



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

SIGNATURE - TROIS MAISONS
49 RUE CHARLES KELLER
54000 NANCY
Date de livraison : T4 2028

Demandeur : VINCI IMMOBILIER
Date de validation : 22/12/2025

Réf. L167255

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Partageant 800 km de frontières avec quatre pays, la région Grand Est occupe une place centrale en Europe qui contribue à son développement économique. L'investissement dans la recherche et l'innovation des entreprises constitue aussi un atout pour la région classée au quatrième rang national pour le dépôt de brevets européens.

Atouts

Position géographique : La région partage 800 km de frontières avec quatre pays ce qui lui confère une place privilégiée en Europe et contribue au dynamisme de son commerce international.

Une **identité forte** grâce à son patrimoine historique, architectural, gastronomique, vitalité sur le plan culturel et sportif.

Secteurs clés et performances



Recherche et développement :

- 11 839 chercheurs
- plus de 50 structures d'innovation et de transfert de technologie
- potentiel innovant dans les secteurs imagerie médicale, chimie, robotique, biologie, bioéconomie
- 4^e région de France en termes de dépôts de brevets européens
- 6 pôles de compétitivité.



5^{ème} région d'accueil des projets d'investissement étrangers.

La population



104 387 habitants - 0,0 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

Le logement

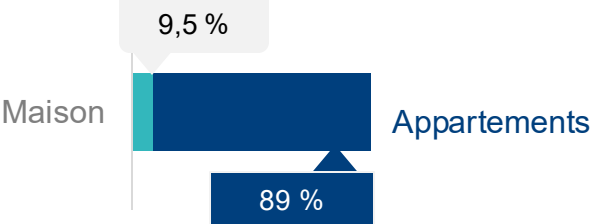


72 812 Logements

- 83,2 % Résidences principales
- 5,1 % Résidences secondaires
- 11,7 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	17,5 %
2 pièces	25,7 %
3 pièces	25,7 %
4 pièces	15,7 %



27,5 % Propriétaires

70,3 % Locataires

14,9 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

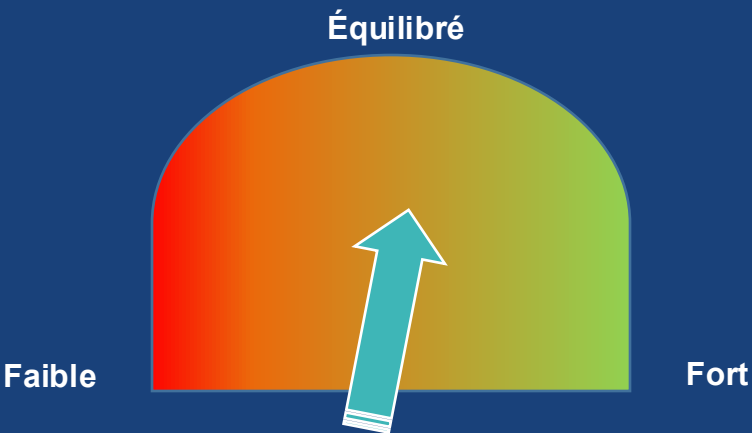
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

56,2 % actifs
10,0 % chômeurs
2,9 % retraités

69 736 emplois dans la zone

Médiane du revenu 22 360 €

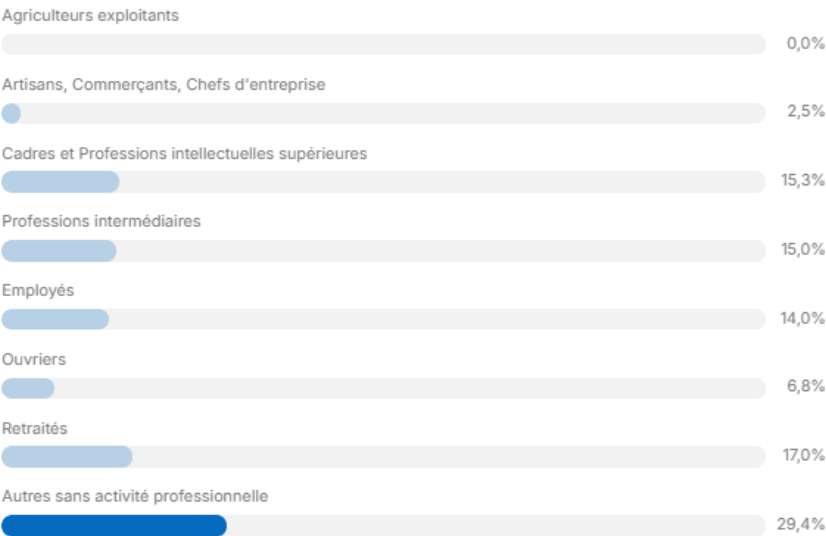
Niveau du budget des locataires



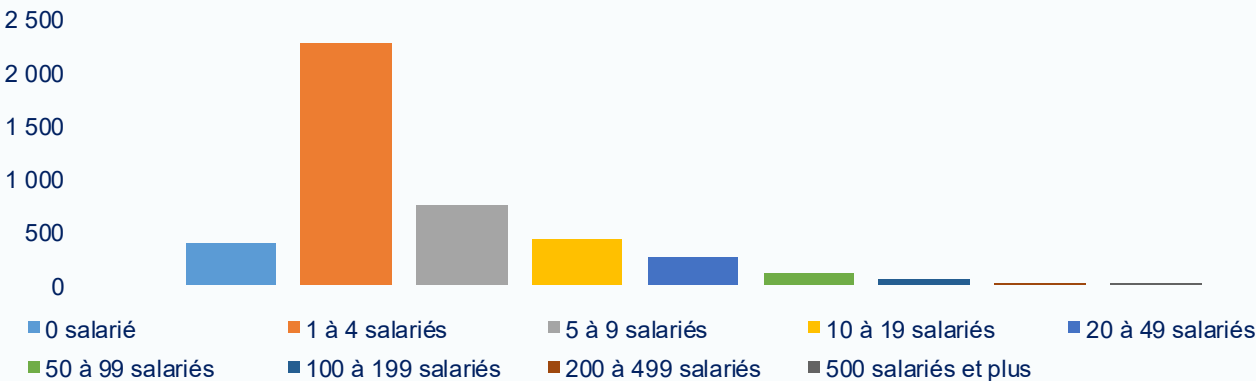
Catégories socio-professionnelles

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 **18 - 24** Au cours des 5 dernières années **+0.3%**



Indicateurs complémentaires
évaluation MEUBLÉ

Nombre d'étudiants : **30 016**

Nombre d'entreprises : **69 736**

Données MARCHÉ

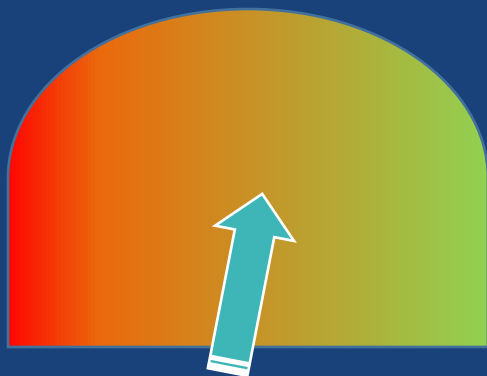
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

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	12 (8%)	52 jours	1011 (29%)	32 jours
2	32 (21%)	60 jours	1239 (36%)	27 jours
3	56 (37%)	48 jours	728 (21%)	33 jours
4	39 (25%)	74 jours	292 (9%)	46 jours
5+	14 (9%)	65 jours	162 (5%)	53 jours

Niveau de location

Difficile



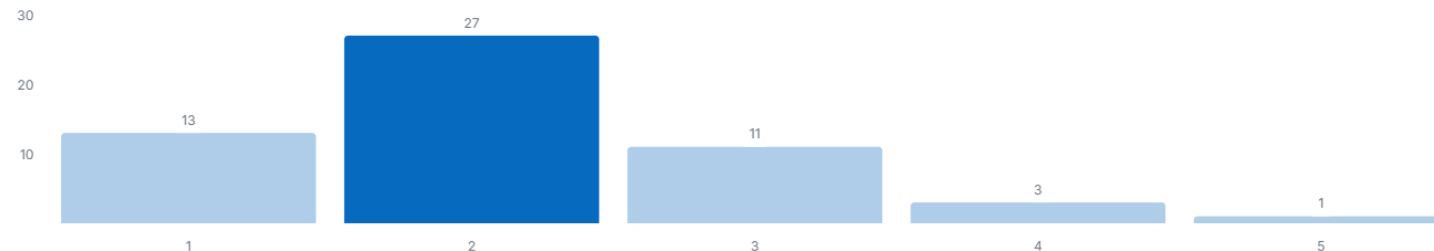
Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de comparables selon typologie du bien

- Typologie la plus fréquente
- 2 Pièces**

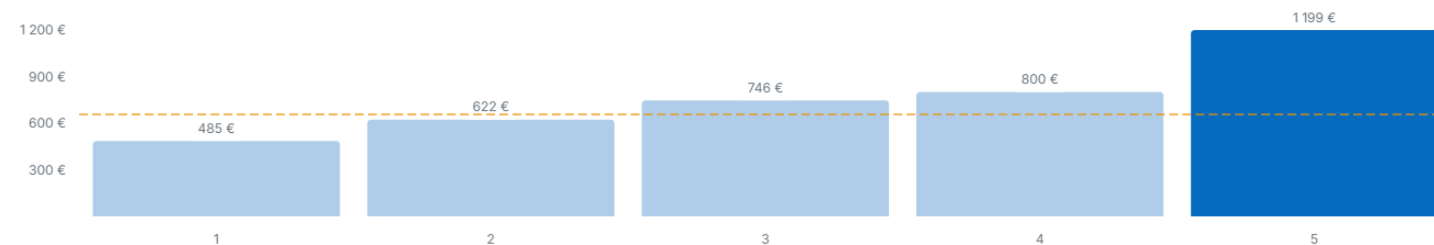
Nombre de comparables



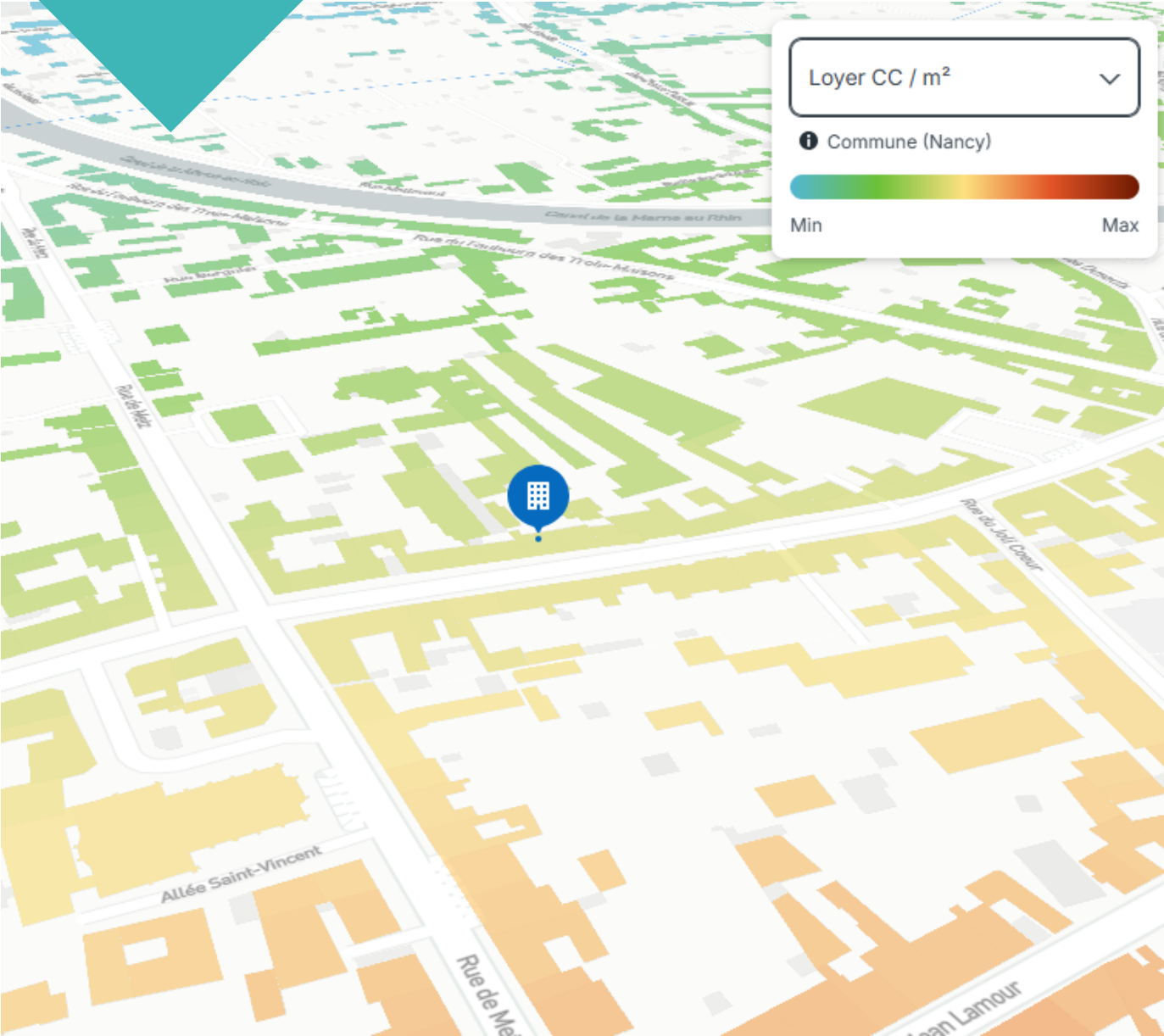
Prix moyen selon typologie de bien

- Typologie de bien la plus chère
 - Loyer médian
- 5 Pièces** **660 €**

Valeur



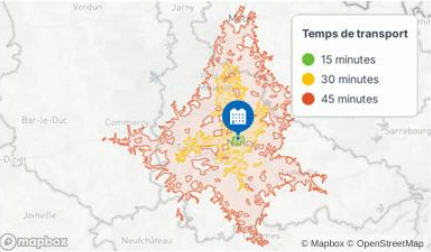
COTE QUARTIER



Source : PRICE HUBBLE

Accessibilité

Voiture



Autoroute 997 m

Services à moins de 15 minutes

- 56 Commerces
- 115 Éducation
- 287 Restauration
- 93 Santé
- 234 Loisirs

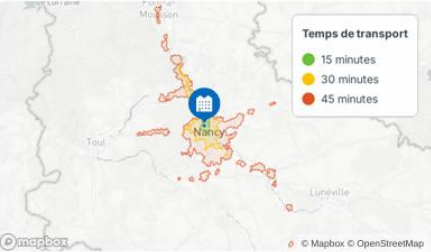
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 7 Commerces
- 38 Éducation
- 40 Restauration
- 12 Santé
- 24 Loisirs

Transport public



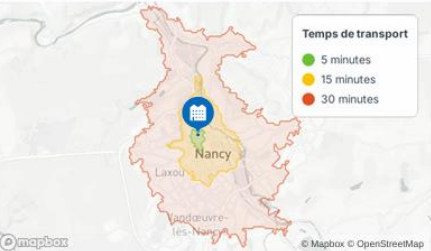
Gare Nancy 1.4 km

Bus Gambetta 99 m

Services à moins de 15 minutes

- 16 Commerces
- 50 Éducation
- 127 Restauration
- 25 Santé
- 63 Loisirs

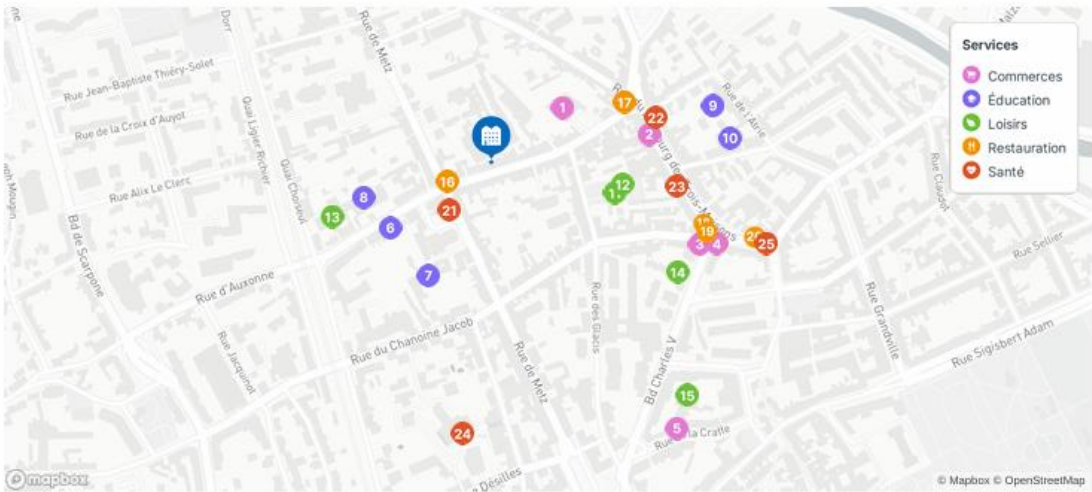
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 65 Commerces
- 116 Éducation
- 375 Restauration
- 120 Santé
- 217 Loisirs

Le projet et son environnement



4.9 Commerces

1	Carrefour Contact Nancy K...	130 m
2	So.bio	231 m
3	day by day - Mon épicerie e...	321 m
4	Épicerie 3 maisons	343 m
5	Carrefour Express	462 m

4.9 Éducation

6	École élémentaire Alfred M...	171 m
7	École maternelle Alfred Mé...	183 m
8	Collège Alfred Mézières	188 m
9	École maternelle des Trois ...	329 m
10	École élémentaire des Trois...	346 m

3.9 Loisirs

11	Jardin du Joli Coeur	183 m
12	Terrain de jeux	190 m
13	Gymnase Alfred Mézières	239 m
14	Gymnase Charles V	309 m
15	Gymnase Philippe de Gueldr...	434 m

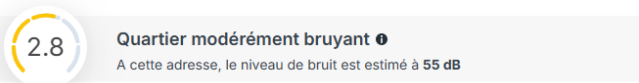
4.7 Restauration

16	Chez 86	67 m
17	Brasserie de la Croix	211 m
18	Akoya Sushi	318 m
19	Brasserie Le Midi Pile	326 m
20	Little Faubourg	392 m

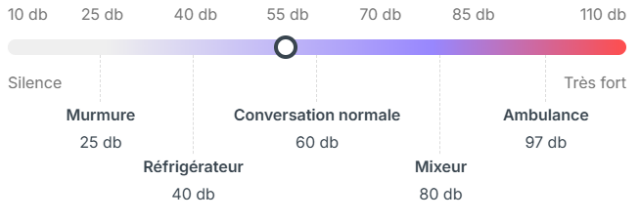
4.9 Santé

21	Pharmacie Saint-Fiacre	88 m
22	Pharmacie de la Croix	246 m
23	Dentiste	268 m
24	Centre Chirurgical Émile Ga...	387 m
25	Pharmacie de la Craffe	411 m

Bruit



Niveaux de bruit



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 NANCY

10 programmes et 164 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	26,12	396 €	- €	396 €	7
2 pièces	41,64	499 €	26 €	525 €	56
2/3P Duplex	50,12	627 €	- €	627 €	3
2P Duplex	48,78	609 €	20 €	629 €	7
3 pièces	65,84	683 €	43 €	726 €	40
3/4 pièces	72,00	740 €	- €	740 €	2
4 pièces	86,65	839 €	60 €	899 €	17

NOTRE AVIS

Nancy a la particularité d'être une des villes les plus denses de France bien qu'elle ne connaisse pas d'essor de sa population depuis 5 ans. Les habitants de Nancy vivent en grande majorité en appartement et sont le plus souvent locataires de leur logement. L'habitat est ancien, 56% des logements datent d'avant 1971.

Le projet bénéficie d'un environnement agréable à 200m de la Porte de la Citadelle, à 300m du parc de la Pépinière et 500 m de la place Stanislas. Il est ainsi à proximité de toutes commodités et services.

Cette situation centrale est un atout en location. La demande est stable et concerne toutes les typologies aux surfaces confortables. La solvabilité des candidats locataires correspond aux critères du marché.

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	25 m²	370 €	28 m²	485 €
T2	44 m²	500 €	44 m²	605 €
T3	65 m²	635 €	63 m²	745 €
T4	87 m²	770 €	87 m²	915 €
T5	115 m²	965 €	102 m²	1 065 €

*1 parking sous-sol : 40 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ



EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY

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
☒	LB012	B	RDC	24,33	(4)			23,23	8,61		
☒	LB113	B	1	24,33	(4)					8,61	
☒	LB213	B	2	24,33	(4)					8,85	
☒	LB305	B	3	37,55	(4)				18,03		
Moyenne:				27,64							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
415,00 €	0,00 €	415,00 €	17,06
415,00 €	0,00 €	415,00 €	17,06
425,00 €	0,00 €	425,00 €	17,47
530,00 €	0,00 €	530,00 €	14,11
446,25 €	0,00 €	446,25 €	16,42 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB001	B	RDC	45,54	(2)			44,42	9,43		
☒	LB002	B	RDC	47,22	(2)			27,77	9,05		
☒	LB007	B	RDC	47,24	(2)			27,75	9,04		
☒	LB008	B	RDC	45,57	(2)			39,85	7,94		
☒	LB011	B	RDC	43,89	(2)			41,17	8,17		
☒	LB013	B	RDC	46,87	(2)			84,76	8,45		
☒	LB101	B	1	45,63	(2)					8,36	
☒	LB102	B	1	39,49	(2)					7,49	
☒	LB107	B	1	39,49	(2)					7,52	
☒	LB108	B	1	45,23	(2)				8,20		
☒	LB109	B	1	44,98	(2)				10,42		
☒	LB112	B	1	43,90	(2)					8,26	
☒	LB114	B	1	46,86	(2)				8,37		
☒	LB201	B	2	45,54	(2)				9,18		
☒	LB202	B	2	39,49	(2)					6,80	
☒	LB207	B	2	39,49	(2)					6,80	
☒	LB208	B	2	45,14	(2)				8,97		
Moyenne:				44,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
575,00 €	40,00 €	615,00 €	13,50
580,00 €	40,00 €	620,00 €	13,13
580,00 €	40,00 €	620,00 €	13,12
575,00 €	40,00 €	615,00 €	13,50
565,00 €	40,00 €	605,00 €	13,78
610,00 €	40,00 €	650,00 €	13,87
570,00 €	40,00 €	610,00 €	13,37
530,00 €	40,00 €	570,00 €	14,43
530,00 €	40,00 €	570,00 €	14,43
565,00 €	40,00 €	605,00 €	13,38
565,00 €	40,00 €	605,00 €	13,45
560,00 €	40,00 €	600,00 €	13,67
580,00 €	40,00 €	620,00 €	13,23
580,00 €	40,00 €	620,00 €	13,61
540,00 €	40,00 €	580,00 €	14,69
540,00 €	40,00 €	580,00 €	14,69
575,00 €	40,00 €	615,00 €	13,62
566,19 €	38,10 €	604,29 €	13,74 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY

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
☒	LB209	B	2	44,98	(2)				10,12		
☒	LB212	B	2	43,87	(2)					8,56	
☒	LB214	B	2	46,86	(2)				8,89		
☒	LB307	B	3	37,85	(4)				14,37		
Moyenne:				44,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
575,00 €	40,00 €	615,00 €	13,67
570,00 €	40,00 €	610,00 €	13,90
590,00 €	40,00 €	630,00 €	13,44
535,00 €	0,00 €	535,00 €	14,13
566,19 €	38,10 €	604,29 €	13,74 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY

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
☒	LB003	B	RDC	69,81	(3)			44,80	9,05		
☒	LB004	B	RDC	63,58	(2)			54,07	7,00		
☒	LB005	B	RDC	62,13	(2)			85,02	9,08		
☒	LB006	B	RDC	59,94	(3)			44,80	9,05		
☒	LB103	B	1	59,94	(3)					9,02	
☒	LB104	B	1	63,57	(3)				7,61		
☒	LB105	B	1	62,13	(3)				9,35		
☒	LB106	B	1	60,35	(3)					8,90	
☒	LB203	B	2	60,35	(3)					8,38	
☒	LB204	B	2	63,58	(3)				8,33		
☒	LB205	B	2	62,13	(3)				10,14		
☒	LB206	B	2	60,34	(3)					8,26	
☒	LB301	B	3	66,95	(3)				36,39		
☒	LB302	B	3	71,48	(3)				58,55		
☒	LB304	B	3	68,50	(3)				35,16		
☒	LB308	B	3	58,32	(2)				33,18		
Moyenne:				63,32							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
740,00 €	60,00 €	800,00 €	11,46
705,00 €	40,00 €	745,00 €	11,72
715,00 €	40,00 €	755,00 €	12,15
675,00 €	60,00 €	735,00 €	12,26
670,00 €	60,00 €	730,00 €	12,18
695,00 €	60,00 €	755,00 €	11,88
685,00 €	60,00 €	745,00 €	11,99
670,00 €	60,00 €	730,00 €	12,10
680,00 €	60,00 €	740,00 €	12,26
705,00 €	60,00 €	765,00 €	12,03
695,00 €	60,00 €	755,00 €	12,15
680,00 €	60,00 €	740,00 €	12,26
740,00 €	60,00 €	800,00 €	11,95
775,00 €	60,00 €	835,00 €	11,68
755,00 €	60,00 €	815,00 €	11,90
685,00 €	40,00 €	725,00 €	12,43
704,38 €	56,25 €	760,62 €	12,02 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB009	B	RDC	86,68	(3)			181,03	37,16		
☒	LB010	B	RDC	86,77	(3)			391,03	42,22		
☒	LB110	B	1	88,02	(3)				15,67		
☒	LB111	B	1	86,77	(1)				18,88		
☒	LB210	B	2	86,72	(1)				16,87		
☒	LB211	B	2	86,74	(1)				18,88		
Moyenne:				86,95							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
900,00 €	60,00 €	960,00 €	11,08
950,00 €	60,00 €	1 010,00 €	11,64
850,00 €	60,00 €	910,00 €	10,34
845,00 €	90,00 €	935,00 €	10,78
855,00 €	90,00 €	945,00 €	10,90
855,00 €	90,00 €	945,00 €	10,89
875,83 €	75,00 €	950,83 €	10,94 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
Livraison : 2028 T4

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB303	B	3	100,79	(1)				71,63		
☒	LB306	B	3	102,43	(1)				120,48		
Moyenne:				101,61							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 010,00 €	90,00 €	1 100,00 €	10,91
1 040,00 €	90,00 €	1 130,00 €	11,03
1025,00 €	90,00 €	1115,00 €	10,97 €





EXPERTISE LOCATIVE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY

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)	EL027559 - 1 Box, 1 Parking sous-sol	90,00 €
(2)	EL027559 - 1 Parking sous-sol	40,00 €
(3)	EL027559 - 1 Box	60,00 €
(4)	EL027559 - 1 Sans parking	0,00 €

COMMENTAIRES



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB012	B	RDC	24,33	(4)			23,23	8,61		
☒	LB113	B	1	24,33	(4)					8,61	
☒	LB213	B	2	24,33	(4)					8,85	
☒	LB305	B	3	37,55	(4)				18,03		
Moyenne:				27,64							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
455,00 €	0,00 €	455,00 €	18,70
455,00 €	0,00 €	455,00 €	18,70
465,00 €	0,00 €	465,00 €	19,11
570,00 €	0,00 €	570,00 €	15,18
486,25 €	0,00 €	486,25 €	17,92 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB001	B	RDC	45,54	(2)			44,42	9,43		
☒	LB002	B	RDC	47,22	(2)			27,77	9,05		
☒	LB007	B	RDC	47,24	(2)			27,75	9,04		
☒	LB008	B	RDC	45,57	(2)			39,85	7,94		
☒	LB011	B	RDC	43,89	(2)			41,17	8,17		
☒	LB013	B	RDC	46,87	(2)			84,76	8,45		
☒	LB101	B	1	45,63	(2)					8,36	
☒	LB102	B	1	39,49	(2)					7,49	
☒	LB107	B	1	39,49	(2)					7,52	
☒	LB108	B	1	45,23	(2)				8,20		
☒	LB109	B	1	44,98	(2)				10,42		
☒	LB112	B	1	43,90	(2)					8,26	
☒	LB114	B	1	46,86	(2)				8,37		
☒	LB201	B	2	45,54	(2)				9,18		
☒	LB202	B	2	39,49	(2)					6,80	
☒	LB207	B	2	39,49	(2)					6,80	
☒	LB208	B	2	45,14	(2)				8,97		
☒	LB209	B	2	44,98	(2)				10,12		
Moyenne:				44,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
630,00 €	40,00 €	670,00 €	14,71
635,00 €	40,00 €	675,00 €	14,29
635,00 €	40,00 €	675,00 €	14,29
630,00 €	40,00 €	670,00 €	14,70
620,00 €	40,00 €	660,00 €	15,04
665,00 €	40,00 €	705,00 €	15,04
625,00 €	40,00 €	665,00 €	14,57
585,00 €	40,00 €	625,00 €	15,83
585,00 €	40,00 €	625,00 €	15,83
620,00 €	40,00 €	660,00 €	14,59
620,00 €	40,00 €	660,00 €	14,67
615,00 €	40,00 €	655,00 €	14,92
635,00 €	40,00 €	675,00 €	14,40
635,00 €	40,00 €	675,00 €	14,82
595,00 €	40,00 €	635,00 €	16,08
595,00 €	40,00 €	635,00 €	16,08
630,00 €	40,00 €	670,00 €	14,84
630,00 €	40,00 €	670,00 €	14,90
621,19 €	38,10 €	659,29 €	15,00 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB212	B	2	43,87	(2)					8,56	
☒	LB214	B	2	46,86	(2)				8,89		
☒	LB307	B	3	37,85	(4)				14,37		
Moyenne:				44,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
625,00 €	40,00 €	665,00 €	15,16
645,00 €	40,00 €	685,00 €	14,62
590,00 €	0,00 €	590,00 €	15,59
621,19 €	38,10 €	659,29 €	15,00 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB003	B	RDC	69,81	(3)			44,80	9,05		
☒	LB004	B	RDC	63,58	(2)			54,07	7,00		
☒	LB005	B	RDC	62,13	(2)			85,02	9,08		
☒	LB006	B	RDC	59,94	(3)			44,80	9,05		
☒	LB103	B	1	59,94	(3)					9,02	
☒	LB104	B	1	63,57	(3)				7,61		
☒	LB105	B	1	62,13	(3)				9,35		
☒	LB106	B	1	60,35	(3)					8,90	
☒	LB203	B	2	60,35	(3)					8,38	
☒	LB204	B	2	63,58	(3)				8,33		
☒	LB205	B	2	62,13	(3)				10,14		
☒	LB206	B	2	60,34	(3)					8,26	
☒	LB301	B	3	66,95	(3)				36,39		
☒	LB302	B	3	71,48	(3)				58,55		
☒	LB304	B	3	68,50	(3)				35,16		
☒	LB308	B	3	58,32	(2)				33,18		
Moyenne:				63,32							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
805,00 €	60,00 €	865,00 €	12,39
770,00 €	40,00 €	810,00 €	12,74
780,00 €	40,00 €	820,00 €	13,20
740,00 €	60,00 €	800,00 €	13,35
735,00 €	60,00 €	795,00 €	13,26
760,00 €	60,00 €	820,00 €	12,90
750,00 €	60,00 €	810,00 €	13,04
735,00 €	60,00 €	795,00 €	13,17
745,00 €	60,00 €	805,00 €	13,34
770,00 €	60,00 €	830,00 €	13,05
760,00 €	60,00 €	820,00 €	13,20
745,00 €	60,00 €	805,00 €	13,34
805,00 €	60,00 €	865,00 €	12,92
840,00 €	60,00 €	900,00 €	12,59
820,00 €	60,00 €	880,00 €	12,85
750,00 €	40,00 €	790,00 €	13,55
769,38 €	56,25 €	825,62 €	13,06 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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
☒	LB009	B	RDC	86,68	(3)			181,0	37,16		
☒	LB010	B	RDC	86,77	(3)			391,0	42,22		
☒	LB110	B	1	88,02	(3)				15,67		
☒	LB111	B	1	86,77	(1)				18,88		
☒	LB210	B	2	86,72	(1)				16,87		
☒	LB211	B	2	86,74	(1)				18,88		
Moyenne:				86,95							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
985,00 €	60,00 €	1 045,00 €	12,06
1 035,00 €	60,00 €	1 095,00 €	12,62
935,00 €	60,00 €	995,00 €	11,30
930,00 €	90,00 €	1 020,00 €	11,76
940,00 €	90,00 €	1 030,00 €	11,88
940,00 €	90,00 €	1 030,00 €	11,87
960,83 €	75,00 €	1035,83 €	11,92 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
Livraison : 2028 T4

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB303	B	3	100,79	(1)				71,63		
☒	LB306	B	3	102,43	(1)				120,4		
Moyenne:				101,61							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 110,00 €	90,00 €	1 200,00 €	11,91
1 140,00 €	90,00 €	1 230,00 €	12,01
1125,00 €	90,00 €	1215,00 €	11,96 €

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

SIGNATURE - TROIS MAISONS / VINCI IMMOBILIER / NANCY
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)	ELM027558 - 1 Box, 1 Parking sous-sol	90,00 €
(2)	ELM027558 - 1 Parking sous-sol	40,00 €
(3)	ELM027558 - 1 Box	60,00 €
(4)	ELM027558 - 1 Sans parking	0,00 €

COMMENTAIRES



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA LCA

VOTRE CONTACT FONCIA

Christophe PARISOT

Tel : 06 17 44 73 44

christophe.parisot@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