

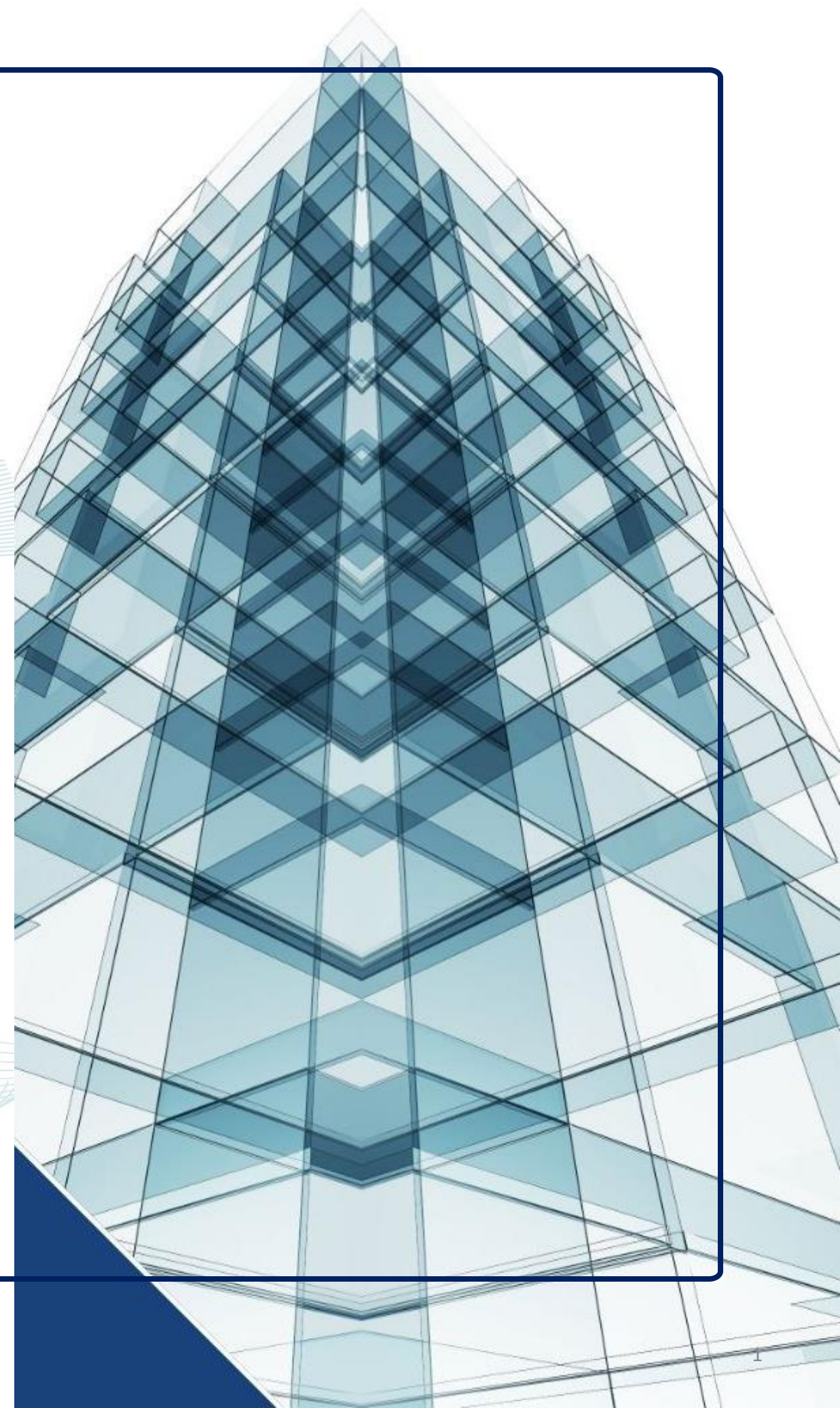
ÉTUDE LOCATIVE

En nu et **en meublé**

VILLA NOVA
20 RUE DANTON
94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES
Date de livraison prévisionnelle : T2 2028

Demandeur : SPIRIT
Date de validation : 03/07/2026
Jeanbrun A : 14,64 €

Réf. L167880



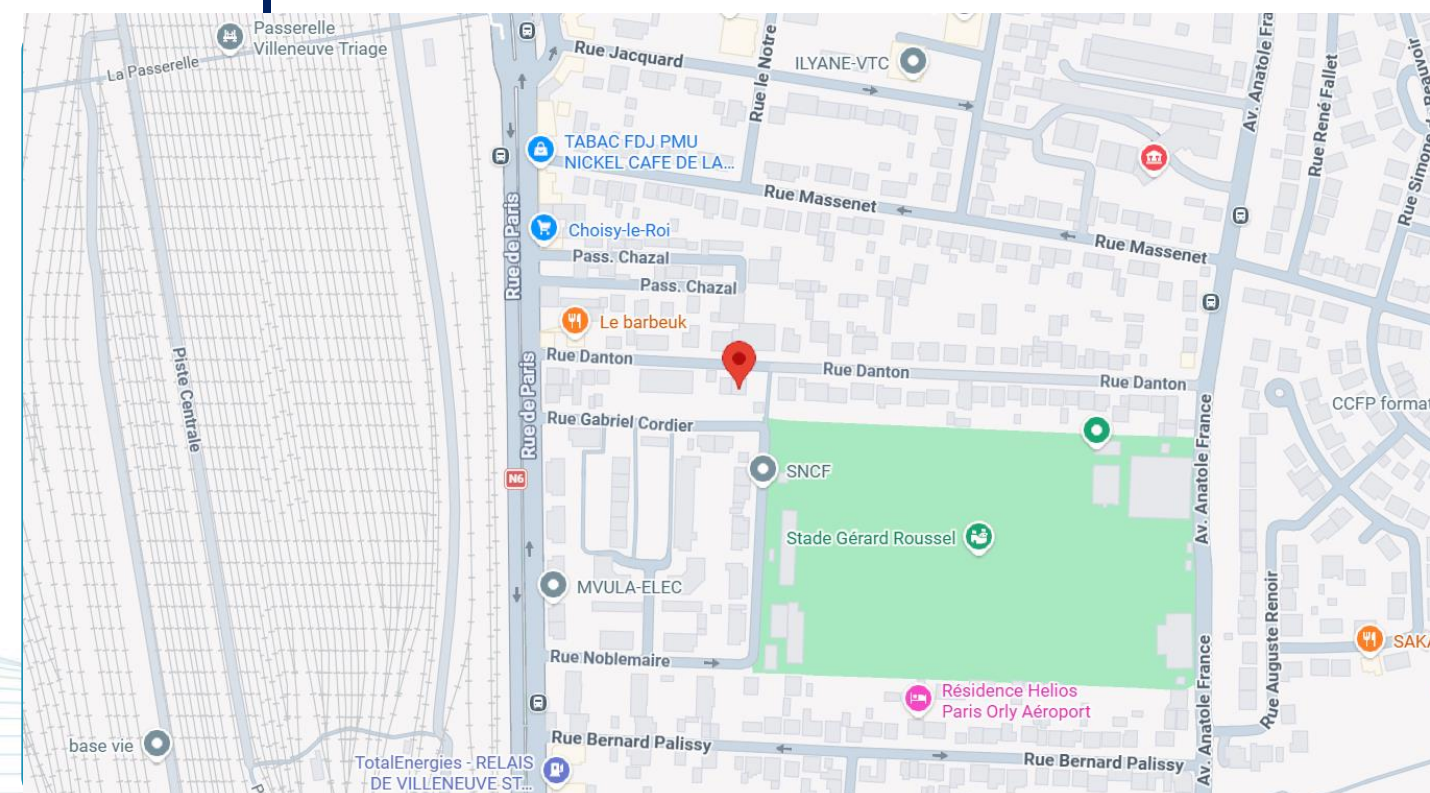


Cher partenaire,

Nous vous remercions de nous solliciter dans le cadre de votre projet immobilier.

Pour établir cette estimation de loyers, nous avons tenu compte à la fois de paramètres macro-économiques liés à la ville de votre projet (évolution de la population, niveau de solvabilité...) et micro-économiques liés à l'offre et à la demande en local.

Nous intégrons en parallèle des données internes et externes, notamment en ayant recours à des outils informatiques dédiés au secteur immobilier.



DONNÉES VILLE

VILLENEUVE SAINT GEORGES

La population

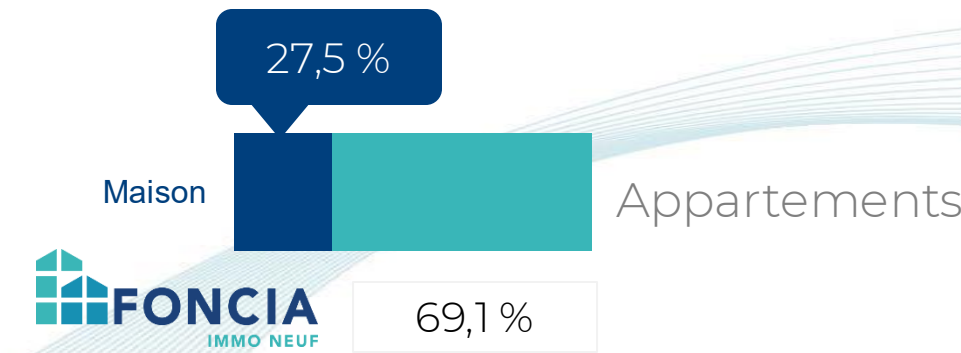


Le logement



Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	11,2 %
2 pièces	21,0 %
3 pièces	28,6 %
4 pièces	23,2 %



33,0 %	Propriétaires
66,0 %	Locataires
34,1 %	Dans le parc social

L'emploi et les revenus

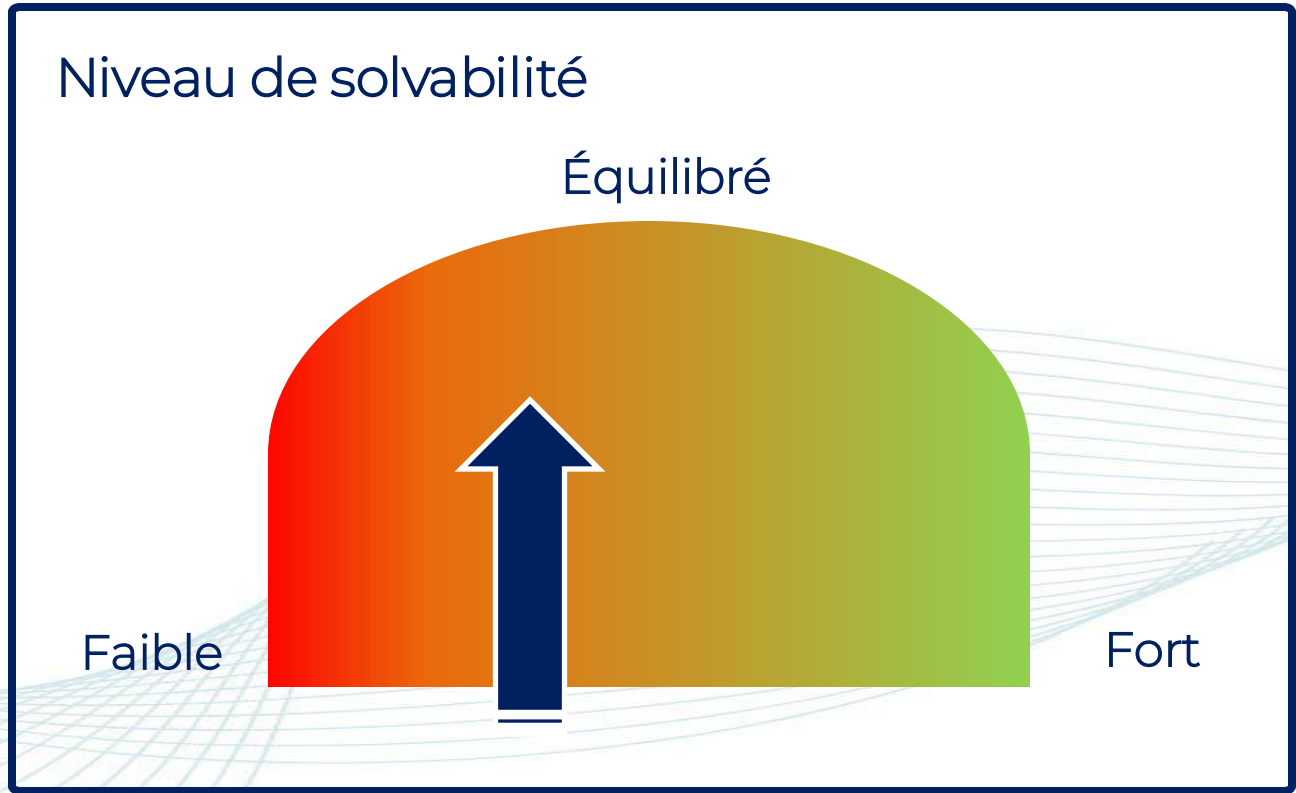
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

58,4 % actifs
11,0 % chômeurs
2,9 % retraités

10 750 emplois dans la zone

Médiane du revenu

19 030 €



DONNÉES MARCHÉ

L'offre

Volume de biens répertoriés et durée de publication ⓘ

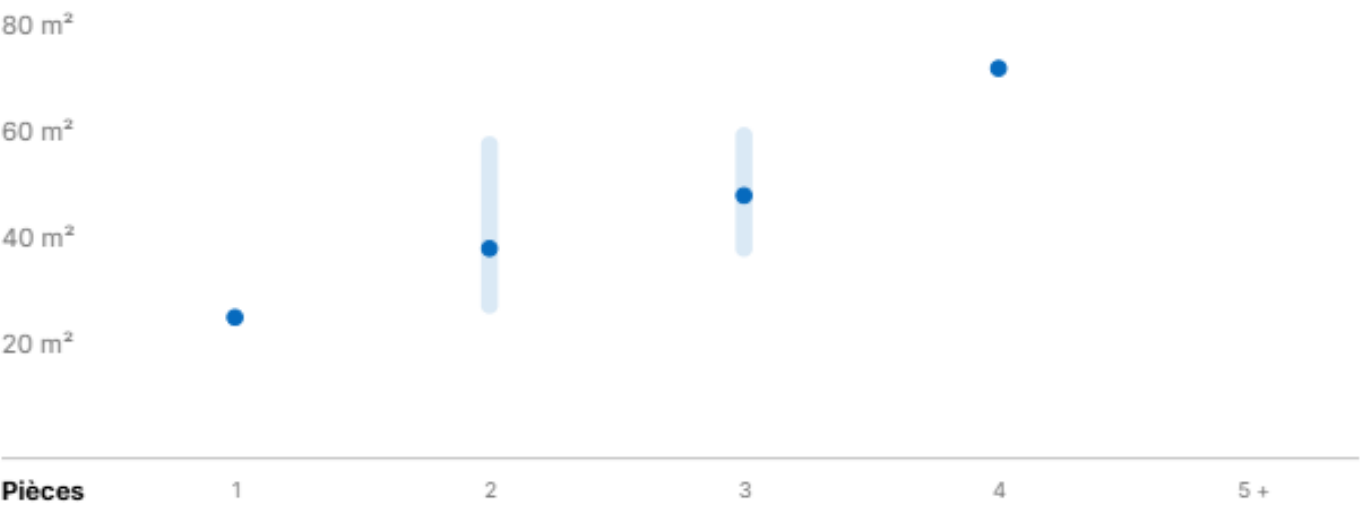
Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	25 (7%)	9 jours	20 (24%)	43 jours
2	114 (30%)	19 jours	30 (37%)	28 jours
3	116 (30%)	27 jours	22 (27%)	43 jours
4	111 (29%)	20 jours	9 (11%)	61 jours
5+	16 (4%)	20 jours	1 (1%)	22 jours

*Au cours des 2 dernières années - Ventes dans le Neuf & locations en neuf et en ancien sur la commune

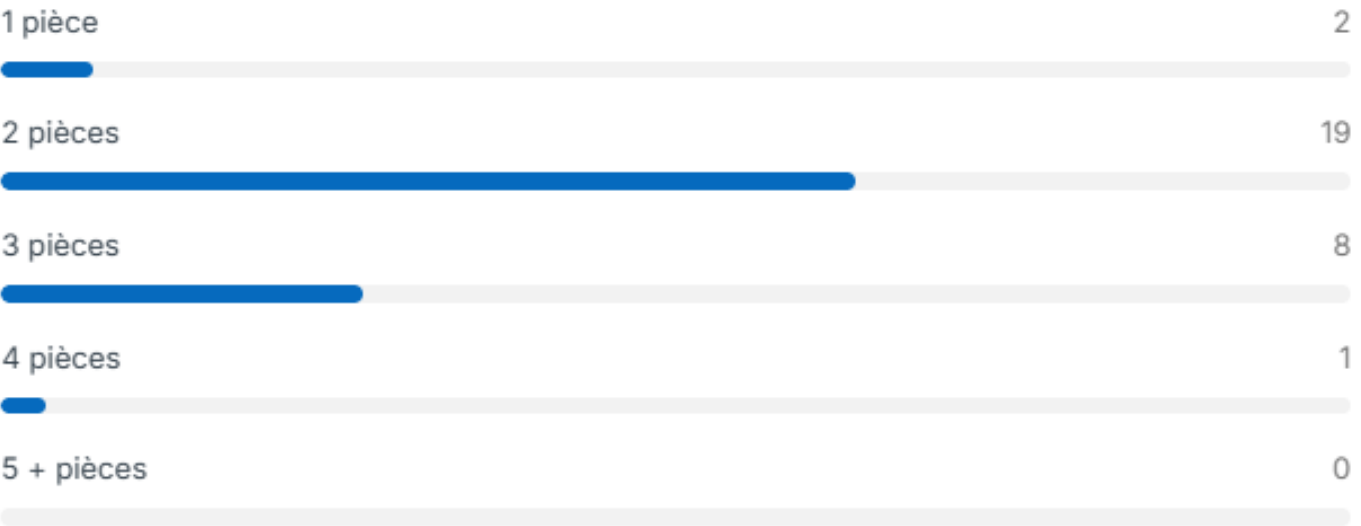
Niveau de facilité de location



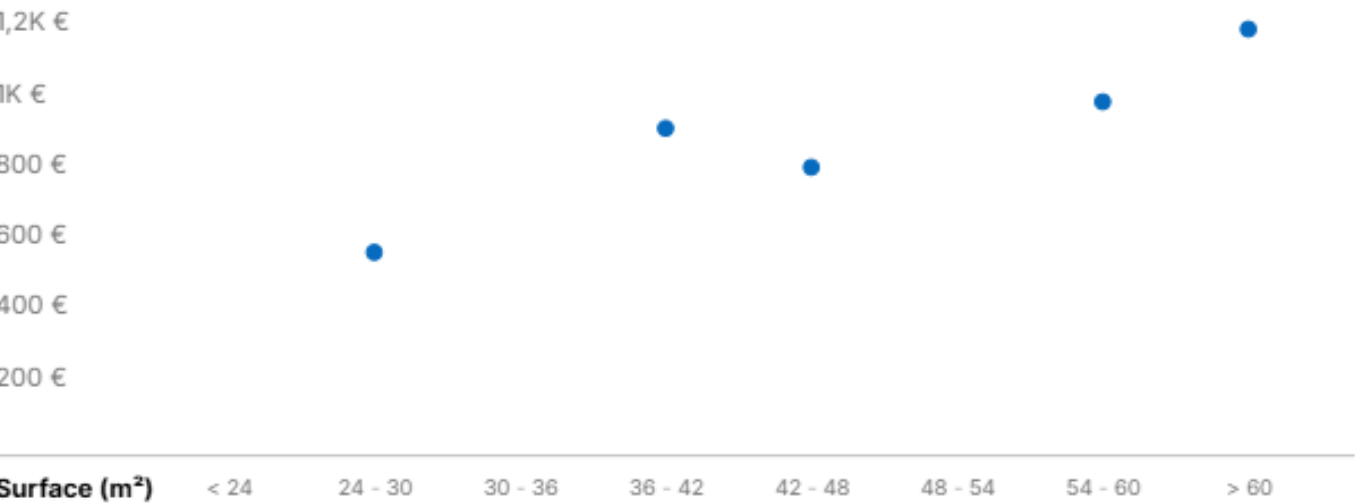
Surface mediane en fonction du nombre de pièces



Nombre de biens en fonction du nombre de pièces

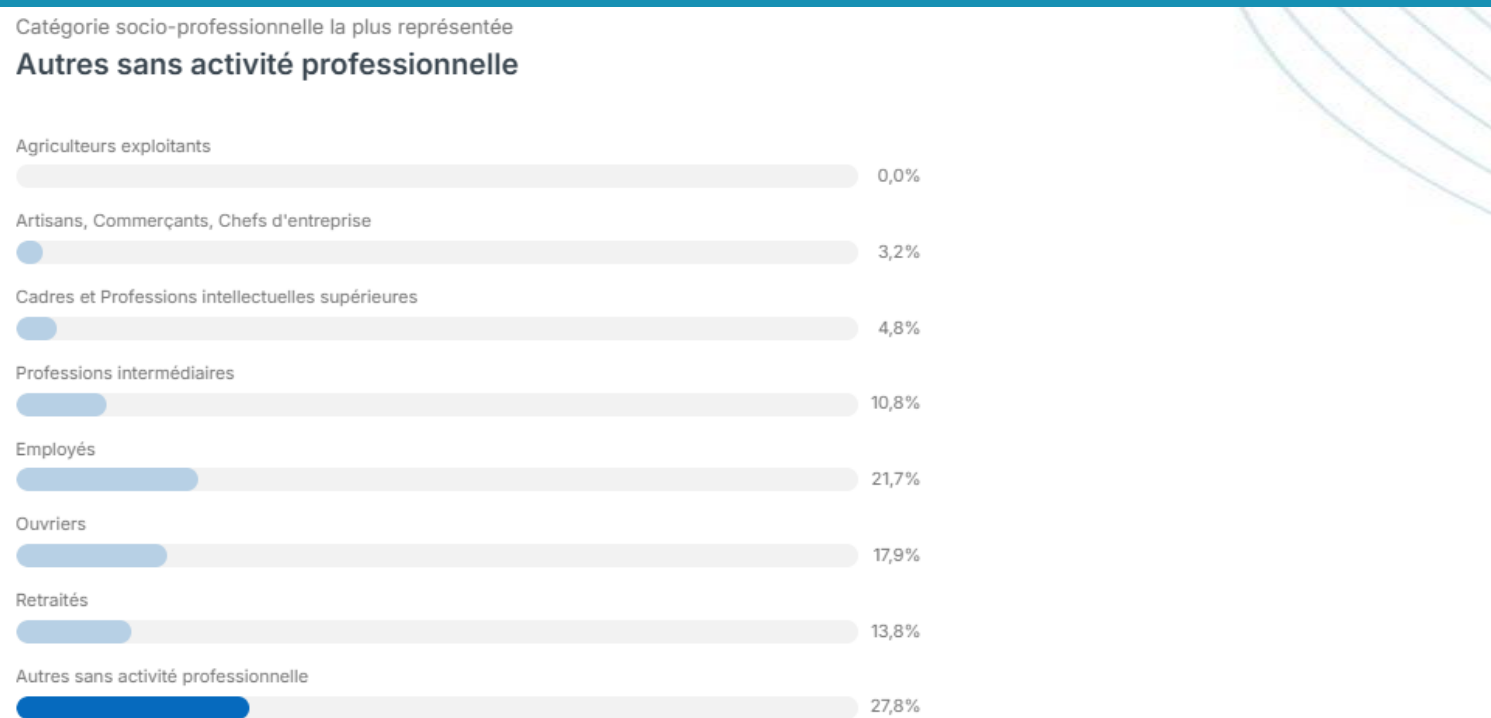


Loyer HC par surface habitable

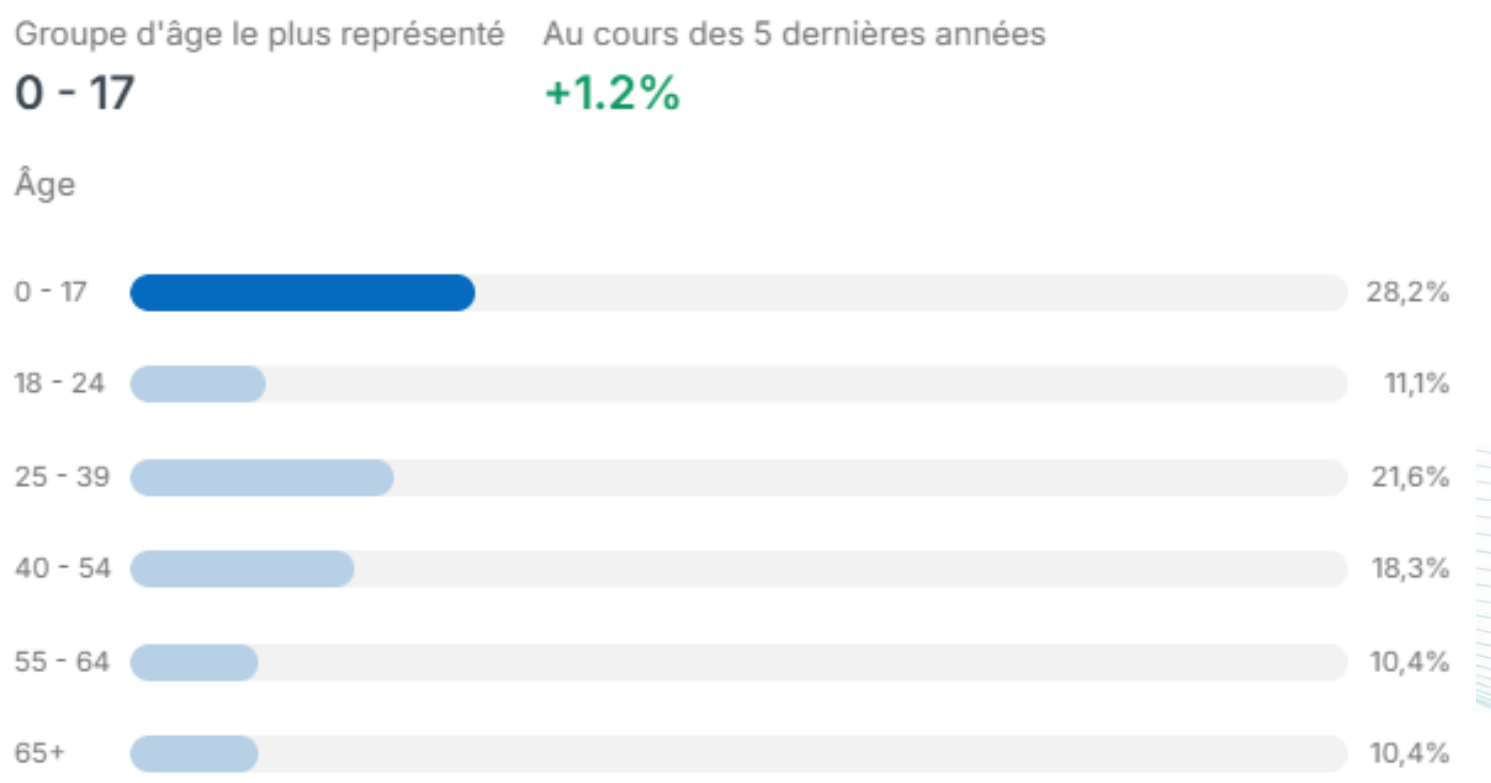


DONNÉES VILLE

Catégories socio-professionnelles

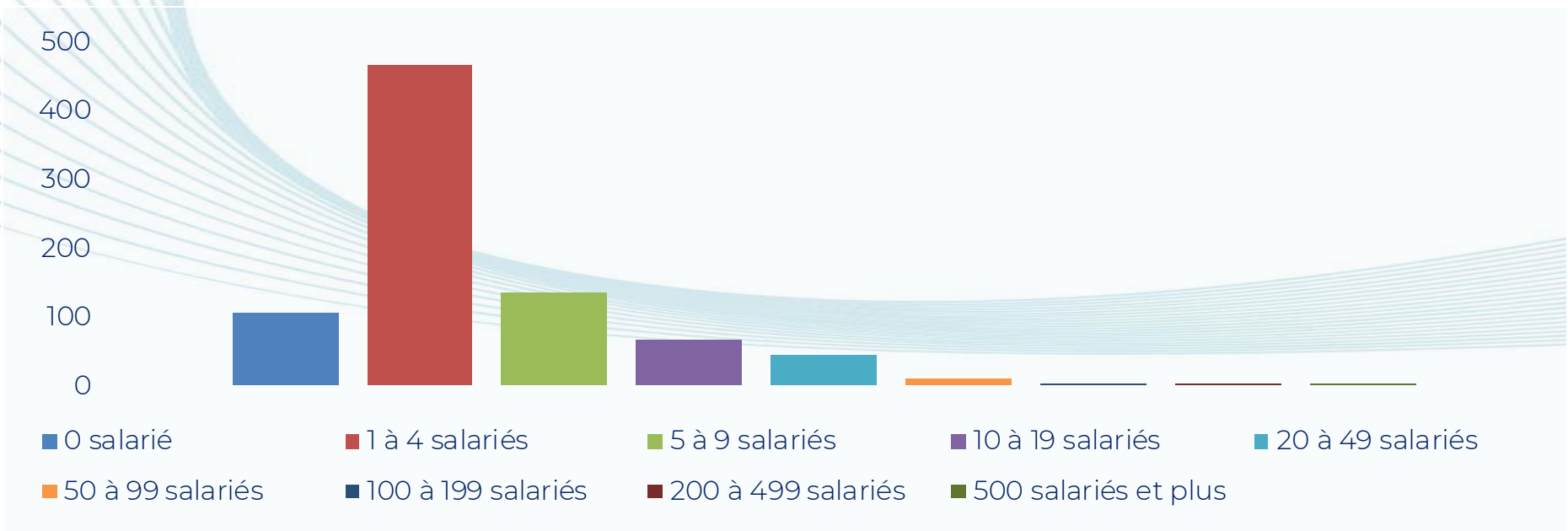


Répartition de la population par âge



VILLENEUVE SAINT GEORGES

Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs

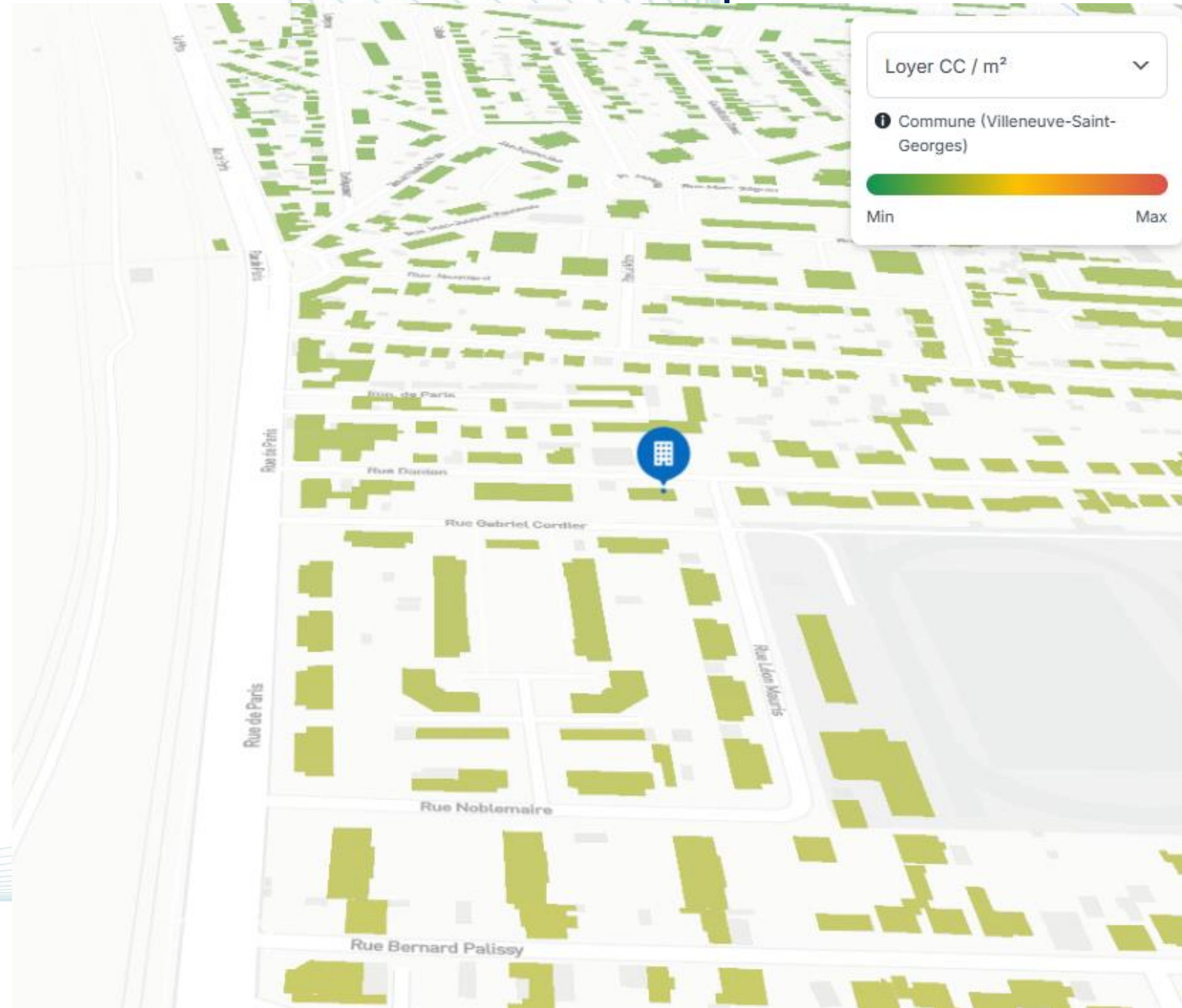


Indicateurs complémentaires

Nombre d'étudiants : 295

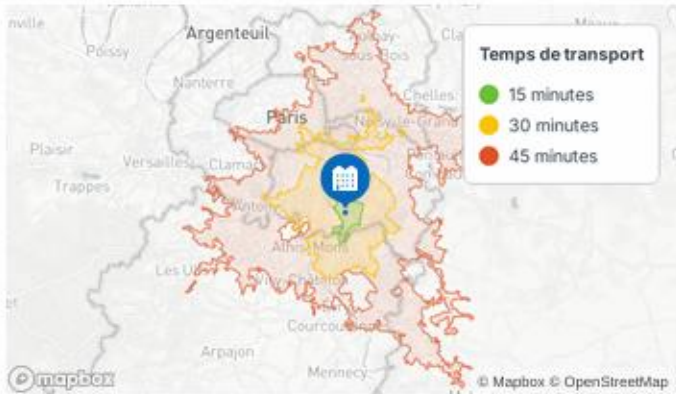
Nombre d'entreprises : 10 750

COTE QUARTIER



ACCESSIBILITÉ & ENVIRONNEMENT

Voiture



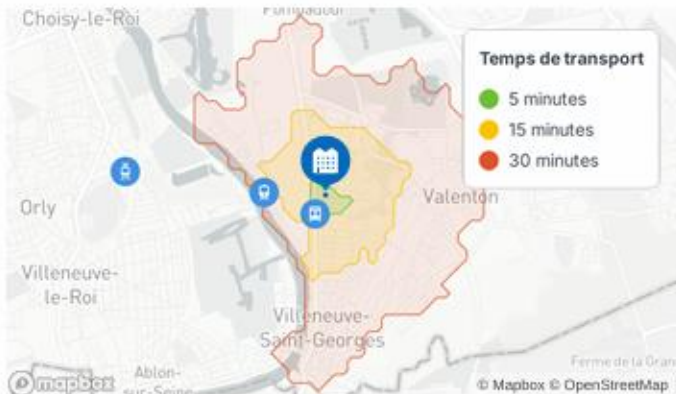
Aéroport de Paris-Orly 6.2 km

Autoroute 3.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 27 Commerces
- 27 Éducation
- 34 Restauration
- 16 Santé
- 143 Loisirs

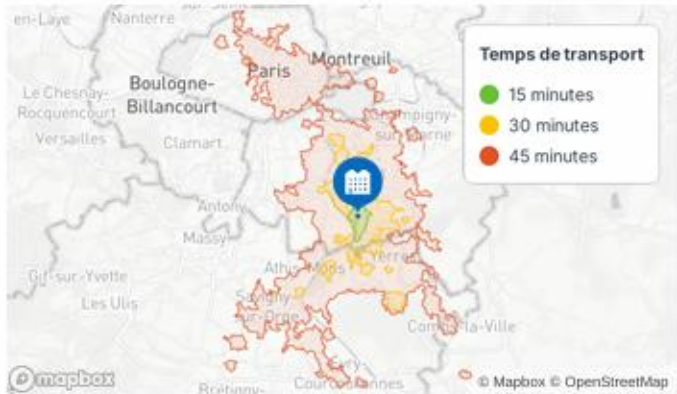
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 5 Commerces
- 6 Éducation
- 4 Restauration
- 1 Santé
- 35 Loisirs

Transport public



Gare Villeneuve Triage 724 m

Bus Bernard Palissy 229 m

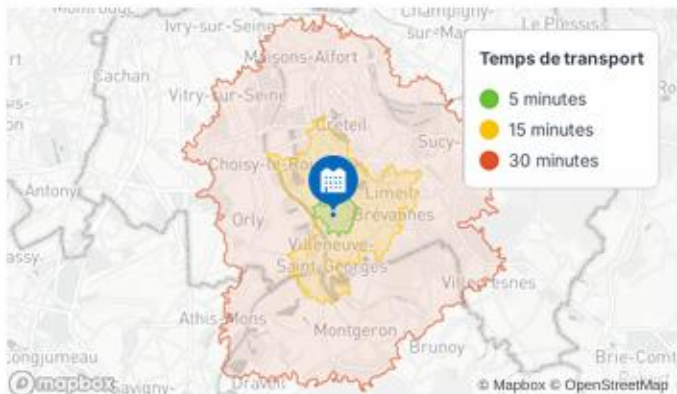
Tram Les Saules 2.4 km

Métro Pointe du Lac 3 km

Services à moins de 15 minutes

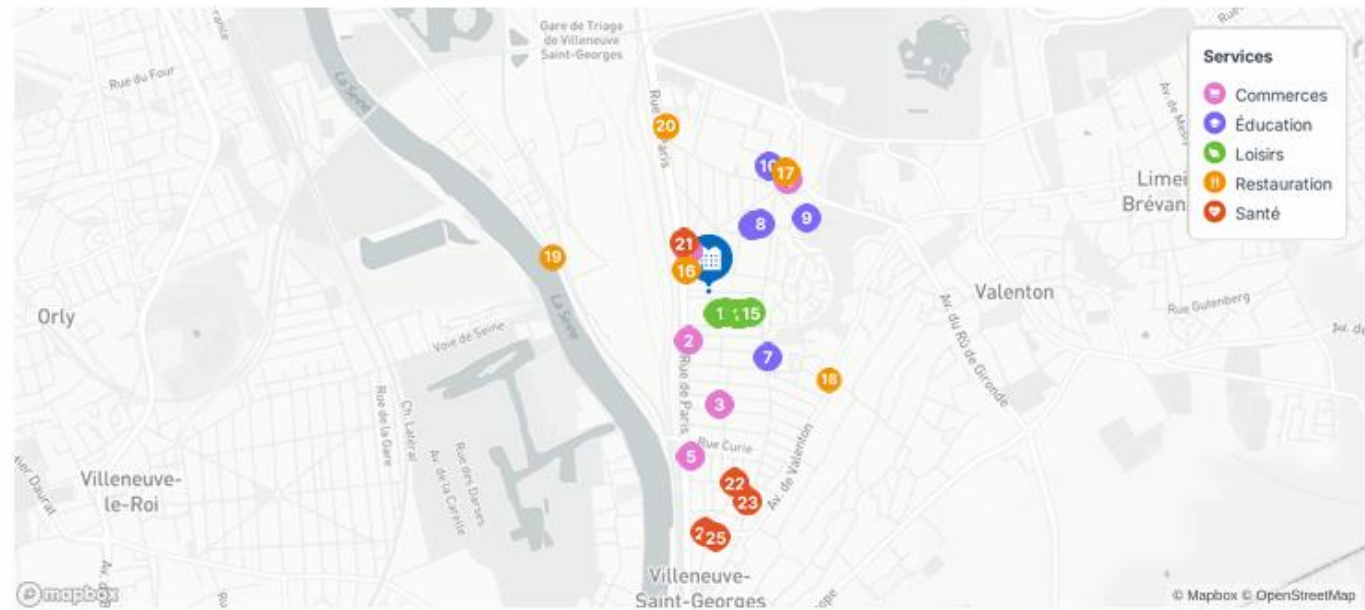
- 14 Commerces
- 12 Éducation
- 19 Restauration
- 7 Santé
- 49 Loisirs

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 37 Commerces
- 42 Éducation
- 40 Restauration
- 20 Santé
- 245 Loisirs



4.8 Commerces

- 1 Supérette de la Passerelle 239 m
- 2 Esso 266 m
- 3 Intermarché 577 m
- 4 Carrefour 718 m
- 5 Lidl 848 m

4.1 Restauration

- 16 La Passerelle 166 m
- 17 Café 745 m
- 18 Bar Restaurant Aux Trois C... 778 m
- 19 La Guinguette Auvergnate 827 m
- 20 Café 889 m

4.2 Éducation

- 6 École primaire Marc Seguin 414 m
- 7 École maternelle et primair... 449 m
- 8 École maternelle Marc Ség... 450 m
- 9 École maternelle Jean Zay 642 m
- 10 École maternelle Jean de L... 731 m

4.2 Santé

- 21 Pharmacie de la Passerelle 293 m
- 22 Pharmacie 984 m
- 23 Clinique Vétérinaire du Dr G... 1.1 km
- 24 Pharmacie Carnot 1.2 km
- 25 Centre dentaire 1.3 km

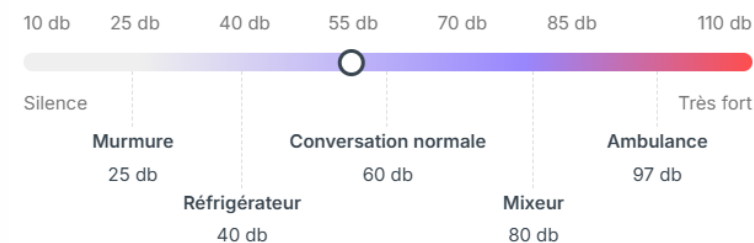
4.5 Loisirs

- 11 Sport 116 m
- 12 Sport 135 m
- 13 Complexe Sportif et Cultur... 178 m
- 14 Sport 199 m
- 15 Sport 242 m

Bruit

3.6 Quartier modérément bruyant
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 55 dB

Niveaux de bruit



DONNÉES FONCIA

Vous trouverez ci-contre la moyenne des valeurs validées par FONCIA depuis 2 ans par typologie et type de location, avec une projection de livraison entre un et trois ans.

Chacune de nos analyses est propre à un emplacement, des caractéristiques spécifiques, des prestations, une date de livraison, etc.

Ces informations vous sont transmises à titre indicatif.

Les loyers correspondant à votre opération sont définis dans notre analyse ci-après.

MOYENNES DES LOYERS EXPERTISÉS PAR FONCIA SUR LES 24 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES

1 programme et 177 lots expertisés dans le secteur

	Surface habitable	Loyers moyens hors charges hors parking	Loyer du parking	Loyer total	Nombre de lots étudiés
En NU					
1 pièce	28,47	640 €	- €	640 €	10
1/2 pièces	31,24	669 €	- €	669 €	14
2 pièces	41,25	665 €	42 €	706 €	36
3 pièces	61,00	878 €	50 €	928 €	30
4 pièces	81,07	1 175 €	50 €	1 225 €	28

ANALYSE FONCIA

Villeneuve-Saint-Georges est située dans le sud-est du Val-de-Marne, à une quinzaine de kilomètres de Paris, entre la Seine, l'Yerres et les grands corridors de transport franciliens. La commune compte environ 36 000 habitants et présente un profil populaire et familial, avec une part importante d'employés, d'ouvriers et de ménages locataires. La population est relativement jeune et les revenus médians demeurent inférieurs à ceux observés dans plusieurs communes voisines du Val-de-Marne.

L'économie locale repose sur les activités logistiques, ferroviaires, artisanales, commerciales et de services. La proximité immédiate du marché international de Rungis, de l'aéroport d'Orly, des zones d'activités de Créteil et de la plateforme de Sénart constitue un atout pour l'emploi. Les habitants disposent ainsi d'un accès rapide à plusieurs bassins d'emplois majeurs de l'Île-de-France. La ville profite également de sa situation sur l'axe Paris – Melun et de sa connexion avec les grands pôles économiques du sud francilien.

La commune bénéficie d'une bonne desserte grâce à deux stations de RER D et à des lignes de bus. Les principaux axes routiers comprennent notamment la RN6, la RN19, l'A86 à proximité ainsi que les liaisons vers l'A4 et l'A6. Cette accessibilité constitue l'un des principaux facteurs d'attractivité résidentielle pour les ménages travaillant à Paris ou dans la banlieue sud.

Plusieurs opérations de renouvellement urbain et de requalification sont engagées ou projetées dans la commune et dans son environnement proche. Elles visent à améliorer l'habitat, les espaces publics, les équipements et l'image de quelques secteurs. Certains quartiers font l'objet d'attentes de valorisation à moyen terme grâce à ces transformations urbaines.

La demande locative est soutenue par les actifs travaillant à Paris, à Orly ou dans les pôles économiques voisins, ainsi que par les familles recherchant des loyers plus abordables que dans les communes limitrophes les plus cotées. Les petites surfaces proches des transports sont particulièrement recherchées. Les loyers restent compétitifs à l'échelle de la proche banlieue parisienne, ce qui favorise le maintien d'une demande régulière.

Le projet se situe dans un secteur résidentiel calme, mais à proximité de certains quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville, ce qui peut nuire à l'attractivité pour des ménages disposant de revenus élevés. Par ailleurs, la station de RER D de Villeneuve Triage est accessible, mais est localisée à près de 15 minutes à pied, et le centre-ville est à 20 minutes à pied, ce qui en fait une localisation relativement éloignée des principaux transports et services urbains.

Le marché locatif en meublé ne présente pas de profondeur suffisante pour permettre de proposer des valeurs dédiées.

AVIS FAVORABLE A LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS DEFAVORABLE A LA GARANTIE D'OCCUPATION EN

EXPERTISE LOCATIVE

VILLA NOVA / SPIRIT / VILLENEUVE SAINT GEORGES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	101		1	39,60	(1)					4,50	
☒	103		1	41,10	(2)					0,00	
☒	104		1	41,40	(2)					0,00	
☒	105		1	39,60	(2)					0,00	
☒	106		1	43,00	(2)					0,00	
☒	108		1	39,20	(1)					7,90	
☒	203		2	41,40	(1)					3,50	
☒	204		2	41,40	(1)					2,40	
☒	205		2	39,60	(2)					2,50	
☒	206		2	43,00	(1)					2,50	
☒	208		2	39,20	(1)					8,90	
☒	303		3	41,40	(2)					3,50	
☒	304		3	41,40	(2)					2,40	
☒	305		3	39,60	(2)					2,50	
☒	306		3	43,00	(2)					2,50	
☒	308		3	39,10	(1)					8,90	
☒	403		4	40,50	(2)					3,50	
Moyenne:				41,02							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
660,00 €	70,00 €	730,00 €	18,43
705,00 €	70,00 €	775,00 €	18,86
705,00 €	70,00 €	775,00 €	18,72
675,00 €	70,00 €	745,00 €	18,81
715,00 €	70,00 €	785,00 €	18,26
700,00 €	70,00 €	770,00 €	19,64
715,00 €	70,00 €	785,00 €	18,96
715,00 €	70,00 €	785,00 €	18,96
685,00 €	70,00 €	755,00 €	19,07
725,00 €	70,00 €	795,00 €	18,49
710,00 €	70,00 €	780,00 €	19,90
720,00 €	70,00 €	790,00 €	19,08
720,00 €	70,00 €	790,00 €	19,08
690,00 €	70,00 €	760,00 €	19,19
730,00 €	70,00 €	800,00 €	18,60
715,00 €	70,00 €	785,00 €	20,08
725,00 €	70,00 €	795,00 €	19,63
710,26 €	70,00 €	780,26 €	19,04 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,25	41,85	704,75 €
0,00	41,10	697,88 €
0,00	41,40	702,97 €
0,00	39,60	684,29 €
0,00	43,00	717,67 €
3,95	43,15	720,17 €
1,75	43,15	720,17 €
1,20	42,60	717,38 €
1,25	40,85	699,76 €
1,25	44,25	731,90 €
4,45	43,65	728,52 €
1,75	43,15	720,17 €
1,20	42,60	717,38 €
1,25	40,85	699,76 €
1,25	44,25	731,90 €
4,45	43,55	726,85 €
1,75	42,25	711,49 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.

EXPERTISE LOCATIVE

VILLA NOVA / SPIRIT / VILLENEUVE SAINT GEORGES

Livraison : 2028 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	404		4	40,50	(2)					2,40	
☒	408		4	45,30	(2)					5,20	
Moyenne:				41,02							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
725,00 €	70,00 €	795,00 €	19,63
760,00 €	70,00 €	830,00 €	18,32
710,26 €	70,00 €	780,26 €	19,04 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,20	41,70	708,07 €
2,60	47,90	771,19 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.

EXPERTISE LOCATIVE

VILLA NOVA / SPIRIT / VILLENEUVE SAINT GEORGES

Livraison : 2028 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	102		1	60,50	(1)					4,60	
☒	107		1	66,10	(1)					4,80	
☒	109		1	57,40	(1)					4,80	
☒	201		2	57,80	(1)					4,80	
☒	202		2	59,30	(1)					4,60	
☒	207		2	66,10	(1)					4,80	
☒	209		2	57,40	(1)					5,20	
☒	301		3	58,10	(1)					4,80	
☒	302		3	59,30	(1)					4,60	
☒	307		3	66,10	(2)					4,80	
☒	309		3	57,40	(2)					5,20	
☒	401		4	56,60	(2)					5,10	
☒	402		4	58,10	(2)					4,60	
☒	405		4	61,40	(2)					3,90	
☒	406 v1		4	72,70	(1)					4,80	
☒	407 v1		4	53,30	(2)					8,80	
Moyenne:				60,48							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
975,00 €	70,00 €	1 045,00 €	17,27
1 000,00 €	70,00 €	1 070,00 €	16,19
930,00 €	70,00 €	1 000,00 €	17,42
930,00 €	70,00 €	1 000,00 €	17,30
965,00 €	70,00 €	1 035,00 €	17,45
1 025,00 €	70,00 €	1 095,00 €	16,57
915,00 €	70,00 €	985,00 €	17,16
930,00 €	70,00 €	1 000,00 €	17,21
970,00 €	70,00 €	1 040,00 €	17,54
1 030,00 €	70,00 €	1 100,00 €	16,64
945,00 €	70,00 €	1 015,00 €	17,68
940,00 €	70,00 €	1 010,00 €	17,84
965,00 €	70,00 €	1 035,00 €	17,81
980,00 €	70,00 €	1 050,00 €	17,10
1 035,00 €	70,00 €	1 105,00 €	15,20
910,00 €	70,00 €	980,00 €	18,39
965,31 €	70,00 €	1035,31 €	17,17 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,30	62,80	919,39 €
2,40	68,50	982,98 €
2,40	59,80	892,81 €
2,40	60,20	898,79 €
2,30	61,60	911,06 €
2,40	68,50	982,98 €
2,60	60,00	895,80 €
2,40	60,50	894,80 €
2,30	61,60	911,06 €
2,40	68,50	982,98 €
2,60	60,00	895,80 €
2,55	59,15	883,11 €
2,30	60,40	893,32 €
1,95	63,35	927,44 €
2,40	75,10	1 044,64 €
4,40	57,70	870,12 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.

EXPERTISE LOCATIVE

VILLA NOVA / SPIRIT / VILLENEUVE SAINT GEORGES

Livraison : 2028 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	110		1	74,30	(1)					5,50	
☒	210		2	74,30	(1)					6,50	
☒	310		3	74,30	(1)					6,50	
☒	409		4	79,70	(1)					6,50	
Moyenne:				75,65							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 035,00 €	70,00 €	1 105,00 €	14,87
1 045,00 €	70,00 €	1 115,00 €	15,01
1 050,00 €	70,00 €	1 120,00 €	15,07
1 115,00 €	70,00 €	1 185,00 €	14,87
1061,25 €	70,00 €	1131,25 €	14,96 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,75	77,05	1 071,77 €
3,25	77,55	1 078,72 €
3,25	77,55	1 078,72 €
3,25	82,95	1 129,78 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

VILLA NOVA / SPIRIT / VILLENEUVE SAINT GEORGES

Livraison : 2028 T2

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)

La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)

Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

	Nom	Loyer Parking
(1)	EL028956 - 1 Parking sous-sol	70,00 €
(2)	EL028956 - 1 Parking couvert	70,00 €
(3)	EL028956 - 1 Parking sous-sol double commandé	100,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA

Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Senart-Gatinais.

Merci

de nous avoir sollicités

Je reste à votre disposition pour échanger sur votre projet :

Céline PIDANCE

06 17 44 55 46

celine.pidance@foncia.com

FONCIA



+ de 600
agences



+ de 2 millions
de clientes et clients



+ de 350 000
biens en gestion
locative



foncia.com
2 millions de visites
par mois

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA SENART-GATINAIS

WWW.FONCIA.COM