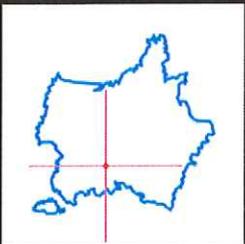


## **PRE ETUDE DU MARCHÉ LOCATIF**

**LYON 69 007**

**Les Allées Laurantines**  
(Rue Lortet/Boulevard Yves Farge)



### La commune de Lyon

Population : 480 778 hab.  
Superficie : 47,87 km<sup>2</sup>

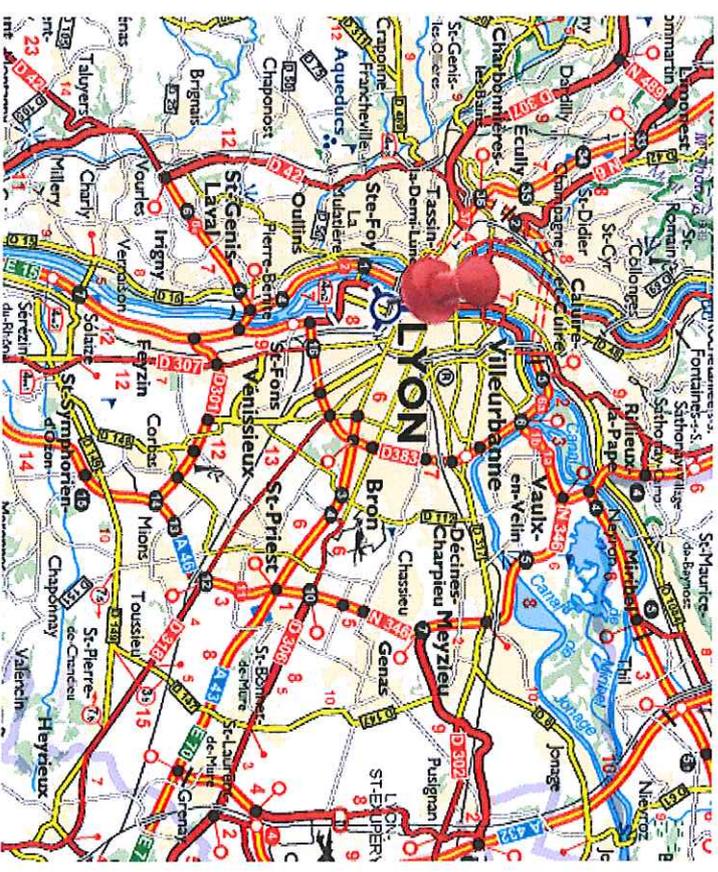
Région : Rhône-Alpes  
Département : Rhône  
Arrondissement : Lyon

Code INSEE : 69123

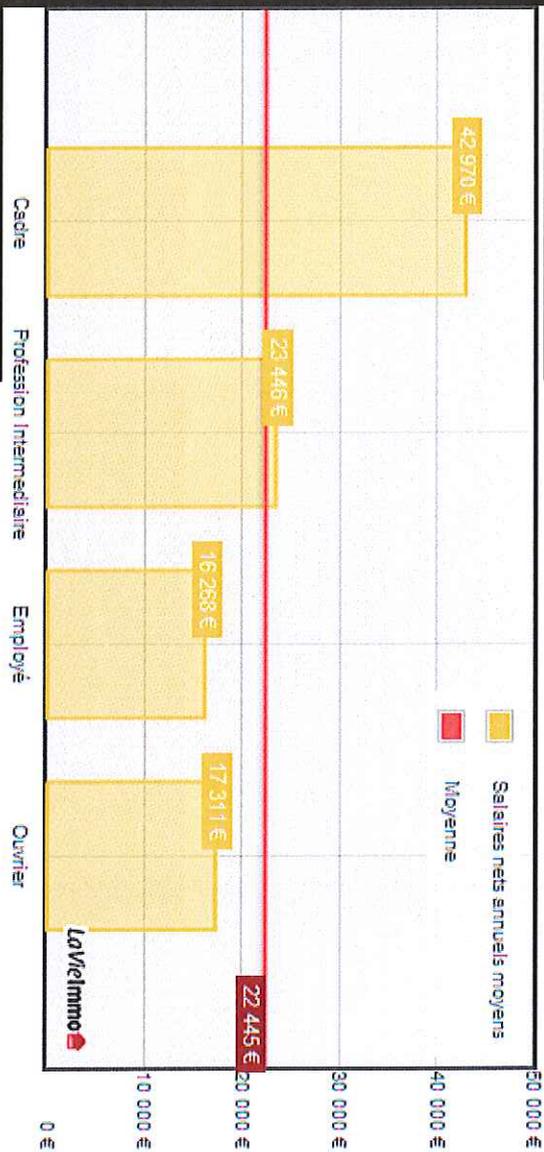
Code postal :

69001,69002,69003,69004,69005,69006,69007,69008,69009

Gentilé : Lyonnais, Lyonnaises

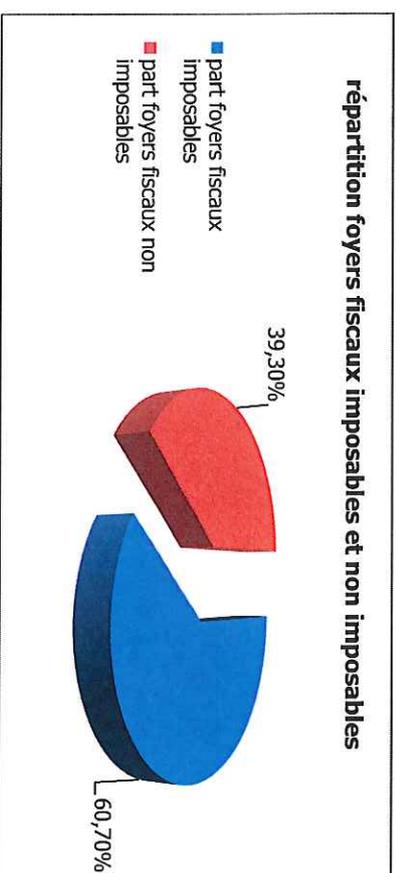
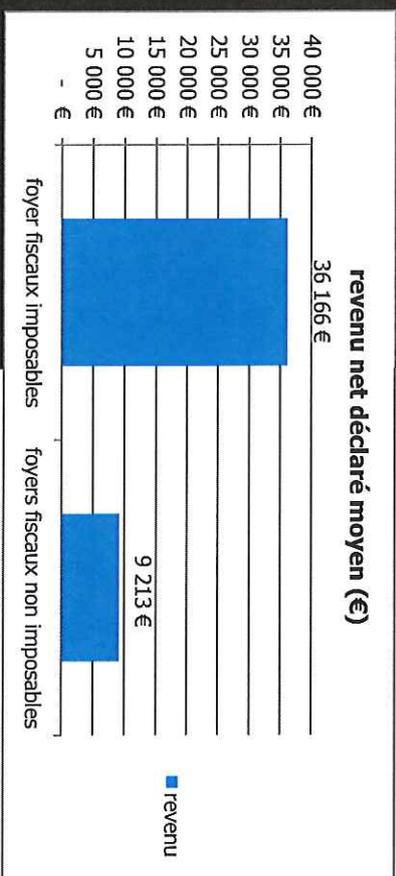


### Salaire net annuels moyens des salariés à temps complet en Rhône-Alpes

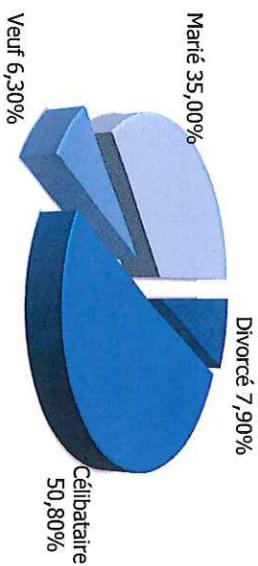


Lyon	
Cadre de vie	2.6/5
Dynamisme emploi	2.7/5
Niveau de sécurité	3/5

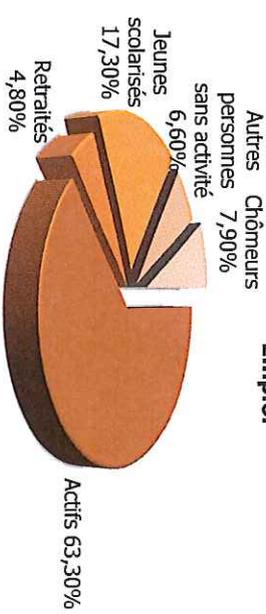
### Revenu Net imposable moyen par foyer à Lyon : 25 569€



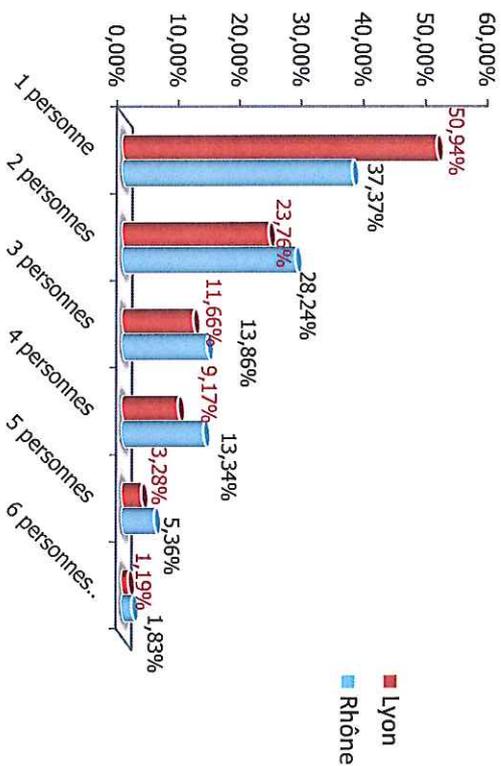
## Etat matrimonial



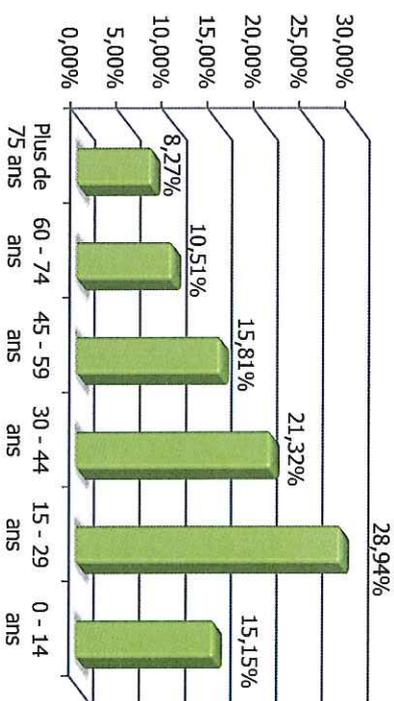
## Emploi



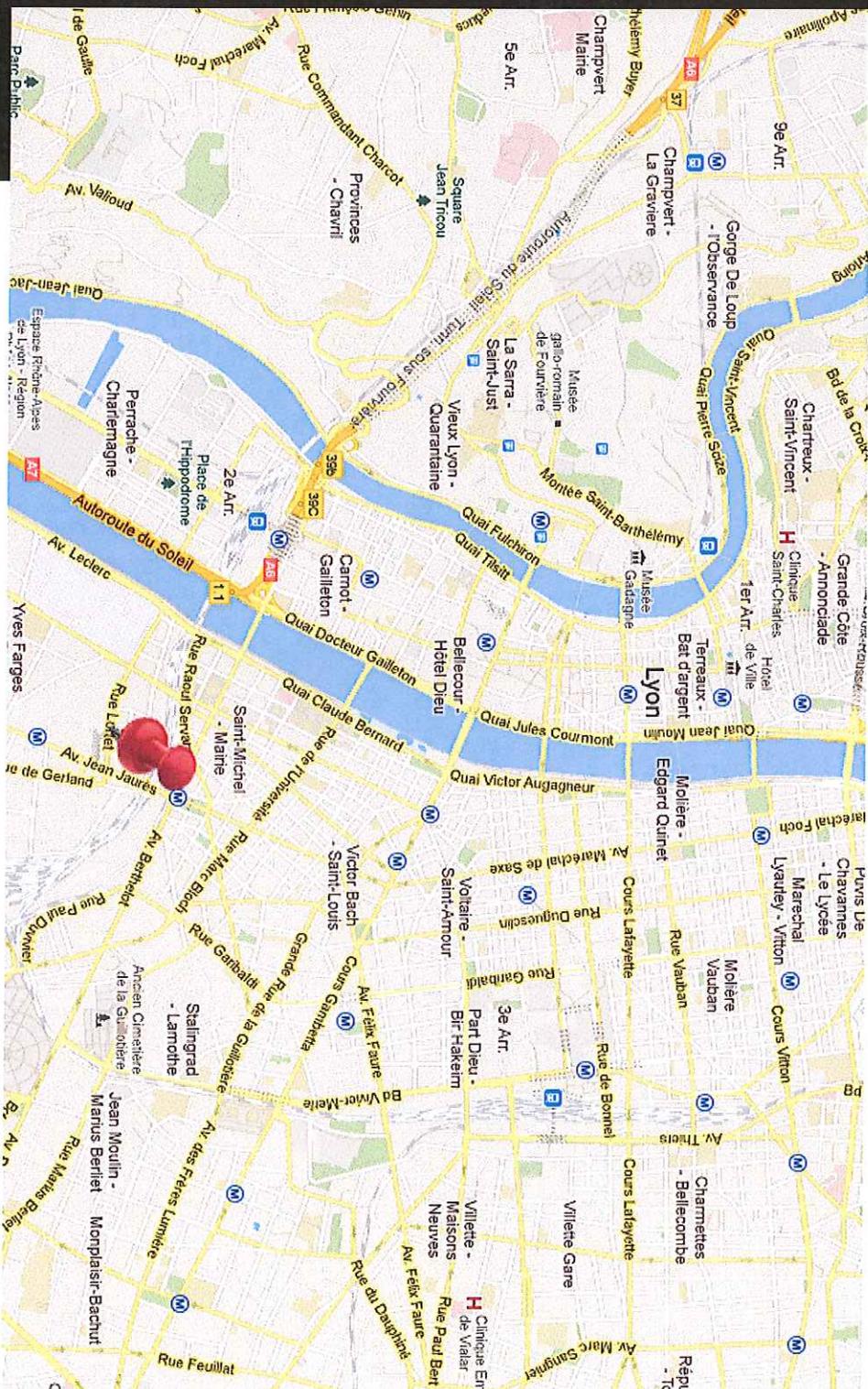
## Répartition des ménages



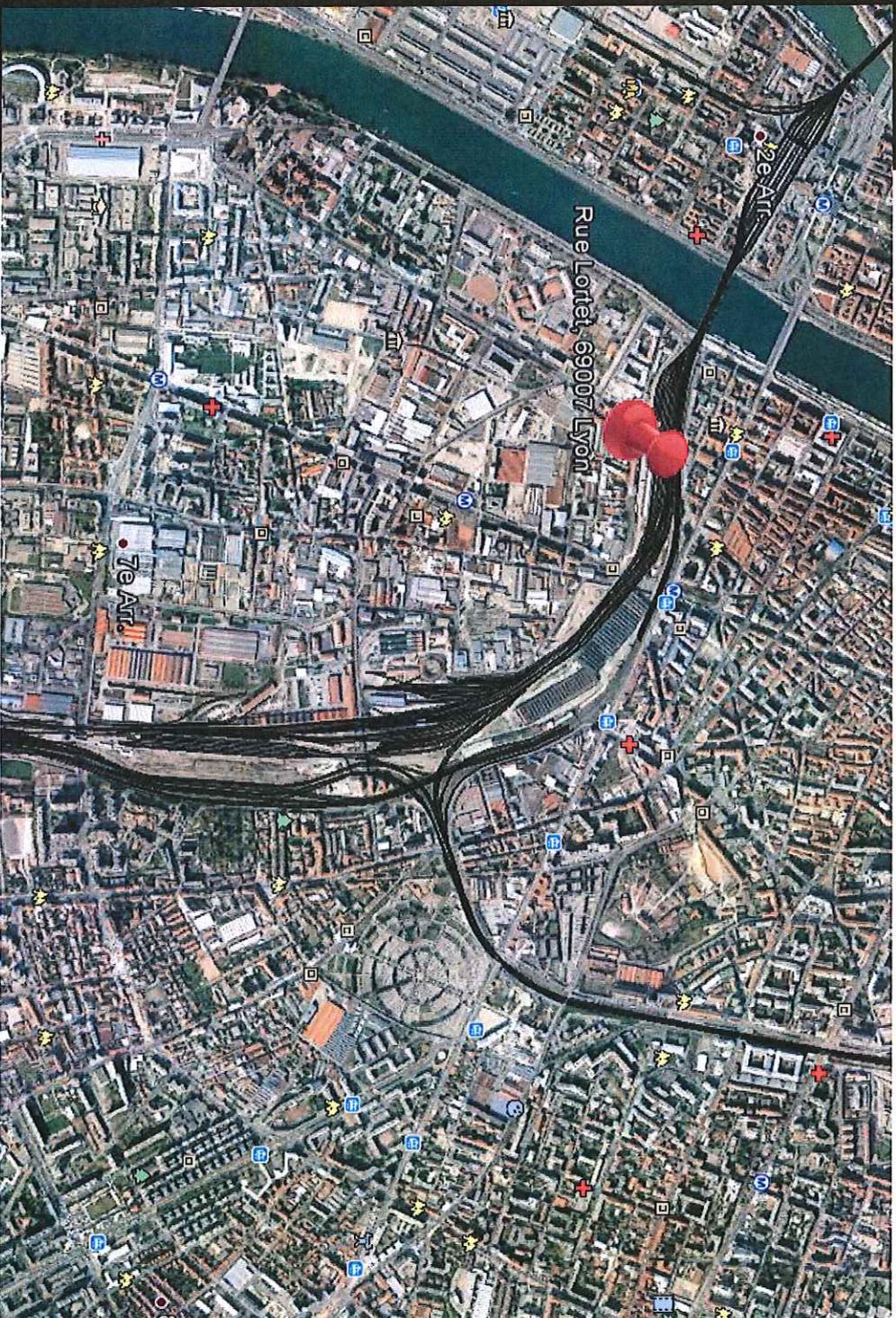
## Pyramide des âges



SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA RESIDENCE



SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA RESIDENCE



**Villes proches**

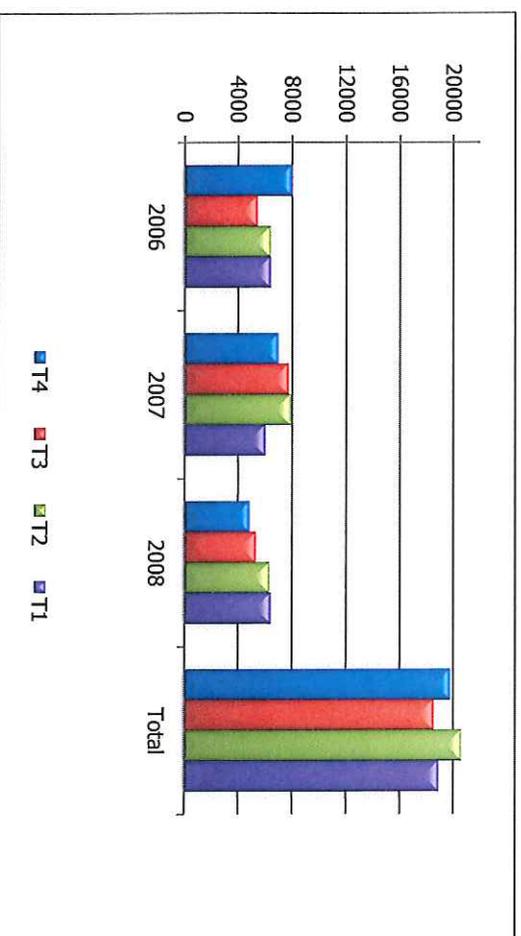
<b>Commune</b>	<b>Population</b>	<b>Distance</b>	<b>Durée</b>
Villeurbanne	138 596 hab.	3,8 km	10min
Caluire-et-Cuire	42 020 hab.	5,1 km	11min
La Mulatière	6 700 hab.	5,3 km	10min
Sainte-Foy-lès-Lyon	22 692 hab.	7,6 km	15min
Tassin-la-Demi-Lune	18 520 hab.	6,8 km	11min
Écully	18 573 hab.	7,4 km	14min
Champagne-au-Mont-d'Or	5 035 hab.	9,4 km	14min
Oullins	26 121 hab.	6,3 km	12min
Saint-Fons	16 704 hab.	8,9 km	15min
Bron	39 488 hab.	7,9 km	18min
<b>TOTAL</b>	<b>334 449</b>		

**Sous préfectures**

<b>Commune</b>	<b>Population</b>	<b>Distance</b>	<b>Durée</b>
Vienne	30 648 hab.	33,0 km	29min
Villefranche-sur-Saône	34 626 hab.	34,1 km	31min
Saint-Étienne	180 773 hab.	62,9 km	52min
La Tour-du-Pin	7 666 hab.	56,5 km	48min
Bourg-en-Bresse	42 333 hab.	80,4 km	58min

**Logements  
Commencés**

Année	T1	T2	T3	T4
<b>2 006</b>	6394	6410	5442	7955
<b>2 007</b>	6048	7853	7714	6946
<b>2 008</b>	6435	6324	5350	4859
<b>Total</b>	18877	20587	18506	19760



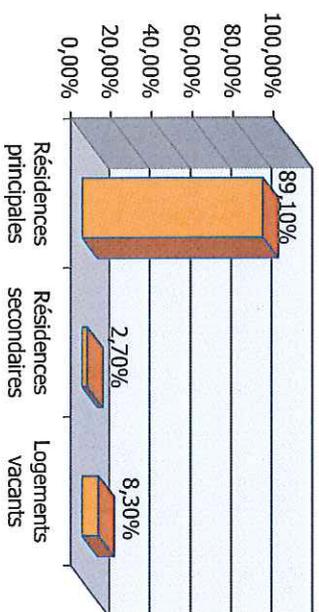
Le logement  
Dans le Rhône

année	Nombre de logements autorisés					Nombre de logements Commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
2010	2299	1375	9152	2246	15072	1748	1081	7770	1305	11904
2011	2325	1148	14028	1503	19004	1874	1004	10151	1722	14751
<b>TOTAL</b>	<b>4624</b>	<b>2523</b>	<b>23180</b>	<b>3749</b>	<b>34076</b>	<b>3622</b>	<b>2085</b>	<b>17921</b>	<b>3027</b>	<b>26655</b>

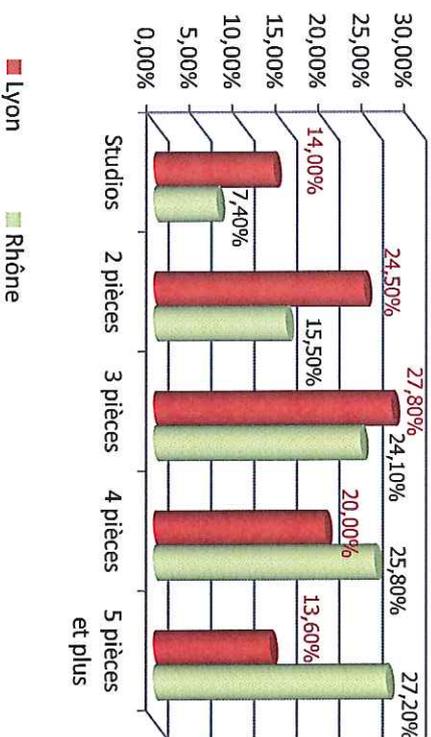
Le logement  
A Lyon

année	Nombre de logements autorisés					Nombre de logements Commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
2010	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
2011	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C	N.C
<b>TOTAL</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>	<b>N.C</b>

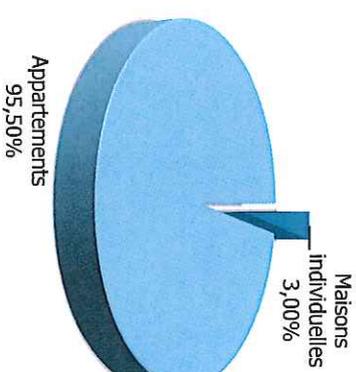
**Catégories de logements**



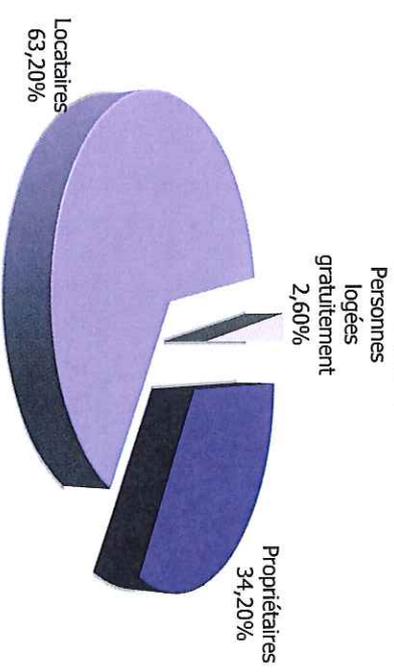
**Résidences principales selon le nombre de pièces**



**Types de logements**



**Résidences principales selon le statut d'occupation**



**Le marché locatif T1**

TYPE	SH	LOYER	DESRIPTIF	PHOTOS	AGENCE
T1	25	450	Entre métro Guilloitière et Saxe Gambetta, proximité tramway, bus, facultés, centre ville, commerces, restaurants, T1 avec cuisine équipée de très bon goût, une salle d'eau avec WC refait à neuf.		BILLON IMMOBILIER
T1	28	480	COQUET F1 parfaitement placé dans petit immeuble calme. État neuf. Faibles charges. Placé au 1er étage et doté d'une superficie de 28 m² env. Il est composé comme suit: séjour avec coin cuisine équipée d'un évier, réfrigérateur, plaques de cuisson, chambre, salle d'eau, WC. Il est équipé d'un chauffage électrique récent, double vitrage		CHESNARD IMMOBILIER
T1	30	445	PLACE DES PAVILLONS- Beau T1 de 30 m² au 4e étage dans résidence avec ascenseur comprenant une entrée une pièce de vie ouverte sur cuisine, une salle de bains, WC. Garage en sous-sol. Chauffage collectif gaz.		NEYRET IMMOBILIER
T1	30	450	A proximité du métro jean mace dans immeuble récent de 1991 avec interphone cuisine séparée meublée et équipée calme clair chauffage individuel au gaz séjour, cuisine, salle de bains et WC.		FONCIA
T1	32	450	40 Rue André BOLLIER STUDIO neuf de 32 m² au rez de chaussée comprenant un hall d'entrée, séjour avec kitchenette équipée de 20,03 m², une salle d'eau avec WC, Chauffage individuel électrique Volets roulants, porte anti-effraction.		AGENCE NOEWI
<b>Moyenne Type 1 : 29 m² : 455 € : (15.69 €/m²)</b>					

## Le marché locatif T2

TYPE	SH	LOYER	DESRIPTIF	PHOTOS	AGENCE
T2	39	530	Corte Verde ! Résidence récente entre Jean macé et Jean Jaurès, à deux pas du tramway, du métro et de la nouvelle gare ferroviaire ! dépêchez vous, au loyer attractif, avec un parking sous sol inclus.		NEXITY
T2	44	580	RUE BOLLIER Beau T2 neuf avec balcon et garage Ce bien comprend un hall d'entrée desservant un séjour, une cuisine indépendante, une chambre, une salle d'eau avec WC garage en sous-sol volets roulants; porte anti- effraction chauffage individuel électrique.		AGENCE NOEMI
T2	44	590	Dans Résidence neuve, T2 de 44m² au 2ème Étage avec ascenseur. Hall, Séjour, Cuisine Aménagée et Équipée de plaques et Hotte, une Chambre, une Salle de Douche avec WC, Chauffage au Gaz. Garage en Sous-sol.		QUEST TRANSACTIONS
T2	46	580	A louer, Lyon 7ème, appartement de 2 pièces dans un immeuble neuf comprenant: séjour dominant sur un balcon orienté ouest, cuisine meublée, chambre, salle d'eau, WC séparé. Très belles prestations, climatisation réversible, rangements, visiohone, garage fermé en sous-sol. Proche transports en commun, métro Debourg. Eau chaude collective. Chauffage individuel électrique.		DIRECT HABITAT ORPI
T2	46	654	Venez découvrir ce charmant T2 de 46,70m² situé dans une résidence neuve et à proximité immédiate du métro Jean Jaurès. Composé d'un séjour avec coin cuisine semi-équipée (plaques, hotte, four..), d'environ 23m² avec accès au balcon de 4,38 m², d'une chambre parquet d'environ 11m² et d'une salle de bain spacieuse. Chauffage collectif.		RECHERCHE APPARTEMENT OU MAISON
T2	47	600	15 rue de gerland. Les allées Jean mace. A proximité des commerces et transports. Dans une jolie résidence neuve, de standing sécurisée, F2 de 47 m² au 4ème étage avec ascenseur. Appartement composé d'un hall avec placard, d'un séjour sur cuisine meublée, 1 chambre et salle de bains. Garage. Chauffage individuel EDF calporteur. Dpe en cours. Livraison prévue début mai 2012.		ORALLA ROSIER MODICA
T2	47	635	Belle résidence RÉCENTE de STANDING avec PISCINE située Lyon 7ème, proximité PLACE JEAN JAURÈS. Appartement T2 avec séjour ouvrant sur loggia et jardin privatif, espace cuisine, chambre, salle de bains, garage. Chauffage individuel au gaz.		VALORITY GESTION
T2	48	612	T2 de 48,37 m² au 6ème et dernier étage avec ascenseur dans un immeuble de 2009- Une entrée- Un séjour avec un coin cuisine (placard aménagé) -Une chambre avec parquet et placard aménagé- Une salle de bain avec baignoire et vasque sur meuble (placard aménagé) - WC séparé- Chauffage et eau chaude individuels au gaz par chaudière- Un garage fermé en sous-sol- eau froide individuelle		CABINET GINET
T2	48	519	Résidence « Les terrasses de Louxor », Lyon 7è. Appartement T2 avec cuisine équipée et aménagée dominant sur séjour, 1 chambre, sdb, wc, balcon, parking sous-sol, piscine, régisseur.		MONNE DECROIX
T2	52	606	Proche de toutes les commodités (transports, commerces, écoles, marché), la résidence Jean Macé est idéalement implantée, et vous assure le confort grâce à des prestations de qualité. Ce joli appartement T2 comprend un séjour ouvert sur balcon, une cuisine, une salle de bains, une chambre, des placards muraux aménagés et une place de parking privée en sous-sol.		AKERYS

Moyenne Type 2 : 46.10 m² : 591 € : (12.82 €/m²)

TYPE	SH	LOYER	DESCRIPTIF	PHOTOS	AGENCE
T3	65	765	T3 BBC neuf 2ème étage. Descriptif: Proximité Jean Macé, dans résidence neuve Bâtiment Basse Consommation, superbe T3 de 65,47 m <sup>2</sup> neuf, stationnement. Chauffage et eau collective Séjour Cuisine US aménagée, 2 Chambres, salle de bain, WC, Balcon de 22.05 m <sup>2</sup> avec rangement. Situé Résidence Villa Bacarat.		NEUF GESTION
T3	65	835	VILLA BACARAT - 6 PLACE DU TRAITÉ DE ROME - 69007 LYON - Proche métro Place Jean Jaurès, superbe T3 neuf avec cuisine aménagée et équipée (hotte, plaque de cuisson) ouverte sur un séjour, d'une superbe terrasse exposée plein sud et d'une plein ouest, de deux chambres (parquet), d'une salle de bains, d'un WC. Garage. Chauffage urbain.		REGIE SAINT LOUIS
T3	66	795	A proximité de gerland résidence neuve avec espaces verts appartement avec grand balcon garage ascenseur visiophone entrée, séjour avec cuisine, 2 chambres, salle de bains et WC.		FONCIA
T3	66	850	Dans résidence Neuve VILLA BACARAT Bâtiment Basse Consommation, T3 de 65,88 m <sup>2</sup> neuf au 4ème étage, avec cuisine équipée haut de gamme, balcons de 9,48m <sup>2</sup> et garage en sous-sol. Chauffage et eau collective Séjour Cuisine de 29,51m <sup>2</sup> Chambre 1 de 11,93m <sup>2</sup> Chambre 2 de 9,78 m <sup>2</sup> Salle de bains de 4.. 35 WC de 1..35m <sup>2</sup> Hall 8,96 Situé Résidence Villa Bacarat.		NEUF GESTION
T3	66	850	Quartier garibaldi/guillotière résidence de 2007 de bon standing étage élevé lumineux exposition ouest loggia garage en sous-sol climatisé entrée, séjour, cuisine, deux chambres salle de bains, WC, terrasses.		FONCIA
T3	66	890	T3 BBC neuf 1ère étage. Proximité Jean Macé, dans résidence neuve Bâtiment Basse Consommation, superbe T3 de 66,01 m <sup>2</sup> neuf, Garage en sous-sol. Chauffage et eau collective Séjour Cuisine US aménagée, 2 CHAMBRES, salle de bain, WC, Terrasse 22,13 m <sup>2</sup> . Situé Résidence Villa Bacarat, Place du Traité de Rome / Rue Clément Marot, Lyon 7.		NEUF GESTION
T3	67	700	Résidence « Les terrasses de Louxor », Lyon 7è. Appartement T3 avec cuisine équipée et aménagée dominant sur séjour, 2 chambres, sdb, wc, balcon, parking sous-sol, piscine, réfrigérateur.		MONNE DECROIX
T3	71	779	proche de Jean Macé transports et commerces, dans un immeuble récent et sécurisé, ce spacieux appartement de 3 pièces avec une cuisine et un séjour ouvrant sur un balcon, ses 2 jolies chambres avec du double vitrage vous propose pour plus de confort un stationnement extérieur privée.		NEXITY
<b>Moyenne Type 3 : 66.50 m<sup>2</sup> : 808 € : (12.15 €/m<sup>2</sup>)</b>					

TYPE	SH	LOYER	DESCRIPTIF	PHOTOS	AGENCE
T4	88	1050	Quartier Jean mace type 4 de 88 m <sup>2</sup> dans une résidence de 2009 situé 7 rue desaugiers compose d'un séjour de 34.46 m <sup>2</sup> de trois chambres (11.25/10.23/12.64 m <sup>2</sup> ) d'une cuisine et de deux salles de bains un balcon de 15.52 m <sup>2</sup> donnant sur séjour et une chambre garage et cave.		REGIE PEDRINI
T4	88	1100	Proche universités et place Jean Mace, T4 dans bel immeuble récent de 2009. Entrée, séjour avec cuisine américaine aménagée et équipée (plaques, réfrigérateur, four, hotte), 3 chambres, une salle de bains avec baignoire, un WC, Nombreux rangements, Garage. Ascenseur. Digicode. Interphone. Chauffage individuel électrique. Immeuble norme HQE.		EUROL KRITTER
T4	90	1130	JEAN MACE DS RESIDENCE NEUVE de STANDING, Beau T4 90m <sup>2</sup> au 2ème étage avec ASC., BELLES PRESTATIONS.		AGENCE DU GRAND LYON
T4	91	980	Dans un immeuble récent, proximité Jean Macé, métro, gare, petits commerces de proximité, T4, trois chambres dont une parentale avec balcon, une salle de bains et une salle d'eau, séjour et cuisine avec loggia, un garage double.		BILLON IMMOBILIER
T4	102	1175	Entre métro Jean Macé et Jean Jaurès. Dans résidence neuve de bon standing, bel appartement de type 4 pièces. 1 Cuisine meublée, 1 salon donnant sur terrasse, 3 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, 1 salle de bains. Garage en sous-sol. Livraison décembre 2011.		TIM IMMOBILIER
			<p><b>Moyenne Type 4 : 91.80 m<sup>2</sup> : 1087 € : (11.84 €/m<sup>2</sup>)</b></p>		

**Peu d'annonce et aucun logement récent.**

TYPE	SH	LOYER	DESCRIPTIF	PHOTOS	AGENCE
T5	109	1303	F5 109 m <sup>2</sup> 3ème étage ascenseur proximité métro Garibaldi, facultés 4 chambres, séjour, salle de bains, salle d'eau 1 balcon sur jardin et 1 sur rue Cavé, deux garages en sous-sol Chauffage central au gaz avec production eau chaude.		REGIE FRANCHET
Moyenne Type 5 : 109 m <sup>2</sup> : 1303 € : (11,95 €/m <sup>2</sup> )					

## La Vision du marché selon les professionnels

### L'offre et la demande

Les agences interrogées	Le niveau de la demande				Le niveau de l'offre			
	Importante	Moyenne	Peu	Aucune	Importante	Moyenne	Peu	Aucune
GUY HOQUET	X					X		
CENTURY 21 SAT	X					X		
NEYRET TRANSACTION	X					X		
AGENCE DU GRAND LYON	X					X		
AXES IMMOBILIER ORPI	X					X		

### La typologie recherche

	T1	T2	T3	T4	T5	V3	V4
GUY HOQUET	X	X	X	X			
CENTURY 21 SAT	X	X	X	X	X		
NEYRET TRANSACTION	X	X	X	X			
AGENCE DU GRAND LYON	X	X	X	X			
AXES IMMOBILIER ORPI	X	X	X	X			

### Les prix des loyers

	T1 (29 m <sup>2</sup> )	T2 (46 m <sup>2</sup> )	T3 (66 m <sup>2</sup> )	T4 (92 m <sup>2</sup> )	T5 (109 m <sup>2</sup> )
GUY HOQUET	450	550	730	N.C	N.C
CENTURY 21 SAT	500	600	775	1000	1100
NEYRET TRANSACTION	500	630	750	1000	1200
AGENCE DU GRAND LYON	450	590	720	N.C	1100
AXES IMMOBILIER ORPI	500	600	840	1100	1200
Moyenne	480	594	763	1033	1150

**Les relevés de Prix  
(€/m<sup>2</sup>)**

RELEVÉ	TYPE 1 (29 m <sup>2</sup> )	TYPE 2 (46 m <sup>2</sup> )	TYPE 3 (66 m <sup>2</sup> )	TYPE 4 (92 m <sup>2</sup> )	TYPE 5 (109 m <sup>2</sup> )
Plafond Scellier Zone B1			13.22		
Plafond Scellier Social			10.58		
VALEUR VENALE			12.40		
LaVeiImmo.com			13.20		
L'avis des professionnels	16.55	12.91	11.56	11.23	10.55
LE MARCHÉ LOCATIF DU SECTEUR	15.69	12.82	12.15	11.84	11.95
MOYENNE COTE (Marché locatif de la ville)			15.07		



**MARCHE LOCATIF :**

La demande :

Selon les professionnels de l'immobilier, la demande est importante et s'oriente sur toutes les typologies. Néanmoins, les appartements T5 sont beaucoup moins recherchés.

Les loyers moyens préconisés par les agences sont :

- T1 de 29 m<sup>2</sup> à 480 €,
- T2 de 46 m<sup>2</sup> à 594 €,
- T3 de 66 m<sup>2</sup> à 763 €,
- T4 de 92 m<sup>2</sup> à 1033 €,
- T5 de 109 m<sup>2</sup> à 1150 €.

L'offre :

Les personnes interrogées indiquent une offre moyennement présente notamment dans l'ancien et très peu dans le neuf. Cependant, de nombreuses constructions sont en cours.

Les loyers moyens proposés par la concurrence sont :

- T1 de 29 m<sup>2</sup> à 455 €,
- T2 de 46 m<sup>2</sup> à 591 €,
- T3 de 66 m<sup>2</sup> à 808 €,
- T4 de 92 m<sup>2</sup> à 1087 €,
- T5 de 109 m<sup>2</sup> à 1303 €.

Conclusion :

Le septième arrondissement de Lyon est un secteur très recherché de par sa proximité au centre ville de Lyon et ses nombreux établissements scolaires. Le quartier Jean Macé est doté à la fois d'un dynamisme économique et culturel.

Nous sommes confiants quant à la réussite locative du projet.

Nous vous proposons les loyers suivants :

	TYPE 1 (29 m <sup>2</sup> )	TYPE 2 (46 m <sup>2</sup> )	TYPE 3 (66 m <sup>2</sup> )	TYPE 4 (92 m <sup>2</sup> )	TYPE 5 (109 m <sup>2</sup> )
<b>Plafond Scellier</b>	383	608	872	1216	1440
<b>Notre Proposition – Marché locatif</b>	<b>450 - 480</b>	<b>570 - 600</b>	<b>790 - 820</b>	<b>1070 - 1100</b>	<b>1170 - 1200</b>