

ÉTUDE LOCATIVE EN MEUBLÉ

COEUR D'AURIELA

990 AVENUE DU GENERALE DE GAULLE

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Date de livraison prévisionnelle : T1 2026

Pinel A : 14,03 €

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude L157946

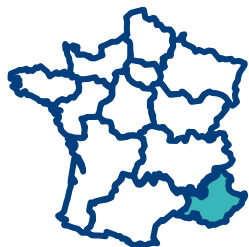
(Validée MARS 2024)





I - Les indicateurs Région

PROVENCE-ALPES-CÔTES D'AZUR



6

départements

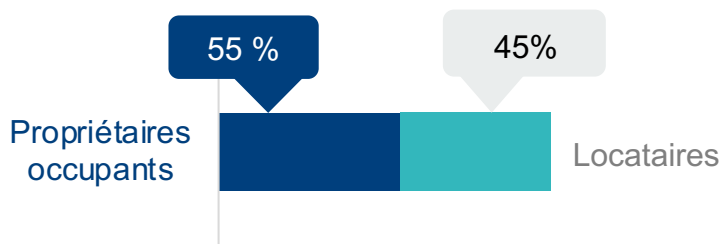
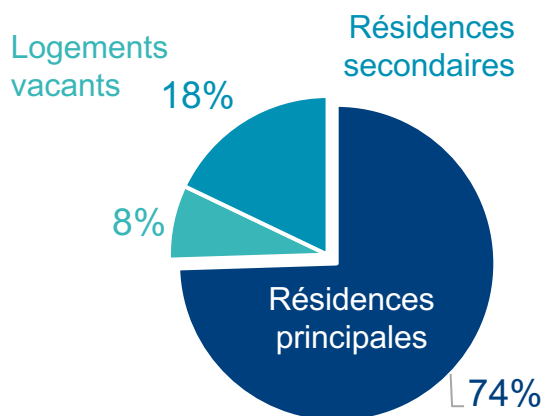
5,052

millions d'habitants

Provence-Alpes-Côte-D'azur est une région du Sud-est de la France, bordée au Nord par la région Auvergne-Rhône-Alpes et à l'Ouest par la région Occitanie, le Rhône formant la limite régionale. Près de 9 habitants sur 10 résident dans une des 13 grandes aires urbaines. **A elles seules, les agglomérations de Marseille, Nice, Toulon et Avignon concentrent 78% de la population régionale.**

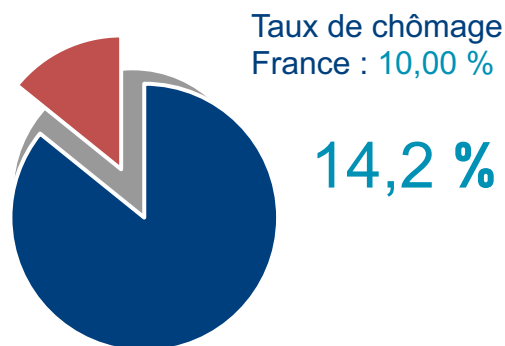
En matière de logement, **PACA compte moins de propriétaires que dans le reste de la France**, mais davantage de résidences secondaires, la région étant attractive pour la villégiature. **Elle est la région la plus chère après l'Île-de-France sur le plan immobilier.**

Logement



Revenus

Nb de ménages fiscaux	2 245 875
Médiane du revenu	21 350 €
Taux de pauvreté	17,3 %





Les indicateurs Ville

SAINT LAURENT DU VAR

La population



30 141

habitants

0,6 %

Variation annuelle moyenne
de 2014 à 2020

Groupes d'âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années

65+

+0.5%

Âge



Catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités





Les indicateurs Ville

SAINT LAURENT DU VAR

Le logement



18 869

Logements

77,5 % Résidences principales

12,0 % Résidences secondaires

10,6 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	10,4 %
2 pièces	24,8 %
3 pièces	35,3 %
4 pièces	20,7 %

15 %

Maison

85 %

Appartements

54,4 % Propriétaires

42,9 % Locataires

9,5 % Dans le parc social

Données INSEE relatives au logement vide

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité



71,6 % actifs

8,6 % chômeurs

4,9 % retraités

12 763

Emplois dans la zone

24 360 €

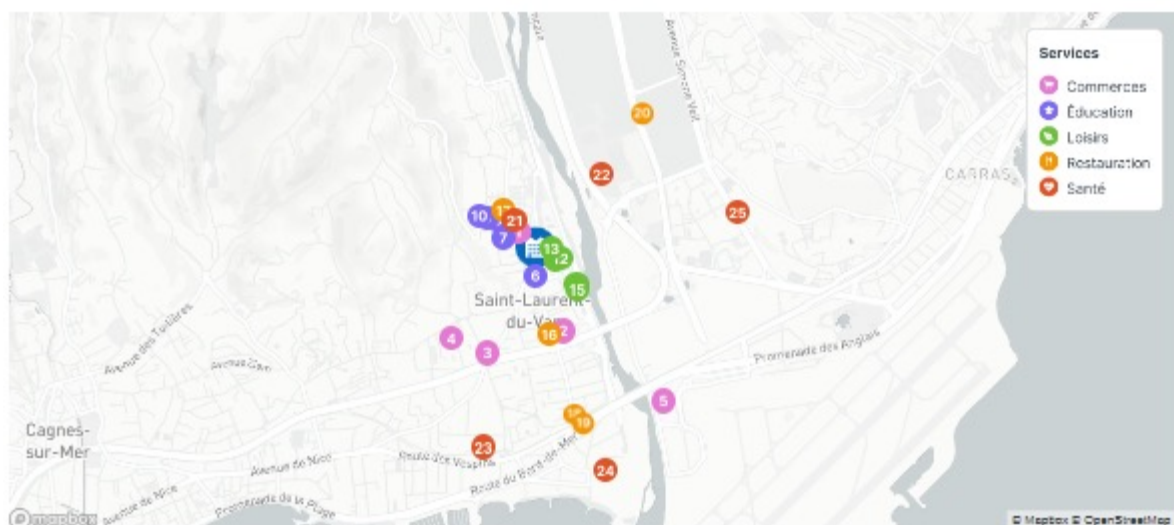
Médiane du revenu



Le projet et ses services

SAINT LAURENT DU VAR

Le projet et son environnement

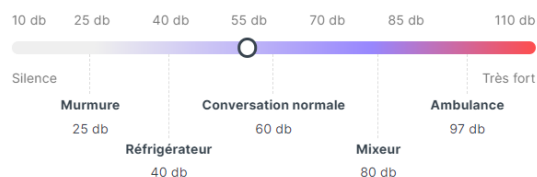


4.7 Commerces	4.6 Éducation	4.3 Loisirs
1 Spar 332 m	6 École maternelle Djibouti 13 m	11 Sport 180 m
2 Intermarché 401 m	7 École maternelle Les Plans 346 m	12 Stade Louis Debouille 212 m
3 Le Casino de l'Empereur 590 m	8 École Michelis I 465 m	13 Sport 232 m
4 Intermarché 693 m	9 École Michelis II 516 m	14 Sport 274 m
5 Épicerie 1.2 km	10 École des Bigaradiers 555 m	15 Sport 290 m
4.0 Restauration	4.0 Santé	
16 La busca 378 m	21 Pharmacie Picard 416 m	
17 L'Appart 503 m	22 Centre Régional de Biologie ... 824 m	
18 Eden Coffee House 956 m	23 Institut Arnault Tzanck 1.2 km	
19 Le Crack 1 km	24 Pharmacie Cap 3000 1.4 km	
20 Eataly Budget 1.3 km	25 Pharmacie Paul Montel 1.4 km	

Bruit

2.8 Quartier modérément bruyant ●
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 55 dB

Niveaux de bruit





Le projet et ses services

SAINT LAURENT DU VAR

Accessibilité

Voiture



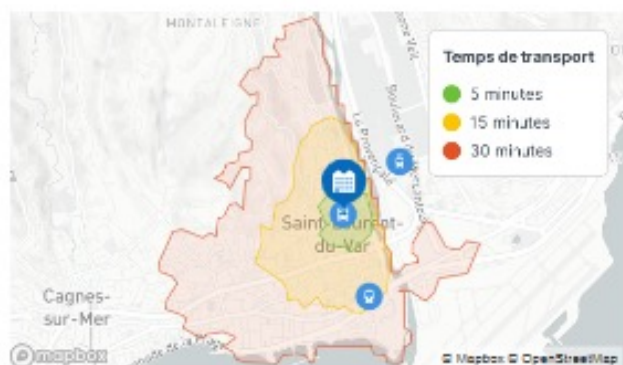
✈️ Aéroport Aéroport de Nice-Côte d'Azur 2.3 km

🛣️ Autoroute 441 m

Services à moins de 15 minutes

- 209 Commerces
- 757 Restauration
- 885 Loisirs
- 204 Éducation
- 178 Santé

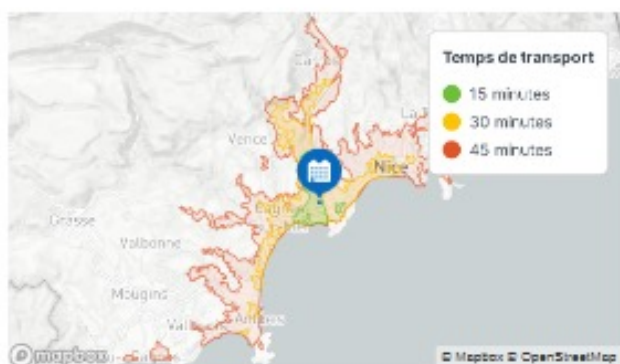
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 4 Commerces
- 4 Restauration
- 59 Loisirs
- 10 Éducation
- 1 Santé

Transport public BETA



🚆 Gare Saint-Laurent-du-Var 999 m

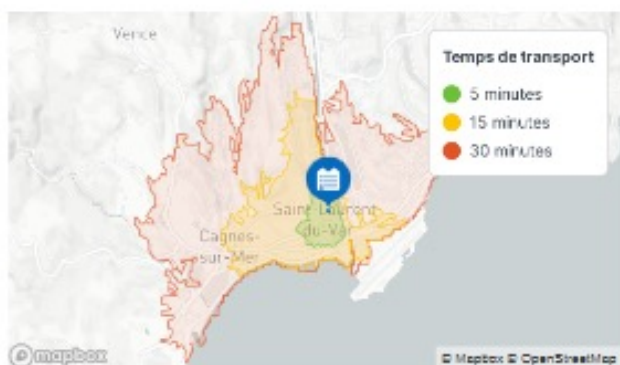
🚌 Bus Square Bènes 25 m

🚊 Tram CADAM / Centre Administratif 921 m

Services à moins de 15 minutes

- 12 Commerces
- 70 Restauration
- 120 Loisirs
- 19 Éducation
- 5 Santé

Vélo



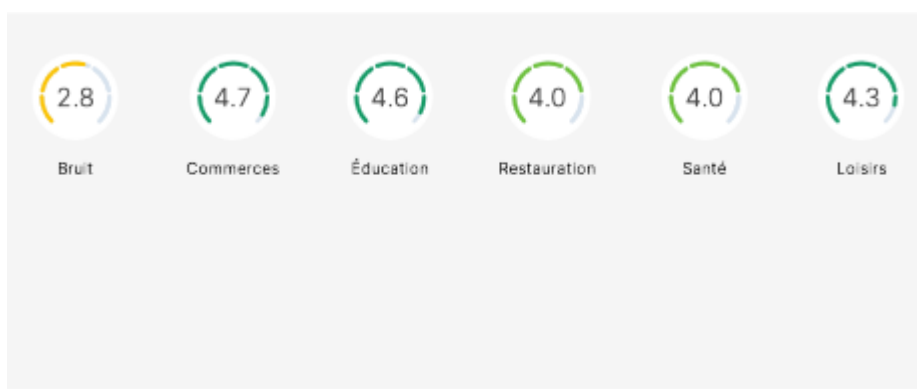
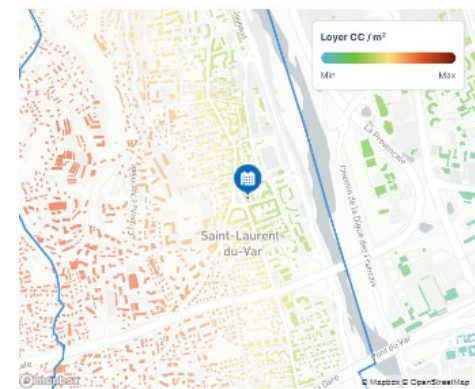
Services à moins de 15 minutes

- 19 Commerces
- 104 Restauration
- 148 Loisirs
- 34 Éducation
- 14 Santé



L'ANALYSE

990 AVENUE DU GENERALE DE GAULLE
06700 SAINT LAURENT DU VAR



L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Saint-Laurent du Var est une commune aujourd'hui en pleine expansion. Dotée d'une activité économique très dynamique, la cité est résolument tournée vers l'avenir grâce aux nombreux immeubles en cours de construction. Des surfaces confortables, des espaces extérieurs et de belles prestations seront des éléments déterminants dans le choix des locataires.

Le projet se situe dans le cœur de ville de Saint Laurent du Var, il bénéficie de la proximité à de nombreux commerces et services ainsi qu'au réseau de bus permettant de rejoindre toutes les communes limitrophes ainsi que la gare SNCF.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A401	A	4	21,90	(1)					4,25	
Moyenne:				21,90							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
450,00 €	70,00 €	520,00 €	23,74
450,00 €	70,00 €	520,00 €	23,74 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A101	A	1	37,97	(1)				4,25		
☒	A103	A	1	42,80	(1)				9,95		
☒	A104	A	1	42,80	(1)				10,33		
☒	A105	A	1	34,90	(1)				10,65		
☒	A106	A	1	41,38	(1)				20,40		
☒	A201	A	2	37,97	(1)					4,25	
☒	A202	A	2	42,69	(1)					10,24	
☒	A203	A	2	42,80	(1)					10,15	
☒	A204	A	2	42,80	(1)					9,93	
☒	A205	A	2	34,90	(1)					9,83	
☒	A206	A	2	41,38	(1)					12,99	
☒	A301	A	3	37,97	(1)					4,25	
☒	A302	A	3	42,80	(1)					9,45	
☒	A303	A	3	42,80	(1)					10,49	
☒	A304	A	3	34,90	(1)					4,76	
☒	A305	A	3	41,38	(1)					10,58	
☒	A405	A	4	42,80	(1)					7,99	
☒	A406	A	4	42,80	(1)					11,20	
Moyenne:				40,21							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
765,00 €	70,00 €	835,00 €	21,99
845,00 €	70,00 €	915,00 €	21,38
845,00 €	70,00 €	915,00 €	21,38
745,00 €	70,00 €	815,00 €	23,35
850,00 €	70,00 €	920,00 €	22,23
775,00 €	70,00 €	845,00 €	22,25
855,00 €	70,00 €	925,00 €	21,67
855,00 €	70,00 €	925,00 €	21,61
855,00 €	70,00 €	925,00 €	21,61
755,00 €	70,00 €	825,00 €	23,64
840,00 €	70,00 €	910,00 €	21,99
780,00 €	70,00 €	850,00 €	22,39
860,00 €	70,00 €	930,00 €	21,73
860,00 €	70,00 €	930,00 €	21,73
755,00 €	70,00 €	825,00 €	23,64
840,00 €	70,00 €	910,00 €	21,99
865,00 €	70,00 €	935,00 €	21,85
865,00 €	70,00 €	935,00 €	21,85
821,00 €	70,00 €	891,00 €	22,22 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A407	A	4	34,90	(1)					10,81	
☒	A408	A	4	41,38	(1)					11,72	
Moyenne:				40,21							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
765,00 €	70,00 €	835,00 €	23,93
845,00 €	70,00 €	915,00 €	22,11
821,00 €	70,00 €	891,00 €	22,22 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A107	A	1	56,32	(1)				10,42		
☒	A207	A	2	56,32	(1)					21,33	
☒	A306	A	3	56,32	(1)					16,03	
☒	A403	A	4	63,86	(1)					15,46	
☒	A404	A	4	68,81	(1)					15,10	
☒	A409	A	4	56,32	(1)					15,43	
Moyenne:				59,66							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 045,00 €	70,00 €	1 115,00 €	19,80
1 065,00 €	70,00 €	1 135,00 €	20,15
1 065,00 €	70,00 €	1 135,00 €	20,15
1 150,00 €	70,00 €	1 220,00 €	19,10
1 210,00 €	70,00 €	1 280,00 €	18,60
1 070,00 €	70,00 €	1 140,00 €	20,24
1100,83 €	70,00 €	1170,83 €	19,67 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A102	A	1	69,23	(1)				18,52		
☒	A402	A	4	81,58	(1)					27,22	
Moyenne:				75,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 295,00 €	70,00 €	1 365,00 €	19,72
1 470,00 €	70,00 €	1 540,00 €	18,88
1382,50 €	70,00 €	1452,50 €	19,30 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

4P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C101	C	1	97,00	(1)				34,02	5,18	
☒	C102	C	1	110,95	(1)				13,86	11,86	
☒	D104	D	1	111,25	(1)				14,05	11,92	
Moyenne:				106,40							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 645,00 €	70,00 €	1 715,00 €	17,68
1 775,00 €	70,00 €	1 845,00 €	16,63
1 780,00 €	70,00 €	1 850,00 €	16,63
1733,33 €	70,00 €	1803,33 €	16,98 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

5P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C103	C	1	116,66	(1)				15,48	2,81	
☒	D105	D	1	117,10	(1)				17,59	5,18	
Moyenne:				116,88							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 925,00 €	70,00 €	1 995,00 €	17,10
1 930,00 €	70,00 €	2 000,00 €	17,08
1927,50 €	70,00 €	1997,50 €	17,09 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

COEUR D'AURIELA / VINCI IMMOBILIER / SAINT LAURENT DU VAR
Livraison : 2026 T1

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)	EELM022186 - 1 Parking sous-sol	70,00 €

COMMENTAIRES

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



VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS

VOTRE AGENCE FONCIA

LODGIS S.A.S

VOTRE CONTACT FONCIA

Laurence FERON

Tél : 06 40 97 48 57

laurence.feron@foncia.com



LODGIS



60

Collaborateurs à votre service



+ de 700

Contrat de location signés par mois



+ de 7 500

Appartements proposés



+ de 6 500

Propriétaires