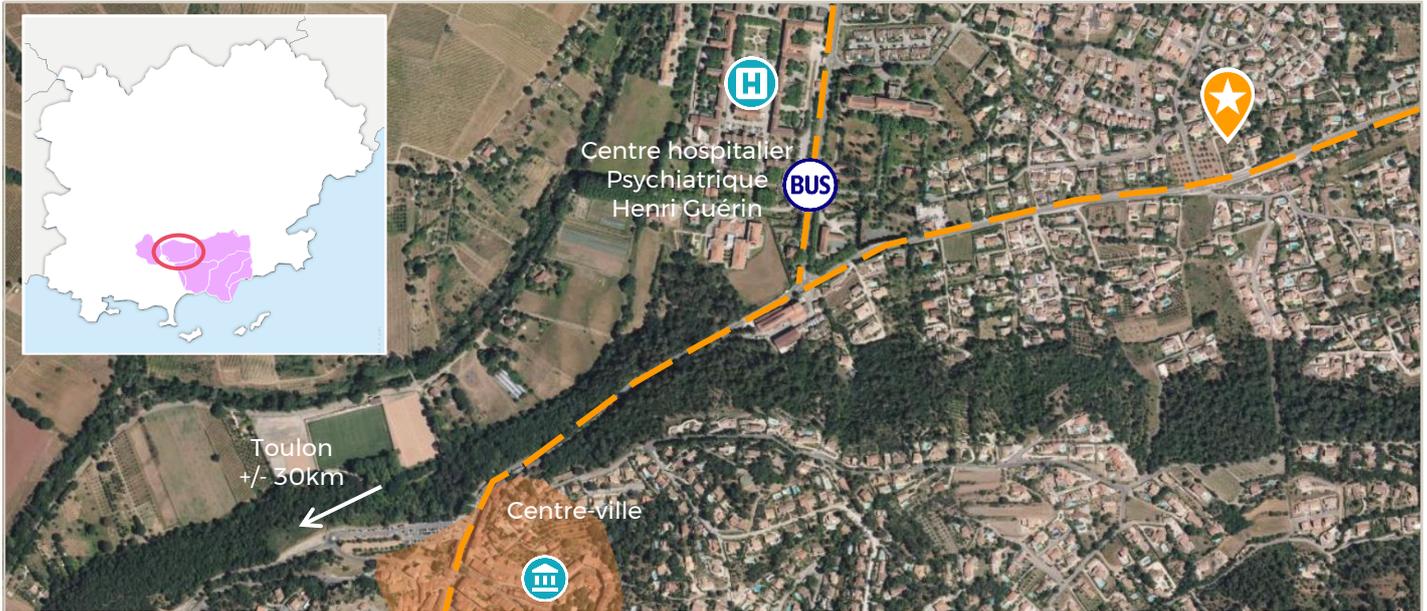


Note d'expertise potentiel LLI • Pierrefeu-du-Var (83)

Dynamiques territoriales

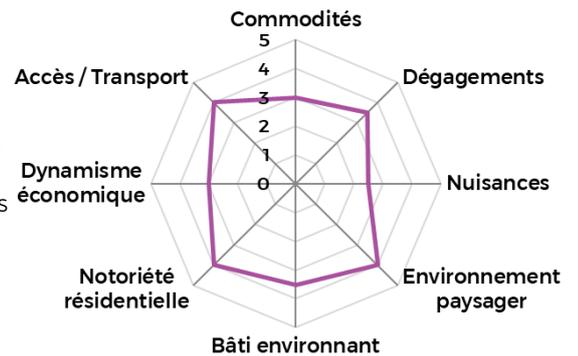


Le Bailleur X étudie l'opportunité de développer une offre locative intermédiaire au sein d'un projet immobilier à Pierrefeu-du-Var prévoyant la construction de +/- 225 logements aux formes urbaines variées.

Le projet s'insère dans un secteur pavillonnaire de la ville, non loin du centre hospitalier psychiatrique. L'ensemble des commerces et services sont localisés dans le centre de la ville, à environ 1,5 km. Le site est facilement accessible par les axes routiers et desservi par les transports en commun (bus départementaux). L'A57 permet un accès gratuit à l'agglomération toulonnaise (échangeur Cuers Nord 10 à +/- 6km). Les actifs locaux travaillent majoritairement sur la commune mais aussi à Toulon & Hyères (24%).

Le site est bordé par la Route des Maures, axe important pouvant générer des nuisances sonores.

Cotation du projet à sa livraison / Potentiel pour du locatif intermédiaire



Dynamiques socio-démographiques

Chiffres clés - Pierrefeu-du-Var

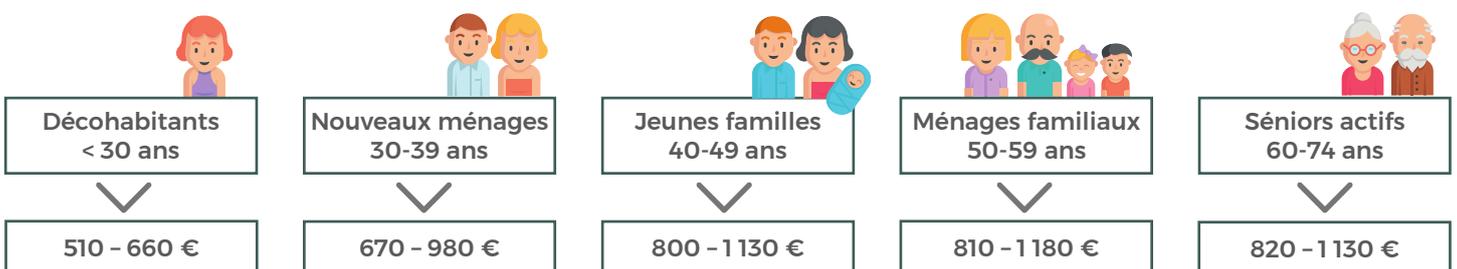
Démographie		Economie		Parc de logements	
Nb de ménages	2 441 men.	Indice de concentration de l'emploi	74 %	Part du collectif	21 %
Gain annuel de ménages	+ 46 mén/an	Revenu médian	3 077 €/mois	Part de propriétaires	68 %
Taille moyenne des ménages	2,38	Part de CSP+	16%	Volume annuel de construction neuve	24

Sources : INSEE 2015, SITADEL 2015-2018

Comparaison par rapport à la CC Méditerranée Porte des Maures



Budgets locatifs mensuels des ménages cibles - CC Méditerranée Porte des Maures



Budgets locatifs = 33% du revenu net des ménages des 4^{ème} à 6^{ème} déciles de revenus (classes « intermédiaires » = cible principale du LLI) - CC Méditerranée Porte des Maures · Budget locatif dédié au poste logement : logement, stationnement et charges incluses

Note d'expertise potentiel LLI • Pierrefeu-du-Var (83)

Dynamiques des marchés immobiliers neufs

Promotion immobilière - CC Méditerranée Porte des Maures - 2020/et tendance sur le 3T2021



Marché locatif - Pierrefeu-du-Var

Offre locative logs neufs/très récents sur le secteur

Dynamisme de la construction de logements neufs (libre à destination locative)
Pierrefeu-du-Var



Loyer moyen Clameur 2018

CC Méditerranée Porte des Maures



Typo	Abondance de l'offre	Loyer/m ² HCHS*
T2	-	12,5-13,5 €/m ²
T3	-	11-12 €/m ²
T4	-	10-11 €/m ²

*Loyers moyens / m² exprimés hors charges hors stationnement pour des logements de gamme moyenne, et des surfaces « standards », soit T1 28-32m², T2 39-45m², T3 59-65m², T4 78-85m²

Synthèse & recommandations

Attractivité du site / commercialité à la livraison



Contexte / dynamisme socio-démographique



Dynamisme du marché de la promotion immo.



Caractéristiques du marché locatif local



Hypothèse prix de vente du programme (marché libre - vente au détail TTC-TVA 20%)
3.400-3.600€/m² PKI

Préconisations ADEQUATION de positionnement locatif à la livraison du projet

Typo	Part	SHAB	Loyer HCHS libre	Loyer/m ² SHAB libre	Loyer/m ² HCHS libre	Hypothèse loyer HCHS LLI
T2	40 %	42 m ²	540 €	12,9 €/m ²	11,5 €/m ²	430 - 460 €
T3	50 %	62 m ²	700 €	11,3 €/m ²	10,1 €/m ²	560 - 595 €
T4	10 %	82 m ²	850 €	10,4 €/m ²	9,3 €/m ²	680 - 725 €
Total	100%	56 m²	550 €	11,6 €/m² habitable	10,4 €/m² surf. utile	9,3-9,9 €/m² habitable

Définition de produits par ADEQUATION

*Loyers moyens exprimés hors charges hors stationnement pour les logements du projet, à nuancer selon les caractéristiques de chacun : étagement, exposition, vues, dégagements, surface annexes, etc...
**SU = surface utile, hypothèse de surface moyenne annexes de +/- 10 m² en T2, 15m² en T3 et 18m² en T4 soit respectivement + 5, +7,5, +9m² de surface utile
Hypothèse de décote LLI par In'li = 15 à 20% du loyer marché libre.
Hypothèse de charges comprises entre 1,7 et 2€/m²/mois

Avis ADEQUATION Potentiel LLI



Le projet envisagé bénéficie d'une bonne commercialité : sa localisation est attractive au regard de l'accès rapide à l'agglomération toulonnaise; il offre un cadre de vie agréable au sein d'une commune de bonne notoriété et bien structurée en termes d'équipements, commerces et services. La forme urbaine envisagée en R+2 maximum devrait trouver sa place au sein d'un environnement résidentiel dominé par l'habitat individuel et ainsi apporter une offre nouvelle sur la commune.

Concernant le plan-masse, vigilance, des vis-à-vis entre le bâtiment A et le bâtiment C ont été repéré sur le plan masse et peuvent venir impacter la mise en location. Par ailleurs, la localisation excentrée du logement, en début d'opération ne devrait pas être un frein sur ce secteur central.

Sur le territoire de la CC Méditerranée Porte des Maures, **la production de logements** est concentrée sur les communes littorales. A l'échelle de Pierrefeu-du-Var, la production de logements est restreinte, moins de 25 logements/an ont été produits entre 2015 et 2018, exclusivement en individuel, soit une situation de sous-production. **L'offre locative** est rare : quelques offres pour des logements anciens en bon état ont été recensées. **Pour conclure**, il existe un potentiel avéré pour 21 logements. Attention, les valeurs de marché en libre correspondent peu ou prou aux plafonds Pinel.

Sources : INSEE (2006-2015), Données Adequation, évolution récente = par rapport aux 12 mois précédents

Loyer CLAMEUR = loyer/m² hors charges logs neufs et anciens confondus 2018

Dynamisme de la construction locative = nombre de logements neufs à destination locative livrés pour 1.000 habitants