



ACTUALISATION ÉTUDE LOCATIVE PAR LOT

COPROMOTION : EDOUARD DENIS/SERENYA



PROGRAMME : LA PROMENADE DES MOULINS Zac du Tertre – 45130 MEUNG SUR LOIRE

Date de Livraison	Février 2023
Nombre de Lots	Opération de village séniors composée de 82 maisons individuelles, une salle d'activités et un clubhouse

AGENCE : NEXITY – 72 rue Banner – 45000 ORLEANS

Site Gestion	NEXITY ORLEANS
Site Location	NEXITY ORLEANS/ADS SENIORS
Site Syndic	NEXITY ORLEANS
Distance site Location & Programme	25 kms

Etude réalisée par Fabienne CLENET



fclenet@nexity.fr



5 rue Françoise Giroud
44000 NANTES



02.51.89.38.80
06.25.03.53.82



SOMMAIRE

- 1. ENGAGEMENTS NEXITY**
- 2. LE PROGRAMME**
- 3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE**
- 4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF**
- 5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS**



1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



1.1 UN SAVOIR-FAIRE NEXITY :

Nos experts chargés de la location réalisent chaque année des études locatives sur plus de 350 programmes de promotion immobilière.

Spécialisés par région, les Chargés d'Etudes Locatives répondent à vos demandes en suivant une méthodologie commune :

- > Analyse du site
- > Analyse du programme
- > Analyse socio-économique
- > Analyse de l'offre et de la demande locatives

1.2 ENGAGEMENTS :

- > Estimer les valeurs locatives du programme étudié, sur la base d'une analyse approfondie en tenant compte de la situation géographique, de la typologie du programme, de la réalité du marché locatif au jour de l'étude et de son potentiel de développement.
- > Actualiser les estimations des valeurs des loyers au plus tard, six mois avant la livraison.
- > Réaliser l'étude locative dans un délai maximal de 15 jours

1.3 CONDITIONS :

- > Les loyers estimés s'entendent à la date de livraison du programme.
- > Les loyers mensuels s'entendent hors charges et, le cas échéant, parking inclus.



1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



2.1 LE PROGRAMME ET SON ENVIRONNEMENT :

La commune de Meung-sur-Loire se trouve à l'extrémité ouest du département du Loiret, dans la région agricole du Val de Loire et l'aire urbaine d'Orléans. À vol d'oiseau, elle se situe à 18,1 km d'Orléans, préfecture du département.

Petite ville de 6 388 habitants, elle est située au bord du fleuve royal, la Loire, à 17 km d'Orléans, à 35 km de Blois et à 145 km de Paris.

L'opération envisagée est destinée principalement à une clientèle de séniors, et, réalisée dans la Zac du Tertre, un nouveau quartier à l'entrée de la commune, dans un environnement principalement pavillonnaire très récent.

L'emplacement est non loin du bourg et d'une zone commerciale permettant de répondre à aux besoins de la clientèle.

2.2 TYPE DE PROGRAMME :

> INDIVIDUEL

Il s'agit d'un concept qui a pour objectifs d'accueillir à la fois les séniors autonomes et dépendants composé de 82 logements répartis comme suit :

- ✓ 45 maisons meublées destinées aux séniors autonomes
- ✓ et un sous-village de 37 maisons meublées destinées aux séniors dépendants

Il accueillera également une micro-crèche au sein de la résidence

Le village est conçu « à l'américaine » sur 3 ha, clos sur l'extérieur, ouvert à l'intérieur, avec jardin potager, terrain de boules et cheminement pour les promenades. Il dispose également :

- ✓ d'un clubhouse de 300 m² comprenant :
 - Salon 100 m² (billard, bar, cuisine, coin salon, télé)
 - Espace forme et bien-être (Spa, sauna, salle de sport, table de massage)
- ✓ Studio de passage
- ✓ Des services adaptés :
 - Animation, conciergerie, entretien jardins, service minibus
 - Services para-hôtelières à la carte (fiscalité LMNP)
 - Services d'aide à la personne à la carte (personnel permanent)



La répartition par modèle est la suivante :

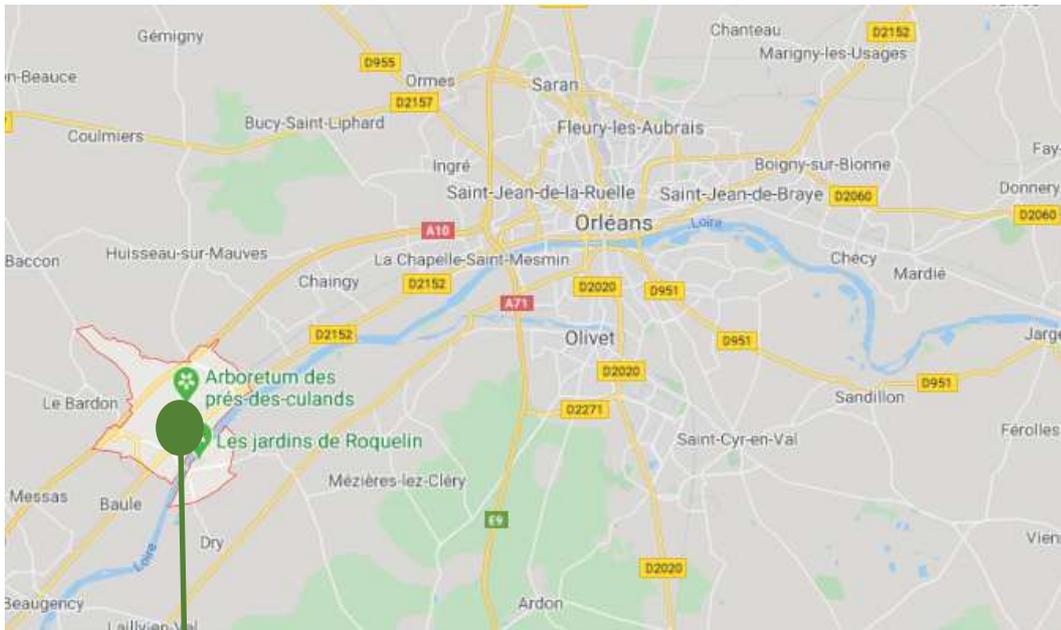
Type	Modèle	Nombre de lots	Surface moyenne
2P sans garage	Beauregard	9	50.40 m ²
2P avec garage	Cheverny	7	54.51 m ²
3P sans garage	Villandry	12	68.06 m ²
3P avec garage	Chinon	12	70.08 m ²
3P+ avec garage	Chambord	5	83.80 m ²
TOTAL		45	

> PRESTATIONS :

- Parties communes :
 - ✓ Clôture sur tout le pourtour du village
 - ✓ Espaces verts
- Parties privatives :
 - ✓ Revêtement de sol en carrelage dans tout le logement
 - ✓ Revêtement mural : peinture blanche
 - ✓ Cuisine entièrement équipée et aménagée
 - ✓ Bac à douche avec pare-douche
 - ✓ Meuble vasque simple dans les salles de bains
 - ✓ Production eau chaude par ballon thermodynamique
 - ✓ Chauffage par chaudière individuel gaz
 - ✓ WC suspendu
 - ✓ Volets à manœuvre électrique
 - ✓ Placards aménagés
 - ✓ Stores bannes électriques pour les terrasses

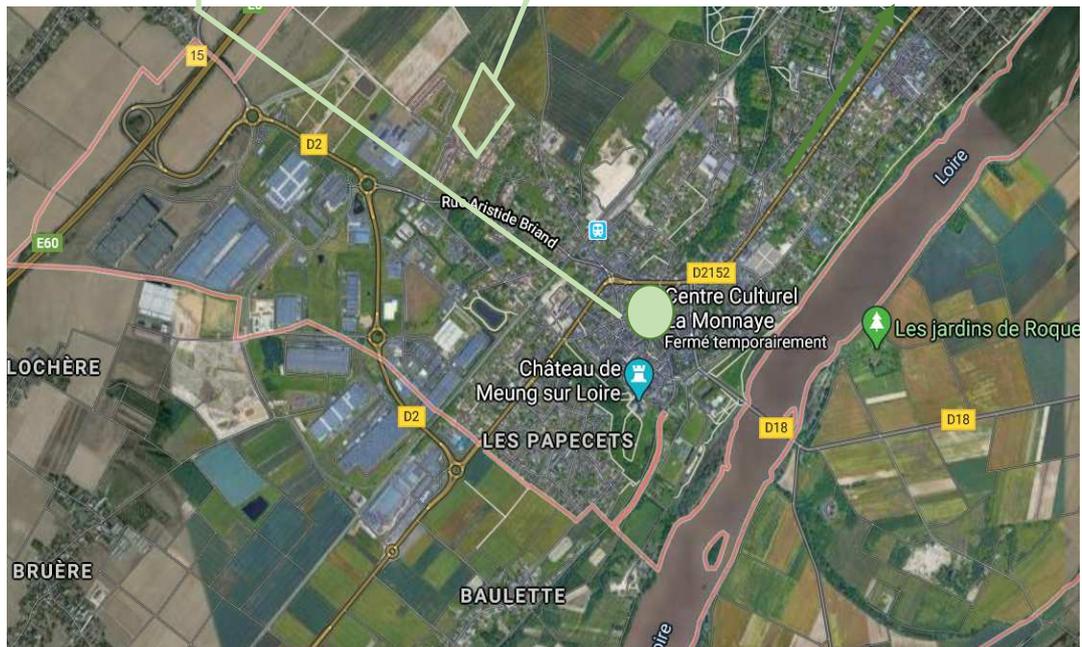


2.3 PLAN DE SITUATION



*Centre-ville
De Meung sur Loire*

*Situation de l'opération
dans la rue du Moulin*





2.4 PLAN DE MASSE



2.5 VUE AERIEENNE

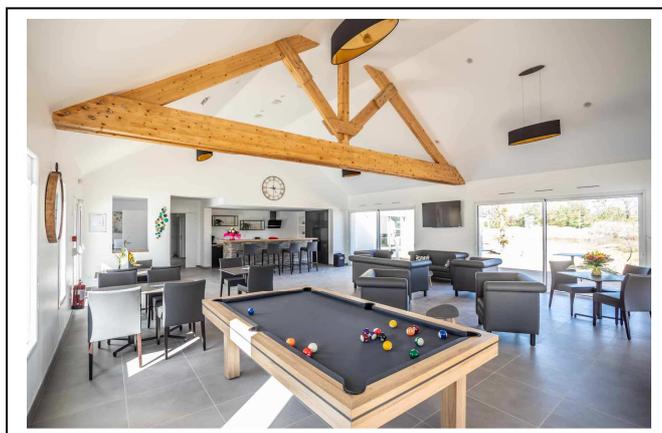




2.6 VISUEL DE DIFFERENTES MAISONS + UN AMENAGEMENT INTERIEUR



2.7 LE CLUBHOUSE





1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



3.1 ANALYSE DU QUARTIER :

➤ Commerces et services

A 2 kms du site dans le centre-ville :

- Boulangerie-pâtisserie
- Boucherie-charcuterie
- Banques
- Restaurants
- Coiffeur
- Pharmacie
- Opticien

Sur la zone commerciale à 2 kms

- Supermarché Hyper U
- Magasins de chaussures, décoration, de sports, bureautique, bricolage et jardinerie

➤ Pour la santé :

- Médecin généraliste
- Infirmier
- Kinésithérapeute
- Dentiste
- Ostéopathe
- Audioprothésiste
- Podologue
- Orthophoniste

A 23 kms sur la commune d'Orléans, cliniques, centre hospitalier, mais également médecins spécialisés viennent compléter l'offre de soins.



➤ Transports :

Par les cars :



Par la route :

Meung-sur-Loire est traversée par la RN 152 et bénéficie d'un accès à l'Autoroute A10 (sortie n°15).

Par voies ferrées :

Desserte ferroviaire par la ligne SNCF Orléans-Tours.

➤ Equipements sportifs et culturels :

LE SPORT

De nombreuses associations proposent des activités dans de nombreux domaines.

LA CULTURE

Ecole de musique, salle de spectacles de la Fabrique, espace culturel La Monnaye



3.2 ANALYSE DES ELEMENTS DE CONTEXTE :

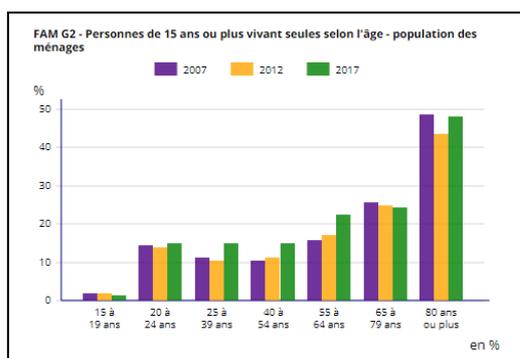
➤ Données sociodémographiques : (source INSEE)

- Démographie

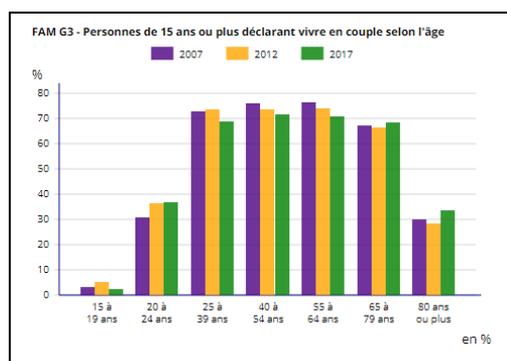
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	4 116	4 601	5 604	5 993	6 254	6 137	6 115	6 440
Densité moyenne (hab/km ²)	202,3	226,1	275,4	294,5	307,3	301,6	300,5	316,5
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017	
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	2,8	0,8	0,5	-0,2	-0,1	1,0	
due au solde naturel en %	0,2	0,3	0,2	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,4	2,5	0,6	0,6	-0,3	0,0	1,1	
Taux de natalité (‰)	14,9	15,1	14,2	12,4	14,3	12,0	12,1	
Taux de mortalité (‰)	12,5	11,9	12,2	13,6	14,0	13,2	13,1	

✓ Nous constatons une population en forte augmentation due principalement à un solde migratoire positif

- Ventilation des personnes seules et ménages selon la catégorie d'âge



en %	2007	2012	2017
15 à 19 ans	2,0	1,8	1,3
20 à 24 ans	14,5	14,0	15,0
25 à 39 ans	11,1	10,4	14,9
40 à 54 ans	10,3	11,3	14,9
55 à 64 ans	15,8	17,2	22,5
65 à 79 ans	25,6	25,0	24,2
80 ans ou plus	48,6	43,7	48,2



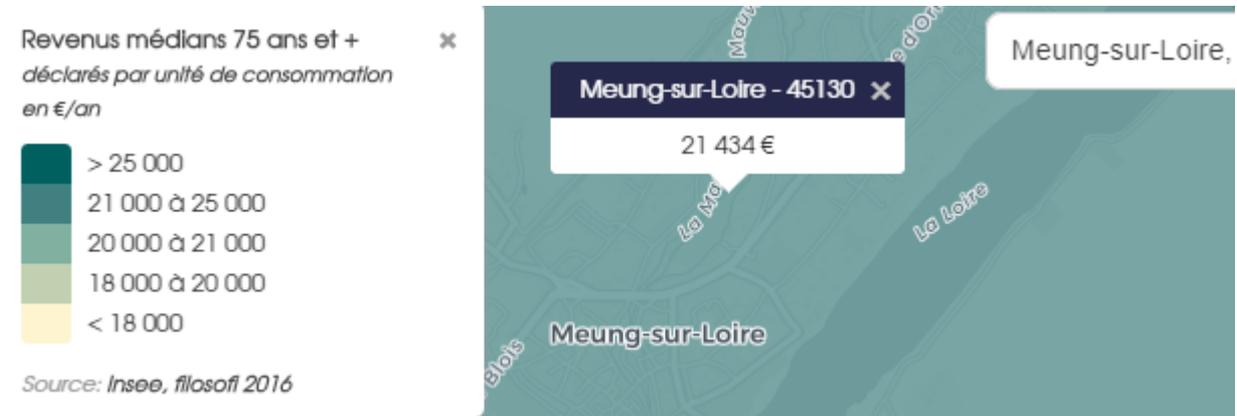
en %	2007	2012	2017
15 à 19 ans	3,3	5,1	2,6
20 à 24 ans	31,0	36,3	36,8
25 à 39 ans	73,0	73,8	69,0
40 à 54 ans	75,9	73,4	71,4
55 à 64 ans	76,6	74,1	70,8
65 à 79 ans	67,1	66,6	68,4
80 ans ou plus	30,1	28,4	33,8

✓ Nous constatons que :

- Les personnes de plus de 65 ans représentent plus de 25 % de la population des ménages d'une personne avec la tranche d'âge des 80 ans en augmentation par rapport à 2012
- Les couples de plus de 65 ans représentent 68,4 % de la population des ménages vivant en couple avec la tranche d'âge des 80 ans en augmentation par rapport à 2012



➤ Données socio-économiques :



1. Les retraités loirétains

a. Les retraités du régime général

	Hommes	Femmes	Ensemble
Nombre total de retraités	62 159	77 596	139 755
Minimum vieillesse*	2,3%	1,9%	2,1%
Âge moyen des retraités	72,6 ans	74,6 ans	73,7 ans
Montant global mensuel moyen de la pension servie par le régime général	844 €	686 €	756 €
Montant global mensuel moyen de la pension servie aux retraités ayant une carrière complète au régime général	1 167 €	1 022 €	1 095 €

* Nombre de retraités bénéficiaires d'une allocation de minimum vieillesse par rapport à l'ensemble des retraités en paiement au 31 décembre 2017.
* Source SNSP





➤ Composition du parc immobilier :

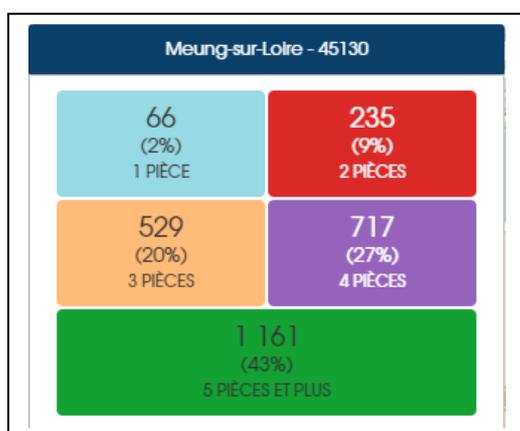
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	2 776	100,0	2 811	100,0	3 050	100,0
Résidences principales	2 469	89,0	2 511	89,3	2 754	90,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	102	3,7	92	3,3	110	3,6
Logements vacants	204	7,4	207	7,4	187	6,1
<i>Maisons</i>	<i>2 090</i>	<i>75,3</i>	<i>2 144</i>	<i>76,3</i>	<i>2 302</i>	<i>75,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>678</i>	<i>24,4</i>	<i>664</i>	<i>23,6</i>	<i>742</i>	<i>24,3</i>



⇒ Un parc immobilier dominé par l'habitat individuel

	2007		2012		2017		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	2 469	100,0	2 511	100,0	2 754	100,0	6 174	14,8
Propriétaire	1 475	59,7	1 559	62,1	1 672	60,7	3 955	19,5
Locataire	925	37,5	905	36,6	1 037	37,7	2 130	7,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>341</i>	<i>13,8</i>	<i>327</i>	<i>13,0</i>	<i>359</i>	<i>13,0</i>	<i>781</i>	<i>11,3</i>
Logé gratuitement	69	2,8	48	1,9	44	1,6	88	9,1

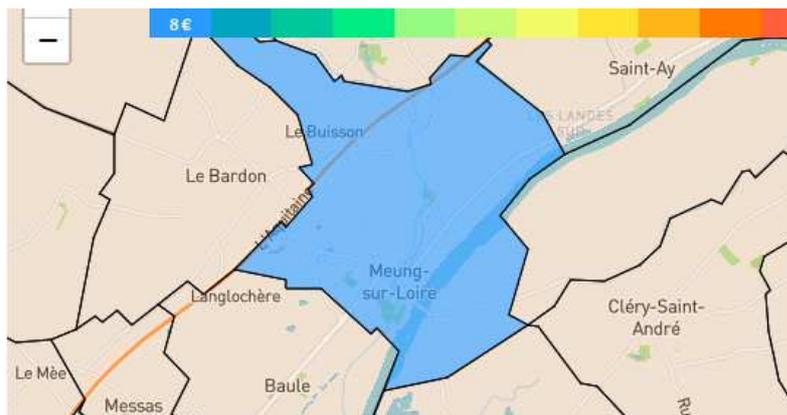
⇒ Une augmentation constante des propriétaires comme des locataires



✓ Beaucoup de grands logements



Moyenne de loyer « SELOGER » dans des maisons non meublés sans distinction d'ancienneté



Quelques références de prix dans des EHPAD



EHPAD LE CHAMPGARNIER 34 rue Maison Neuve - 45130 Meung-sur-Loire

Hébergement : Permanent
Habilitation à l'aide sociale : Non
Accueil Alzheimer : Non

Ceci est mon établissement

à partir de
1 891€
par mois

2 avis

VOIR LA FICHE



EHPAD LE PARC DES MAUVES Rue De Tournebride - 45130 Huisseau-sur-Mauves

Hébergement : Permanent / Temporaire
Habilitation à l'aide sociale : Non
Accueil Alzheimer : Oui

à partir de
3 100€
par mois

VOIR LA FICHE



1. ENGAGEMENTS NEXITY

2. LE PROGRAMME

3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF

5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



4.1 L'OFFRE :

> Détail de l'offre par typologie, sur la commune : (Sources Nexity, PAP, Se Loger, Cytia, Century 21, etc..)

AGENCE	SITUATION	TYPE	NEUF OU ANCIEN	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HC	MONTANT LOYER TTC	OBSERVATIONS
HERSAND IMMOBILIER	Meung s/loire	3P	Maison ancienne non meublée	70 m ²	-	695 €	Entrée, cuisine, séjour-salon, dégagement, 2 chambres, salle de bain, wc. Grenier, sous-sol, jardin sur environ 470m2
A VOTRE ECOUTE IMMO	Meung s/loire	6P	Maison ancienne rénové non meublée	105 m ²	-	815 €	pavillon de plain-pied constitué d'une entrée avec placard, WC, pièce-à-vivre avec cheminée insert et cuisine aménagée et équipée, dégagement, 2 chambres, bureau, salle de bains aménagée. A l'étage: Vaste dégagement, 2 chambres, salle d'eau et WC. Garage, terrasse, abri de jardin, appentis, barbecue, terrain clos 700 m ² .
A VOTRE ECOUTE IMMO	Centre-ville	4P	Maison neuve non meublée	95 m ²	-	830 €	Pavillon neuf de plain-pied de 95 m ² sur terrain de 700 m ² environ. Belle pièce-à-vivre de 42 m ² dont cuisine aménagée, 3 belles chambres, grande salle d'eau, WC

AGENCE	SITUATION	TYPE	NEUF OU ANCIEN	SURFACE en m ²	MONTANT LOYER HC	MONTANT LOYER TTC	OBSERVATIONS
GUY HOQUET ORLEANS	Gidy	2P	Maison ancienne meublée	41 m ²		550 €	100 m2 de terrain. Elle possède une chambre, un séjour ainsi qu'une cuisine aménagée/équipée, une salle d'eau et d'un WC, place de stationnement, climatisation réversible et chauffage à air pulsé
HERSAND IMMOBILIER	Lailly en Val	2P	Maison ancienne meublée	45 m ²	-	650 €	Séjour avec coin cuisine aménagée et équipée. A l'étage : palier, chambre avec placard, salle d'eau avec wc. Jardin et parking individuel Charges de 167 € incluses)



Nous avons actuellement en commercialisation à St Jean de Braye, un programme de maisons neuves non meublées dont les loyers « marché » sont les suivants :

T3	Rdc/étage	64,21 m²	S	15,05 m ²	680 €
T3	Rdc/étage	63,45 m²	S	17,50 m ²	675 €
T4	Rdc/étage	81,92 m²	S	15,05 m ²	760 €
T4	Rdc/étage	79,95 m²	S	17,50 m ²	755 €
T4	Rdc/étage	80,02 m²	S	17,50 m ²	755 €

4.3 CONCLUSION :

L'étude porte sur un nouveau concept de village destiné essentiellement aux séniors non dépendants composé essentiellement de maisons individuelles de différentes typologies (1 chambre à 2 chambres, avec garage ou sans). Cependant, comme nous l'avons indiqué plus haut, une partie du programme est également destinée à une population séniors dépendants sous le nom « Les Babadines » gérés par ADS Séniors (L'Aide à Domicile).

Nous avons pu visiter une résidence déjà réalisée sur la commune de Trouy (près de Bourges) et rencontrer des résidents. Tous s'accordent à dire qu'ils s'y sentent bien grâce à un environnement propice à une belle qualité de vie, mais également aux aménagements et équipements des maisons, aux infrastructures du village (salle de sport, spa, club house, etc...), et, aux services para-hôteliers à la carte dont ils peuvent bénéficier ouvrant droit à une réduction ou crédit d'impôts sur le revenu.

Dans cette opération, les mises en location ont été réalisées en grande partie par ADS Séniors qui dispose d'un canal de contacts importants et ciblés sur ce profil de clientèle. La résidence a donc été remplie très rapidement.

Le marché locatif classique de Meung sur Loire est un marché de report, plutôt tourné vers l'accession en résidence principale et plus particulièrement en maisons individuelles.

Aujourd'hui pour le programme de Meung sur Loire, **nous manquons de recul sur le marché locatif de ce produit meublé destiné principalement aux séniors non adossé à un exploitant et géré directement par une agence.**

Il est donc indispensable de s'appuyer sur le réseau de commercialisation d'ADS Séniors en leur confiant la mise en location et relocation des maisons.



Les atouts de l'opération :

- Les statistiques relevées lors de notre étude font état d'une population à la **hausse dont les séniors** :

⇒ Pour les personnes seules :

- Tranches d'âges 65/79 ans – légère baisse en 2017 soit 24,2 % au lieu de 25 % en 2012
- Tranches d'âges + de 80 ans – forte hausse en 2017 soit 48,02 % au lieu de 43,7 % en 2012

⇒ Pour les couples :

- Les deux tranches d'âges sont en augmentation :

Les 65/79 ans sont en hausse en 2017 soit 68,4 % au lieu de 66,6 % en 2012
Les plus de 80 ans sont à 33,8 % en 2017 au lieu de 28,4 % en 2012

- Le promoteur Sérénia nous fait part d'un pourcentage de 100 % de remplissage et de paiement des loyers.

- Possibilité pour la clientèle d'accéder aux Babadines en cas d'accident de la vie, sans changer de cadre de vie.

- Produit répondant à une clientèle souhaitant quitter leur domicile pour une résidence mieux adaptée à leurs besoins avec moins de contraintes



1. ENGAGEMENTS NEXITY
2. LE PROGRAMME
3. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE
4. ANALYSE DU MARCHÉ LOCATIF
5. GRILLE D'ESTIMATION DES LOYERS



GRILLE DES LOYERS TRIÉS PAR LOT

Date de réalisation	30 Juillet 2020
Nom du programme	LA PROMENADE DES MOULINS - Zac du Tertre - MEUNG SUR LOIRE
Date prévisionnelle livraison	Février 2023

Bâtiment	Numéro de lot	Modèle	Typologie	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Orientation principale	Garage	Parking extérieur	Loyer vide marché/mois HC* / stationnement inclus	Loyer meublé/mois HC*stationnement inclus
	1	CHINON	T3G	70,80 m ²		153,03 m ²	ONO	17,50 m ²		730 €	840 €
	2	CHINON	T3G	70,80 m ²		189,48 m ²	ONO	17,50 m ²		730 €	840 €
	12	CHINON	T3G	70,80 m ²		144,05 m ²	NNE	17,50 m ²		740 €	851 €
	13	CHINON	T3G	70,80 m ²		131,83 m ²	NNE	17,50 m ²		740 €	851 €
	14	CHAMBORD	T3G+	83,30 m ²		149,77 m ²	SSO	17,50 m ²		790 €	909 €
	15	CHINON	T3G	70,80 m ²		77,45 m ²	SSO	17,50 m ²		730 €	840 €
	16	CHINON	T3G	70,80 m ²		148,40 m ²	SSO	17,50 m ²		740 €	851 €
	17	CHEVERNY	T2G	54,51 m ²		99,47 m ²	NNE	17,50 m ²		580 €	667 €
	18	CHAMBORD	T3G+	83,30 m ²		131,79 m ²	NNE	17,50 m ²		790 €	909 €
	21	CHEVERNY	T2G	54,51 m ²		115,67 m ²	SSO	17,50 m ²		580 €	667 €
	22	CHINON	T3G	70,80 m ²		96,60 m ²	SSO	17,50 m ²		720 €	828 €
	23	CHINON	T3G	70,80 m ²		96,98 m ²	SSO	17,50 m ²		720 €	828 €
	24	CHEVERNY	T2G	54,51 m ²		116,56 m ²	SSO	17,50 m ²		580 €	667 €
	47	VILLANDRY	T3	68,06 m ²		182,68 m ²	NNE		1	690 €	794 €
	48	VILLANDRY	T3	68,06 m ²		85,88 m ²	NNE		1	680 €	782 €
	49	BEAUREGARD	T2	50,40 m ²		159,98 m ²	NNE		1	515 €	592 €
	50	BEAUREGARD	T2	50,40 m ²		133,73 m ²	ESE		1	515 €	592 €
	51	BEAUREGARD	T2	50,40 m ²		151,74 m ²	ESE		1	515 €	592 €
	52	VILLANDRY	T3	68,06 m ²		158,68 m ²	ESE		1	690 €	794 €
	53	VILLANDRY	T3	68,06 m ²		154,38 m ²	ESE		1	690 €	794 €



	NOM	PRENOM	DATE	SIGNATURE
Responsable Services Etudes locatives	CLENET	Fabienne	30/07/2020	
Directeur groupe d'agences	LE BERT-MEUNIER	Nathalie		
Directeur Général réseau	MICHELOT	Laurent		