



EXPERTISE LOCATIVE

L'ESTRAN / VINCI IMMOBILIER / FOURAS
Livraison : 2027 T3

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	H001	H	RDC	42,84	(1)				6,80		
☒	H002	H	RDC	42,84	(1)				6,80		
☒	H003	H	RDC	42,84	(1)				8,00		
☒	H005	H	RDC	42,70	(1)				6,80		
☒	H006	H	RDC	42,70	(1)				6,80		
☒	H007	H	RDC	42,97	(1)				6,80		
☒	H102	H	1	42,70	(1)					6,27	
☒	H103	H	1	42,65	(1)					6,27	
☒	H104	H	1	42,70	(1)					7,22	
☒	H106	H	1	42,84	(1)					6,27	
☒	H107	H	1	42,70	(1)					6,27	
☒	H108	H	1	42,71	(1)					6,27	
Moyenne:				42,77							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,71
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,71
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,71
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,75
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,75
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,66
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,99
600,00 €	40,00 €	640,00 €	15,01
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,99
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,94
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,99
560,00 €	40,00 €	600,00 €	14,05
591,67 €	40,00 €	631,67 €	14,77 €

PLAFOND LEGAL* LLI 2025 B1 - 11,68

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,40	46,24	599,27 €
3,40	46,24	599,27 €
4,00	46,84	607,05 €
3,40	46,10	597,46 €
3,40	46,10	597,46 €
3,40	46,37	600,96 €
3,14	45,84	594,09 €
3,14	45,79	593,44 €
3,61	46,31	600,18 €
3,14	45,98	595,90 €
3,14	45,84	594,09 €
3,14	45,85	594,22 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 B1 - 11,68, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 B1 - 11,68 (parking inclus)
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

L'ESTRAN / VINCI IMMOBILIER / FOURAS
Livraison : 2027 T3

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	H004	H	RDC	63,94	(1)				6,80		
☒	H008	H	RDC	64,47	(1)				8,00		
☒	H101	H	1	58,12	(1)					7,22	
☒	H105	H	1	63,93	(1)					6,27	
☒	H109	H	1	64,51	(1)					7,22	
Moyenne:				62,99							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
750,00 €	40,00 €	790,00 €	12,36
755,00 €	40,00 €	795,00 €	12,33
720,00 €	40,00 €	760,00 €	13,08
760,00 €	40,00 €	800,00 €	12,51
770,00 €	40,00 €	810,00 €	12,56
751,00 €	40,00 €	791,00 €	12,57 €

PLAFOND LEGAL* LLI 2025 B1 - 11,68		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,40	67,34	771,04 €
4,00	68,47	783,98 €
3,61	61,73	728,41 €
3,14	67,07	767,95 €
3,61	68,12	779,97 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 B1 - 11,68, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 B1 - 11,68 (parking inclus)
et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.

EXPERTISE LOCATIVE

L'ESTRAN / VINCI IMMOBILIER / FOURAS
Livraison : 2027 T3

4P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes				
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon
☒	MI05	H	RDC/1	81,43	(2)			60,13	7,53	
☒	MI06	H	RDC/1	79,99	(2)			194,8	7,53	
Moyenne:				80,71						

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 000,00 €	70,00 €	1 070,00 €	13,14
1 040,00 €	70,00 €	1 110,00 €	13,88
1020,00 €	70,00 €	1090,00 €	13,51 €

PLAFOND LEGAL* LLI 2025 B1 - 11,68

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,77	85,20	915,90 €
3,77	83,76	909,63 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime LLI 2025 B1 - 11,68, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 B1 - 11,68 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

L'ESTRAN / VINCI IMMOBILIER / FOURAS
Livraison : 2027 T3

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)	EL026430 - 1 Parking sous-sol	40,00 €
(2)	EL026430 - 1 Parking sous-sol, 1 Garage Maison	70,00 €

COMMENTAIRES

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