

# EXPERTISE LOCATIVE

LA FABRIQUE DES CULTURES - D1, D2 / 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"/>	D1 01	D1	RDC	38,77	(2)			22,31	12,77		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 03	D2	RDC	39,07	(2)			14,20	9,46		
Moyenne:				38,92							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
595,00 €	0,00 €	595,00 €	15,35	0,00
585,00 €	0,00 €	585,00 €	14,97	0,00
590,00 €	0,00 €	590,00 €	15,16 €	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	43,27	645,59 €
4,50	43,57	650,06 €

### 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 - D1, D2 / 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 /Bacon		Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 11	D1	1	45,55	(2)					8,91			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 21	D1	2	45,55	(2)					9,17			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 31	D1	3	45,55	(2)					9,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 41	D1	4	45,55	(2)					9,19			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 44	D1	4	45,66	(2)					7,08			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 51	D1	5	45,55	(2)					9,19			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 54	D1	5	45,66	(2)					7,08			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 61	D1	6	45,55	(2)					9,19			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 64	D1	6	45,66	(2)					7,08			
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 02	D2	RDC	47,18	(2)			19,51	13,16				
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 13	D2	1	47,67	(2)					9,69			
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 23	D2	2	47,67	(2)					9,64			
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 33	D2	3	47,67	(2)					9,66			
<b>Moyenne:</b>				<b>46,19</b>									

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
680,00 €	0,00 €	680,00 €	14,93	0,00
690,00 €	0,00 €	690,00 €	15,15	0,00
695,00 €	0,00 €	695,00 €	15,26	0,00
700,00 €	0,00 €	700,00 €	15,37	0,00
700,00 €	0,00 €	700,00 €	15,33	0,00
705,00 €	0,00 €	705,00 €	15,48	0,00
705,00 €	0,00 €	705,00 €	15,44	0,00
710,00 €	0,00 €	710,00 €	15,59	0,00
710,00 €	0,00 €	710,00 €	15,55	0,00
715,00 €	0,00 €	715,00 €	15,15	0,00
690,00 €	0,00 €	690,00 €	14,47	0,00
700,00 €	0,00 €	700,00 €	14,68	0,00
705,00 €	0,00 €	705,00 €	14,79	0,00
<b>700,38 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>700,38 €</b>	<b>15,17 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,46	50,01	707,14 €
4,59	50,14	708,98 €
4,65	50,20	709,83 €
4,60	50,15	709,12 €
3,54	49,20	702,08 €
4,60	50,15	709,12 €
3,54	49,20	702,08 €
4,60	50,15	709,12 €
3,54	49,20	702,08 €
4,60	50,15	709,12 €
3,54	49,20	702,08 €
4,50	51,68	724,04 €
4,85	52,52	728,98 €
4,82	52,49	728,56 €
4,83	52,50	728,70 €

### 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 - D1, D2 / 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 /Balcon		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 03	D1	RDC	66,54	(2)			51,79	38,69			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 04	D1	RDC	67,34	(2)			45,84	19,16			
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 13	D1	1	66,55	(2)					7,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 14	D1	1	67,57	(2)					7,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 23	D1	2	66,55	(2)					7,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 24	D1	2	67,57	(2)					7,39		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 33	D1	3	66,55	(2)					26,19		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 34	D1	3	67,57	(2)					27,54		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 01	D2	RDC	68,00	(2)			30,47	20,92			
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 11	D2	1	64,74	(2)					6,25		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 12	D2	1	64,55	(2)					22,65		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 14	D2	1	64,15	(2)				13,53	6,57		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 21	D2	2	63,52	(1)					6,50		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 22	D2	2	64,55	(1)					22,69		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 24	D2	2	64,15	(1)					6,25		
<b>Moyenne:</b>				<b>65,60</b>								

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
920,00 €	0,00 €	920,00 €	13,83	0,00
890,00 €	0,00 €	890,00 €	13,22	0,00
840,00 €	0,00 €	840,00 €	12,62	0,00
845,00 €	0,00 €	845,00 €	12,51	0,00
850,00 €	0,00 €	850,00 €	12,77	0,00
855,00 €	0,00 €	855,00 €	12,65	0,00
885,00 €	0,00 €	885,00 €	13,30	0,00
890,00 €	0,00 €	890,00 €	13,17	0,00
895,00 €	0,00 €	895,00 €	13,16	0,00
825,00 €	0,00 €	825,00 €	12,74	0,00
850,00 €	0,00 €	850,00 €	13,17	0,00
845,00 €	0,00 €	845,00 €	13,17	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	13,93	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,10	0,00
835,00 €	50,00 €	885,00 €	13,80	0,00
<b>860,71 €</b>	<b>16,67 €</b>	<b>877,38 €</b>	<b>13,38 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	71,04	902,21 €
4,50	71,84	903,03 €
3,70	70,25	892,18 €
3,70	71,27	905,13 €
3,70	70,25	892,18 €
3,70	71,27	905,13 €
8,00	74,55	927,40 €
8,00	75,57	940,09 €
4,50	72,50	911,33 €
3,13	67,87	870,77 €
8,00	72,55	911,95 €
7,79	71,94	904,29 €
3,25	66,77	856,66 €
8,00	72,55	911,95 €
3,13	67,28	863,20 €

### 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 - D1, D2 / 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 /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 31	D2	3	64,74	(1)					28,97		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 32	D2	3	64,55	(1)					27,08		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 34	D2	3	64,14	(1)					21,15		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 41	D2	4	64,74	(1)					5,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 51	D2	5	64,74	(2)					5,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 61	D2	6	64,74	(2)					5,99		
<b>Moyenne:</b>				<b>65,60</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
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,13	0,00
865,00 €	50,00 €	915,00 €	14,18	0,00
860,00 €	50,00 €	910,00 €	14,19	0,00
850,00 €	50,00 €	900,00 €	13,90	0,00
855,00 €	0,00 €	855,00 €	13,21	0,00
860,00 €	0,00 €	860,00 €	13,28	0,00
<b>860,71 €</b>	<b>16,67 €</b>	<b>877,38 €</b>	<b>13,38 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	72,74	914,34 €
8,00	72,55	911,95 €
8,00	72,14	906,80 €
3,00	67,74	869,10 €
3,00	67,74	869,10 €
3,00	67,74	869,10 €

### 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 - D1, D2 / 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	D2 63	D2	6	89,85	(1)					11,29	
Moyenne:				85,47							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
1 070,00 €	50,00 €	1 120,00 €	12,47	0,00
1053,44 €	50,00 €	1103,44 €	12,93 €	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,65	95,50	1 124,99 €

### 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 - D1, D2 / EMERIGE / LA COURNEUVE  
Livraison : 2024 T1

5 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 71	D1	7	92,60	(1)				68,85		
<input checked="" type="checkbox"/>	D1 72	D1	7	98,70	(1)				37,43		
<b>Moyenne:</b>				<b>95,65</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
1 205,00 €	50,00 €	1 255,00 €	13,55	0,00
1 210,00 €	50,00 €	1 260,00 €	12,77	0,00
<b>1207,50 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>1257,50 €</b>	<b>13,16 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2022 - A 13.09

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	97,10	1 143,84 €
4,50	103,20	1 188,86 €

### 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 - D1, D2 / 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)	EL016200 - 1 Parking sous-sol	50,00 €
(2)	EL016200 - 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.