

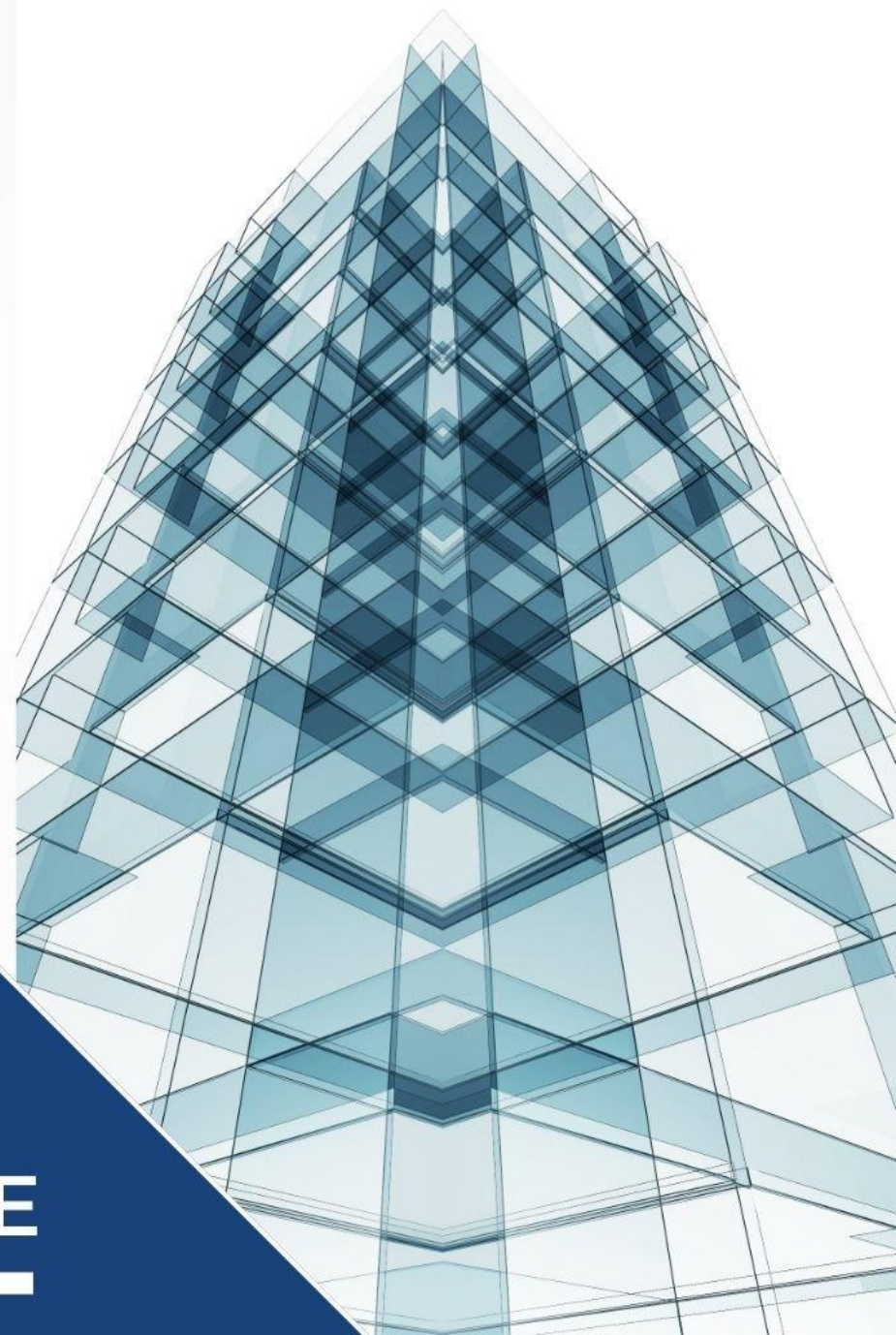


ÉTUDE LOCATIVE EN NU

RESIDENCE SAINT HONORE
47 RUE GABRIEL PERI / RUE DES BRULIS
91430 IGNY
Date de livraison : T2 2027

Demandeur : PIERREVAL
Date de validation : 27/05/2026
Jeanbrun A – 14,64 €
Réf. L161412

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Première région d'affaires d'Europe, reconnue internationalement pour ses pôles de compétitivité, la région de la capitale française génère 31 % de la richesse nationale. Avec plus d'un million d'entreprises installées, l'Île-de-France dispose du plus grand parc immobilier d'entreprises d'Europe et accueille le plus grand nombre de projets d'investissements étrangers en France.

Atouts

Ambitionne d'être une **mégalopole porteuse des innovations d'avenir** notamment via le Grand Paris Express (plus grand projet européen d'infrastructure) et les JO 2024 qui génèrent de grands projets de construction et d'infrastructures.

La **richesse patrimoniale et culturelle** exceptionnelle mondialement connue :

- 4000 monuments historiques,
- 140 musées,
- 700 théâtres et cinémas,
- 5 opéras...

Secteurs clés et performances



1^{ère} région d'affaires en Europe : 31% de la richesse nationale et 4,6 % du PIB européen

1.1 million d'entreprises et le plus grand parc d'immobilier d'entreprise d'Europe.

1^{ère} région d'accueil des projets d'investissements étrangers en France.



Leadership dans les domaines de l'industrie, des services financiers et FinTech, de l'aérospatial (New SpaceX), de la défense, des nouvelles mobilités, Smart City et CleanTech, énergies vertes.



Envergure mondiale en matière de Santé, Healthcare et Life Science



La région s'illustre également dans l'IT, la transformation digitale, les industries créatives, la logistique, l'agroalimentaire, la cosmétique.



Première région européenne en R&D avec un niveau global de dépenses correspondant à celui de la Silicon Valley.



Attractivité mondiale appuyée par des pôles internationalement reconnus comme Paris-Saclay ou la Défense (8 pôles de compétitivité).



Tourisme : 50 millions de touristes accueillis en 2018

La population



10 571 habitants 1,1 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

Le logement

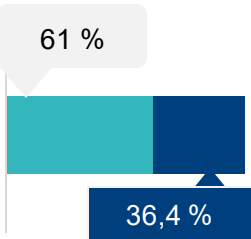


4 830 Logements 89,0 % Résidences principales
5,0 % Résidences secondaires
5,9 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce 5,5 %
2 pièces 9,8 %
3 pièces 16,8 %
4 pièces 23,0 %

Maison



Appartements

71,3 % Propriétaires
27,5 % Locataires
13,7 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

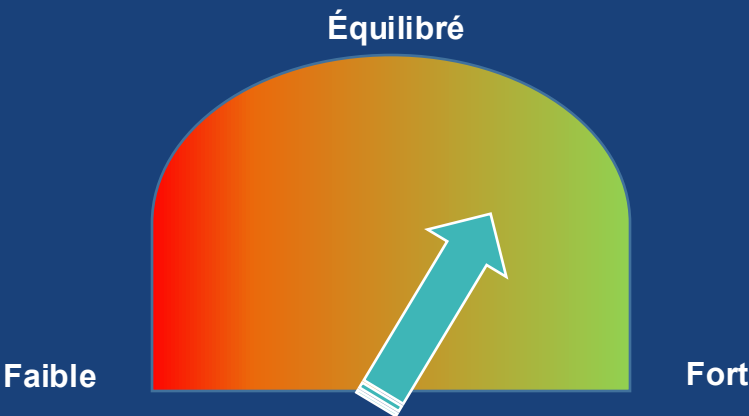
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

73,6 % actifs
5,9 % chômeurs
4,5 % retraités

2 053
emplois dans la zone

Médiane du revenu 36 320 €

Niveau du budget des locataires



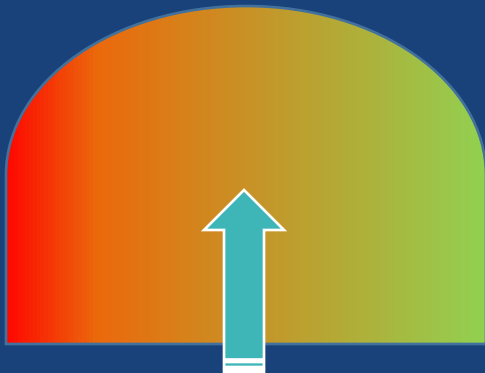
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ①

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	2 (2%)	9 jours	25 (34%)	31 jours
2	35 (32%)	21 jours	33 (45%)	34 jours
3	34 (31%)	31 jours	9 (12%)	42 jours
4	37 (34%)	37 jours	7 (9%)	48 jours
5+	-	-	-	-

Niveau de location

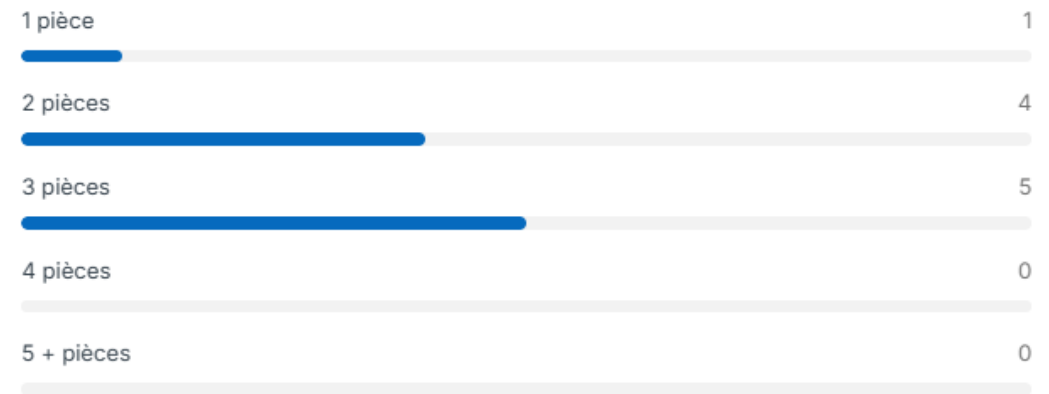
Difficile



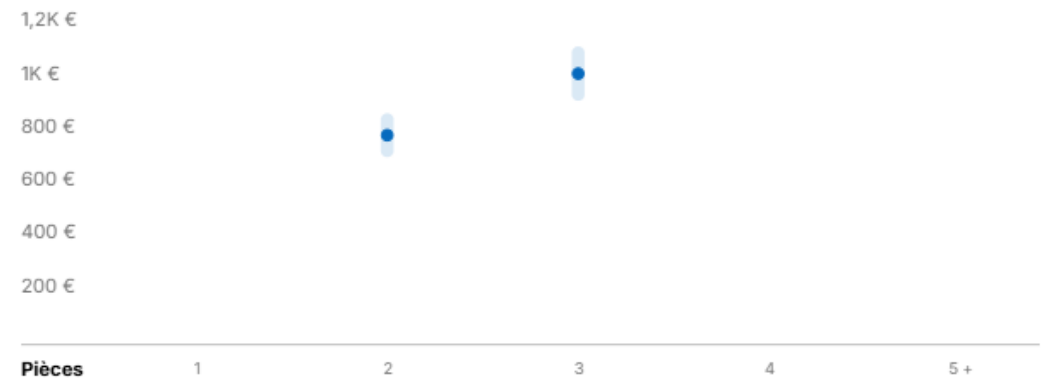
Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces

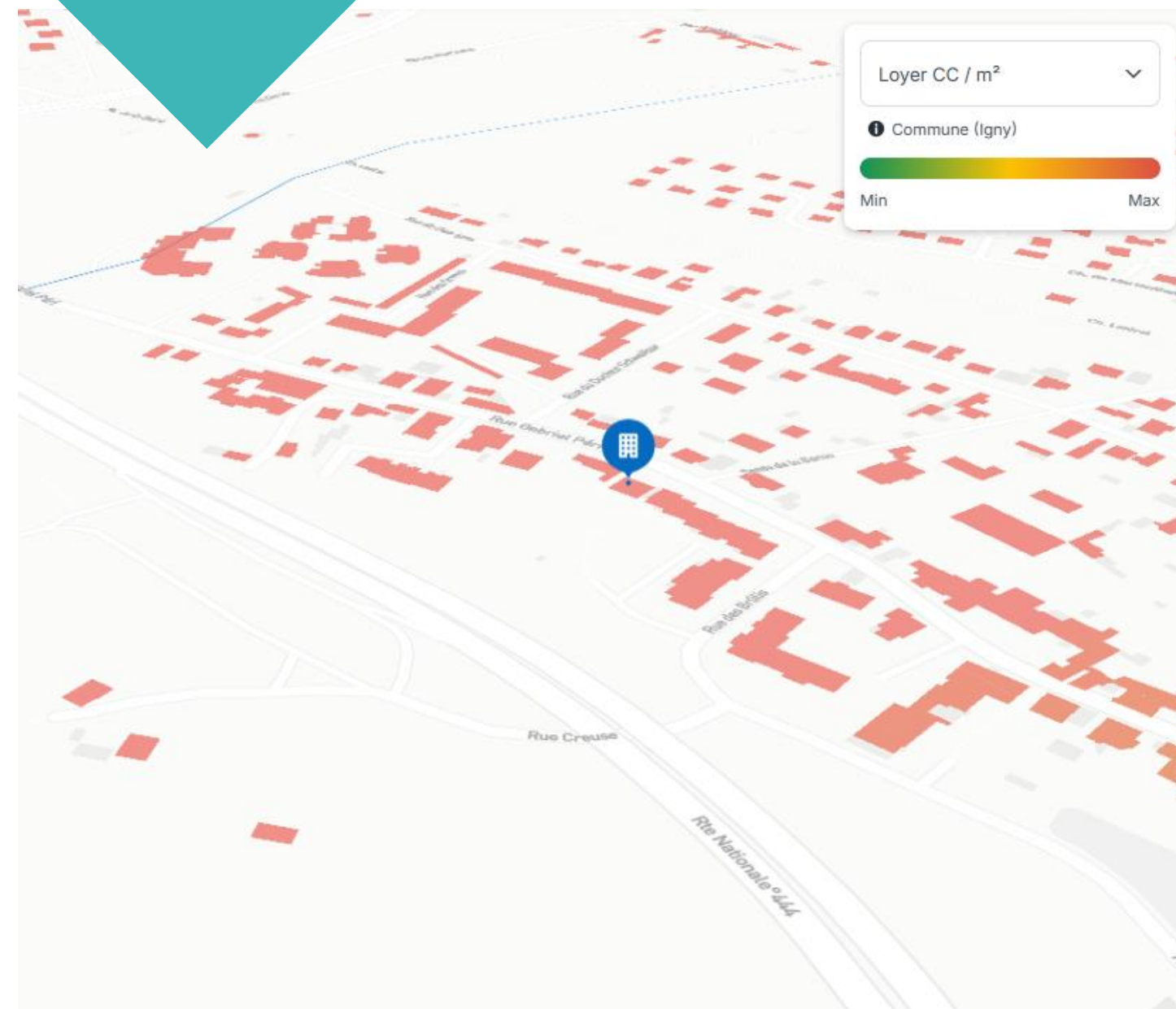


Loyer HC par nombre de pièces



Données MARCHÉ

COTE QUARTIER



Accessibilité

Voiture

Temps de transport

- 15 minutes
- 30 minutes
- 45 minutes

✈️ Aéroport Aéroport de Paris-Orly 10.8 km

🛣️ Autoroute 2.8 km

Services à moins de 15 minutes

- 26 Commerces
- 81 Restauration
- 279 Loisirs
- 50 Éducation
- 33 Santé

À pied

Temps de transport

- 5 minutes
- 15 minutes
- 30 minutes

Services à moins de 15 minutes

- 1 Commerces
- 1 Restauration
- 32 Loisirs
- 7 Éducation
- 2 Santé

Transport public

Temps de transport

- 15 minutes
- 30 minutes
- 45 minutes

🚆 Gare Igny 756 m

🚌 Bus Docteur Schweltzer 180 m

🚊 Tram Vallée aux Loups 3.3 km

🚇 Métro Châtillon-Montrouge 9.3 km

Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 12 Restauration
- 60 Loisirs
- 15 Éducation
- 6 Santé

Vélo

Temps de transport

- 5 minutes
- 15 minutes
- 30 minutes

Services à moins de 15 minutes

- 14 Commerces
- 26 Restauration
- 224 Loisirs
- 51 Éducation
- 22 Santé

Le projet et son environnement



4.0 Commerces

1	Épicerie	283 m
2	Épicerie	1.1 km
3	Carrefour Express	1.3 km
4	TotalEnergies	2 km
5	Bonjour	2 km

4.2 Éducation

6	École primaire privée La Sa...	371 m
7	Collège Saint-Nicolas	419 m
8	Ensemble Scolaire La Salle I...	507 m
9	École primaire Jean-Baptist...	509 m
10	Lycée polyvalent La Salle Ig...	543 m

4.5 Loisirs

11	Sport	55 m
12	Sport	200 m
13	Terrain de jeux	241 m
14	Parc	339 m
15	Terrain de jeux	400 m

3.7 Restauration

16	Le Balto	309 m
17	Millefeuilles	1.1 km
18	Ikoma	1.2 km
19	Otavallo (chocolatier)	1.3 km
20	Feli	1.3 km

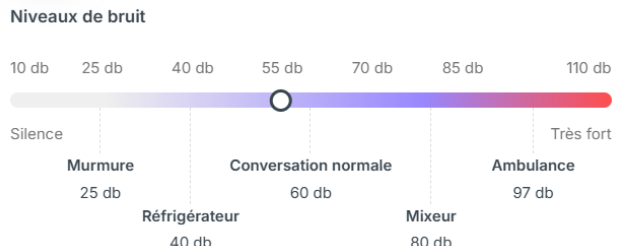
4.0 Santé

21	Maison Médicale Jacques ...	826 m
22	Pharmacie Bellevue	915 m
23	Centre de soins	1.2 km
24	Pharmacie Darmon Landry	1.2 km
25	Cabinet dentaire	1.3 km

Bruit

3.6 Quartier modérément bruyant 🗯️

A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 55 dB



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 IGNY

1 programme et 85 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	30,17	640 €	70 €	710 €	2
2 pièces	42,38	819 €	70 €	889 €	35
3 pièces	62,39	1 072 €	70 €	1 142 €	22
4 pièces	81,35	1 245 €	88 €	1 334 €	26

Ignny est une commune résidentielle située dans le département de l'Essonne, au cœur du territoire dynamique de Paris-Saclay. La ville bénéficie d'une position stratégique entre Massy, Palaiseau et le plateau scientifique de Saclay, ce qui renforce son attractivité résidentielle auprès des familles, cadres et actifs travaillant dans les secteurs technologiques, universitaires et tertiaires.

La commune se caractérise par un environnement majoritairement pavillonnaire, verdoyant et calme, offrant une qualité de vie recherchée en première couronne parisienne. Ignny dispose d'un tissu urbain équilibré associant quartiers résidentiels, petits commerces de proximité, équipements publics, infrastructures sportives et établissements scolaires. Son cadre est particulièrement apprécié pour son aspect familial et sa proximité avec de nombreux espaces naturels.

Le projet bénéficie d'un emplacement résidentiel recherché, dans un environnement pavillonnaire calme et bien connecté au bassin d'emploi.

Le quartier présente une dominante résidentielle de qualité, composée de maisons individuelles, petites copropriétés et résidences récentes. La Rue Gabriel Péri constitue un axe structurant de la commune, permettant un accès rapide aux commerces de proximité, établissements scolaires et transports en commun, notamment la gare RER C d'Igny. La Rue des Brûlis offre quant à elle un environnement plus résidentiel et calme, apprécié des familles.

Le marché immobilier local demeure soutenu par une demande importante provenant des actifs travaillant sur le plateau de Saclay, à Massy ou en région parisienne. La tension locative y est favorable, en particulier sur les appartements familiaux, les T2/T3 récents et les maisons avec extérieur.

L'offre locative demeure relativement limitée face à une demande structurellement forte portée par le dynamisme économique du secteur Paris-Saclay.

EXPERTISE LOCATIVE

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY
Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	B002	B	RDC	46,84	(2)				17,43		
☒	B003	B	RDC	41,47	(2)				6,95		
☒	B103	B	1	40,49	(2)					5,63	
☒	B104	B	1	40,15	(3)					5,62	
☒	B105	B	1	47,04	(2)					5,31	
☒	B106	B	1	41,47	(2)					4,79	
☒	B203	B	2	40,49	(2)					5,62	
☒	B204	B	2	40,15	(2)					5,64	
☒	B205	B	2	47,04	(2)					5,09	
☒	B206	B	2	41,47	(2)					4,79	
☒	B302	B	3	44,90	(2)				9,29		
☒	B303	B	3	42,37	(2)				22,89		
☒	C004	C	RDC	41,77	(2)				8,54		
☒	C005	C	RDC	38,31	(2)				9,19		
☒	C102	C	1	44,19	(2)				20,50		
☒	C103	C	1	45,03	(2)				16,70		
☒	C107	C	1	41,77	(2)					5,05	
Moyenne:				42,92							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
875,00 €	70,00 €	945,00 €	20,18
800,00 €	70,00 €	870,00 €	20,98
800,00 €	70,00 €	870,00 €	21,49
800,00 €	0,00 €	800,00 €	19,93
875,00 €	70,00 €	945,00 €	20,09
810,00 €	70,00 €	880,00 €	21,22
810,00 €	70,00 €	880,00 €	21,73
810,00 €	70,00 €	880,00 €	21,92
885,00 €	70,00 €	955,00 €	20,30
820,00 €	70,00 €	890,00 €	21,46
865,00 €	70,00 €	935,00 €	20,82
850,00 €	70,00 €	920,00 €	21,71
800,00 €	70,00 €	870,00 €	20,83
770,00 €	70,00 €	840,00 €	21,93
860,00 €	70,00 €	930,00 €	21,05
870,00 €	70,00 €	940,00 €	20,87
810,00 €	70,00 €	880,00 €	21,07
835,23 €	66,82 €	902,05 €	21,04 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	51,34	803,98 €
3,48	44,95	737,18 €
2,82	43,31	722,84 €
2,81	42,96	717,00 €
2,66	49,70	785,76 €
2,40	43,87	725,61 €
2,81	43,30	722,68 €
2,82	42,97	717,17 €
2,55	49,59	784,02 €
2,40	43,87	725,61 €
4,50	49,40	781,01 €
4,50	46,87	761,64 €
4,27	46,04	748,15 €
4,50	42,81	714,50 €
4,50	48,69	777,09 €
4,50	49,53	783,07 €
2,53	44,30	732,72 €

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

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY

Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C202	C	2	44,19	(2)					6,19	
☒	C203	C	2	45,03	(2)					5,43	
☒	C207	C	2	41,77	(2)					5,05	
☒	C301	C	3	43,81	(2)				13,49		
☒	C303	C	3	44,51	(2)				12,10		
Moyenne:				42,92							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
850,00 €	70,00 €	920,00 €	20,82
875,00 €	70,00 €	945,00 €	20,99
820,00 €	70,00 €	890,00 €	21,31
850,00 €	70,00 €	920,00 €	21,00
870,00 €	70,00 €	940,00 €	21,12
835,23 €	66,82 €	902,05 €	21,04 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,10	47,29	761,37 €
2,72	47,75	768,78 €
2,53	44,30	732,72 €
4,50	48,31	771,03 €
4,50	49,01	782,20 €

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

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY

Livraison : 2027 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	B001	B	RDC	62,54	(2)				28,43		
☒	B004	B	RDC	59,40	(2)				16,24		
☒	B005	B	RDC	63,34	(2)				33,27		
☒	B101	B	1	59,40	(2)					6,08	
☒	B102	B	1	60,15	(2)					4,96	
☒	B201	B	2	59,40	(2)					6,08	
☒	B202	B	2	60,07	(1)					5,01	
☒	B301	B	3	66,86	(1)				13,08		
☒	C101	C	1	62,77	(2)					7,40	
☒	C201	C	2	62,77	(2)					7,40	
☒	C302	C	3	63,21	(2)				43,17		
Moyenne:				61,81							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 070,00 €	70,00 €	1 140,00 €	18,23
1 040,00 €	70,00 €	1 110,00 €	18,69
1 090,00 €	70,00 €	1 160,00 €	18,31
1 040,00 €	70,00 €	1 110,00 €	18,69
1 040,00 €	70,00 €	1 110,00 €	18,45
1 050,00 €	70,00 €	1 120,00 €	18,86
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	19,14
1 110,00 €	100,00 €	1 210,00 €	18,10
1 060,00 €	70,00 €	1 130,00 €	18,00
1 070,00 €	70,00 €	1 140,00 €	18,16
1 120,00 €	70,00 €	1 190,00 €	18,83
1067,27 €	75,45 €	1142,73 €	18,50 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	67,04	962,02 €
4,50	63,90	935,50 €
4,50	67,84	973,50 €
3,04	62,44	914,12 €
2,48	62,63	916,90 €
3,04	62,44	914,12 €
2,51	62,58	916,17 €
4,50	71,36	1 013,31 €
3,70	66,47	963,15 €
3,70	66,47	963,15 €
4,50	67,71	971,64 €

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

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY

Livraison : 2027 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	B304	B	3	76,44	(3)				34,06		
☒	C002	C	RDC	76,37	(2)				43,73		
☒	C205	C	2	76,37	(1)					5,29	
☒	C305	C	3	74,80	(1)				13,07		
Moyenne:				76,00							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 240,00 €	110,00 €	1 350,00 €	17,66
1 220,00 €	70,00 €	1 290,00 €	16,89
1 200,00 €	100,00 €	1 300,00 €	17,02
1 210,00 €	100,00 €	1 310,00 €	17,51
1217,50 €	95,00 €	1312,50 €	17,27 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	80,94	1 102,40 €
4,50	80,87	1 101,45 €
2,65	79,02	1 087,32 €
4,50	79,30	1 091,17 €

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

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY

Livraison : 2027 T2

5P Duplex maison

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A001	A	RDC/1	88,36	(3)						
☒	A002	A	RDC/1	88,36	(3)						
Moyenne:				88,36							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 450,00 €	110,00 €	1 560,00 €	17,66
1 450,00 €	110,00 €	1 560,00 €	17,66
1450,00 €	110,00 €	1560,00 €	17,66 €

PLAFOND LEGAL*

Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	88,36	1 190,21 €
0,00	88,36	1 190,21 €

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

RESIDENCE SAINT HONORE / PIERREVAL / IGNY

Livraison : 2027 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)	EL028707 - 1 Parking sous-sol double commandé	100,00 €
(2)	EL028707 - 1 Parking sous-sol	70,00 €
(3)	EL028707 - 2 Parking sous-sol	110,00 €
(3)	EL028707 - 1 Sans parking	

COMMENTAIRES



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA IMMOBILIAS ENSEIGNE
COMMERCIALE FONCIA COLBERT

VOTRE CONTACT FONCIA

Marine BENARD
06 03 60 10 20
marine.benard@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

POUR ALLER PLUS LOIN...

Nos solutions de gestion



PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

FONCIA,
ce sont 600 agences de proximité
et une filiale dédiée au Neuf pour votre investissement

3 mandats = 3 niveaux de garanties

Gestion
locative

Gestion locative
+ Garantie Loyers
Impayés

Gestion locative
+ Garantie
Loyers Impayés
+ Garantie
d'occupation*
(carence et vacance
locatives)

Sous réserve de validation en interne

WWW.FONCIA.COM

Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr