

ÉTUDE LOCATIVE

DOMAINE DES LYS

199 RUE SAINT LOUIS / ZAC SAINT LOUIS

78955 CARRIERES SOUS POISSY

Pinel A / 13,04 €

Demandeur : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Étude 139809

(Validée le 12/08/2021)





SOMMAIRE

01

Zoom région

02

Zoom ville

03

Zoom quartier

04

Le projet

05

Le marché locatif

06

Le groupe Foncia



I. ZOOM RÉGION

ÎLE-DE-FRANCE



8

départements

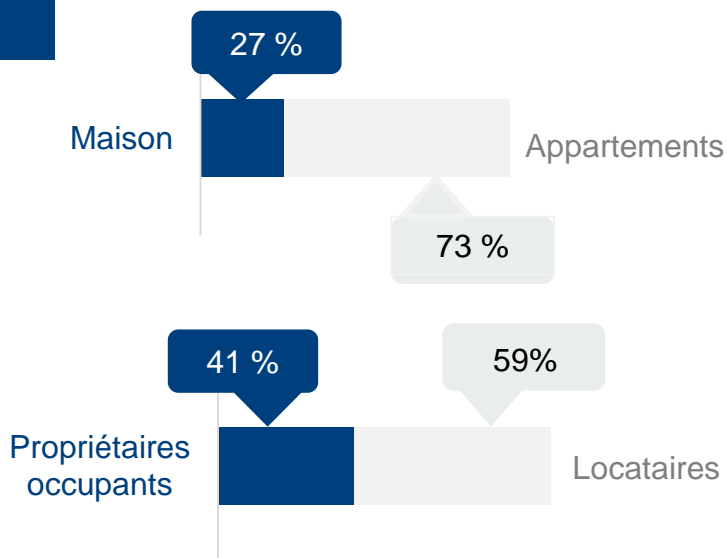
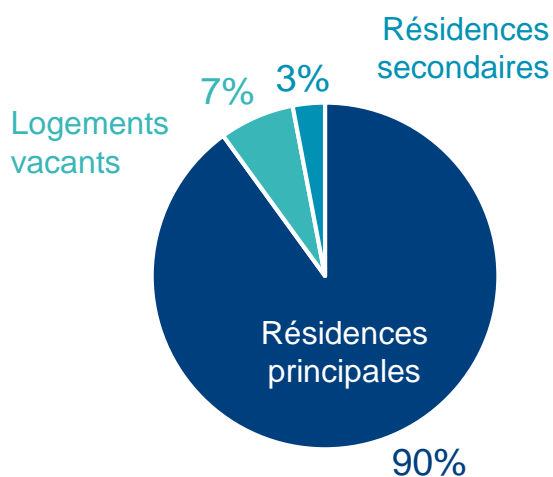
12,08

millions d'habitants (2015)

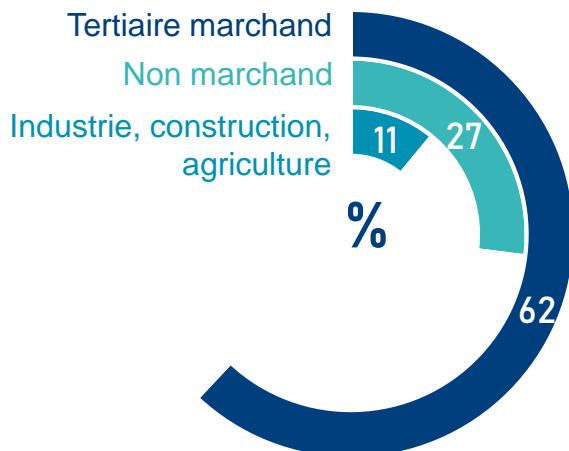
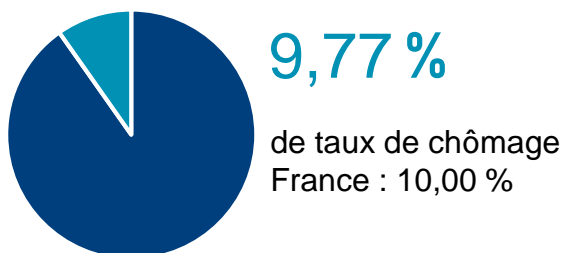
La géographie de l'Île-de-France est marquée, sur le plan économique, par la présence en son centre de Paris, capitale et principale agglomération urbaine de France. Avec une superficie de 12 012 km², elle est l'une des plus petites régions françaises (après la Corse et l'Alsace), mais de loin la plus 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



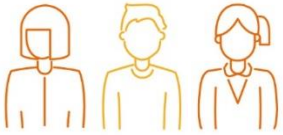
L'EMPLOI





II. ZOOM VILLE

CARRIERES SOUS POISSY



+ 4,74 %

croissance démographique

15 956

habitants

Carrières-sous-Poissy est située dans le département des Yvelines (78), à environ 26 km au Nord-ouest des portes de Paris. La ville est longée par la Seine.

La commune est traversée par la D55 et la D190. Un réseau de routes locales maille finement le territoire. Plusieurs lignes de bus complètent cette desserte. Carrières-sous-Poissy se trouve à proximité immédiate des gares de Villennes-sur-Seine, Andrésy et Chanteloup-les-Vignes (Transilien J), ainsi que la gare de Poissy (RER A – Transilien J/L).

La ville possède deux principales zones d'activités : Bords de Seine (40 000 m² d'habitat collectif et 40 000 m² d'espaces d'activités tertiaires), Trois Cèdres (15 ha couvrant les secteurs des « Blanchardes », des « Bouveries » et des « Basses Blanchardes »).

La municipalité accueille 6 écoles maternelles, 6 écoles primaires, et 2 collèges.

L'IMMOBILIER



38,76 %

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

4 pièces

Typologie la plus représentée sur le marché

13 ans

Durée moyenne d'occupation
(15 ans en France)

+ 24,96 %

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

L'EMPLOI

3 537

emplois (2015)

Ville

18 757 € / an

France

19 568 € / an

revenu médian



III. ZOOM QUARTIER

LES FLEURS

Le foncier se localise au 199 rue Saint Louis, à environ 1,5 km au Sud-ouest du centre-ville.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement mixte composé de maisons de ville et individuelles, de petits collectifs anciens et de logements sociaux. On trouve tous services et commodités: bus, commerces (épicerie, supérette, E.Leclerc, boulangerie...), écoles (maternelles les Goëlands / Mistral, élémentaire Pasteur, groupe scolaire Provence, collège Flora Tristan), pharmacies, banques, parcs, complexe sportif, restaurants...

Le secteur est relativement calme.

L'IMMOBILIER



25,30 % Propriétaires occupants

95,25 % Résidences principales

16 ans Durée moyenne d'occupation

Baromètres des données de localisation de la résidence

Part des résidences secondaires **1%**

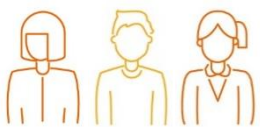
Part des maisons **26%**

Part des logements vacants **4%**

Part des logements sociaux **64%**

Part des locataires **75%**

LES DONNÉES DU QUARTIER



2 316 habitants

72 % actifs

19 % retraités

LES FLEURS

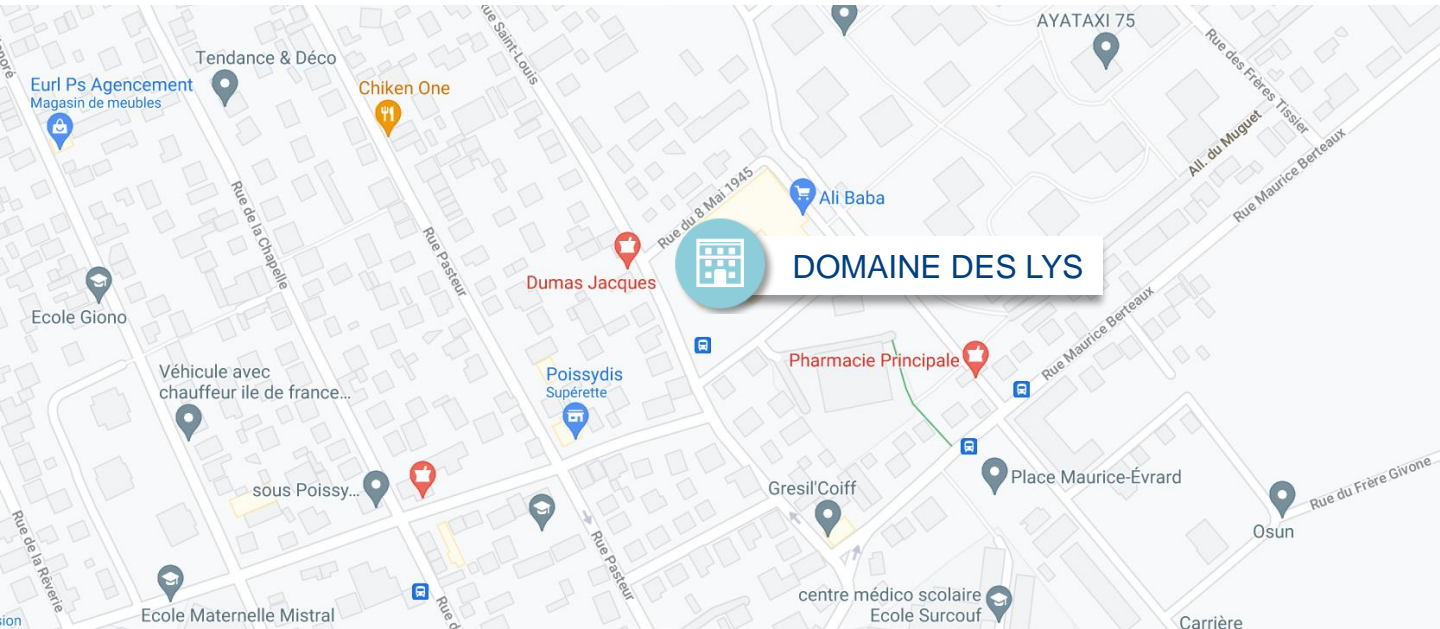
18 757 € / an
revenu médian

9 % 18-24 ans



IV. LE PROJET

199 RUE SAINT LOUIS / ZAC SAINT LOUIS
78955 CARRIERES SOUS POISSY



**Transports en commun
bus**

Ecoles
Maternelle au collège à moins de 5
mibutes

Commerces (trajet à pied)
Moins de 10 minutes

L'étude porte sur 142 appartements répartis dans 7 bâtiments du RDC au 4^{ème} étage.

La granulométrie est la suivante: 63 T2, 66 T3 et 13 T4.

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

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le marché locatif de Carrières-sous-Poissy est soutenu avec une demande centrée sur les typologies du 2 au 4 pièces, attirant une clientèle ciblée : jeunes actifs, couples avec ou sans enfants, retraités. Les studios pourront également convenir à des candidats locataires étudiants; néanmoins l'éloignement de la gare peut être un frein.

L'arrivée de programmes neufs permet de redynamiser le centre-ville et ses abords, et renouveler le parc immobilier vieillissant.

La qualité des prestations est un atout.



V. LE MARCHÉ LOCATIF

199 RUE SAINT LOUIS / ZAC SAINT LOUIS
78955 CARRIERES SOUS POISSY

IMMEUBLES ÉTUDIÉS PAR FONCIA SUR LA VILLE DE
CARRIERES SOUS POISSY

6 programmes et 370 lots expertisés dans le secteur



LOCATIONS RÉALISÉES SUR LES 12 DERNIERS MOIS SUR LA VILLE DE
CARRIERES SOUS POISSY

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Loyer estimé	549 €	681 €	813 €	945 €	1 077 €	1 209 €
Nombre de loyers analysés	6	32	16	4	2	0
Surface moyenne	30	41	61	87	95	0

EXPERTISE LOCATIVE

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	A11	A	1	41,64	(1)				8,47			
<input checked="" type="checkbox"/>	A12	A	1	43,79	(1)					9,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	A13	A	1	39,02	(1)					2,96		
<input checked="" type="checkbox"/>	A14	A	1	39,58	(1)					9,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	A17	A	1	41,42	(1)				8,56			
<input checked="" type="checkbox"/>	A21	A	2	41,64	(1)					8,47		
<input checked="" type="checkbox"/>	A22	A	2	43,79	(1)					9,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	A23	A	2	39,02	(1)					2,96		
<input checked="" type="checkbox"/>	A24	A	2	39,58	(1)					9,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	A27	A	2	41,42	(1)					6,18		
<input checked="" type="checkbox"/>	A31	A	3	41,64	(1)					8,47		
<input checked="" type="checkbox"/>	A32	A	3	43,79	(1)					9,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	A33	A	3	39,18	(1)					2,96		
<input checked="" type="checkbox"/>	A34	A	3	39,17	(1)					5,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	A36	A	3	40,97	(1)					6,18		
Moyenne:				42,33								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,77	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,13	0,00
665,00 €	50,00 €	715,00 €	18,32	0,00
675,00 €	50,00 €	725,00 €	18,32	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,87	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	18,01	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,36	0,00
675,00 €	50,00 €	725,00 €	18,58	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	18,57	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	18,11	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	18,13	0,00
715,00 €	50,00 €	765,00 €	17,47	0,00
680,00 €	50,00 €	730,00 €	18,63	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	18,76	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	18,31	0,00
697,22 €	50,00 €	747,22 €	17,67 €	

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,24	45,88	663,88 €
4,90	48,69	691,88 €
1,48	40,50	618,03 €
5,00	44,58	657,11 €
4,28	45,70	667,22 €
4,24	45,88	663,88 €
4,90	48,69	691,88 €
1,48	40,50	618,03 €
5,00	44,58	657,11 €
3,09	44,51	656,08 €
4,24	45,88	663,88 €
4,90	48,69	691,88 €
1,48	40,66	620,47 €
2,50	41,67	630,47 €
3,09	44,06	649,44 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	A42	A	4	38,92	(1)					4,85		
<input checked="" type="checkbox"/>	A44	A	4	40,97	(1)					6,28		
<input checked="" type="checkbox"/>	B02	B	RDC	43,33	(1)			22,59				
<input checked="" type="checkbox"/>	B05	B	RDC	43,98	(1)			19,22				
<input checked="" type="checkbox"/>	B06	B	RDC	42,85	(1)							
<input checked="" type="checkbox"/>	B11	B	1	44,05	(1)							
<input checked="" type="checkbox"/>	B12	B	1	41,91	(1)					4,98		
<input checked="" type="checkbox"/>	B13	B	1	42,10	(1)					3,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	B14	B	1	43,91	(1)					5,21		
<input checked="" type="checkbox"/>	B15	B	1	43,33	(1)					5,27		
<input checked="" type="checkbox"/>	B18	B	1	43,98	(1)					10,17		
<input checked="" type="checkbox"/>	B19	B	1	42,31	(1)					8,15		
<input checked="" type="checkbox"/>	B21	B	2	44,05	(1)							
<input checked="" type="checkbox"/>	B22	B	2	41,91	(1)					4,98		
<input checked="" type="checkbox"/>	B23	B	2	42,10	(1)					3,80		
Moyenne:				42,33								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
690,00 €	50,00 €	740,00 €	19,01	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	18,43	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	17,19	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	16,94	0,00
670,00 €	50,00 €	720,00 €	16,80	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	16,69	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	17,54	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	17,46	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	16,97	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,08	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,05	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,49	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	16,91	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	17,78	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	17,70	0,00
697,22 €	50,00 €	747,22 €	17,67 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,43	41,35	625,63 €
3,14	44,11	650,18 €
0,00	43,33	644,32 €
0,00	43,98	648,27 €
0,00	42,85	637,18 €
0,00	44,05	649,30 €
2,49	44,40	654,46 €
1,90	44,00	648,56 €
2,61	46,52	673,14 €
2,64	45,97	665,19 €
5,09	49,07	697,28 €
4,08	46,39	671,26 €
0,00	44,05	649,30 €
2,49	44,40	654,46 €
1,90	44,00	648,56 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	B24	B	2	43,91	(1)					5,21		
<input checked="" type="checkbox"/>	B25	B	2	43,33	(1)					5,27		
<input checked="" type="checkbox"/>	B28	B	2	43,98	(1)					10,17		
<input checked="" type="checkbox"/>	B29	B	2	42,31	(1)					5,71		
<input checked="" type="checkbox"/>	B35	B	3	43,98	(1)					10,17		
<input checked="" type="checkbox"/>	B36	B	3	42,49	(1)					5,71		
<input checked="" type="checkbox"/>	C11	C	1	43,05	(1)				45,75			
<input checked="" type="checkbox"/>	C21	C	2	43,05	(1)					9,72		
<input checked="" type="checkbox"/>	D05	D	RDC	40,62	(1)			22,21				
<input checked="" type="checkbox"/>	D06	D	RDC	40,35	(1)			24,29				
<input checked="" type="checkbox"/>	D18	D	1	42,17	(1)					7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	D44	D	4	42,67	(1)				15,01			
<input checked="" type="checkbox"/>	D45	D	4	44,17	(1)					7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	E101	E	RDC	45,14	(1)			28,21				
<input checked="" type="checkbox"/>	E211	E	1	43,83	(1)				46,57			
Moyenne:				42,33								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
705,00 €	50,00 €	755,00 €	17,19	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,31	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,28	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	17,61	0,00
715,00 €	50,00 €	765,00 €	17,39	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,65	0,00
725,00 €	50,00 €	775,00 €	18,00	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	17,54	0,00
680,00 €	50,00 €	730,00 €	17,97	0,00
680,00 €	50,00 €	730,00 €	18,09	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	17,43	0,00
720,00 €	50,00 €	770,00 €	18,05	0,00
715,00 €	50,00 €	765,00 €	17,32	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	16,84	0,00
730,00 €	50,00 €	780,00 €	17,80	0,00
697,22 €	50,00 €	747,22 €	17,67 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,61	46,52	673,14 €
2,64	45,97	665,19 €
5,09	49,07	697,28 €
2,86	45,17	659,48 €
5,09	49,07	697,28 €
2,86	45,35	662,11 €
4,50	47,55	681,87 €
4,86	47,91	687,03 €
0,00	40,62	619,86 €
0,00	40,35	615,74 €
3,60	45,77	668,24 €
4,50	47,17	676,42 €
3,60	47,77	685,02 €
0,00	45,14	659,04 €
4,50	48,33	686,77 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	E221	E	2	43,83	(1)					9,24		
<input checked="" type="checkbox"/>	E222	E	2	42,66	(1)				15,13			
<input checked="" type="checkbox"/>	F111	F	1	43,79	(1)					11,67		
<input checked="" type="checkbox"/>	F112	F	1	41,41	(1)					16,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	F113	F	1	42,98	(1)					21,84		
<input checked="" type="checkbox"/>	F121	F	2	43,79	(1)					5,71		
<input checked="" type="checkbox"/>	F122	F	2	41,41	(1)					5,74		
<input checked="" type="checkbox"/>	F123	F	2	42,98	(1)					17,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	F213	F	1	43,69	(1)					7,07		
<input checked="" type="checkbox"/>	F214	F	1	42,99	(1)					6,76		
<input checked="" type="checkbox"/>	F223	F	2	43,69	(1)					9,41		
<input checked="" type="checkbox"/>	F224	F	2	42,99	(1)					8,90		
<input checked="" type="checkbox"/>	G111	G	1	40,60	(1)					7,67		
<input checked="" type="checkbox"/>	G112	G	1	41,35	(1)					7,47		
<input checked="" type="checkbox"/>	G121	G	2	40,60	(1)					9,36		
Moyenne:				42,33								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,34	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,82	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,13	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,87	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	17,57	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	17,24	0,00
685,00 €	50,00 €	735,00 €	17,75	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,68	0,00
700,00 €	50,00 €	750,00 €	17,17	0,00
695,00 €	50,00 €	745,00 €	17,33	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,40	0,00
705,00 €	50,00 €	755,00 €	17,56	0,00
680,00 €	50,00 €	730,00 €	17,98	0,00
680,00 €	50,00 €	730,00 €	17,65	0,00
690,00 €	50,00 €	740,00 €	18,23	0,00
697,22 €	50,00 €	747,22 €	17,67 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,62	48,45	688,47 €
4,50	47,16	676,27 €
5,84	49,63	698,79 €
8,00	49,41	695,69 €
8,00	50,98	711,17 €
2,86	46,65	675,03 €
2,87	44,28	652,69 €
8,00	50,98	711,17 €
3,54	47,23	677,28 €
3,38	46,37	670,97 €
4,71	48,40	687,76 €
4,45	47,44	680,29 €
3,84	44,44	655,05 €
3,74	45,09	658,31 €
4,68	45,28	661,09 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	G122	G	2	41,35	(1)					8,88		
<input checked="" type="checkbox"/>	G211	G	1	43,08	(1)					46,96		
<input checked="" type="checkbox"/>	G221	G	2	43,08	(1)					11,08		
Moyenne:				42,33								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
690,00 €	50,00 €	740,00 €	17,90	0,00
730,00 €	50,00 €	780,00 €	18,11	0,00
710,00 €	50,00 €	760,00 €	17,64	0,00
697,22 €	50,00 €	747,22 €	17,67 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,44	45,79	662,58 €
8,00	51,08	712,57 €
5,54	48,62	690,89 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	A15	A	1	64,30	(1)					11,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	A25	A	2	64,30	(1)					11,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	B01	B	RDC	62,55	(1)			49,70				
<input checked="" type="checkbox"/>	B03	B	RDC	62,70	(1)			57,28				
<input checked="" type="checkbox"/>	B04	B	RDC	60,25	(1)			34,17				
<input checked="" type="checkbox"/>	B16	B	1	62,70	(1)					8,38		
<input checked="" type="checkbox"/>	B17	B	1	60,25	(1)					7,12		
<input checked="" type="checkbox"/>	B26	B	2	62,70	(1)					8,38		
<input checked="" type="checkbox"/>	B27	B	2	60,25	(1)					7,12		
<input checked="" type="checkbox"/>	B32	B	3	61,30	(1)				41,61			
<input checked="" type="checkbox"/>	B33	B	3	61,40	(1)				14,71			
<input checked="" type="checkbox"/>	B34	B	3	65,45	(1)				4,89	7,12		
<input checked="" type="checkbox"/>	C01	C	RDC	59,12	(1)			69,59				
<input checked="" type="checkbox"/>	C02	C	RDC	57,12	(1)			73,38				
<input checked="" type="checkbox"/>	C03	C	RDC	60,58	(1)			162,4				
Moyenne:				61,10								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
870,00 €	50,00 €	920,00 €	14,31	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,46	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,79	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,75	0,00
845,00 €	50,00 €	895,00 €	14,85	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,51	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	14,77	0,00
870,00 €	50,00 €	920,00 €	14,67	0,00
850,00 €	50,00 €	900,00 €	14,94	0,00
890,00 €	50,00 €	940,00 €	15,33	0,00
870,00 €	50,00 €	920,00 €	14,98	0,00
890,00 €	50,00 €	940,00 €	14,36	0,00
870,00 €	50,00 €	920,00 €	15,56	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	15,93	0,00
910,00 €	50,00 €	960,00 €	15,85	0,00
860,30 €	50,00 €	910,30 €	14,91 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,57	69,87	883,86 €
5,57	69,87	883,86 €
0,00	62,55	815,65 €
0,00	62,70	817,61 €
0,00	60,25	801,33 €
4,19	66,89	854,85 €
3,56	63,81	832,08 €
4,19	66,89	854,85 €
3,56	63,81	832,08 €
4,50	65,80	849,48 €
4,50	65,90	850,77 €
6,01	71,46	903,97 €
0,00	59,12	786,30 €
0,00	57,12	767,12 €
0,00	60,58	797,84 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	C12	C	1	56,73	(1)					10,37	
<input checked="" type="checkbox"/>	C13	C	1	60,92	(1)					14,95	
<input checked="" type="checkbox"/>	C22	C	2	56,73	(1)					15,06	
<input checked="" type="checkbox"/>	C23	C	2	60,92	(1)					14,97	
<input checked="" type="checkbox"/>	D01	D	RDC	63,92	(1)			21,92			
<input checked="" type="checkbox"/>	D02	D	RDC	63,32	(1)			70,64			
<input checked="" type="checkbox"/>	D04	D	RDC	60,42	(1)			28,52			
<input checked="" type="checkbox"/>	D11	D	1	64,41	(1)					5,45	
<input checked="" type="checkbox"/>	D12	D	1	63,32	(1)					14,20	
<input checked="" type="checkbox"/>	D14	D	1	60,35	(1)					5,45	
<input checked="" type="checkbox"/>	D15	D	1	56,03	(1)					4,38	
<input checked="" type="checkbox"/>	D16	D	1	58,65	(1)					8,80	
<input checked="" type="checkbox"/>	D17	D	1	63,84	(1)					4,29	
<input checked="" type="checkbox"/>	D21	D	2	64,41	(1)					5,45	
<input checked="" type="checkbox"/>	D22	D	2	63,20	(1)					14,20	
Moyenne:				61,10							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
825,00 €	50,00 €	875,00 €	15,42	0,00
855,00 €	50,00 €	905,00 €	14,86	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	15,69	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	15,02	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,24	0,00
895,00 €	50,00 €	945,00 €	14,92	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	14,73	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,21	0,00
870,00 €	50,00 €	920,00 €	14,53	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	14,66	0,00
805,00 €	50,00 €	855,00 €	15,26	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	15,09	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,25	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,36	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,72	0,00
860,30 €	50,00 €	910,30 €	14,91 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,19	61,92	815,49 €
7,48	68,40	874,15 €
7,53	64,26	837,95 €
7,49	68,41	874,28 €
0,00	63,92	833,52 €
0,00	63,32	825,69 €
0,00	60,42	795,73 €
2,73	67,14	858,05 €
7,10	70,42	890,81 €
2,73	63,08	822,56 €
2,19	58,22	781,89 €
4,40	63,05	822,17 €
2,15	65,99	851,93 €
2,73	67,14	858,05 €
7,10	70,30	889,30 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	D24	D	2	60,42	(1)					5,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	D25	D	2	55,97	(1)					4,38		
<input checked="" type="checkbox"/>	D27	D	2	63,15	(1)				4,81	7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	D31	D	3	64,29	(1)					5,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	D32	D	3	59,81	(1)				14,46			
<input checked="" type="checkbox"/>	D33	D	3	59,72	(1)				14,49			
<input checked="" type="checkbox"/>	D34	D	3	60,29	(1)					5,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	D35	D	3	55,97	(1)					4,38		
<input checked="" type="checkbox"/>	D37	D	3	63,15	(1)					7,20		
<input checked="" type="checkbox"/>	D41	D	4	64,09	(1)					5,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	D43	D	4	59,66	(1)					5,45		
<input checked="" type="checkbox"/>	E102	E	RDC	63,26	(1)			44,78				
<input checked="" type="checkbox"/>	E111	E	1	62,38	(1)					8,74		
<input checked="" type="checkbox"/>	E112	E	1	63,26	(1)					11,75		
<input checked="" type="checkbox"/>	E121	E	2	62,38	(1)					8,74		
Moyenne:				61,10								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
845,00 €	50,00 €	895,00 €	14,81	0,00
815,00 €	50,00 €	865,00 €	15,45	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,65	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,47	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	15,30	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	15,32	0,00
850,00 €	50,00 €	900,00 €	14,93	0,00
820,00 €	50,00 €	870,00 €	15,54	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,65	0,00
885,00 €	50,00 €	935,00 €	14,59	0,00
855,00 €	50,00 €	905,00 €	15,17	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,70	0,00
855,00 €	50,00 €	905,00 €	14,51	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,46	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,67	0,00
860,30 €	50,00 €	910,30 €	14,91 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,73	63,15	823,48 €
2,19	58,16	781,09 €
6,01	69,16	874,87 €
2,73	67,02	856,52 €
4,50	64,31	838,60 €
4,50	64,22	837,43 €
2,73	63,02	821,78 €
2,19	58,16	781,09 €
3,60	66,75	853,07 €
2,73	66,82	853,96 €
2,73	62,39	813,57 €
0,00	63,26	824,91 €
4,37	66,75	853,07 €
5,88	69,14	874,62 €
4,37	66,75	853,07 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	E122	E	2	63,26	(1)					11,75	
<input checked="" type="checkbox"/>	E201	E	RDC	59,77	(1)			88,95			
<input checked="" type="checkbox"/>	E202	E	RDC	60,09	(1)			72,19			
<input checked="" type="checkbox"/>	E203	E	RDC	62,92	(1)			47,88			
<input checked="" type="checkbox"/>	E212	E	1	59,61	(1)					7,89	
<input checked="" type="checkbox"/>	E213	E	1	63,12	(1)					6,76	
<input checked="" type="checkbox"/>	E223	E	2	63,12	(1)					6,76	
<input checked="" type="checkbox"/>	F114	F	1	61,74	(1)					18,79	
<input checked="" type="checkbox"/>	F124	F	2	61,74	(1)					8,26	
<input checked="" type="checkbox"/>	F211	F	1	59,97	(1)					20,91	
<input checked="" type="checkbox"/>	F212	F	1	58,07	(1)					15,07	
<input checked="" type="checkbox"/>	F221	F	2	59,97	(1)					16,88	
<input checked="" type="checkbox"/>	F222	F	2	58,07	(1)					16,88	
<input checked="" type="checkbox"/>	G113	G	1	58,29	(1)					15,39	
<input checked="" type="checkbox"/>	G114	G	1	60,67	(1)					14,38	
Moyenne:				61,10							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,62	0,00
885,00 €	50,00 €	935,00 €	15,64	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	15,39	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,78	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	14,93	0,00
855,00 €	50,00 €	905,00 €	14,34	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,50	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,82	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,82	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	15,17	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	15,24	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	15,17	0,00
845,00 €	50,00 €	895,00 €	15,41	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	15,18	0,00
855,00 €	50,00 €	905,00 €	14,92	0,00
860,30 €	50,00 €	910,30 €	14,91 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,88	69,14	874,62 €
0,00	59,77	794,94 €
0,00	60,09	799,20 €
0,00	62,92	820,48 €
3,95	63,56	828,82 €
3,38	66,50	858,52 €
3,38	66,50	858,52 €
8,00	69,74	882,21 €
4,13	65,87	850,38 €
8,00	67,97	868,66 €
7,54	65,61	847,03 €
8,00	67,97	868,66 €
8,00	66,07	852,96 €
7,70	65,99	851,93 €
7,19	67,86	867,25 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	G123	G	2	58,29	(1)					13,26		
<input checked="" type="checkbox"/>	G124	G	2	60,67	(1)					13,80		
<input checked="" type="checkbox"/>	G212	G	1	57,30	(1)					39,17		
<input checked="" type="checkbox"/>	G213	G	1	64,22	(1)					18,53		
<input checked="" type="checkbox"/>	G222	G	2	57,30	(1)					12,73		
<input checked="" type="checkbox"/>	G223	G	2	64,22	(1)					8,38		
Moyenne:				61,10								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
840,00 €	50,00 €	890,00 €	15,27	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	15,08	0,00
840,00 €	50,00 €	890,00 €	15,53	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	14,40	0,00
830,00 €	50,00 €	880,00 €	15,36	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,48	0,00
860,30 €	50,00 €	910,30 €	14,91 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,63	64,92	838,12 €
6,90	67,57	863,54 €
8,00	65,30	843,02 €
8,00	72,22	904,19 €
6,37	63,67	830,26 €
4,19	68,41	874,28 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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"/>	A01	A	RDC	83,91	(1)			71,74				
<input checked="" type="checkbox"/>	A16	A	1	69,64	(1)				8,14			
<input checked="" type="checkbox"/>	A26	A	2	69,64	(1)					8,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	A35	A	3	83,03	(1)				63,81			
<input checked="" type="checkbox"/>	A41	A	4	75,37	(1)				62,08			
<input checked="" type="checkbox"/>	A43	A	4	83,03	(1)					9,95		
<input checked="" type="checkbox"/>	B31	B	3	74,49	(1)				23,27			
<input checked="" type="checkbox"/>	D03	D	RDC	76,12	(1)			66,56				
<input checked="" type="checkbox"/>	D13	D	1	76,12	(1)					11,47		
<input checked="" type="checkbox"/>	D23	D	2	76,12	(1)					11,47		
<input checked="" type="checkbox"/>	D26	D	2	76,93	(1)				32,92			
<input checked="" type="checkbox"/>	D36	D	3	76,93	(1)				32,92			
<input checked="" type="checkbox"/>	D42	D	4	79,17	(1)				38,40			
Moyenne:				76,96								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
1 045,00 €	50,00 €	1 095,00 €	13,05	0,00
900,00 €	50,00 €	950,00 €	13,64	0,00
910,00 €	50,00 €	960,00 €	13,79	0,00
1 050,00 €	50,00 €	1 100,00 €	13,25	0,00
1 000,00 €	50,00 €	1 050,00 €	13,93	0,00
1 010,00 €	50,00 €	1 060,00 €	12,77	0,00
960,00 €	50,00 €	1 010,00 €	13,56	0,00
990,00 €	50,00 €	1 040,00 €	13,66	0,00
950,00 €	50,00 €	1 000,00 €	13,14	0,00
960,00 €	50,00 €	1 010,00 €	13,27	0,00
985,00 €	50,00 €	1 035,00 €	13,45	0,00
990,00 €	50,00 €	1 040,00 €	13,52	0,00
1 010,00 €	50,00 €	1 060,00 €	13,39	0,00
981,54 €	50,00 €	1031,54 €	13,42 €	

PLAFOND LEGAL* Pinel 2021 - A 13.04

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	83,91	1 017,83 €
4,07	73,71	922,85 €
4,07	73,71	922,85 €
4,50	87,53	1 050,36 €
4,50	79,87	979,21 €
4,98	88,01	1 056,12 €
4,50	78,99	968,42 €
0,00	76,12	943,13 €
5,74	81,86	992,96 €
5,74	81,86	992,96 €
4,50	81,43	987,75 €
4,50	81,43	987,75 €
4,50	83,67	1 014,92 €

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

DOMAINE DES LYS / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / CARRIERES
SOUS POISSY
Livraison : 2022 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)	EL013398 - 1 Parking sous-sol	50,00 €

COMMENTAIRES

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

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA VBDS - VEXIN
5 rue des Pays de France
95000 CERGY PONTOISE
Tél : 01 30 75 9114
Dirigeant : Stéphane PECQUEUR

VOTRE CONTACT FONCIA

Marine BENARD
Chargée d'Affaires
Tél : 01 70 83 03 90
marine.benard@foncia.fr

Depuis
1996

**FONCIA
VEXIN**

54
Collaborateurs
Dont 7 en GL

2 187
lots gérés

Des spécialistes de
la gestion des
logements neufs

557
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