***, restaurants, supermarchés, banque, à 4 min***,) d'infrastructures scolaires (primaire à 7 min*, collège à 7 min**, lycée à 9 min**), et de loisirs (complexe sportif, stade, escrime, stand de tir, arts martiaux, à 10 min*). Proche des bassins d'emploi : zac des Florides (4 min***), La Mède (13 min***), et Lavéra (20 min***).
Desserte : arrêt de bus (6-659) « Toes-Canestier » à 4 min*, gare TER Pas des Lanciers à 8 min*** desservant Marseille-St Charles en 15 min, accès rapide aux axes autoroutiers A55 (5 min***), et A7 (8 min***), aéroport Marseille-Provence à 13 min***.

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

II. LE PROJET



Ce projet est composé de maisons individuelles, de logements collectifs répartis sur 8 bâtiments, et de stationnements.

Notre étude porte sur 30 logements des bât. E et F, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	1	31,5 m ²
T2	11	43,3 m ²
T3	16	60,7 m ²
T4	2	84,5 m ²
TOTAL	30	54,9 m²

III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur MARIGNANE – source Se Loger

Prix de location au m2 **Marignane**

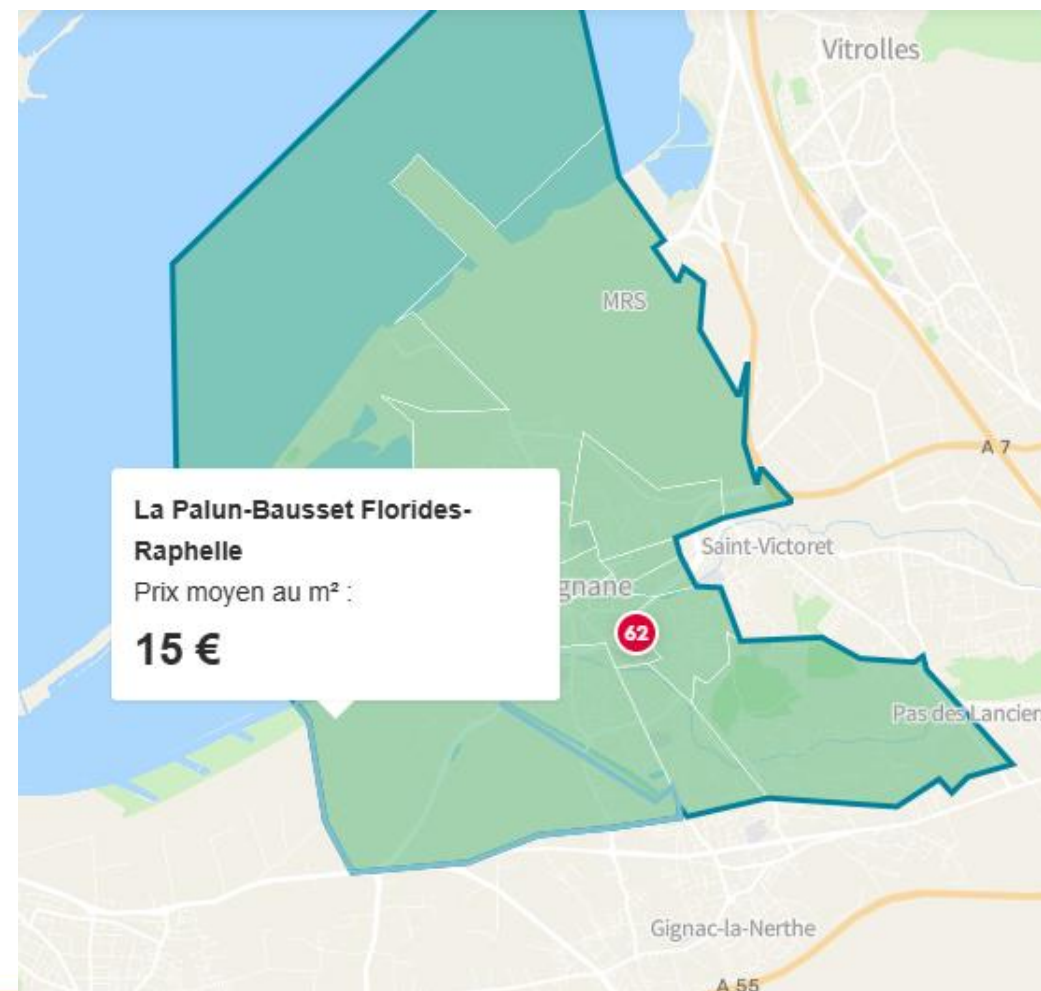
Données SeLoger septembre 2025

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

15 €

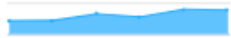
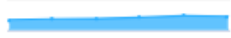
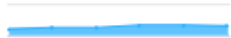
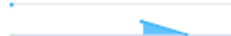
Prix bas : 10 €

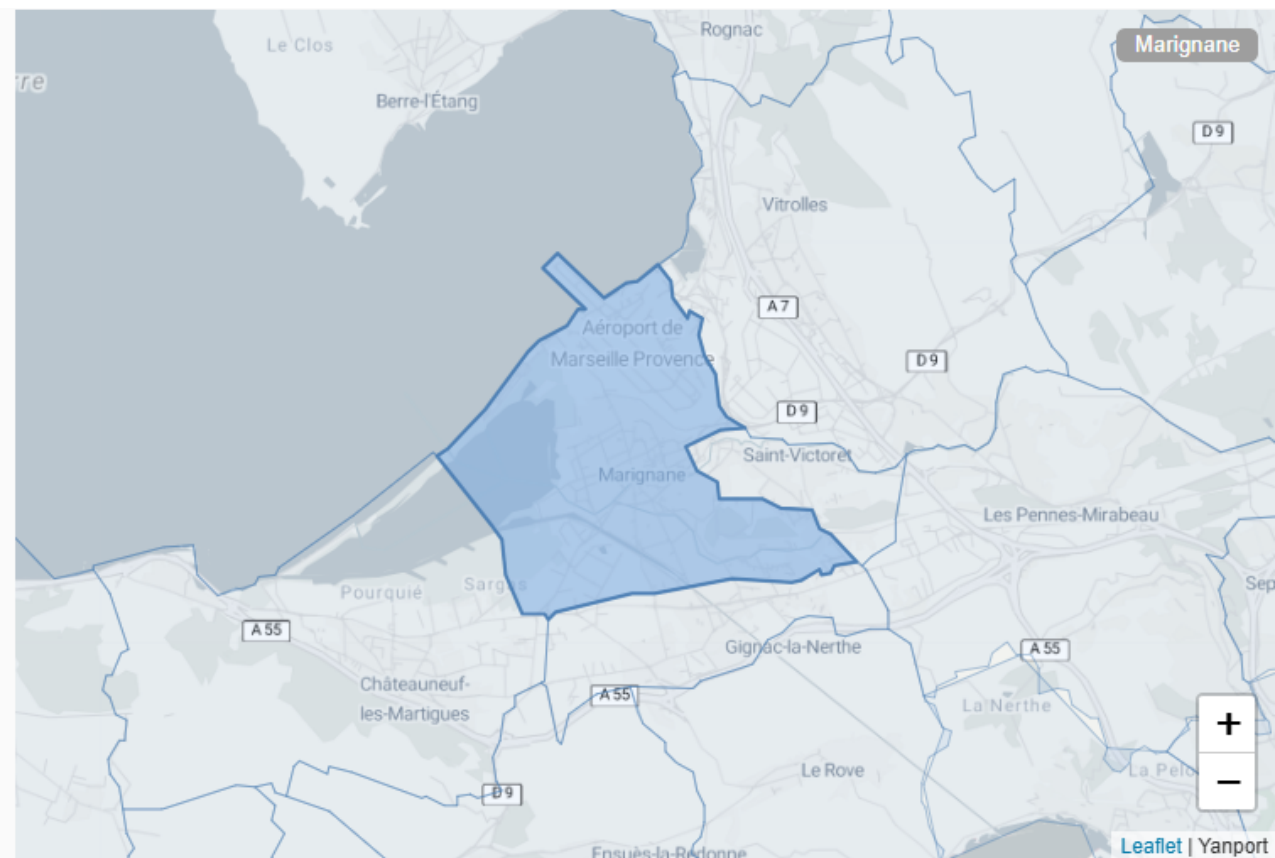
Prix haut : 23 €



III. LES LOYERS

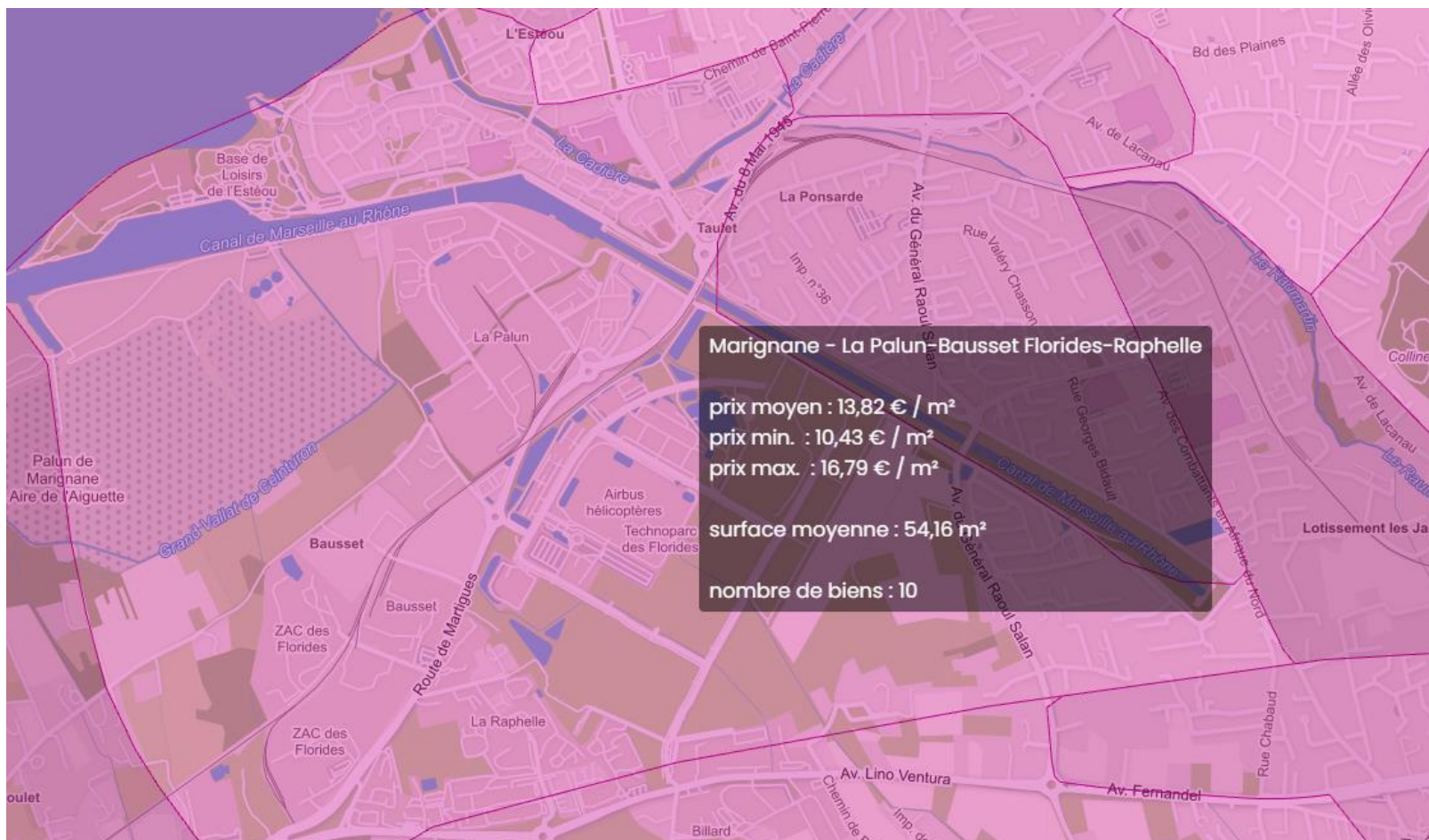
Loyers moyens HC observés sur MARIGNANE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 29 m²	→ 17,64 €/m² HC 	→ 3,0 ans 	<u>89 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 43 m²	→ 14,46 €/m² HC 	↗ 3,3 ans 	<u>187 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 62 m²	→ 12,00 €/m² HC 	→ 2,4 ans 	<u>173 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 74 m²	→ 10,31 €/m² HC 	→ 1,2 ans 	<u>63 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 90 m²	→ 11,02 €/m² HC 	→ - jours 	<u>8 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 53 m²	→ 13,25 €/m² HC 	↗ 3,0 ans 	<u>520 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur MARIGNANE – 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 :

A

valeur : 14,49 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondé- ble	Parking
E001	T1	E	RDC	S	31,47			31,47			1
E002	T3	E	RDC	S O	63,63			63,63		24,65	1
E003	T3	E	RDC	O	63,05			63,05		44,8	1
E004	T3	E	RDC	N	53,03			53,03		33,76	1
E005	T3	E	RDC	N E	64,99			64,99		43,18	1
E006	T2	E	RDC	S	49,21			49,21		21,97	1
E007	T2	E	RDC	S	37,29			37,29		18,2	1
E101	T2	E	R+1	S	42,5		7,83	46,42			1
E102	T3	E	R+1	S O	63,63		10,28	68,13			1
E103	T3	E	R+1	N O	63,07		10,34	67,57			1
E104	T3	E	R+1	N	53,03		6,2	56,13			1
E105	T3	E	R+1	N E	64,81		10,08	69,31			1
E106	T2	E	R+1	S E	49,22		8,2	53,32			1
E107	T2	E	R+1	S	37,35		9,03	41,85			1
E201	T4	E	R+2	S O	84,45		114,07	88,95			1

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
547 €	400 €	70 €	470 €	14,9	570 €	18,1
921 €	820 €	70 €	890 €	14,0	990 €	15,6
913 €	790 €	70 €	860 €	13,6	960 €	15,2
814 €	780 €	70 €	850 €	16,0	950 €	17,9
932 €	840 €	70 €	910 €	14,0	1 010 €	15,5
777 €	720 €	70 €	790 €	16,1	890 €	18,1
648 €	650 €	70 €	720 €	19,3	820 €	22,0
746 €	620 €	70 €	690 €	16,2	790 €	18,6
967 €	800 €	70 €	870 €	13,7	970 €	15,2
959 €	800 €	70 €	870 €	13,8	970 €	15,4
845 €	750 €	70 €	820 €	15,5	920 €	17,3
974 €	800 €	70 €	870 €	13,4	970 €	15,0
818 €	700 €	70 €	770 €	15,6	870 €	17,7
697 €	585 €	70 €	655 €	17,5	755 €	20,2
1 172 €	1 100 €	70 €	1 170 €	13,9	1 250 €	14,8

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI :

A

valeur : 14,49 €/ m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondé- ble	Parking
E202	T3	E	R+2	N	53,03		6,2	56,13			1
E203	T3	E	R+2	N E	64,81		10,29	69,31			1
E204	T2	E	R+2	S E	49,22		8,2	53,32			1
E205	T2	E	R+2	S	37,35		9,03	41,85			1
F001	T2	F	RDC	S	37,34			37,34		18,2	1
F002	T2	F	RDC	S O	49,64			49,64		22,14	1
F003	T3	F	RDC	N O	65,29			65,29		43,6	1
F004	T3	F	RDC	N	53,03			53,03		33,77	1
F005	T3	F	RDC	N	63,44			63,44		44,82	1
F006	T3	F	RDC	S E	63,56			63,56		24,66	1
F101	T2	F	RDC	S	37,34			37,34		9,03	1
F102	T2	F	RDC	S O	49,63			49,63		8,32	1
F103	T3	F	RDC	N O	65,29			65,29		10,44	1
F104	T3	F	RDC	N	53,03			53,03		6,2	1
F105	T4	F	RDC	E	84,59			84,59		114,36	1

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
845 €	755 €	70 €	825 €	15,6	925 €	17,4
974 €	805 €	70 €	875 €	13,5	975 €	15,0
818 €	705 €	70 €	775 €	15,7	875 €	17,8
697 €	585 €	70 €	655 €	17,5	755 €	20,2
649 €	650 €	70 €	720 €	19,3	820 €	22,0
776 €	720 €	70 €	790 €	15,9	890 €	17,9
936 €	845 €	70 €	915 €	14,0	1 015 €	15,5
814 €	780 €	70 €	850 €	16,0	950 €	17,9
919 €	830 €	70 €	900 €	14,2	1 000 €	15,8
920 €	820 €	70 €	890 €	14,0	990 €	15,6
649 €	580 €	70 €	650 €	17,4	750 €	20,1
776 €	700 €	70 €	770 €	15,5	870 €	17,5
936 €	830 €	70 €	900 €	13,8	1 000 €	15,3
814 €	750 €	70 €	820 €	15,5	920 €	17,3
1 127 €	1 100 €	70 €	1 170 €	13,8	1 250 €	14,8

IV. 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



V. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Sogema

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Julie Bouhaouche

Directrice

jbouhaouche@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



1 avenue du Maréchal Juin,
13700 Marignane

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 342 avis

VI. 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

	Sarah KAOULA Responsable Développement Provence skaoula@citya.com Port : 07 61 94 37 19	
---	---	--

