

# ÉTUDE LOCATIVE

**KOMINKA**

46-60 RUE DU LYCÉE

92330 SCEAUX

Pinel A BIS / 18,25 €

Promoteur : TELAMON DEVELOPPEMENT

Non soumis à l'Encadrement des Loyers  
Soumis au Permis de Louer

Étude 154493

Validée MARS 2023





# SOMMAIRE

**01**

Les indicateurs  
Région

**02**

Les indicateurs  
Ville

**03**

Le projet

**04**

Les références  
Foncia

**05**

Le marché locatif

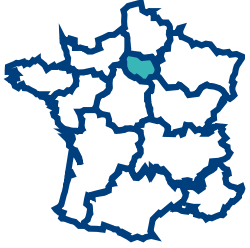
**06**

Le groupe Foncia



# I - Les indicateurs Région

ÎLE-DE-FRANCE



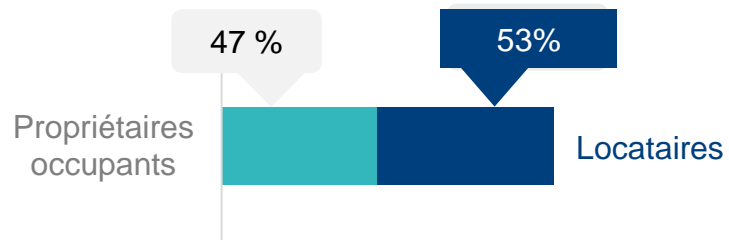
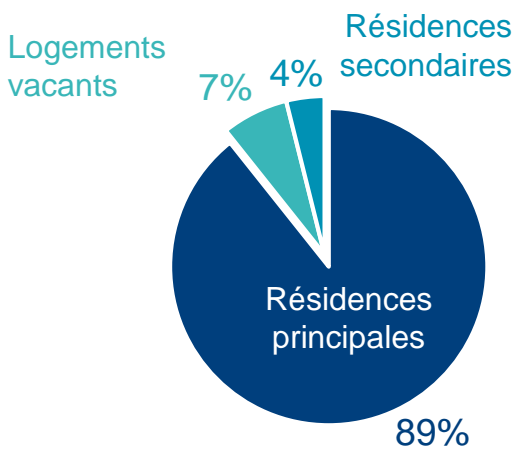
8  
départements

12,262  
millions d'habitants

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).

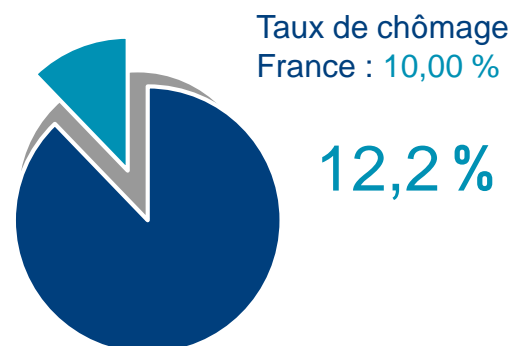
Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, l'Île-de-France représente le pôle de développement principal de la France et l'un des plus importants au niveau européen.

## Logement



## Revenus

Nb de ménages fiscaux	5 001 831
Médiane du revenu	24 060 €
Taux de pauvreté	15,5 %





# II - Les indicateurs Ville

SCEAUX

## La population



20 004

habitants

0,2 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2019

## Le logement



9 494

Logements

92,8 % Résidences principales

3,4 % Résidences secondaires

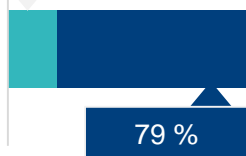
3,8 % Logements vacants

### Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	13,3 %
2 pièces	14,6 %
3 pièces	23,2 %
4 pièces	21,1 %

Maison

21 %



Appartements

48,3 % Propriétaires

48,8 % Locataires

21,2 % Dans le parc social

## L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

67,2 % actifs

6,4 % chômeurs

3,0 % retraités



5 713

Emplois dans la zone



34 670 €

Médiane du revenu



# III. Le projet et ses services

SCEAUX

## Le projet et son environnement



### 4.5 Commerces

1	Auchan Supermarché	395 m
2	Auchan Supermarché	593 m
3	Rapid'Market	716 m
4	Épicerie	957 m
5	4 Saisons Sceaux	1.1 km

### 4.6 Éducation

6	EPF	2 m
7	École élémentaire publique ...	486 m
8	Lycée professionnel Florian	488 m
9	Groupe Scolaire Sainte-Jea...	499 m
10	École maternelle publique L...	528 m

### 3.7 Loisirs

11	Sport	292 m
12	Jardin de la Ménagerie	324 m
13	Piscine des Blagis	366 m
14	Terrain de jeux	384 m
15	Pétanque	390 m

### 4.7 Restauration

16	Bann Thai	263 m
17	Top pizza	278 m
18	Jane California Street Kitch...	363 m
19	Bông Cafe	373 m
20	La Grille	411 m

### 4.7 Santé

21	Clinique Vétérinaire	319 m
22	Pharmacie Mauge	448 m
23	Pharmacie OSTENC	473 m
24	Plus Pharmacie Centrale de ...	502 m
25	Pharmacie des Blagis	544 m

# III. Le projet et ses services

SCEAUX

## Accessibilité

### 🚗 Voiture



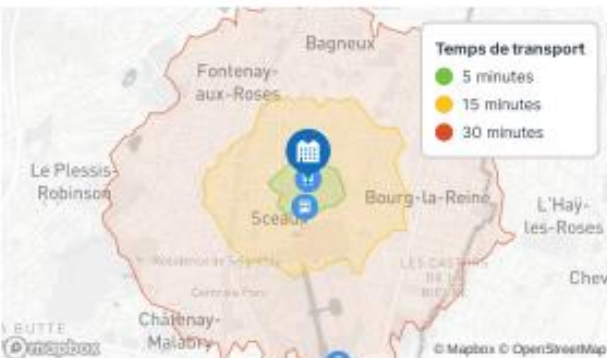
✈️ Aéroport Aéroport de Paris-Orly 7.8 km

🛣️ Autoroute 2.1 km

#### Services à moins de 15 minutes

- 282 Commerces
- 391 Éducation
- 794 Restauration
- 367 Santé
- 1590 Loisirs

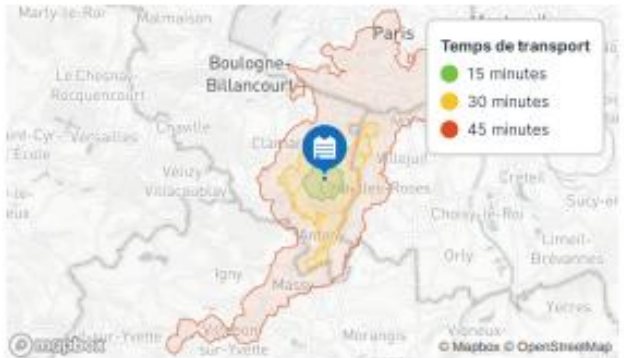
### 🚶 À pied



#### Services à moins de 15 minutes

- 6 Commerces
- 20 Éducation
- 31 Restauration
- 13 Santé
- 45 Loisirs

### 🚆 Transport public BETA



🚆 Gare Sceaux 62 m

🚌 Bus Église de Sceaux 257 m

🚊 Tram La Croix de Berry - Parc de Sceaux 2.1 km

🚇 Métro Bagneux-Lucie Aubrac 2.9 km

#### Services à moins de 15 minutes

- 6 Commerces
- 20 Éducation
- 31 Restauration
- 13 Santé
- 45 Loisirs

### 🚲 Vélo



#### Services à moins de 15 minutes

- 114 Commerces
- 202 Éducation
- 322 Restauration
- 184 Santé
- 820 Loisirs





# V. LE MARCHÉ LOCATIF

46-60 RUE DU LYCÉE  
92330 SCEAUX



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration

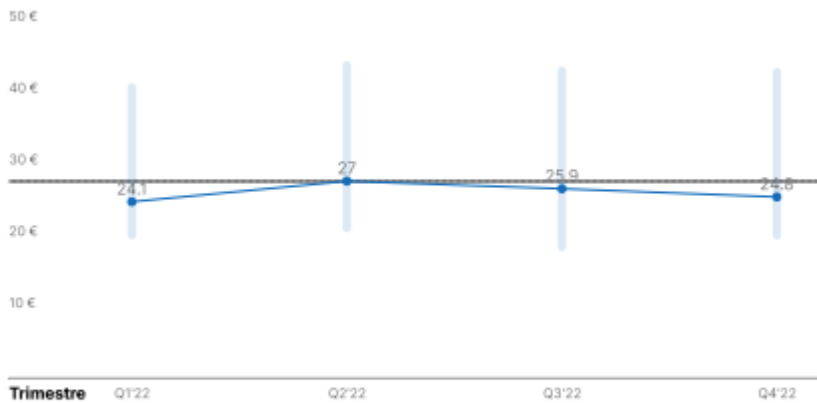


Santé



Loisirs

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



● Annonces — Fourchette de prix ● Votre bien

Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

## L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le projet se situe au 46-60 rue du Lycée au centre de la commune de Sceaux. L'environnement est essentiellement pavillonnaire composé de maisons individuelles. A proximité on y trouve divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation et de santé.

Située à seulement 6Km au Sud de Paris, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Facilement accessible, la ville bénéficie de la gare RER et profite du réseau de bus RATP et Paladin.

Véritable écrin de verdure, Sceaux est une ville très prisée pour son havre de paix au cœur d'une agglomération très urbanisée.

Elle compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur réputés.

La ville possède un vaste domaine avec le parc de Sceaux classé au titre des monuments historiques et attire de nombreux visiteurs.

Le marché locatif y est donc dynamique. L'ensemble des typologies étudiées correspondent à la demande actuelle et à venir attirant différents types de candidats-locataires tels que les étudiants, les jeunes actifs, les actifs, les couples sans enfant, les familles et les retraités.

Les prestations proposées telles que les extérieurs et les stationnements seront des atouts indéniables quant à la future commercialisation.

**La commune instaure le Permis de Louer par Autorisation préalable de mise en location mais pas sur le secteur concerné.**

# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

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"/>	B001	B	RDC	30,70	(2)						
<input checked="" type="checkbox"/>	BJ01	B	RDJ	30,71	(2)			13,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	D002	D	RDC	26,33	(2)					10,18	
<input checked="" type="checkbox"/>	E104	E	1	30,68	(2)					6,02	
<input checked="" type="checkbox"/>	E204	E	2	27,73	(2)						
<b>Moyenne:</b>				<b>29,23</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
650,00 €	0,00 €	650,00 €	21,17	0,00
670,00 €	0,00 €	670,00 €	21,82	0,00
640,00 €	0,00 €	640,00 €	24,31	0,00
695,00 €	0,00 €	695,00 €	22,65	0,00
655,00 €	0,00 €	655,00 €	23,62	0,00
<b>662,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>662,00 €</b>	<b>22,71 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	30,70	672,33 €
0,00	30,71	672,55 €
5,09	31,42	688,10 €
3,01	33,69	737,81 €
0,00	27,73	607,29 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	B102	B	1	51,52	(6)					4,07	
<input checked="" type="checkbox"/>	E002	E	RDC	40,12	(6)			89,42	8,07		
<input checked="" type="checkbox"/>	E102	E	1	40,17	(2)						
<input checked="" type="checkbox"/>	E103	E	1	39,78	(2)						
<input checked="" type="checkbox"/>	E202	E	2	41,40	(2)						
<input checked="" type="checkbox"/>	E203	E	2	37,59	(2)						
<b>Moyenne:</b>				<b>41,76</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
1 005,00 €	60,00 €	1 065,00 €	20,67	0,00
965,00 €	60,00 €	1 025,00 €	25,55	0,00
895,00 €	0,00 €	895,00 €	22,28	0,00
895,00 €	0,00 €	895,00 €	22,50	0,00
910,00 €	0,00 €	910,00 €	21,98	0,00
890,00 €	0,00 €	890,00 €	23,68	0,00
<b>926,67 €</b>	<b>20,00 €</b>	<b>946,67 €</b>	<b>22,78 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,04	53,56	1 026,21 €
4,04	44,16	910,58 €
0,00	40,17	857,63 €
0,00	39,78	856,86 €
0,00	41,40	876,44 €
0,00	37,59	823,22 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

## 2P Duplex

### 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"/>	D202	D	2/3	43,32	(2)						
Moyenne:				43,32							

### LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
985,00 €	0,00 €	985,00 €	22,74	0,00
985,00 €	0,00 €	985,00 €	22,74 €	

### PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	43,32	901,49 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	B002	B	RDC	56,07	(3)					6,30	
<input checked="" type="checkbox"/>	BJ02	B	RDJ	74,33	(3)			123,2	18,51		
<input checked="" type="checkbox"/>	C101	C	1	57,11	(3)					9,18	
<input checked="" type="checkbox"/>	D101	D	1	58,50	(6)				16,06	10,14	
<input checked="" type="checkbox"/>	E001	E	RDC	73,23	(3)			96,73	16,53		
<input checked="" type="checkbox"/>	E101	E	1	75,12	(6)					18,01	
<input checked="" type="checkbox"/>	E201	E	2	53,80	(6)				16,25		
<b>Moyenne:</b>				<b>64,02</b>							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
1 185,00 €	80,00 €	1 265,00 €	22,56	0,00
1 415,00 €	80,00 €	1 495,00 €	20,11	0,00
1 195,00 €	80,00 €	1 275,00 €	22,33	0,00
1 220,00 €	60,00 €	1 280,00 €	21,88	0,00
1 380,00 €	80,00 €	1 460,00 €	19,94	0,00
1 335,00 €	60,00 €	1 395,00 €	18,57	0,00
1 195,00 €	60,00 €	1 255,00 €	23,33	0,00
<b>1275,00 €</b>	<b>71,43 €</b>	<b>1346,43 €</b>	<b>21,25 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,15	59,22	1 102,68 €
4,50	78,83	1 352,72 €
4,59	61,70	1 137,13 €
8,00	66,50	1 201,66 €
4,50	77,73	1 333,85 €
8,00	83,12	1 410,55 €
4,50	58,30	1 096,04 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

## 3P Duplex

### 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"/>	D001	D	RDJ/RD C	97,31	(6)			118,05	21,26			
<input checked="" type="checkbox"/>	D201	D	2/3	60,26	(6)							
Moyenne:				78,78								

### LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
1 565,00 €	60,00 €	1 625,00 €	16,70	0,00
1 205,00 €	60,00 €	1 265,00 €	20,99	0,00
1385,00 €	60,00 €	1445,00 €	18,84 €	

### PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	101,81	1 653,39 €
0,00	60,26	1 122,04 €

#### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

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"/>	C001	C	RDC	78,87	(4)					9,14	
<input checked="" type="checkbox"/>	E003	E	RDC	78,86	(1)			81,94	13,62		
<b>Moyenne:</b>				<b>78,86</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
1 420,00 €	140,00 €	1 560,00 €	19,78	0,00
1 540,00 €	90,00 €	1 630,00 €	20,67	0,00
<b>1480,00 €</b>	<b>115,00 €</b>	<b>1595,00 €</b>	<b>20,22 €</b>	

## PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,57	83,44	1 415,98 €
4,50	83,36	1 414,62 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

## 4P Duplex

### 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"/>	AJ01	A	RDJ/1	119,72	(1)			70,95	57,15			
<input checked="" type="checkbox"/>	B101	B	1/2	106,02	(1)				43,62			
<input checked="" type="checkbox"/>	C102	C	1/2	89,93	(4)				44,30			
<b>Moyenne:</b>				<b>105,22</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
1 845,00 €	90,00 €	1 935,00 €	16,16	0,00
1 725,00 €	90,00 €	1 815,00 €	17,12	0,00
1 615,00 €	140,00 €	1 755,00 €	19,52	0,00
<b>1728,33 €</b>	<b>106,67 €</b>	<b>1835,00 €</b>	<b>17,60 €</b>	

### PLAFOND LEGAL \*

Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	124,22	1 926,65 €
4,50	110,52	1 755,06 €
4,50	94,43	1 551,48 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

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"/>	CJ01	C	RDJ	98,70	(5)			143,6		19,16	
Moyenne:				98,70							

## LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m <sup>2</sup>	Rentabilité brute parking inclus
1 890,00 €	120,00 €	2 010,00 €	20,36	0,00
1890,00 €	120,00 €	2010,00 €	20,36 €	

## PLAFOND LEGAL \* Pinel 2023 Abis - 18,25

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	106,70	1 713,60 €

### Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :  
- en cas d'option pour le régime Pinel 2023 Abis - 18,25, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2023 Abis - 18,25 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

\* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





# EXPERTISE LOCATIVE

KOMINKA / TELAMON DEVELOPPEMENT / SCEAUX  
Livraison : 2025 T4

## 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)	EL018456 - 2 Parking sous-sol	90,00 €
(2)	EL018456 - 1 Sans parking	
(3)	EL018456 - 1 Box	80,00 €
(4)	EL018456 - 2 Box	140,00 €
(5)	EL018456 - 1 Box, 1 Parking sous-sol	120,00 €
(6)	EL018456 - 1 Parking sous-sol	60,00 €

## COMMENTAIRES



# VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

---

## VOTRE AGENCE

**FONCIA IMMOBILIAS ENSEIGNE  
COMMERCIALE FONCIA COLBERT**

## VOTRE CONTACT FONCIA

**Jamel BRAIJA**  
06 65 16 24 50  
[jamel.braija@foncia.com](mailto:jamel.braija@foncia.com)

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



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