

# ETUDE LOCATIVE

## L' ENVOLÉE

14 rue Marcel Paul  
17 000 LA ROCHELLE

Livraison : T4 2026



# I. LA VILLE

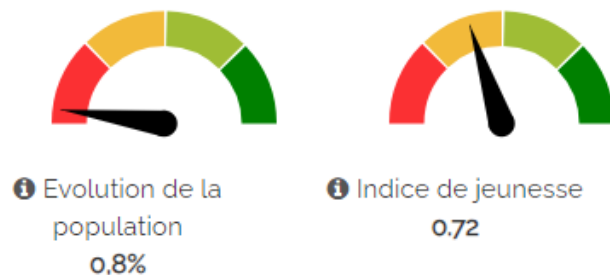


FRANCE > CHARENTE-MARITIME (17) > ROCHELLE (17000)

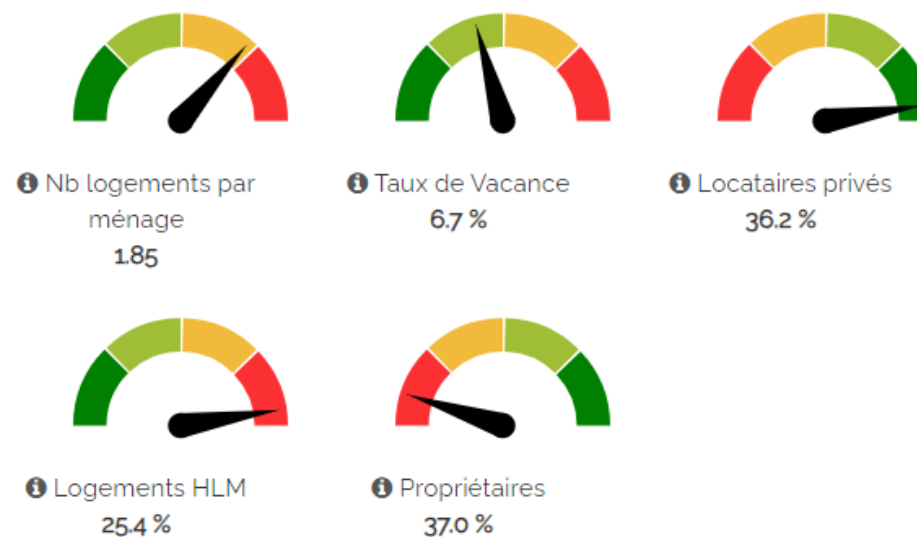
Zone A | Eligibilité Pinel OUI | Plafond loyer 14,03€/m² | Plafond spécifique NON | Avis du Labo -

## POPULATION

77 210 habitants



## LOGEMENTS



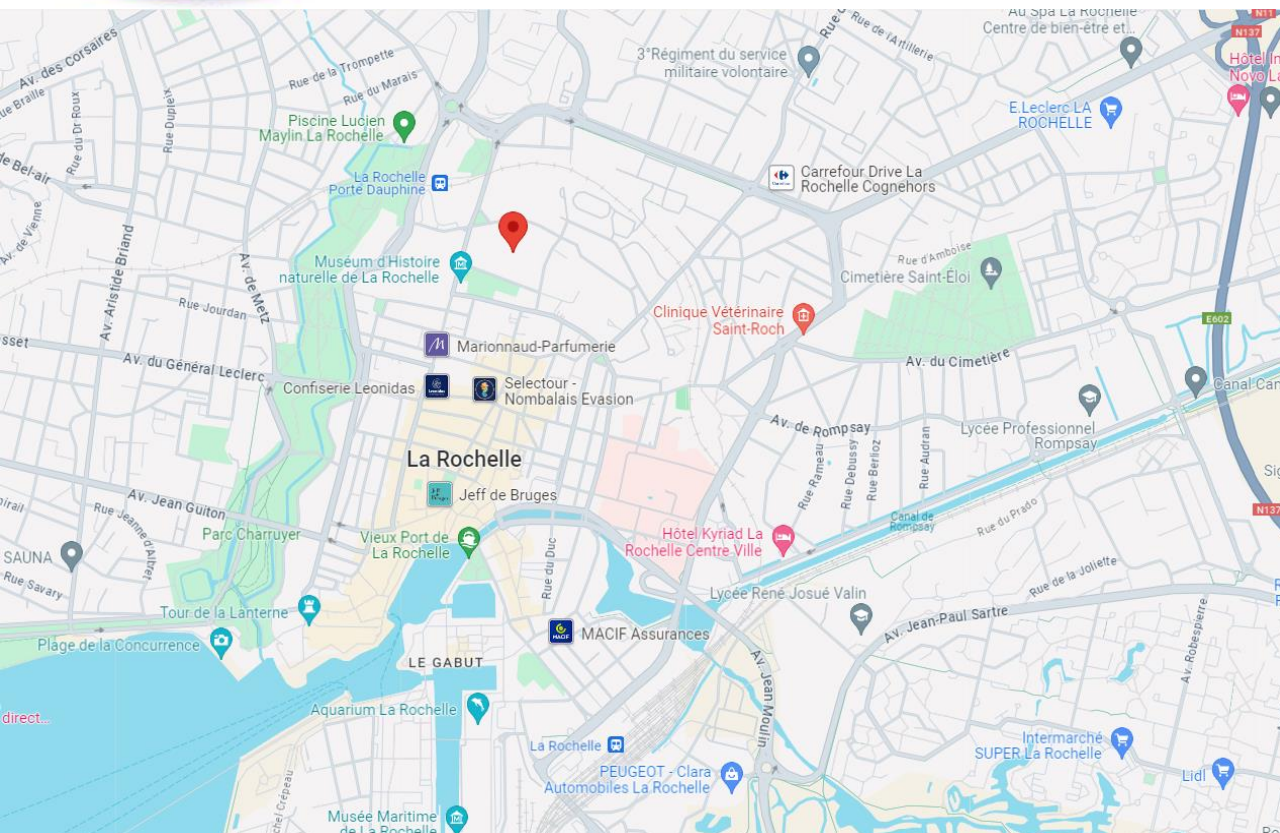
## REVENUS



Source :



## II. LE PROJET



Le projet est situé en Charente-Maritime, à 6 min à pied du centre ville de **La Rochelle**, proche de tous les services et commodités (commerces variés, marché, restaurants, cabinets médicaux, banques), des infrastructures scolaires (toutes les écoles dans un rayon de 5 min\*, lycée technologique professionnel à 4 min\*), et de loisirs (complexe sportif, jardin des plantes, à 4 min\*, piscine, club de plongée, conservatoire, école de danse à 4 min\*\*, stade, terrain de basket, volley à 5 min\*\*, plage à 7 min\*\*). Proche de la Cité Administrative (6 min\*), du centre hospitalier (5 min\*\*), et de l'Université (8 min\*\*). Desserte : station Vélo Yélo et arrêt de bus (10-12-14-15) « Glacière » à 2 min\*, gare TER Porte Dauphine à 5 min\* desservant la gare TGV en 5 min et rallier Paris-Montparnasse en 3h10, accès rapide aux axes routiers N237 en 5 min\*\*\*- N11 en 8 min\*\*\*, aéroport de La Rochelle-Île de Ré à 10 min\*\*\*.

\*à pied-\*\*à vélo ou trottinette-\*\*\*en voiture

## II. LE PROJET

Ce projet de réhabilitation est composé de 152 logements étudiants/jeunes actifs répartis sur un bâtiment en R+5.

Notre étude porte sur les 152 logements répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	152	20,1 m <sup>2</sup>
TOTAL	152	20,1 m <sup>2</sup>



## II. LE PROJET

### Prestations :

- Revêtement de sol vinylique dans toutes les pièces, pose sur résilient acoustique.
- Menuiseries extérieures en aluminium, avec double vitrage isolant acoustique et thermique.
- Stores extérieurs avec tringle intérieure.
- Production d'eau chaude et chauffage assurée par chaufferie collective, radiateurs à eau chaude.
- Porte palière anti-effraction dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P\*.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque, miroir et applique lumineuse.
- Accès résidence contrôlé par badge Vigik, platine d'appel, et ouverture sans fil depuis un smartphone.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Portail d'accès au parking sous-sol télécommandé.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- Conforme à la Norme C15-100.
- Certification NF Habitat.

[illegible]

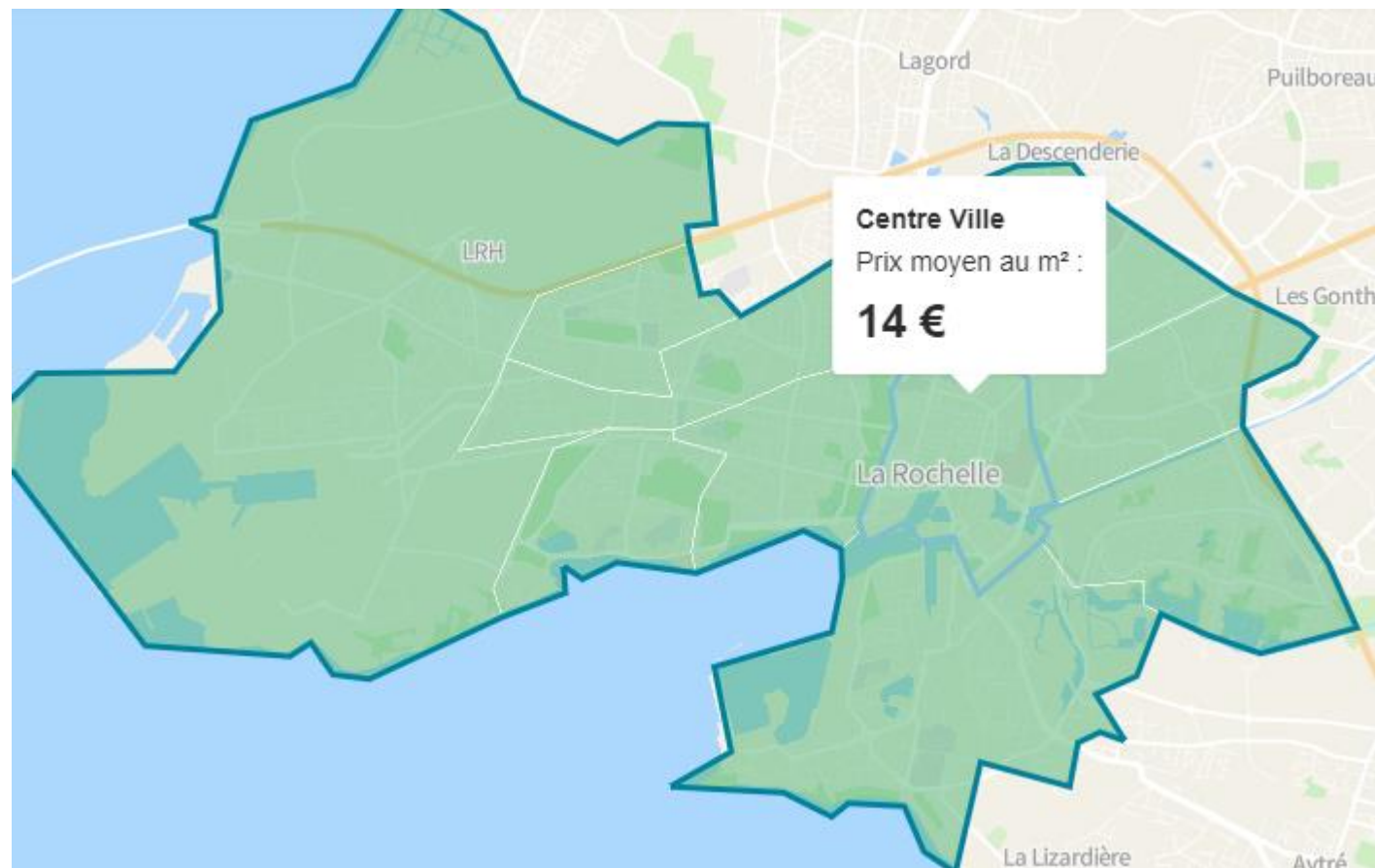
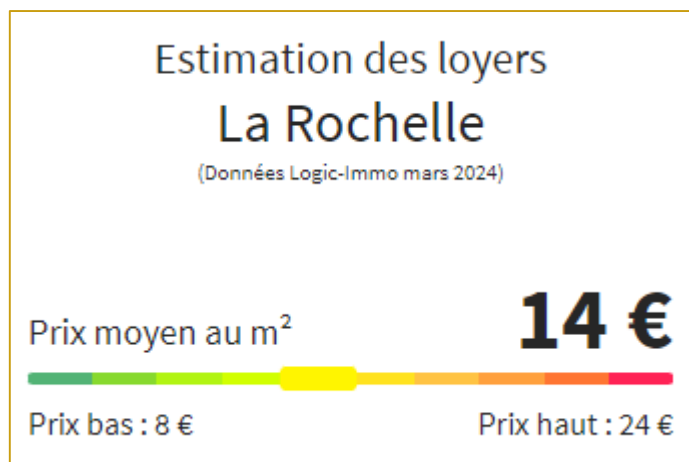
# III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
BROWNFIELDS IMMOBILIER	Logements, seniors étudiants - Site Enedis	02/2024 : Le projet sera réalisé en copromotion avec Brownfields. Un permis de construire a été déposé, il devrait comprendre 130 logements collectifs et 150 logements étudiants. 10/2021 : Vinci Immobilier projette de réaliser un programme immobilier, à La Rochelle, rue Marcel Paul sur l'ancien s	17000	La Rochelle	2026	11 450	130	30 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements, seniors étudiants - Site Enedis	02/2024 : Le projet sera réalisé en copromotion avec Brownfields. Un permis de construire a été déposé, il devrait comprendre 130 logements collectifs et 150 logements étudiants. 10/2021 : Vinci Immobilier projette de réaliser un programme immobilier, à La Rochelle, rue Marcel Paul sur l'ancien s	17000	La Rochelle	2026	11 450	130	30 m
MIXCITE	Les Jardins de l'Oratoire - Logements collectifs	05/2021 : Le projet est toujours en stand-by à cause des fouilles archéologiques. 10/2019 : Mixcité projette de réaliser le programme "Les Jardins de l'Oratoire", à La Rochelle, 6 rue Albert 1er et 37 rue du Collège. Il sera composé de 45 logements collectifs (dont 30 seront issus d'une réhabilit	17000	La Rochelle	Courant 2025	2 965	41	439 m
LES COMPTOIRS DU PATRIMOINE	Logements collectifs - Chaudrier	12/2021 : Les Comptoirs du Patrimoine va réhabiliter un bâtiment situé aux 54 - 58 rue Chaudrier à La Rochelle, afin de réaliser 9 logements collectifs. Un appartement de type T2 est commercialisé à partir de 300 134 € (source site internet promoteur).	17000	La Rochelle	4ème trimestre 2024	1 077	9	491 m

## IV. LES LOYERS

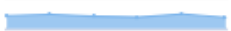

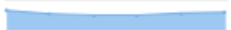

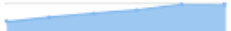

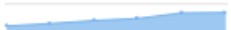

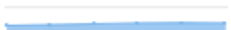

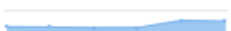

Loyers moyens CC observés sur LA ROCHELLE – source La Cote Immo

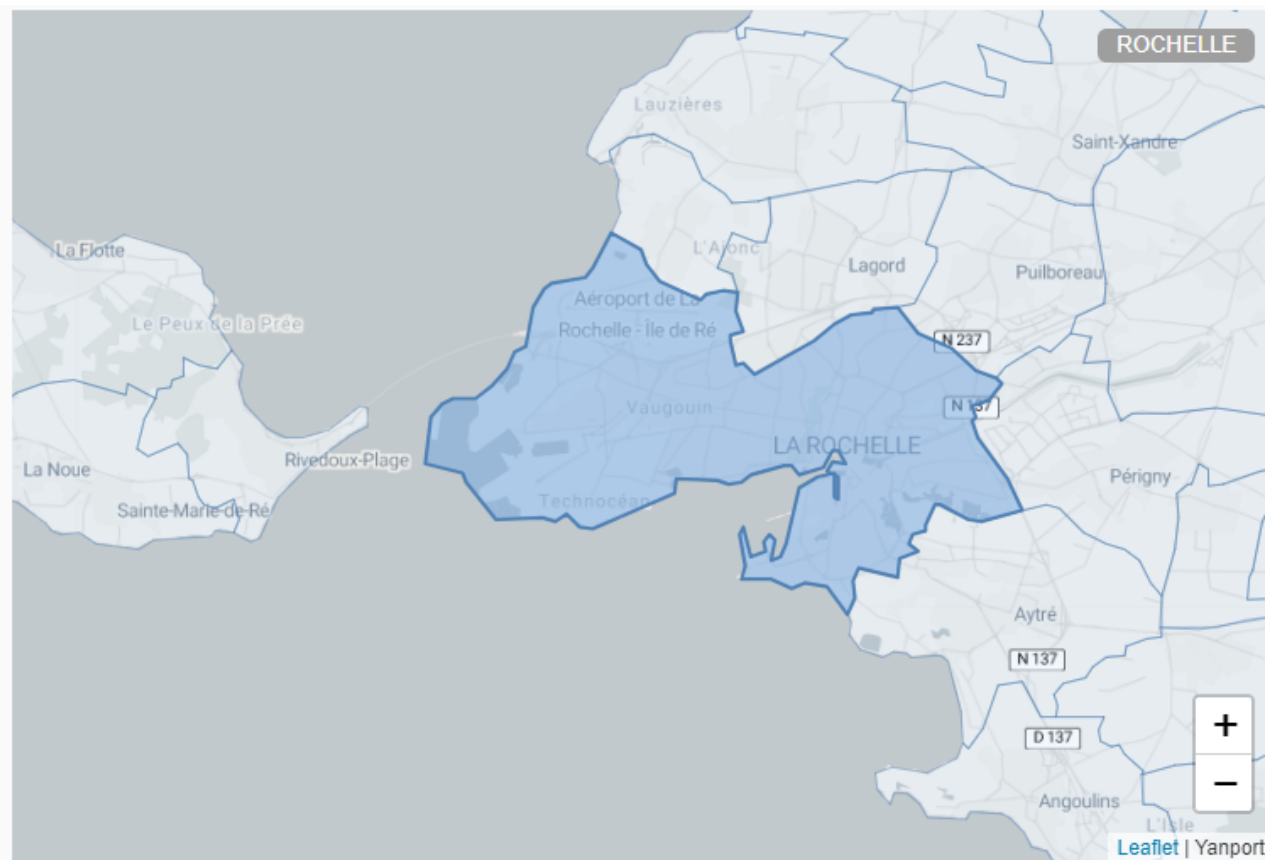




## IV. LES LOYERS

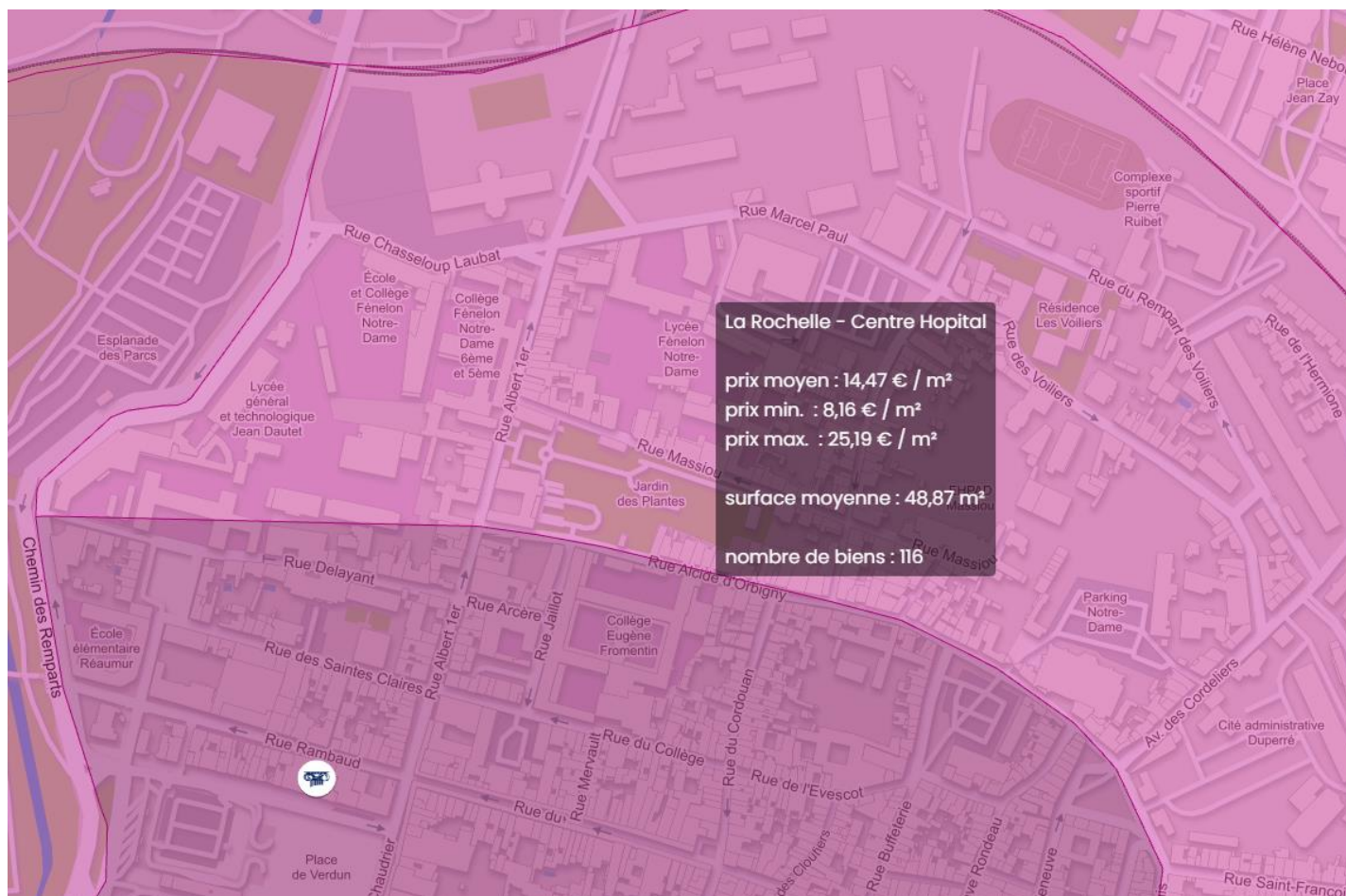
Loyers moyens HC observés sur LA ROCHELLE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 24 m²	→ 17,51 €/m² HC 	→ 1,1 ans 	<u>1 935 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 39 m²	→ 13,66 €/m² HC 	→ 1,4 ans 	<u>2 687 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 65 m²	→ 11,01 €/m² HC 	→ 2,6 ans 	<u>1 044 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 84 m²	→ 9,74 €/m² HC 	→ 3,2 ans 	<u>240 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 102 m²	→ 8,01 €/m² HC 	→ 3,5 ans 	<u>46 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 36 m²	→ 13,76 €/m² HC 	→ 1,3 ans 	<u>5 952 biens</u> Indice de fiabilité ●



## IV. LES LOYERS

## Loyers moyens HC observés sur LA ROCHELLE – source STELLA



*Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet, Laforêt et Le Bon Agent ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).*

## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03 €/m²

DESIGNATION											SURFACES	PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS					MEUBLÉS				
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logg	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking			PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M					
001	T1	RDC	NE	21,07			21,07						354 €	580 €	27,5	680 €	32,3					
002	T1	RDC	NE	21,1			21,10						355 €	580 €	27,5	680 €	32,2					
003	T1	RDC	NE	21,12			21,12						355 €	580 €	27,5	680 €	32,2					
004	T1	RDC	NE	21,15			21,15						356 €	580 €	27,4	680 €	32,2					
005	T1	RDC	NE	21,05			21,05						354 €	580 €	27,6	680 €	32,3					
006	T1	RDC	NE	21,06			21,06						354 €	580 €	27,5	680 €	32,3					
007	T1	RDC	SO	17,81			17,81						299 €	530 €	29,8	620 €	34,8					
008	T1	RDC	SO	17,82			17,82						300 €	530 €	29,7	620 €	34,8					
101	T1	R+1	NO	28,16			28,16						474 €	600 €	21,3	700 €	24,9					
102	T1	R+1	NE	21,07			21,07						354 €	580 €	27,5	680 €	32,3					
103	T1	R+1	NE	21,16			21,16						356 €	580 €	27,4	680 €	32,1					
104	T1	R+1	NE	21,12			21,12						355 €	580 €	27,5	680 €	32,2					
105	T1	R+1	NE	21,15			21,15						356 €	580 €	27,4	680 €	32,2					
106	T1	R+1	NE	21,12			21,12						355 €	580 €	27,5	680 €	32,2					
107	T1	R+1	NE	21,12			21,12						355 €	580 €	27,5	680 €	32,2					
108	T1	R+1	NE	21,15			21,15						356 €	580 €	27,4	680 €	32,2					
109	T1	R+1	NE	21,07			21,07						354 €	580 €	27,5	680 €	32,3					
110	T1	R+1	E	19,97			19,97						336 €	570 €	28,5	670 €	33,6					
111	T1	R+1	E	23,14			23,14						389 €	585 €	25,3	685 €	29,6					



## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A											valeur : 14,03 € / m²				
DESIGNATION				SURFACES						PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logg	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pond.	Parking	PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M
112	T1	R+1	E	17,42			17,42				293 €	530 €	30,4	620 €	35,6
113	T1	R+1	E	19,41			19,41				326 €	570 €	29,4	670 €	34,5
114	T1	R+1	E	14,06			14,06				236 €	495 €	35,2	585 €	41,6
115	T1	R+1	S	27,79			27,79				467 €	600 €	21,6	700 €	25,2
116	T1	R+1	SO	21,21			21,21				357 €	580 €	27,3	680 €	32,1
117	T1	R+1	SO	21,29			21,29				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
118	T1	R+1	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
119	T1	R+1	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
120	T1	R+1	SO	21,29			21,29				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
121	T1	R+1	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
122	T1	R+1	SO	21,3			21,30				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
123	T1	R+1	SO	21,21			21,21				357 €	580 €	27,3	680 €	32,1
124	T1	R+1	SO	20,12			20,12				338 €	575 €	28,6	675 €	33,5
125	T1	R+1	O	14,11			14,11				237 €	495 €	35,1	585 €	41,5
126	T1	R+1	O	19,78			19,78				333 €	570 €	28,8	670 €	33,9
127	T1	R+1	O	17,5			17,50				294 €	530 €	30,3	620 €	35,4
128	T1	R+1	O	22,84			22,84				384 €	585 €	25,6	685 €	30,0
129	T1	R+1	E	19,8			19,80				333 €	570 €	28,8	670 €	33,8
130	T1	R+1	E	20,07			20,07				337 €	575 €	28,6	675 €	33,6

## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03 €/ m<sup>2</sup>

DESIGNATION			SURFACES							PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logg	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking	PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M
131	T1	R+1	S	17,81			17,81				299 €	530 €	29,8	620 €	34,8
132	T1	R+1	S	17,81			17,81				299 €	530 €	29,8	620 €	34,8
133	T1	R+1	O	13,75			13,75				231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
134	T1	R+1	O	13,75			13,75				231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
135	T1	R+1	NE	17,83			17,83				300 €	530 €	29,7	620 €	34,8
136	T1	R+1	NE	17,9			17,90				301 €	530 €	29,6	620 €	34,6
201	T1	R+2	NO	28,16			28,16				474 €	610 €	21,7	710 €	25,2
202	T1	R+2	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3
203	T1	R+2	NE	21,16			21,16				356 €	580 €	27,4	680 €	32,1
204	T1	R+2	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
205	T1	R+2	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2
206	T1	R+2	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
207	T1	R+2	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
208	T1	R+2	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2
209	T1	R+2	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3
210	T1	R+2	E	19,97			19,97				336 €	570 €	28,5	670 €	33,6
211	T1	R+2	E	23,14			23,14				389 €	585 €	25,3	685 €	29,6
212	T1	R+2	E	17,42			17,42				293 €	530 €	30,4	620 €	35,6
213	T1	R+2	E	19,41			19,41				326 €	570 €	29,4	670 €	34,5

## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A											valeur : 14,03 € / m²				
DESIGNATION				SURFACES							PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking	PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M
214	T1	R+2	E	14,06			14,06				236 €	495 €	35,2	585 €	41,6
215	T1	R+2	S	27,79			27,79				467 €	600 €	21,6	700 €	25,2
216	T1	R+2	SO	21,21			21,21				357 €	580 €	27,3	680 €	32,1
217	T1	R+2	SO	21,29			21,29				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
218	T1	R+2	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
219	T1	R+2	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
220	T1	R+2	SO	21,29			21,29				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
221	T1	R+2	SO	21,26			21,26				357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
222	T1	R+2	SO	21,3			21,30				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
223	T1	R+2	SO	21,21			21,21				357 €	580 €	27,3	680 €	32,1
224	T1	R+2	SO	20,12			20,12				338 €	575 €	28,6	675 €	33,5
225	T1	R+2	O	14,11			14,11				237 €	495 €	35,1	585 €	41,5
226	T1	R+2	O	19,78			19,78				333 €	570 €	28,8	670 €	33,9
227	T1	R+2	O	17,5			17,50				294 €	530 €	30,3	620 €	35,4
228	T1	R+2	O	22,84			22,84				384 €	585 €	25,6	685 €	30,0
229	T1	R+2	E	19,8			19,80				333 €	570 €	28,8	670 €	33,8
230	T1	R+2	E	20,07			20,07				337 €	580 €	28,9	680 €	33,9
231	T1	R+2	S	17,81			17,81				299 €	530 €	29,8	620 €	34,8
232	T1	R+2	S	17,81			17,81				299 €	530 €	29,8	620 €	34,8



## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A				valeur : 14,03 € / m²											
DESIGNATION				SURFACES						PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logg	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pond	Parking	PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M
233	T1	R+2	O	13,75			13,75				231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
234	T1	R+2	O	13,75			13,75				231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
235	T1	R+2	NE	17,83			17,83				300 €	530 €	29,7	620 €	34,8
236	T1	R+2	NE	17,9			17,90				301 €	530 €	29,6	620 €	34,6
301	T1	R+3	NO	28,16			28,16				474 €	610 €	21,7	710 €	25,2
302	T1	R+3	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3
303	T1	R+3	NE	21,16			21,16				356 €	580 €	27,4	680 €	32,1
304	T1	R+3	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
305	T1	R+3	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2
306	T1	R+3	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
307	T1	R+3	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2
308	T1	R+3	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2
309	T1	R+3	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3
310	T1	R+3	E	19,97			19,97				336 €	570 €	28,5	670 €	33,6
311	T1	R+3	E	23,14			23,14				389 €	585 €	25,3	685 €	29,6
312	T1	R+3	E	17,42			17,42				293 €	530 €	30,4	620 €	35,6
313	T1	R+3	E	19,41			19,41				326 €	570 €	29,4	670 €	34,5
314	T1	R+3	E	14,06			14,06				236 €	495 €	35,2	585 €	41,6
315	T1	R+3	S	27,79			27,79				467 €	600 €	21,6	700 €	25,2

## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03 €/m<sup>2</sup>

Lo

DESIGNATION											SURFACES		PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS		Lo
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logé	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking				PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M	
316	T1	R+3	SO	21,21			21,21							357 €	580 €	27,3	680 €	32,1	
317	T1	R+3	SO	21,29			21,29							358 €	580 €	27,2	680 €	31,9	
318	T1	R+3	SO	21,26			21,26							357 €	580 €	27,3	680 €	32,0	
319	T1	R+3	SO	21,26			21,26							357 €	580 €	27,3	680 €	32,0	
320	T1	R+3	SO	21,29			21,29							358 €	580 €	27,2	680 €	31,9	
321	T1	R+3	SO	21,26			21,26							357 €	580 €	27,3	680 €	32,0	
322	T1	R+3	SO	21,3			21,30							358 €	580 €	27,2	680 €	31,9	
323	T1	R+3	SO	21,21			21,21							357 €	580 €	27,3	680 €	32,1	
324	T1	R+3	SO	20,12			20,12							338 €	575 €	28,6	675 €	33,5	
325	T1	R+3	O	14,11			14,11							237 €	495 €	35,1	585 €	41,5	
326	T1	R+3	O	19,78			19,78							333 €	570 €	28,8	670 €	33,9	
327	T1	R+3	O	17,5			17,50							294 €	530 €	30,3	620 €	35,4	
328	T1	R+3	O	22,84			22,84							384 €	585 €	25,6	685 €	30,0	
329	T1	R+3	E	19,8			19,80							333 €	570 €	28,8	670 €	33,8	
330	T1	R+3	E	20,07			20,07							337 €	570 €	28,4	670 €	33,4	
331	T1	R+3	S	17,81			17,81							299 €	530 €	29,8	620 €	34,8	
332	T1	R+3	S	17,81			17,81							299 €	530 €	29,8	620 €	34,8	
333	T1	R+3	O	13,75			13,75							231 €	490 €	35,6	580 €	42,2	
334	T1	R+3	O	13,75			13,75							231 €	490 €	35,6	580 €	42,2	

## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03 € / m<sup>2</sup>

DESIGNATION				SURFACES							PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Logg	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pond	Parking	PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M	
335	T1	R+3	NE	17,83			17,83				300 €	530 €	29,7	620 €	34,8	
336	T1	R+3	NE	17,9			17,90				301 €	530 €	29,6	620 €	34,6	
401	T1	R+4	NO	28,16			28,16				474 €	610 €	21,7	710 €	25,2	
402	T1	R+4	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3	
403	T1	R+4	NE	21,16			21,16				356 €	580 €	27,4	680 €	32,1	
404	T1	R+4	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2	
405	T1	R+4	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2	
406	T1	R+4	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2	
407	T1	R+4	NE	21,12			21,12				355 €	580 €	27,5	680 €	32,2	
408	T1	R+4	NE	21,15			21,15				356 €	580 €	27,4	680 €	32,2	
409	T1	R+4	NE	21,07			21,07				354 €	580 €	27,5	680 €	32,3	
410	T1	R+4	E	19,97			19,97				336 €	570 €	28,5	670 €	33,6	
411	T1	R+4	E	23,14			23,14				389 €	585 €	25,3	685 €	29,6	
412	T1	R+4	E	17,42			17,42				293 €	530 €	30,4	620 €	35,6	
413	T1	R+4	E	19,41			19,41				326 €	570 €	29,4	670 €	34,5	
414	T1	R+4	E	14,06			14,06				236 €	495 €	35,2	585 €	41,6	
415	T1	R+4	S	27,79			27,79				467 €	600 €	21,6	700 €	25,2	
416	T1	R+4	SO	21,21			21,21				357 €	580 €	27,3	680 €	32,1	
417	T1	R+4	SO	21,29			21,29				358 €	580 €	27,2	680 €	31,9	



## IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : A

valeur : 14,03 €/m²

DESIGNATION											PARKING	LOYERS NON MEUBLÉS			MEUBLÉS	
N°	Type	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Logé	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking		PLAFOND PINEL H	LOYER TOTAL HC	Loyer / M	LOYER MEUBLÉ	Loyer / M
418	T1	R+4	SO	21,26			21,26					357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
419	T1	R+4	SO	21,26			21,26					357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
420	T1	R+4	SO	21,29			21,29					358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
421	T1	R+4	SO	21,26			21,26					357 €	580 €	27,3	680 €	32,0
422	T1	R+4	SO	21,3			21,30					358 €	580 €	27,2	680 €	31,9
423	T1	R+4	SO	21,21			21,21					357 €	580 €	27,3	680 €	32,1
424	T1	R+4	SO	20,12			20,12					338 €	575 €	28,6	675 €	33,5
425	T1	R+4	O	14,11			14,11					237 €	495 €	35,1	585 €	41,5
426	T1	R+4	O	19,78			19,78					333 €	570 €	28,8	670 €	33,9
427	T1	R+4	O	17,5			17,50					294 €	530 €	30,3	620 €	35,4
428	T1	R+4	O	22,84			22,84					384 €	580 €	25,4	680 €	29,8
429	T1	R+4	E	19,8			19,80					333 €	570 €	28,8	670 €	33,8
430	T1	R+4	E	20,07			20,07					337 €	570 €	28,4	670 €	33,4
431	T1	R+4	S	17,81			17,81					299 €	530 €	29,8	620 €	34,8
432	T1	R+4	S	17,81			17,81					299 €	530 €	29,8	620 €	34,8
433	T1	R+4	O	13,75			13,75					231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
434	T1	R+4	O	13,75			13,75					231 €	490 €	35,6	580 €	42,2
435	T1	R+4	NE	17,83			17,83					300 €	530 €	29,7	620 €	34,8
436	T1	R+4	NE	17,9			17,90					301 €	530 €	29,6	620 €	34,6

## VI. LES SERVICES PACK MEUBLÉ

### »»» LE PACK MOBILIER

- Des tarifs TTC exclusifs
- Livraison partout en France
- Main d'œuvre comprise
- 2 ambiances au choix
- Prestations 100 % défiscalisable

T1	5 000 €
T2	6 100 €
T3	7 800 €
T4	9 100 €
T4 (colocation)	10 800 €



## VI. LA SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA LOCATION MEUBLÉE



**Un accompagnement personnalisé,  
votre patrimoine valorisé.**

Votre agence Citya propose d'accompagner vos clients dans la fiscalité avantageuse du dispositif LMNP\* grâce au Pack *Home Invest'* :

- Un pack mobilier complet
- Un pack cuisine adapté
- Un accompagnement comptable, juridique et fiscal personnalisé

**Plaquette commerciale sur demande :  
[cityahomeinvest@citya.com](mailto:cityahomeinvest@citya.com)**

\*Loueur Meublé Non Professionnel



## VI. LES AMBIANCES



Ambiance  
Eden Nature



Ambiance  
Contemporain



## VII. CONCLUSION

**AVIS FAVORABLE** pour ce programme idéalement situé à proximité du vieux port de La Rochelle, des commerces et des transports.

Proche du centre ville, où il a peu de logements récents, ce quartier est recherché par les locataires.

## VIII. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 200 000 biens confiés en gérance
- 1<sup>ère</sup> entreprise indépendante et 2<sup>e</sup> acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 000 collaborateurs en 2021
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués





# IX. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE





## CITYA IMMOBILIER LA ROCHELLE

location gérance transaction copropriété



★★★★★

avis général

197 avis



★★★★★

avis en gérance

53 avis

33 bis quai Valin,  
17000 La Rochelle

[Voir sur la carte](#)

[Afficher le numéro](#)

[Contacter](#)

Lundi	9h - 12h / 14h - 18h30
Mardi	9h - 12h / 14h - 18h30
Mercredi	9h - 12h / 14h - 18h30
Jeudi	9h - 12h / 14h - 18h30
Vendredi	9h - 12h / 14h - 18h30
Samedi	9h - 12h / 14h - 18h
Dimanche	Fermé

## X. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

### Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

### Contacts :

[etudeslocatives@citya.com](mailto:etudeslocatives@citya.com)



**Emmanuelle GORLIER**  
Responsable Développement Grand-Ouest  
[egorlier@citya.com](mailto:egorlier@citya.com)  
Port : 06 17 58 62 05



