



ÉTUDE LOCATIVE EN NU

CIME'O

470 RUE DES ILES

74300 CLUSES

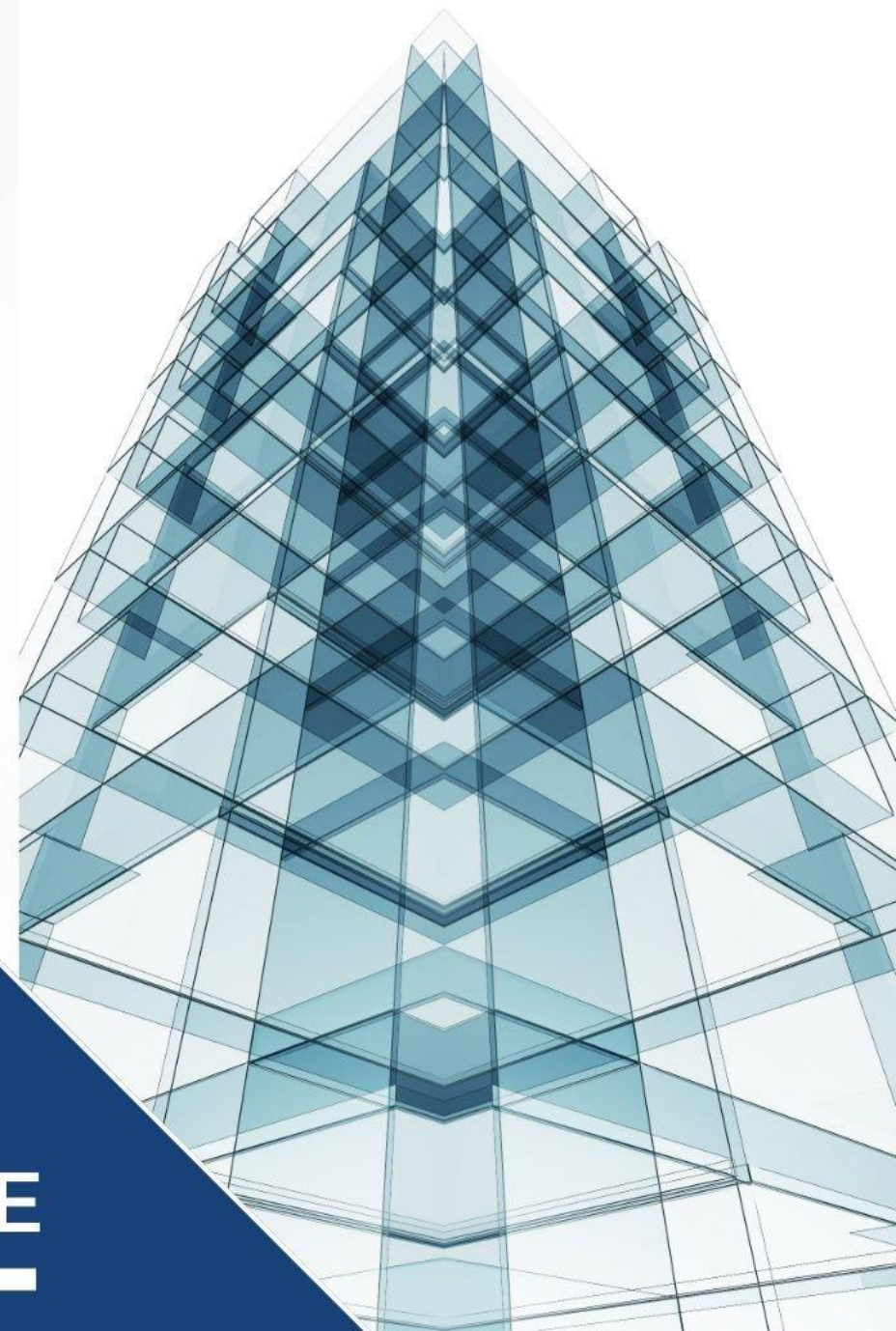
Date de livraison : T2 2027

Demandeur : VINCI

Date de validation : 14/04/2025

Réf. L164705

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Première région industrielle de France avec 22 000 entreprises, 500 000 emplois et 12 filières présentes, l'Auvergne-Rhône-Alpes est aussi classée au deuxième rang des territoires les plus attractifs de France. Son positionnement géographique, ses infrastructures de transport et son cadre de vie expliquent son rayonnement.

Atouts

Positionnement géographique et infrastructures de transport :

- accès à 80% du territoire français en moins de 4 heures de route
- maillage ferroviaire dense
- 120 destinations internationales.

1^{re} région sur le déploiement de **la fibre optique**, avec un objectif de couverture de 100% du territoire en très haut débit en 2021

Cadre de vie : 2^{ème} région de montagne d'Europe, 2^{ème} région en nombre de clubs sportifs

Recherche et innovation :

- 40 000 chercheurs et ingénieurs
- 20% des centres de recherche français
- 2^e région française et 5^e région européenne pour la recherche - 3 pôles universitaires (Lyon Saint-Etienne Grenoble Savoie Clermont-auvergne)
- 15 % des ingénieurs français sont formés en auvergne Rhône-Alpes.

Secteurs clés et performances



12 filières industrielles : aéronautique, aménagement de la montagne et outdoor, automobile, chimie, digital et numérique, énergie verte, industries agroalimentaires, industrie traditionnelle ; microélectronique, plasturgie et matériaux composites, santé, solutions pour l'industrie 4.0.



1^{re} région industrielle de France avec 500 000 emplois (2^e PIB de France avec 250 milliards d'€) 22 000 entreprises industrielles



2^e région sur l'importation et l'exportation



2^e région française la plus attractive pour les investissements directs étrangers. 4 400 entreprises industrielles étrangères implantées

La population



17 164 habitants - 0,4 % Variation annuelle moyenne de 2015 à 2021

Le logement

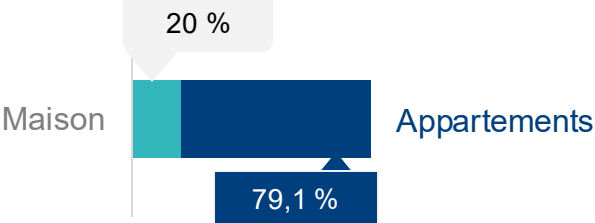


8 827 Logements

86 %	Résidences principales
2,3 %	Résidences secondaires
11,7 %	Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	4,7 %
2 pièces	17,3 %
3 pièces	30,8 %
4 pièces	28,8 %



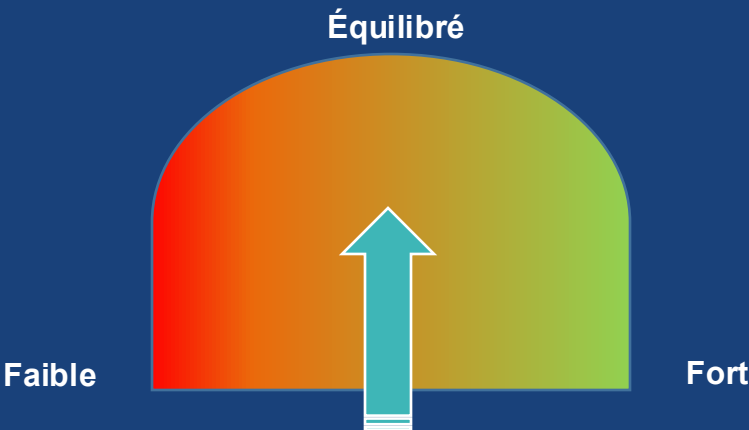
47,9 %	Propriétaires
49,9 %	Locataires
21,4 %	Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

66,7 %	actifs	} 8 972 emplois dans la zone
10,6 %	chômeurs	
5 %	retraités	
Médiane du revenu		
21 720 €		

Niveau du budget des locataires



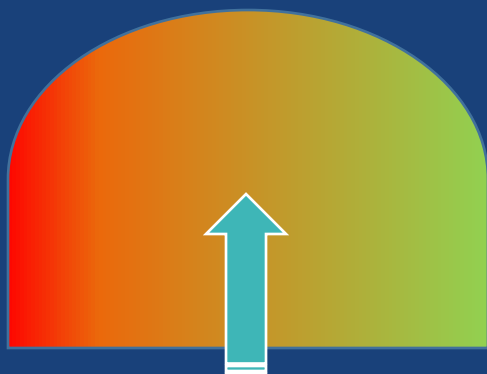
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ⓘ

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	1 (1%)	-	21 (11%)	30 jours
2	27 (33%)	33 jours	85 (44%)	24 jours
3	29 (36%)	56 jours	73 (38%)	22 jours
4	20 (25%)	61 jours	12 (6%)	20 jours
5+	4 (5%)	19 jours	3 (2%)	25 jours

Niveau de location

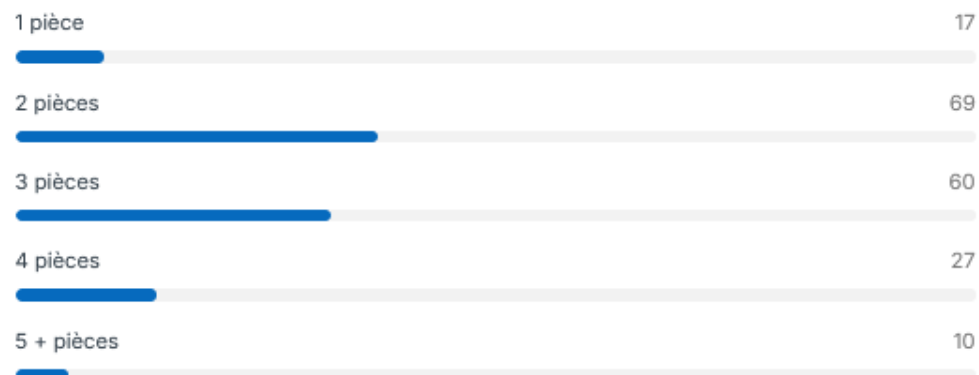
Difficile



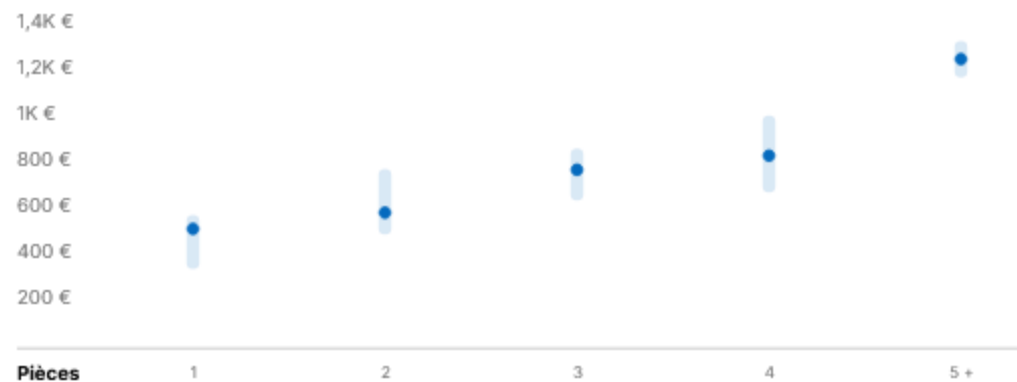
Facile

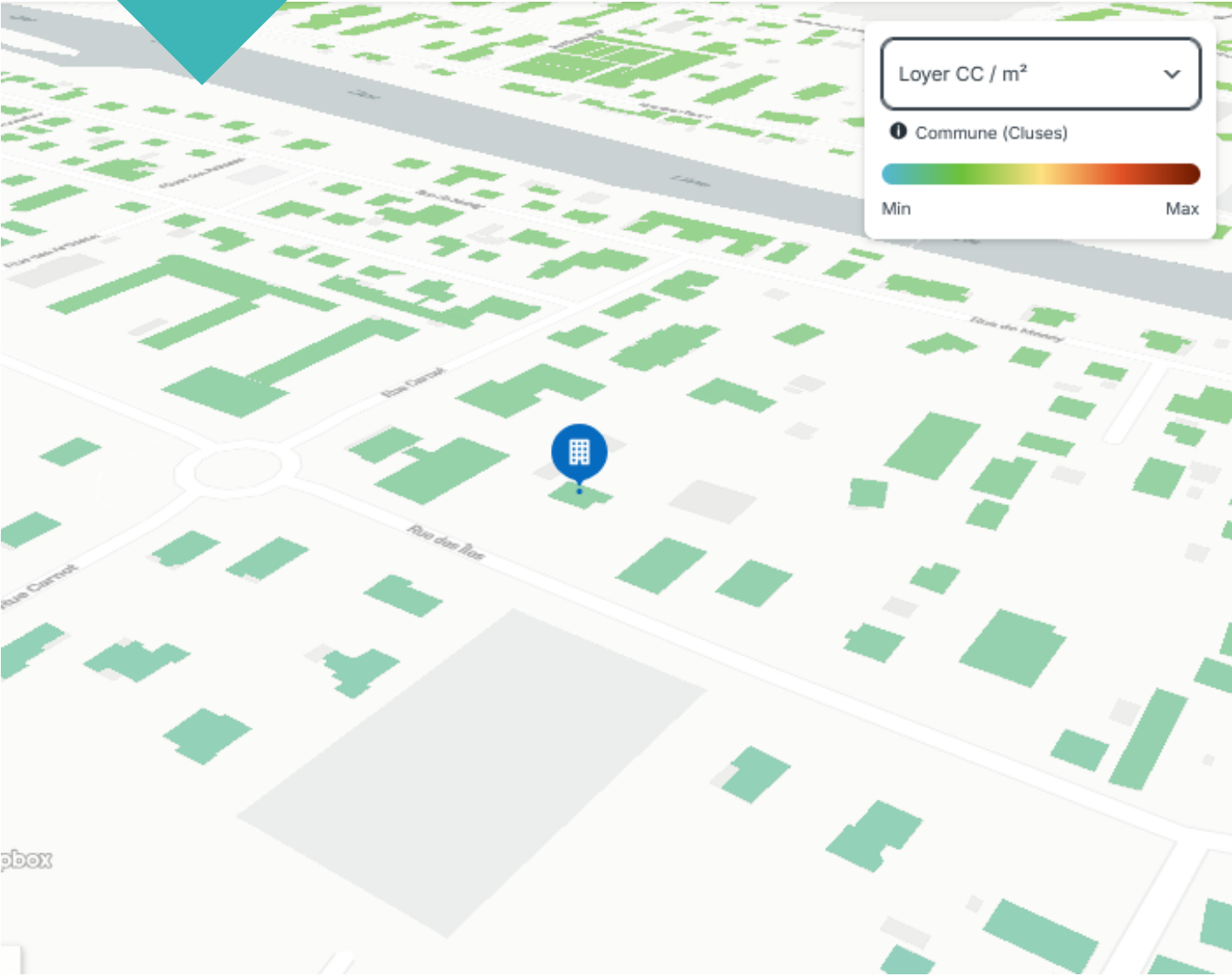
Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



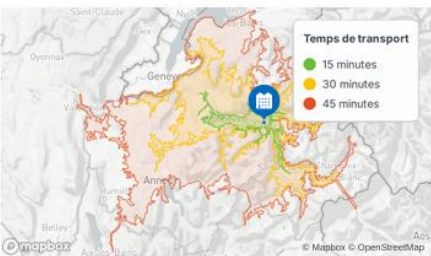
Loyer HC par nombre de pièces





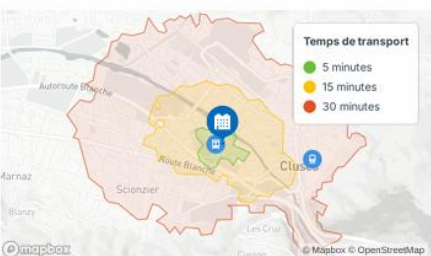
Accessibilité

Voiture

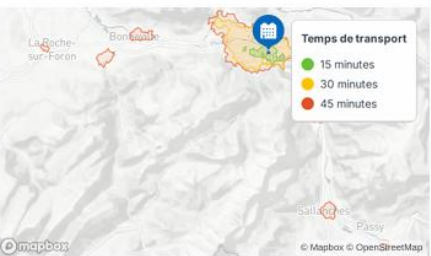


Autoroute 892 m

À pied



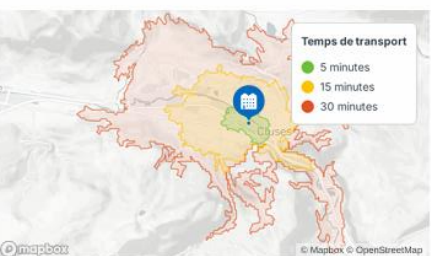
Transport public



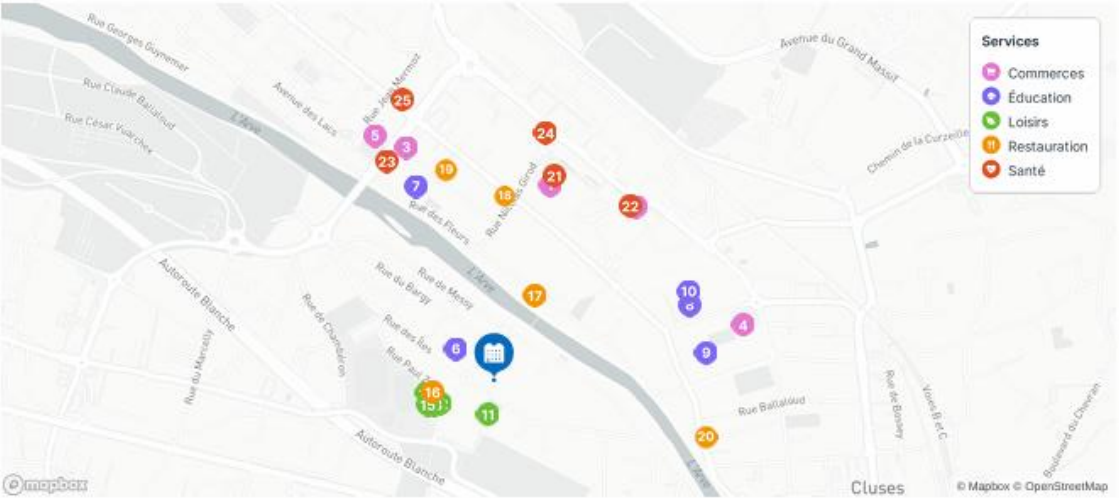
Gare Cluses 1.3 km

Bus les Carnot 100 m

Vélo



Le projet et son environnement



4.4 Commerces

1 Carrefour	596 m
2 Efe Market	658 m
3 Le Romarin	731 m
4 Grand Frais	747 m
5 Italie Gourmande	798 m

4.3 Éducation

6 Groupe scolaire de Messy	146 m
7 École primaire de la Sardagne	614 m
8 École	616 m
9 École	627 m
10 École	628 m

4.5 Loisirs

11 Sport	93 m
12 Sport	169 m
13 Sport	186 m
14 Sport	199 m
15 Sport	204 m

4.6 Restauration

16 Le Bungalow	181 m
17 Long horn Ranch	280 m
18 Arve pizza	539 m
19 Le Mandarin	633 m
20 Nonna Rosa	638 m

4.5 Santé

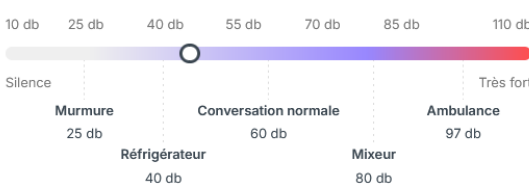
21 Pharmacie Léger Baussand	628 m
22 Pharmacie Clemenceau	651 m
23 Pharmacie de la Sardagne	718 m
24 Vétérinaire	742 m
25 Clinique Vétérinaire de l'Arve	866 m

Bruit

4.1

Quartier calme
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 45 dB

Niveaux de bruit



Vous trouverez ci-contre la moyenne des valeurs validées par FONCIA depuis 2 ans par typologie et type de location, avec une projection de livraison entre un et trois ans.

Chacune de nos analyses est propre à un emplacement, des caractéristiques spécifiques, des prestations, une date de livraison, etc.

Ces informations vous sont transmises à titre indicatif.

Les loyers correspondant à votre opération sont définis dans notre analyse ci-après.

MOYENNES DES LOYERS EXPERTISÉS PAR FONCIA SUR LES 24 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE CLUSES

4 programmes et 80 lots expertisés dans le secteur

	Surface habitable	Loyers moyens hors charges hors parking	Loyer du parking	Loyer total	Nombre de lots étudiés
En NU					
2 pièces	45,25	507 €	15 €	522 €	30
3 pièces	65,28	700 €	16 €	716 €	44

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	46 m²	570 €	51 m²	650 €
T3	65 m²	740 €	62 m²	795 €
T4	83 m²	945 €	81 m²	1 000 €

*1 garage : 60 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

NOTRE AVIS

Le projet se situe à environ 1,5 km du cœur de ville.
Il est tout proche de la zone pavillonnaire très appréciée et recherchée par les locaux.
L'environnement est agréable et il est assez aisé de se rendre aux quelques commerces de proximité.
Le marché locatif est plutôt bon mais il est important de prendre en compte le paramètre "solvabilité" des candidats-locataires.
Notons que la typologie la plus recherchée est le 3 pièces.



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA MONT BLANC

VOTRE CONTACT FONCIA

Mélanie BADE

06 10 54 03 19

melanie.bade@foncia.com

FONCIA



+ de 600
agences



+ de 2 millions
de clientes et clients



+ de 350 000
biens en gestion locative



foncia.com
2 millions de visites
par mois

POUR ALLER PLUS LOIN...

Nos solutions de gestion



PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

FONCIA,
ce sont 600 agences de proximité
et une filiale dédiée au Neuf pour votre investissement

3 mandats = 3 niveaux de garanties

Gestion
locative

Gestion locative
+ Garantie Loyers
Impayés

Gestion locative
+ Garantie
Loyers Impayés
+ Garantie
d'occupation*
(carence et vacance
locatives)

Sous réserve de validation en interne

WWW.FONCIA.COM

Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr