

# ÉTUDE LOCATIVE

## VUE LAC

PLACE DES FONTAINES / AVENUE DES REGALLES

77176 SAVIGNY LE TEMPLE

Pinel A / 13,04 €

Demandeur : SPIRIT

Étude 147156

(Validée le 16/11/2021)





# SOMMAIRE

**01**

Zoom région

**02**

Zoom ville

**03**

Zoom quartier

**04**

Le projet

**05**

Le marché locatif

**06**

Le groupe Foncia



# I. ZOOM RÉGION

## ILE DE FRANCE



8

départements

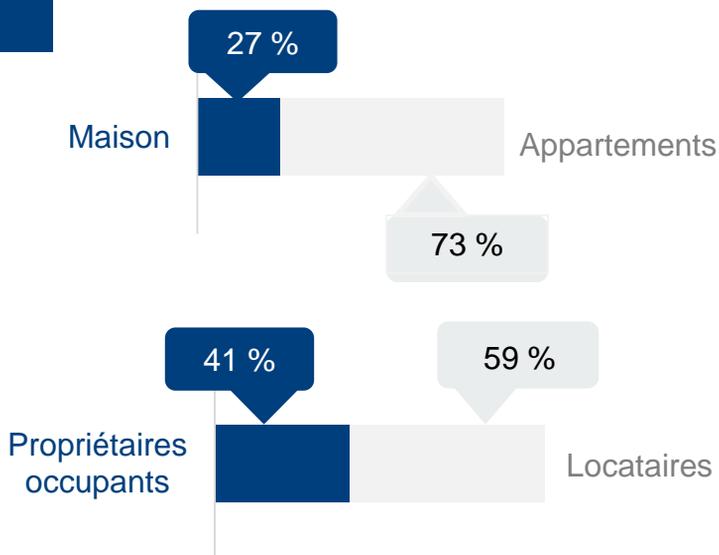
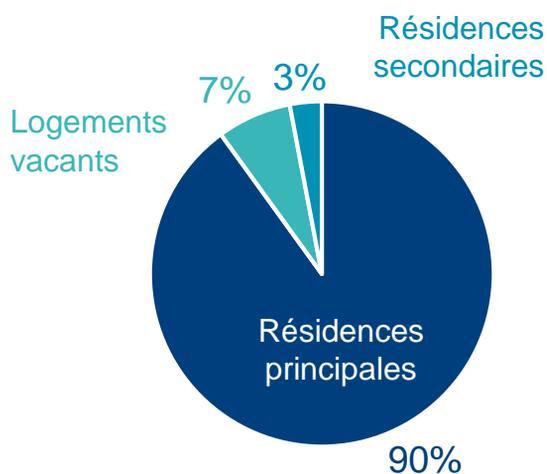
12,08

millions d'habitants (2015)

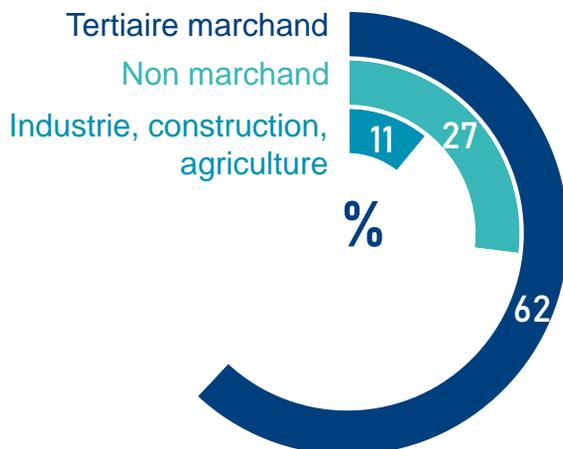
La géographie de l'Île-de-France est marquée, sur le plan économique, par la présence en son centre de Paris, capitale et principale agglomération urbaine de France. Avec une superficie de 12 012 km<sup>2</sup>, elle est l'une des plus petites régions françaises (après la Corse et l'Alsace), mais de loin la plus importante par sa population (12,08 millions d'habitants, soit près de 19% de la population française).

Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, l'Île-de-France représente le pôle de développement principal de la France et l'un des plus importants au niveau européen.

### L'IMMOBILIER



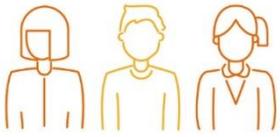
### L'EMPLOI





## II. ZOOM VILLE

### SAVIGNY LE TEMPLE



**+ 5,81 %**

croissance démographique

**30 260**

habitants

Savigny-le-Temple est située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 42 km au Sud-est des portes de Paris. Village rural à l'origine, cette commune fait partie de la ville nouvelle de Sénart, et connaît alors une hausse spectaculaire de sa population.

Savigny est desservie par l'autoroute A5 et plusieurs routes départementales. Cette desserte se complète par la ligne D du RER ainsi que des lignes de bus.

La municipalité accueille 11 écoles élémentaires, 3 collèges et 3 lycées.

## L'IMMOBILIER



**58,60 %**

Propriétaire occupant (résidence principale)  
(57,60 % en France)

**5 pièces**

Typologie la plus représentée sur le marché

**11 ans**

Durée moyenne d'occupation  
(15 ans en France)

**+ 10,74 %**

Évolution du nombre de locataires  
(+ 6,14 % en France)

## L'EMPLOI

**6 521** emplois (2015)

Ville **20 670 € / an**

France **19 568 € / an**

revenu médian



# III. ZOOM QUARTIER

## TOURAILLES

Le foncier se localise au niveau de la place des Fontaines, à moins de 3 km au Nord-ouest du centre-ville.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement résidentiel composé de maisons de ville/individuelles et d'immeubles collectifs anciens. On trouve quelques services et commodités: bus, commerces (Franprix, centre commercial, SPAR), écoles (maternelle au lycée), maison médicale, banques, restaurants...

Le secteur est calme.

### L'IMMOBILIER

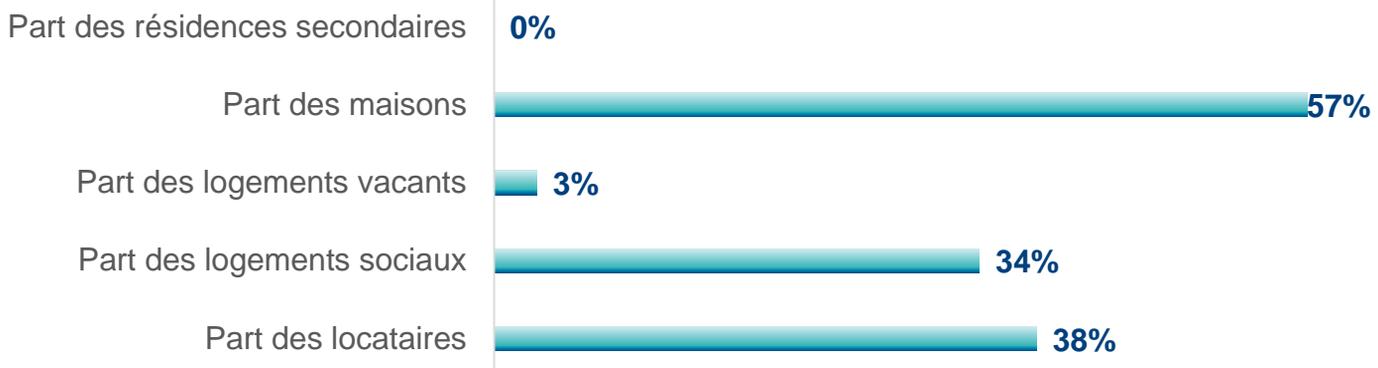


**60,50 %** Propriétaires occupants

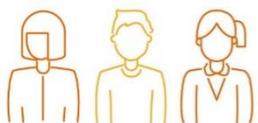
**96,60 %** Résidences principales

**15 ans** Durée moyenne d'occupation

### Baromètres des données de localisation de la résidence



### LES DONNÉES DU QUARTIER



**2 346** habitants

**73 %** actifs

**24 %** retraités

TOURAILLES

**20 670 € / an**

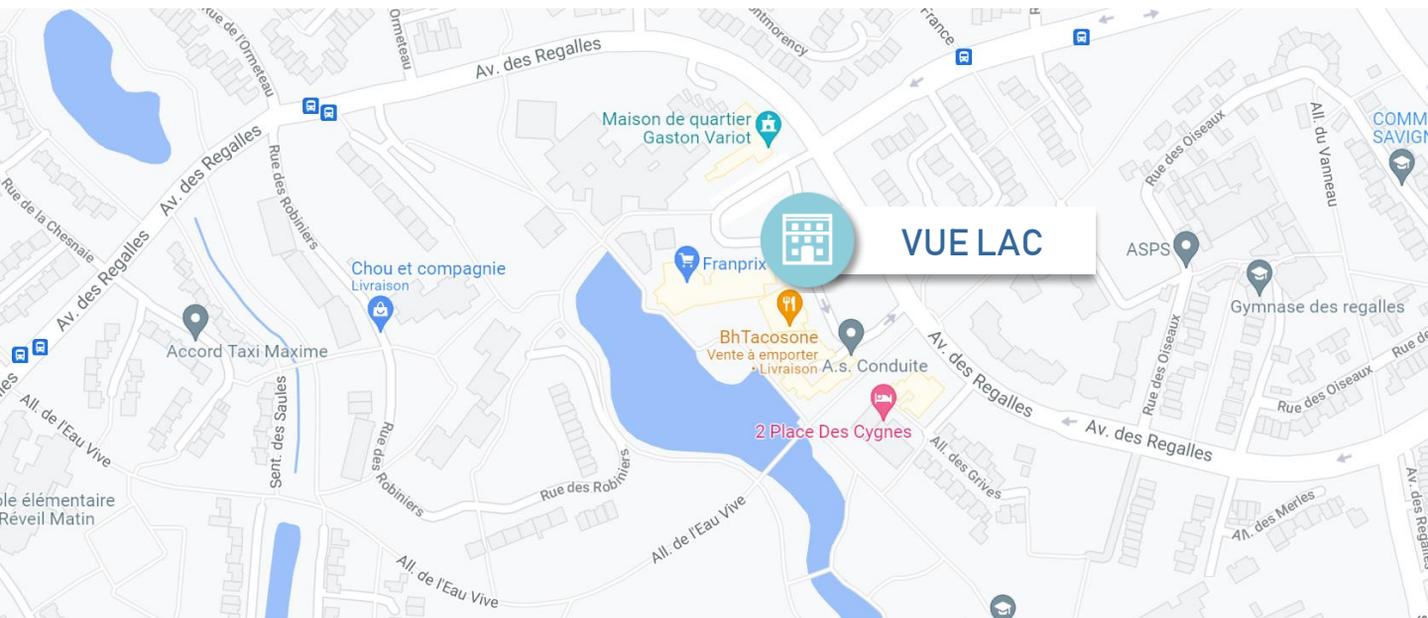
revenu médian

**8 %** 18-24 ans



# IV. LE PROJET

PLACE DES FONTAINES /  
AVENUE DES REGALLES  
77176 SAVIGNY LE TEMPLE



**Transports en commun**  
Bus, gare RER D à 3 km

**Ecoles**  
Tous niveaux dans un rayon de  
2 km

**Commerces**  
Moins de 5 minutes

L'étude porte sur 81 appartements répartis dans 2 bâtiments du RDC au 5<sup>ème</sup> étage avec attique.

La granulométrie est la suivante: 7 studios, 29 T2, 28 T3 et 17 T4.

La résidence dispose d'un chauffage collectif au gaz ainsi que des stationnements extérieurs et en sous-sol.

**L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF**

**GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE**

Le marché locatif de la ville est sain. L'offre en logements neufs est relativement faible, favorisant la demande.

Celle-ci s'oriente essentiellement vers les appartements 2 et 3 pièces, attirant les jeunes actifs et couples avec ou sans enfant. Au-delà, il convient de tenir compte des difficultés de solvabilité que peuvent rencontrer les futurs candidats locataires. La concurrence avec l'achat est importante. Les studios se louent en petite volumétrie, grâce à la présence de la gare et l'autoroute A5. La qualité des prestations est un atout.



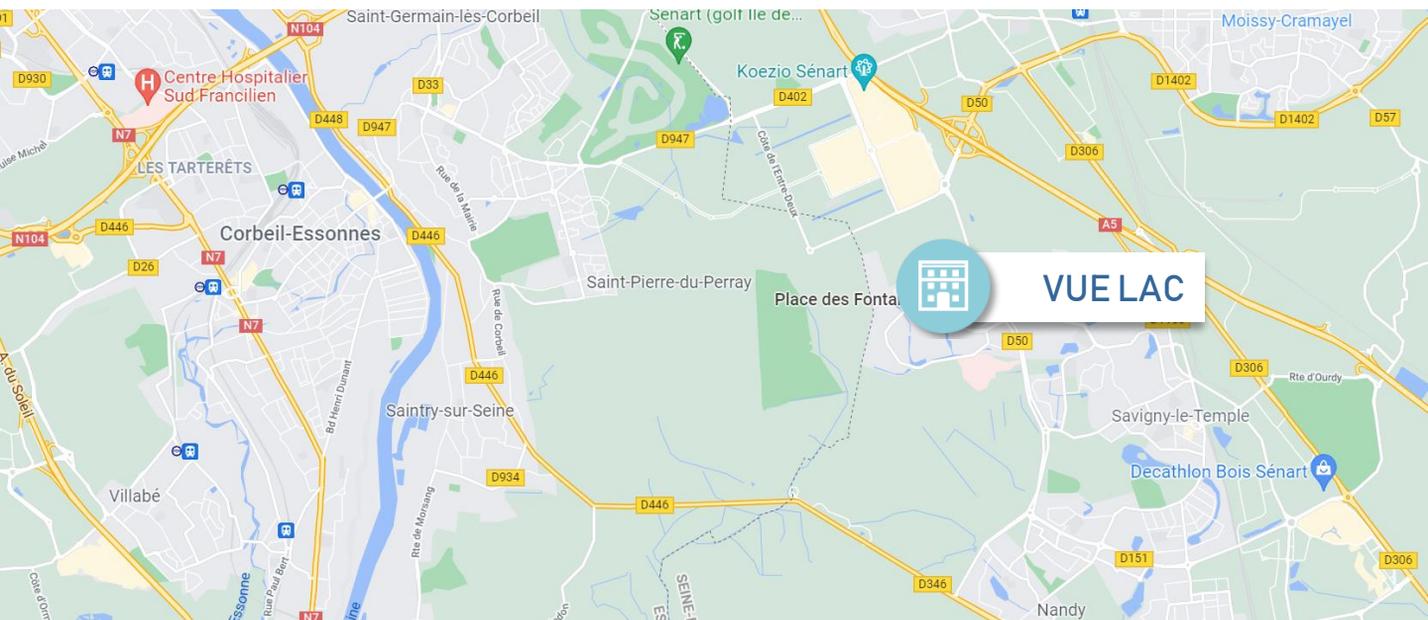
# V. LE MARCHÉ LOCATIF

PLACE DES FONTAINES /  
AVENUE DES REGALLES

77176 SAVIGNY LE TEMPLE

IMMEUBLE(S) ÉTUDIÉ(S) PAR FONCIA SUR SAVIGNY LE TEMPLE

**2 programmes et 204 lots** expertisés dans le secteur



## LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR SAVIGNY LE TEMPLE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	436 €	594 €	753 €	911 €	1 070 €	1 228 €
Nombre de loyers analysés	3	21	19	0	0	0
Surface moyenne	26	42	60	0	0	0

# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

1 pièce

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Bacon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	H006	H	RDC	27,22	(2)			7,79	3,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	H108	H	1	27,22	(2)					2,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	H208	H	2	27,22	(2)					2,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	H308	H	3	27,22	(2)					2,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	H408	H	4	27,22	(2)					2,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	I41	I	4	32,08	(2)							
<input checked="" type="checkbox"/>	I44	I	4	30,25	(2)							
<b>Moyenne:</b>				<b>28,35</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
435,00 €	40,00 €	475,00 €	17,45	0,00
440,00 €	40,00 €	480,00 €	17,63	0,00
450,00 €	40,00 €	490,00 €	18,00	0,00
455,00 €	40,00 €	495,00 €	18,19	0,00
460,00 €	40,00 €	500,00 €	18,37	0,00
480,00 €	40,00 €	520,00 €	16,21	0,00
470,00 €	40,00 €	510,00 €	16,86	0,00
<b>455,71 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>495,71 €</b>	<b>17,53 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,60	28,82	451,03 €
1,42	28,64	448,22 €
1,42	28,64	448,22 €
1,42	28,64	448,22 €
1,42	28,64	448,22 €
0,00	32,08	502,05 €
0,00	30,25	473,41 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

2 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	H001	H	RDC	43,43	(2)			1,62	4,06			
<input checked="" type="checkbox"/>	H002	H	RDC	43,21	(2)			26,66	6,74			
<input checked="" type="checkbox"/>	H003	H	RDC	46,35	(2)			7,13	4,28			
<input checked="" type="checkbox"/>	H005	H	RDC	42,37	(2)			15,48	4,85			
<input checked="" type="checkbox"/>	H101	H	1	43,43	(2)					3,63		
<input checked="" type="checkbox"/>	H102	H	1	43,57	(2)					2,77		
<input checked="" type="checkbox"/>	H103	H	1	46,35	(2)					4,35		
<input checked="" type="checkbox"/>	H105	H	1	44,94	(2)				8,54			
<input checked="" type="checkbox"/>	H107	H	1	42,37	(2)					4,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	H201	H	2	43,37	(2)					3,63		
<input checked="" type="checkbox"/>	H202	H	2	43,57	(2)					2,77		
<input checked="" type="checkbox"/>	H203	H	2	46,35	(2)					4,32		
<input checked="" type="checkbox"/>	H205	H	2	44,94	(2)					5,90		
<input checked="" type="checkbox"/>	H207	H	2	42,37	(2)					4,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	H301	H	3	43,37	(2)					3,63		
<b>Moyenne:</b>				<b>44,26</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
580,00 €	40,00 €	620,00 €	14,28	0,00
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,81	0,00
600,00 €	40,00 €	640,00 €	13,81	0,00
585,00 €	40,00 €	625,00 €	14,75	0,00
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,51	0,00
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,46	0,00
605,00 €	40,00 €	645,00 €	13,92	0,00
605,00 €	40,00 €	645,00 €	14,35	0,00
585,00 €	40,00 €	625,00 €	14,75	0,00
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,76	0,00
600,00 €	40,00 €	640,00 €	14,69	0,00
615,00 €	40,00 €	655,00 €	14,13	0,00
610,00 €	40,00 €	650,00 €	14,46	0,00
595,00 €	40,00 €	635,00 €	14,99	0,00
605,00 €	40,00 €	645,00 €	14,87	0,00
<b>609,48 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>649,48 €</b>	<b>14,69 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,03	45,46	663,72 €
3,37	46,58	674,01 €
2,14	48,49	689,04 €
2,43	44,80	654,08 €
1,82	45,25	660,65 €
1,39	44,96	656,42 €
2,18	48,53	689,61 €
4,27	49,21	699,27 €
2,10	44,47	655,49 €
1,82	45,19	659,77 €
1,39	44,96	656,42 €
2,16	48,51	689,33 €
2,95	47,89	686,74 €
2,10	44,47	655,49 €
1,82	45,19	659,77 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

2 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	H302	H	3	43,57	(2)					2,77		
<input checked="" type="checkbox"/>	H303	H	3	46,35	(2)					4,32		
<input checked="" type="checkbox"/>	H305	H	3	44,94	(2)					2,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	H307	H	3	42,37	(2)					4,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	H401	H	4	43,37	(2)					3,63		
<input checked="" type="checkbox"/>	H402	H	4	43,57	(2)					2,77		
<input checked="" type="checkbox"/>	H403	H	4	46,35	(2)					4,32		
<input checked="" type="checkbox"/>	H405	H	4	44,94	(2)					2,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	H407	H	4	42,37	(2)					4,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	H501	H	5	41,39	(2)				5,00			
<input checked="" type="checkbox"/>	H503	H	5	46,47	(2)					14,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	H504	H	5	50,09	(2)				23,31			
<input checked="" type="checkbox"/>	H602	H	ATTIQUE	44,90	(2)				69,47			
<input checked="" type="checkbox"/>	H604	H	ATTIQUE	42,82	(2)				3,37			
<b>Moyenne:</b>				<b>44,26</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
605,00 €	40,00 €	645,00 €	14,80	0,00
620,00 €	40,00 €	660,00 €	14,24	0,00
615,00 €	40,00 €	655,00 €	14,57	0,00
600,00 €	40,00 €	640,00 €	15,11	0,00
610,00 €	40,00 €	650,00 €	14,99	0,00
610,00 €	40,00 €	650,00 €	14,92	0,00
625,00 €	40,00 €	665,00 €	14,35	0,00
620,00 €	40,00 €	660,00 €	14,69	0,00
605,00 €	40,00 €	645,00 €	15,22	0,00
605,00 €	40,00 €	645,00 €	15,58	0,00
640,00 €	40,00 €	680,00 €	14,63	0,00
675,00 €	40,00 €	715,00 €	14,27	0,00
670,00 €	40,00 €	710,00 €	15,81	0,00
610,00 €	40,00 €	650,00 €	15,18	0,00
<b>609,48 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>649,48 €</b>	<b>14,69 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,39	44,96	656,42 €
2,16	48,51	689,33 €
1,04	45,98	665,33 €
2,10	44,47	655,49 €
1,82	45,19	659,77 €
1,39	44,96	656,42 €
2,16	48,51	689,33 €
1,04	45,98	665,33 €
2,10	44,47	655,49 €
2,50	43,89	646,94 €
7,20	53,67	734,74 €
4,50	54,59	747,34 €
4,50	49,40	695,55 €
1,69	44,51	656,08 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	H004	H	RDC	59,89	(2)			22,82	3,52			
<input checked="" type="checkbox"/>	H104	H	1	65,85	(2)				13,23			
<input checked="" type="checkbox"/>	H106	H	1	59,89	(2)					3,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	H204	H	2	65,85	(2)					9,12		
<input checked="" type="checkbox"/>	H206	H	2	59,89	(2)					3,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	H304	H	3	65,85	(2)					8,37		
<input checked="" type="checkbox"/>	H306	H	3	59,89	(2)					3,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	H404	H	4	65,85	(2)					5,56		
<input checked="" type="checkbox"/>	H406	H	4	59,89	(2)					3,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	H502	H	5	62,77	(2)				25,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	H505	H	5	59,61	(2)				15,46			
<input checked="" type="checkbox"/>	H507	H	5	68,27	(2)				20,83			
<input checked="" type="checkbox"/>	H601	H	ATTIQUE	60,66	(2)				64,34			
<input checked="" type="checkbox"/>	I01	I	RDC	62,29	(2)			55,91	7,46			
<input checked="" type="checkbox"/>	I02	I	RDC	58,55	(2)			43,14	18,68			
<b>Moyenne:</b>				<b>61,63</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
715,00 €	40,00 €	755,00 €	12,61	0,00
760,00 €	40,00 €	800,00 €	12,15	0,00
710,00 €	40,00 €	750,00 €	12,52	0,00
765,00 €	40,00 €	805,00 €	12,22	0,00
720,00 €	40,00 €	760,00 €	12,69	0,00
770,00 €	40,00 €	810,00 €	12,30	0,00
725,00 €	40,00 €	765,00 €	12,77	0,00
775,00 €	40,00 €	815,00 €	12,38	0,00
730,00 €	40,00 €	770,00 €	12,86	0,00
770,00 €	40,00 €	810,00 €	12,90	0,00
745,00 €	40,00 €	785,00 €	13,17	0,00
800,00 €	40,00 €	840,00 €	12,30	0,00
780,00 €	40,00 €	820,00 €	13,52	0,00
750,00 €	40,00 €	790,00 €	12,68	0,00
730,00 €	40,00 €	770,00 €	13,15	0,00
<b>743,93 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>783,93 €</b>	<b>12,75 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,76	61,65	811,93 €
4,50	70,35	889,93 €
1,54	61,43	809,03 €
4,56	70,41	890,69 €
1,54	61,43	809,03 €
4,19	70,04	886,01 €
1,54	61,43	809,03 €
2,78	68,63	877,09 €
1,88	61,77	813,51 €
4,50	67,27	859,71 €
4,50	64,11	835,99 €
4,50	72,77	911,08 €
4,50	65,16	841,22 €
3,73	66,02	852,32 €
4,50	63,05	822,17 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	I03	I	RDC	70,64	(2)			25,66	4,01			
<input checked="" type="checkbox"/>	I11	I	1	57,98	(2)				19,76			
<input checked="" type="checkbox"/>	I13	I	1	58,52	(2)					10,23		
<input checked="" type="checkbox"/>	I14	I	1	66,26	(2)					3,49		
<input checked="" type="checkbox"/>	I21	I	2	57,98	(2)					11,11		
<input checked="" type="checkbox"/>	I23	I	2	58,52	(2)					10,23		
<input checked="" type="checkbox"/>	I24	I	2	66,26	(2)					3,49		
<input checked="" type="checkbox"/>	I31	I	3	57,98	(2)					8,91		
<input checked="" type="checkbox"/>	I33	I	3	58,52	(2)					10,23		
<input checked="" type="checkbox"/>	I34	I	3	66,26	(2)					3,49		
<input checked="" type="checkbox"/>	I43	I	4	55,60	(2)				16,16			
<input checked="" type="checkbox"/>	I51	I	5	58,79	(2)				81,48			
<input checked="" type="checkbox"/>	I52	I	5	57,32	(2)				15,07			
<b>Moyenne:</b>				<b>61,63</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
790,00 €	40,00 €	830,00 €	11,75	0,00
715,00 €	40,00 €	755,00 €	13,02	0,00
710,00 €	40,00 €	750,00 €	12,82	0,00
750,00 €	40,00 €	790,00 €	11,92	0,00
715,00 €	40,00 €	755,00 €	13,02	0,00
720,00 €	40,00 €	760,00 €	12,99	0,00
760,00 €	40,00 €	800,00 €	12,07	0,00
720,00 €	40,00 €	760,00 €	13,11	0,00
725,00 €	40,00 €	765,00 €	13,07	0,00
765,00 €	40,00 €	805,00 €	12,15	0,00
710,00 €	40,00 €	750,00 €	13,49	0,00
780,00 €	40,00 €	820,00 €	13,95	0,00
725,00 €	40,00 €	765,00 €	13,35	0,00
<b>743,93 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>783,93 €</b>	<b>12,75 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,01	72,65	909,58 €
4,50	62,48	814,74 €
5,12	63,64	829,87 €
1,75	68,01	869,17 €
5,56	63,54	828,56 €
5,12	63,64	829,87 €
1,75	68,01	869,17 €
4,46	62,44	814,22 €
5,12	63,64	829,87 €
1,75	68,01	869,17 €
4,50	60,10	799,33 €
4,50	63,29	825,30 €
4,50	61,82	814,17 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

4 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	H007	H	RDC	77,37	(2)			67,23	22,34			
<input checked="" type="checkbox"/>	H008	H	RDC	82,90	(2)			98,73	9,75			
<input checked="" type="checkbox"/>	H109	H	1	77,37	(2)					15,91		
<input checked="" type="checkbox"/>	H110	H	1	82,90	(2)					8,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	H209	H	2	77,37	(2)					12,05		
<input checked="" type="checkbox"/>	H210	H	2	82,90	(2)					7,98		
<input checked="" type="checkbox"/>	H309	H	3	77,37	(2)					12,05		
<input checked="" type="checkbox"/>	H310	H	3	82,90	(2)					9,88		
<input checked="" type="checkbox"/>	H409	H	4	77,37	(2)					12,05		
<input checked="" type="checkbox"/>	H410	H	4	82,90	(2)					9,88		
<input checked="" type="checkbox"/>	H506	H	5	71,93	(2)				33,66			
<input checked="" type="checkbox"/>	H603	H	ATTIQU E	74,94	(2)		6,60	40,80				
<input checked="" type="checkbox"/>	I12	I	1	74,69	(2)			3,80	2,76			
<input checked="" type="checkbox"/>	I22	I	2	74,69	(2)				2,76			
<input checked="" type="checkbox"/>	I32	I	3	74,69	(2)				2,76			
<b>Moyenne:</b>				<b>78,23</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
860,00 €	40,00 €	900,00 €	11,63	0,00
910,00 €	40,00 €	950,00 €	11,46	0,00
825,00 €	40,00 €	865,00 €	11,18	0,00
860,00 €	40,00 €	900,00 €	10,86	0,00
830,00 €	40,00 €	870,00 €	11,24	0,00
870,00 €	40,00 €	910,00 €	10,98	0,00
835,00 €	40,00 €	875,00 €	11,31	0,00
875,00 €	40,00 €	915,00 €	11,04	0,00
840,00 €	40,00 €	880,00 €	11,37	0,00
880,00 €	40,00 €	920,00 €	11,10	0,00
820,00 €	40,00 €	860,00 €	11,96	0,00
845,00 €	40,00 €	885,00 €	11,81	0,00
805,00 €	40,00 €	845,00 €	11,31	0,00
810,00 €	40,00 €	850,00 €	11,38	0,00
815,00 €	40,00 €	855,00 €	11,45	0,00
<b>848,24 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>888,24 €</b>	<b>11,37 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	81,87	993,08 €
4,50	87,40	1 048,80 €
7,96	85,33	1 023,96 €
4,42	87,32	1 047,84 €
6,03	83,40	1 011,64 €
3,99	86,89	1 042,68 €
6,03	83,40	1 011,64 €
4,94	87,84	1 054,08 €
6,03	83,40	1 011,64 €
4,94	87,84	1 054,08 €
4,50	76,43	946,97 €
7,80	82,74	1 003,64 €
3,28	77,97	955,91 €
1,38	76,07	942,51 €
1,38	76,07	942,51 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

4 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	I42	I	4	72,64	(2)				43,19			
<input checked="" type="checkbox"/>	I61	I	ATTIQUE	84,90	(2)				26,92			
Moyenne:				78,23								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
835,00 €	40,00 €	875,00 €	12,05	0,00
905,00 €	40,00 €	945,00 €	11,13	0,00
848,24 €	40,00 €	888,24 €	11,37 €	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	77,14	955,76 €
4,50	89,40	1 061,18 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2021 - A 13.04, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2021 - A 13.04 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





# EXPERTISE LOCATIVE

VUE LAC / SPIRIT / SAVIGNY LE TEMPLE  
Livraison : 2024 T4

## 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)	EL014089 - 1 Parking extérieur	30,00 €
(2)	EL014089 - 1 Parking sous-sol	40,00 €

### COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA  
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Senart-Gatinois.

# VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

## VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA SENART-GATINAIS  
22 Rue du Général Leclerc  
91100 CORBEIL ESSONNES  
Tél : 01 69 22 11 40  
Dirigeant : Emilie METAIREAU

## VOTRE CONTACT FONCIA

**Réginald NOEL**  
Chargé d'Affaires  
Tél : 07 61 58 18 64  
[reginald.noel@foncia.fr](mailto:reginald.noel@foncia.fr)

Depuis  
**2003**

**FONCIA  
SENART-  
GATINAIS**

**34**  
Collaborateurs  
Dont 3 en GL

**2 066**  
lots gérés

Des spécialistes de  
la gestion des  
logements neufs

**432**  
locations par an

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.  
La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

# VI. LE GROUPE FONCIA

## FONCIA IMMO NEUF



**N°1**  
de la gestion locative  
dans le neuf



+ de **500 000**  
logements étudiés  
et garantis



+ de **100 000**  
logements confiés  
en gestion locative



+ de **7 000**  
copropriété neuves  
mises en fonction  
pour 350 000 client-e-s

## FONCIA



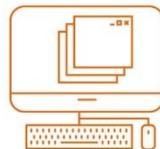
+ de **500**  
agences



+ de **2 millions**  
de clientes et clients



+ de **350 000**  
biens en gestion  
locative



**foncias.com**  
2 millions de visites  
par mois