



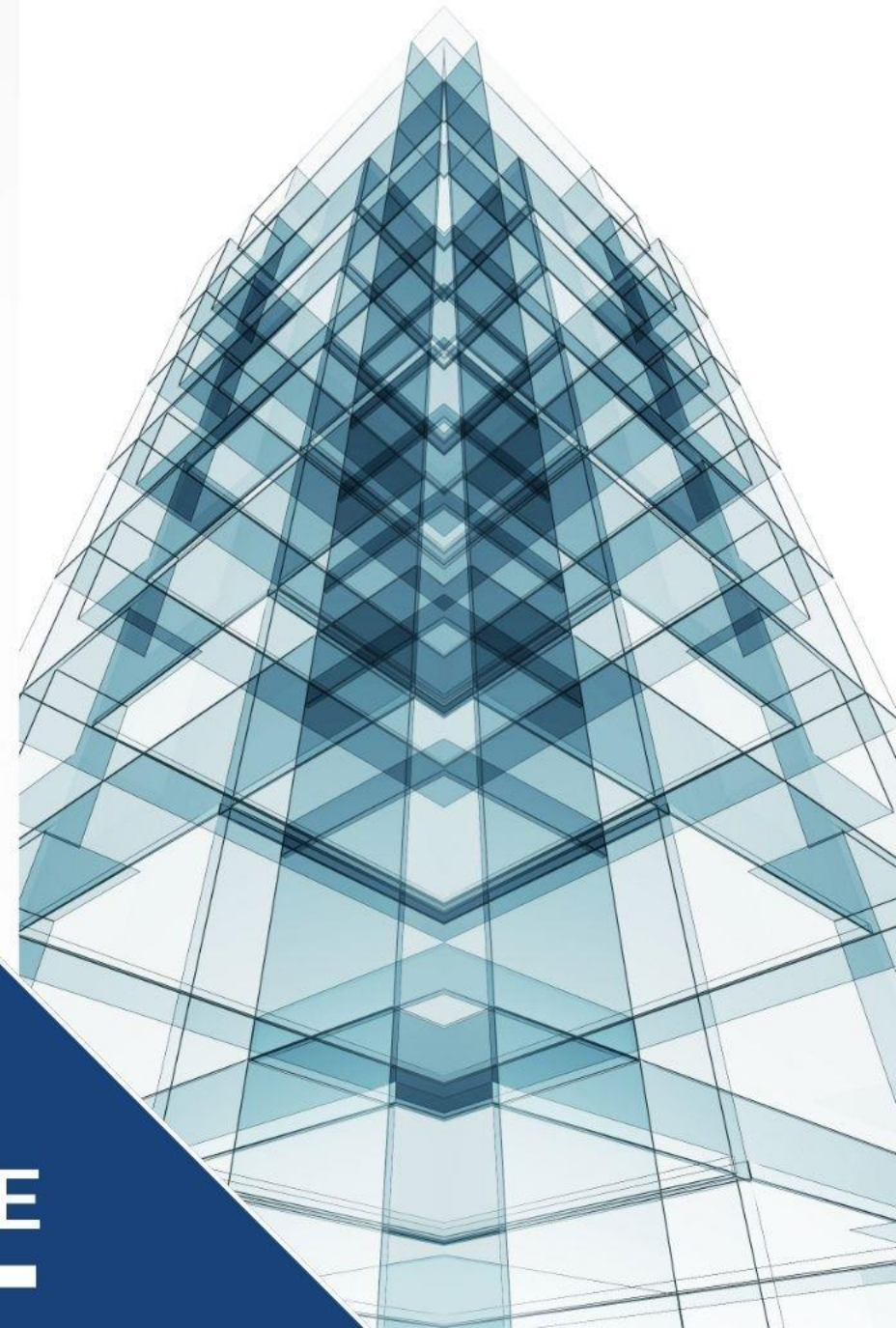
ÉTUDE LOCATIVE EN NU

STALINGRAD
142 AVENUE DE STALINGRAD
92700 COLOMBES
Date de livraison : T2 2027

Demandeur : EMERGIE
Date de validation : Mai 2025

Réf.L154670

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

Ambitieuse d'être une **mégapole 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


88 870 habitants **0,7 %** Variation annuelle moyenne de 2015 à 2021

Le logement


39 498 Logements **92,3 %** Résidences principales
 1,7 % Résidences secondaires
 6,1 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	9,8 %
2 pièces	21,8 %
3 pièces	29,6 %
4 pièces	21,5 %

23,9 % **44,5 %** Propriétaires
 Maison **53,7 %** Locataires
 29,1 % Dans le parc social
74,4 %

L'emploi et les revenus

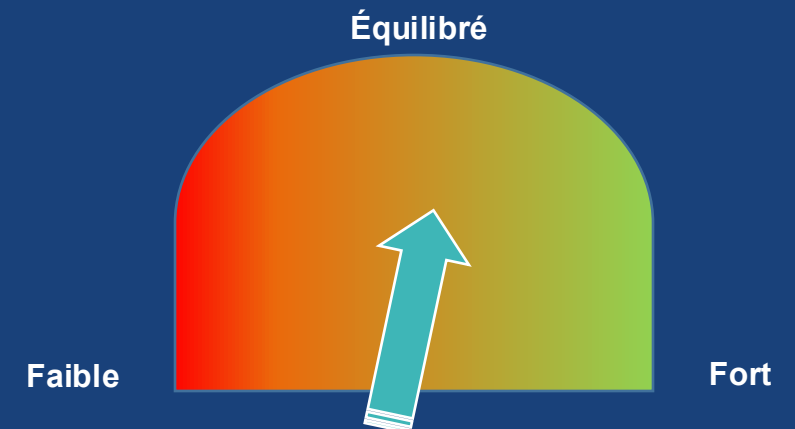
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

67,5 % actifs
 9,1 % chômeurs
 3,0 % retraités

31 371
 emplois dans la zone

Médiane du revenu **25 100 €**

Niveau du budget des locataires



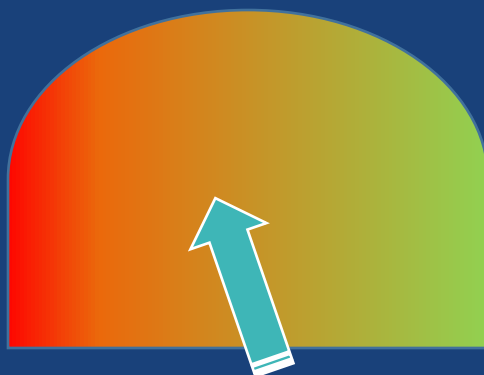
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

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	67 (13%)	56 jours	364 (31%)	21 jours
2	115 (23%)	31 jours	437 (37%)	24 jours
3	148 (29%)	35 jours	252 (21%)	28 jours
4	121 (24%)	34 jours	93 (8%)	46 jours
5+	57 (11%)	44 jours	31 (3%)	43 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

3 Pièces

Nombre de comparables



Prix moyen selon typologie de bien

Loyer/m² Location

● Typologie de bien la plus chère

--- Loyer médian

5 Pièces

687 €

Valeur

1 200 €
1 000 €
800 €
600 €
400 €
200 €

467 €

629 €

755 €

880 €

1 261 €

1

2

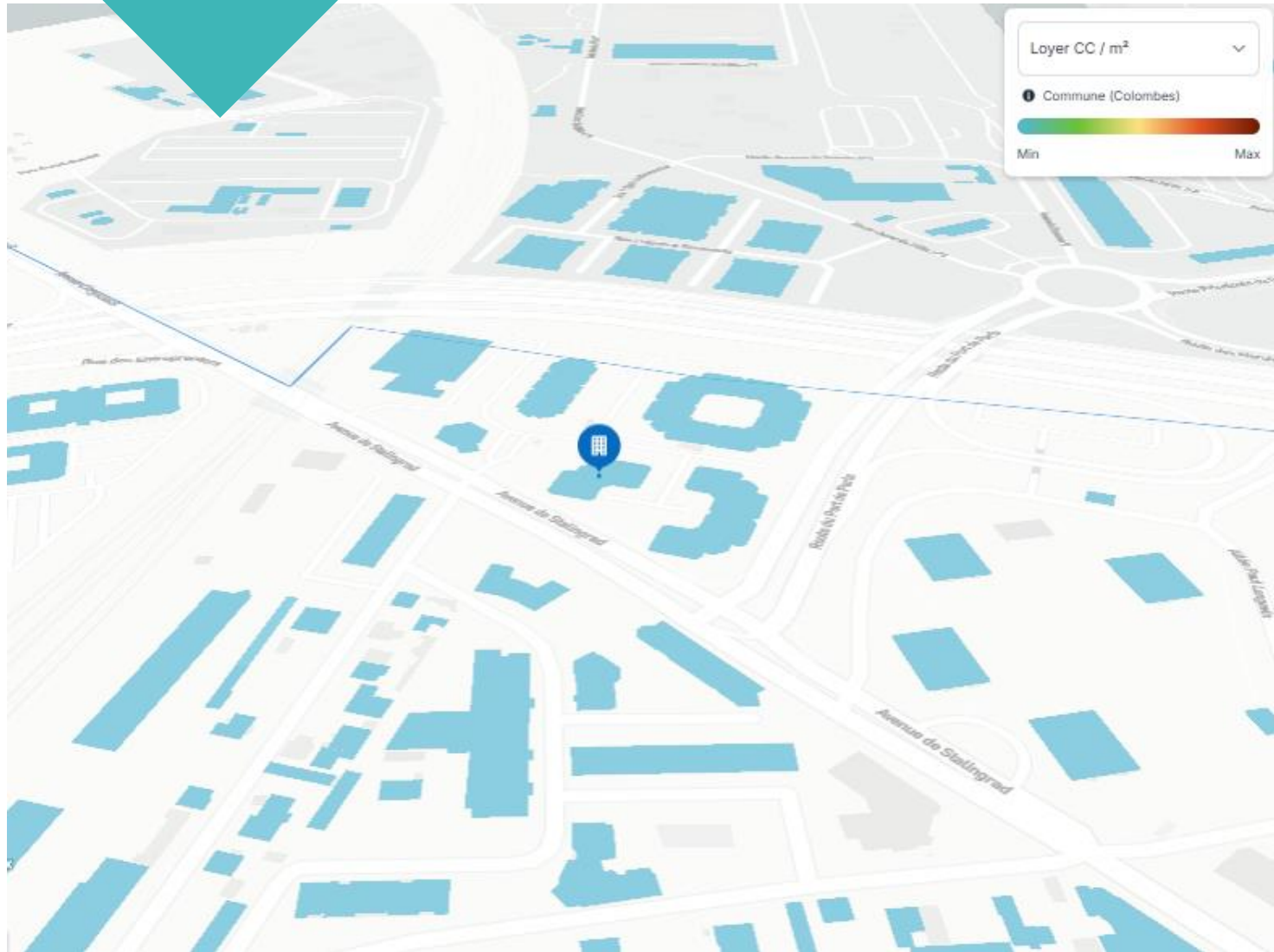
3

4

5

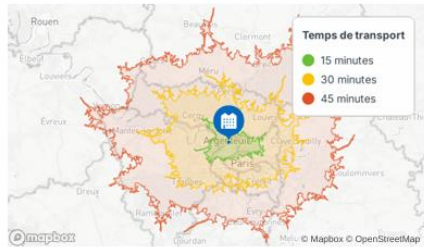
Nombre de pièces

COTE QUARTIER



Accessibilité

Voiture



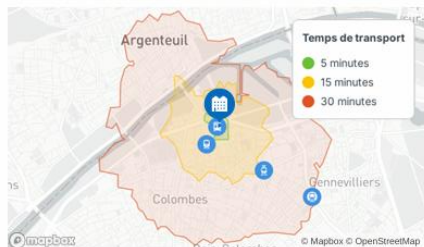
✈️ Aéroport Aérodrome de Saint-Cyr-l'École 19.8 km

🛣️ Autoroute 98 m

Services à moins de 15 minutes

- 1595 Commerces
- 4565 Restauration
- 6467 Loisirs
- 1972 Éducation
- 1336 Santé

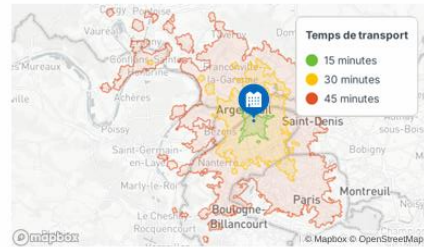
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 9 Commerces
- 8 Restauration
- 56 Loisirs
- 15 Éducation
- 4 Santé

Transport public



🚆 Gare Le Stade 395 m

🚌 Bus Pont du Chemin de Fer 47 m

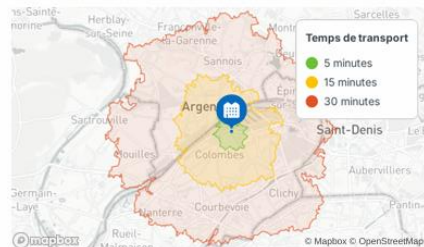
🚊 Tram Asnières-Quatre Routes 1.1 km

🚇 Métro Les Agnettes 2 km

Services à moins de 15 minutes

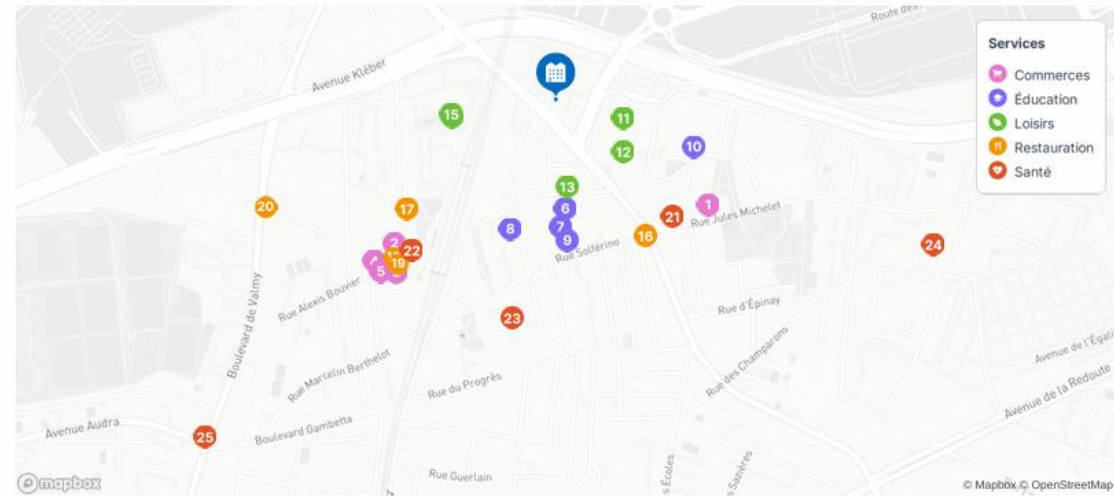
- 48 Commerces
- 81 Restauration
- 168 Loisirs
- 53 Éducation
- 33 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 139 Commerces
- 277 Restauration
- 553 Loisirs
- 211 Éducation
- 109 Santé



4.6 Commerces

- 1 Centre Commercial E. Leclerc 396 m
- 2 Épicerie de la Gare 461 m
- 3 Franprix 502 m
- 4 Le Stade Marceau 519 m
- 5 GM Supermarket 523 m

4.8 Éducation

- 6 École élémentaire Jean-Ja... 230 m
- 7 Groupe Scolaire Jean-Jacq... 270 m
- 8 Crèche Jean-Jacques Rous... 290 m
- 9 École maternelle Jean-Jac... 300 m
- 10 École maternelle Langevin-... 313 m

4.4 Loisirs

- 11 Sport 149 m
- 12 Terrain de jeux 181 m
- 13 Terrain de jeux 184 m
- 14 Sport 224 m
- 15 Sport 225 m

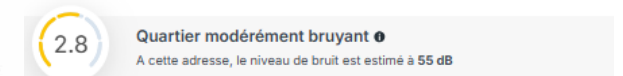
4.3 Restauration

- 16 Hayashi Sushi 347 m
- 17 Chicken 4 Seasons 393 m
- 18 Le Roi Saint Georges 485 m
- 19 Le Chiquito 486 m
- 20 La Belle Époque 665 m

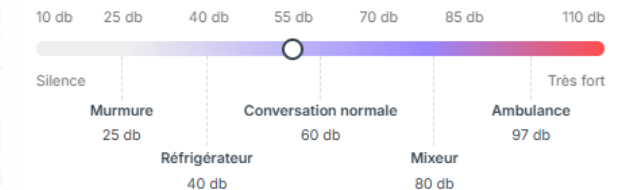
4.4 Santé

- 21 Pharmacie des Fossés-Jean 353 m
- 22 Pharmacie du Stade 445 m
- 23 Sarah Zenou - Ostéopathe ... 473 m
- 24 Pharmacie des Mourinoux 870 m
- 25 Pharmacie Valmy-Audra 1 km

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 COLOMBES

3 programmes et 410 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	28,06	721 €	77 €	798 €	28
2 pièces	42,62	903 €	62 €	965 €	94
3 pièces	61,37	1 157 €	69 €	1 226 €	150
3/4 pièces	76,64	1 300 €	50 €	1 350 €	1
4 pièces	80,10	1 501 €	80 €	1 581 €	26

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Typologie	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	30 m ²	740 €	34 m ²	800 €
T2	40 m ²	930 €	43 m ²	1 000 €
T3	60 m ²	1 230 €	63 m ²	1 360 €
T4	80 m ²	1 480 €	83 m ²	1 655 €

*1 parking sous-sol : 70 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

NOTRE AVIS

Située dans la banlieue nord-ouest de Paris, Colombes profite de sa proximité avec la capitale et le quartier de La Défense. Elle offre à ses habitants un cadre de vie supérieur, ce qui fait de cette commune pavillonnaire une des plus prisées de la petite couronne parisienne.

Le 142 avenue de Stalingrad est implanté dans le quartier Europe-Gare du Stade-Fossés Jean, au nord de Colombes, à proximité immédiate de la station Le Stade du tramway T1 (à environ 200 mètres), offrant une excellente accessibilité vers La Défense et Paris. Le quartier est bien desservi par les transports en commun et dispose de nombreuses infrastructures scolaires et commerciales à proximité.

Le projet se trouve dans un quartier en pleine mutation, avec des projets immobiliers ambitieux qui redessinent le paysage urbain. Cette dynamique offre des opportunités intéressantes tant pour les investisseurs que pour les futurs résidents.

La ville dispose de nombreux espaces verts, d'équipements développés, d'activités culturelles riches ainsi qu'un centre-ville actif qui permettent d'attirer les familles. Colombes est également très prisée par les entreprises. Le marché immobilier connaît un réel essor notamment au niveau du locatif.

Ainsi, les éléments présentés ci-dessus nous permettent d'apprécier le projet. L'ensemble des typologies étudiées correspond à la demande actuelle et à venir attirant différents types de candidats-locataires tels que les personnes vivant seules, les jeunes actifs, les actifs, les couples sans enfant, les familles et les retraités.

EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-11	A1	1	33,37	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-21	A1	2	33,37	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-31	A1	3	33,37	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-41	A1	4	33,37	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-16	A2	1	33,93	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-26	A2	2	33,93	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-36	A2	3	33,93	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-46	A2	4	33,93	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-81	B3	8	36,46	(1)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-83	B3	8	33,46	(1)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-92	B3	9	36,58	(1)						
Moyenne:				34,15							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²
780,00 €	0,00 €	780,00 €	23,37
790,00 €	0,00 €	790,00 €	23,67
795,00 €	0,00 €	795,00 €	23,82
800,00 €	0,00 €	800,00 €	23,97
785,00 €	0,00 €	785,00 €	23,14
795,00 €	0,00 €	795,00 €	23,43
800,00 €	0,00 €	800,00 €	23,58
805,00 €	0,00 €	805,00 €	23,73
850,00 €	0,00 €	850,00 €	23,31
820,00 €	0,00 €	820,00 €	24,51
840,00 €	0,00 €	840,00 €	22,96
805,45 €	0,00 €	805,45 €	23,59 €

PLAFOND LEGAL* LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,48	38,85	902,10 €
5,48	38,85	902,10 €
5,48	38,85	902,10 €
5,48	38,85	902,10 €
5,48	39,41	907,22 €
5,48	39,41	907,22 €
5,48	39,41	907,22 €
5,48	39,41	907,22 €
4,55	41,01	928,06 €
4,55	38,01	889,81 €
0,00	36,58	856,34 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-12	A1	1	41,29	(2)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-13	A1	1	43,77	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-14	A1	1	45,36	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-15	A1	1	45,70	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-16	A1	1	42,61	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-22	A1	2	41,29	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-23	A1	2	43,77	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-24	A1	2	45,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-25	A1	2	45,70	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-26	A1	2	42,61	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-32	A1	3	41,29	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-33	A1	3	43,77	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-34	A1	3	45,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-35	A1	3	45,70	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-36	A1	3	42,61	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-42	A1	4	41,29	(1)					10,96	
Moyenne:				43,63							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
925,00 €	80,00 €	1 005,00 €	24,34
950,00 €	80,00 €	1 030,00 €	23,53
960,00 €	0,00 €	960,00 €	21,16
970,00 €	0,00 €	970,00 €	21,23
940,00 €	0,00 €	940,00 €	22,06
935,00 €	0,00 €	935,00 €	22,64
960,00 €	0,00 €	960,00 €	21,93
970,00 €	80,00 €	1 050,00 €	23,15
980,00 €	80,00 €	1 060,00 €	23,19
950,00 €	0,00 €	950,00 €	22,30
945,00 €	0,00 €	945,00 €	22,89
965,00 €	0,00 €	965,00 €	22,05
975,00 €	80,00 €	1 055,00 €	23,26
985,00 €	80,00 €	1 065,00 €	23,30
955,00 €	0,00 €	955,00 €	22,41
950,00 €	0,00 €	950,00 €	23,01
961,20 €	38,40 €	999,60 €	22,91 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,48	46,77	1 013,04 €
5,12	48,89	1 039,89 €
5,12	50,48	1 063,61 €
5,12	50,82	1 061,12 €
5,12	47,73	1 024,29 €
5,48	46,77	1 013,04 €
5,12	48,89	1 039,89 €
5,12	50,48	1 063,61 €
5,12	50,82	1 061,12 €
5,12	47,73	1 024,29 €
5,48	46,77	1 013,04 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-43	A1	4	43,77	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-44	A1	4	45,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-45	A1	4	45,70	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-46	A1	4	42,61	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-52	A1	5	40,74	(1)					9,42	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-11	A2	1	44,38	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-12	A2	1	44,00	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-13	A2	1	44,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-14	A2	1	43,03	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-15	A2	1	41,13	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-21	A2	2	44,38	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-22	A2	2	44,05	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-23	A2	2	44,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-24	A2	2	43,03	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-25	A2	2	41,13	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-31	A2	3	44,38	(1)					10,23	
Moyenne:				43,63							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
970,00 €	0,00 €	970,00 €	22,16
980,00 €	80,00 €	1 060,00 €	23,37
990,00 €	80,00 €	1 070,00 €	23,41
960,00 €	0,00 €	960,00 €	22,53
950,00 €	0,00 €	950,00 €	23,32
950,00 €	0,00 €	950,00 €	21,41
950,00 €	0,00 €	950,00 €	21,59
950,00 €	80,00 €	1 030,00 €	23,22
945,00 €	0,00 €	945,00 €	21,96
925,00 €	0,00 €	925,00 €	22,49
960,00 €	0,00 €	960,00 €	21,63
960,00 €	0,00 €	960,00 €	21,79
960,00 €	80,00 €	1 040,00 €	23,44
955,00 €	80,00 €	1 035,00 €	24,05
935,00 €	0,00 €	935,00 €	22,73
965,00 €	0,00 €	965,00 €	21,74
961,20 €	38,40 €	999,60 €	22,91 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,12	48,89	1 039,89 €
5,12	50,48	1 063,61 €
5,12	50,82	1 061,12 €
5,12	47,73	1 024,29 €
4,71	45,45	993,08 €
5,12	49,50	1 042,97 €
5,12	49,12	1 044,78 €
5,12	49,48	1 042,54 €
5,12	48,15	1 024,15 €
5,48	46,61	1 009,57 €
5,12	49,50	1 042,97 €
5,12	49,17	1 045,85 €
5,12	49,48	1 042,54 €
5,12	48,15	1 024,15 €
5,48	46,61	1 009,57 €
5,12	49,50	1 042,97 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-32	A2	3	44,00	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-33	A2	3	44,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-34	A2	3	43,03	(1)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-35	A2	3	41,13	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-41	A2	4	44,38	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-42	A2	4	44,00	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-43	A2	4	44,36	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-44	A2	4	43,03	(2)					10,23	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-45	A2	4	41,13	(1)					10,96	
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-51	A2	5	50,52	(2)				18,36		
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-53	A2	5	40,32	(1)				12,56		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-13	B3	1	43,67	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-23	B3	2	43,97	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-33	B3	3	43,97	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-43	B3	4	43,97	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-53	B3	5	43,97	(2)					9,09	
Moyenne:				43,63							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
965,00 €	0,00 €	965,00 €	21,93
965,00 €	80,00 €	1 045,00 €	23,56
960,00 €	0,00 €	960,00 €	22,31
945,00 €	0,00 €	945,00 €	22,98
970,00 €	80,00 €	1 050,00 €	23,66
970,00 €	80,00 €	1 050,00 €	23,86
970,00 €	80,00 €	1 050,00 €	23,67
965,00 €	80,00 €	1 045,00 €	24,29
950,00 €	0,00 €	950,00 €	23,10
1 055,00 €	80,00 €	1 135,00 €	22,47
955,00 €	0,00 €	955,00 €	23,69
950,00 €	80,00 €	1 030,00 €	23,59
955,00 €	80,00 €	1 035,00 €	23,54
965,00 €	80,00 €	1 045,00 €	23,77
970,00 €	80,00 €	1 050,00 €	23,88
975,00 €	80,00 €	1 055,00 €	23,99
961,20 €	38,40 €	999,60 €	22,91 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,12	49,12	1 044,78 €
5,12	49,48	1 042,54 €
5,12	48,15	1 024,15 €
5,48	46,61	1 009,57 €
5,12	49,50	1 042,97 €
5,12	49,12	1 044,78 €
5,12	49,48	1 042,54 €
5,12	48,15	1 024,15 €
5,48	46,61	1 009,57 €
4,50	55,02	1 127,36 €
4,50	44,82	979,32 €
4,55	48,22	1 025,64 €
4,55	48,52	1 032,02 €
4,55	48,52	1 032,02 €
4,55	48,52	1 032,02 €
4,55	48,52	1 032,02 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-63	B3	6	43,97	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-73	B3	7	43,97	(2)					9,09	
Moyenne:				43,63							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
975,00 €	80,00 €	1 055,00 €	23,99
980,00 €	80,00 €	1 060,00 €	24,11
961,20 €	38,40 €	999,60 €	22,91 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,55	48,52	1 032,02 €
4,55	48,52	1 032,02 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-53	A1	5	57,66	(2)					13,82	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-12	B3	1	71,00	(2)					8,07	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-22	B3	2	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-32	B3	3	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-42	B3	4	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-52	B3	5	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-62	B3	6	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-72	B3	7	63,88	(2)				11,61		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-91	B3	9	60,03	(2)				37,99		
Moyenne:				63,55							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 235,00 €	80,00 €	1 315,00 €	22,81
1 330,00 €	80,00 €	1 410,00 €	19,86
1 270,00 €	80,00 €	1 350,00 €	21,13
1 275,00 €	80,00 €	1 355,00 €	21,21
1 280,00 €	80,00 €	1 360,00 €	21,29
1 285,00 €	80,00 €	1 365,00 €	21,37
1 285,00 €	80,00 €	1 365,00 €	21,37
1 290,00 €	80,00 €	1 370,00 €	21,45
1 280,00 €	80,00 €	1 360,00 €	22,66
1281,11 €	80,00 €	1361,11 €	21,46 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
6,91	64,57	1 246,85 €
4,04	75,04	1 390,49 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	68,38	1 307,43 €
4,50	64,53	1 246,07 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	A1-51	A1	5	89,72	(2)				52,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	A2-52	A2	5	89,98	(2)				52,99		
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-11	B3	1	85,65	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-21	B3	2	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-31	B3	3	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-41	B3	4	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-51	B3	5	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-61	B3	6	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-71	B3	7	81,25	(2)					9,09	
<input checked="" type="checkbox"/>	B3-82	B3	8	82,41	(2)				19,98		
Moyenne:				83,53							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 720,00 €	80,00 €	1 800,00 €	20,06
1 720,00 €	80,00 €	1 800,00 €	20,00
1 560,00 €	80,00 €	1 640,00 €	19,15
1 520,00 €	80,00 €	1 600,00 €	19,69
1 525,00 €	80,00 €	1 605,00 €	19,75
1 530,00 €	80,00 €	1 610,00 €	19,82
1 535,00 €	80,00 €	1 615,00 €	19,88
1 540,00 €	80,00 €	1 620,00 €	19,94
1 540,00 €	80,00 €	1 620,00 €	19,94
1 560,00 €	80,00 €	1 640,00 €	19,90
1575,00 €	80,00 €	1655,00 €	19,81 €

PLAFOND LEGAL * LLI 2025 A Bis - 19,51

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	94,22	1 654,50 €
4,50	94,48	1 659,07 €
4,55	90,20	1 601,05 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,55	85,80	1 540,11 €
4,50	86,91	1 560,03 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime LLI 2025 A Bis - 19,51, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal LLI 2025 A Bis - 19,51 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

Stalingrad / EMERIGE / COLOMBES
Livraison : 2027 T2

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)	EL025973 - 1 Sans parking	
(2)	EL025973 - 1 Parking sous-sol	80,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Seine Ouest.



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA SEINE OUEST

VOTRE CONTACT FONCIA

Sandrine Aucis

0763134140

sandrine.aucis@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