

Programme: Résidence FLORA

Ville: Calvi (20260)

Promoteur: Promotion Immo



SOMMAIRE

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

CALVI, RÉSIDENCE FLORA

247 000 € - 51 m² - livraison 1T 2025 - RDC - T2 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Calvi
CP	20260
Adresse	39 Paisolu
Prix du bien	247 000 €
Programme	Résidence FLORA
Promoteur	Promotion Immo

CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée	55,20 m ²
Surface hors annexe	50,70 m ²
Terrasse	17,66 m ²
Jardin	14,97 m ²
Prix hors parking	247 000 €
Prix m ²	4 475 €
Étage	RDC
Nombre de pièces	T2
Type	Appartement
Parking	0
Référence	BAT 5 / 101

CALVI, RÉSIDENCE FLORA

247 000 € - 51 m² - livraison 1T 2025 - RDC - T2 - zone B1

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf : 4 475 €

Le prix au m² de ce bien neuf est de **4 475 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 55,20 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 3 406 € et 6 601 € sur cette zone, avec un prix moyen de **4 090 €**.

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 **9,4%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **35%** 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.

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 8,1%

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 : 1,5%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **8,1%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **1,5%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.

CALVI, RÉSIDENCE FLORA

247 000 € - 51 m² - livraison 1T 2025 - RDC - T2 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 71%

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 5,3%

Ce bien bénéficie d'un accès raisonnable sans être total aux environnements 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.

La part de bacheliers en local reflète la moyenne nationale où sont présents des biens à vendre, ce qui est caractéristique d'un environnement de classes moyennes.

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

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 2,9%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 17%

Revenu mensuel moyen par habitant : 1 435 €

Chômage : 16%

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 (**2,9%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**15%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**16%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**3,1%** contre 10% au niveau national)

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

CALVI, RÉSIDENCE FLORA

247 000 € - 51 m² - livraison 1T 2025 - RDC - T2 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 3,0%

Loyer : 608 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,0%**, comparée à une moyenne de 2,8% 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 (11,02 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,55 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 608 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 55,20 m²).

CALVI, RÉSIDENCE FLORA

247 000 € - 51 m² - livraison 1T 2025 - RDC - T2 - zone B1

PLAN DU QUARTIER

