

ETUDE LOCATIVE

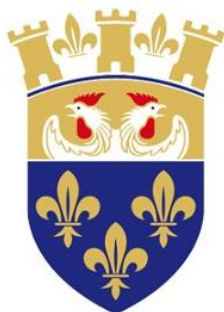
L' ALLÉE DES ROSES

59 rue de la Division Leclerc – 78 000 VERSAILLES

Livraison : T1 2029



I. LA VILLE



VERSAILLES



FRANCE > YVELINES (78) > VERSAILLES (78000)



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 %

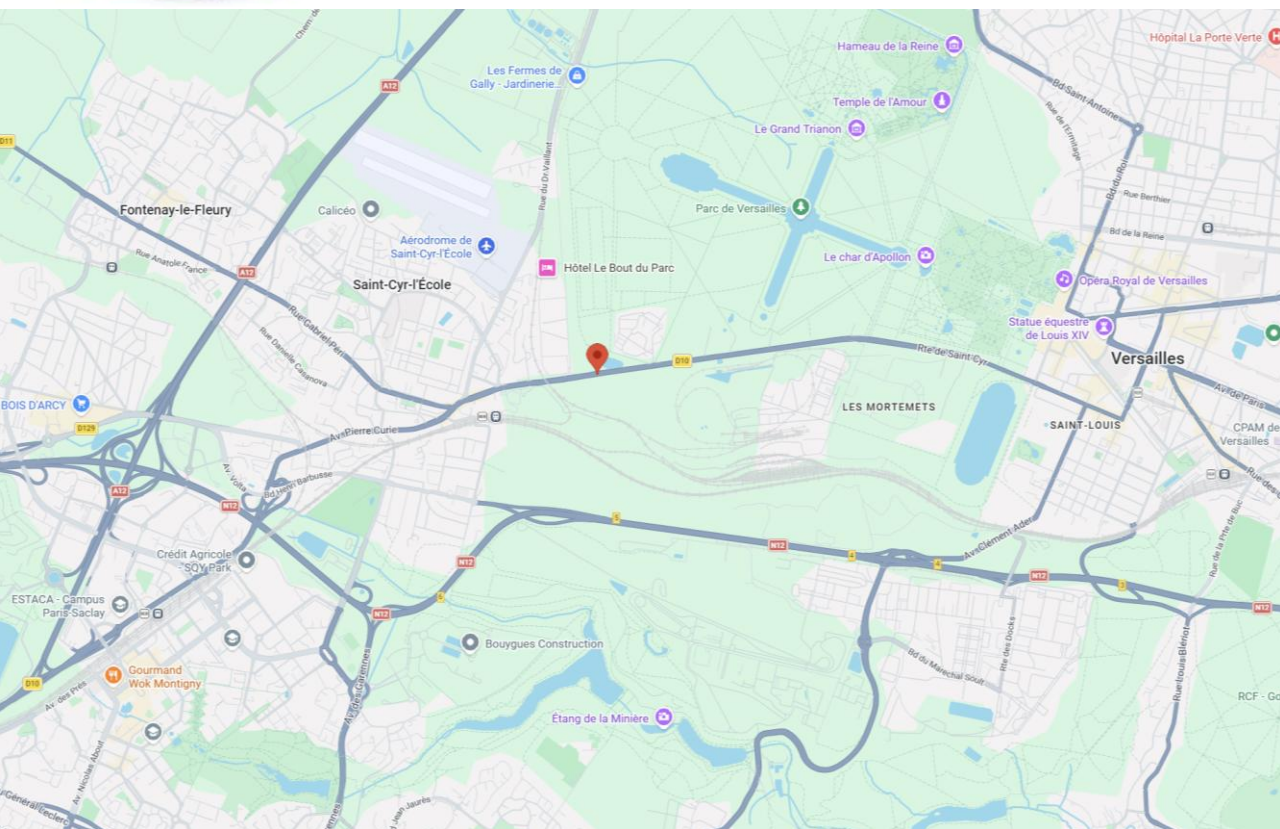
Source :



le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



II. LE PROJET



Le projet est situé dans les Yvelines, à **Versailles**, commune limitrophe de Saint-Cyr-l'École, qui bénéficie de tous les services et commodités (centre ville de St-Cyr à 6 min** : commerces variés, restaurants, supermarché, banques, Poste et Mairie), d'infrastructures scolaires (de St-Cyr à 8 min**, et de Versailles à 10 min**), culturelles (cinéma à 6 min**, théâtre, conservatoire, sites historiques à 5 min***), et de loisirs (piscine, complexe sportif, Parcs, Forêt Domaniale de Versailles). Proche des Campus Sorbonne-St Cyr (à 8 min*), de l'école d'Architecture (à 10 min***), de l'Université de Sciences de Versailles (12 min***), et de l'ESTACA à 15 min**. Desserte : arrêt de bus (5102-5134) « Quartier Gally » à 2 min*, gare de St-Cyr (RER C/Trans N-U) à 10 min* desservant La Défense en 25 min ou Paris-Montparnasse en 30 min, accès aux axes routiers N12-A12 en 5 min***, aéroport d'Orly à 30 min***.

*à pied- **en bus- ***en voiture

II. LE PROJET

Le projet est composé de bâtiments en R+2, et de stationnements.

Notre étude porte sur 41 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	13	41,2 m ²
T3	10	60,3 m ²
T4	10	81,0 m ²
T5	8	90,8 m ²
TOTAL	41	65,2 m²

III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur VERSAILLES – source Se Loger

Prix de location au m2
Versailles

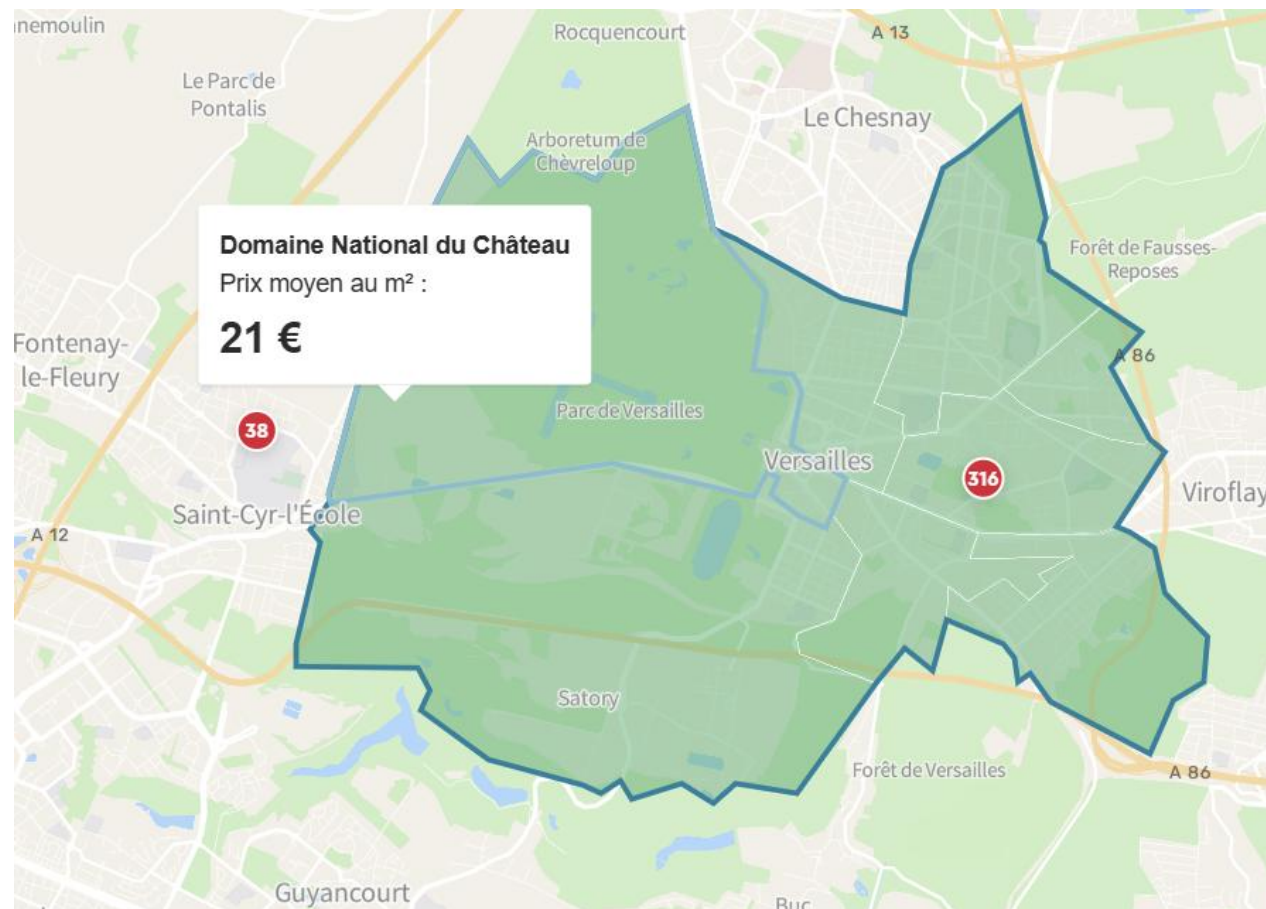
Données SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

21 €

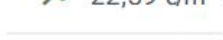
Prix bas : 14 €

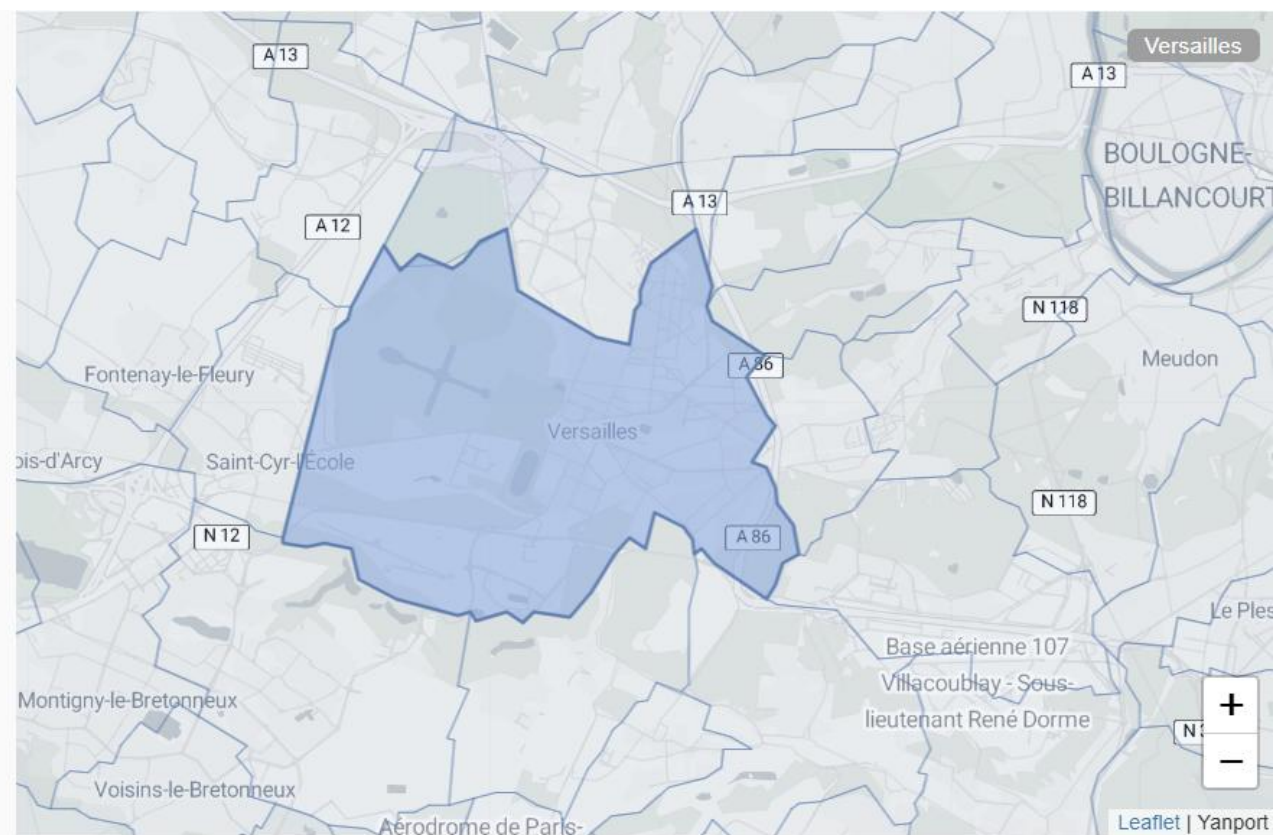
Prix haut : 35 €



III. LES LOYERS

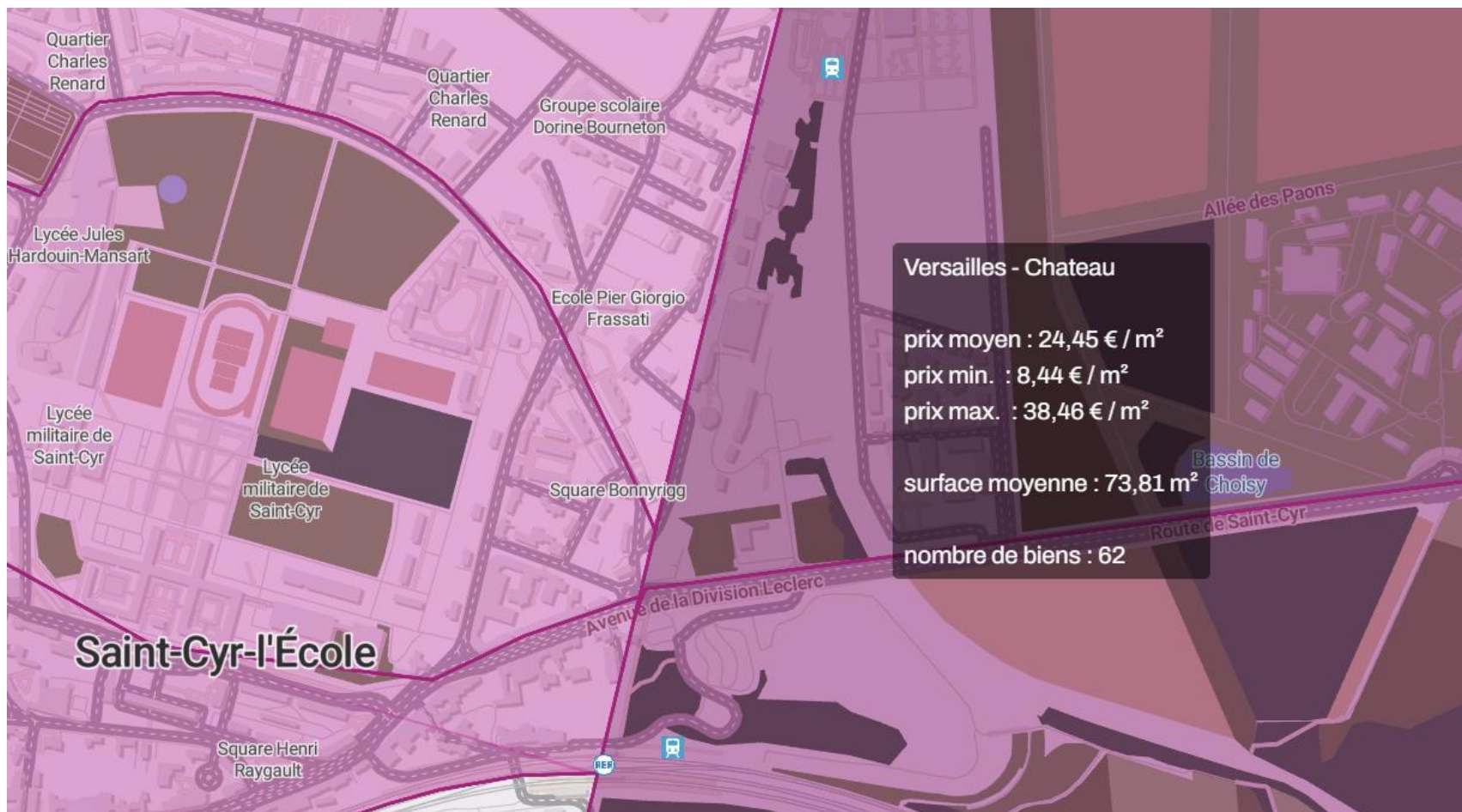
Loyers moyens HC observés sur VERSAILLES – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 25 m²	→ 27,14 €/m² HC 	↘ 2,9 ans 	<u>275 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 44 m²	↗ 21,85 €/m² HC 	↘ 3,1 ans 	<u>285 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 63 m²	↗ 19,39 €/m² HC 	→ 4,4 ans 	<u>161 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 82 m²	→ 19,55 €/m² HC 	→ 7,3 ans 	<u>42 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 113 m²	→ 17,92 €/m² HC 	↘ 4,5 ans 	<u>33 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 43 m²	↗ 22,39 €/m² HC 	↘ 3,0 ans 	<u>796 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. 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).

III. LES LOYERS

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

Zonage Jeanbrun :

A bis

valeur : 19,71 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking
D1H01	T2	H	RDC	S/O	38,69	3,29		40,34			
D1H02	T2	H	RDC	N/O	40,96	0		40,96			
D1H03	T2	H	RDC	N/E	38,97	3,39		40,67			
D1H04	T3	H	RDC	S/E	55,87	9,22		60,48			
D1H11	T3	H	R+1	S/O	57,29	9,22		61,90			
D1H12	T2	H	R+1	N/O	38,8	3,29		40,45			
D1H13	T3	H	R+1	N/E	56,32	9,22		60,93			
D1H14	T2	H	R+1	S/E	38,74	3,29		40,39			
D1H21	T3	H	R+2	S/O	57,29	9,22		61,90			
D1H22	T2	H	R+2	N/O	38,8	3,29		40,45			
D1H23	T3	H	R+2	N/E	56,32	9,22		60,93			
D1H24	T2	H	R+2	S/E	38,74	3,29		40,39			
D1I01	T3	I	RDC	S/O	62,03	4,01		64,04			
D1I02	T2	I	RDC	N/E	38,97	3,29		40,62			
D1I03	T3	I	RDC	S/E	55,84	9,22		60,45			
D1I11	T5	I	R+1	S/O/E	105,66	9,22		110,27			
D1I12	T2	I	R+1	N/O	45,06	4,01		47,07			
D1I13	T2	I	R+1	N/E	47,1	9,22		51,71			
D1I21	T5	I	R+2	S/O/E	105,66	9,22		110,27			
D1I22	T2	I	R+2	N/O	45,06	4,01		47,07			
D1I23	T2	I	R+2	N/E	47,1	9,22		51,71			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
930 €	909 €	90 €	999 €	25,8	1 124 €	29,1
936 €	963 €	90 €	1 053 €	25,7	1 178 €	28,7
937 €	916 €	90 €	1 006 €	25,8	1 131 €	29,0
1 203 €	1 341 €	90 €	1 431 €	25,6	1 556 €	27,8
1 232 €	1 375 €	90 €	1 465 €	25,6	1 590 €	27,8
932 €	912 €	90 €	1 002 €	25,8	1 127 €	29,0
1 212 €	1 352 €	90 €	1 442 €	25,6	1 567 €	27,8
931 €	910 €	90 €	1 000 €	25,8	1 125 €	29,0
1 232 €	1 375 €	90 €	1 465 €	25,6	1 590 €	27,8
932 €	912 €	90 €	1 002 €	25,8	1 127 €	29,0
1 212 €	1 352 €	90 €	1 442 €	25,6	1 567 €	27,8
931 €	910 €	90 €	1 000 €	25,8	1 125 €	29,0
1 262 €	1 489 €	90 €	1 579 €	25,5	1 704 €	27,5
936 €	916 €	90 €	1 006 €	25,8	1 131 €	29,0
1 203 €	1 340 €	90 €	1 430 €	25,6	1 555 €	27,9
1 890 €	2 325 €	90 €	2 415 €	22,9	2 540 €	24,0
1 020 €	1 059 €	90 €	1 149 €	25,5	1 274 €	28,3
1 090 €	1 107 €	90 €	1 197 €	25,4	1 322 €	28,1
1 890 €	2 325 €	90 €	2 415 €	22,9	2 540 €	24,0
1 020 €	1 059 €	90 €	1 149 €	25,5	1 274 €	28,3
1 090 €	1 107 €	90 €	1 197 €	25,4	1 322 €	28,1

* Plafond communiqué à titre indicatif

III. LES LOYERS

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

Zonage Jeanbrun :

A bis

valeur : 19,71 € / m²

DESIGNATION						SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking
E1 101	T2	IS1	RDC	N/E	38,7			38,70	78,60	16	
E1 102	T3	IS1	RDC	N/O/S	64,9			64,90	152,00	8	
E1 111 Duplex	T4	IS1	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 112 Duplex	T5	IS1	R+1/R+2	N/O/S	85,9		14,6	90,40			
E1 113 Duplex	T4	IS1	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 114 Duplex	T5	IS1	R+1/R+2	N/E/S	85,9		14,6	90,40			
E1 201	T4	IS2	RDC	N/O/S	72,7			72,70	161,80	8	
E1 202	T3	IS2	RDC	N/S	71,5			71,50	44,20	8	
E1 203	T4	IS2	RDC	N/E/S	72,7			72,70	111,50	8	
E1 211 Duplex	T4	IS2	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 212 Duplex	T5	IS2	R+1/R+2	N/O/S	85,9		14,6	90,40			
E1 213 Duplex	T4	IS2	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 214 Duplex	T5	IS2	R+1/R+2	N/E/S	85,9		14,6	90,40			
E1 301	T4	IS3	RDC	N/O/S	72,7			72,70	99,90	8	
E1 302	T3	IS3	RDC	N/S	65,6			65,60	44,20	8	
E1 303	T4	IS3	RDC	N/E/S	72,7			72,70	109,50	8	
E1 311 Duplex	T4	IS3	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 312 Duplex	T5	IS3	R+1/R+2	N/O/S	85,9		14,6	90,40			
E1 313 Duplex	T4	IS3	R+1/R+2	N/S	86,5		16,4	91,00			
E1 314 Duplex	T5	IS3	R+1/R+2	N/E/S	85,9		14,6	90,40			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
907 €	909 €	90 €	999 €	25,8	1 124 €	29,1
1 266 €	1 558 €	90 €	1 648 €	25,4	1 773 €	27,3
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	1 933 €	90 €	2 023 €	23,5	2 148 €	25,0
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	2 019 €	90 €	2 109 €	24,5	2 234 €	26,0
1 375 €	1 599 €	90 €	1 689 €	23,2	1 814 €	25,0
1 366 €	1 573 €	90 €	1 663 €	23,3	1 788 €	25,0
1 375 €	1 599 €	90 €	1 689 €	23,2	1 814 €	25,0
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	1 890 €	90 €	1 980 €	23,0	2 105 €	24,5
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	1 933 €	90 €	2 023 €	23,5	2 148 €	25,0
1 375 €	1 599 €	90 €	1 689 €	23,2	1 814 €	25,0
1 280 €	1 443 €	90 €	1 533 €	23,4	1 658 €	25,3
1 375 €	1 599 €	90 €	1 689 €	23,2	1 814 €	25,0
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	1 933 €	90 €	2 023 €	23,5	2 148 €	25,0
1 632 €	1 903 €	90 €	1 993 €	23,0	2 118 €	24,5
1 621 €	1 933 €	90 €	2 023 €	23,5	2 148 €	25,0

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Versailles, dans le quartier Gally en plein développement avec commerces, crèche, hôtel-restaurant et espaces verts.

Adresse recherchée à Versailles, dans un environnement verdoyant à proximité du Parc du château de Versailles.

Programme neuf : frais de notaire réduits, garanties VEFA et faibles charges d'entretien les premières années.

Bonne attractivité locative grâce à la proximité des bassins d'emploi de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy et Paris.

V. LA SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA LOCATION MEUBLÉE



**Un accompagnement personnalisé,
votre patrimoine valorisé.**

Votre agence Citya propose d'accompagner vos clients dans la fiscalité avantageuse du dispositif LMNP* grâce au Pack **home invest**

- Un pack mobilier complet
- Un pack cuisine adapté
- Un accompagnement comptable, juridique et fiscal personnalisé

Plaquette commerciale sur demande
cityahomeinvest@citya.com



*Loueur Meublé Non Professionnel

V. LES AMBIANCES HOME INVEST'



Ambiance
Eden Nature



Ambiance
Contemporain



V. NOUVEAUTÉ JUIN 2024

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



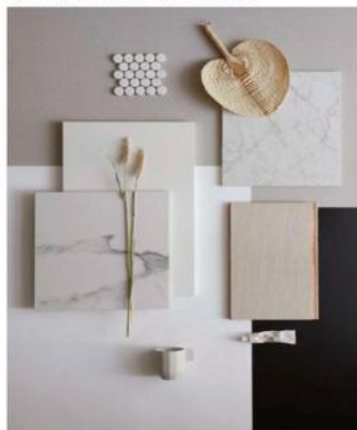
Planche d'ambiance par typologie sur demande :
cityahomeinvest@citya.com

V. NOS TARIFS EXCLUSIFS

Eden Nature



CONTEMPORAIN



Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Tarifs comprenant la livraison +
la main d'œuvre

home invest	Capsule Citya
T1 : 5 000 €	T1 : 4 150 €
T2 : 6 100 €	T2 : 5 200 €
T3 : 7 800 €	T3 : 6 500 €
T4 : 9 100 €	T4 : 7 500 €

Tout le nécessaire
pour une location
meublée, répondant
aux critères de la loi
ALUR.

V. LA SOLUTION « Petites Surfaces »

C'est nouveau !

spécial
-20m²

Home Invest' présente :
la solution « petites surfaces »



Capsule Citya

Moderne & Dynamique

3 290 €



Eden Nature

4 390 €



V. PACK CUISINE ADAPTÉ Á VOTRE LOGEMENT

Bénéficiez d'une solution adaptée à votre logement

**home
invest**

T1/T2 : 3 750 €

T3/T4 : 4 150 €

FACADES : Coloris mat au choix



Plan de travail : Coloris au choix



Compris dans l'offre de l'offre de base :

- Plaque Vitrocéramique
- Hotte aspirante
- Evier avec mitigeur
- Conception, livraison et pose

Options disponibles à la commande :

- Four BEKO BBIE13300XC (ou équivalent)
- Réfrigérateur Combiné 170 cm gris pose libre SHARP SJBB04NTXSf (ou équivalent)
- Crédence fond de hotte
- Crédence fond de hotte + crédence toute longueur



VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Val d'Ouest

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Thomas Leheup

Directeur

tleheup@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



38-40 rue Albert Sarraut,
78000 Versailles

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 236 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.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com

