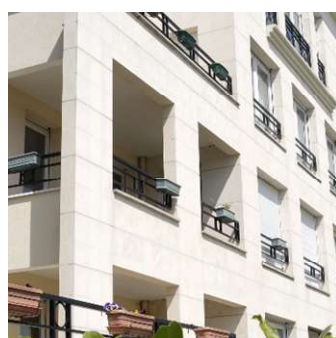




PRÉ-ÉTUDE DU MARCHÉ LOCATIF

Chemin du Joug- Saint-Sauveur
Le 20/11/2018

GESTION

LOCATION

SYNDIC

TRANSACTION

ELYADE, 29 rue Jean Monnet, Parc d'activités du Cassé II - 31240 SAINT-JEAN . Tél. 05.62.22.96.00 . www.elyade.com . SARL au capital de 8 000 € . RCS Toulouse 491 206 470 SIRET 49120647000024 . TVA intracommunautaire FR78 491 206 470 . Carte professionnelle T n°1692, G n°0614 . Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°ICAP0003289 - www.orias.fr . Garantie financière de 120 000 €, souscrite auprès de GALIAN - TSA 20035 - 75801 PARIS CEDEX 08 - n° adhérent 29082 . RCP auprès de MMA IARD Assurances - 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 LE MANS CEDEX 9

SOMMAIRE

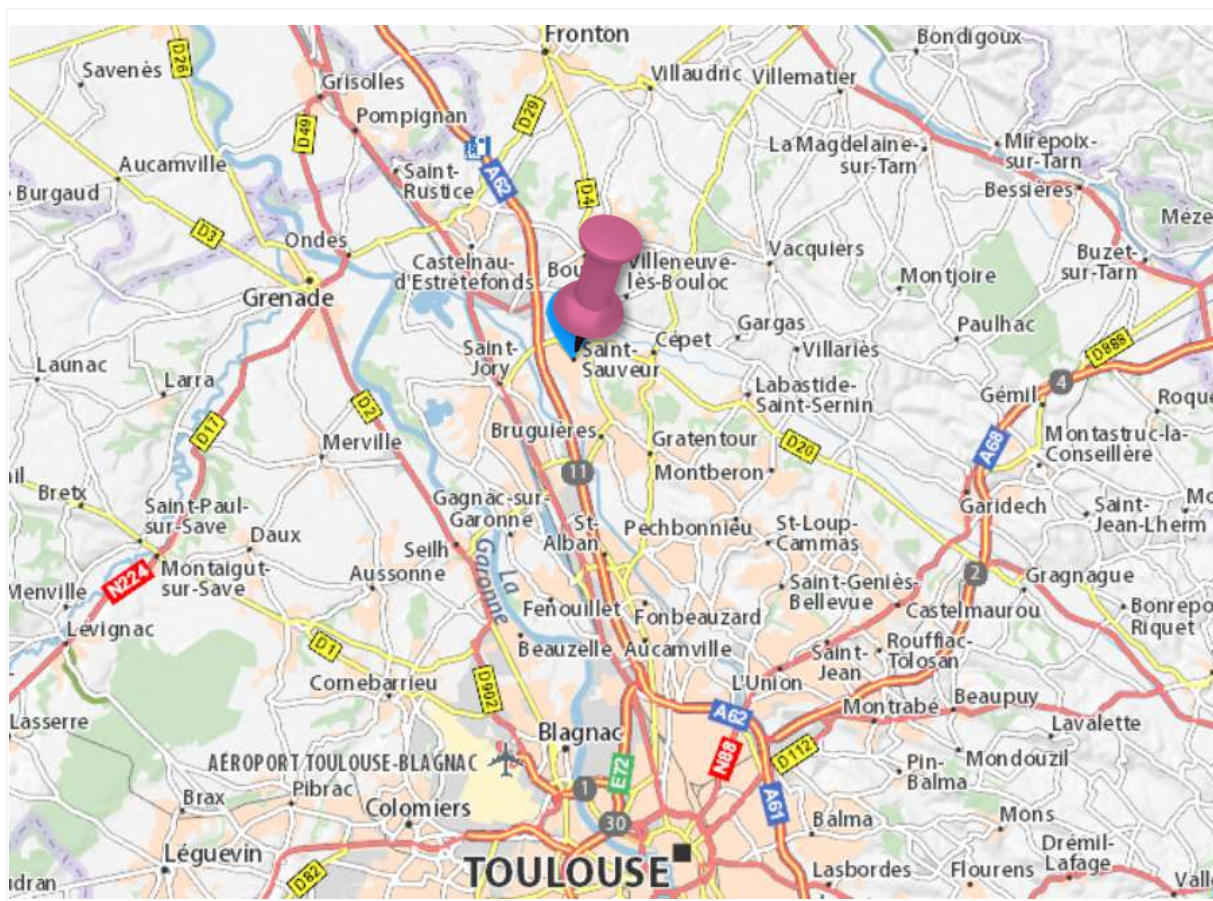
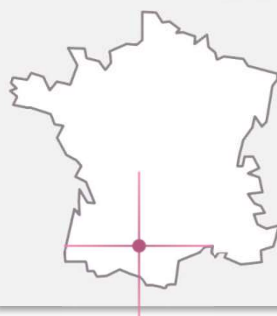
1. Diagnostic externe	3
1.1. Situation géographique de Saint-Sauveur	3
1.2. Situation géographique de la résidence	4
1.3. Typologie des logements	5
1.3.1. Les logements en Haute-Garonne	5
1.3.2. Les logements à Saint-Sauveur	5
2. Estimation des cibles potentielles	7
2.1. Etude des profils	7
2.1.1. Revenu net déclaré moyen par foyer à Saint-Sauveur	7
2.1.2. Nombre d'habitants à Saint-Sauveur	7
3. Etude de la concurrence	8
3.1. Vision du marché selon les professionnels	8
3.1.1. L'offre et la demande	8
3.1.2. L'avis des professionnels	8
3.1.3. La typologie recherchée	9
3.1.4. Les prix des loyers	9
3.2. Détail du marché locatif	10
3.2.1. Le marché locatif relatif aux V4	10
3.2.2. Le marché locatif relatif aux V5	11
4. Conclusion & Préconisations	12
4.1. Relevé des prix (€/m²)	12
4.2. L'offre et la demande	12
4.3. Nos préconisations	12

1. DIAGNOSTIC EXTERNE

1.1. Situation géographique de Saint-Sauveur

La commune de Saint-Sauveur représente :

- Population : 1 714 Hab,
- Superficie : 7,04 km²
- Région : Occitanie
- Département : Haute-Garonne
- Arrondissement : Toulouse
- Code INSEE : 31516
- Code postal : 31790
- Gentilé : Saint-Salvadorains, Saint-Salvadoraines



1.2. Situation géographique de la résidence



Distances de la résidence					
▪ Centre-ville (mairie)	1,1 km	▪ Métro	17,1 km	▪ Faculté	21,3km
▪ Centre commercial	9,1km	▪ Ecole	1 km	▪ Gare	22 km
▪ Centre de proximité	600m	▪ Collège	3,6 km		
▪ Arrêt de bus	1,1 km	▪ Lycée	10,2km		

1.3. Typologie des logements

1.3.1. Les logements en Haute-Garonne

Nombre de logements autorisés :



Année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	TOTAL
▪ 2016	3 696	2 956	14 268	659	21 579
▪ 2017	3 710	2 262	13 543	250	19 765
TOTAL	7 406	5 218	27 811	909	41 344

Nombre de logements commencés :



Année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	TOTAL
▪ 2016	2 461	1 810	10 175	354	14 800
▪ 2017	2 627	2 501	12 541	277	17 946
TOTAL	5 088	4 311	22 716	631	32 746

1.3.2. Les logements à Saint-Sauveur

Nombre de logements autorisés :



Année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	TOTAL
▪ 2016	8	55	45	0	108
▪ 2017	15	8	54	0	77
TOTAL	23	63	99	0	185

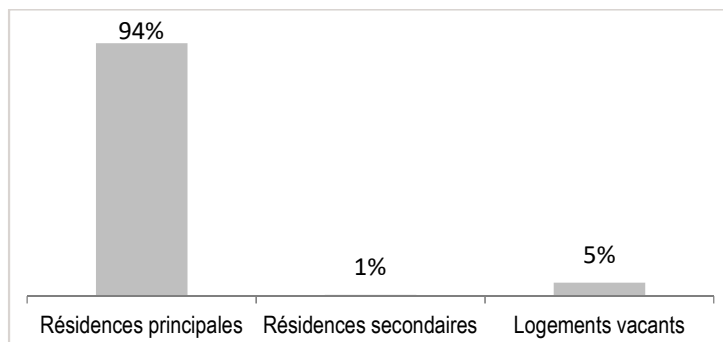
Nombre de logements commencés :



Année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	TOTAL
▪ 2016	6	0	0	0	6
▪ 2017	12	57	88	0	157
TOTAL	18	57	88	0	163

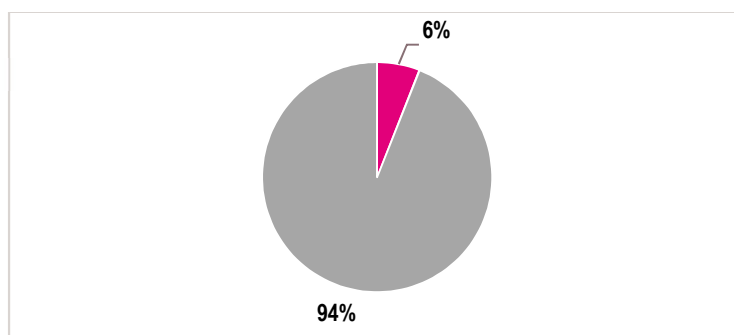
730 logements à Saint-Sauveur

> Catégories des logements :



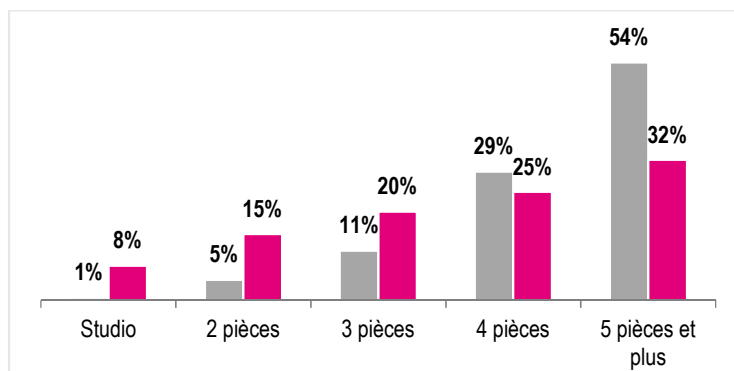
> Types de logements :

- Maisons individuelles
- Appartements



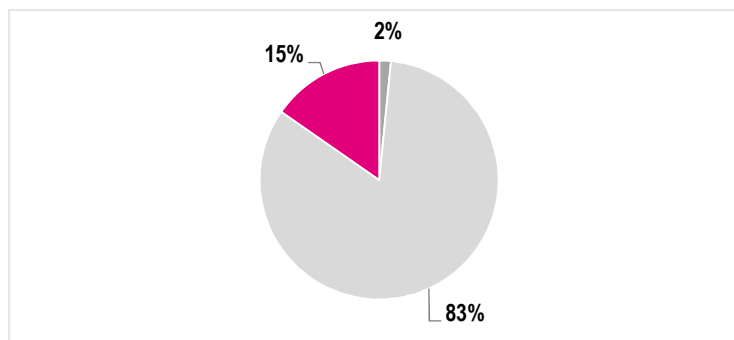
> Résidences principales selon le nombre de pièces :

- Saint-Sauveur
- Haute-Garonne



> Résidences principales selon le statut d'occupation :

- Personnes logées gratuitement
- Locataires
- Propriétaires



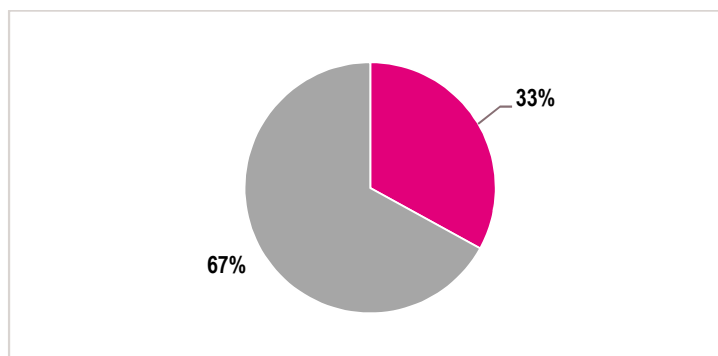
2. ESTIMATION DES CIBLES POTENTIELLES

2.1. Etude des profils

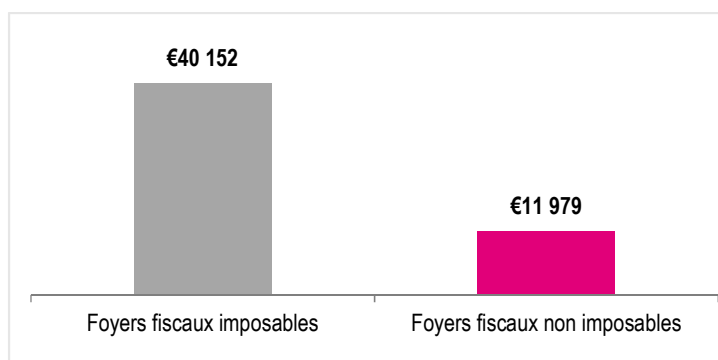
2.1.1. Revenu net déclaré moyen par foyer à Saint Sauveur : **30 889 €**

> Répartition foyers fiscaux imposables et non imposables :

- Part foyers fiscaux imposables
- Part foyers fiscaux non imposables



> Revenu net déclaré moyen (€) :



2.1.2. Nombre d'habitants à Saint-Sauveur : **1 714 Hab,**

> Nombre d'habitants dans les communes aux alentours de Saint-Sauveur :



Communes	Population	Distance	Durée
▪ Cépet	1467 hab.	2.8 km	5 min
▪ Saint-Jory	4867 hab.	4 km	8 min
▪ Bruguères	4643 hab.	4 km	5 min
▪ Villeneuve-lès-Bouloc	1045 hab.	3.8 km	6 min
▪ Bouloc	3764 hab.	3.7 km	5 min
▪ Gratentour	3534 hab.	5.1 km	7 min
▪ Lespinasse	2376 hab.	7.8 km	13 min
▪ Castelnau-d'Estrétefonds	4613 hab.	6.4 km	10 min
▪ Gargas	599 hab.	6.6 km	9 min

GESTION

LOCATION

SYNDIC

TRANSACTION

3. ETUDE DE LA CONCURRENCE

3.1. Vision du marché selon les professionnels

3.1.1. L'offre et la demande

Niveau de la demande :



Les agences interrogées	Importante	Moyenne	Peu	Aucune
▪ CENTURY 21	•	-	-	-
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	•	-	-	-
▪ AVITIS	-	•	-	-

Niveau de l'offre :



Les agences interrogées	Importante	Moyenne	Peu	Aucune
▪ CENTURY 21	-	-	•	-
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	-	-	•	-
▪ AVITIS	•	-	-	-

3.1.2. L'avis des professionnels

Les agences interrogées	Les avis
▪ CENTURY 21	Village résidentiel, fréquenté par des familles ou des jeunes couples, proche du grand centre commercial de Fenouillet.
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	Commune en plein développement avec un complexe sportif en cours de construction.
▪ AVITIS	Village agréable et recherché disposant d'un supermarché récemment ouvert. Plusieurs programmes sont en cours. Commune possédant des écoles, collèges et lycées.

3.1.3. La typologie recherchée

Typologie moyenne des logements sur le marché :



Les agences interrogées	T3	V3	V4	V5
▪ CENTURY 21	•	•	•	-
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	-	•	•	-
▪ AVITIS	•	•	•	•

3.1.4. Les prix des loyers

▪ Les prix des loyers Hors Charges :

Prix moyen des loyers sur le marché :



Les agences interrogées	V3(65 m²)	V4 (85 m²)	V5 (105m²)
▪ CENTURY 21	660	750	840
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	640	675	815
▪ AVITIS	710	830	875
MOYENNE	670	752	843

▪ Les prix des loyers Charges Comprises :

Prix moyen des loyers sur le marché :



Les agences interrogées	V3(65 m²)	V4 (85 m²)	V5 (105m²)
▪ CENTURY 21	700	800	900
▪ CAPITAL CONSEIL IMMOBILIER	680	725	865
▪ AVITIS	750	880	935
MOYENNE	710	802	900

3.2. Détail du marché locatif



3.2.1. Le marché locatif relatif aux V4 / Peu d'annonces relevées sur Saint-Sauveur

SH (m²)	Loyer HC (€)	Loyer CC (€)	BBC	Récent	Descriptif	Photos	Agence
108	901	951			Saint Sauveur : Vous apprécierez l'environnement calme de cette maison <u>entièrement restaurée</u> avec de belles prestations. Cette maison de village se compose : Grande <u>cuisine équipée</u> Grands volumes (108 m²) 3 Chambres et placards sur 2 niveaux <u>1 salle de bains et 1 salle d'eau</u> , 2 WC Dépendance extérieure à disposition 1 place de parking		STEPHANE PLAZZA IMMOBILIER AUCAMVILLE
96	850	865	●	●	Cépet : R.D.C. + 1, comprenant un séjour avec <u>coin cuisine</u> , <u>une salle d'eau avec w.-c.</u> , <u>un cellier</u> , <u>trois chambres</u> , <u>une salle de bains</u> , un w.-c. indépendant à l'étage, <u>un espace jardin</u> . Chauffage gaz		MUSCAT
88	940	950	●	●	Saint-Jory : Maison neuve Saint-Jory 4 pièces 88 m², de plein pied avec <u>petit jardin</u> attenant de 250 m² environ. Elle se compose d'un <u>grand séjour climatisé</u> donnant sur une cuisine équipée avec <u>cellier</u> , de 3 chambres et d'une salle de bain et WC séparés. Chauffage et climatisation par pompe à chaleur.		IMMOPOLIS INVESTISSEMENT TOULOUSE
92	840	890	●	●	Bruguières : Maison T4 de plain-pied bien équipée avec sa <u>cuisine récente</u> , <u>clim réversible</u> , <u>baies vitrées à galandage</u> , <u>salle de bains et salle d'eau</u> . A 3mn de l'autoroute		LAFORET BRUGUIERES
86	809	889	●	●	Saint-Jory : Maison, T4, de 88 m² sur un terrain de 500m². Maison neuve (Octobre 2018), de plain-pied. Composée de 3 chambres avec <u>placards/dressing</u> , d'une <u>salle d'eau spacieuse avec WC</u> , d'une <u>cuisine américaine/équipée</u> , ainsi que d'un <u>coin bureau</u> ! Les PLUS : - <u>climatisation réversible gainable</u> !		STEPHANE PLAZZA AUCAMVILLE
89	815	830			Bouloc : à louer agréable maison de 89m² en plain-pied. Située à proximité du centre, elle se compose d'un <u>grand séjour avec cuisine ouverte</u> de 3 chambres et d'une SDB. Elle propose aussi un <u>agréable jardin arboré</u> et un <u>garage</u>		INTEGRAL IMMOBILIER
86	850	860		●	Castelnau-d'Estrétefonds : DUPLEX-MITOYENNE PAR LE GARAGE. Au rez-de-chaussée, <u>cuisine aménagée et semi équipée</u> (Plaque, hotte) ouverte sur une belle pièce de vie qui donne accès à un <u>jardin</u> . Placard à l'entrée, wc séparé, accès au garage. A l'étage, <u>trois chambres avec placard</u> , salle de bains avec wc. Volets roulants électrique Double vitrage Chauffage gaz Garage		BRIQUES ET GALETS
92	858	891	-	-	⇒ Moyenne Type VT4 : soit 9.33 € HC/m² - 9.68 € CC/m²		

GESTION

LOCATION

SYNDIC

TRANSACTION



3.2.2. Le marché locatif relatif aux V5/ Aucune annonce relevée sur Saint-Sauveur

SH (m²)	Loyer HC (€)	Loyer CC (€)	BBC	Récent	Descriptif	Photos	Agence
110	1085	1100			Grenade : Maison de village, maison Type 5, 110 m², <u>rénovation de qualité</u> , spacieux séjour/cuisine US de 40 m², <u>cellier/buanderie</u> , à l'étage mezzanine, deux chambres et salle d'eau/WC. <u>Cave voutée aménagée en sous-sol</u> . Chauffage central gaz de ville, dépendance en chartreuse avec salle d'eau/WC. Terrasse bois, piscine. Quartier très calme.		OFFICE IMMOBILIER GRENADE
113	1026	1086	●	●	Bruguères : récente et charmante maison de 112,5m². Aux dernières normes thermiques (RT 2012), elle se compose au rez-de-chaussée : d'un séjour avec <u>cuisine américaine équipée</u> (four, plaques vitrocéramiques, hotte, meubles) d'un cellier, d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un WC séparé. A l'étage : 3 chambres, une salle de bain et un WC séparé. Vous disposerez également d'un garage attenant et d'un <u>joli jardin clôturé</u> .		KELLER WILLIAMS IMMOBILIER
123	875	890			Grisolles : A louer à Grisolles, proche du centre du village, maison individuelle de 123 m² composée au RDC d'un séjour avec cheminée, une cuisine, 2 chambres, une salle de bains et WC. A l'étage : <u>un pallier, une belle chambre, un bureau, 1 salle d'eau et WC</u> . Garage A l'extérieur vous profiterez d'une <u>agréable terrasse avec son jardin clôturé</u> .		FLEYS IMMOBILIER
115	995	1025	-	-	⇒ Moyenne Type VT5 : soit 8.65€ HC/m² - 8.91€ CC/m²		

GESTION

LOCATION

SYNDIC

TRANSACTION

4. CONCLUSION & PRECONISATIONS

4.1. Relevé des prix (€/m²)

Le marché locatif de Saint-Sauveur :



Relevé	V3(65 m²)	V4 (85 m²)	V5(105m²)
▪ Plafond Pinel zone B1	10,15* coefficient		
▪ Valeur vénale	12.10		
▪ L'avis des professionnels	10.31€	8.85€	8.03€
▪ Le marché locatif du secteur	-	9.33€	8.65€
MOYENNE COTE	9		

4.2. L'offre et la demande

Selon les agences immobilières, **l'offre est faiblement présente sur ce secteur**. La demande se dirige plus particulièrement sur **les villas 3 et 4 pièces**. Les agences interrogées indiquent une demande importante sur ce secteur de Saint-Sauveur.



Type	OFFRE : loyers proposés par la concurrence (annonces relevées)			DEMANDE : Loyers moyens préconisés (agences interrogées)		
	Surface (m²)	Prix HC	Prix CC	Surface (m²)	Prix HC	Prix CC
▪ V3		-	-	65	670	710
▪ V4	92	858	891	85	752	802
▪ V5	115	995	1025	105	843	900

4.3. Nos préconisations

Situé à 18 km au Nord-Ouest de Toulouse, Saint-Sauveur ne fait pas partie de la métropole toulousaine, mais elle est intégrée dans la communauté de commune du Frontonnais. La grande ville la plus proche est Blagnac et se trouve à 13 kilomètres au sud à vol d'oiseau. Cette ville est en plein développement.

Ces loyers sont établis à titre indicatif et pourront faire l'objet d'une variation en fonction du marché locatif au moment de la mise en location, des prestations du programme, des logements individuels et de leur configuration. Au regard de cette étude et compte tenu des éléments ci-dessus, nous vous proposons les loyers ci-dessous qui intègrent une place de stationnement pour les T1 et T2, 2 places de stationnement au-delà du T2, une annexe (balcon, terrasse), des placards aménagés, ainsi qu'une cuisine équipée d'un évier, meubles hauts et bas, hotte, plaque de cuisson, réfrigérateur pour les T1 et T2.

	V4		V5	
	80m²	85m²	100m²	105m²
10,15	762€	797€	904€	939€
➤ Notre Proposition - Marché locatif loyer HC	760€	790€	900€	930€
➤ Notre Proposition - Marché locatif loyer CC	810€	840€	960€	990€