

ETUDE LOCATIVE

LES BOSQUETS DU ROI

101 rue de la Division Leclerc – 78 000 VERSAILLES



Livraison : T2 2025



I. LA VILLE



VERSAILLES



FRANCE > YVELINES (78) > VERSAILLES (78000)

Zone ABIS	Eligibilité Pinel OUI	Plafond loyer 18,89 €/m²	Plafond spécifique NON	Avis du Labo -
--------------	--------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------

POPULATION

83 583
habitants



Evolution de la
population
-2.5%



Indice de jeunesse
113

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
1.74



Taux de Vacance
7.8 %



Locataires privés
33.8 %



Logements HLM
17.1 %



Propriétaires
43.4 %

REVENUS



Revenus
184



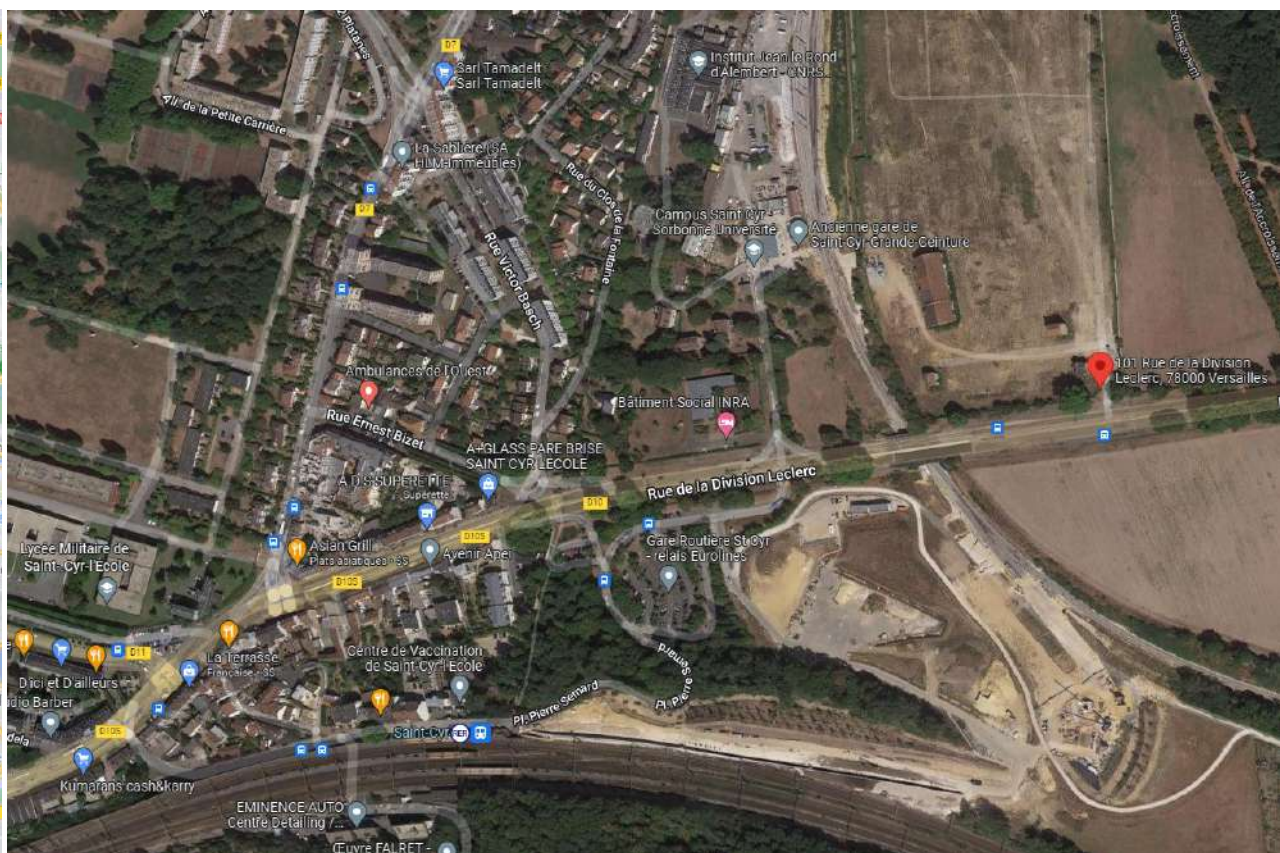
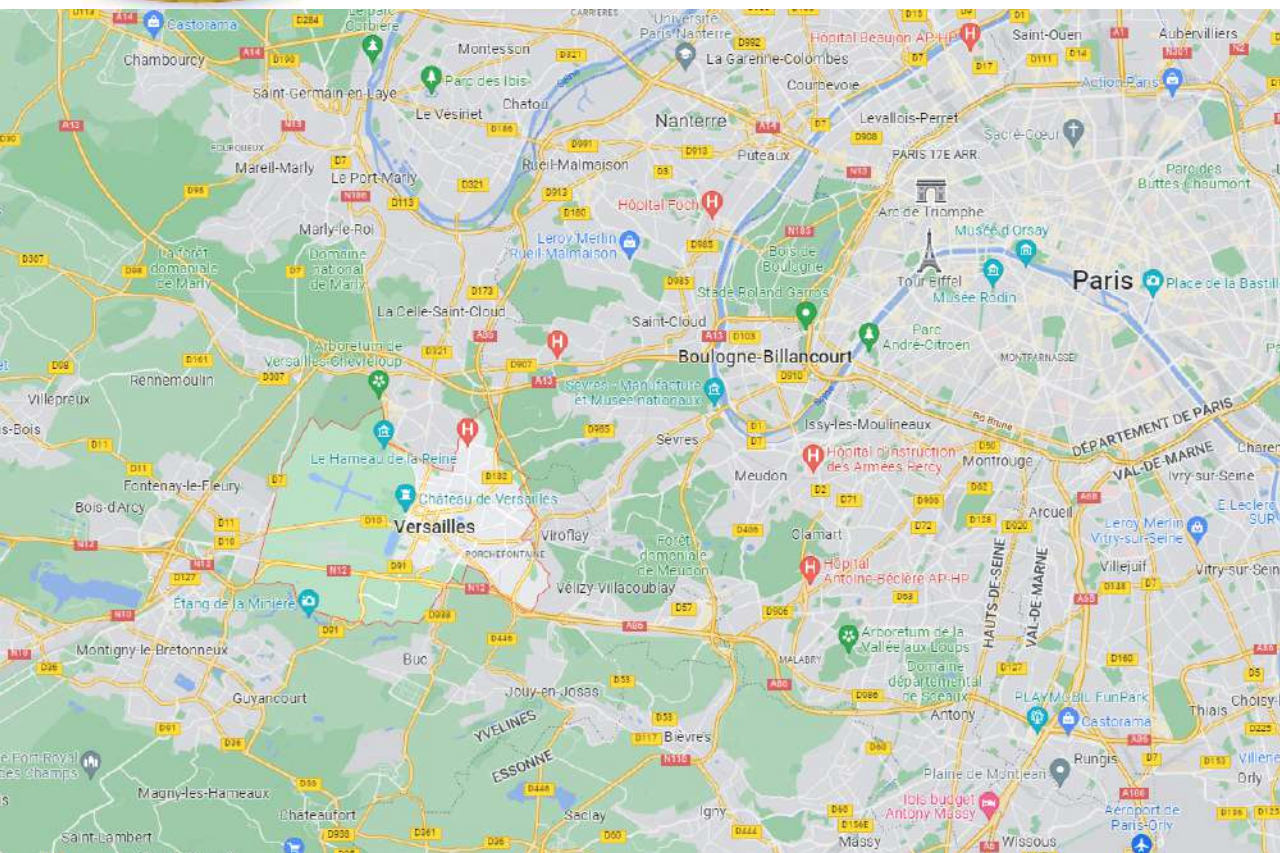
Chômage
8.0 %

Source :

Li le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



II. LE PROJET



Le projet est situé dans les Yvelines, à 20 km de Paris, sur la commune de **Versailles**, limitrophe de Saint-Cyr-l'École, qui bénéficie de tous les services et commodités dans un rayon de 5 min** (commerces variés, restaurants, supermarché, Poste et Mairie de St-Cyr), d'infrastructures scolaires (de St-Cyr à 5 min*, et de Versailles à 7-10 min*), culturelles (cinéma, théâtre, conservatoire, sites historiques à 5 min*), et de loisirs (piscine, complexe sportif, Parcs, Forêt Domaniale de Versailles). Proche des Campus Sorbonne-St Cyr (3 min**), Droit et Sciences Po Guyancourt (8 min*), Université de Sciences de Versailles (12 min*), et du centre commercial St Quentin à 9 min*. Desserte : arrêt de bus (11-40) en pied de résidence, gare RER C/Trans N-U de St-Cyr à 3 min* (ou 9 min à pied) desservant La Défense en 25 min et Paris-Montparnasse en 30 min, accès aux axes routiers N12-A12 en 5 min*, aéroport d'Orly à 30 min*.

*en voiture- **à vélo

II. LE PROJET

Le projet est composé de logements collectifs en R+2, de maisons en bandes, de maisons jumelées, et d' un parc de stationnement.

Notre étude porte sur 52 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	9	49,8 m ²
T3	13	63,9 m ²
T4	7	88,6 m ²
T5	5	102,4 m ²
Maison T3	2	72,4 m ²
Maison T4	6	100,2 m ²
Maison T5	2	131,9 m ²
Maison T6	8	136,7 m ²
TOTAL	52	86,8 m²

[illegible]

III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
ICADE	Promenade du Château - Ecoquartier de Gally	01/2024 : Icade (SNC IP1R) réalise le programme "Promenade du Château", à Versailles, 101 rue de la Division Leclerc et route de Saint-Cyr, au sein de l'écoquartier de Gally. Il sera composé de 113 logements collectifs et 8 logements individuels. Le prix de vente d'un T5 de 101,70 m² est de 635 000	78000	Versailles	4ème trimestre 2025	8 992	121	75 m
VINCI IMMOBILIER ILE DE FRANCE	Intérieur Parc- ZAC Charles Renard	09/2023 : Vinci Immobilier réalise le programme "Intérieur Parc", à Saint-Cyr-l'École, 5 rue Charles Foucauld au sein de la ZAC Charles Renard. Il sera composé de 47 logements collectifs et 214 m² de commerces.	78210	Saint-Cyr-l'École	3ème trimestre 2025	3 317	47	455 m
CARE PROMOTION	Emblème - Logements - ZAC Charles Renard	08/2023 : Les permis de construire n° 07854522B0017 et 07854522B0018 ont été accordés pour 139 logements collectifs et 50 m² de commerces. 11/2022 : Care Promotion et Grand Paris Aménagement (SCCV CP Allée de Saint-Cyr) vont réaliser en copromotion le programme "Emblème", à Saint-Cyr-l'École, 11	78210	Saint-Cyr-l'École	3ème trimestre 2025	9 305	139	290 m
GRAND PARIS AMENAGEMENT	Emblème - Logements - ZAC Charles Renard	08/2023 : Les permis de construire n° 07854522B0017 et 07854522B0018 ont été accordés pour 139 logements collectifs et 50 m² de commerces. 11/2022 : Care Promotion et Grand Paris Aménagement (SCCV CP Allée de Saint-Cyr) vont réaliser en copromotion le programme "Emblème", à Saint-Cyr-l'École, 11	78210	Saint-Cyr-l'École	3ème trimestre 2025	9 305	139	290 m
SEFRI CIME PROMOTION	Lignes d'Horizons - Logements commerces	03/2021 : Sefri Cime Promotion va réaliser 102 logements collectifs, 312 m² de commerces, et 135 m² de service public, à Saint-Cyr-l'École, 13 place Pierre Semard.	78210	Saint-Cyr-l'École	2ème trimestre 2025	6 821	102	544 m
ICADE	Les Bosquets du Roi -Ecoquartier de Gally	06/2022 : 3 permis de construire ont été accordés pour la réalisation de 230 logements logements collectifs. 02/2019 : Un appel d'offres pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la communication, la concertation et la préfiguration du projet est en cours. La date limite de réceptio	78000	Versailles	2ème trimestre 2025	16 475	230	0 m
SCI C Z IMMOBILIER	Logements collectifs - Docteur Vaillant	10/2022 : Un nouveau permis de construire n° 07854521B0025 a été accordé pour la réalisation de 17 logements collectifs. 01/2013 : La SCI C Z Immobilier projette de construire 8 logements collectifs, à Saint-Cyr-l'Ecole, 23 rue du Docteur Vaillant.	78210	Saint-Cyr-l'Ecole	2024	789	17	136 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur VERSAILLES – source La Cote Immo

Prix de location au m2 Avenue de la Division Leclerc (Saint-Cyr-l'Éc...

Données SeLoger mars 2024
Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

18 €

Prix bas : 13 €

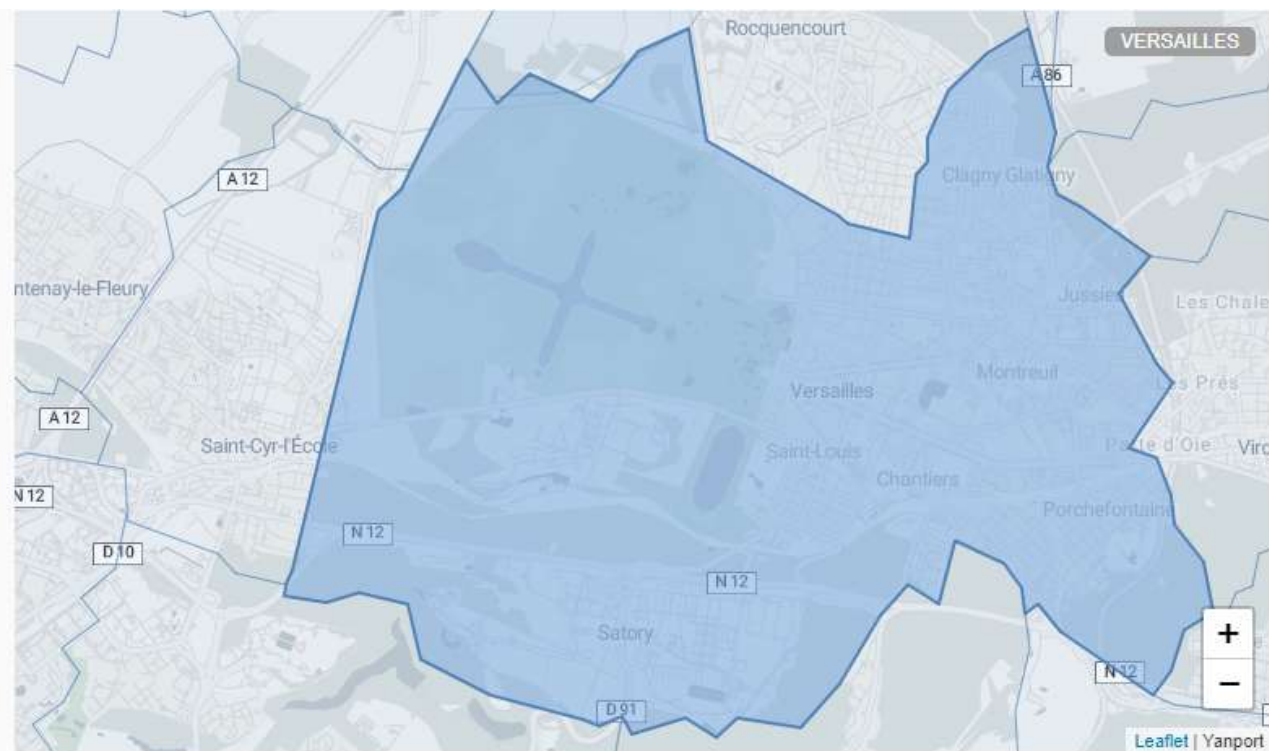
Prix haut : 30 €



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur VERSAILLES – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 27 m²	 23,58 €/m² HC 	 → 3,0 ans	<u>603 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 45 m²	→ 20,00 €/m² HC 	 → 2,9 ans	<u>790 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 67 m²	 18,48 €/m² HC 	 → 3,0 ans	<u>596 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 89 m²	 19,14 €/m² HC 	 → 3,1 ans	<u>360 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 112 m²	 19,22 €/m² HC 	 → 3,5 ans	<u>252 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 53 m²	→ 19,84 €/m² HC 	 → 3,0 ans	<u>2601 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur VERSAILLES – 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 :

DESIGNATION												SURFACES				PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking						PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²
A4 A10	T3	A	R+1	S	57,27	16,9		65,27			1						1 220 €	1 257 €	21,9	1 447 €	25,3
A4 A11	T4	A	R+1	S et O	88,41	40,09		96,41			2						1 639 €	1 689 €	19,1	1 942 €	22,0
A4 A12	T3	A	R+1	N	55,41	13,52		62,17			1						1 186 €	1 221 €	22,0	1 406 €	25,4
A4 A13	T2	A	R+1	N	43,33	10,14		48,40									996 €	1 025 €	23,7	1 231 €	28,4
A4 A14	T2	A	R+1	N	43,32	10,14		48,39									996 €	1 025 €	23,7	1 231 €	28,4
A4 A15	T5	A	R+1	S et E	106,86	46,8		114,86			2						1 887 €	1 942 €	18,2	2 235 €	20,9
A4 A16	T4	A	R+1	S	79,13	16,9		87,13			2						1 514 €	1 560 €	19,7	1 792 €	22,6
A4 A20	T3	A	R+2	S	57,28	16,9		65,28			1						1 220 €	1 257 €	21,9	1 447 €	25,3
A4 A21	T4	A	R+2	S et O	88,41	40,09		96,41			2						1 639 €	1 689 €	19,1	1 942 €	22,0
A4 A22	T3	A	R+2	N	55,41	13,52		62,17			1						1 186 €	1 221 €	22,0	1 406 €	25,4
A4 A23	T2	A	R+2	N	40,67	10,14		45,74									967 €	994 €	24,4	1 195 €	29,4
A4 A24	T2	A	R+2	N	40,29	10,14		45,36									959 €	989 €	24,5	1 185 €	29,4
A4 A25	T5	A	R+2	S, E et N	106,86	46,8		114,86			2						1 887 €	1 942 €	18,2	2 235 €	20,9
A4 A26	T4	A	R+2	S	79,06	16,9		87,06			2						1 512 €	1 555 €	19,7	1 787 €	22,6
A4 B00	T2	B	RDC	O	41,28			41,28									904 €	932 €	22,6	1 118 €	27,1
A4 B01	T3	B	RDC	N et O	56,04			56,04			1						1 100 €	1 133 €	20,2	1 342 €	24,0
A4 B02	T3	B	RDC	N et E	57,06			57,06			1						1 110 €	1 143 €	20,0	1 313 €	23,0

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES							PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²	
A4 B03	T2	B	RDC	E	44,03			44,03				939 €	968 €	22,0	1 164 €	26,4	
A4 B04	T2	B	RDC	E	42,92			42,92				924 €	948 €	22,1	1 138 €	26,5	
A4 B05	T2	B	RDC	E	44,57			44,57				951 €	979 €	22,0	1 209 €	27,1	
A4 B06	T3	B	RDC	S et E	61,55			61,55			1	1 174 €	1 210 €	19,7	1 391 €	22,6	
A4 B07	T3	B	RDC	S et O	62,32			62,32			1	1 177 €	1 215 €	19,5	1 396 €	22,4	
A4 B08	T2	B	RDC	O	42,91			42,91				924 €	953 €	22,2	1 178 €	27,4	
A4 B09	T2	B	RDC	O	49,06			49,06				1 010 €	1 040 €	21,2	1 246 €	25,4	
A4 B10	T3	B	R+1	O	62,83	14,95		70,31			1	1 288 €	1 329 €	21,1	1 530 €	24,3	
A4 B11	T4	B	R+1	N et O	87,2	30,71		95,20			2	1 618 €	1 669 €	19,1	1 921 €	22,0	
A4 B12	T3	B	R+1	N et E	57,07	7,69		60,92			1	1 162 €	1 195 €	20,9	1 375 €	24,1	
A4 B13	T2	B	R+1	E	44,05			44,05				940 €	968 €	22,0	1 164 €	26,4	
A4 B14	T2	B	R+1	E	42,92			42,92				924 €	953 €	22,2	1 178 €	27,4	
A4 B15	T2	B	R+1	E	44,56			44,56				951 €	979 €	22,0	1 210 €	27,1	
A4 B16	T3	B	R+1	S et E	61,55	7,67		65,39			1	1 222 €	1 257 €	20,4	1 447 €	23,5	
A4 B17	T4	B	R+1	S et O	79,42	27,74		87,42			2	1 519 €	1 566 €	19,7	1 803 €	22,7	
A4 B18	T3	B	R+1	O	60,63	11,96		66,61			1	1 245 €	1 282 €	21,2	1 473 €	24,3	
A4 B20	T3	B	R+2	O	62,8	14,95		70,28			1	1 287 €	1 329 €	21,2	1 530 €	24,4	
A4 B21	T4	B	R+2	N et O	87,03	30,71		95,03			2	1 615 €	1 663 €	19,1	1 911 €	22,0	

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES							PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²	
A4 B22	T3	B	R+2	N et E	57,06	7,69		60,91			1	1 162 €	1 195 €	20,9	1 375 €	24,1	
A4 B23	T2	B	R+2	E	44,03			44,03				939 €	968 €	22,0	1 164 €	26,4	
A4 B24	T2	B	R+2	E	42,92			42,92				924 €	953 €	22,2	1 178 €	27,4	
A4 B25	T2	B	R+2	E	39			39,00				876 €	901 €	23,1	1 114 €	28,6	
A4 B26	T3	B	R+2	S et E	61,54	7,7		65,39			1	1 222 €	1 257 €	20,4	1 447 €	23,5	
A4 B27	T4	B	R+2	S et O	79,43	27,74		87,43			2	1 519 €	1 566 €	19,7	1 803 €	22,7	
A4 B28	T3	B	R+2	O	60,63	11,96		66,61			1	1 245 €	1 282 €	21,2	1 473 €	24,3	
A4 C00	T2	C	RDC	S	43,31			43,31				932 €	963 €	22,2	1 154 €	26,6	
A4 C01	T2	C	RDC	S	40,91			40,91				896 €	922 €	22,5	1 107 €	27,1	
A4 C02	T2	C	RDC	S et E	42,08			42,08				914 €	942 €	22,4	1 133 €	26,9	
A4 C10	T2	C	R+1	S	38,14	10,15		43,22				930 €	958 €	25,1	1 148 €	30,1	
A4 C11	T5	C	R+1	N, S et O	104,59	44,36		112,59			2	1 850 €	1 905 €	18,2	2 189 €	20,9	
A4 C12	T2	C	R+1	N	42,8	10,13		47,87				994 €	1 025 €	23,9	1 231 €	28,8	
A4 C13	T3	C	R+1	N	65,76	16,88		73,76			1	1 337 €	1 375 €	20,9	1 629 €	24,8	
A4 C14	T4	C	R+1	N, E et S	86,98	40,98		94,98			2	1 614 €	1 663 €	19,1	1 911 €	22,0	
A4 C15	T3	C	R+1	S	61,79	13,54		68,56			1	1 269 €	1 308 €	21,2	1 504 €	24,3	
A4 C20	T2	C	R+2	S	38,15	10,15		43,23				930 €	958 €	25,1	1 148 €	30,1	
A4 C21	T5	C	R+2	N, S et O	104,63	44,36		112,63			2	1 850 €	1 906 €	18,2	2 194 €	21,0	

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES							PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer M²	
A4 C23	T3	C	R+2	N	65,76	16,88		73,76			1	1 337 €	1 375 €	20,9	1 629 €	24,8	
A4 C24	T4	C	R+2	N, E et S	87,03	40,98		95,03			2	1 615 €	1 663 €	19,1	1 911 €	22,0	
A4 C25	T3	C	R+2	S	55,91	13,54		62,68			1	1 184 €	1 221 €	21,8	1 406 €	25,1	
B1 A01	T2	A	RDC	N/E	53,9	7		57,40				1 116 €	1 148 €	21,3	1 380 €	25,6	
B1 A02	T4	A	RDC	S/O	90,9	14,1		97,95			2	1 646 €	1 694 €	18,6	1 947 €	21,4	
B1 A03	T3	A	RDC	N/O	67,2	7,4		70,90			1	1 299 €	1 339 €	19,9	1 586 €	23,6	
B1 A04	T3	A	RDC	N/O	64,1	5,3		66,75			1	1 235 €	1 272 €	19,8	1 506 €	23,5	
B1 A11	T5	A	R+1	E	102	12,8		108,40			2	1 801 €	1 854 €	18,2	2 196 €	21,5	
B1 A12	T4	A	R+1	S/O	90,9	14,1		97,95			2	1 646 €	1 694 €	18,6	1 947 €	21,4	
B1 A13	T3	A	R+1	N/O	67,2	7,4		70,90			1	1 299 €	1 339 €	19,9	1 586 €	23,6	
B1 A14	T3	A	R+1	N/O	64,7	5,3		67,35			1	1 246 €	1 282 €	19,8	1 473 €	22,8	
B1 A21	T5	A	R+2	E	102	12,8		108,40			2	1 801 €	1 854 €	18,2	2 196 €	21,5	
B1 A22	T4	A	R+2	S/O	87,2	14,1		94,25			2	1 602 €	1 648 €	18,9	1 952 €	22,4	
B1 A23	T3	A	R+2	N/E	67,2	7,4		70,90			1	1 299 €	1 339 €	19,9	1 586 €	23,6	
B1 A24	T3	A	R+2	N/O	64,7	5,3		67,35			1	1 246 €	1 282 €	19,8	1 473 €	22,8	
B1 B01	T2	B	RDC	S/O	53,8	8,2		57,90				1 126 €	1 159 €	21,5	1 432 €	26,6	

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION												SURFACES				PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking						PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²
B1 B02	T2	B	RDC	S	52,6	5,8		55,50									1 090 €	1 123 €	21,3	1 349 €	25,7
B1 B03	T2	B	RDC	N	46,3	6,8		49,70									1 013 €	1 045 €	22,6	1 257 €	27,1
B1 B04	T3	B	RDC	N/O	53,9	7,1		57,45			1						1 117 €	1 148 €	21,3	1 318 €	24,5
B1 B05	T2	B	RDC	S/E	55	7,3		58,65									1 130 €	1 164 €	21,2	1 396 €	25,4
B1 B11	T3	B	R+1	S/O	66,1	8,2		70,20			1						1 286 €	1 324 €	20,0	1 524 €	23,1
B1 B12	T2	B	R+1	S	52,6	5,8		55,50									1 090 €	1 123 €	21,3	1 349 €	25,7
B1 B13	T5	B	R+1	N/O	101,7	12,8		108,10			2						1 796 €	1 854 €	18,2	2 196 €	21,6
B1 B14	T4	B	R+1	E	90,4	14,1		97,45			2						1 638 €	1 684 €	18,6	1 995 €	22,1
B1 B21	T3	B	R+2	S/O	66,1	8,2		70,20			1						1 286 €	1 324 €	20,0	1 524 €	23,1
B1 B22	T2	B	R+2	S	52,6	5,8		55,50									1 090 €	1 123 €	21,3	1 349 €	25,7
B1 B23	T5	B	R+2	N/O	101,7	12,8		108,10			2						1 796 €	1 849 €	18,2	2 127 €	20,9
B1 B24	T4	B	R+2	E	86,9	14,1		93,95			2						1 597 €	1 643 €	18,9	1 890 €	21,7
B1 M07	T5	Maison Jumelée	R+2	Est	131,9		35,50	136,40	159,50		2						2 164 €	2 230 €	16,9	2 641 €	20,0
B1 M08	T5	Maison Jumelée	R+2	Est	131,9		35,40	136,40	56,90		2						2 164 €	2 230 €	16,9	2 641 €	20,0
B1 M09	T4	Maison de ville	R+1	Nord	101,8		12,70	106,30	111,50		2						1 767 €	1 818 €	17,9	2 153 €	21,2
B1 M10	T4	Maison de ville	R+1	Nord	101,8		12,70	106,30	37,50		2						1 767 €	1 818 €	17,9	2 153 €	21,2
B1 M11	T4	Maison de ville	R+1	Nord	101,8		12,70	106,30	37,50		2						1 767 €	1 818 €	17,9	2 153 €	21,2
B1 M12	T4	Maison de ville	R+1	Nord	101,8		12,70	106,30	37,60		2						1 767 €	1 818 €	17,9	2 153 €	21,2
B1 M13	T4	Maison de ville	R+1	Nord	75,9		12,30	80,40	71,00		2						1 427 €	1 468 €	19,3	1 689 €	22,3
B2 M01	T5	Maison Jumelée	R+1	Nord	118,6		16,80	123,10	67,00		2						1 976 €	2 034 €	17,2	2 338 €	19,7

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES							PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer M²	
B2 M02	T5	Maison Jumelée	R+1	Nord	118,6		17,80	123,10	85,70		2	1 976 €	2 034 €	17,2	2 338 €	19,7	
B2 M03	T3	Maison de Ville	R+1	Nord	72,39		6,6	75,69	97,99		2	1 358 €	1 401 €	19,4	1 612 €	22,3	
B2 M04	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		7,9	104,15	39,00	5,65	2	1 731 €	1 782 €	17,8	2 111 €	21,1	
B2 M05	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		7,9	104,15	5,65	5,65	2	1 731 €	1 782 €	17,8	2 111 €	21,1	
B2 M06	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		9,5	104,70	42,00	5,65	2	1 740 €	1 792 €	17,9	2 060 €	20,6	
B2 M07	T3	Maison de Ville	R+1	Nord	72,39		6,6	75,69	60,00		2	1 358 €	1 401 €	19,4	1 612 €	22,3	
B2 M08	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		7,9	104,15	39,00	5,65	2	1 731 €	1 782 €	17,8	2 111 €	21,1	
B2 M09	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		7,9	104,15	39,00	5,65	2	1 731 €	1 782 €	17,8	2 111 €	21,1	
B2 M10	T4	Maison de Ville	R+1	Nord	100,2		9,3	104,70	42,00	5,65	2	1 740 €	1 792 €	17,9	2 060 €	20,6	
B2 M11	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,80	141,20	161,00		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M12	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,80	141,20	111,60		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M13	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,70	141,20	218,20		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M14	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,80	141,20	119,80		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M15	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,90	141,20	114,80		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M16	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,80	141,20	172,60		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	
B2 M17	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,80	141,20	169,50		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2	

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION					SURFACES						PARKING	LOYERS	LOYER			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Patio	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLE TOTAL HC PARKING	Loyer / M²
B2 M18	T6	Maison Jumelée	R+2	Ouest	136,7		22,90	141,20	184,60		2	2 213 €	2 281 €	16,7	2 621 €	19,2
B2 M19	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	112,70		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M20	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,70	149,40	52,10		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M21	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	55,80		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M22	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	112,50		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M23	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	113,10		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M24	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	112,60		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M25	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,80	149,40	113,10		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1
B2 M26	T6	Maison Jumelée	R+2	Sud	144,9		12,70	149,40	108,70		2	2 342 €	2 410 €	16,6	2 771 €	19,1



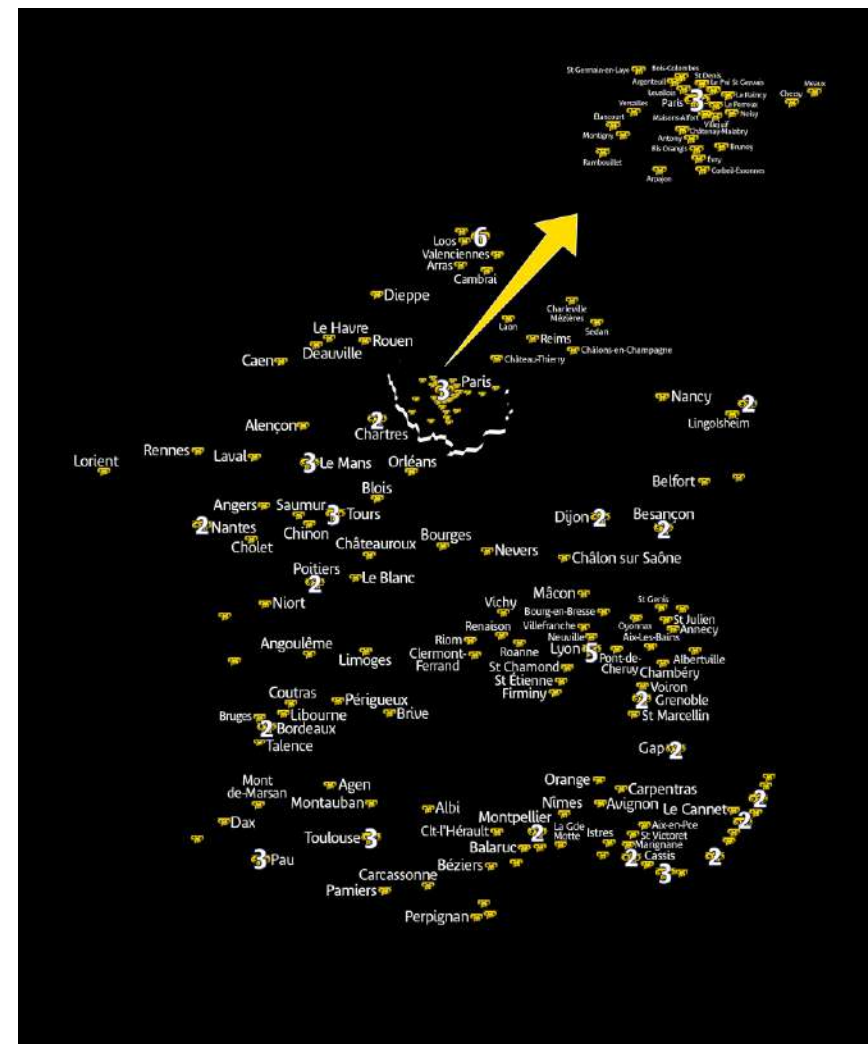
V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour cette opération.

- Chauffage individuel électrique : 1,80 €/m²
- Chauffage collectif : 2,40 €/m²

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 180 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 3^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 3 500 collaborateurs en 2019
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE

Agence immobilière Versailles 78000: Citya Urbania Val d'Ouest



Citya Urbania Val d'Ouest

38-40 rue Albert Sarraut, 78000 Versailles

Copropriété

Gérance

Location

Transaction

Lundi	9h - 12h30 / 14h - 19h
Mardi	9h - 12h30 / 14h - 19h
Mercredi	9h - 12h30 / 14h - 19h
Jeudi	9h - 12h30 / 14h - 19h
Vendredi	9h - 12h30 / 14h - 19h
Samedi	9h - 19h
Dimanche	Fermé

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



Sandy GUENIN
Responsable développement Ile-de-France
sguenin@citya.com
Port : 06 21 50 82 13



CERTIFIÉE