

ETUDE LOCATIVE

DUO VERDE

1810 route de Lavérune – 34 000 MONTPELLIER

Livraison : T1 2028



I. LA VILLE



FRANCE > HÉRAULT (34) > MONTPELLIER (34000-34070-34080-34090)



POPULATION

299 096
habitants



i Evolution de la
population
32,7%



i Indice de jeunesse
126



LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
110



i Taux de Vacance
7,4 %



i Locataires privés
51,1 %



i Logements HLM
15,7 %



i Propriétaires
31,0 %



REVENUS



i Revenus
78

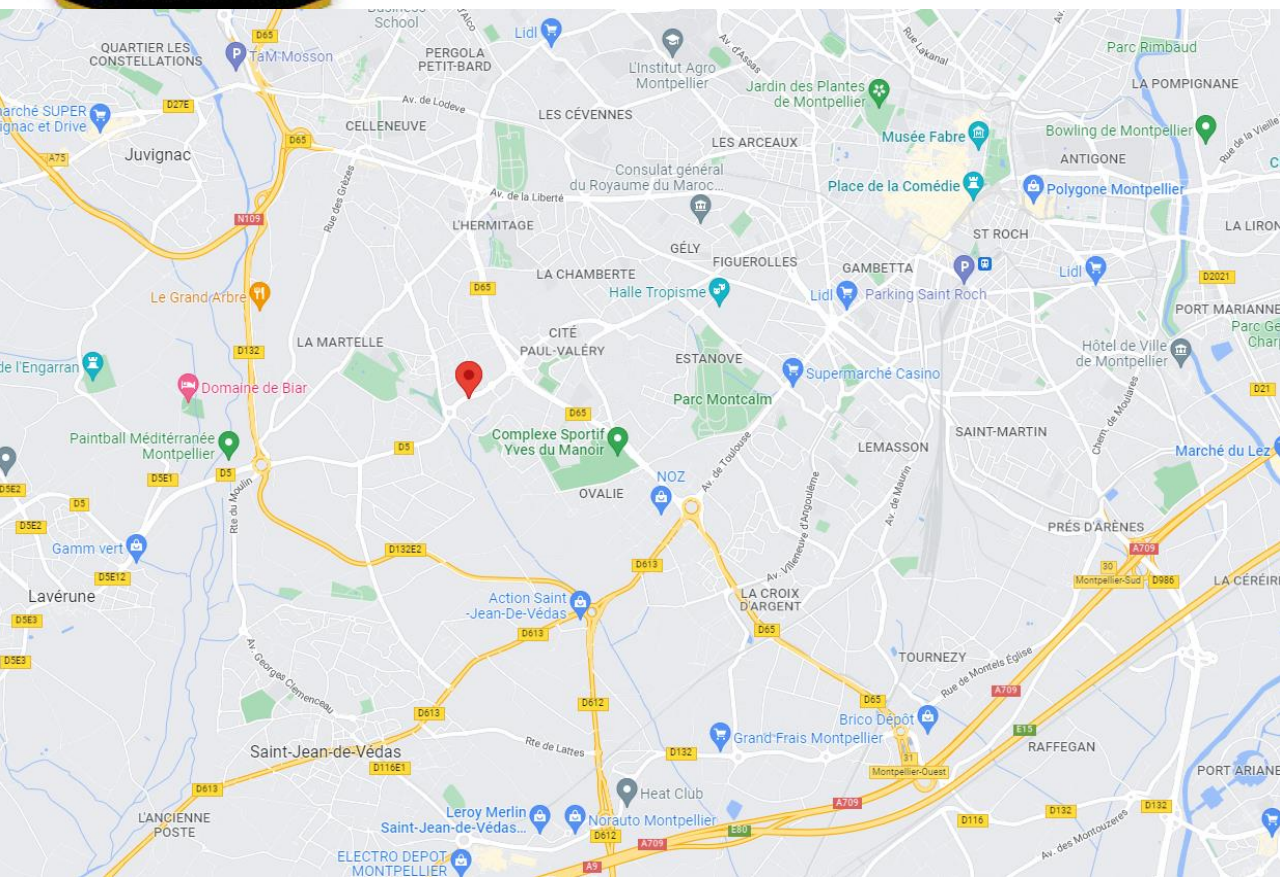


i Chômage
19,8 %

Source :



II. LE PROJET



Le projet est situé à 4 km du centre historique de **Montpellier** (Hérault), à 20 min** des plages, dans le quartier Pas de Loup, proche des commodités (boulangerie, pharmacie, banque à 2 min*, supermarché à 2 min**), des infrastructures scolaires (maternelle et primaire à 5 min*), et de loisirs (complexe sportif, stade, piscine municipale, parc dans un rayon de 4 min à vélo, centre équestre et centre culturel et artistique Halle Tropisme à 5 min*). Proche des écoles supérieures de Journalisme (ESJ) et des Métiers Artistiques (ESMA) à 6 min**, et des zones commerciales de St Jean de Védas (8 min**) et de Juvignac (10 min**). Desserte : arrêt de bus (11-15-38) à 2 min*, futur station de Tramway T5 à 500 m, accès aisé aux axes routiers N109 et A9 (10 min**) A709-A9 (10 min**), aéroport de Montpellier à 30 min**.

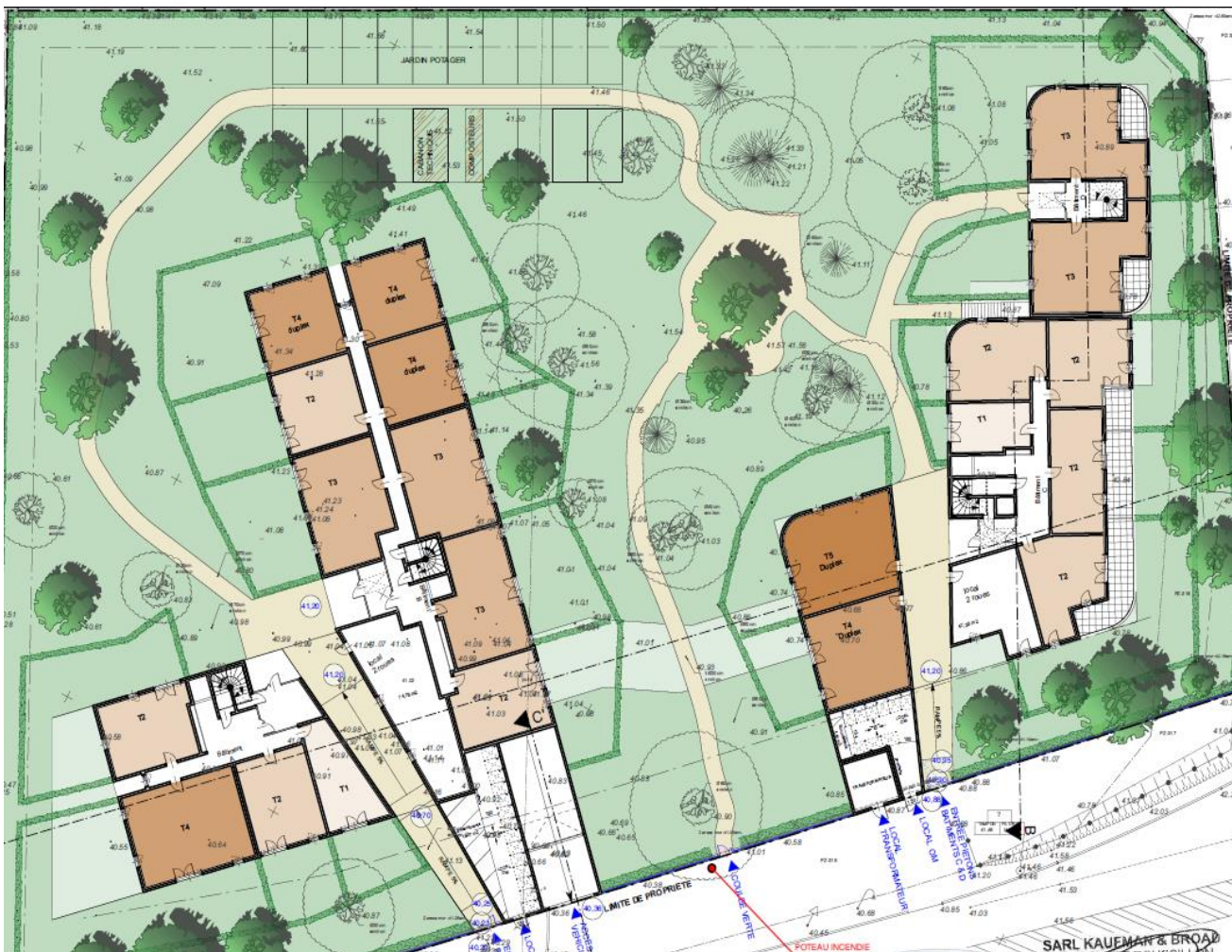
*à pied- **en voiture

II. LE PROJET

Le projet est composé de 124 logements répartis sur 2 bâtiments en R+6, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 22 logements libres, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	14	42,5
T3	7	63,7
T4	1	81,6
Total	22	51,1



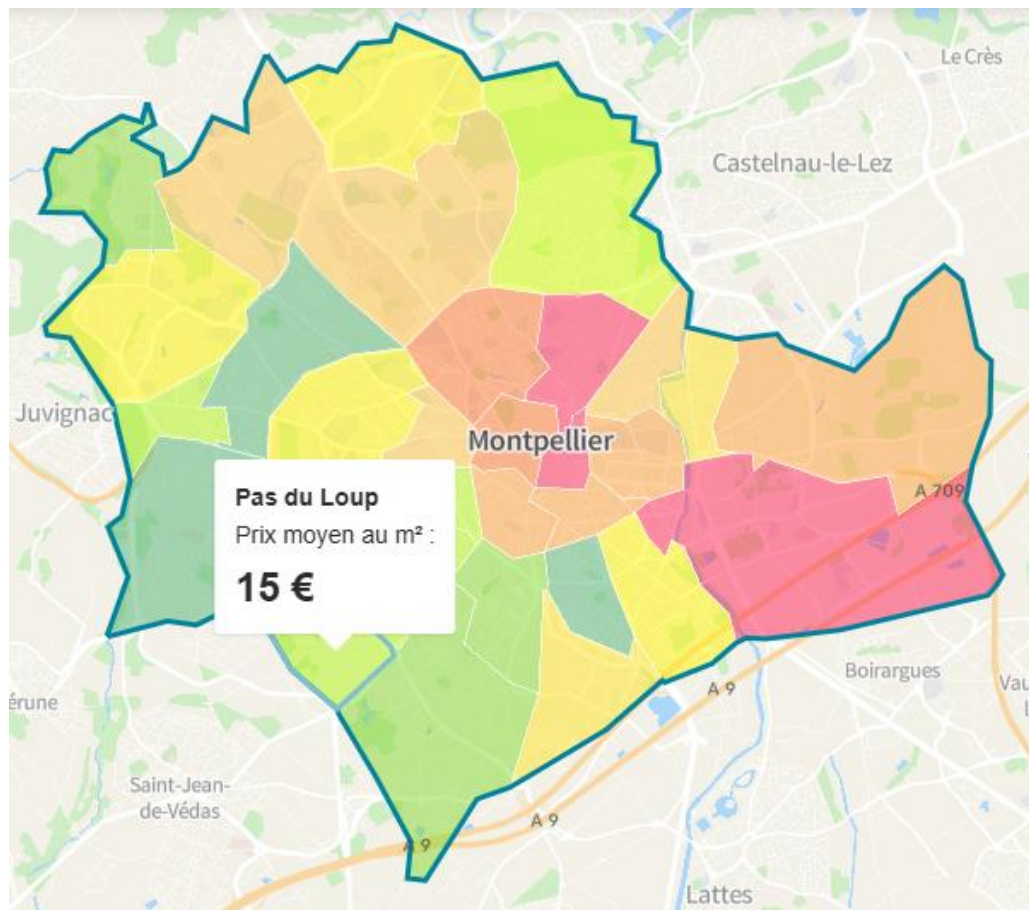
III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
KAUFMANN BROAD LANGUEDOC ROUSSILLON	Duo Verde - Logements collectifs	05/2022 : Kaufman Broad Languedoc Roussillon va réaliser le programme "Duo Verde" composé de 124 logements collectifs...	34000	Montpellier	4ème trimestre 2027	7 222	124	305 m
PITCH IMMO	Trinity - Logements collectifs	07/2023 : Le projet a été modifié : Pitch Promotion et Villages d'Or vont réaliser, en copromotion, le programme "Trinity", à...	34070	Montpellier	2ème trimestre 2026	4 717	138	53 m
LES VILLAGES D'OR	Trinity - Logements collectifs	07/2023 : Le projet a été modifié : Pitch Promotion et Villages d'Or vont réaliser, en copromotion, le programme "Trinity", à...	34070	Montpellier	2ème trimestre 2026	4 717	138	53 m

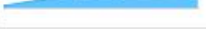
IV. LES LOYERS

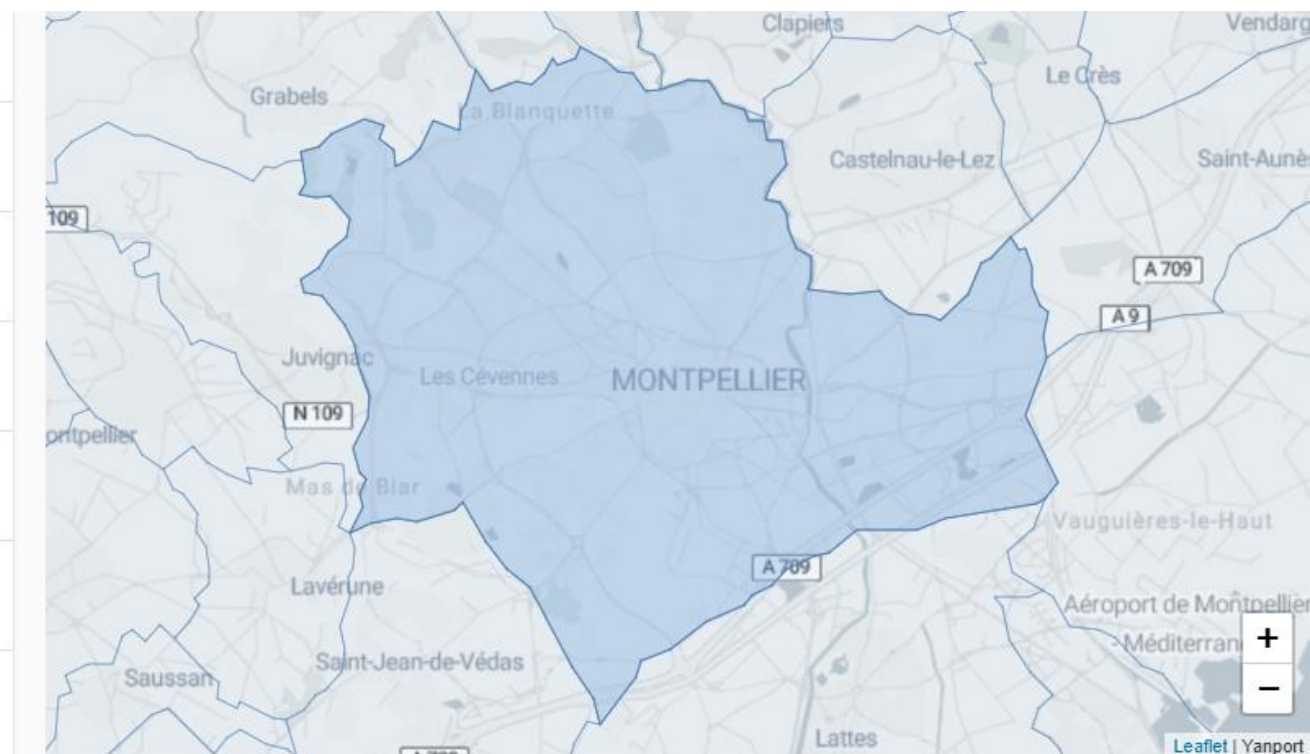
Loyers moyens CC observés sur Montpellier – source SeLoger



IV. LES LOYERS

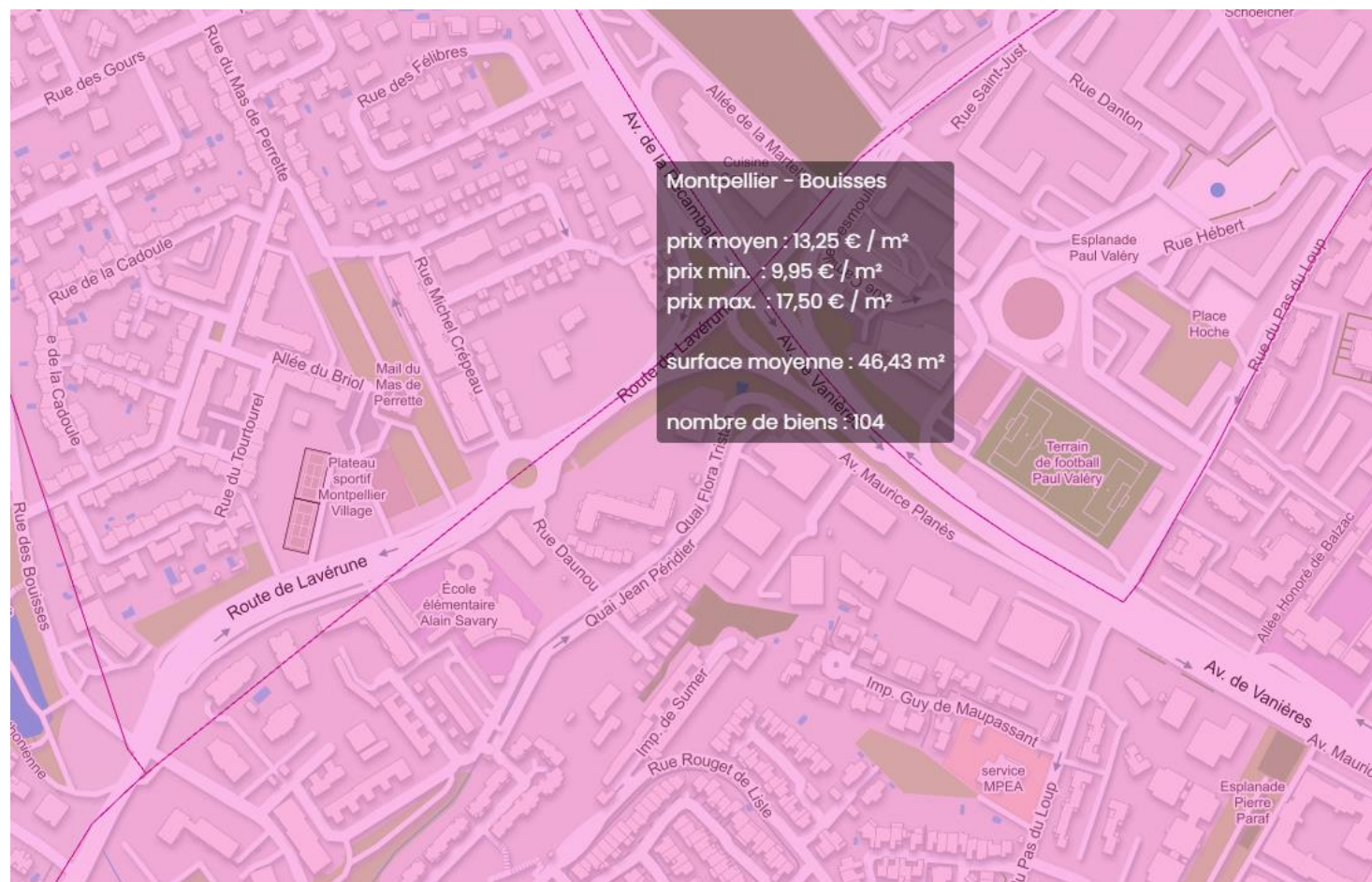
Loyers moyens HC observés sur Montpellier – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 25 m²	→ 18,93 €/m² HC 	 2,0 ans 	<u>1 802 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 42 m²	→ 14,91 €/m² HC 	 2,5 ans 	<u>2 605 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 64 m²	→ 12,47 €/m² HC 	 2,7 ans 	<u>1 289 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 85 m²	→ 10,85 €/m² HC 	 3,9 ans 	<u>346 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 115 m²	→ 10,12 €/m² HC 	 2,4 ans 	<u>71 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 41 m²	→ 14,86 €/m² HC 	 2,4 ans 	<u>6 113 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur MONTPELLIER – source STELLA



IV. LES LOYERS

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

Encadrement des Loyers : **Zone 4**

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	LOYER PLAFOND
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	PLAFOND LLI HC *
A204	T2	A	R+2	N	42,76	12,88		49,20		777 €
A302	T2	A	R+3	S	45,69	13,44		52,41		804 €
A303	T2	A	R+3	S	45,13	18,09		53,13		816 €
B205	T2	B	R+2	O	42,53	11,96		48,51		766 €
B206	T2	B	R+2	O	42,17	14,39		49,37		772 €
B303	T2	B	R+3	S	44,82	8,29		48,97		773 €
B304	T2	B	R+3	O	42,95	12,91		49,41		773 €
B305	T2	B	R+3	O	40,93	13,24		47,55		757 €
B403	T2	B	R+4	O	42,95	13,16		49,53		775 €
B404	T2	B	R+4	O	40,93	14,08		47,97		764 €
B603	T2	B	R+6	SO	46,54	8,29		50,69		785 €
B604	T2	B	R+6	SO	37,13	8,29		41,28		693 €
B605	T2	B	R+6	O	40,57	10,51		45,83		737 €
B606	T2	B	R+6	NO	40,57	20,7		48,57		767 €
A304	T3	A	R+3	SON	62,53	11,14	66,07	70,53		991 €
B307	T3	A	R+3	NO	69,82		20,81	74,32		1 033 €
B406	T3	B	R+4	N	69,82	11,93		75,79		1 043 €
B505	T3	B	R+5	NO+SE	62,45	8,29	28,19	70,45		990 €
B601	T3	B	R+6	E	59,24	15,7		67,09		952 €
B602	T3	B	R+6	SE	59,68	27,96		67,68		961 €
B607	T3	B	R+6	N+E	62,69	22,94		70,69		993 €
B504	T4	B	R+5	SON	81,57		54,12	86,07		1 147 €

LOYERS NON MEUBLÉ					LOYERS MEUBLÉ					
LOYER ENCADRE MINORE HC	LOYER ENCADRE DE REFERENCE	LOYER ENCADRE MAJORE HC	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER ENCADRE MINORE HC	LOYER ENCADRE DE REFERENCE	LOYER ENCADRE MAJORE HC	COMPLEMENT DE LOYER	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
419 €	599 €	718 €	680 €	15,9	453 €	646 €	774 €		740 €	17 €
448 €	640 €	768 €	710 €	15,5	484 €	690 €	827 €		750 €	16 €
442 €	632 €	758 €	710 €	15,7	478 €	681 €	817 €		750 €	17 €
417 €	595 €	715 €	680 €	16,0	451 €	642 €	770 €		740 €	17 €
413 €	590 €	708 €	680 €	16,1	447 €	637 €	763 €		740 €	18 €
439 €	627 €	753 €	690 €	15,4	475 €	677 €	811 €		750 €	17 €
421 €	601 €	722 €	700 €	16,3	455 €	649 €	777 €		740 €	17 €
401 €	573 €	688 €	660 €	16,1	434 €	618 €	741 €		725 €	18 €
421 €	601 €	722 €	660 €	15,4	455 €	649 €	777 €		730 €	17 €
401 €	573 €	688 €	660 €	16,1	434 €	618 €	741 €		725 €	18 €
456 €	652 €	782 €	720 €	15,5	493 €	703 €	842 €		750 €	16 €
364 €	520 €	624 €	640 €	17,2	394 €	561 €	672 €		710 €	19 €
398 €	568 €	682 €	660 €	16,3	430 €	613 €	734 €		720 €	18 €
398 €	568 €	682 €	670 €	16,5	430 €	613 €	734 €		720 €	18 €
519 €	744 €	894 €	890 €	14,2	563 €	807 €	969 €		960 €	15 €
580 €	831 €	998 €	940 €	13,5	628 €	901 €	1 082 €		980 €	14 €
580 €	831 €	998 €	930 €	13,3	628 €	901 €	1 082 €		980 €	14 €
518 €	743 €	893 €	910 €	14,6	562 €	806 €	968 €		940 €	15 €
492 €	705 €	847 €	880 €	14,9	533 €	764 €	918 €		910 €	15 €
495 €	710 €	853 €	890 €	14,9	537 €	770 €	925 €		910 €	15 €
520 €	746 €	896 €	910 €	14,5	564 €	809 €	972 €		930 €	15 €
636 €	905 €	1 085 €	990 €	12,1	685 €	979 €	1 175 €		1 120 €	14 €

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS AVORABLE pour cette opération implantée Quartier de Laverugne qui s'étend du centre ville au quartier Croix d'Argent.

L'ensemble des lieux de vie commerces, écoles, complexes sportifs y sont présents. Le quartier est également desservi par le réseau de transport en commun, les axes autoroutiers sont également accessibles rapidement.

Le secteur dispose actuellement d'une offre locative faible avec une production de logements limitée. Les valorisations proposées tiennent compte du niveau de revenus. La location meublée à partir du T3 est actuellement peu recherchée et pourra être envisagée à la marge.

-

VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Arena - Citya Hugon Redon

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Severine Michel

Directrice

semichel@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



501 rue Denis Papin bâtiment A Le Millenium,
34000 Montpellier

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 210 avis

 177 avis

VIII. 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.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Sébastien ESCANDE
Responsable Développement Grand Sud-Ouest
sescande@citya.com
Tél. : 05 57 14 47 04
Port : 06 19 73 60 00



