

# ÉTUDE LOCATIVE

**LA FABRIQUE DES CULTURES**

RUE DES USINES BABCOCK

93120 LA COURNEUVE

Pinel A / 13,09 €

Promoteur : CATELLA

Soumis au Permis de Louer avec spécificités  
Soumis à l'Encadrement des Loyers

Étude 149788

(Validation 11/07/2022)





# SOMMAIRE

**01**

Les indicateurs  
Région

**02**

Les indicateurs  
Ville

**03**

Le projet

**04**

Les références  
Foncia

**05**

Le marché locatif

**06**

Le groupe Foncia



# I - Les indicateurs Région

ILE-DE-FRANCE



8

départements

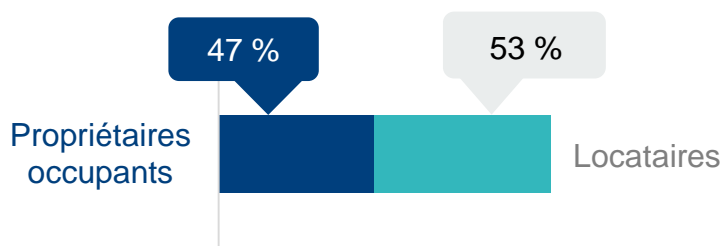
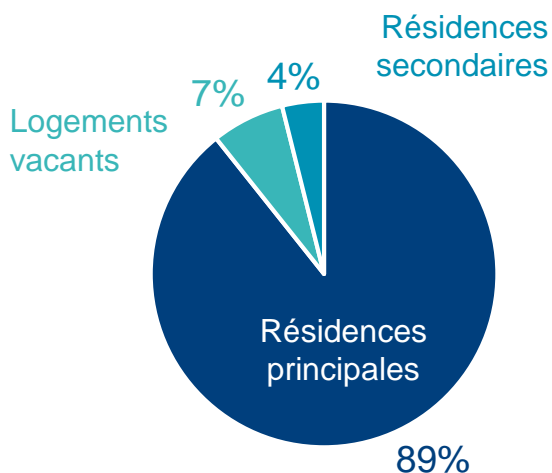
12,213

millions d'habitants (2018)

La géographie de l'Île-de-France est marquée, sur le plan économique, par la présence en son centre de Paris, capitale et principale agglomération urbaine de France. Avec une superficie de 12 012 km<sup>2</sup>, elle est l'une des plus petites régions françaises (après la Corse et l'Alsace), mais de loin la plus importante par sa population (12,08 millions d'habitants, soit près de 19% de la population française).

Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, l'Île-de-France représente le pôle de développement principal de la France et l'un des plus importants au niveau européen.

## LOGEMENT

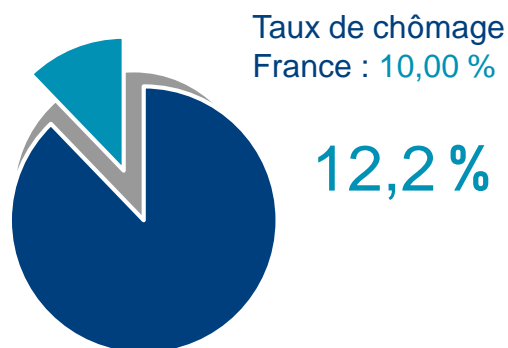


## L'EMPLOI

Nb de ménages fiscaux 5 001 831

Médiane du revenu 24 060 €

Taux de pauvreté 15,5 %



# II - Les indicateurs Ville

LA COURNEUVE

## La population



43 946

habitants

+ 1,6 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2018

## Le logement



16 129 Logements

95,1 % Résidences principales

0,8 % Résidences secondaires

4,2 % Logements vacants

### Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	12,3 %
2 pièces	23,9 %
3 pièces	34 %
4 pièces	19,1 %

Maison

15 %

Appartements

85 %

25 % Propriétaires

72,9 % Locataires

45,9 % Dans le parc social

## L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

52,3 % actifs

17,7 % chômeurs

2,5 % retraités



12 827

Emplois dans la zone



14 610 €

Médiane du revenu

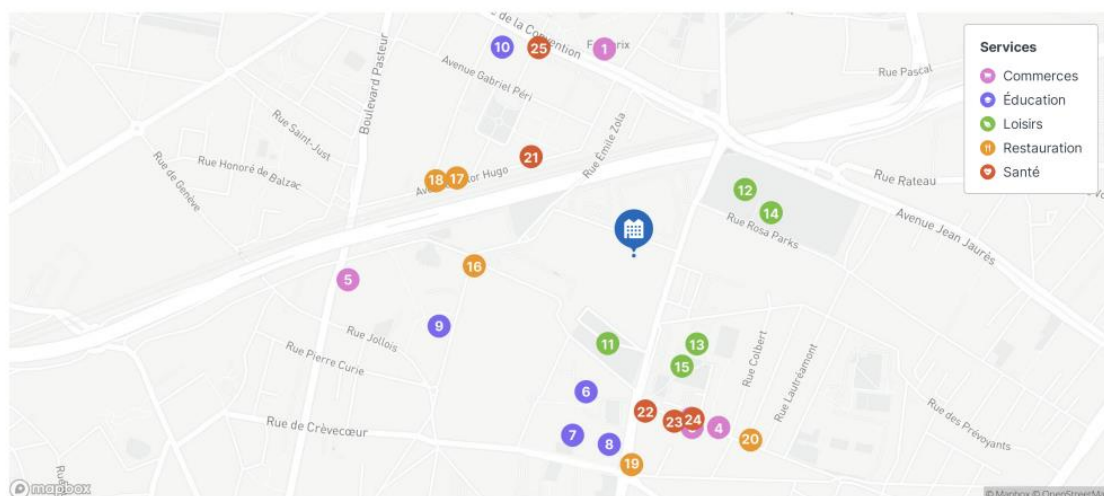


# III. Le projet et ses services

## LA COURNEUVE

### Le projet et son environnement

Le foncier se situe Rue des Usines Babcock sur la commune de La Courneuve. L'environnement est essentiellement composé de logements collectifs. A proximité du foncier on y trouve divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation et de santé.



#### 4.6 Commerces

1	Franprix	455 m
2	Épicerie	472 m
3	Franprix	493 m
4	Épicerie	517 m
5	Supermarché	708 m

#### 4.1 Éducation

6	Crèche Départementale Po...	403 m
7	École Robespierre	514 m
8	École maternelle Louis Anto...	517 m
9	École élémentaire Charlie C...	527 m
10	Crèche Départementale Co...	557 m

#### 3.7 Loisirs

11	Parc	275 m
12	Sport	292 m
13	Terrain de jeux	310 m
14	Sport	340 m
15	Terrain de jeux	344 m

#### 4.5 Restauration

16	Restaurant	398 m
17	Brasserie Le Campus	454 m
18	O Casal do Corvo	500 m
19	Grill Marmara	565 m
20	Le Bar Bleu	578 m

#### 4.8 Santé

21	Centre municipal de santé S...	313 m
22	Docteur	434 m
23	Docteur	468 m
24	Pharmacie Furmansky	475 m
25	Pharmacie Mafranc	509 m

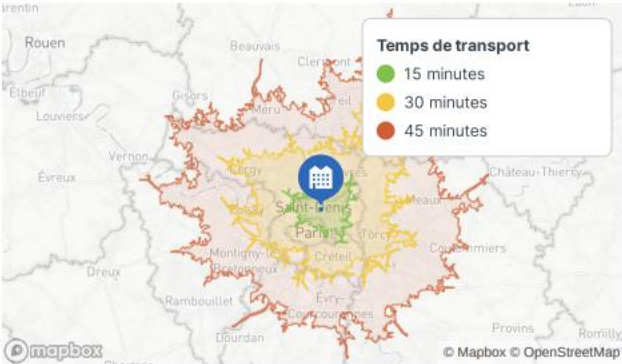
# III. Le projet et ses services

## LA COURNEUVE



### Accessibilité

#### Voiture



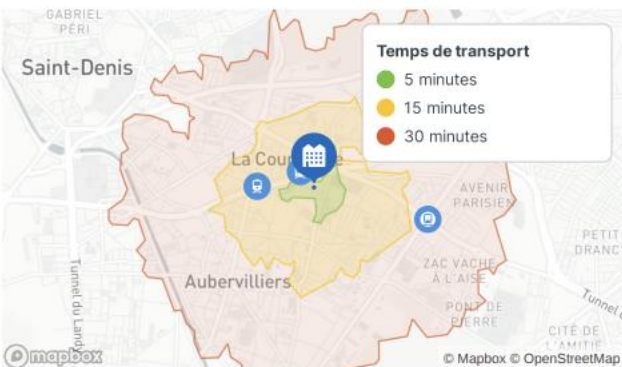
✈️ Aéroport Aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle 15 km

🛣️ Autoroute 532 m

#### Services à moins de 15 minutes

- 1092 Commerces
- 1467 Éducation
- 2837 Restauration
- 790 Santé
- 3624 Loisirs

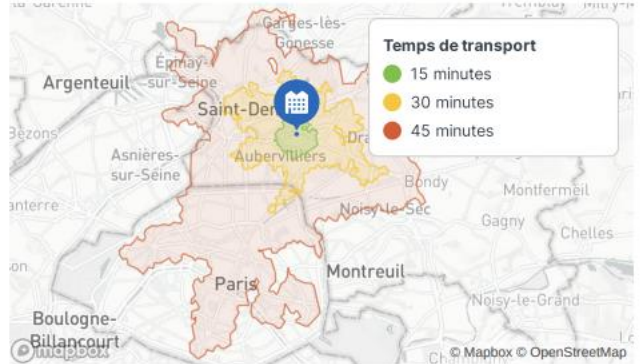
#### À pied



#### Services à moins de 15 minutes

- 9 Commerces
- 28 Éducation
- 7 Restauration
- 16 Santé
- 54 Loisirs

#### Transport public BETA



🚆 Gare La Courneuve - Aubervilliers 642 m

🚌 Bus Mecano 250 m

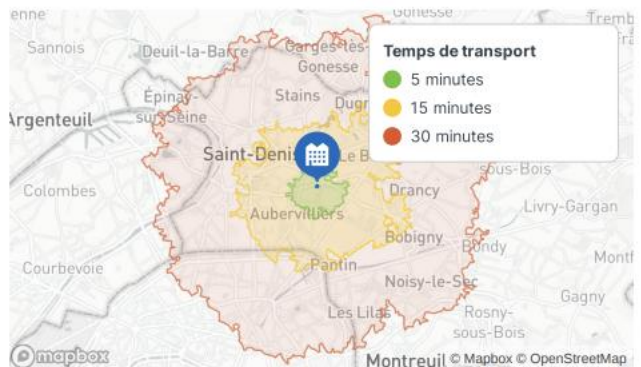
🚊 Tram Hôtel de Ville de la Courneuve 424 m

🚇 Métro La Courneuve - 8 mai 1945 1.3 km

#### Services à moins de 15 minutes

- 9 Commerces
- 28 Éducation
- 7 Restauration
- 16 Santé
- 54 Loisirs

#### Vélo



#### Services à moins de 15 minutes

- 119 Commerces
- 211 Éducation
- 305 Restauration
- 112 Santé
- 663 Loisirs

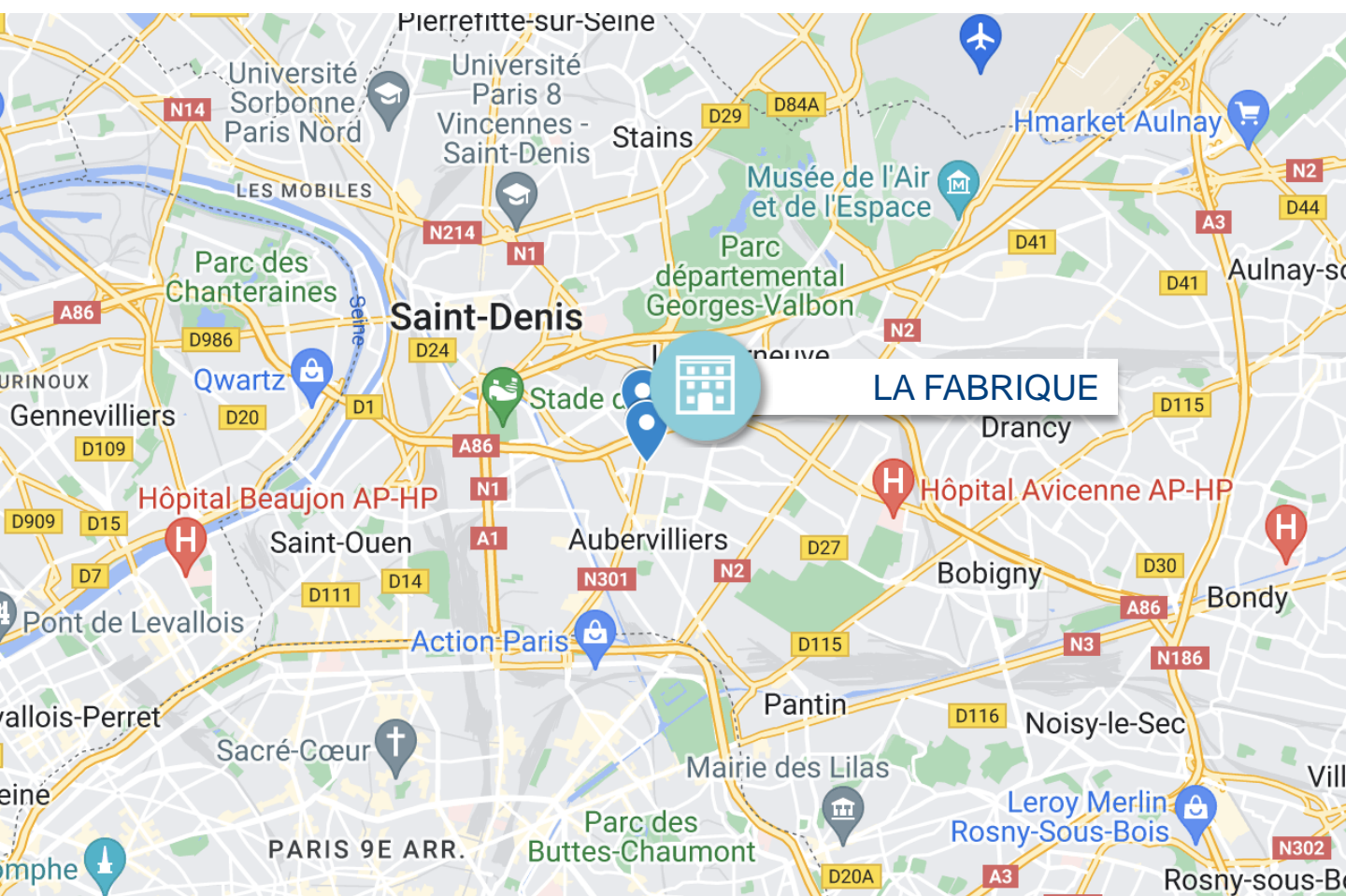


# IV. Les références Foncia

## LA COURNEUVE

IMMEUBLE ÉTUDIÉ PAR FONCIA SUR LA VILLE DE LA COURNEUVE

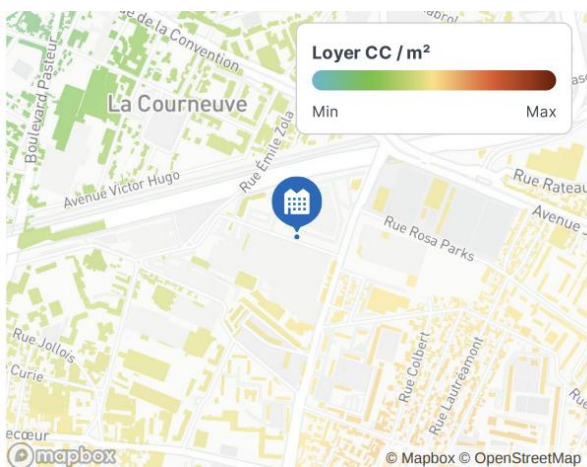
**8 programmes et 371 lots** expertisés dans le secteur





# V. LE MARCHÉ LOCATIF

RUE DES USINES BABCOCK  
93120 LA COURNEUVE



Commerces



Éducation



Restauration

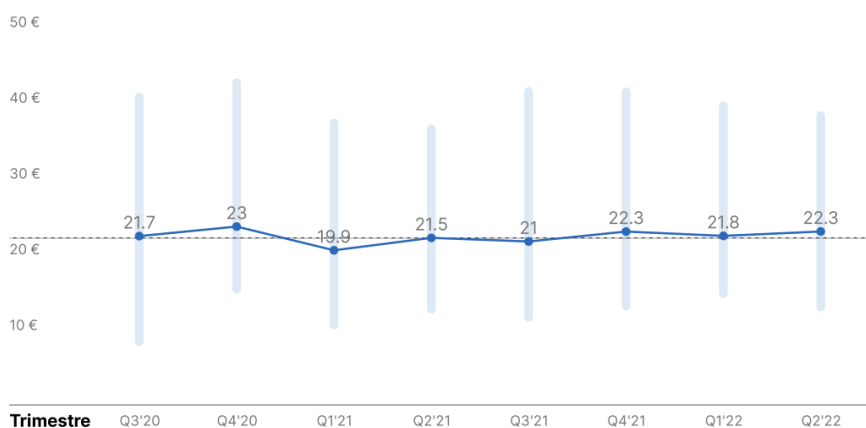


Santé



Loisirs

Évolution des loyers CC / m<sup>2</sup>



L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le marché locatif de la ville est en plein développement. L'offre en logements neufs s'est étoffée ces dernières années et l'image de la commune a évolué favorablement. Le tissu social est moins marqué et les conditions d'hébergement se sont améliorées. La demande porte sur l'ensemble des typologies du studio au 4 pièces, attirant une clientèle variée: étudiants, jeunes actifs et familles. La proximité du projet avec la gare et l'autoroute A86 est un atout. Les prestations sont de qualité.

# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - C2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

1 pièce

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 01	C2	RDC	38,65	(2)			12,58	13,15		
Moyenne:				38,65							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
585,00 €	0,00 €	585,00 €	15,14	0,00
<b>585,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>585,00 €</b>	<b>15,14 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	43,15	643,80 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - C2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

2 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 13	C2	1	46,42	(2)					5,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 23	C2	2	46,42	(2)					5,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 33	C2	3	46,42	(2)					10,05		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 43	C2	4	46,42	(2)					5,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 53	C2	5	46,42	(2)					5,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 63	C2	6	46,42	(2)					5,00		
<b>Moyenne:</b>				<b>46,42</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
680,00 €	0,00 €	680,00 €	14,65	0,00
690,00 €	0,00 €	690,00 €	14,86	0,00
700,00 €	0,00 €	700,00 €	15,08	0,00
700,00 €	0,00 €	700,00 €	15,08	0,00
705,00 €	0,00 €	705,00 €	15,19	0,00
710,00 €	0,00 €	710,00 €	15,30	0,00
<b>697,50 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>697,50 €</b>	<b>15,03 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,50	48,92	698,09 €
2,50	48,92	698,09 €
5,03	51,45	720,81 €
2,50	48,92	698,09 €
2,50	48,92	698,09 €
2,50	48,92	698,09 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - C2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

3 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 11	C2	1	65,01	(2)					48,63	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 12	C2	1	67,99	(2)					5,25	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 21	C2	2	65,01	(1)					5,44	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 22	C2	2	67,99	(1)					5,25	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 31	C2	3	65,03	(1)					24,14	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 32	C2	3	67,95	(1)					23,13	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 41	C2	4	65,01	(1)					5,44	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 42	C2	4	67,99	(1)					5,25	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 51	C2	5	65,01	(1)					5,44	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 52	C2	5	67,99	(2)					5,25	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 61	C2	6	65,01	(2)					5,44	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 62	C2	6	67,99	(2)					5,25	
<b>Moyenne:</b>				<b>66,50</b>							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
890,00 €	0,00 €	890,00 €	13,69	0,00
855,00 €	0,00 €	855,00 €	12,58	0,00
850,00 €	50,00 €	900,00 €	13,84	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	13,46	0,00
880,00 €	50,00 €	930,00 €	14,30	0,00
895,00 €	50,00 €	945,00 €	13,91	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,00	0,00
875,00 €	50,00 €	925,00 €	13,60	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,07	0,00
880,00 €	0,00 €	880,00 €	12,94	0,00
870,00 €	0,00 €	870,00 €	13,38	0,00
885,00 €	0,00 €	885,00 €	13,02	0,00
<b>872,50 €</b>	<b>29,17 €</b>	<b>901,67 €</b>	<b>13,57 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	73,01	917,74 €
2,63	70,62	896,87 €
2,72	67,73	868,98 €
2,63	70,62	896,87 €
8,00	73,03	917,99 €
8,00	75,95	944,82 €
2,72	67,73	868,98 €
2,63	70,62	896,87 €
2,72	67,73	868,98 €
2,63	70,62	896,87 €
2,72	67,73	868,98 €
2,63	70,62	896,87 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - C2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

4 pièces

## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 14	C2	1	83,37	(1)					12,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 15	C2	1	86,06	(1)					19,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 24	C2	2	83,37	(1)					12,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 25	C2	2	86,06	(1)					19,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 34	C2	3	83,32	(1)					31,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 35	C2	3	86,04	(1)					39,83		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 44	C2	4	83,37	(1)					12,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 45	C2	4	86,06	(1)					19,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 54	C2	5	83,37	(1)					12,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 55	C2	5	86,06	(1)					19,14		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 64	C2	6	83,37	(1)					12,86		
<input checked="" type="checkbox"/>	C2 65	C2	6	86,06	(1)					19,14		
<b>Moyenne:</b>				<b>84,71</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
1 015,00 €	50,00 €	1 065,00 €	12,77	0,00
1 035,00 €	50,00 €	1 085,00 €	12,61	0,00
1 025,00 €	50,00 €	1 075,00 €	12,89	0,00
1 045,00 €	50,00 €	1 095,00 €	12,72	0,00
1 055,00 €	50,00 €	1 105,00 €	13,26	0,00
1 070,00 €	50,00 €	1 120,00 €	13,02	0,00
1 035,00 €	50,00 €	1 085,00 €	13,01	0,00
1 055,00 €	50,00 €	1 105,00 €	12,84	0,00
1 040,00 €	50,00 €	1 090,00 €	13,07	0,00
1 060,00 €	50,00 €	1 110,00 €	12,90	0,00
1 045,00 €	50,00 €	1 095,00 €	13,13	0,00
1 065,00 €	50,00 €	1 115,00 €	12,96	0,00
<b>1045,42 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>1095,42 €</b>	<b>12,93 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,43	89,80	1 069,52 €
8,00	94,06	1 108,03 €
6,43	89,80	1 069,52 €
8,00	94,06	1 108,03 €
8,00	91,32	1 087,62 €
8,00	94,04	1 107,79 €
6,43	89,80	1 069,52 €
8,00	94,06	1 108,03 €
6,43	89,80	1 069,52 €
8,00	94,06	1 108,03 €
6,43	89,80	1 069,52 €
8,00	94,06	1 108,03 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2022 - A 13.09, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2022 - A 13.09 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - C2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

## 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)	EL016201 - 1 Parking sous-sol	50,00 €
(2)	EL016201 - 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 Chadeaux Lecoq.

# VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

## VOTRE AGENCE FONCIA

### **FONCIA CHADEFAX LECOQ**

13 rue du Docteur Pesqué

93300 AUBERVILLIERS

Tél : 01 48 33 91 30

**Dirigeant : Edouard MATHIEU**

## VOTRE CONTACT FONCIA

### **Céline PIDANCE**

Chargés d'affaires

Tél : 06 17 44 55 46

[celine.pidance@foncia.com](mailto:celine.pidance@foncia.com)

Depuis  
**2004**

**FONCIA  
CHADEFAX  
LECOQ**

**49**  
Collaborateurs  
(dont 6 en GL)

**2 425**  
lots gérés

Des spécialistes de  
la gestion des  
logements neufs

**376**  
locations par an

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.

La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

# VI. LE GROUPE FONCIA

## FONCIA IMMO NEUF



**N°1**  
de la gestion locative  
dans le neuf



+ de **500 000**  
logements étudiés  
et garantis



+ de **100 000**  
logements confiés  
en gestion locative



+ de **7 000**  
copropriété neuves  
mises en fonction  
pour 350 000 client-e-s

## FONCIA



+ de **500**  
agences



+ de **2 millions**  
de clientes et clients



+ de **350 000**  
biens en gestion  
locative



**foncia.com**  
2 millions de visites  
par mois