

# ÉTUDE LOCATIVE

## TERRA TOSCA

59 rue Stanislas Huguette

83370 FREJUS

Pinel A / 12,95 €

Demandeur : AQUIPIERRE MEDITERRANEE

Étude 134903

(Validée le 07/04/2020)





# SOMMAIRE

**01**

Zoom région

**02**

Zoom ville

**03**

Zoom quartier

**04**

Le projet

**05**

Le marché locatif

**06**

Le groupe Foncia



# I. ZOOM RÉGION

PROVENCE ALPES  
CÔTES D'AZUR



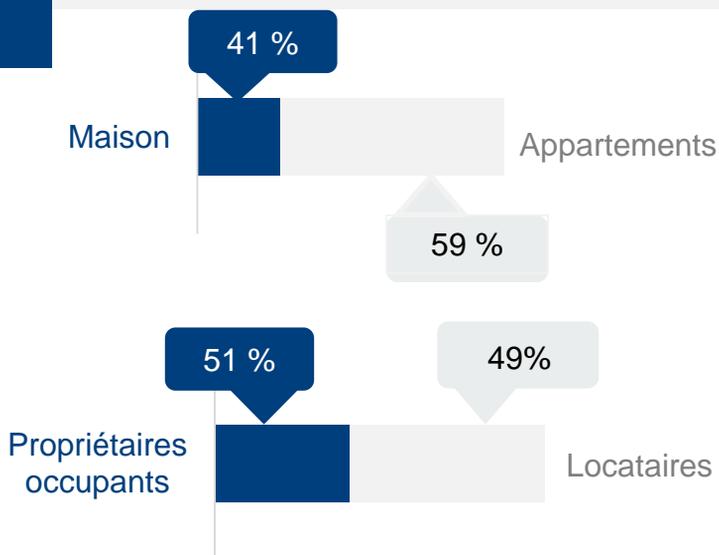
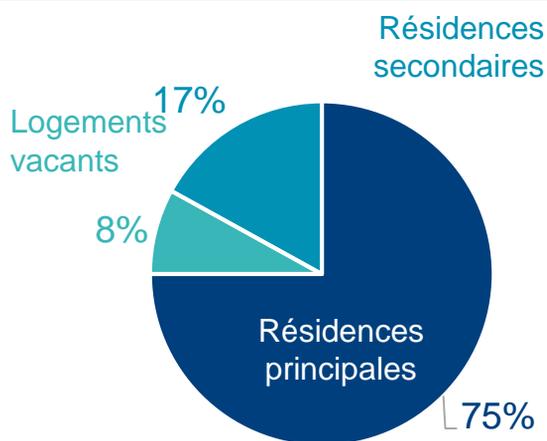
**6**  
départements

**5,01**  
millions d'habitants (2015)

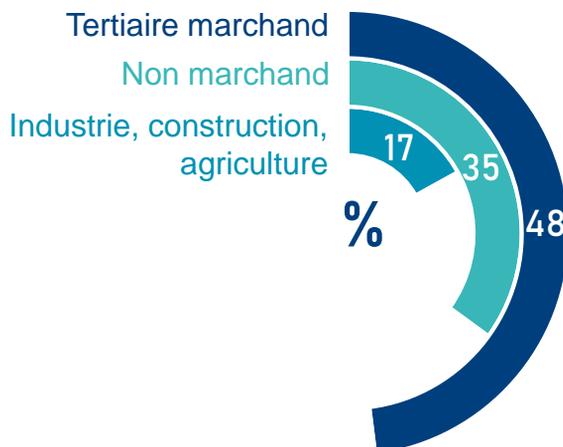
Provence-Alpes-Côte-D'azur est une région du Sud-est de la France, bordée au Nord par la région Auvergne-Rhône-Alpes et à l'Ouest par la région Occitanie, le Rhône formant la limite régionale. Près de 9 habitants sur 10 résident dans une des 13 grandes aires urbaines. A elles seules, les agglomérations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

## L'IMMOBILIER



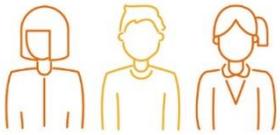
## L'EMPLOI





## II. ZOOM VILLE

FREJUS



**+ 2,04 %** croissance démographique

**52 897** habitants

Fréjus est située à l'extrémité est du département du Var entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Esterel. La ville est distancée de 90 km de Toulon, 31 km de Draguignan, 36 km de Saint-Tropez, 37 km de Cannes et 65 km de Nice. La commune dispose de nombreuses infrastructures d'accueil des touristes pour recevoir plus de 86 000 personnes en pleine saison touristique. La ville possède une gare TER sur la ligne Marseille - Vintimille et bénéficie de la gare TGV de Saint-Raphaël-Valescure. Elle est aujourd'hui l'un des grands pôles économiques, culturels et touristiques de l'Est Var à mi-chemin entre les zones d'emploi de Toulon et du Grand-Cannes. Elle possède cinq zones industrielles (Lou Gabian, Les Esclapes, Saint-Pons, Le Capitou et La Palud) auxquelles s'ajoute le pôle de compétitivité Capénergies.

### L'IMMOBILIER



**57,78 %**

Propriétaire occupant (résidence principale)  
(57,60 % en France)

**3 pièce(s)**

Typologie la plus représentée sur le marché

**12 ans**

Durée moyenne d'occupation  
(15 ans en France)

**- 1,71 %**

Évolution du nombre de locataires  
(+ 6,14 % en France)

### L'EMPLOI

**19 585** emplois (2015)

Ville **19,264 € / an**

France **19 568 € /an**

revenu médian



# III. ZOOM QUARTIER

## FREJUS PLAGE 1

Le foncier se situe entre l'avenue Victor Hugo et la rue Stanislas Huguetto, à environ 2 km à l'Est du cœur de ville de Fréjus. Son environnement se compose en majeure partie de collectifs plus ou moins récents et de villa individuelles. Il bénéficie, à moins de 300 mètres, du bord de mer et de la plage.

### L'IMMOBILIER

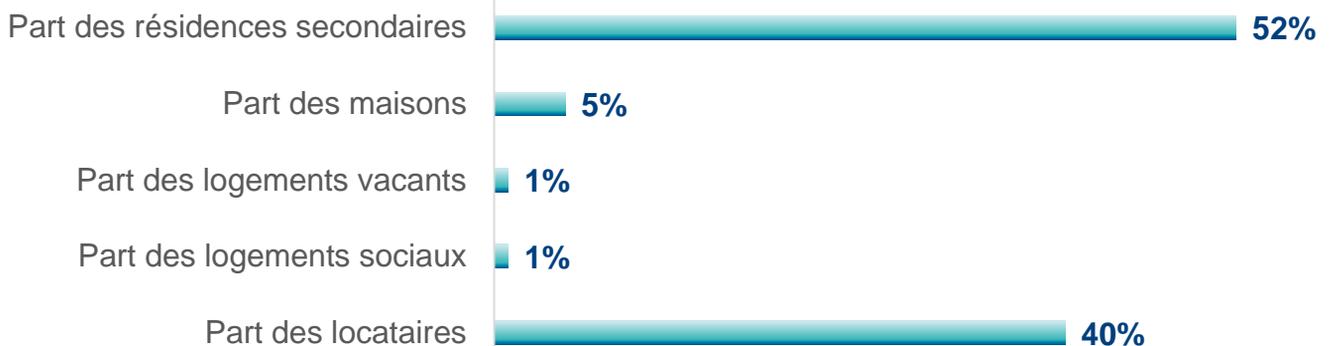


**54,18 %** Propriétaires occupants

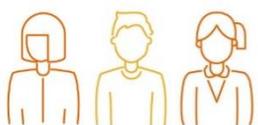
**46,83 %** Résidences principales

**11 ans** Durée moyenne d'occupation

### Baromètres des données de localisation de la résidence



### LES DONNÉES DU QUARTIER



**2 625** habitants

**73 %** actifs

**53 %** retraités

FREJUS PLAGE 1

**19 264 € / an**

revenu médian

**5 %** 18-24 ans



# IV. LE PROJET

59 rue Stanislas Hugetto  
83370 FREJUS



## Transports en commun

Réseau de bus dans le quartier

## Ecoles

École maternelle à 600 mètres

## Commerces

Supermarché et petits commerces dès 600 mètres

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Fréjus connaît un développement important et un essor de ses zones d'activités par les entreprises : Le Capitou, Camp Robert, etc. Compte tenu de ses équipements, la ville attire autant une clientèle de retraités que d'actifs.

L'offre de neuf est actuellement en progression sur le secteur de Fréjus. Cela a pour effet une certaine stagnation du niveau des loyers. Enfin, il est important de signaler que les candidats locataires souhaitent des prestations de qualité, l'aménagement des cuisines est apprécié. Cependant, le manque d'annexes (jardins, balcons, terrasses) est rédhibitoire.



# V. LE MARCHÉ LOCATIF

59 rue Stanislas Huguette  
83370 FREJUS

IMMEUBLE(S) ÉTUDIÉ(S) PAR FONCIA SUR FREJUS

20 programme(s) et 1 641 lot(s) expertisés dans le secteur



## LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE FREJUS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	461 €	606 €	750 €	895 €	1 039 €	1 184 €
Nombre de loyers analysés	8	43	48	8	1	0
Surface moyenne	25	43	63	79	108	0

**2 pièces**

**CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS**

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	14	B	1	41,00	(1)				9,72			
<input checked="" type="checkbox"/>	22	B	2	45,20	(2)					8,28		
<input checked="" type="checkbox"/>	23	B	2	48,42	(1)					9,31		
<input checked="" type="checkbox"/>	24	B	2	40,99	(1)					9,72		
<input checked="" type="checkbox"/>	26	B	2	46,70	(2)					18,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	32	B	3	45,20	(2)					8,28		
<input checked="" type="checkbox"/>	33	B	3	48,42	(1)					9,31		
<input checked="" type="checkbox"/>	34	B	3	40,99	(1)					9,72		
<input checked="" type="checkbox"/>	36	B	3	46,70	(2)					18,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	45	B	4	46,70	(2)					18,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	52	B	5	48,41	(2)					9,26		
<b>Moyenne:</b>				<b>45,34</b>								

**LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA**

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
530,00 €	55,00 €	585,00 €	14,27	0,00
605,00 €	70,00 €	675,00 €	14,93	0,00
625,00 €	55,00 €	680,00 €	14,04	0,00
540,00 €	55,00 €	595,00 €	14,52	0,00
645,00 €	70,00 €	715,00 €	15,31	0,00
610,00 €	70,00 €	680,00 €	15,04	0,00
630,00 €	55,00 €	685,00 €	14,15	0,00
545,00 €	55,00 €	600,00 €	14,64	0,00
650,00 €	70,00 €	720,00 €	15,42	0,00
650,00 €	70,00 €	720,00 €	15,42	0,00
640,00 €	70,00 €	710,00 €	14,67	0,00
<b>606,36 €</b>	<b>63,18 €</b>	<b>669,55 €</b>	<b>14,76 €</b>	

**PLAFOND LEGAL\***  
Pinel 2020 - A 12.95

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	45,50	659,75 €
4,14	49,34	696,68 €
4,66	53,08	728,79 €
4,86	45,85	658,86 €
8,00	54,70	743,92 €
4,14	49,34	696,68 €
4,66	53,08	728,79 €
4,86	45,85	658,86 €
8,00	54,70	743,92 €
8,00	54,70	743,92 €
4,63	53,04	728,24 €

**Conditions de mise en location**

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - A 12.95, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - A 12.95 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



**3 pièces**

**CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS**

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	16	B	1	64,57	(1)				7,31			
<input checked="" type="checkbox"/>	21	B	2	67,30	(2)					10,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	25	B	2	80,33	(1)					16,24		
<input checked="" type="checkbox"/>	31	B	3	67,30	(1)					10,40		
<input checked="" type="checkbox"/>	35	B	3	80,33	(1)					16,24		
<input checked="" type="checkbox"/>	41	B	4	70,04	(1)					14,95		
<input checked="" type="checkbox"/>	42	B	4	70,67	(2)					17,91		
<input checked="" type="checkbox"/>	43	B	4	64,65	(2)					9,72		
<input checked="" type="checkbox"/>	44	B	4	80,33	(2)					16,24		
<input checked="" type="checkbox"/>	53	B	5	58,30	(1)					9,72		
<b>Moyenne:</b>				<b>70,38</b>								

**LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA**

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
770,00 €	55,00 €	825,00 €	12,78	0,00
805,00 €	70,00 €	875,00 €	13,00	0,00
915,00 €	55,00 €	970,00 €	12,08	0,00
810,00 €	55,00 €	865,00 €	12,85	0,00
920,00 €	55,00 €	975,00 €	12,14	0,00
840,00 €	55,00 €	895,00 €	12,78	0,00
845,00 €	70,00 €	915,00 €	12,95	0,00
795,00 €	70,00 €	865,00 €	13,38	0,00
925,00 €	70,00 €	995,00 €	12,39	0,00
730,00 €	55,00 €	785,00 €	13,46	0,00
<b>835,50 €</b>	<b>61,00 €</b>	<b>896,50 €</b>	<b>12,78 €</b>	

**PLAFOND LEGAL\***

Pinel 2020 - A 12.95

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,66	68,23	865,84 €
5,20	72,50	901,18 €
8,00	88,33	1 052,01 €
5,20	72,50	901,18 €
8,00	88,33	1 052,01 €
7,48	77,52	953,50 €
8,00	78,67	957,41 €
4,86	69,51	873,05 €
8,00	88,33	1 052,01 €
4,86	63,16	817,92 €

**Conditions de mise en location**

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
 - en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - A 12.95, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - A 12.95 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



**4 pièces**

**CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS**

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	51	B	5	104,78	(2)				36,31	8,33		
<input checked="" type="checkbox"/>	54	B	5	112,17	(2)					35,48		
<b>Moyenne:</b>				<b>108,48</b>								

**LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA**

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
1 200,00 €	70,00 €	1 270,00 €	12,12	0,00
1 240,00 €	70,00 €	1 310,00 €	11,68	0,00
<b>1220,00 €</b>	<b>70,00 €</b>	<b>1290,00 €</b>	<b>11,90 €</b>	

**PLAFOND LEGAL\***  
 Pinel 2020 - A 12.95

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	112,78	1 271,03 €
8,00	120,17	1 338,69 €

**Conditions de mise en location**

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
 - en cas d'option pour le régime Pinel 2020 - A 12.95, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2020 - A 12.95 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



## 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)	L010394 - 1 Parking sous-sol	55,00 €
(2)	L010394 - 2 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 Grand Bleu.

# VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

## VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA GRAND BLEU  
234 rue de Triberg  
83600 SAINTE MAXIME  
Tél : 04 98 12 12 44  
Dirigeant : Christophe BROSSET

## VOTRE CONTACT FONCIA

**Laurence FERON**  
Chargée d'Affaires  
Tél : 06 98 64 33 21

[laurence.feron@foncia.fr](mailto:laurence.feron@foncia.fr)

Depuis  
**2009**

**FONCIA  
GRAND BLEU**

**60**  
Collaborateurs  
Dont 7 en GL

**2 092**  
lots gérés

Des spécialistes de  
la gestion des  
logements neufs

**500**  
locations par an

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.  
La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

# VI. LE GROUPE FONCIA

## FONCIA IMMO NEUF



**N°1**  
de la gestion locative  
dans le neuf



+ de **500 000**  
logements étudiés  
et garantis



+ de **100 000**  
logements confiés  
en gestion locative



+ de **7 000**  
copropriété neuves  
mises en fonction  
pour 350 000 client-e-s

## FONCIA



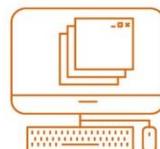
+ de **500**  
agences



+ de **2 millions**  
de clientes et clients



+ de **350 000**  
biens en gestion  
locative



**foncia.com**  
2 millions de visites  
par mois