

Jacaranda

AEI Promotion



SOMMAIRE

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

CANNES, JACARANDA

190 000 € - 44 m² - livraison 3T 2023 - 3ème étage - T2 - zone A

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Cannes
CP	06150
Adresse	240 Avenue Michel Jourdan
Prix du bien	190 000 €
Programme	Jacaranda
Promoteur	AEI Promotion

CARACTÉRISTIQUES

Surface	44,10 m ²
Prix hors parking	180 000 €
Prix m ²	4 082 €
Étage	3
Nombre de pièces	T2
Type	Appartement
Parking	1
Référence	A303

CANNES, JACARANDA

190 000 € - 44 m² - livraison 3T 2023 - 3ème étage - T2 - zone A

RENTABILITÉ LOCATIVE

Rentabilité locative brute : **4,1%**

Loyer : **650 € / mois**

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **4,1%**, comparée à une moyenne de 3,3% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (18,00 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (14,75 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 13,04 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 650 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative.

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf (hors parking) : **4 082 €**

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **4 082 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 44,10 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 883 € et 5 577 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 878 €**.

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 m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **5,3%**, 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 m² 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 **+13%**.

CANNES, JACARANDA

190 000 € - 44 m² - livraison 3T 2023 - 3ème étage - T2 - zone A

FACILITÉ DE LA REVENTE



Nouveaux ménages / total des ménages : 7,8%

Croissance de la population sur 5 ans : 39%

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

Voici les critères qui expliquent l'essentiel de cette note :

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **7,8%** contre 3,2% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **39%** 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.
- Situé en étage élevé, au 3ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

Un autre critère joue également, mais de manière moins importante, et vient atténuer les effets de ce premier groupe de critères :

- La forte densité actuelle de logements sociaux ne favorisera pas la revente à terme du bien.

SÉCURITÉ LOCATIVE



Logements vacants : 1,1%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 14%

Revenu mensuel moyen par habitant : 2 632 €

Chômage : 20%

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

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

- le taux de logements vacants (**1,1%** contre 6,7% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**11%** contre 16% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**20%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**16%** 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).

CANNES, JACARANDA

190 000 € - 44 m² - livraison 3T 2023 - 3ème étage - T2 - zone A

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 83%

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. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 16%

La part des cadres dans les actifs sur cette zone (**16%** contre 25% en national) reflète un environnement populaire.

Le réseau de transports publics est raisonnablement développé dans cette zone, comme l'atteste la part des personnes empruntant les transports en commun (comparable à celle observée en moyenne nationale : 20%).

Au-delà de ces qualités, il faut noter que le taux de logements sociaux est de 54%, à comparer à 17% sur l'ensemble du territoire.

CANNES, JACARANDA

190 000 € - 44 m² - livraison 3T 2023 - 3ème étage - T2 - zone A

PLAN DU QUARTIER

