

Les Lacs

Immocub



SOMMAIRE

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

VILLENAVE-D'ORNON, LES LACS

281 000 € - 66 m² - livraison 4T 2023 - 2ème étage - T3 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Villeneuve-d'Ornon
CP	33140
Adresse	80 Avenue Mirieu de Labarre
Prix du bien	281 000 €
Programme	Les Lacs
Promoteur	Immocub

CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée	71,18 m ²
Surface hors annexe	65,72 m ²
Terrasse	10,92 m ²
Prix hors parking	281 000 €
Prix m ²	3 948 €
Étage	2
Nombre de pièces	T3
Type	Appartement
Parking	0
Référence	A210

VILLENAVE-D'ORNON, LES LACS

281 000 € - 66 m² - livraison 4T 2023 - 2ème étage - T3 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE

Rentabilité locative brute : 3,1%

Loyer : 723 € / mois

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

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (12,00 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (10,16 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,51 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 723 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 71,18 m²).

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf : 3 948 €

Le prix au m² de ce bien neuf est de **3 948 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 71,18 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 706 € et 5 310 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 750 €**.

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 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.

VILLENAVE-D'ORNON, LES LACS

281 000 € - 66 m² - livraison 4T 2023 - 2ème étage - T3 - zone B1

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 22%

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 : 35%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **22%** contre 3,2% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **35%** 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 est.
- Situé en étage élevé, au 2ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 3,3%

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 : 2 327 €

- le taux de logements vacants (**3,3%** contre 6,4% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**8,7%** contre 16% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**12%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**17%** contre 24% au niveau national)

Chômage : 12%

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

VILLENAVE-D'ORNON, LES LACS

281 000 € - 66 m² - livraison 4T 2023 - 2ème étage - T3 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 94%

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 : 11%

La part des adultes ayant le bac sur cette zone est forte (**61%** contre 50% en national).

La part des cadres dans les actifs sur cette zone (**17%** contre 24% en national) reflète un environnement populaire.

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

VILLENAVE-D'ORNON, LES LACS

281 000 € - 66 m² - livraison 4T 2023 - 2ème étage - T3 - zone B1

PLAN DU QUARTIER

