



# ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

VILLA MANSART  
6 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE  
21 23 AVENUE PIERRE SEMARD  
95250 BEAUCHAMP  
Date de livraison : T2 2025  
Demandeur : VINCI IMMOBILIER  
Date de validation : AVRIL 2025

Réf. L150721

## L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



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

### Atouts

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

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

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

## Secteurs clés et performances



1<sup>ère</sup> région d'affaires en Europe : 31% de la richesse nationale et 4,6 % du PIB européen

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

1<sup>ère</sup> région d'accueil des projets d'investissements étrangers en France.



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



Envergure mondiale en matière de Santé, Healthcare et Life Science



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



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



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



Tourisme : 50 millions de touristes accueillis en 2018

La population



9 158

habitants

0,9 %

Variation annuelle moyenne  
de 2015 à 2021

Le logement



4 015

Logements

93,7 %

Résidences principales

1,1 %

Résidences secondaires

5,2 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce

3,8 %

2 pièces

10,3 %

3 pièces

18,6 %

4 pièces

26,3 %

Maison

67,6 %

Appartements

31,1 %

74,2 %

Propriétaires

24 %

Locataires

12,3 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

67,9 %

actifs

8,7 %

chômeurs

6,8 %

retraités

94 315

emplois dans la zone



Médiane du revenu

3 214 €

Niveau du budget des locataires

Équilibré

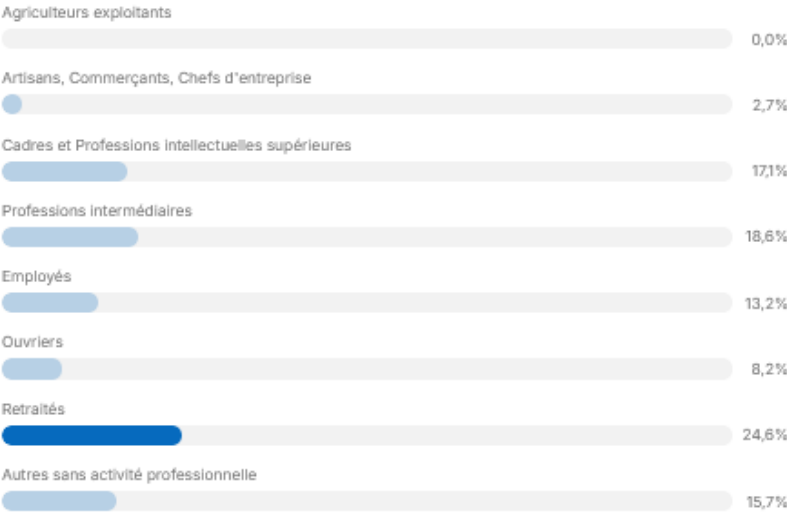
Faible

Fort

Catégories socio-professionnelles

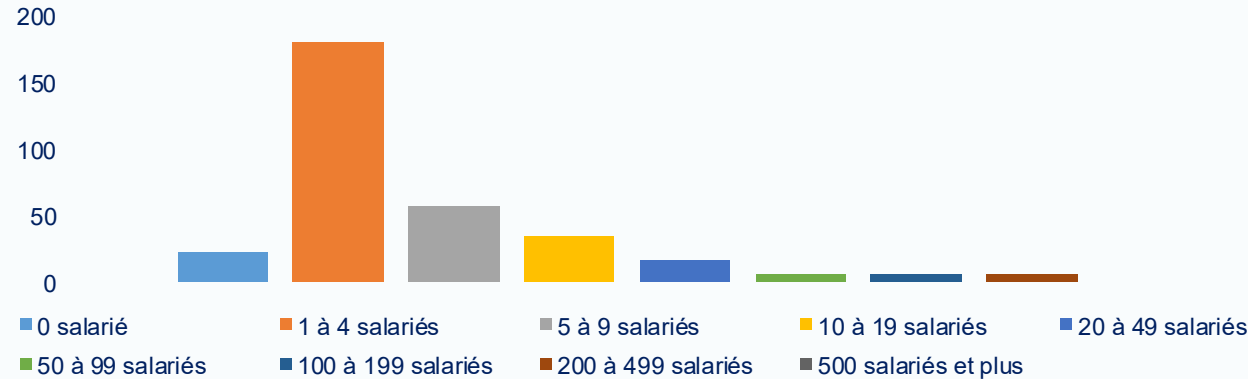
Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités



Source : INSEE 2019

Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs



Répartition de la population par âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années

0 - 17 +0.9%



Indicateurs complémentaires  
évaluation MEUBLÉ

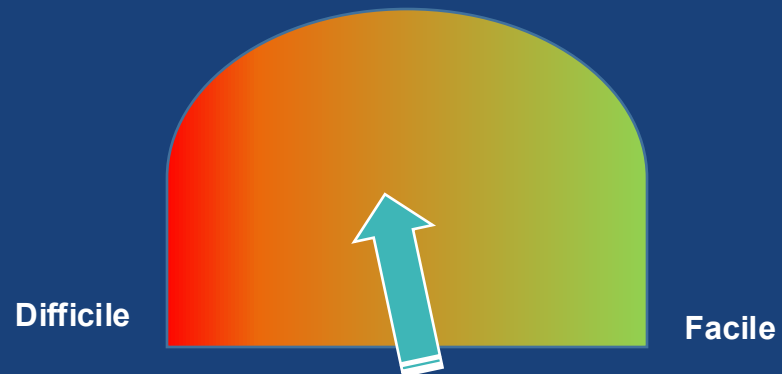
Nombre d'entreprises : 6 954

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

### Volume de biens répertoriés et durée de publication ⓘ

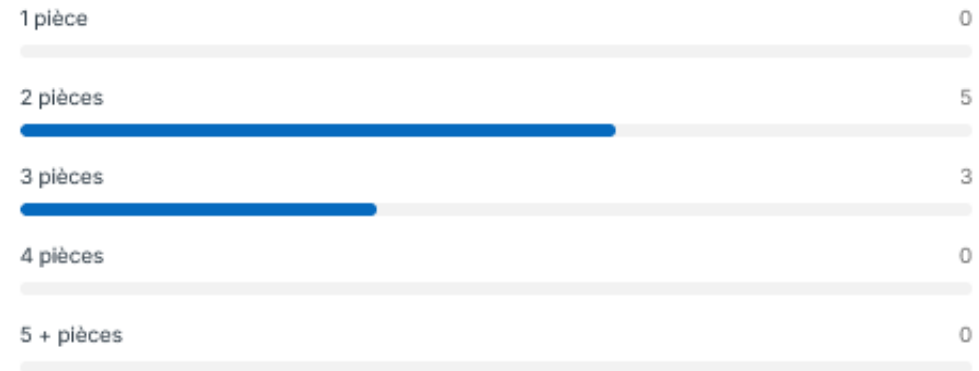
| Nb de pièces | Nb d'offres de vente | Durée de publication (vente) | Nb d'offres de location | Temps de location |
|--------------|----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1            | 1 (2%)               | -                            | 6 (14%)                 | 27 jours          |
| 2            | 27 (45%)             | 14 jours                     | 19 (45%)                | 21 jours          |
| 3            | 11 (18%)             | 7 jours                      | 12 (29%)                | 19 jours          |
| 4            | 21 (35%)             | 22 jours                     | 4 (10%)                 | 5 jours           |
| 5+           | -                    | -                            | 1 (2%)                  | 118 jours         |

### Niveau de location



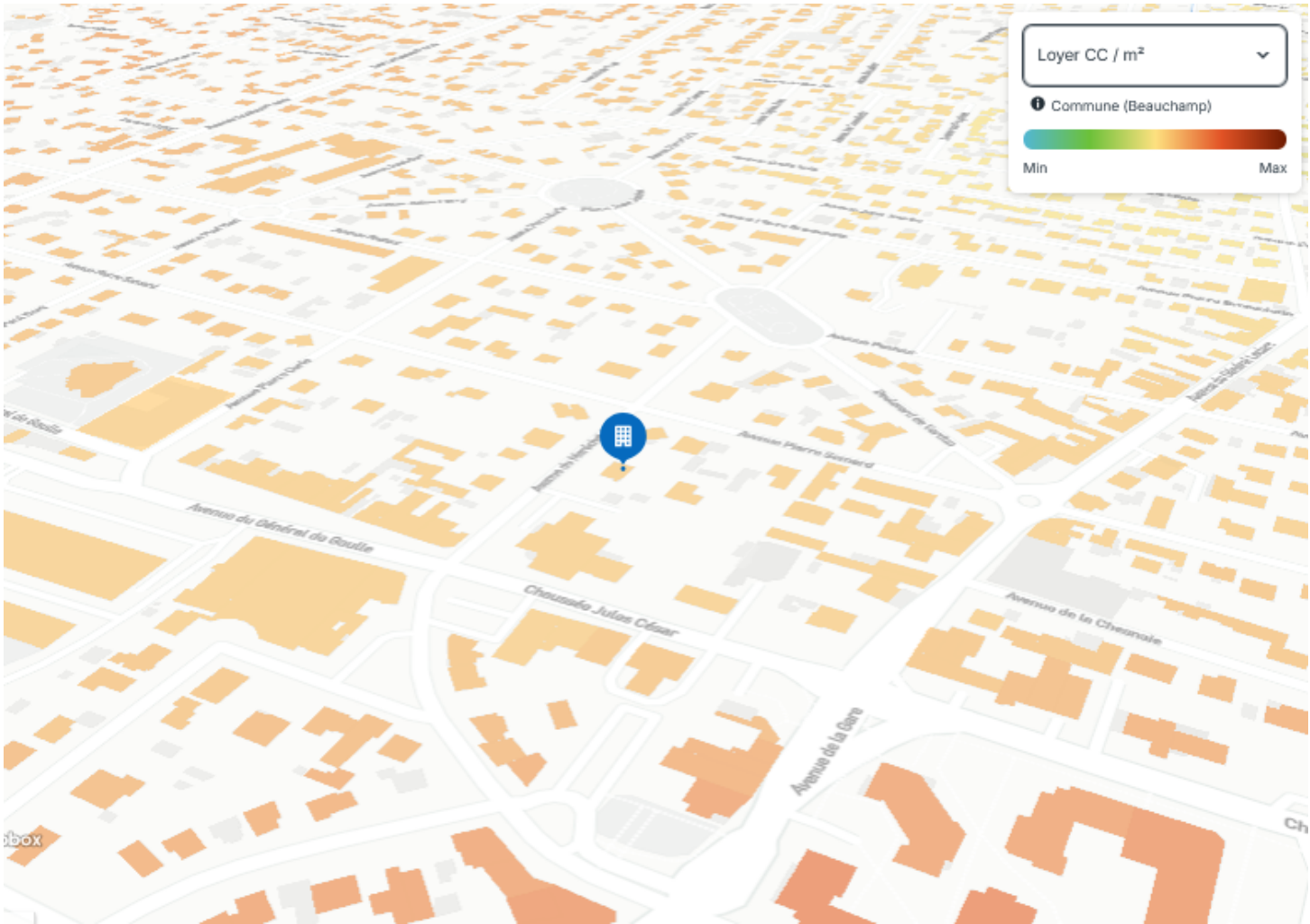
## Détail de l'offre au cours de la dernière année

### Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



### Loyer HC par nombre de pièces

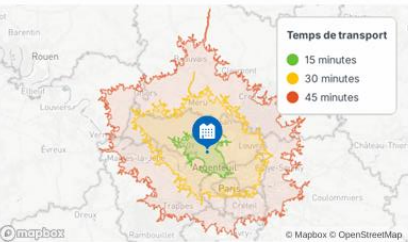




Environnement

Accessibilité

Voiture

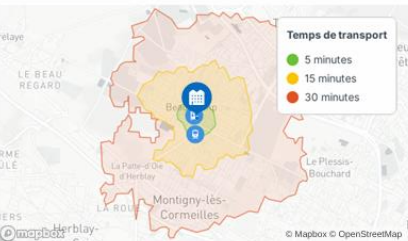


Autoroute 1.4 km

Services à moins de 15 minutes

- 505 Commerces
- 1063 Restauration
- 3162 Loisirs
- 856 Éducation
- 500 Santé

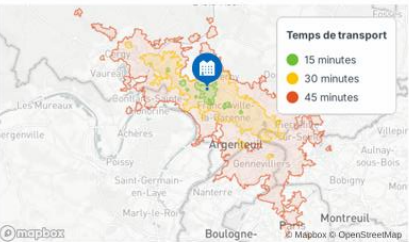
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 10 Commerces
- 18 Restauration
- 58 Loisirs
- 15 Éducation
- 11 Santé

Transport public

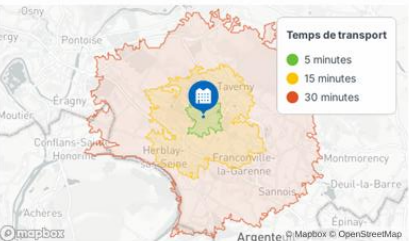


- Gare Montigny-Beauchamp 288 m
- Bus Pierre Semard 88 m
- Tram Épinay-Orgermes 9.4 km
- Métro Les Agnettes 11.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 20 Commerces
- 31 Restauration
- 79 Loisirs
- 24 Éducation
- 26 Santé

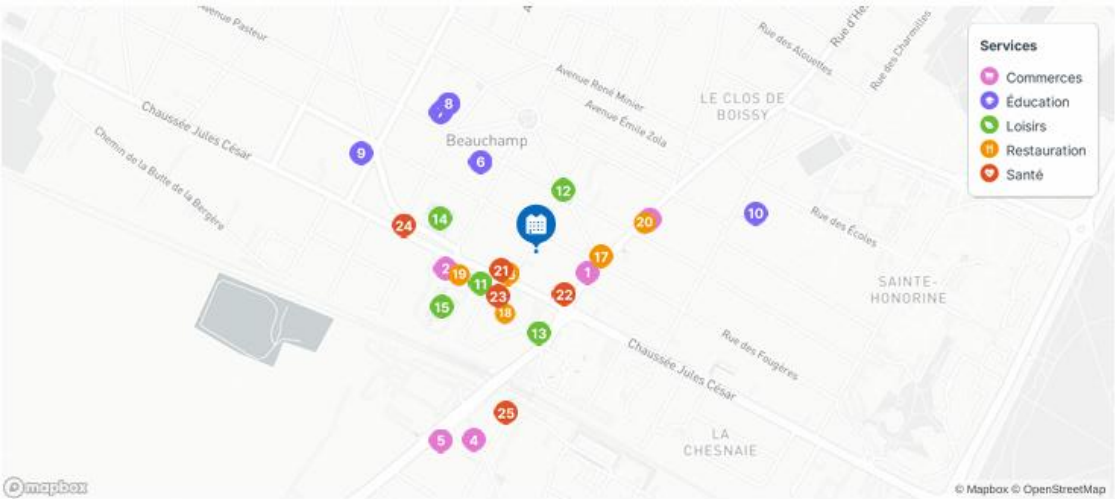
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 56 Commerces
- 121 Restauration
- 413 Loisirs
- 92 Éducation
- 74 Santé

Le projet et son environnement



4.9 Commerces

|                |       |
|----------------|-------|
| 1 Épicerie     | 116 m |
| 2 Franprix     | 191 m |
| 3 Mini Market  | 248 m |
| 4 Sitis Market | 408 m |
| 5 Franprix     | 438 m |

4.6 Éducation

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| 6 École élémentaire publique ... | 223 m |
| 7 École primaire Paul Bert       | 356 m |
| 8 Groupe scolaire Paul Bert      | 362 m |
| 9 École maternelle Anatole Fr... | 421 m |
| 10 Collège Le Carré Sainte-Ho... | 468 m |

4.6 Loisirs

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 11 Salle des fêtes        | 131 m |
| 12 Place Camille Fouinat  | 145 m |
| 13 Square d'Altenstadt    | 166 m |
| 14 Parc de la Médiathèque | 214 m |
| 15 Parc                   | 226 m |

4.9 Restauration

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 16 Café du Marché          | 72 m  |
| 17 La Pergola Sushi        | 137 m |
| 18 Rotisserie La Reguense  | 144 m |
| 19 Le Sporting             | 166 m |
| 20 Crêperie Le petit vatel | 236 m |

5.0 Santé

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| 21 Pharmacie du Marché       | 79 m  |
| 22 Maison de l'Europe - 1900 | 103 m |
| 23 Vétérinaire               | 117 m |
| 24 Cabinet de Santé          | 282 m |
| 25 Pharmacie Croix Blanche   | 337 m |

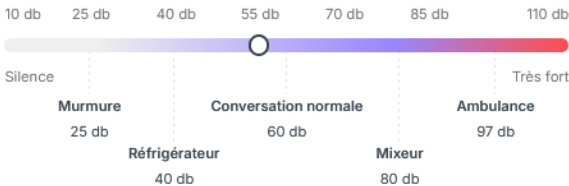
Bruit

2.8

Quartier modérément bruyant

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

Niveaux de bruit



NOTRE AVIS

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

| Type | Surface moyenne | Loyer moyen estimé ANNÉE N - HC avec parking | Surface moyenne | Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE |
|------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| T1   | 30 m²           | 580 €                                        | 30 m²           | 590 €                                                |
| T2   | 43 m²           | 790 €                                        | 46 m²           | 840 €                                                |
| T3   | 66 m²           | 1 000 €                                      | 66 m²           | 1 080 €                                              |
| T4   | 78 m²           | 1 200 €                                      | 79 m²           | 1 250 €                                              |

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ jusqu'au 2 pièces maximum

Beauchamp est une commune située dans le Val-d'Oise, à environ vingt kilomètres au nord-ouest de Paris. Elle présente un visage résidentiel et considérée comme une ville de classe moyenne à aisée, bénéficiant d'un environnement calme et verdoyant. Le dynamisme économique reste modéré car la ville est avant tout résidentielle. Elle accueille quelques petites zones d'activités locales, principalement orientées vers les commerces de proximité, les services et les petites entreprises. Cependant, elle profite de sa proximité immédiate avec plusieurs pôles d'emplois majeurs situés dans les communes voisines comme Taverny, Franconville et Cergy ainsi qu'une connexion assez rapide vers les zones d'emplois du nord-ouest parisien, en particulier La Défense et les pôles tertiaires de Nanterre et de Clichy. La commune est desservie par la ligne H du Transilien (gare de Beauchamp) permettant de rejoindre Paris Nord en moins de 30 minutes et bénéficie également du RER C accessible à la station Montigny-Beauchamp.

Le marché locatif est soutenu par une demande stable portée principalement par des familles recherchant un environnement calme et sécurisé ainsi que par des jeunes actifs travaillant sur Paris ou dans les pôles périphériques. L'offre locative reste limitée car elle est majoritairement composée de maisons individuelles et d'une faible production de logements neufs. Les typologies les plus recherchées sont les appartements de 2 et 3 pièces ainsi que les maisons de petite ou moyenne taille. À l'inverse, les studios sont moins recherchés avec une part d'étudiants ou de très jeunes actifs très limitée ; la commune ne dispose ni de pôles universitaires ni d'importantes zones d'emplois accessibles à pied ou en transports très directs. À moyen terme, Beauchamp devrait continuer à bénéficier d'une dynamique positive, essentiellement portée par deux facteurs majeurs : le phénomène d'étalement urbain depuis Paris et les besoins croissants de logements dans un environnement calme et résidentiel.



# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

1 pièce

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 104 |          | RDJ   | 30,17           | (1)     |                  |         | 10,36  |          |                |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 30,17           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 590,00 €              | 0,00 €           | 590,00 €    | 19,56             |
| 590,00 €              | 0,00 €           | 590,00 €    | 19,56 €           |





# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

2 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |               |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|---------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Bacon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 101 |          | RDJ   | 48,12           | (2)     |                  |         | 71,05  | 5,18     |               |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 105 |          | RDJ   | 50,73           | (2)     |                  |         | 20,34  | 5,18     |               |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 111 |          | 1     | 48,12           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 112 |          | 1     | 48,91           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 116 |          | 1     | 56,00           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 121 |          | 2     | 48,12           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 122 |          | 2     | 48,91           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 124 |          | 2     | 46,95           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 127 |          | 2     | 43,53           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 131 |          | 3     | 47,97           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 132 |          | 3     | 43,21           | (2)     |                  |         |        | 7,55     |               |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 134 |          | 3     | 46,95           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 137 |          | 3     | 43,53           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 141 |          | 4     | 51,86           | (2)     |                  |         |        |          |               |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 48,06           |         |                  |         |        |          |               |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 815,00 €              | 70,00 €          | 885,00 €    | 18,39             |
| 810,00 €              | 70,00 €          | 880,00 €    | 17,35             |
| 780,00 €              | 70,00 €          | 850,00 €    | 17,66             |
| 790,00 €              | 70,00 €          | 860,00 €    | 17,58             |
| 870,00 €              | 70,00 €          | 940,00 €    | 16,79             |
| 790,00 €              | 70,00 €          | 860,00 €    | 17,87             |
| 800,00 €              | 70,00 €          | 870,00 €    | 17,79             |
| 765,00 €              | 70,00 €          | 835,00 €    | 17,78             |
| 740,00 €              | 70,00 €          | 810,00 €    | 18,61             |
| 795,00 €              | 70,00 €          | 865,00 €    | 18,03             |
| 750,00 €              | 70,00 €          | 820,00 €    | 18,98             |
| 770,00 €              | 70,00 €          | 840,00 €    | 17,89             |
| 745,00 €              | 70,00 €          | 815,00 €    | 18,72             |
| 810,00 €              | 70,00 €          | 880,00 €    | 16,97             |
| 787,86 €              | 70,00 €          | 857,86 €    | 17,89 €           |





# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

2/3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf.<br>Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                   |                   |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|--------------------|---------|------------------|---------|--------|----------|-------------------|-------------------|
|                                     |     |          |       |                    |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia<br>/Balcon | Surface<br>Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 142 |          | 4     | 59,06              | (2)     |                  |         |        |          |                   |                   |
| Moyenne:                            |     |          |       | 59,06              |         |                  |         |        |          |                   |                   |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC<br>sans parking | Loyer du<br>parking | Loyer total | Loyer total<br>au m² |
|--------------------------|---------------------|-------------|----------------------|
| 895,00 €                 | 70,00 €             | 965,00 €    | 16,34                |
| 895,00 €                 | 70,00 €             | 965,00 €    | 16,34 €              |





# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

**3 pièces**

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 103 |          | RDJ   | 55,40           | (3)     |                  |         | 30,02  |          | 4,52           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 113 |          | 1     | 66,16           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 114 |          | 1     | 66,56           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 123 |          | 2     | 66,23           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 133 |          | 3     | 57,06           | (3)     |                  |         |        | 2,50     | 7,82           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 143 |          | 4     | 55,90           | (3)     |                  |         |        | 2,26     |                |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 61,22           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 870,00 €              | 105,00 €         | 975,00 €    | 17,60             |
| 965,00 €              | 105,00 €         | 1 070,00 €  | 16,17             |
| 970,00 €              | 105,00 €         | 1 075,00 €  | 16,15             |
| 975,00 €              | 105,00 €         | 1 080,00 €  | 16,31             |
| 900,00 €              | 105,00 €         | 1 005,00 €  | 17,61             |
| 880,00 €              | 105,00 €         | 985,00 €    | 17,62             |
| 926,67 €              | 105,00 €         | 1031,67 €   | 16,91 €           |





# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

4 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 102 |          | RDJ   | 91,06           | (3)     |                  |         | 73,23  |          | 11,93          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 106 |          | RDJ   | 89,28           | (3)     |                  |         | 191,28 |          | 11,41          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 115 |          | 1     | 89,97           | (3)     |                  |         |        | 8,42     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 125 |          | 2     | 92,55           | (3)     |                  |         |        | 5,47     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 126 |          | 2     | 79,11           | (3)     |                  |         |        | 4,74     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 135 |          | 3     | 92,48           | (3)     |                  |         |        | 5,47     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 136 |          | 3     | 79,10           | (3)     |                  |         |        | 4,74     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 144 |          | 4     | 80,58           | (3)     |                  |         |        |          | 31,68          |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 145 |          | 4     | 78,47           | (3)     |                  |         |        | 2,26     | 23,06          |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 85,84           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 1 280,00 €            | 105,00 €         | 1 385,00 €  | 15,21             |
| 1 305,00 €            | 105,00 €         | 1 410,00 €  | 15,79             |
| 1 240,00 €            | 105,00 €         | 1 345,00 €  | 14,95             |
| 1 260,00 €            | 105,00 €         | 1 365,00 €  | 14,75             |
| 1 145,00 €            | 105,00 €         | 1 250,00 €  | 15,80             |
| 1 260,00 €            | 105,00 €         | 1 365,00 €  | 14,76             |
| 1 150,00 €            | 105,00 €         | 1 255,00 €  | 15,87             |
| 1 175,00 €            | 105,00 €         | 1 280,00 €  | 15,88             |
| 1 165,00 €            | 105,00 €         | 1 270,00 €  | 16,18             |
| 1220,00 €             | 105,00 €         | 1325,00 €   | 15,47 €           |





# EXPERTISE LOCATIVE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP

Livraison : 2025 T2

## Caractéristiques de l'expertise

### GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)

La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)

Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

### Loyers Parkings

| Nom |                               | Loyer Parking |
|-----|-------------------------------|---------------|
| (1) | EL025856 - 1 Sans parking     |               |
| (2) | EL025856 - 1 Parking sous-sol | 70,00 €       |
| (3) | EL025856 - 2 Parking sous-sol | 105,00 €      |

### COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA

Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia LVM.



# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

1 pièce

| CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS      |     |          |       |                 |         |                  |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 104 |          | RDJ   | 30,17           | (1)     |                  |         | 10,36  |          |                |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 30,17           |         |                  |         |        |          |                |                |

| LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ |                  |             |                   |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-------------------|
| Loyer HC sans parking                  | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
| 630,00 €                               | 0,00 €           | 630,00 €    | 20,88             |
| 630,00 €                               | 0,00 €           | 630,00 €    | 20,88 €           |

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

2 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 101 |          | RDJ   | 48,12           | (2)     |                  |         | 71,05  | 5,18     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 105 |          | RDJ   | 50,73           | (2)     |                  |         | 20,34  | 5,18     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 111 |          | 1     | 48,12           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 112 |          | 1     | 48,91           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 116 |          | 1     | 56,00           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 121 |          | 2     | 48,12           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 122 |          | 2     | 48,91           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 124 |          | 2     | 46,95           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 127 |          | 2     | 43,53           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 131 |          | 3     | 47,97           | (2)     |                  |         |        |          | 2,50           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 132 |          | 3     | 43,21           | (2)     |                  |         |        | 7,55     |                |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 134 |          | 3     | 46,95           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 137 |          | 3     | 43,53           | (2)     |                  |         |        |          | 2,26           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 141 |          | 4     | 51,86           | (2)     |                  |         |        |          |                |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 48,06           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 865,00 €              | 70,00 €          | 935,00 €    | 19,43             |
| 860,00 €              | 70,00 €          | 930,00 €    | 18,33             |
| 830,00 €              | 70,00 €          | 900,00 €    | 18,70             |
| 840,00 €              | 70,00 €          | 910,00 €    | 18,61             |
| 920,00 €              | 70,00 €          | 990,00 €    | 17,68             |
| 840,00 €              | 70,00 €          | 910,00 €    | 18,91             |
| 850,00 €              | 70,00 €          | 920,00 €    | 18,81             |
| 815,00 €              | 70,00 €          | 885,00 €    | 18,85             |
| 790,00 €              | 70,00 €          | 860,00 €    | 19,76             |
| 845,00 €              | 70,00 €          | 915,00 €    | 19,07             |
| 800,00 €              | 70,00 €          | 870,00 €    | 20,13             |
| 820,00 €              | 70,00 €          | 890,00 €    | 18,96             |
| 795,00 €              | 70,00 €          | 865,00 €    | 19,87             |
| 860,00 €              | 70,00 €          | 930,00 €    | 17,93             |
| 837,86 €              | 70,00 €          | 907,86 €    | 18,93 €           |

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

**IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.**





# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

2/3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                               | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|-------------------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                                     |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 142 |          | 4     | 59,06           | (2)     |                  |         |        |          |                |                |
| Moyenne:                            |     |          |       | 59,06           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 955,00 €              | 70,00 €          | 1 025,00 €  | 17,36             |
| 955,00 €              | 70,00 €          | 1025,00 €   | 17,36 €           |

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

**IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.**





# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                    | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|--------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                          |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input type="checkbox"/> | 103 |          | RDJ   | 55,40           | (3)     |                  |         | 30,02  |          | 4,52           |                |
| <input type="checkbox"/> | 113 |          | 1     | 66,16           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 114 |          | 1     | 66,56           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 123 |          | 2     | 66,23           | (3)     |                  |         |        | 2,50     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 133 |          | 3     | 57,06           | (3)     |                  |         |        | 2,50     | 7,82           |                |
| <input type="checkbox"/> | 143 |          | 4     | 55,90           | (3)     |                  |         |        | 2,26     |                |                |
| Moyenne:                 |     |          |       | 61,22           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 930,00 €              | 105,00 €         | 1 035,00 €  | 18,68             |
| 1 025,00 €            | 105,00 €         | 1 130,00 €  | 17,08             |
| 1 030,00 €            | 105,00 €         | 1 135,00 €  | 17,05             |
| 1 035,00 €            | 105,00 €         | 1 140,00 €  | 17,21             |
| 960,00 €              | 105,00 €         | 1 065,00 €  | 18,66             |
| 940,00 €              | 105,00 €         | 1 045,00 €  | 18,69             |
| 986,67 €              | 105,00 €         | 1091,67 €   | 17,90 €           |

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

**IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.**





# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

**4 pièces**

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| G. O.                    | Lot | Bâtiment | Etage | Surf. Habitable | Parking | Surfaces annexes |         |        |          |                |                |
|--------------------------|-----|----------|-------|-----------------|---------|------------------|---------|--------|----------|----------------|----------------|
|                          |     |          |       |                 |         | Cave             | Cellier | Jardin | Terrasse | Loggia /Balcon | Surface Garage |
| <input type="checkbox"/> | 102 |          | RDJ   | 91,06           | (3)     |                  |         | 73,23  |          | 11,93          |                |
| <input type="checkbox"/> | 106 |          | RDJ   | 89,28           | (3)     |                  |         | 191,2  |          | 11,41          |                |
| <input type="checkbox"/> | 115 |          | 1     | 89,97           | (3)     |                  |         |        | 8,42     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 125 |          | 2     | 92,55           | (3)     |                  |         |        | 5,47     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 126 |          | 2     | 79,11           | (3)     |                  |         |        | 4,74     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 135 |          | 3     | 92,48           | (3)     |                  |         |        | 5,47     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 136 |          | 3     | 79,10           | (3)     |                  |         |        | 4,74     |                |                |
| <input type="checkbox"/> | 144 |          | 4     | 80,58           | (3)     |                  |         |        |          | 31,68          |                |
| <input type="checkbox"/> | 145 |          | 4     | 78,47           | (3)     |                  |         |        | 2,26     | 23,06          |                |
| Moyenne:                 |     |          |       | 85,84           |         |                  |         |        |          |                |                |

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

| Loyer HC sans parking | Loyer du parking | Loyer total | Loyer total au m² |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|
| 1 350,00 €            | 105,00 €         | 1 455,00 €  | 15,98             |
| 1 375,00 €            | 105,00 €         | 1 480,00 €  | 16,58             |
| 1 310,00 €            | 105,00 €         | 1 415,00 €  | 15,73             |
| 1 330,00 €            | 105,00 €         | 1 435,00 €  | 15,51             |
| 1 215,00 €            | 105,00 €         | 1 320,00 €  | 16,69             |
| 1 330,00 €            | 105,00 €         | 1 435,00 €  | 15,52             |
| 1 220,00 €            | 105,00 €         | 1 325,00 €  | 16,75             |
| 1 245,00 €            | 105,00 €         | 1 350,00 €  | 16,75             |
| 1 235,00 €            | 105,00 €         | 1 340,00 €  | 17,08             |
| 1290,00 €             | 105,00 €         | 1395,00 €   | 16,29 €           |

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

**IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.**





# EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

Villa Mansart / VINCI IMMOBILIER / BEAUCHAMP  
Livraison : 2025 T2

## Caractéristiques de l'expertise

### GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)  
La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)  
*Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA : 102, 103, 106, 113, 114, 115, 123, 125, 126, 133, 135, 136, 143, 144, 145*

## Loyers Parkings

| Nom |                                | Loyer Parking |
|-----|--------------------------------|---------------|
| (1) | ELM025857 - 1 Sans parking     |               |
| (2) | ELM025857 - 1 Parking sous-sol | 70,00 €       |
| (3) | ELM025857 - 2 Parking sous-sol | 105,00 €      |

### COMMENTAIRES

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



## VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA LVM

## VOTRE CONTACT FONCIA

Amal MOHAMED

06 09 85 04 74

amal.mohamed@foncia.com

FONCIA



+ de 600  
agences



+ de 2 millions  
de clientes et clients



+ de 350 000  
biens en gestion locative



foncia.com  
2 millions de visites  
par mois



## PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

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



En Nu



En Meublé

3 mandats = 3 niveaux de garanties



\*sous réserve de validation FONCIA

+ 3 Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement  
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr

WWW.FONCIA.COM