



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

ELEGANCE

181 183 AVENUE JEAN JAURES

93700 DRANCY

Date de livraison : T4 2028

Demandeur : VINCI IMMOBILIER

Date de validation : JUIN 2026

Jeanbrun A : 14,64 €

Réf.L169083

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^{ère} 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^{ère} 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



71 312 habitants 0,2 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

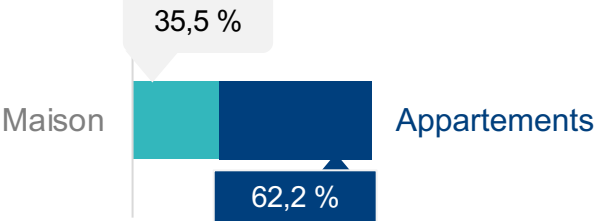
Le logement



30 646 Logements 91,9 % Résidences principales
1,1 % Résidences secondaires
7,0 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce 9,3 %
2 pièces 21,3 %
3 pièces 29,9 %
4 pièces 22,7 %



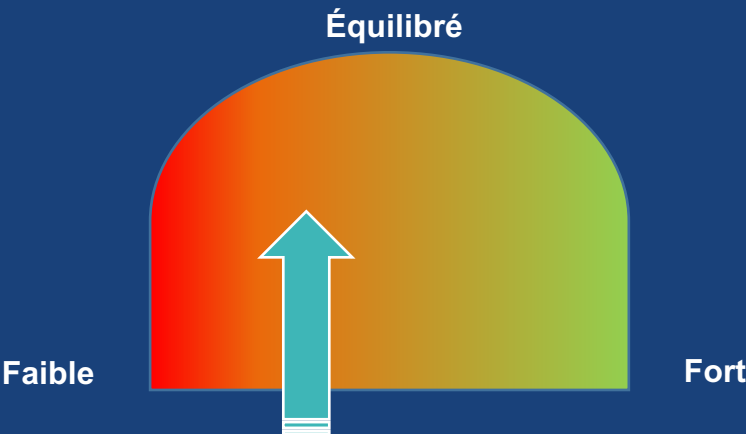
42,9 % Propriétaires
54,5 % Locataires
27,4 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

58,7 % actifs
13,4 % chômeurs
3,4 % retraités
13 951 emplois dans la zone
Médiane du revenu 20 290 €

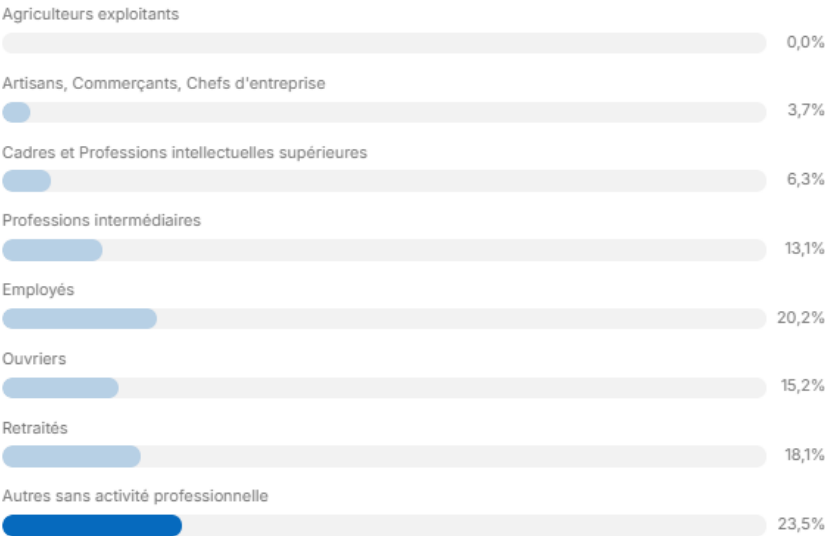
Niveau du budget des locataires



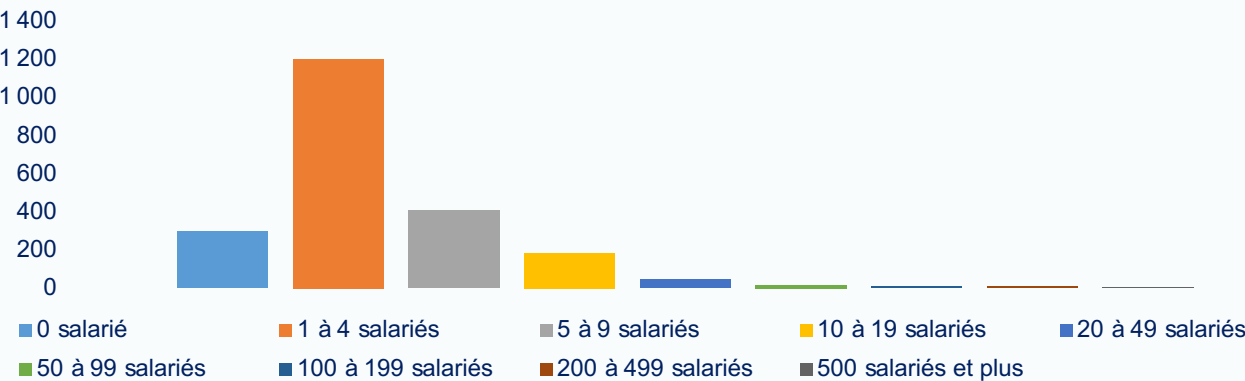
Catégories socio-professionnelles

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Autres sans activité professionnelle



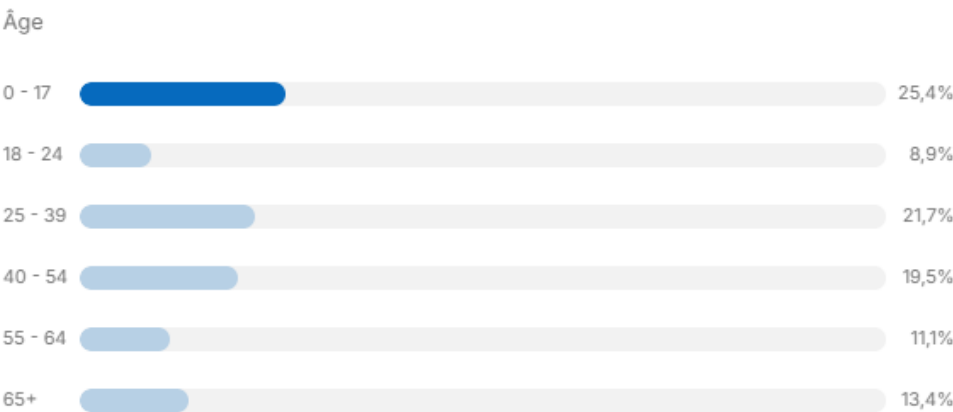
Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs



Répartition de la population par âge

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

0 - 17 -0.4%



Indicateurs complémentaires
évaluation MEUBLÉ

Nombre d'étudiants : 236

Nombre d'entreprises : 13 951

Données MARCHÉ

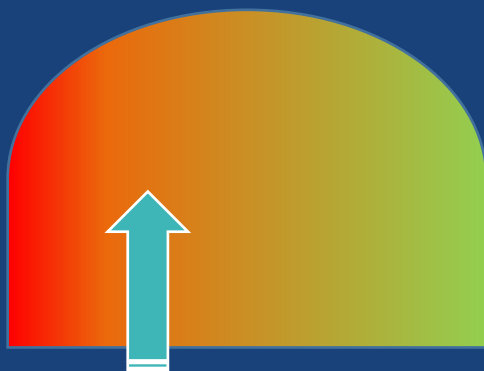
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

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	208 (5%)	18 jours	54 (26%)	26 jours
2	1801 (44%)	18 jours	95 (45%)	31 jours
3	1205 (29%)	20 jours	48 (23%)	40 jours
4	627 (15%)	23 jours	9 (4%)	40 jours
5+	269 (7%)	17 jours	3 (1%)	49 jours

Niveau de location

Difficile



Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de comparables selon typologie du bien

● Typologie la plus fréquente

1 Pièce

Nombre de comparables



Prix moyen selon typologie de bien

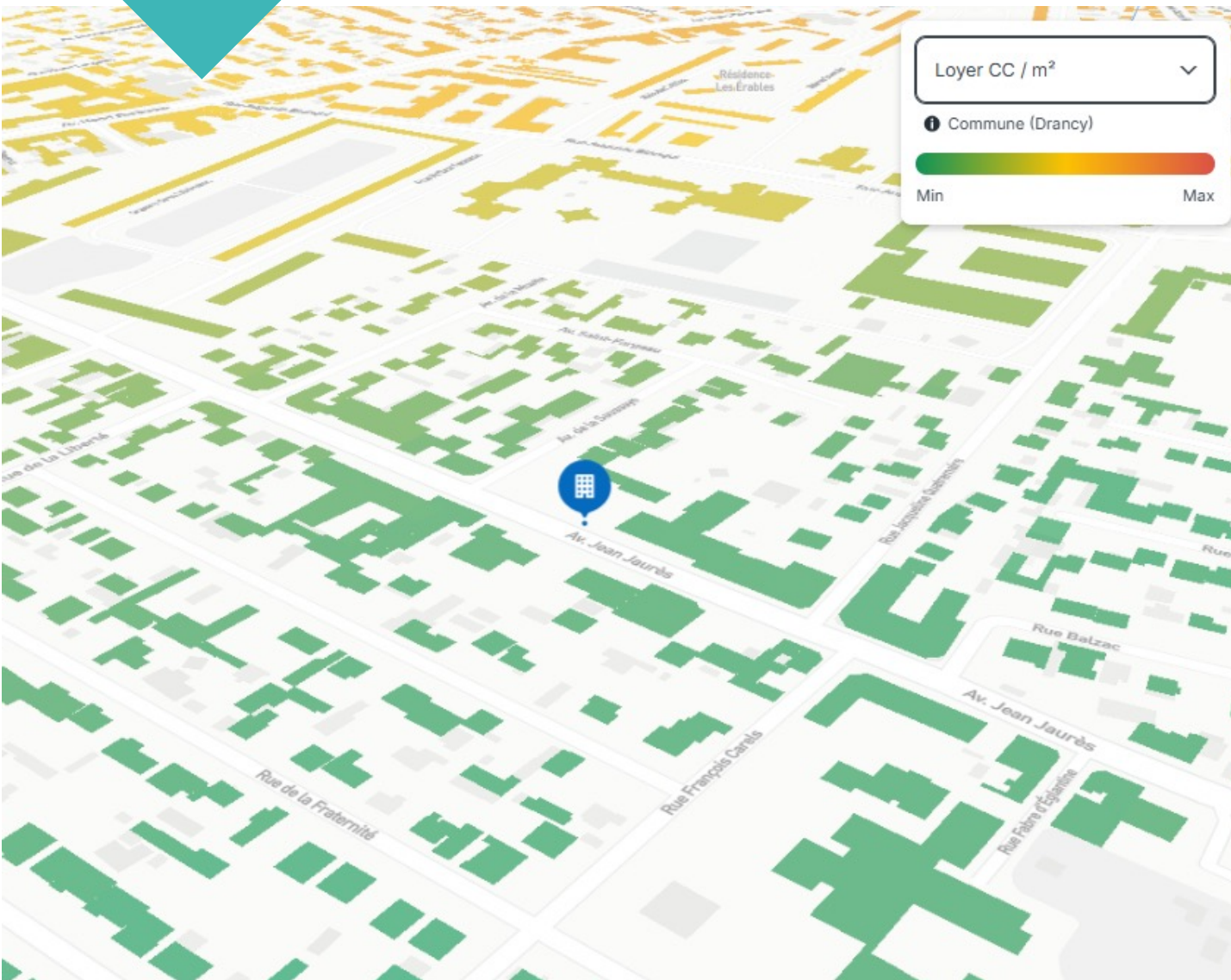
● Typologie de bien la plus chère --- Loyer médian

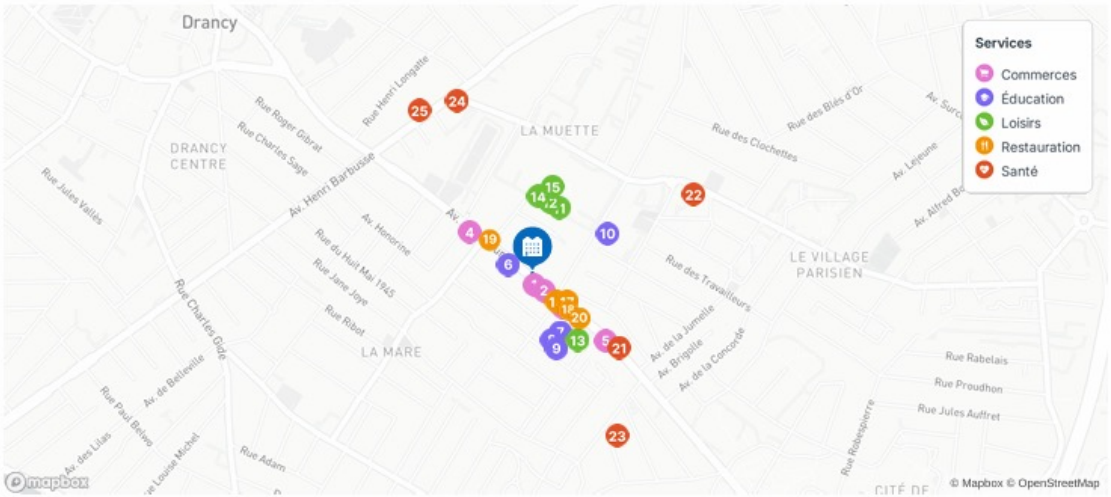
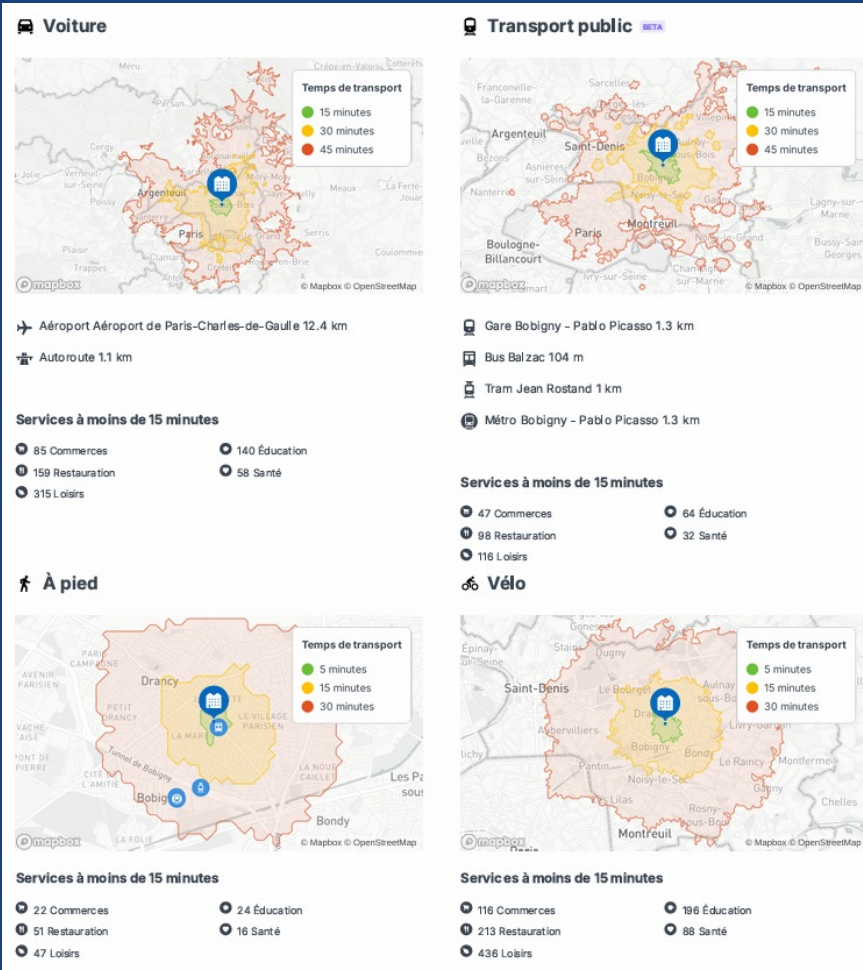
4 Pièces

779 €

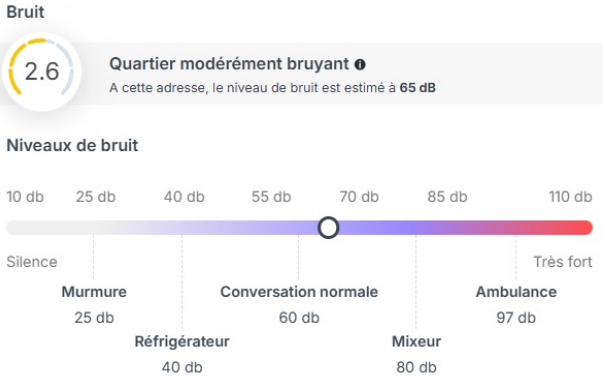
Valeur







5.0 Commerces	5.0 Éducation	4.4 Loisirs
1 Épicerie 27 m	6 Crèche Babilou 70 m	11 Sport 190 m
2 Drancy Mini Marché 50 m	7 École primaire Jean Jaurès 168 m	12 Sport 197 m
3 Épicerie 113 m	8 Groupe Scolaire Jean Jaurès 177 m	13 Square Jean Jaurès 207 m
4 Épicerie 201 m	9 École maternelle Jean Jaurès 203 m	14 Sport 208 m
5 Épicerie 259 m	10 Crèche Farandole 225 m	15 Sport 238 m
4.9 Restauration	4.7 Santé	
16 Quinta Do Galo 92 m	21 Pharmacie Vinh Jean Jaurès 298 m	
17 Pizza Hut 113 m	22 Centre Municipal de Santé 473 m	
18 Aux 4 Frères 134 m	23 Clinique du Bois d'Amour 477 m	
19 Café 146 m	24 Pharmacie Principale de Dr... 501 m	
20 Zhao Yang 167 m	25 Clinique Vétérinaire Mon V... 525 m	



Vous trouverez ci-contre la moyenne des valeurs validées par FONCIA depuis 2 ans par typologie et type de location, avec une projection de livraison entre un et trois ans.

Chacune de nos analyses est propre à un emplacement, des caractéristiques spécifiques, des prestations, une date de livraison, etc.

Ces informations vous sont transmises à titre indicatif.

Les loyers correspondant à votre opération sont définis dans notre analyse ci-après.

MOYENNES DES LOYERS EXPERTISÉS PAR FONCIA SUR LES 24 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE DRANCY

1 programme et 20 lots expertisés dans le secteur

	Surface habitable	Loyers moyens hors charges hors parking	Loyer du parking	Loyer total	Nombre de lots étudiés
En NU					
1 pièce	30,42	535 €	50 €	585 €	3
2 pièces	43,77	657 €	50 €	707 €	9
3 pièces	64,81	906 €	50 €	956 €	7
4 pièces	78,70	1 060 €	50 €	1 110 €	1



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	35 m²	600 €	35 m²	640 €
T2	45 m²	770 €	43 m²	800 €
T3	60 m²	840 €	60 m²	1 000 €
T4	81 m²	1 250 €	80 m²	1 310 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS DEFAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ
pas de profondeur de marché, pas de grille locative à fournir.

NOTRE AVIS

Drancy est une commune de Seine-Saint-Denis dans la banlieue nord-est de Paris, à environ 10 km du centre de la capitale. La gare de Drancy est desservie par le RER B et la gare du Nord est accessible en 15 minutes, Châtelet et Roissy-CDG en 20 minutes environ. Sur le plan économique, Drancy présente un tissu entrepreneurial actif mais de taille modeste. Le commerce de détail et les services de proximité constituent une part importante de l'activité locale, avec une vie commerçante animée le long des principaux axes. Sur le terrain industriel et logistique, la ZAC L'Avenir accueille 119 entreprises référencées, parmi lesquelles des noms d'envergure comme Carrefour Hypermarchés, Hitachi Astemo France, Elm Leblanc, et Robert Bosch France. Cette zone d'activités constitue l'un des principaux bassins d'emploi situés directement sur le territoire communal. Le Bourget, commune voisine au nord, abrite l'aérodrome historique du Bourget avec ses activités aéronautiques, logistiques et événementielles liées au Salon de l'Air. Bobigny, au sud, concentre les administrations publiques, les tribunaux, les services d'État et un pôle commercial significatif. La Courneuve à l'ouest accueille des zones d'activités et est en pleine transformation dans le cadre des projets liés au Grand Paris Express. Le pôle de Roissy-CDG, représente également un bassin d'emploi considérable pour les secteurs de la logistique aéroportuaire, de l'hôtellerie et des services aux entreprises. Drancy est sans ambiguïté une commune à caractère social prononcé. Les habitants vivent principalement en appartement et sont plutôt locataires de leur logement, avec un habitat ancien. La part de logements sociaux est élevée, plusieurs quartiers étant classés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). On trouve dans la ville des quartiers pavillonnaires résidentiels, de grands ensembles de logements sociaux et des zones mixtes en pleine transition.

Le marché locatif est structurellement tendu avec une offre variée de logements, allant des studios aux grandes maisons, et des loyers relativement abordables par rapport à Paris et à certaines communes voisines. La demande locative est soutenue et est constituée par des actifs parisiens et franciliens à revenus modestes ou intermédiaires, qui ne peuvent pas se loger dans Paris ou la proche couronne à des loyers acceptables. Les appartements de 2 ou 3 pièces sont particulièrement recherchés, offrant une demande locative soutenue de la part des jeunes professionnels et des familles. Les studios sont également recherchés, notamment par les jeunes actifs et les personnes seules travaillant à Paris ou à Roissy. À l'inverse, les grands appartements de type T4 et T5 sont plus difficiles à louer, non pas parce que les familles nombreuses sont absentes, mais parce que leurs revenus les orientent souvent vers le parc social plutôt que vers le parc privé, qui reste trop cher pour ces configurations.



EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 T4

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS											
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A02	A	RDC	35,35	(1)				6,50		
Moyenne:				35,35							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
585,00 €	60,00 €	645,00 €	18,25
585,00 €	60,00 €	645,00 €	18,25 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,25	38,60	672,41 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A01	A	RDC	48,15	(1)			15,00	3,70		
☒	A16	A	1	42,05	(1)					3,40	
☒	A26	A	2	42,05	(1)					3,40	
☒	A36	A	3	43,60	(1)				15,20		
☒	A46	A	4	43,60	(1)					2,90	
☒	A55	A	5	43,60	(1)					2,90	
☒	A63	A	6	42,00	(1)					3,90	
☒	A64	A	6	42,00	(1)					4,25	
☒	A66	A	6	43,60	(1)					2,90	
Moyenne:				43,41							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
740,00 €	60,00 €	800,00 €	16,61
680,00 €	60,00 €	740,00 €	17,60
690,00 €	60,00 €	750,00 €	17,84
775,00 €	60,00 €	835,00 €	19,15
760,00 €	60,00 €	820,00 €	18,81
765,00 €	60,00 €	825,00 €	18,92
760,00 €	60,00 €	820,00 €	19,52
760,00 €	60,00 €	820,00 €	19,52
770,00 €	60,00 €	830,00 €	19,04
744,44 €	60,00 €	804,44 €	18,56 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,85	50,00	790,50 €
1,70	43,75	723,63 €
1,70	43,75	723,63 €
4,50	48,10	774,41 €
1,45	45,05	738,82 €
1,45	45,05	738,82 €
1,95	43,95	726,93 €
2,13	44,13	729,91 €
1,45	45,05	738,82 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A03	A	RDC	60,80	(1)			15,00	4,50		
☒	A04	A	RDC	63,30	(1)			35,00	5,40		
☒	A11	A	1	58,95	(1)					4,45	
☒	A13	A	1	60,65	(1)						
☒	A14	A	1	56,85	(1)					4,00	
☒	A15	A	1	62,45	(1)					4,85	
☒	A17	A	1	60,15	(1)					4,70	
☒	A18	A	1	60,95	(1)					3,60	
☒	A21	A	2	58,95	(1)					4,45	
☒	A23	A	2	60,70	(1)					6,30	
☒	A24	A	2	56,70	(1)					4,00	
☒	A25	A	2	62,45	(1)					4,85	
☒	A27	A	2	60,00	(1)					4,70	
☒	A28	A	2	61,05	(1)					3,60	
☒	A32	A	3	64,25	(1)					8,50	
☒	A33	A	3	60,70	(1)					6,30	
☒	A34	A	3	57,30	(1)					4,00	
Moyenne:				60,43							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
950,00 €	60,00 €	1 010,00 €	16,61
940,00 €	60,00 €	1 000,00 €	15,80
875,00 €	60,00 €	935,00 €	15,86
905,00 €	60,00 €	965,00 €	15,91
900,00 €	60,00 €	960,00 €	16,89
965,00 €	60,00 €	1 025,00 €	16,41
940,00 €	60,00 €	1 000,00 €	16,63
945,00 €	60,00 €	1 005,00 €	16,49
885,00 €	60,00 €	945,00 €	16,03
960,00 €	60,00 €	1 020,00 €	16,80
910,00 €	60,00 €	970,00 €	17,11
975,00 €	60,00 €	1 035,00 €	16,57
950,00 €	60,00 €	1 010,00 €	16,83
955,00 €	60,00 €	1 015,00 €	16,63
1 000,00 €	60,00 €	1 060,00 €	16,50
965,00 €	60,00 €	1 025,00 €	16,89
920,00 €	60,00 €	980,00 €	17,10
939,79 €	60,00 €	999,79 €	16,55 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,25	63,05	923,05 €
2,70	66,00	956,34 €
2,23	61,18	904,85 €
0,00	60,65	897,01 €
2,00	58,85	878,63 €
2,43	64,88	940,11 €
2,35	62,50	915,00 €
1,80	62,75	918,66 €
2,23	61,18	904,85 €
3,15	63,85	934,76 €
2,00	58,70	876,39 €
2,43	64,88	940,11 €
2,35	62,35	912,80 €
1,80	62,85	920,12 €
4,25	68,50	982,98 €
3,15	63,85	934,76 €
2,00	59,30	885,35 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A35	A	3	62,45	(1)					4,85	
☒	A41	A	4	60,50	(1)					4,70	
☒	A43	A	4	60,70	(1)					6,30	
☒	A44	A	4	57,30	(1)					4,00	
☒	A45	A	4	62,45	(1)					4,85	
☒	A51	A	5	60,50	(1)					4,70	
☒	A61	A	6	60,30	(1)					4,70	
Moyenne:				60,43							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
980,00 €	60,00 €	1 040,00 €	16,65
915,00 €	60,00 €	975,00 €	16,12
970,00 €	60,00 €	1 030,00 €	16,97
925,00 €	60,00 €	985,00 €	17,19
985,00 €	60,00 €	1 045,00 €	16,73
920,00 €	60,00 €	980,00 €	16,20
920,00 €	60,00 €	980,00 €	16,25
939,79 €	60,00 €	999,79 €	16,55 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,43	64,88	940,11 €
2,35	62,85	920,12 €
3,15	63,85	934,76 €
2,00	59,30	885,35 €
2,43	64,88	940,11 €
2,35	62,85	920,12 €
2,35	62,65	917,20 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.



EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A31	A	3	78,50	(1)				17,50		
☒	A42	A	4	82,20	(1)					8,50	
☒	A52	A	5	80,60	(1)				8,80		
☒	A53	A	5	82,45	(1)				18,05		
☒	A54	A	5	78,45	(1)				10,30		
☒	A62	A	6	80,60	(1)					7,85	
☒	A65	A	6	77,35	(1)					8,05	
Moyenne:				80,02							

LOYERS MARCHÉ EXPERTISÉS PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 185,00 €	95,00 €	1 280,00 €	16,31
1 235,00 €	95,00 €	1 330,00 €	16,18
1 225,00 €	95,00 €	1 320,00 €	16,38
1 260,00 €	95,00 €	1 355,00 €	16,43
1 190,00 €	95,00 €	1 285,00 €	16,38
1 230,00 €	95,00 €	1 325,00 €	16,44
1 200,00 €	95,00 €	1 295,00 €	16,74
1217,86 €	95,00 €	1312,86 €	16,41 €

PLAFOND LEGAL* Jeanbrun 2026 A - 14,64

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	83,00	1 130,46 €
4,25	86,45	1 164,48 €
4,40	85,00	1 144,95 €
4,50	86,95	1 171,22 €
4,50	82,95	1 129,78 €
3,93	84,53	1 138,62 €
4,03	81,38	1 108,40 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Jeanbrun 2026 A - 14,64, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Jeanbrun 2026 A - 14,64 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif et sous réserve de la parution des modalités de calcul des plafonds de loyers de la loi JEANBRUN.





EXPERTISE LOCATIVE

ELEGANCE / VINCI IMMOBILIER / DRANCY

Livraison : 2028 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)	EL028805 - 2 Parking sous-sol	95,00 €
(1)	EL028805 - 1 Parking sous-sol	60,00 €
(3)	EL028805 - 1 Parking sous-sol double commandé	85,00 €

COMMENTAIRES

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



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA CHADEFAX LECOQ

VOTRE CONTACT FONCIA

Réginald NOEL

07 61 58 18 64

reginald.noel@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