

# LES JARDINS DU CANAL

Cogedim



## SOMMAIRE

Informations du bien .....	p3
Détails des critères de classement .....	p4
Plan du quartier .....	p7

# ARLES, LES JARDINS DU CANAL

202 500 € - 60 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2023 - 1er étage - T3 - zone B1

## INFORMATIONS DU BIEN

Lieu .....	Arles
CP .....	13200
Adresse .....	23 Rue Gaspard Monge
Prix du bien .....	202 500 €
Programme .....	<b>LES JARDINS DU CANAL</b>
Promoteur .....	Cogedim

## CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée .....	63,98 m <sup>2</sup>
Surface hors annexe .....	59,98 m <sup>2</sup>
Terrasse .....	8,00 m <sup>2</sup>
Prix hors parking .....	192 500 €
Prix m <sup>2</sup> .....	3 009 €
Étage .....	1
Nombre de pièces .....	T3
Type .....	Appartement
Parking .....	1
Référence .....	E104

# ARLES, LES JARDINS DU CANAL

202 500 € - 60 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2023 - 1er étage - T3 - zone B1

## RENTABILITÉ LOCATIVE

**Rentabilité locative brute : 4,0%**

**Loyer : 670 € / mois**

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **4,0%**, comparée à une moyenne de 3,3% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (11,00 € / m<sup>2</sup> en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (10,48 € / m<sup>2</sup> en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,51 € / m<sup>2</sup>). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 670 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 63,98 m<sup>2</sup>).

## POTENTIEL DE PLUS-VALUE

**Prix / m<sup>2</sup> bien neuf (hors parking) : 3 009 €**

Le prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) est de **3 009 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 63,98 m<sup>2</sup>) et, pour information, le prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien se situe actuellement entre 2 074 € et 4 067 € sur cette zone, avec un prix moyen de **2 830 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **6,3%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **36%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m<sup>2</sup> par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

Pour information, le taux de croissance des prix sur cette zone sur les 5 dernières années a été de **+14%**.

# ARLES, LES JARDINS DU CANAL

202 500 € - 60 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2023 - 1er étage - T3 - zone B1

## FACILITÉ DE LA REVENTE

**Nouveaux ménages / total des ménages : 21%**

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

**Croissance de la population sur 5 ans : 46%**

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **21%** contre 3,2% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **46%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable sud.

## SÉCURITÉ LOCATIVE

**Logements vacants : 1,8%**

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

**Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 10%**

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

**Revenu mensuel moyen par habitant : 2 291 €**

- le taux de logements vacants (**1,8%** contre 6,7% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**9,1%** contre 16% en moyenne nationale)

**Chômage : 15%**

- le taux de chômage sur cette zone (**15%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**27%** contre 25% au niveau national)

Important à noter : il est possible de se protéger efficacement contre ce risque grâce à une Garantie de Loyer Impayé (GLI).

# ARLES, LES JARDINS DU CANAL

202 500 € - 60 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2023 - 1er étage - T3 - zone B1

## ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER



**Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 75%**

Ce bien bénéficie d'un très bon environnement de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant.

**Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 1,9%**

La part des adultes ayant le bac (**60%** contre 49% en national) ainsi que la part des cadres dans les actifs (**27%** contre 25% en national) sur cette zone sont fortes, reflétant un environnement plutôt aisé.

Le réseau de transports publics est peu développé dans cette zone, comme l'atteste la faible part de personnes empruntant les transports en commun.

# ARLES, LES JARDINS DU CANAL

202 500 € - 60 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2023 - 1er étage - T3 - zone B1

## PLAN DU QUARTIER

