



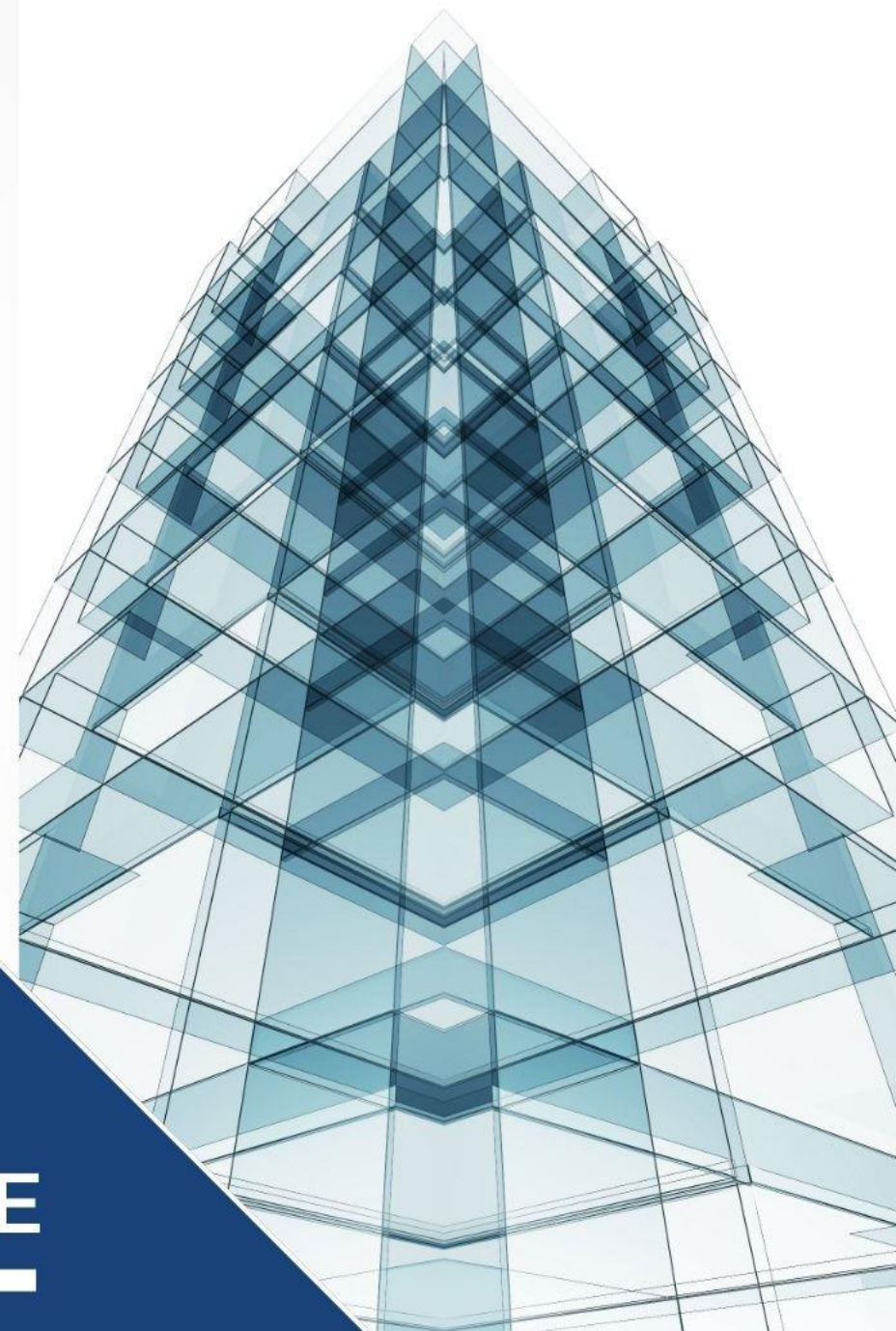
ÉTUDE LOCATIVE EN NU

Saint Marthe parc
COURS SAINT MARTHE
94320 THIAIS
Date de livraison : T3 2026

Demandeur : ISELECTION
Date de validation : JANVIER 2026

Réf.L157393

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



32 006 habitants 1,7 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

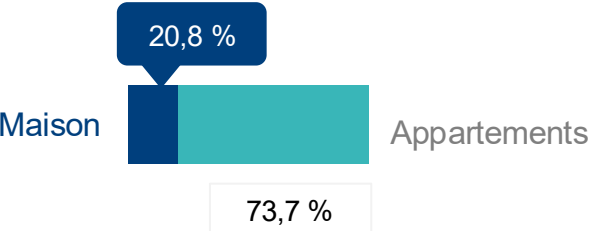
Le logement



14 796 Logements 94,1 % Résidences principales
1,7 % Résidences secondaires
4,1 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	11,2 %
2 pièces	18,8 %
3 pièces	27,8 %
4 pièces	24,1 %



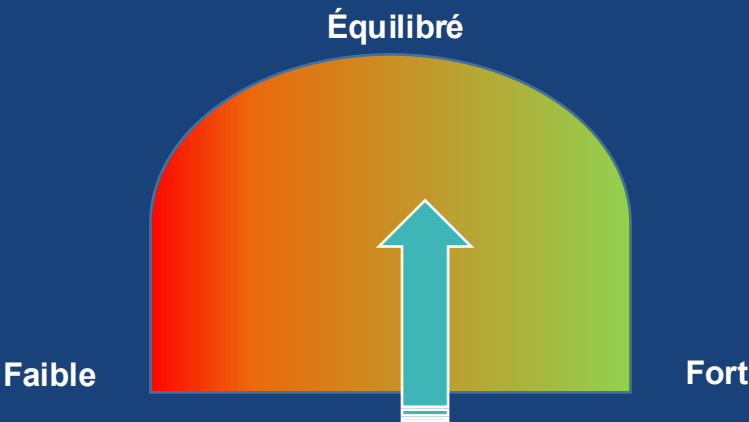
50,8 % Propriétaires
46,6 % Locataires
18,5 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

69,3 % actifs
9,0 % chômeurs
4,2 % retraités
10 935 emplois dans la zone
Médiane du revenu 24 670 €

Niveau du budget des locataires



Données MARCHÉ

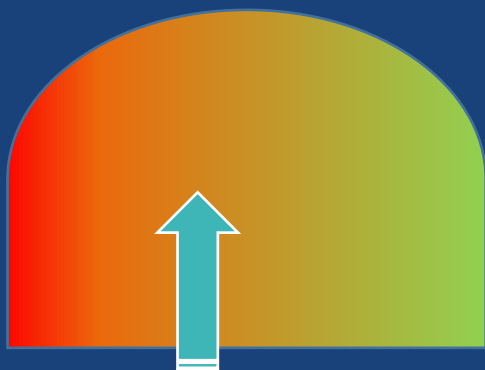
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

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	306 (12%)	54 jours	77 (24%)	31 jours
2	626 (24%)	46 jours	122 (39%)	26 jours
3	902 (35%)	57 jours	75 (24%)	27 jours
4	590 (23%)	60 jours	31 (10%)	39 jours
5+	158 (6%)	42 jours	10 (3%)	31 jours

Niveau de location

Difficile



Facile

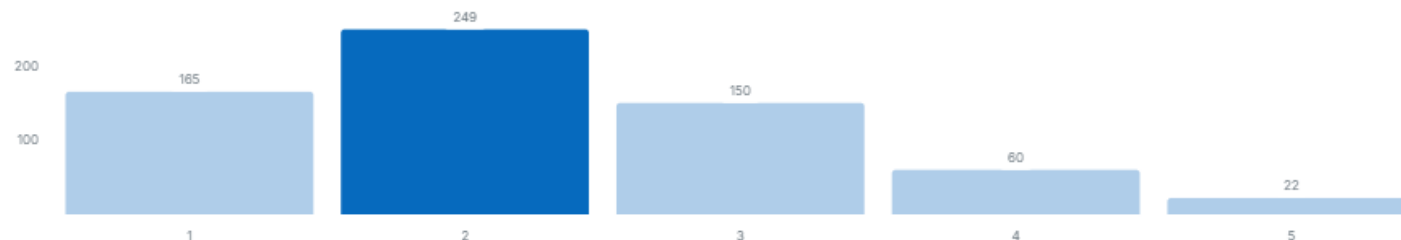
Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de comparables selon typologie du bien

● Typologie la plus fréquente

2 Pièces

Nombre de comparables



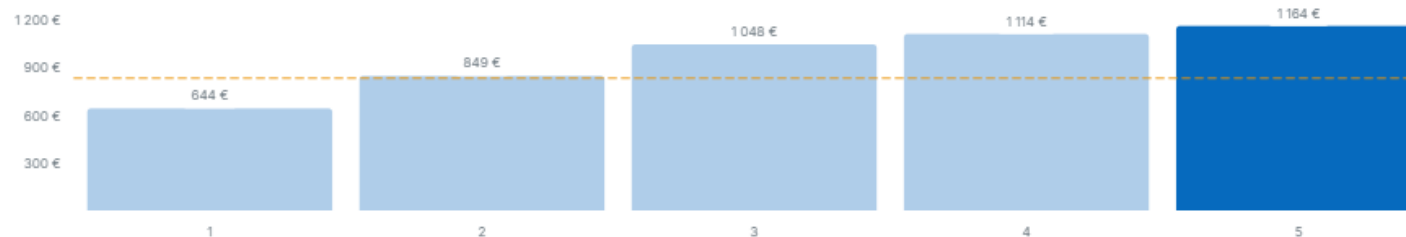
Prix moyen selon typologie de bien

● Typologie de bien la plus chère — Loyer médian

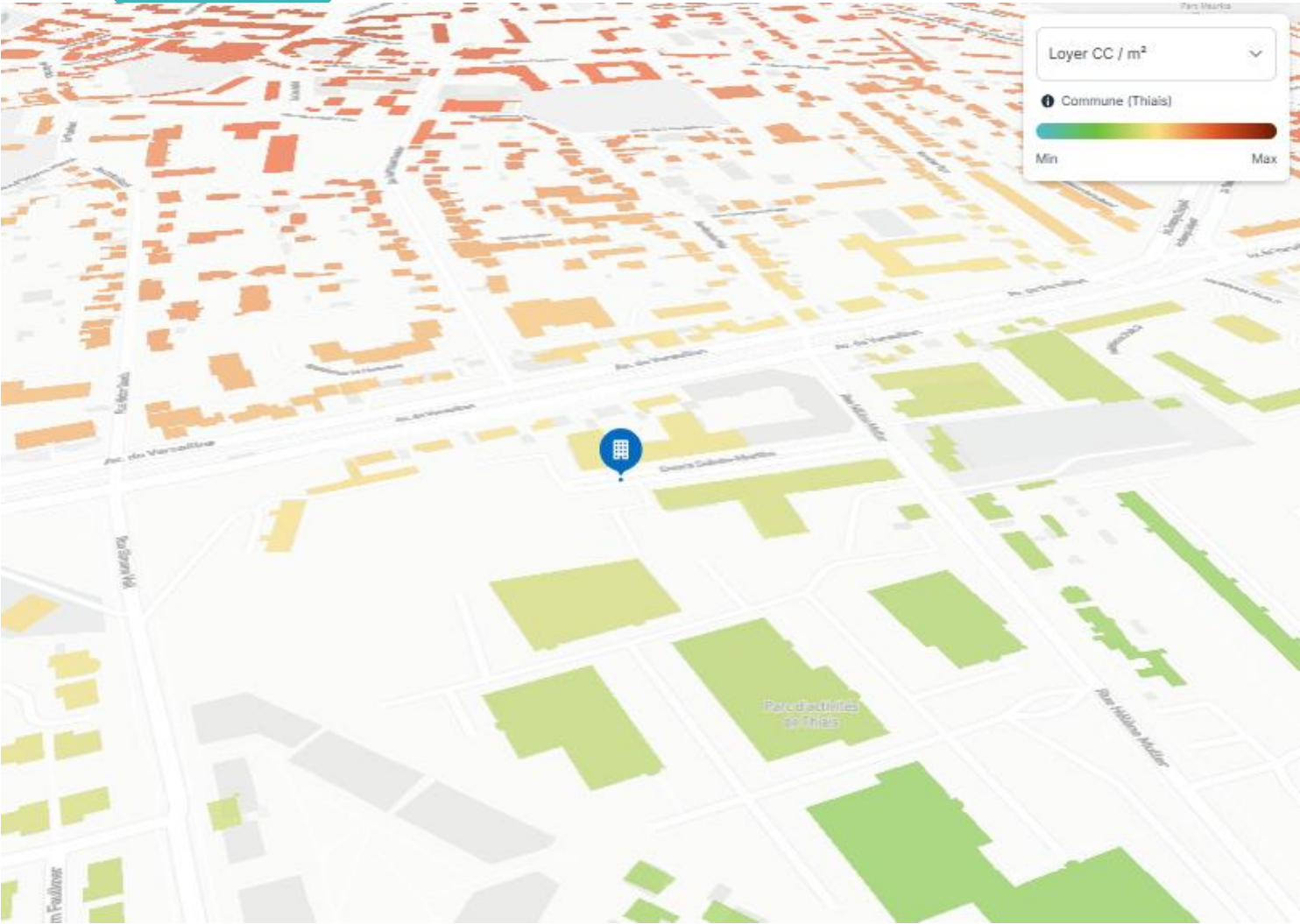
5 Pièces

840 €

Valeur

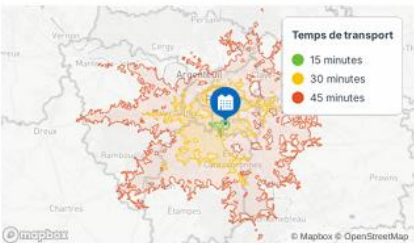


COTE QUARTIER



Accessibilité

Voiture



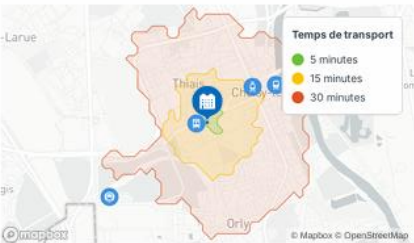
Aéroport Aéroport de Paris-Orly 4 km

Autoroute 814 m

Services à moins de 15 minutes

- 61 Commerces
- 153 Restauration
- 327 Loisirs
- 78 Éducation
- 46 Santé

À pied



Services à moins de 15 minutes

- 8 Commerces
- 15 Restauration
- 68 Loisirs
- 19 Éducation
- 9 Santé

Transport public



Gare Choisy-le-Roi - Voie 28 1.3 km

Bus Victor Basch 190 m

Tram Rouget de Lisle 984 m

Métro Thiais - Orly 2.1 km

Services à moins de 15 minutes

- 25 Commerces
- 51 Restauration
- 110 Loisirs
- 29 Éducation
- 20 Santé

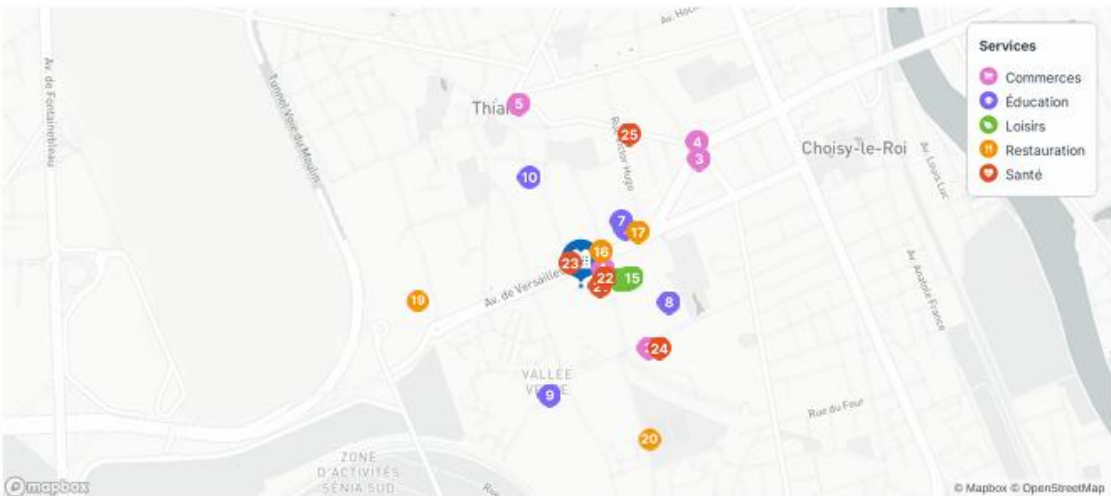
Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 54 Commerces
- 114 Restauration
- 392 Loisirs
- 78 Éducation
- 40 Santé

Le projet et son environnement



4.8 Commerces

1 Intermarché	109 m
2 Franprix	336 m
3 Franprix	656 m
4 Épicerie	699 m
5 Franprix	728 m

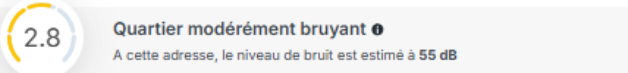
4.6 Éducation

6 École maternelle Saint-Exu...	275 m
7 Groupe Scolaire Saint-Exup...	294 m
8 Lycée Guillaume Apollinaire	334 m
9 Halte-garderie Vallée Verte	419 m
10 Collège Paul Valéry	459 m

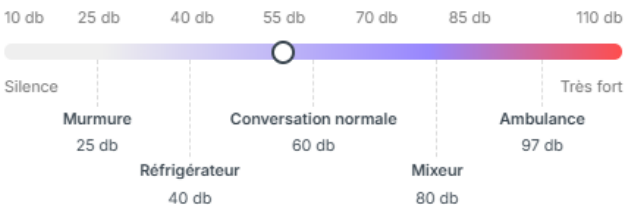
4.4 Loisirs

11 Sport	142 m
12 Sport	160 m
13 Sport	177 m
14 Tennis Club Thiais Belle Epi...	181 m
15 Sport	194 m

Bruit



Niveaux de bruit



4.4 Restauration

16 Le Stop Bar	159 m
17 MAMABU	303 m
18 Pum Thai	613 m
19 Starbucks	615 m
20 Buvette	621 m

5.0 Santé

21 Centre de santé - ATHST	72 m
22 Pharmacie Sainte-Marthe	99 m
23 Clinique Vétérinaire du Gra...	104 m
24 Pharmacie de Grignon	369 m
25 Vétérinaire	605 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 THIAIS

6 programmes et 411 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	31,20	602 €	13 €	615 €	27
2 pièces	43,32	785 €	57 €	845 €	98
3 pièces	64,05	1 020 €	57 €	1 078 €	115
4 pièces	80,76	1 249 €	58 €	1 307 €	44

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	28 m²	590 €	32 m²	680 €
T2	43 m²	800 €	42 m²	880 €
T3	61 m²	950 €	63 m²	1 100 €
T4	71 m²	1 240 €	84 m²	1 390 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

NOTRE AVIS

Thiais se situe à 7 km au sud de Paris et à 4 km de l'aéroport d'Orly. Elle est desservie par les transports (RER C, tramway T7, bus, et désormais le métro Ligne 14 avec la station "Thiais-Orly" inaugurée en juin 2024). Ces nouvelles connexions vont renforcer son attractivité en réduisant le temps de trajet vers Paris à 28 minutes . La commune dispose d'infrastructures solides, notamment les centres commerciaux Belle Épine (208 enseignes) et Thiais-Village, ainsi que des équipements éducatifs, sportifs, culturels et médicaux variés. Elle est adossée à des zones dynamiques du 94 notamment à Orly, Rungis (Marché international) et Chevilly-Larue, qui stimulent l'emploi. La ville présente un profil majoritairement de classe moyenne, avec environ 24 % de logements sociaux (proche des seuils réglementaires) et un revenu fiscal médian supérieur à la moyenne nationale. Elle attire les familles et jeunes actifs en quête d'un bon compromis entre verdure, services, transports efficaces et proximité de Paris.

Le marché immobilier locatif reste dynamique grâce à la proximité de Paris et de son fort réseau de transport en commun. Les studios (28 % de l'offre locative) attirent surtout les jeunes actifs et es étudiants, autour du RER et des transports. Les 2 pièces et 3 pièces sont recherchés par les jeunes actifs et les petites familles ; quant au grands logements (4 pièces et plus) trouvent moins facilement preneur. Les zones éloignées du centre-ville et du métro (comme nord-ouest et secteur Belle Épine au-delà des axes majeurs) peuvent être moins attractives, bien que généralement stables.

Dans un horizon de 3 à 5 ans, Thiais devrait consolider son attractivité immobilière et devenir toujours aussi prisée par les familles. Les projets urbains sur l'ancienne zone Sénia vont générer un renouveau, renforcer la mixité résidentielle et stimuler la valeur locative.



EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C-101	C	1	32,92	(3)						
☒	C-201	C	2	32,92	(3)						
☒	C-301	C	3	32,92	(3)						
☒	E-108	E	1	32,56	(3)						
☒	E-208	E	2	32,56	(3)						
☒	E-308	E	3	32,56	(3)						
Moyenne:				32,74							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
635,00 €	0,00 €	635,00 €	19,29
645,00 €	0,00 €	645,00 €	19,59
650,00 €	0,00 €	650,00 €	19,74
620,00 €	0,00 €	620,00 €	19,04
630,00 €	0,00 €	630,00 €	19,35
635,00 €	0,00 €	635,00 €	19,50
635,83 €	0,00 €	635,83 €	19,42 €





EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C-001	C	RDC	41,78	(1)			25,70	4,69		
☒	C-004	C	RDC	38,19	(1)			38,78	8,70		
☒	C-005	C	RDC	41,51	(1)			39,77	9,03		
☒	C-104	C	1	38,19	(1)					4,63	
☒	C-105	C	1	41,51	(1)					4,78	
☒	C-108	C	1	49,30	(1)						
☒	C-109	C	1	41,78	(1)					3,96	
☒	C-204	C	2	38,19	(1)					5,07	
☒	C-205	C	2	41,51	(1)					4,78	
☒	C-208	C	2	49,30	(1)					2,19	
☒	C-209	C	2	41,78	(1)					3,96	
☒	C-304	C	3	38,19	(1)					4,63	
☒	C-305	C	3	41,51	(1)					4,78	
☒	C-308	C	3	49,30	(1)					2,19	
☒	C-309	C	3	41,78	(1)					3,96	
☒	C-402	C	4	44,94	(1)				26,20		
☒	C-502	C	5	44,95	(1)					3,61	
Moyenne:				43,24							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
880,00 €	50,00 €	930,00 €	22,26
810,00 €	50,00 €	860,00 €	22,52
840,00 €	50,00 €	890,00 €	21,44
790,00 €	50,00 €	840,00 €	22,00
810,00 €	50,00 €	860,00 €	20,72
870,00 €	50,00 €	920,00 €	18,66
890,00 €	50,00 €	940,00 €	22,50
800,00 €	50,00 €	850,00 €	22,26
820,00 €	50,00 €	870,00 €	20,96
900,00 €	50,00 €	950,00 €	19,27
905,00 €	50,00 €	955,00 €	22,86
805,00 €	50,00 €	855,00 €	22,39
825,00 €	50,00 €	875,00 €	21,08
905,00 €	50,00 €	955,00 €	19,37
910,00 €	50,00 €	960,00 €	22,98
875,00 €	50,00 €	925,00 €	20,58
850,00 €	50,00 €	900,00 €	20,02
844,00 €	50,00 €	894,00 €	20,74 €





EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	E-004	E	RDC	45,11	(1)			74,43	14,33		
☒	E-006	E	RDC	42,88	(1)			23,67	4,66		
☒	E-101	E	1	43,24	(1)					3,94	
☒	E-102	E	1	43,44	(1)						
☒	E-106	E	1	45,11	(1)					3,38	
☒	E-201	E	2	43,24	(1)					4,00	
☒	E-202	E	2	43,44	(1)					2,21	
☒	E-206	E	2	45,11	(1)					3,38	
☒	E-301	E	3	43,24	(1)					3,96	
☒	E-302	E	3	42,07	(1)					2,21	
☒	E-306	E	3	45,11	(1)					3,38	
☒	E-402	E	4	45,19	(1)				21,03		
☒	E-501	E	5	46,30	(1)				16,54		
Moyenne:				43,24							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
880,00 €	50,00 €	930,00 €	20,62
825,00 €	50,00 €	875,00 €	20,41
805,00 €	50,00 €	855,00 €	19,77
785,00 €	50,00 €	835,00 €	19,22
830,00 €	50,00 €	880,00 €	19,51
815,00 €	50,00 €	865,00 €	20,00
815,00 €	50,00 €	865,00 €	19,91
840,00 €	50,00 €	890,00 €	19,73
820,00 €	50,00 €	870,00 €	20,12
820,00 €	50,00 €	870,00 €	20,68
845,00 €	50,00 €	895,00 €	19,84
875,00 €	50,00 €	925,00 €	20,47
880,00 €	50,00 €	930,00 €	20,09
844,00 €	50,00 €	894,00 €	20,74 €



EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C-002	C	RDC	63,29	(1)			46,68	5,80		
☒	C-003	C	RDC	58,12	(1)			114,78	7,75		
☒	C-006	C	RDC	60,76	(1)			56,24	12,03		
☒	C-007	C	RDC	63,32	(1)			43,72	17,55		
☒	C-102	C	1	63,31	(1)					5,23	
☒	C-103	C	1	58,12	(1)					5,07	
☒	C-106	C	1	60,76	(1)					6,15	
☒	C-107	C	1	66,67	(1)					8,05	
☒	C-202	C	2	63,29	(1)					5,23	
☒	C-203	C	2	58,12	(1)					5,42	
☒	C-206	C	2	60,76	(1)					6,58	
☒	C-207	C	2	66,67	(1)					8,41	
☒	C-302	C	3	63,29	(1)					5,23	
☒	C-303	C	3	58,12	(1)					5,07	
☒	C-306	C	3	60,76	(1)					6,15	
☒	C-307	C	3	66,65	(1)					7,07	
☒	C-501	C	5	59,90	(1)				30,85		
Moyenne:				61,72							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 135,00 €	50,00 €	1 185,00 €	18,72
1 080,00 €	50,00 €	1 130,00 €	19,44
1 070,00 €	50,00 €	1 120,00 €	18,43
1 095,00 €	50,00 €	1 145,00 €	18,08
1 045,00 €	50,00 €	1 095,00 €	17,30
995,00 €	50,00 €	1 045,00 €	17,98
1 015,00 €	50,00 €	1 065,00 €	17,53
1 080,00 €	50,00 €	1 130,00 €	16,95
1 055,00 €	50,00 €	1 105,00 €	17,46
1 005,00 €	50,00 €	1 055,00 €	18,15
1 025,00 €	50,00 €	1 075,00 €	17,69
1 085,00 €	50,00 €	1 135,00 €	17,02
1 060,00 €	50,00 €	1 110,00 €	17,54
1 010,00 €	50,00 €	1 060,00 €	18,24
1 030,00 €	50,00 €	1 080,00 €	17,77
1 060,00 €	50,00 €	1 110,00 €	16,65
1 065,00 €	50,00 €	1 115,00 €	18,61
1049,48 €	50,00 €	1099,48 €	17,83 €



EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	E-002	E	RDC	58,74	(1)			47,60	12,53		
☒	E-003	E	RDC	63,00	(1)			56,05	13,95		
☒	E-005	E	RDC	62,08	(1)			45,28	5,47		
☒	E-104	E	1	58,74	(1)					4,30	
☒	E-105	E	1	63,00	(1)					4,18	
☒	E-107	E	1	63,00	(1)					5,23	
☒	E-204	E	2	58,74	(1)					4,80	
☒	E-205	E	2	63,00	(1)					4,18	
☒	E-207	E	2	63,00	(1)					5,23	
☒	E-304	E	3	58,74	(1)					4,80	
☒	E-305	E	3	63,00	(1)					4,18	
☒	E-307	E	3	63,00	(1)					5,23	
Moyenne:				61,72							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 065,00 €	50,00 €	1 115,00 €	18,98
1 075,00 €	50,00 €	1 125,00 €	17,86
1 090,00 €	50,00 €	1 140,00 €	18,36
1 005,00 €	50,00 €	1 055,00 €	17,96
1 030,00 €	50,00 €	1 080,00 €	17,14
1 040,00 €	50,00 €	1 090,00 €	17,30
1 015,00 €	50,00 €	1 065,00 €	18,13
1 040,00 €	50,00 €	1 090,00 €	17,30
1 050,00 €	50,00 €	1 100,00 €	17,46
1 020,00 €	50,00 €	1 070,00 €	18,22
1 045,00 €	50,00 €	1 095,00 €	17,38
1 050,00 €	50,00 €	1 100,00 €	17,46
1049,48 €	50,00 €	1099,48 €	17,83 €





EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C-401	C	4	89,73	(2)				41,62		
☒	E-001	E	RDC	81,02	(2)			51,48	14,53		
☒	E-103	E	1	79,38	(2)					5,70	
☒	E-203	E	2	79,38	(2)					5,70	
☒	E-303	E	3	79,38	(2)					5,70	
☒	E-403	E	4	106,81	(2)				51,80		
☒	E-502	E	5	86,67	(2)				30,70	3,50	
Moyenne:				86,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 385,00 €	80,00 €	1 465,00 €	16,33
1 310,00 €	80,00 €	1 390,00 €	17,16
1 255,00 €	80,00 €	1 335,00 €	16,82
1 265,00 €	80,00 €	1 345,00 €	16,94
1 270,00 €	80,00 €	1 350,00 €	17,01
1 500,00 €	80,00 €	1 580,00 €	14,79
1 350,00 €	80,00 €	1 430,00 €	16,50
1333,57 €	80,00 €	1413,57 €	16,51 €





EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS
Livraison : 2026 T3

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	C-403	C	4	114,12	(2)				171,80		
☒	E-401	E	4	130,75	(2)				105,60		
Moyenne:				122,44							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 830,00 €	80,00 €	1 910,00 €	16,74
1 860,00 €	80,00 €	1 940,00 €	14,84
1845,00 €	80,00 €	1925,00 €	15,79 €





EXPERTISE LOCATIVE

Saint Marthe parc / VINCI IMMOBILIER / THIAIS

Livraison : 2026 T3

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)	EEL027728 - 1 Parking couvert	50,00 €
(2)	EEL027728 - 2 Parking couvert	80,00 €
(3)	EL027728 - 1 Sans parking	

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA

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



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA VAL DE MARNE

VOTRE CONTACT FONCIA

Céline PIDANCE

06 17 44 55 46

celine.pidance@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

POUR ALLER PLUS LOIN...

Nos solutions de gestion



PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

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

3 mandats = 3 niveaux de garanties

Gestion
locative

Gestion locative
+ Garantie Loyers
Impayés

Gestion locative
+ Garantie
Loyers Impayés
+ Garantie
d'occupation*
(carence et vacance
locatives)

Sous réserve de validation en interne

WWW.FONCIA.COM

Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr