

# ETUDE LOCATIVE

## VILLA CANDIDE

4 rue Gustave Deloye / 6 rue Voltaire – 06 000 NICE

Livraison : T4 2024



# I. LA VILLE



FRANCE > ALPES-MARITIMES (06) > NICE (06000-06100-06200-06300)

| Zone | Eligibilité Pinel | Plafond loyer | Plafond spécifique | Avis du Labo |
|------|-------------------|---------------|--------------------|--------------|
| A    | OUI               | 13,09 €/m²    | NON                | -            |



POPULATION

341032  
habitants



Evolution de la  
population  
-0,60%



Indice de jeunesse  
0.73



LOGEMENTS



Nb logements par  
ménage  
10.27



Vacance locative  
13.90 %



Locataires privés  
37.10 %



Logements HLM  
11.80 %



Propriétaires privés  
48.00 %



REVENUS



Revenus  
94



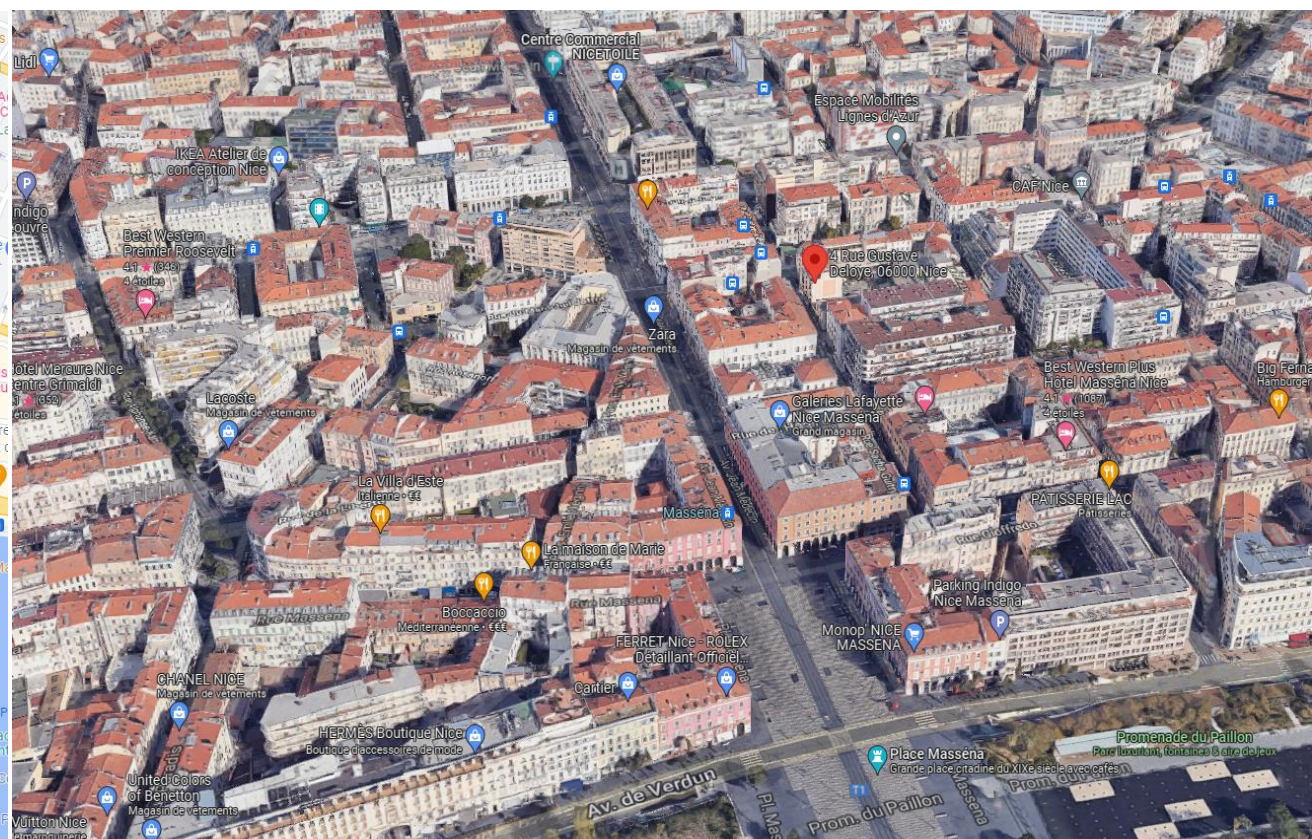
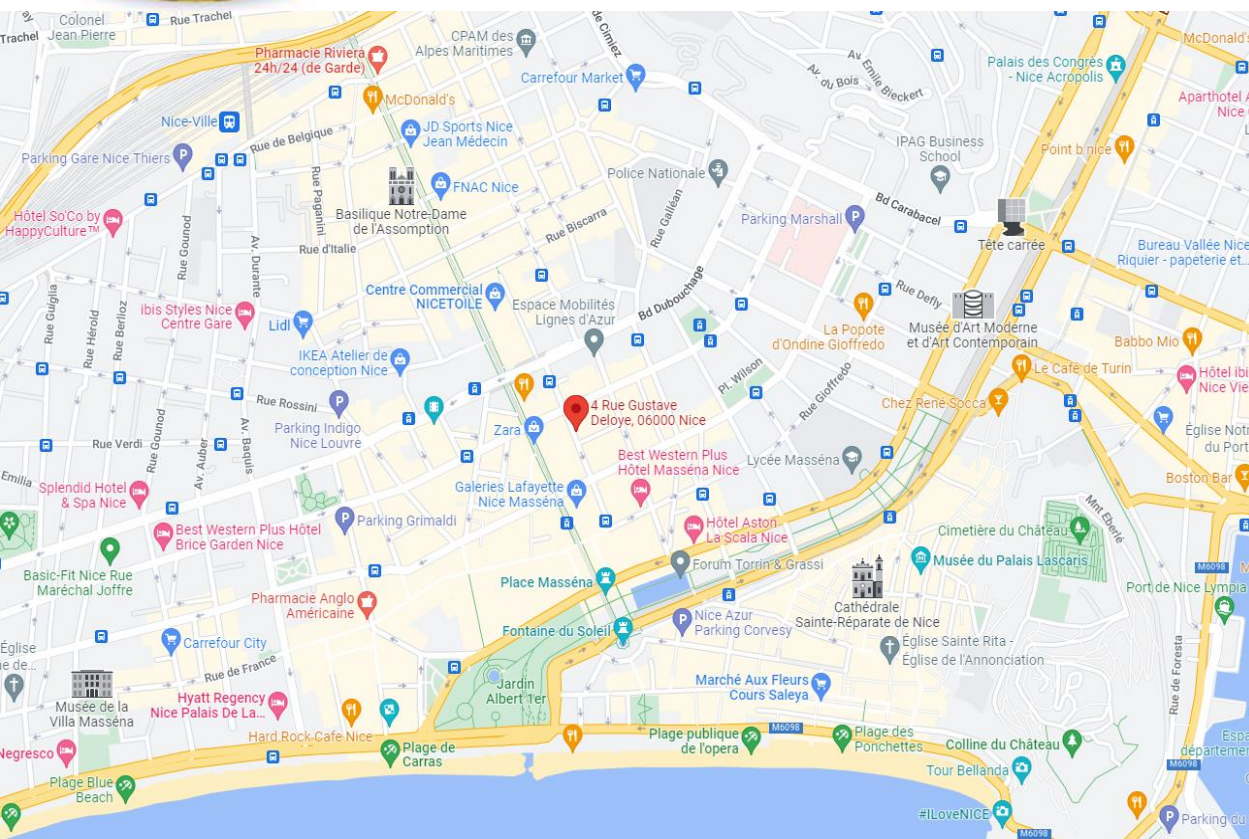
Chômage  
15.00 %

Source :

le LABORATOIRE  
de l'IMMOBILIER



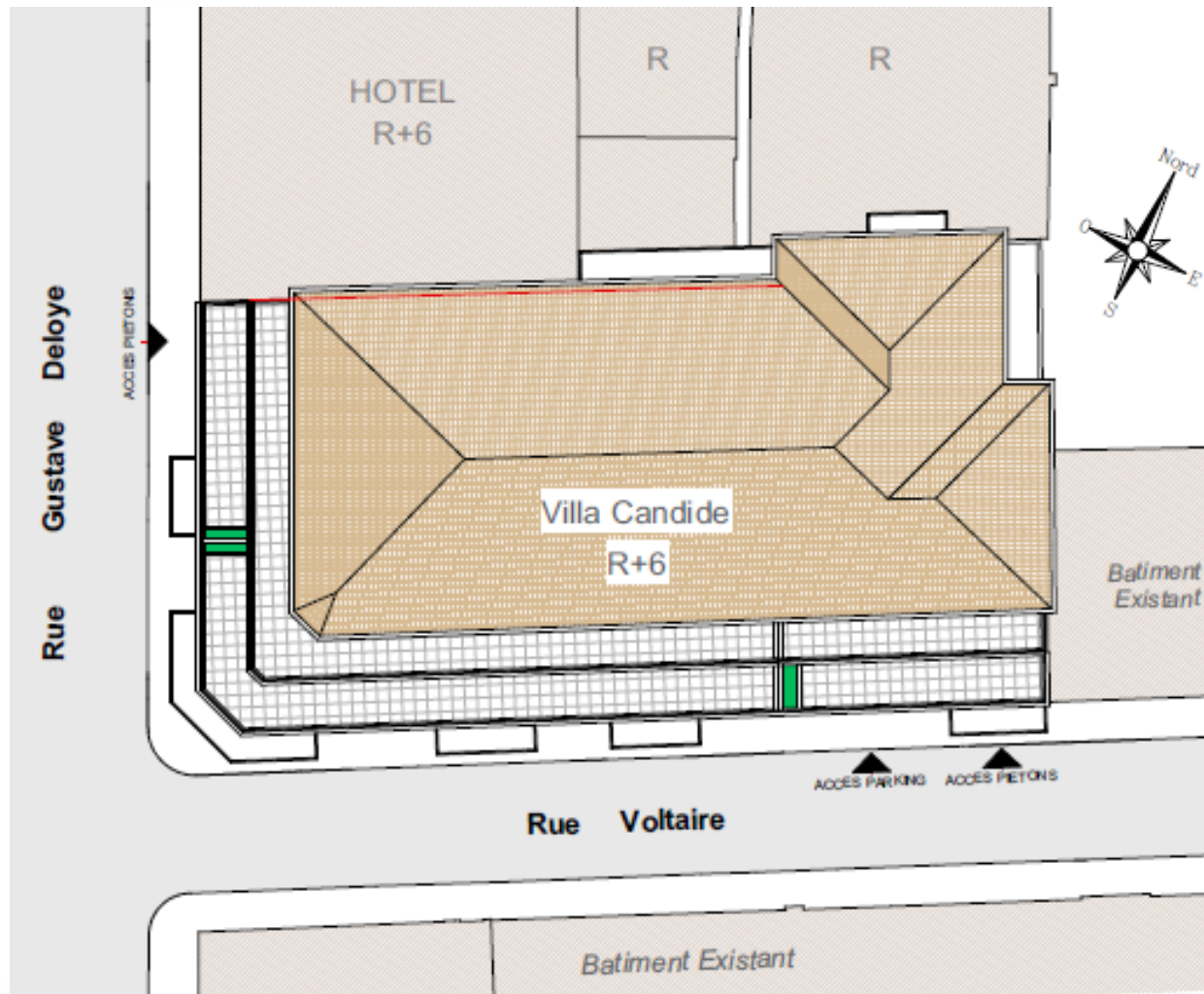
## II. LE PROJET



Le projet est situé dans les Alpes-Maritimes, en plein cœur du quartier Jean Médecin de **Nice**, à proximité immédiate de tous les services et commodités (commerces variés, supermarchés, restaurants, centre commercial Nice Étoile, banques, cabinets médicaux, dans un rayon de 3 min\*, hôpital St Joseph à 3 min\*\*), des infrastructures scolaires (primaire à 3 min\*, collège à 10 min\*\*, lycée à 5 min\*), culturelles et de loisirs (2 cinémas à 3 min\*, promenade du Paillon à 4 min\*, musée d'Art Moderne à 5 min\*\*, musée d'Histoire Naturelle, Opéra et Théâtre National à 8 min\*\*, plages et promenade des Anglais à 7 min\*). Desserte : arrêt de bus (5-8-38-57-87) et station Vélo Bleu à 1 min\*, Tram (lignes 1 et 2) à 3 min\*, gare de Nice-Ville (TER/TGV/Intercités) à 9 min\*\* desservant Cannes ou Monaco en 30 min, Port Lympia à 9 min\*\*, aéroport de Nice-Côte d'Azur à 29 min\*\*.

\*à pied-\*\*en bus ou Tram

## II. LE PROJET



Le programme est composé de 40 logements répartis sur un bâtiment en R+5, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 29 logements, répartis sur selon les typologies suivantes :

| Typologie    | Nb de lots | Surface moyenne           |
|--------------|------------|---------------------------|
| T1           | 7          | 25,8 m <sup>2</sup>       |
| T2           | 13         | 45,0 m <sup>2</sup>       |
| T3           | 6          | 71,5 m <sup>2</sup>       |
| T4           | 3          | 111,3 m <sup>2</sup>      |
| <b>TOTAL</b> | <b>29</b>  | <b>52,7 m<sup>2</sup></b> |

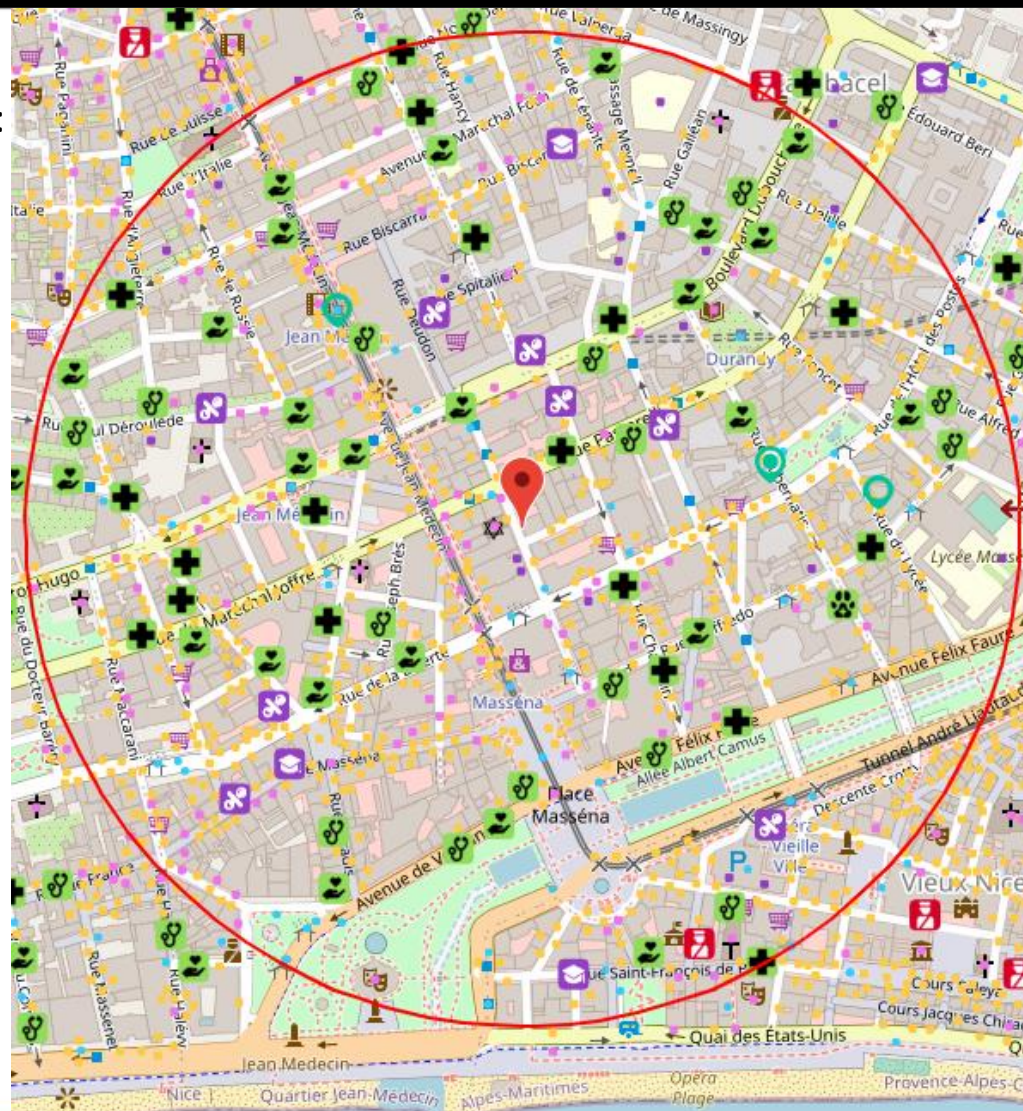
## II. LE PROJET

### Prestations :

- Parquet contrecollé dans les chambres et carrelage grès cérame dans les autres pièces.
- Peinture lisse blanche aux murs et plafonds (hors murs faïencés).
- Menuiseries extérieures avec double vitrage isolant thermique et acoustique, volets battants bois.
- Salle de bain aménagée avec un meuble-vasque, miroir, applique LED et sèche-serviettes électrique. WC suspendu.
- Porte palière iso-blindée dotée d'une serrure de sûreté multipoints classée A2P\*\*, et paumelles anti-dégondage.
- Ascenseur.
- Accès résidence contrôlé par digicode, badge Vigik et vidéophone.
- Porte d'accès aux parking automatique avec lecture de plaque d'immatriculation et boîtier télécommande.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- RT 2012.

# III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



- ✓ Commerce
- ✓ Culture - loisirs
- ✓ Santé
- ✓ Sécurité
- ✓ Transport
- ✓ Education

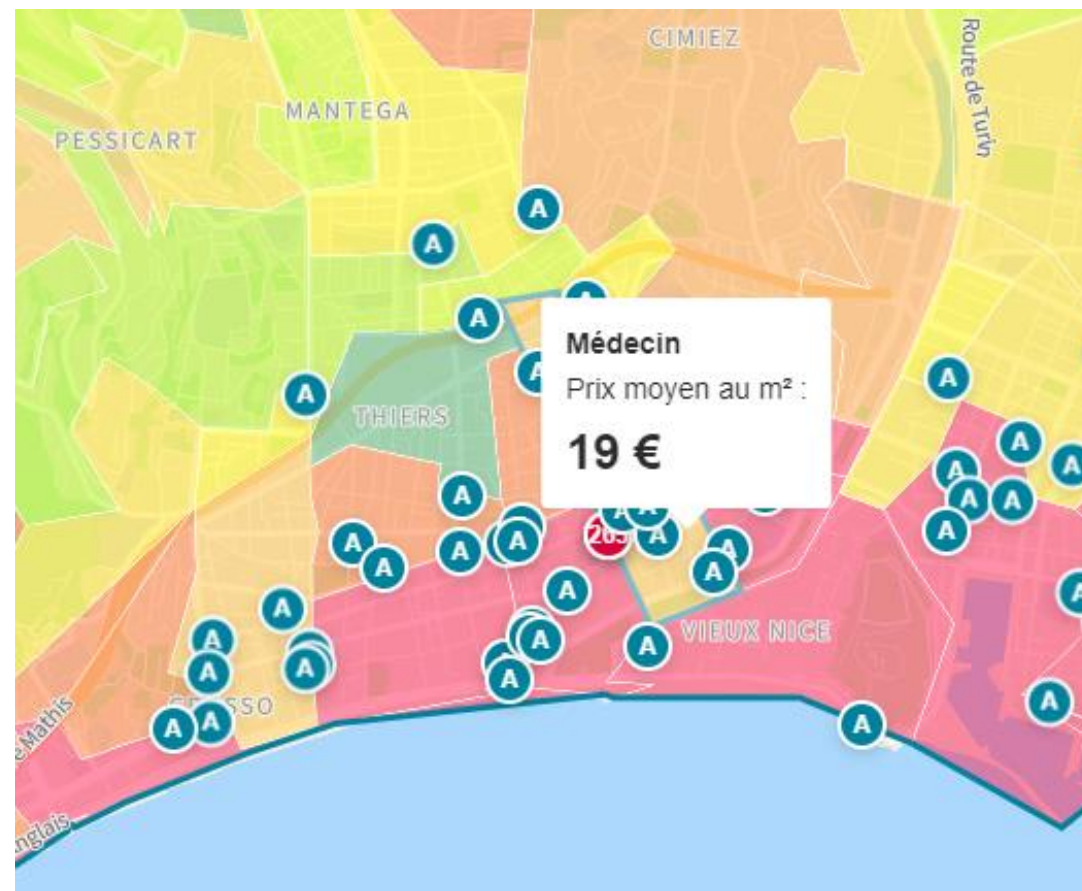
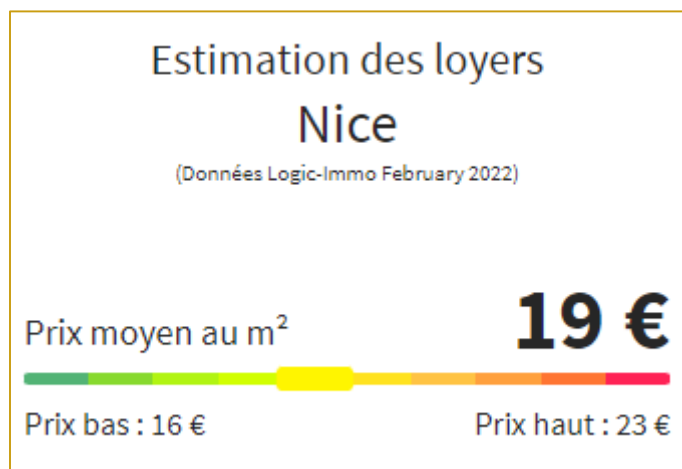
# III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

| Raison sociale                        | Opération                              | Projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CP    | Ville | Livraison           | Surface (m²) | Nombre logements | Proximité |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------------|--------------|------------------|-----------|
|                                       |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |       |                     |              |                  |           |
| BOUYGUES IMMOBILIER                   | Résidence étudiante - ZAC Nice Méridia | 05/2022 : Le projet a été modifié, il développera une résidence étudiante de 155 logements. Le permis de construire a été déposé. 07/2021 : Bouygues Immobilier projette de réaliser 76 logements collectifs, à Nice, allée de l'Estérel et cours de l'Université sur l'îlot 2.4a de la ZAC Nice Méridia | 06000 | Nice  | 2025                | 5 000        | n.c.             | 257 m     |
| BOUYGUES IMMOBILIER                   | Logements collectifs - Nice Méridia    | 07/2021 : Bouygues Immobilier projette de réaliser 153 logements collectifs, à Nice, allée de l'Estérel sur l'îlot 2.3 de la ZAC Nice Méridia.                                                                                                                                                           | 06000 | Nice  | 2025                | 10 000       | 153              | 257 m     |
| COMPAGNIE IMMOBILIERE DE RESTAURATION | Logements collectifs (Réhab) - Médecin | 06/2021 : La CIR envisage de réhabiliter l'ensemble immobilier situé à Nice, avenue Jean Médecin, afin de réaliser 32 logements collectifs. Le projet est au stade des études.                                                                                                                           | 06200 | Nice  | 1er semestre 2024   | 1 632        | 32               | 288 m     |
| APICAP DEVELOPPEMENT                  | Palais Riviera - Logements collectifs  | 05/2022 : Apicap Développement (Apicap Valo 3) réhabilite un bâtiment, à Nice, 15 rue du Lycée afin de réaliser le programme " Palais Riviera". Il sera composé de 34 logements collectifs.                                                                                                              | 06000 | Nice  | 2ème trimestre 2023 | 905          | 34               | 359 m     |

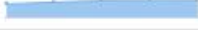
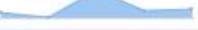
## IV. LES LOYERS

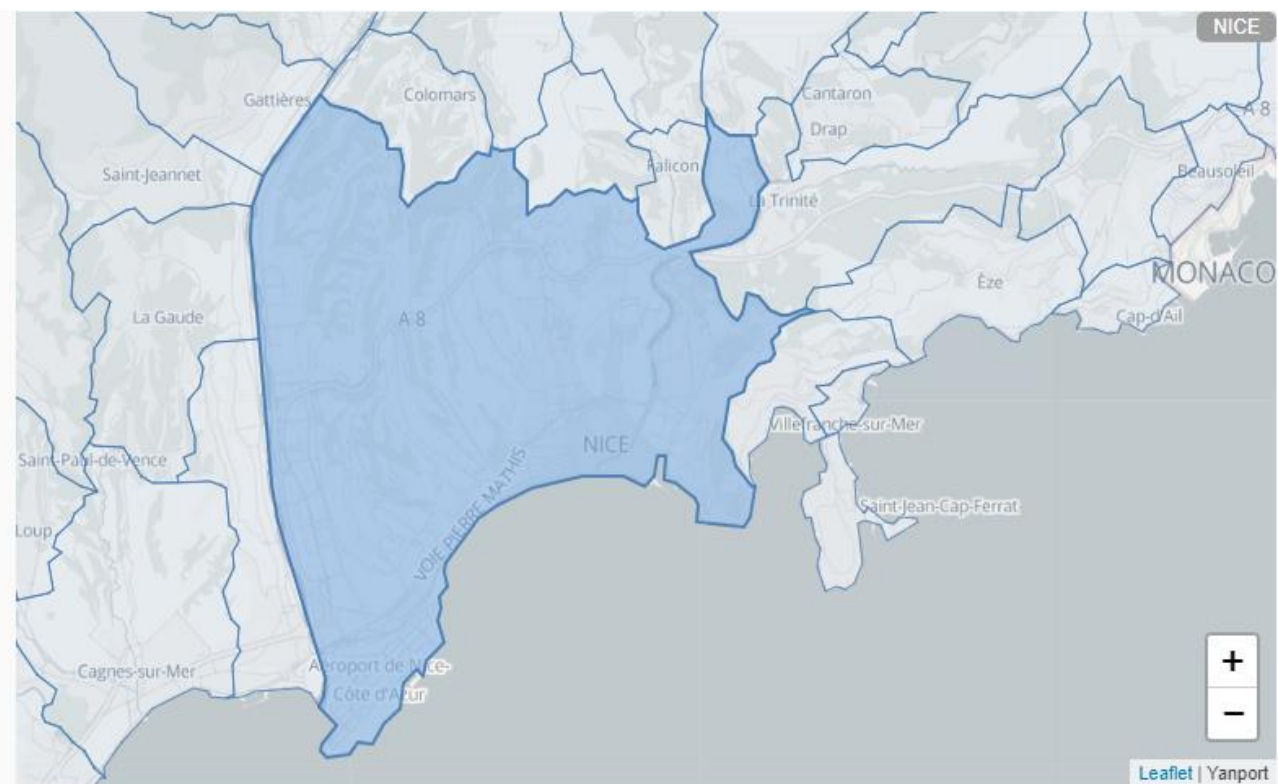
Loyers moyens CC observés sur NICE – source La Cote Immo



## IV. LES LOYERS

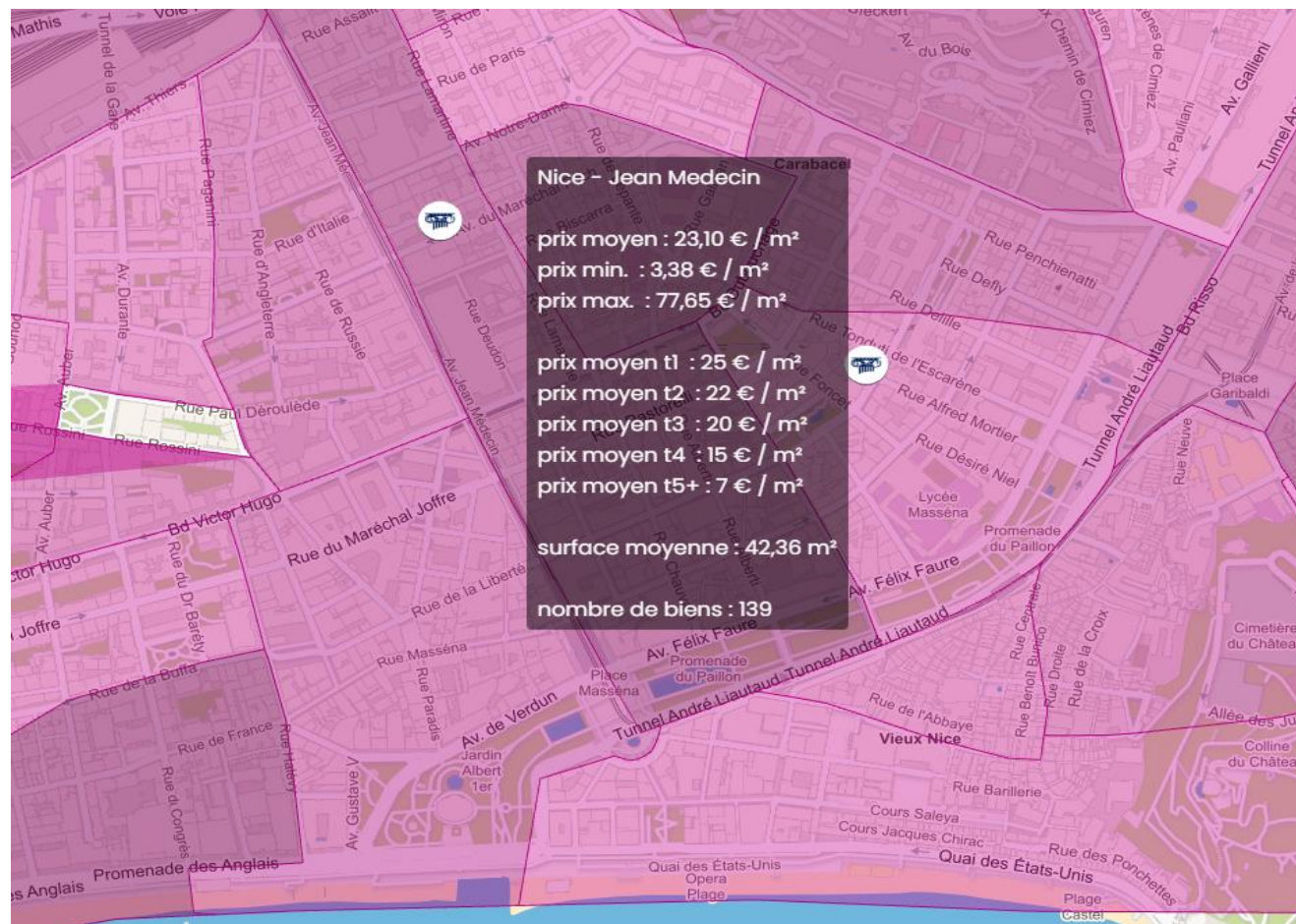
Loyers moyens HC observés sur NICE – source CLAMEUR

| Type surface    | Prix/m² HC                                                                                             | Durée du bail                                                                                    | Nombre de références          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1p<br>24 m²     | → 18,34 €/m² HC<br>   | → 2,5 ans<br>   | ● <a href="#">2 582 biens</a> |
| 2p<br>43 m²     | → 15,24 €/m² HC<br>   | → 2,6 ans<br>   | ● <a href="#">2 757 biens</a> |
| 3p<br>63 m²     | → 13,24 €/m² HC<br>   | → 2,6 ans<br>   | ● <a href="#">1 743 biens</a> |
| 4p<br>86 m²     | ↘ 11,70 €/m² HC<br>  | → 3,0 ans<br>  | ● <a href="#">397 biens</a>   |
| 5p+<br>113 m²   | → 11,24 €/m² HC<br> | → 3,2 ans<br> | ● <a href="#">98 biens</a>    |
| Global<br>42 m² | → 15,23 €/m² HC<br> | → 2,6 ans<br> | ● <a href="#">7 577 biens</a> |



## IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur NICE – 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-Etalaab).

## IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : A

valeur : 13,09 € / m<sup>2</sup>

| DESIGNATION |      |      |       |      | SURFACES  |               |          |          | PARKING |                |
|-------------|------|------|-------|------|-----------|---------------|----------|----------|---------|----------------|
| N°          | Type | Bât. | Etage | Expo | Habitable | Balcon/Loggia | Terrasse | Pondérée | Jardin  | Box ou Parking |
| A203        | T2   | A    | R+2   | S    | 50,8      | 4,02          |          | 52,81    |         | 1              |
| A204        | T1   | A    | R+2   | S    | 27,2      | 3,74          |          | 29,07    |         | 1              |
| A205        | T2   | A    | R+2   | S    | 42,7      | 4,18          |          | 44,79    |         | 1              |
| A206        | T3   | A    | R+2   | O    | 68,1      | 10,14         |          | 73,17    |         | 1              |
| A207        | T3   | A    | R+2   | O    | 74,8      | 3,3           |          | 76,45    |         | 1              |
| A208        | T2   | A    | R+2   | N    | 41,9      | 7,11          |          | 45,46    |         | 1              |
| A302        | T2   | A    | R+3   | N    | 44,9      | 3,3           |          | 46,55    |         | 1              |
| A303        | T2   | A    | R+3   | S    | 50,8      | 4,02          |          | 52,81    |         | 1              |
| A304        | T1   | A    | R+3   | S    | 25,5      |               |          | 25,50    |         | 1              |
| A305        | T1   | A    | R+3   | S    | 24        |               |          | 24,00    |         | 1              |
| A306        | T1   | A    | R+3   | S    | 27,2      | 3,74          |          | 29,07    |         | 1              |
| A307        | T2   | A    | R+3   | S    | 42,7      | 4,18          |          | 44,79    |         | 1              |
| A308        | T3   | A    | R+3   | O    | 68,1      | 10,1          |          | 73,15    |         | 1              |
| A309        | T3   | A    | R+3   | O    | 74,8      | 3,3           |          | 76,45    |         | 1              |
| A310        | T2   | A    | R+3   | N    | 41,9      | 7,11          |          | 45,46    |         | 1              |

| LOYERS             |                              |               |                               |                        |                              |                                |
|--------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| PLAFOND PINEL HC * | LOYER MARCHE HC HORS PARKING | LOYER PARKING | LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS | Loyer / M <sup>2</sup> | LOYER MEUBLE HC HORS PARKING | LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS |
| 732 €              | 810 €                        | 100 €         | 910 €                         | 17,9                   | 850,0                        | 950,0                          |
| 456 €              | 530 €                        | 100 €         | 630 €                         | 23,2                   | 560,0                        | 660,0                          |
| 656 €              | 720 €                        | 100 €         | 820 €                         | 19,2                   | 750,0                        | 850,0                          |
| 919 €              | 1 050 €                      | 100 €         | 1 150 €                       | 16,9                   | 1 080,0                      | 1 180,0                        |
| 950 €              | 1 080 €                      | 100 €         | 1 180 €                       | 15,8                   | 1 110,0                      | 1 210,0                        |
| 666 €              | 710 €                        | 100 €         | 810 €                         | 19,3                   | 740,0                        | 840,0                          |
| 676 €              | 710 €                        | 100 €         | 810 €                         | 18,0                   | 740,0                        | 840,0                          |
| 732 €              | 820 €                        | 100 €         | 920 €                         | 18,1                   | 850,0                        | 950,0                          |
| 400 €              | 515 €                        | 100 €         | 615 €                         | 24,1                   | 545,0                        | 645,0                          |
| 376 €              | 515 €                        | 100 €         | 615 €                         | 25,6                   | 545,0                        | 645,0                          |
| 456 €              | 540 €                        | 100 €         | 640 €                         | 23,5                   | 570,0                        | 670,0                          |
| 656 €              | 730 €                        | 100 €         | 830 €                         | 19,4                   | 760,0                        | 860,0                          |
| 919 €              | 1 060 €                      | 100 €         | 1 160 €                       | 17,0                   | 1 090,0                      | 1 190,0                        |
| 950 €              | 1 090 €                      | 100 €         | 1 190 €                       | 15,9                   | 1 120,0                      | 1 220,0                        |
| 666 €              | 710 €                        | 100 €         | 810 €                         | 19,3                   | 740,0                        | 840,0                          |

## IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : A

valeur : 13,09 € / m<sup>2</sup>

| DESIGNATION |      |      |       |      | SURFACES  |               |          |          |        | PARKING        |
|-------------|------|------|-------|------|-----------|---------------|----------|----------|--------|----------------|
| N°          | Type | Bât. | Etage | Expo | Habitable | Balcon/Loggia | Terrasse | Pondérée | Jardin | Box ou Parking |
| A401        | T2   | A    | R+4   | N    | 44,4      | 5,01          |          | 46,91    |        | 1              |
| A402        | T2   | A    | R+4   | N    | 44,9      | 3,3           |          | 46,55    |        | 1              |
| A403        | T2   | A    | R+4   | S    | 50,8      | 4,02          |          | 52,81    |        | 1              |
| A404        | T1   | A    | R+4   | S    | 25,5      |               |          | 25,50    |        | 1              |
| A405        | T1   | A    | R+4   | S    | 24        |               |          | 24,00    |        | 1              |
| A406        | T1   | A    | R+4   | S    | 27,2      | 3,74          |          | 29,07    |        | 1              |
| A407        | T2   | A    | R+4   | S    | 42,7      | 4,18          |          | 44,79    |        | 1              |
| A408        | T3   | A    | R+4   | O    | 68,1      | 10,14         |          | 73,17    |        | 1              |
| A409        | T3   | A    | R+4   | O    | 74,8      | 3,3           |          | 76,45    |        | 1              |
| A410        | T2   | A    | R+4   | N    | 41,9      | 7,11          |          | 45,46    |        | 1              |
| A501        | T2   | A    | R+5   | N    | 44,4      | 5,01          |          | 46,91    |        | 1              |
| A502        | T4   | A    | R+5   | S    | 111,5     | 3,3           | 17,81    | 117,65   |        | 2              |
| A503        | T4   | A    | R+5   | O    | 113,7     |               | 50,29    | 118,20   |        | 2              |
| A504        | T4   | A    | R+5   | O    | 108,8     | 7,11          | 16,39    | 116,80   |        | 2              |

| LOYERS             |                              |               |                               |                        |                              |                                |
|--------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| PLAFOND PINEL HC * | LOYER MARCHE HC HORS PARKING | LOYER PARKING | LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS | Loyer / M <sup>2</sup> | LOYER MEUBLE HC HORS PARKING | LOYER MEUBLE HC PARKING INCLUS |
| 681 €              | 700 €                        | 100 €         | 800 €                         | 18,0                   | 730,0                        | 830,0                          |
| 676 €              | 705 €                        | 100 €         | 805 €                         | 17,9                   | 735,0                        | 835,0                          |
| 732 €              | 815 €                        | 100 €         | 915 €                         | 18,0                   | 845,0                        | 945,0                          |
| 400 €              | 520 €                        | 100 €         | 620 €                         | 24,3                   | 550,0                        | 650,0                          |
| 376 €              | 510 €                        | 100 €         | 610 €                         | 25,4                   | 540,0                        | 640,0                          |
| 456 €              | 550 €                        | 100 €         | 650 €                         | 23,9                   | 580,0                        | 680,0                          |
| 656 €              | 735 €                        | 100 €         | 835 €                         | 19,6                   | 765,0                        | 865,0                          |
| 919 €              | 1 070 €                      | 100 €         | 1 170 €                       | 17,2                   | 1 100,0                      | 1 200,0                        |
| 950 €              | 1 100 €                      | 100 €         | 1 200 €                       | 16,0                   | 1 130,0                      | 1 230,0                        |
| 666 €              | 720 €                        | 100 €         | 820 €                         | 19,6                   | 750,0                        | 850,0                          |
| 681 €              | 710 €                        | 100 €         | 810 €                         | 18,2                   | 740,0                        | 840,0                          |
| 1 324 €            | 1 430 €                      | 100 €         | 1 530 €                       | 13,7                   | 1 450,0                      | 1 550,0                        |
| 1 330 €            | 1 410 €                      | 100 €         | 1 510 €                       | 13,3                   | 1 440,0                      | 1 540,0                        |
| 1 314 €            | 1 440 €                      | 100 €         | 1 540 €                       | 14,2                   | 1 470,0                      | 1 570,0                        |

## V. CONCLUSION

**AVIS FAVORABLE** pour ce programme d'une belle hauteur situé en plein centre-ville de Nice, à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun.

En outre, l'immeuble possède un parking et la majorité des appartements bénéficient d'un extérieur (balcon ou terrasse).

## VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 180 000 biens confiés en gérance
- 1<sup>ère</sup> entreprise indépendante et 3<sup>e</sup> acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 3 500 collaborateurs en 2019
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



## VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



**CITYA NICE**

location gérance transaction copropriété

18 rue de l'Hôtel des Postes,  
06000 Nice

[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 - 17h |
| Dimanche | Fermé                |

## VIII. 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.

### Contacts :

[etudeslocatives@citya.com](mailto:etudeslocatives@citya.com)



 **Aurélien DUBUQUOY**  
Responsable Développement - Côte d'Azur  
[adubuquoy@citya.com](mailto:adubuquoy@citya.com)  
Port : 06 14 28 47 32

