

# ÉTUDE LOCATIVE

Les terrasses  
du Mont Salève



**ÉTREMBIÈRES**



## DESCRIPTIF DU PROJET

A deux pas de Genève, aux pieds du Mont Salève, sur les bords de l'Arve, au cœur du bassin Genevois Haut-Savoyard et de l'agglomération d'Annemasse, Etrembières bénéficie d'une situation exceptionnelle.

**C'est dans ce cadre très séduisant que se situera la Résidence :**  
« Les Terrasses du Mont Salève »

« Les Terrasses du Mont Salève » se compose de 44 appartements, à savoir :

TYPE	NOMBRE	SURFACE
T2	20	De 41 à 50 m <sup>2</sup>
T3	22	De 63.73 à 73.60 m <sup>2</sup>
T4	2	De 79.80 m <sup>2</sup>

Points forts des parties privatives :

- Cuisines équipées et aménagées.
- Balcons, Terrasses.

## CONCLUSION

L'étude de marché permet d'être optimiste quant à la location de ces appartements. En effet, la proximité de la frontière Franco-suisse nous conforte dans le dynamisme et la croissance économique de la région et d'un développement démographique certain. Le programme « Les Terrasses du Mont Salève » verra le jour dans un environnement où de forts enjeux économiques se développent.

Les terrasses du Mont Salève

ÉTREMBIÈRES



## ETUDE LOCATIVE - ETREMBIERES

Nous avons réalisé une étude locative comparative sur ces différents programmes situés à proximité d'Etrembières et notre programme «LES TERRASSES DU MONT SALEVE». La synthèse est la suivante :

### 1°/ PROGRAMME « GEX PANORAMA » - GEX :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 3586 euros. Le promoteur est OGIC. La livraison est fixée au 3ème trimestre 2009. La grille locative fait ressortir un prix moyen au m<sup>2</sup> de 12,36 euros.

### 2°/ PROGRAMME « JARDIN D'AUGUSTE » - CESSY :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 3460 euros. Il n'y a pas de parking sous-sol. Le promoteur est MARIIGNAN. La livraison est fixée au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. La grille locative fait ressortir un prix moyen au m<sup>2</sup> de 13,48 euros.

### 3°/ PROGRAMME « JARDINS DE GENEVE » - SAINT GENIS POUILLY :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 4898 euros. Le promoteur est PICHET. La livraison est fixée au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. La grille locative fait ressortir un prix moyen au m<sup>2</sup> de 16,63 euros.

### 4°/ ETUDE ELYADE SUR ETREMBIERES :

Elyade propose un prix moyen au m<sup>2</sup> à la location de 14 euros pour tout type de surface.

### 5°/ ETUDE GROUPE 4807 - ANNECY :

Selon cette agence, le marché locatif sur le secteur d'Etrembières reste dynamique . Actuellement, les appartements équipés de cuisine équipée (meubles et électroménagers de cuisson : hotte, plaque et four) ont souvent les faveurs des locataires .

D'une manière générale, les appartements T2 (40 à 47 m<sup>2</sup>) avec cuisine équipée, cave, parking (ou garage) sont loués de 650 à 750 €CC (dont charges locatives 50 €),

Les appartements T3 (65 à 75 m<sup>2</sup>) avec cuisine équipée, cave, parking (ou garage) sont loués de 880 à 1050 €CC (dont charges locatives 70 €),

Les appartements T4 (de 75 à 85 m<sup>2</sup>) avec cuisine équipée, cave, parking (ou garage) sont loués de 1100 à 1200 €CC (dont charges locatives 90 €).

### 6°/ ETUDE I SOLUTIONS :

Nous préconisons les loyers suivants pour notre programme « LES TERRASSES DU MONT SALEVE » à ETREMBIERES :

- T2 : 16 euros/m<sup>2</sup>
- T3 : 13,50 euros/m<sup>2</sup>
- T4 : 12,50 euros /m<sup>2</sup>.

Notre opération laisse apparaître un loyer total et une rentabilité moyenne calculés comme suit :

SHAB TOTALE : 2662,86 x 14 euros/m<sup>2</sup> = 37 280 euros (loyer total)

37 280 euros x 12 mois = 447 360 euros

447 360 euros/ 10 405 725 euros (CA) = 4,3% (rentabilité moyenne) avec des honoraires fixés à 14% HT.

Par conséquent, notre opération est viable, aussi bien en terme de prix au m<sup>2</sup> qu'en terme de loyer.

