

ETUDE LOCATIVE

ALMA

Av. de Stalingrad /Chemin des Bouteilles - 94 240 L'Haÿ-les-Roses

Livraison : T1 2028



I. LA VILLE



FRANCE > VAL-DE-MARNE (94) > HAY-LES-ROSES (94240)

POPULATION

31 647
habitants



Evolution de la population
6.7%



Indice de jeunesse
117

LOGEMENTS



Nb logements par ménage
129



Taux de Vacance
6.3%



Locataires privés
21.7%



Logements HLM
29.9%



Propriétaires
45.9%

REVENUS



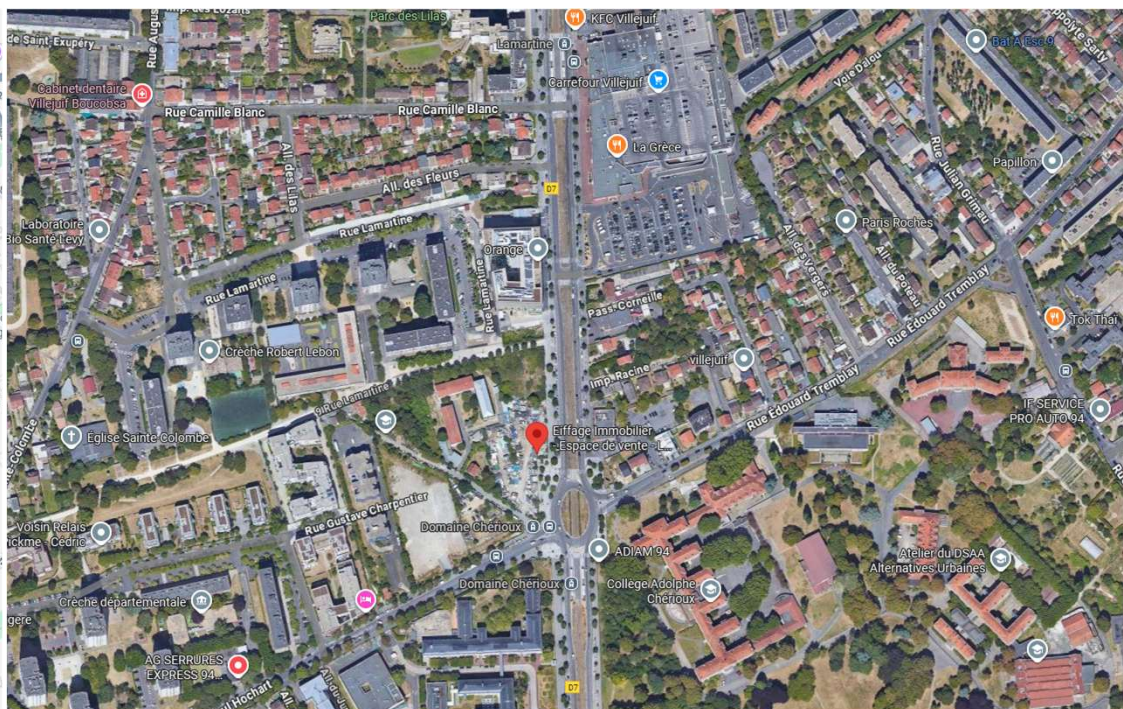
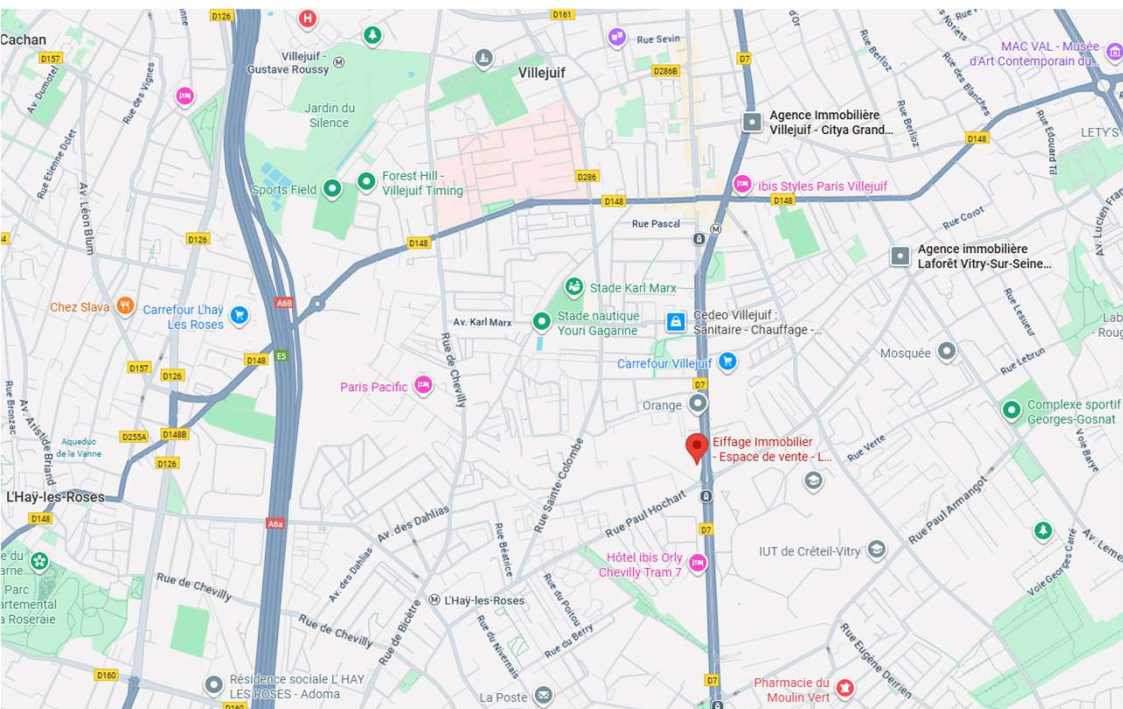
Revenus
115



Chômage
12.4%

Source :

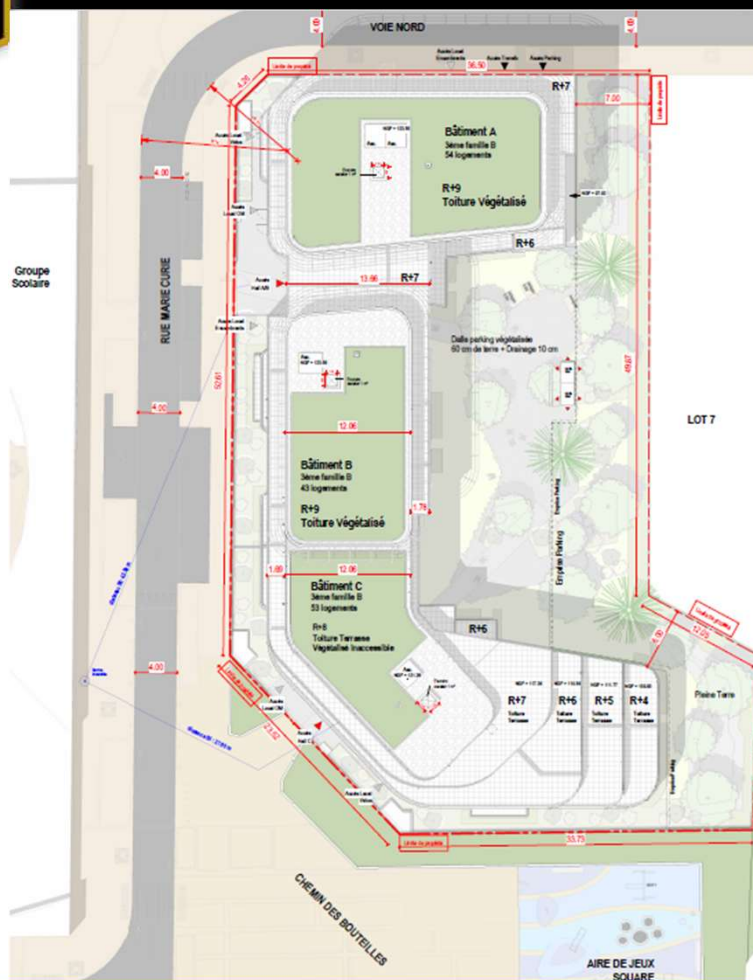
II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Val-de-Marne, à 5 km de Paris-Porte d'Italie, sur la commune de **L'Haÿ-les-Roses**, à la lisière de Villejuif, proche de toutes les commodités (centre commercial de Villejuif et ses nombreux commerces à 4 min*), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 3 min*, collège à 10 min en bus, collège de Villejuif à 3 min* et lycée à 3 min**), d'études supérieures (IUT de Vitry-sur-Seine, école d'ingénieurs et IFSI de Villejuif à 5 min**) et de loisirs (complexe sportif, tennis, école de danse, à 3 min**, piscine à 4 min**). Proche de de l'hôpital de Thiais (9 min en Tram), et du marché de Rungis (10 min***). Desserte : arrêt de bus (V2-N22) et station de Tram T7 « Domaine Chérioux » à 2 min*, desservant le métro M°7 « Villejuif-Louis Aragon » et M°14 « L'Haÿ-les-Roses » en 5 min, accès aisé aux axes autoroutiers (A6-A86-A106) en de 10 min***, aéroport d'Orly à 15 min***.

*à pied- **à vélo ou trottinette- ***en voiture

II. LE PROJET



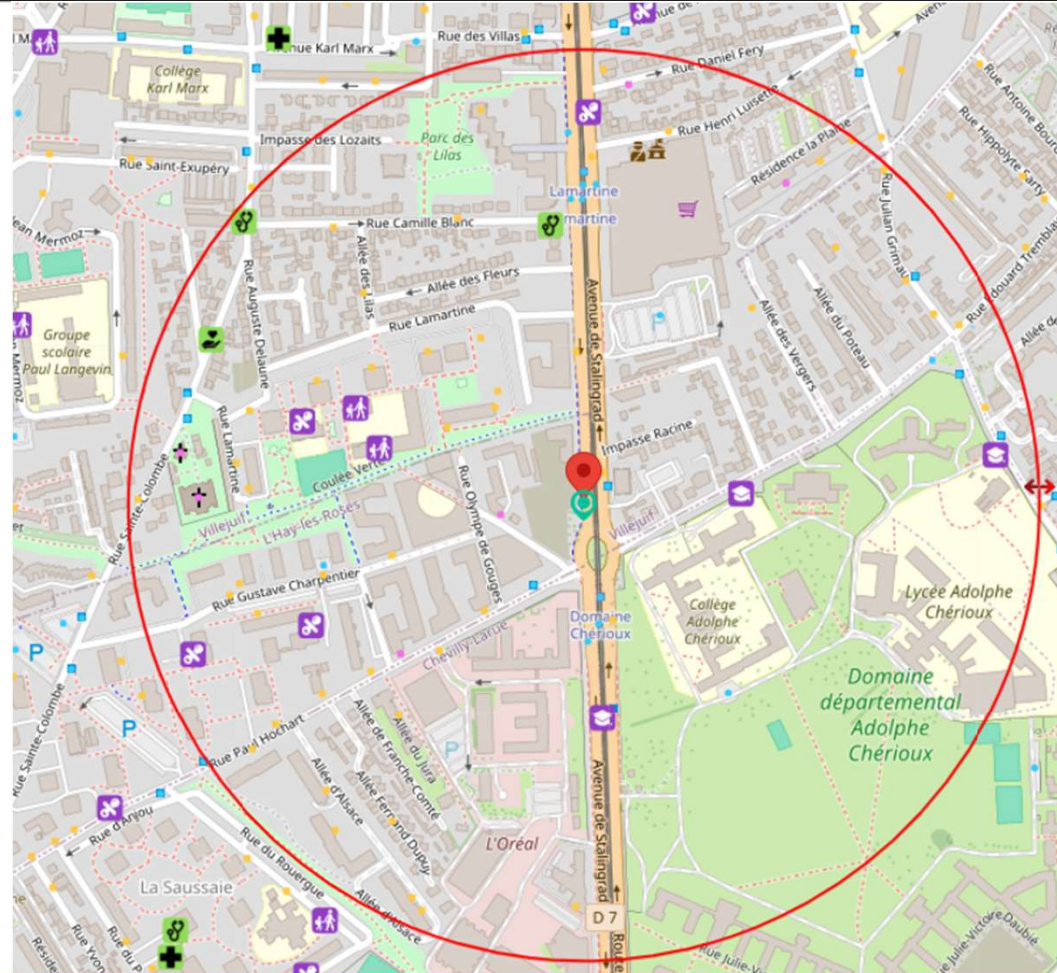
Le projet est composé de 150 logements répartis sur 3 bâtiments jusqu'en R+9, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 150 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	21	33,8 m ²
T2	45	44,7 m ²
T3	58	62,8 m ²
T4	21	82,6 m ²
T5	5	109,7 m ²
TOTAL	150	57,6 m²

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



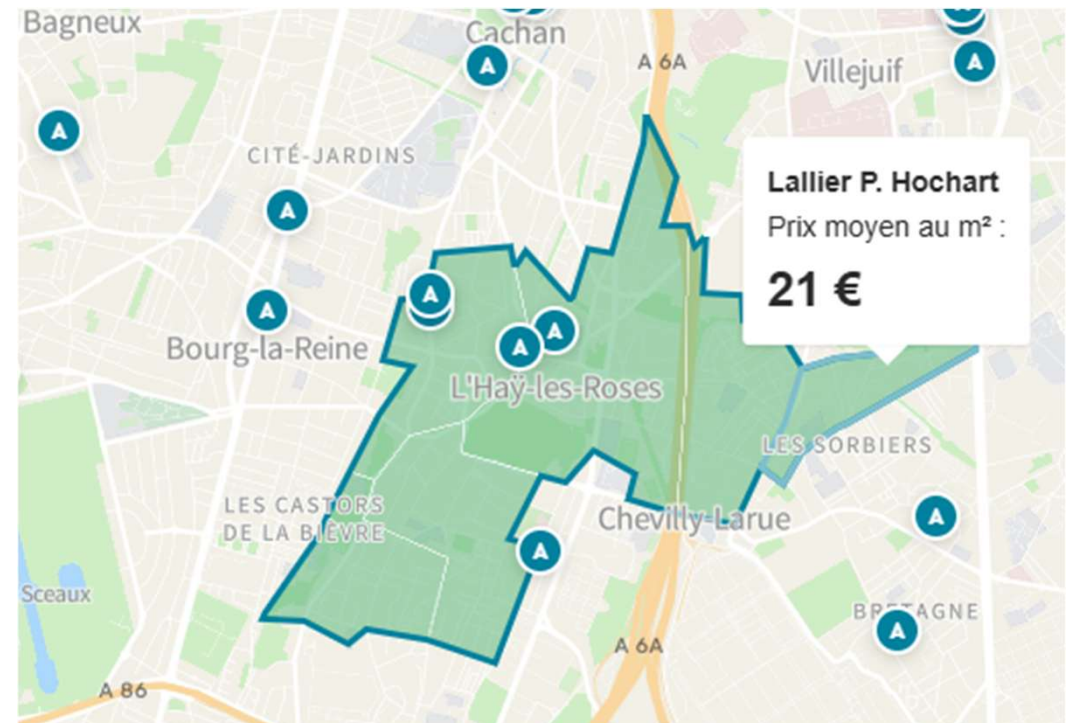
III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m ²)	Nombre logements	Proximité
								
KEYDEN	Hautrement - Logements - ZAC Paul Hochart	02/2023 : Eiffage Immobilier et Keyden (SCCV Paul Hochard lot 5) projettent de réaliser conjointement 170 logements collectifs et 976 m ² de commerces, à L'Haÿ-les-Roses, aven...	94240	L'Haÿ-les-Roses	3ème trimestre 2027	12 413	170	0 m
EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE	Hautrement - Logements - ZAC Paul Hochart	02/2023 : Eiffage Immobilier et Keyden (SCCV Paul Hochard lot 5) projettent de réaliser conjointement 170 logements collectifs et 976 m ² de commerces, à L'Haÿ-les-Roses, aven...	94240	L'Haÿ-les-Roses	3ème trimestre 2027	12 413	170	0 m
EMERIGE RESIDENTIEL	Saison 2 - Logements - ZAC Paul Hochart	06/2022 : Emerige Résidentiel (SCCV Emerige Paul Hochart 4) va réaliser le programme "Saison 2", à L'Haÿ-les-Roses, chemin des Bouteilles et rue Paul Hochart sur le lot 4. Il se...	94240	L'Haÿ-les-Roses	Juillet 2025	10 289	144	106 m
























IV. LES LOYERS

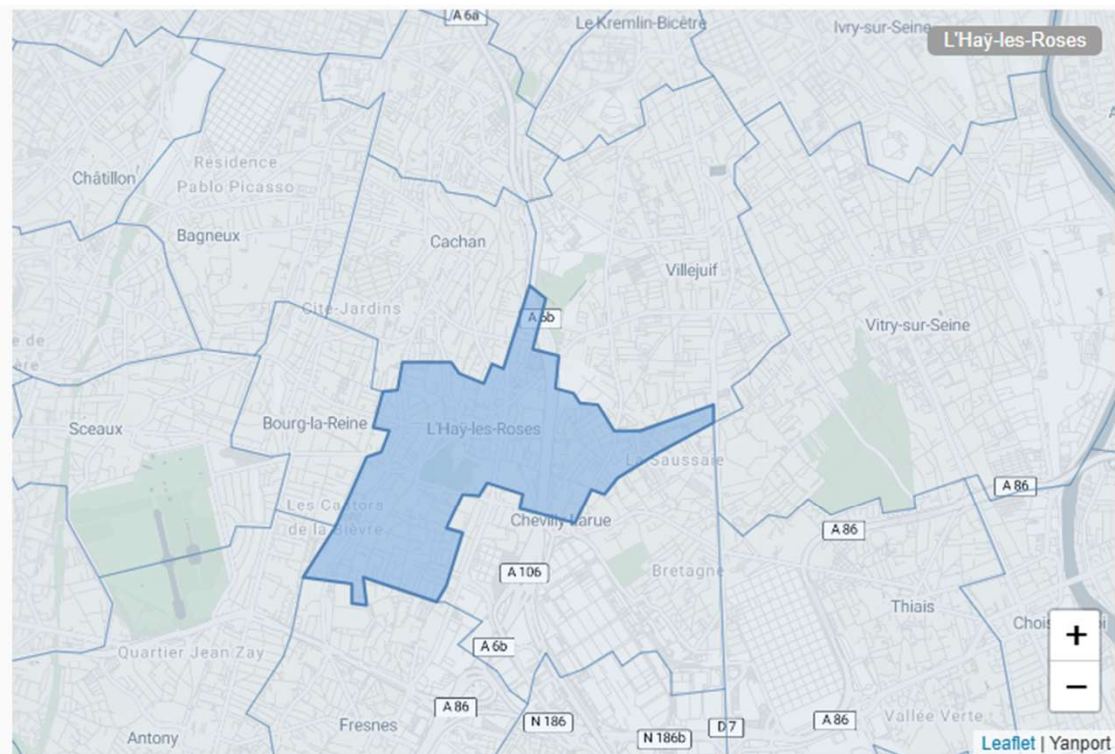
Loyers moyens CC observés sur L'Hay-les-Roses – source Se Loger



IV. LES LOYERS

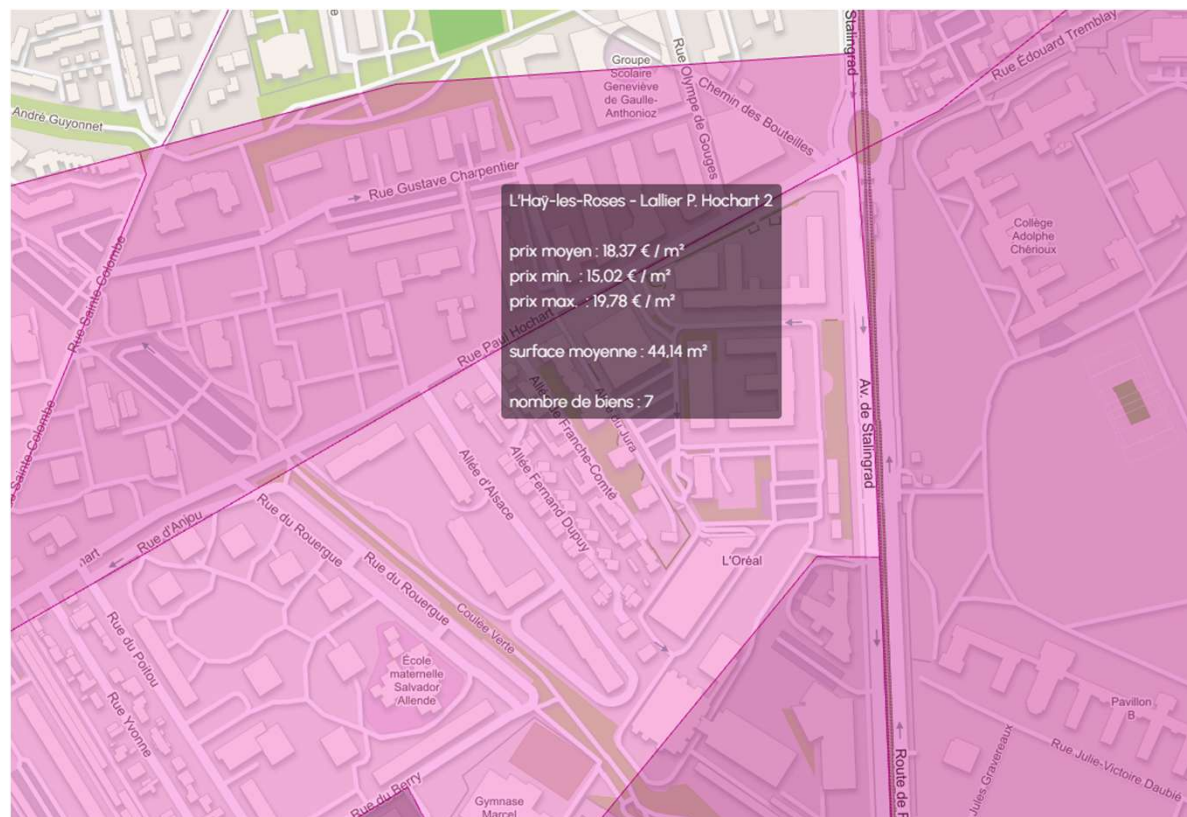
Loyers moyens HC observés sur L' Hay-les-Roses – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m ² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 29 m ²	 22,29 €/m ² HC 	 1,7 ans 	<u>26 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 42 m ²	 19,33 €/m ² HC 	 3,8 ans 	<u>75 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 63 m ²	 15,65 €/m ² HC 	 2,0 ans 	<u>61 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 77 m ²	 13,74 €/m ² HC 	 3,1 ans 	<u>20 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 98 m ²	 14,50 €/m ² HC 	 - jours 	<u>3 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 49 m ²	 17,93 €/m ² HC 	 3,0 ans 	<u>185 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur L' Haÿ-les-Roses – 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 :

Zonage Jeanbrun : A bis valeur : 19,71 €/m²

DESIGNATION					SURFACES							PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Cave/Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
A01	T1	A	RDC		42,96				42,96		9	
A02	T2	A	RDC		47,24				47,24		9,6	
A11	T3	A	R+1		70,47	8,2			74,57			
A12	T4	A	R+1		80,59	13,1			87,14			
A13	T1	A	R+1		32,29			4,8	34,69			
A14	T3	A	R+1		60			8	64,00			
A15	T3	A	R+1		59,87	16,6			67,87			
A16	T2	A	R+1		44,1	5,3			46,75			
A21	T4	A	R+2		85,45	8,2			89,55			
A22	T4	A	R+2		80,59	13,2			87,19			
A23	T1	A	R+2		32,29	4,8			34,69			
A24	T3	A	R+2		59,99	7,9			63,94			
A25	T3	A	R+2		59,87	8,4			64,07			
A26	T2	A	R+2		44,09	5,3			46,74			
A31	T4	A	R+3		85,45	8,2			89,55			
A32	T4	A	R+3		80,6	13,2			87,20			
A33	T1	A	R+3		32,29	4,8			34,69			
A34	T3	A	R+3		60	7,9			63,95			
A35	T3	A	R+3		59,87	8,4			64,07			
A36	T2	A	R+3		44,09	5,3			46,74			
A41	T4	A	R+4		85,41	8,2			89,51			
A42	T4	A	R+4		80,6	13,2			87,20			
A43	T1	A	R+4		32,29	4,8			34,69			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
965 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,8	1 210 €	28,2
1 024 €	1 140 €	80 €	1 220 €	25,8	1 320 €	27,9
1 396 €	1 700 €	80 €	1 780 €	25,3	1 880 €	26,7
1 580 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	790 €	80 €	870 €	26,9	970 €	30,0
1 261 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 310 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 606 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 262 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 606 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 262 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 605 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
A44	T3	A	R+4		60	7,9			63,95			
A45	T3	A	R+4		59,87	8,4			64,07			
A46	T2	A	R+4		44,09	5,3			46,74			
A51	T4	A	R+5		85,44	8,2			89,54			
A52	T4	A	R+5		80,6	13,2			87,20			
A53	T1	A	R+5		32,29	4,8			34,69			
A54	T3	A	R+5		60	7,9			63,95			
A55	T3	A	R+5		59,88	8,4			64,08			
A56	T2	A	R+5		44,08	5,3			46,73			
A61	T4	A	R+6		85,44	8,2			89,54			
A62	T4	A	R+6		80,6	13,2			87,20			
A63	T1	A	R+6		32,29	4,8			34,69			
A64	T3	A	R+6		60	7,9			63,95			
A65	T3	A	R+6		59,87	8,4			64,07			
A66	T2	A	R+6		44,09	5,3			46,74			
A71	T4	A	R+7		85,45	8,2			89,55			
A72	T4	A	R+7		80,6	13,2			87,20			
A73	T1	A	R+7		32,29	4,8			34,69			
A74	T3	A	R+7		60	7,9			63,95			
A75	T3	A	R+7		59,87	8,4			64,07			
A76	T2	A	R+7		44,08	5,3			46,73			
A81	T3	A	R+8		60,93			45,5	65,43			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 262 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 605 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 263 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 605 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 262 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 606 €	2 050 €	80 €	2 130 €	24,9	2 230 €	26,1
1 581 €	1 930 €	80 €	2 010 €	24,9	2 110 €	26,2
820 €	780 €	80 €	860 €	26,6	960 €	29,7
1 260 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,3	1 620 €	27,0
1 262 €	1 440 €	80 €	1 520 €	25,4	1 620 €	27,1
1 022 €	1 060 €	80 €	1 140 €	25,9	1 240 €	28,1
1 276 €	1 460 €	80 €	1 540 €	25,3	1 640 €	26,9

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/ Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondé- ra- ble	Parking
A82	T2	A	R+8		45,74			25,7	50,24			
A83	T2	A	R+8		71,99			42,2	76,49			
A84	T2	A	R+8		46			11,2	50,50			
A85	T2	A	R+8		46,04			15,7	50,54			
A91	T3	A	R+9		60,82			5,1	63,37			
A92	T1	A	R+9		39,45			4	41,45			
A93	T3	A	R+9		64,6			5,3	67,25			
A94	T2	A	R+9		41,81			4,6	44,11			
A95	T2	A	R+9		40,77			5,1	43,32			
B01	T3	B	RDC		48,51				48,51		5	
B02	T2	B	RDC		43,32				43,32		4,2	
B03	T3	B	RDC		63,71				63,71		10,1	
B04	T2	B	RDC		43,66				43,66		8,5	
B11	T2	B	R+1		51,11	12,2			57,21			
B12	T2	B	R+1		43,56	4,2			45,66			
B13	T2	B	R+1		43,28	4,3			45,43			
B14	T3	B	R+1		63,76	10,1			68,81			
B15	T2	B	R+1		42,85	9			47,35			
B21	T3	B	R+2		65,13	12,2			71,23			
B22	T2	B	R+2		43,51	4,2			45,61			
B23	T2	B	R+2		43,35	4,3			45,50			
B24	T3	B	R+2		63,81	10,1			68,86			
B25	T2	B	R+2		42,86	9			47,36			
B31	T3	B	R+3		65,17	12,2			71,27			
B32	T2	B	R+3		43,61	4,2			45,71			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 069 €	1 060 €	80 €	1 140 €	24,9	1 240 €	27,1
1 432 €	1 730 €	80 €	1 810 €	25,1	1 910 €	26,5
1 074 €	1 100 €	80 €	1 180 €	25,7	1 280 €	27,8
1 075 €	1 100 €	80 €	1 180 €	25,6	1 280 €	27,8
1 249 €	1 460 €	80 €	1 540 €	25,3	1 640 €	27,0
947 €	950 €	80 €	1 030 €	26,1	1 130 €	28,6
1 298 €	1 550 €	80 €	1 630 €	25,2	1 730 €	26,8
982 €	1 000 €	80 €	1 080 €	25,8	1 180 €	28,2
973 €	980 €	80 €	1 060 €	26,0	1 160 €	28,5
1 042 €	1 160 €	80 €	1 240 €	25,6	1 340 €	27,6
973 €	1 050 €	80 €	1 130 €	26,1	1 230 €	28,4
1 255 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
981 €	1 060 €	80 €	1 140 €	26,1	1 240 €	28,4
1 161 €	1 230 €	80 €	1 310 €	25,6	1 410 €	27,6
1 007 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2
1 002 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,9	1 220 €	28,2
1 329 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 361 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 006 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,7	1 220 €	28,0
1 004 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 330 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,2	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 362 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 009 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/ Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondé- ra- ble	Parking
B33	T2	B	R+3		43,35	4,3			45,50			
B34	T3	B	R+3		63,75	10,1			68,80			
B35	T2	B	R+3		42,86	9			47,36			
B41	T3	B	R+4		65,16	12,2			71,26			
B42	T2	B	R+4		43,61	4,2			45,71			
B43	T2	B	R+4		43,34	4,3			45,49			
B44	T3	B	R+4		63,77	10,1			68,82			
B45	T2	B	R+4		42,86	9			47,36			
B51	T3	B	R+5		65,17	12,2			71,27			
B52	T2	B	R+5		43,56	4,2			45,66			
B53	T2	B	R+5		43,34	4,3			45,49			
B54	T3	B	R+5		63,75	10,1			68,80			
B55	T2	B	R+5		42,86	9			47,36			
B61	T3	B	R+6		65,16	12,2			71,26			
B62	T2	B	R+6		43,56	4,2			45,66			
B63	T2	B	R+6		43,34	4,3			45,49			
B64	T3	B	R+6		63,75	10,1			68,80			
B65	T2	B	R+6		42,86	9			47,36			
B71	T3	B	R+7		65,13	12,2			71,23			
B72	T2	B	R+7		43,61	4,2			45,71			
B73	T2	B	R+7		43,33	4,3			45,48			
B74	T3	B	R+7		63,75	10,1			68,80			
B75	T2	B	R+7		42,86	9			47,36			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 004 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 328 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 362 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 009 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2
1 004 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 329 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 362 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 007 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2
1 004 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 328 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 362 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 007 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2
1 004 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 328 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2
1 361 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 009 €	1 050 €	80 €	1 130 €	25,9	1 230 €	28,2
1 003 €	1 040 €	80 €	1 120 €	25,8	1 220 €	28,2
1 328 €	1 530 €	80 €	1 610 €	25,3	1 710 €	26,8
1 026 €	1 030 €	80 €	1 110 €	25,9	1 210 €	28,2

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
B81 Duplex	T5	B	R+8		113,52			55,2	118,02			
B82	T1	B	R+8		28,1			9,6	32,60			
B83 Duplex	T5	B	R+8		119,09			15,2	123,59			
B84 Duplex	T5	B	R+8		117,2			19,7	121,70			
C01	T1	C	RDC		33,66				33,66		5,5	
C02	T4	C	RDC		78,57				78,57		11,7	
C03	T3	C	RDC		60,52				60,52		12,6	
C04	T1	C	RDC		32,88				32,88		8	
C05	T3	C	RDC		61,77				61,77		12	
C11	T2	C	R+1		45,28	6,6			48,58			
C12	T3	C	R+1		64,69	10,6			69,99			
C13	T4	C	R+1		80,36	19,4			88,36			
C14	T3	C	R+1		70,35	20,8			78,35			
C15	T1	C	R+1		29,98	5,5			32,73			
C16	T3	C	R+1		62,78	12,1			68,83			
C17	T1	C	R+1		34,75	6,5			38,00			
C21	T2	C	R+2		45,28	6,5			48,53			
C22	T3	C	R+2		64,7	10,6			70,00			
C23	T4	C	R+2		80,4	19,3			88,40			
C24	T3	C	R+2		61,95	19,6			69,95			
C25	T3	C	R+2		63,09	10,5			68,34			
C26	T3	C	R+2		62,71	11,9			68,66			
C27	T1	C	R+2		34,77	6,5			38,02			

PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYERS				MEUBLÉS	
	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
2 000 €	2 720 €	80 €	2 800 €	24,7	2 900 €	25,5
771 €	670 €	80 €	750 €	26,7	850 €	30,2
2 070 €	2 860 €	80 €	2 940 €	24,7	3 040 €	25,5
2 062 €	2 810 €	80 €	2 890 €	24,7	2 990 €	25,5
796 €	800 €	80 €	880 €	26,1	980 €	29,1
1 455 €	1 890 €	80 €	1 970 €	25,1	2 070 €	26,3
1 204 €	1 450 €	80 €	1 530 €	25,3	1 630 €	26,9
777 €	790 €	80 €	870 €	26,5	970 €	29,5
1 229 €	1 480 €	80 €	1 560 €	25,3	1 660 €	26,9
1 043 €	1 090 €	80 €	1 170 €	25,8	1 270 €	28,0
1 338 €	1 550 €	80 €	1 630 €	25,2	1 730 €	26,7
1 602 €	1 930 €	80 €	2 010 €	25,0	2 110 €	26,3
1 451 €	1 690 €	80 €	1 770 €	25,2	1 870 €	26,6
774 €	720 €	80 €	800 €	26,7	900 €	30,0
1 329 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
898 €	830 €	80 €	910 €	26,2	1 010 €	29,1
1 042 €	1 090 €	80 €	1 170 €	25,8	1 270 €	28,0
1 338 €	1 550 €	80 €	1 630 €	25,2	1 730 €	26,7
1 585 €	1 930 €	80 €	2 010 €	25,0	2 110 €	26,2
1 337 €	1 490 €	80 €	1 570 €	25,3	1 670 €	27,0
1 320 €	1 510 €	80 €	1 590 €	25,2	1 690 €	26,8
1 326 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
899 €	830 €	80 €	910 €	26,2	1 010 €	29,0

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
C31	T2	C	R+3		45,28	6,5			48,53			
C32	T3	C	R+3		64,7	10,6			70,00			
C33	T4	C	R+3		80,4	19,3			88,40			
C34	T3	C	R+3		61,96	19,5			69,96			
C35	T3	C	R+3		63,11	10,5			68,36			
C36	T3	C	R+3		62,71	12			68,71			
C37	T1	C	R+3		34,77	6,5			38,02			
C41	T2	C	R+4		45,28	6,5			48,53			
C42	T3	C	R+4		64,69	10,7			70,04			
C43	T4	C	R+4		80,41	19,2			88,41			
C44	T3	C	R+4		61,96	19,7			69,96			
C45	T3	C	R+4		63,04	10,5			68,29			
C46	T3	C	R+4		62,71	11,9			68,66			
C47	T1	C	R+4		34,77	6,5			38,02			
C51	T1	C	R+5		33,15	6,4			36,35			
C52	T3	C	R+5		71,03			18,8	75,53			
C53	T4	C	R+5		87,09			36,1	91,59			
C54	T3	C	R+5		65,14	16,7			73,14			
C55	T2	C	R+5		44,99	8,1			49,04			
C56	T3	C	R+5		62,68	11,9			68,63			
C57	T1	C	R+5		34,75	6,5			38,00			
C61	T4	C	R+6		81,97			26,1	86,47			
C62	T3	C	R+6		62,79			40,6	67,29			
C63	T3	C	R+6		64,9	16,6			72,90			

PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYERS				MEUBLÉS	
	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 042 €	1 090 €	80 €	1 170 €	25,8	1 270 €	28,0
1 338 €	1 550 €	80 €	1 630 €	25,2	1 730 €	26,7
1 585 €	1 930 €	80 €	2 010 €	25,0	2 110 €	26,2
1 337 €	1 490 €	80 €	1 570 €	25,3	1 670 €	27,0
1 320 €	1 520 €	80 €	1 600 €	25,4	1 700 €	26,9
1 327 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
899 €	830 €	80 €	910 €	26,2	1 010 €	29,0
1 042 €	1 090 €	80 €	1 170 €	25,8	1 270 €	28,0
1 339 €	1 550 €	80 €	1 630 €	25,2	1 730 €	26,7
1 585 €	1 930 €	80 €	2 010 €	25,0	2 110 €	26,2
1 337 €	1 490 €	80 €	1 570 €	25,3	1 670 €	27,0
1 319 €	1 510 €	80 €	1 590 €	25,2	1 690 €	26,8
1 326 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
899 €	830 €	80 €	910 €	26,2	1 010 €	29,0
859 €	800 €	80 €	880 €	26,5	980 €	29,6
1 414 €	1 700 €	80 €	1 780 €	25,1	1 880 €	26,5
1 642 €	2 090 €	80 €	2 170 €	24,9	2 270 €	26,1
1 383 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,2	1 740 €	26,7
1 053 €	1 080 €	80 €	1 160 €	25,8	1 260 €	28,0
1 325 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
898 €	830 €	80 €	910 €	26,2	1 010 €	29,1
1 567 €	1 970 €	80 €	2 050 €	25,0	2 150 €	26,2
1 299 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
1 379 €	1 560 €	80 €	1 640 €	25,3	1 740 €	26,8

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. 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	Cave/ Cellier	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondé- ra- ble	Parking
C64	T2	C	R+6		45,03	7,9			48,98			
C65	T3	C	R+6		62,7	11,9			68,65			
C66	T1	C	R+6		34,84	6,5			38,09			
C71	T5	C	R+7		104,56			43,1	109,06			
C72	T5	C	R+7		94,21			51,1	98,71			
C73	T2	C	R+7		45,02	8			49,02			
C74	T3	C	R+7		62,7	11,9			68,65			
C81	T4	C	R+8		88,8			106,7	93,30			
C82	T3	C	R+8		66,27			15,4	70,77			
C83	T1	C	R+8		35,58			14,5	40,08			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 052 €	1 080 €	80 €	1 160 €	25,8	1 260 €	28,0
1 326 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
900 €	840 €	80 €	920 €	26,4	1 020 €	29,3
1 870 €	2 500 €	80 €	2 580 €	24,7	2 680 €	25,6
1 731 €	2 260 €	80 €	2 340 €	24,8	2 440 €	25,9
1 053 €	1 080 €	80 €	1 160 €	25,8	1 260 €	28,0
1 326 €	1 500 €	80 €	1 580 €	25,2	1 680 €	26,8
1 655 €	2 130 €	80 €	2 210 €	24,9	2 310 €	26,0
1 353 €	1 590 €	80 €	1 670 €	25,2	1 770 €	26,7
924 €	850 €	80 €	930 €	26,1	1 030 €	28,9

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

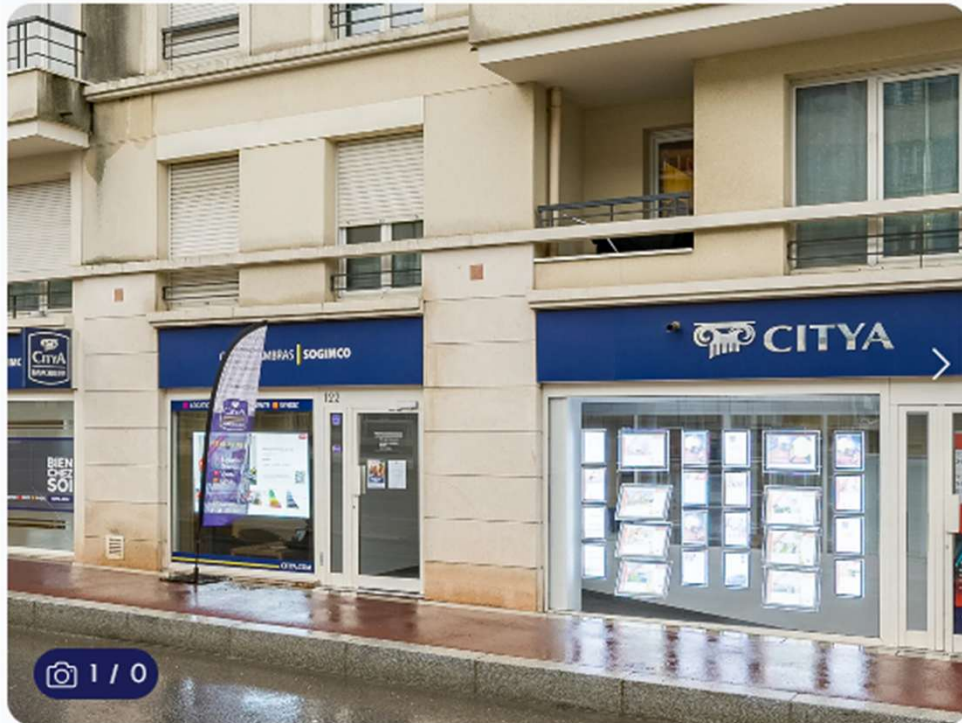
AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à L'Haÿ-les-Roses, proche des commerces et du centre ville de Chevilly-la-Rue, à proximité des transports en commun Tram 7, métro lignes 14 et 7 qui desservent directement Paris et l'aéroport d'Orly.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} 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 Chambras Sogimco

 copropriété  gérance  location



Basile Fraga


Directeur

bfraga@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



122-128 avenue de la Division Leclerc,
92290 Châtenay-Malabry

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 92 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



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



