

ETUDE LOCATIVE

LE GABRIEL

2-14 rue Gabriel Péri – 94 240 L'HAÏ LES ROSES

Livraison : T4 2025



I. LA VILLE



FRANCE > VAL-DE-MARNE (94) > HAY-LES-ROSES (94240)

POPULATION

31 647
habitants



Evolution de la
population
6,7%



Indice de jeunesse
1.17

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
129



Taux de Vacance
6,3%



Locataires privés
21,7%



Logements HLM
29,9%



Propriétaires
45,9%

REVENUS



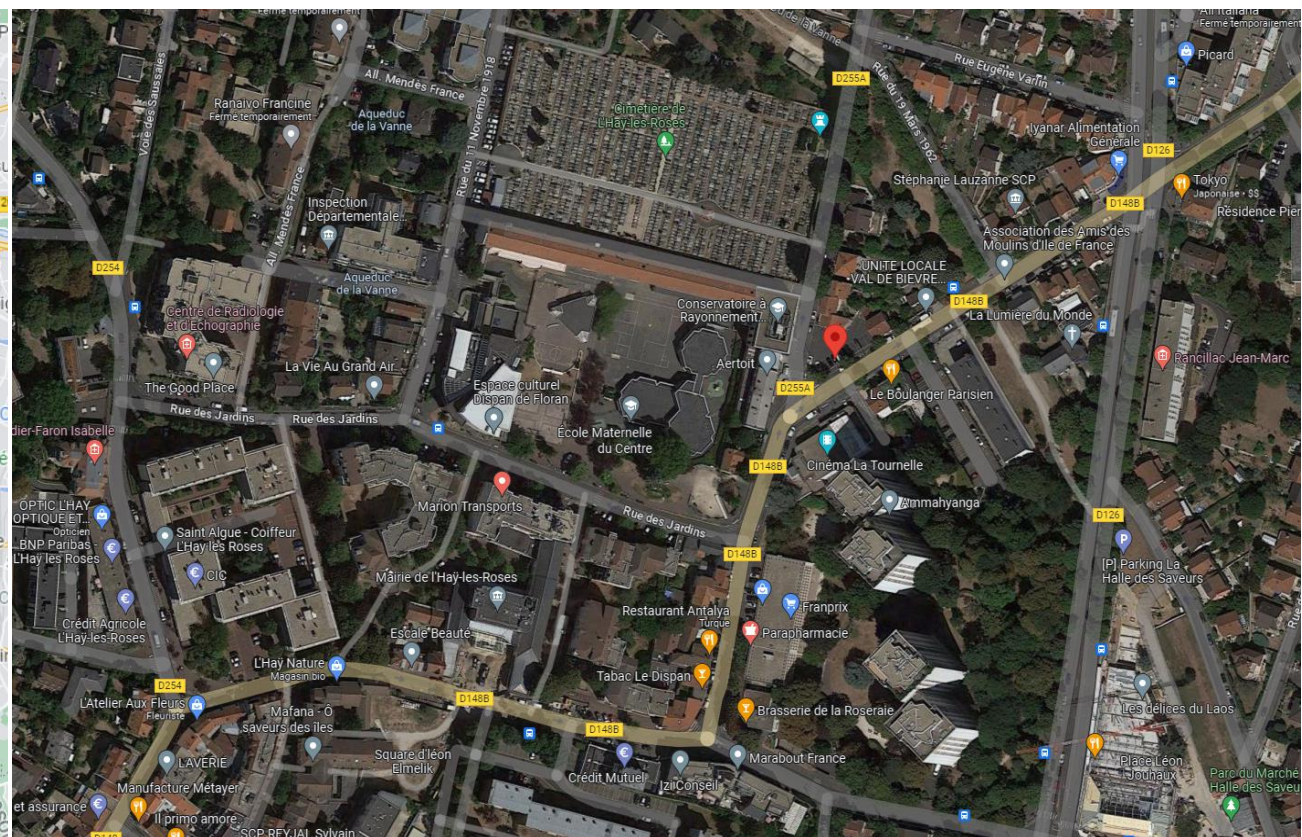
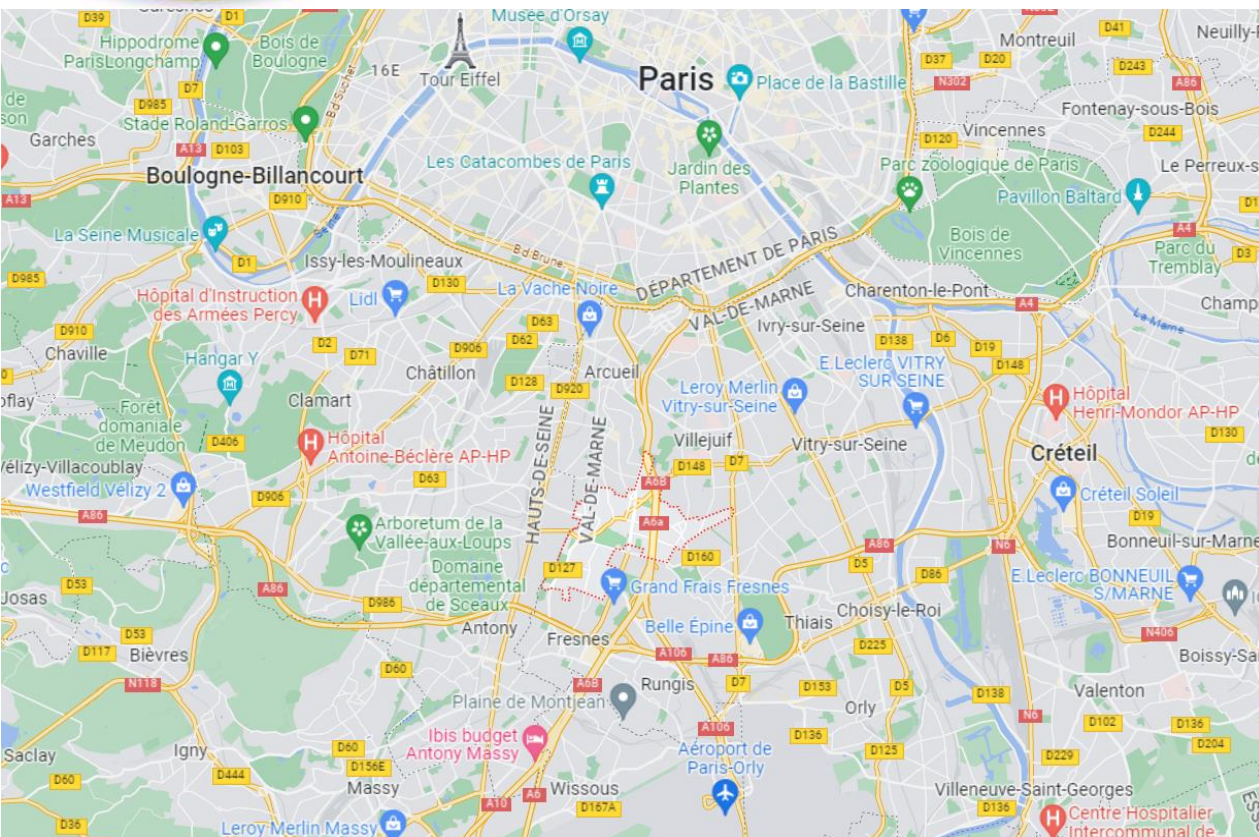
Revenus
115



Chômage
12,4%

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Val-de-Marne, à 5 km du périphérique parisien (Porte d'Italie), sur la commune de **L'Hay-les-Roses**, à proximité de tous les services et commodités (commerces variés, supermarchés, restaurants, banques, dans un rayon de 5 min*), des infrastructures scolaires (maternelle et primaire à 2 min*, collège à 9 min* ou 3 min** et lycée à 5 min**), et de loisirs (cinéma, conservatoire à 1 min*, centre culturel à 2 min*, complexe sportif tennis, squash, badminton à 7 min*, Parc Départemental de la Roseraie à 3 min**). Proche de l'hôpital de Chevilly, de l'IUT de Cachan (5 min***), du centre commercial La Cerisaie de Fresnes (10 min***), et du marché de Rungis (15 min***). Desserte : arrêt de bus 172 « La Tournelle » à 1 min* desservant le métro et Tram ligne 7 « Aragon » de Villejuif en 15 min, accès aisé aux axes routiers (A6-A86-A106) en moins de 10 min, aéroport d'Orly à 15 min***.

*à pied - **à vélo ou trottinette - ***en voiture

II. LE PROJET



Le projet est composé de 74 logements répartis sur 2 bâtiments en R+4, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 74 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	8	32,2 m ²
T2	18	43,8 m ²
T3	29	64,7 m ²
T4	16	82,7 m ²
T5	3	102,5 m ²
TOTAL	74	61,5 m²

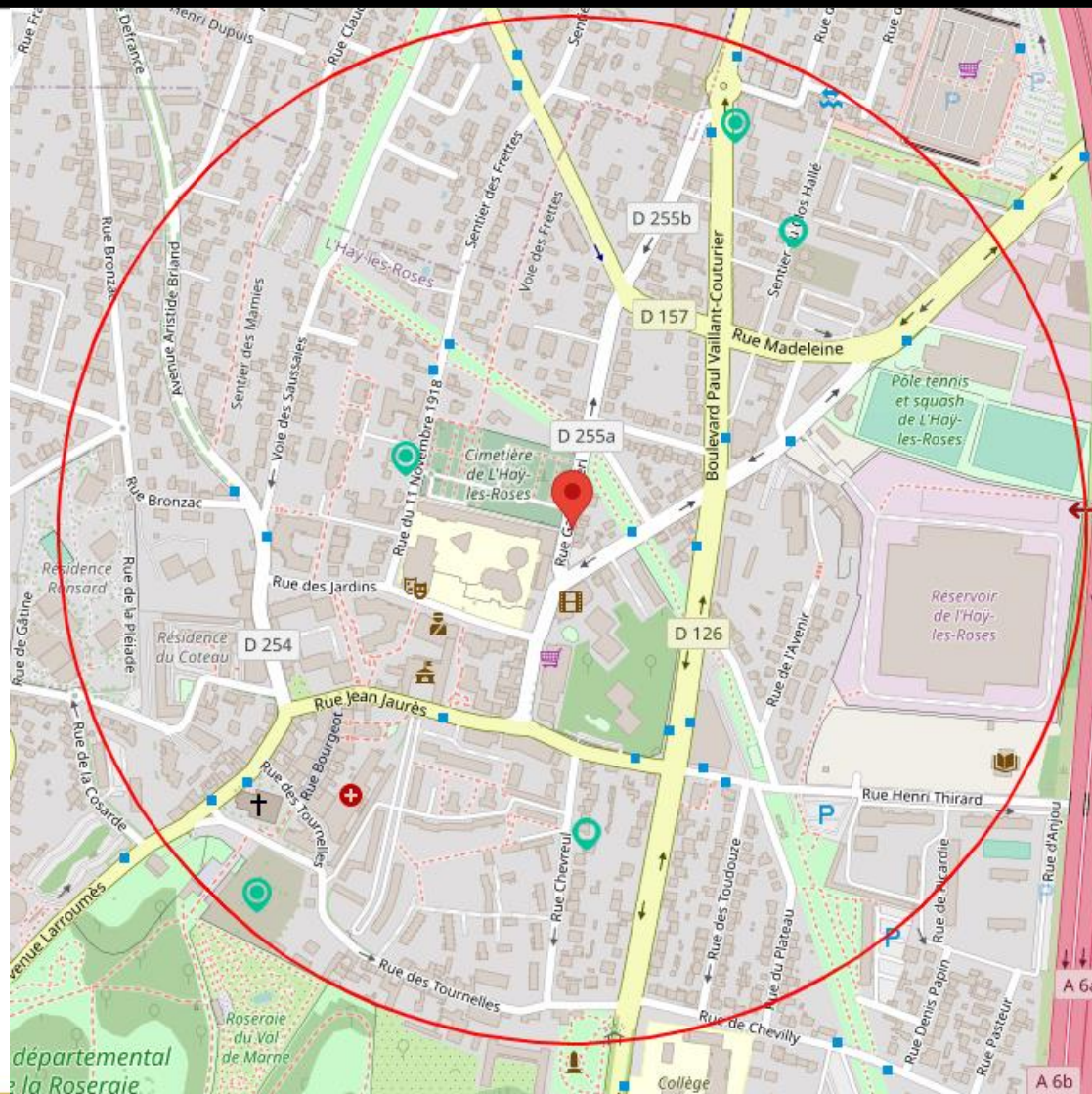
II. LE PROJET

Prestations :

- Parquet stratifié dans les pièces principales (séjour, cuisine ouverte, chambres), pose sur chape acoustique.
- Carrelage dans les pièces de service (cuisine fermée, SDB, WC), pose sur chape acoustique.
- Menuiseries extérieures mixtes bois-alu avec double vitrage isolant acoustique et thermique, à retardateur d'effraction en RDC.
- Volets roulants électriques.
- Production d'eau chaude et chauffage par chaufferie gaz collective, radiateurs thermostatiques ou thermostat d'ambiance.
- Porte palière iso blindée anti-effraction dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P*.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque à tiroirs, miroir et spots lumineux. Sèche-serviettes à eau chaude.
- Ascenseur desservant tous les niveaux, accès parking sous-sol sécurisé par badge Vigik.
- Accès résidence contrôlé digicode, badge Vigik et vidéophone.
- Portail d'accès au parking sous-sol télécommandé.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- Certification NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale).
- RE 2020 (dernière Réglementation Environnementale).
- Label Biodivercity, mise en avant de la diversité des milieux, écosystèmes et espèces dans la résidence.

III. LA CONCURRENCE

La concurrence dans un rayon de 500 m :



III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
EMERIGE RESIDENTIEL	Sentier du Clos Hallé - Logements collectifs	01/2023 : Le permis n° 09403822W1024 a été déposé pour ce projet. 10/2022 : Emerige en co-promotion avec Catella France SAS vont réaliser le programme "Sentier du Clos Hallé" à L'Hay-les-Roses, 7 boulevard Paul Vaillant Couturier. Il sera composé de 79 logements collectifs. Le prix de vente d'un	94240	L'Hay-les-Roses	3ème trimestre 2025	5 411	79	85 m
CATELLA FRANCE SAS	Sentier du Clos Hallé - Logements collectifs	01/2023 : Le permis n° 09403822W1024 a été déposé pour ce projet. 10/2022 : Emerige en co-promotion avec Catella France SAS vont réaliser le programme "Sentier du Clos Hallé" à L'Hay-les-Roses, 7 boulevard Paul Vaillant Couturier. Il sera composé de 79 logements collectifs. Le prix de vente d'un	94240	L'Hay-les-Roses	3ème trimestre 2025	5 411	79	85 m
SCI NOADE	Logements collectifs - de Gaulle	04/2021 : La SCI Noade (SCI des Acacias) projette de réaliser 24 logements collectifs, à L'Hay-les-Roses, aux 49 - 53 avenue du Général de Gaulle. Nota : les informations sont disponibles auprès du maître d'ouvrage.	94240	L'Hay-les-Roses	1er semestre 2025	1 394	24	194 m
CITIC	La Roseraie - Logements collectifs commerces	09/2020 : Citic projette de réaliser 23 logements collectifs et 139 m² de commerces, à L'Hay-Les-Roses, 100 rue Gabriel Péri.	94240	L'Hay-Les-Roses	2ème semestre 2023	1 413	23	210 m
EDELIS	Les Jardins de Serena - Logements commerces	09/2019 : Le programme est baptisé les Jardins de Séréna (anciennement Lunain). 05/2019 : Un nouveau permis de construire a été déposé en mars 2019. Le projet porte sur 103 logements et un local commercial. 07/2016 : Le projet est toujours en stand-by. 04/2013 : Akérys Promotion projette d	94230	Cachan	2ème trimestre 2023	7 048	103	471 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur L' Haÿ-les-Roses – source SeLoger

Prix de location au m2

L'Haÿ-les-Roses

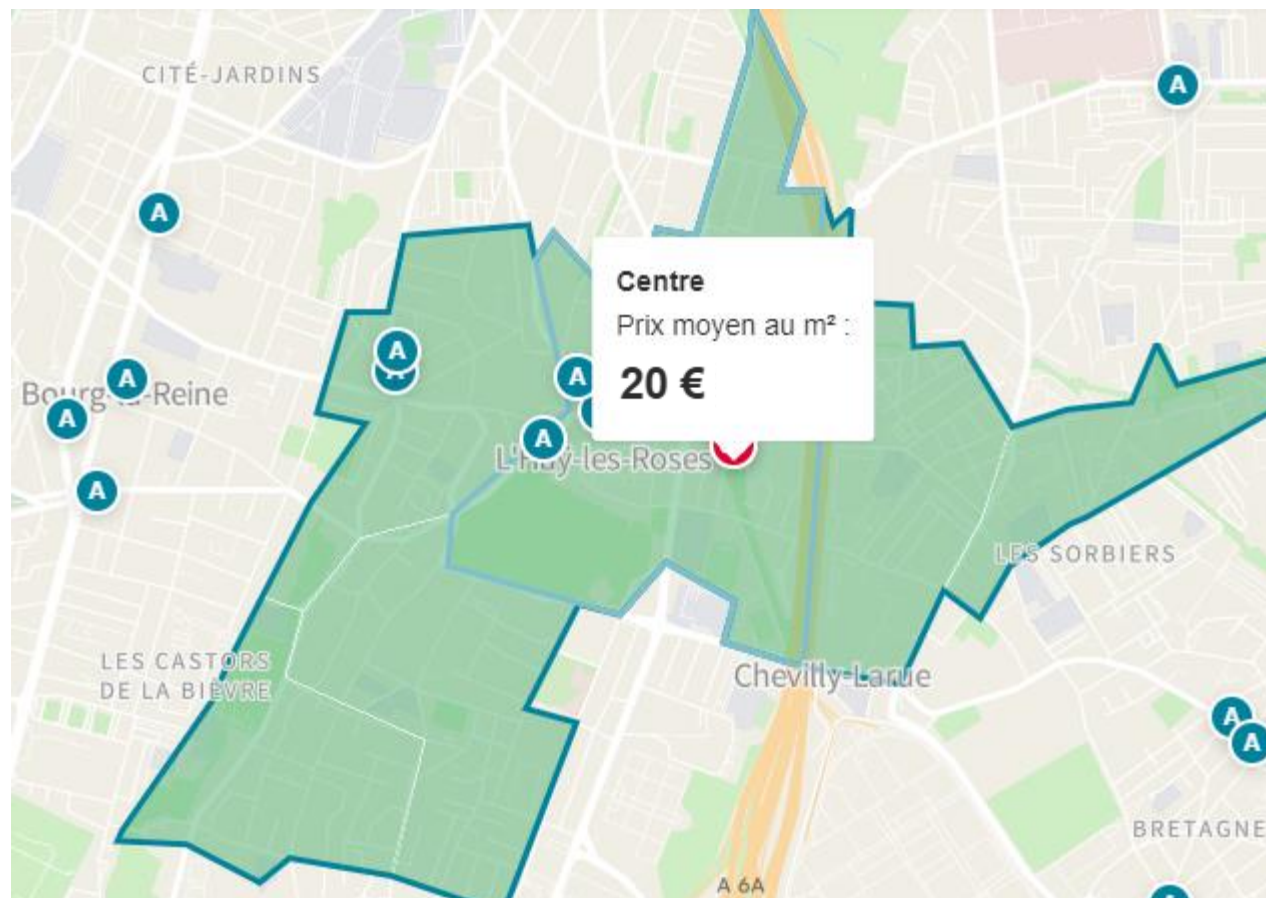
Données SeLoger novembre 2024

Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

20 €

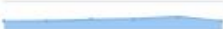
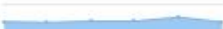
Prix bas : 14 €

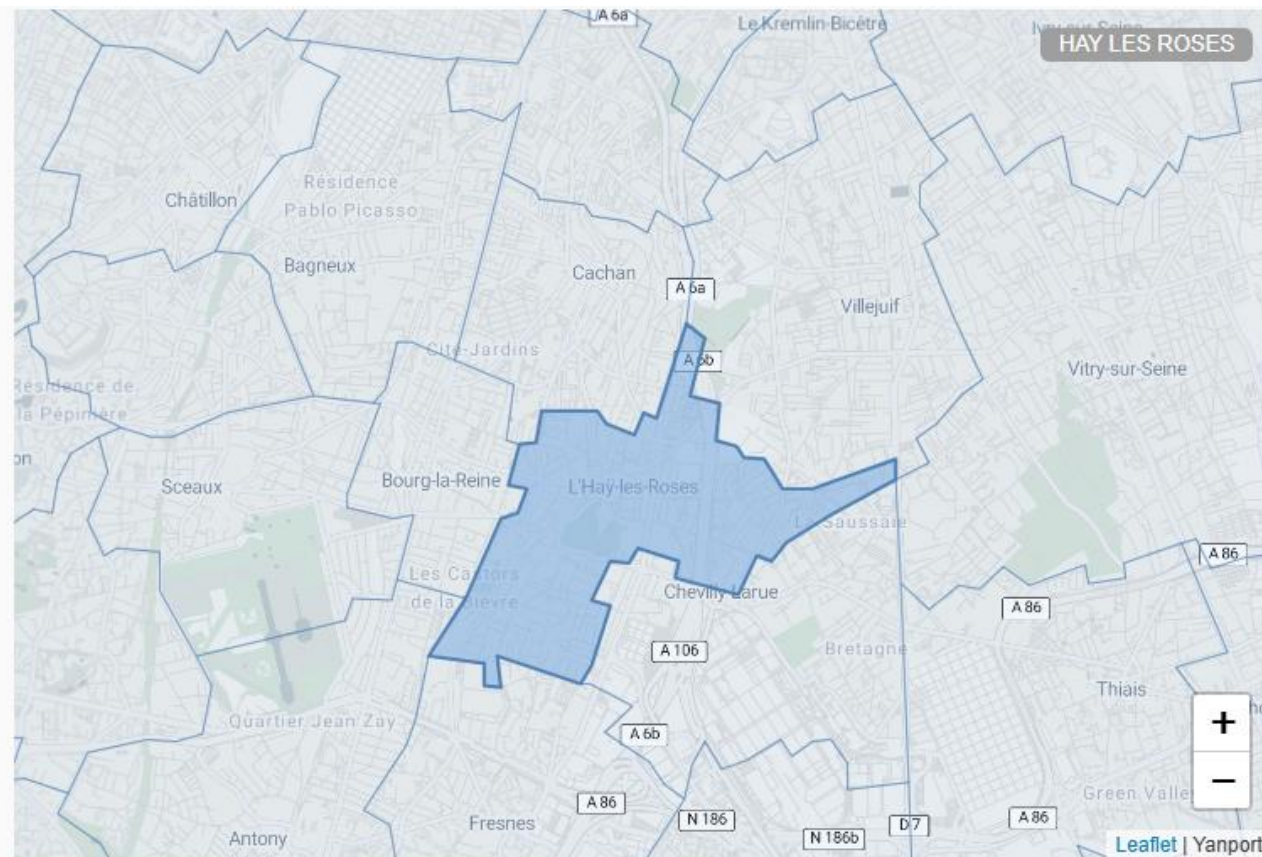
Prix haut : 31 €



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur L' Haÿ-les-Roses – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 30 m²	 21,17 €/m² HC 	 5,8 ans 	<u>94 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 42 m²	 17,04 €/m² HC 	 5,3 ans 	<u>248 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 63 m²	 13,61 €/m² HC 	 7,2 ans 	<u>252 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 77 m²	 12,52 €/m² HC 	 5,6 ans 	<u>76 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 95 m²	 13,80 €/m² HC 	 3,7 ans 	<u>6 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 52 m²	 15,80 €/m² HC 	 5,9 ans 	<u>676 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur L' Haÿ-les-Roses – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet, Laforêt et Le Bon Agent ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etala).

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

DESIGNATION										SURFACES		PARKING	LOYERS NUS		MEUBLÉS	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Jardin	Parking				LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
B001	T2	B	RDC	NORD	51,48		6,27	16,04					1 000 €	19,4	1 120 €	21,8
B002	T1	B	RDC	NORD	26,62		4,65	9,41					780 €	29,3	900 €	33,8
B003	T1	B	RDC	N/E	35,95		37,01	6,29					800 €	22,3	920 €	25,6
B004	T2	B	RDC	S/E	45,67		4,40	23,85					980 €	21,5	1 080 €	23,6
B005	T1	B	RDC	S/E	34,78		3,60	6,88					800 €	23,0	920 €	26,5
B006	T1	B	RDC	S/E	28,69		5,06	3,83					780 €	27,2	900 €	31,4
B007	T1	B	RDC	S/E	31,87		6,23	6,45					800 €	25,1	920 €	28,9
B008	T1	B	RDC	OUEST	31,18		3,58	7,74					800 €	25,7	920 €	29,5
B101	T1	B	R+1	NORD	32,07	1,44							800 €	24,9	920 €	28,7
B102	T2	B	R+1	NORD	37,16	3,02							900 €	24,2	1 050 €	28,3
B103	T3	B	R+1	N/E	64,69	4,87							1 250 €	19,3	1 400 €	21,6
B104	T4	B	R+1	S/E	82,19	5,01							1 380 €	16,8	1 500 €	18,3
B105	T2	B	R+1	S/E	43,91	4,74							980 €	22,3	1 080 €	24,6
B106	T2	B	R+1	S/E	42,48	4,99							980 €	23,1	1 080 €	25,4
B107	T2	B	R+1	S/E	46,14	2,84							980 €	21,2	1 080 €	23,4
B108	T4	B	R+1	S/EO	85,87	16,96							1 380 €	16,1	1 500 €	17,5
B109	T1	B	R+1	OUEST	32,49	4,12							800 €	24,6	920 €	28,3
B110	T1	B	R+1	OUEST	34,42								800 €	23,2	920 €	26,7
B111	T4	B	R+1	OUEST	84,96		2,96						1 380 €	16,2	1 500 €	17,7
B201	T1	B	R+2	NORD	32,07	1,44							800 €	24,9	920 €	28,7
B202	T2	B	R+2	NORD	37,41	3,02							900 €	24,1	1 050 €	28,1
B203	T3	B	R+2	N/E	64,82	4,87							1 250 €	19,3	1 400 €	21,6
B204	T4	B	R+2	S/E	82,18	5							1 380 €	16,8	1 500 €	18,3

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

DESIGNATION					SURFACES				PARKING	LOYERS NUS		MEUBLÉS	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Jardin	Parking	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
B205	T2	B	R+2	S/E	43,91	4,74				980 €	22,3	1 080 €	24,6
B206	T2	B	R+2	S/E	42,26	4,98				980 €	23,2	1 080 €	25,6
B207	T2	B	R+2	S/E	46,11	2,84				980 €	21,3	1 080 €	23,4
B208	T4	B	R+2	S/EO	87,87	14,8				1 380 €	15,7	1 500 €	17,1
B209	T1	B	R+2	OUEST	32,29	4,04				800 €	24,8	920 €	28,5
B210	T1	B	R+2	OUEST	34,43					800 €	23,2	920 €	26,7
B211	T4	B	R+2	OUEST	86,47	7,97				1 380 €	16,0	1 500 €	17,3
B301	T1	B	R+3	NORD	32,01	1,44				800 €	25,0	920 €	28,7
B302	T2	B	R+3	NORD	41,14					980 €	23,8	1 080 €	26,3
B303	T3	B	R+3	N/E	65,49	4,87				1 250 €	19,1	1 400 €	21,4
B304	T5	B	R+3	S/E	101,04	5	14,29			1 500 €	14,8	1 800 €	17,8
B305	T2	B	R+3	S/E	43,92	4,67				980 €	22,3	1 080 €	24,6
B306	T2	B	R+3	S/E	42,21	5,06				980 €	23,2	980 €	23,2
B307	T2	B	R+3	SUD	46,1	2,84				1 000 €	21,7	1 000 €	21,7
B308	T4	B	R+3	S/EO	86,18	16,99				1 380 €	16,0	1 500 €	17,4
B309	T3	B	R+3	OUEST	68,55	4,04				1 250 €	18,2	1 400 €	20,4
B310	T4	B	R+3	OUEST	86,46	8,27				1 380 €	16,0	1 500 €	17,3
B401	T3	B	R+4	S/E	63,51		39,79			1 250 €	19,7	1 400 €	22,0
B402	T4	B	R+4	S/EO	84,54		17,68			1 380 €	16,3	1 500 €	17,7
B403	T3	B	R+4	OUEST	64,47		7,24			1 250 €	19,4	1 400 €	21,7
B404	T4	B	R+4	O/N	82,24		34,05			1 380 €	16,8	1 500 €	18,2
B405	T4	B	R+4	N/E	84,98		60,19			1 380 €	16,2	1 500 €	17,7
B406	T2	B	R+4	S/E	52,45		9,01			1 050 €	20,0	1 150 €	21,9

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé au centre-ville de L' Haÿ-les-Roses, à proximité des commerces, des écoles et de Paris, avec un accès direct aux voies rapides.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



CITYA VILLEJUIF

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 44 avis
avis général

135 Boulevard Maxime Gorki,
94800 Villejuif

 [Voir sur la carte](#)

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter](#)

Lundi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mardi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mercredi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Jeudi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Vendredi	9h - 12h30 / 14h - 17h
Samedi	Fermé
Dimanche	Fermé

VIII. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Sandy GUENIN
Responsable développement Ile-de-France
sguenin@citya.com
Port : 06 21 50 82 13



