

Demain

Care Promotion



SOMMAIRE

Informations du bien	p3
Détails des critères de classement	p4
Plan du quartier	p7

BUSSY-SAINT-GEORGES, DEMAIN

340 000 € - 86 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T4 - zone A

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Bussy-Saint-Georges
CP	77600
Adresse	Allee Madame de Montespan
Prix du bien	340 000 €
Programme	Demain
Promoteur	Care Promotion

CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée	94,20 m ²
Surface hors annexe	86,20 m ²
Terrasse	21,00 m ²
Prix hors parking	320 000 €
Prix m ²	3 397 €
Étage	2
Nombre de pièces	T4
Type	Appartement
Parking	2
Référence	D204

BUSSY-SAINT-GEORGES, DEMAIN

340 000 € - 86 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T4 - zone A

RENTABILITÉ LOCATIVE

Rentabilité locative brute : 3,9%

Loyer : 1 107 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,9%**, comparée à une moyenne de 3,3% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (16,00 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (11,76 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 13,04 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 1 107 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 94,20 m²).

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf (hors parking) : 3 397 €

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **3 397 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 94,20 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 510 € et 4 665 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 227 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **5,3%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **36%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

BUSSY-SAINT-GEORGES, DEMAIN

340 000 € - 86 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T4 - zone A

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 20%

Croissance de la population sur 5 ans : 23%

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **20%** contre 3,2% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **23%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable sud et est.
- Situé en étage élevé, au 2ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 4,1%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 12%

Revenu mensuel moyen par habitant : 2 635 €

Chômage : 11%

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

- le taux de logements vacants (**4,1%** contre 6,4% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**8,9%** contre 16% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**11%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**28%** contre 24% au niveau national)

Important à noter : il est possible de se protéger efficacement contre ce risque grâce à une Garantie de Loyer Impayé (GLI).

BUSSY-SAINT-GEORGES, DEMAIN

340 000 € - 86 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T4 - zone A

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 81%

Ce bien bénéficie d'un très bon environnement de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant.

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 53%

La part des adultes ayant le bac (**54%** contre 50% en national) ainsi que la part des cadres dans les actifs (**28%** contre 24% en national) sur cette zone sont fortes, reflétant un environnement plutôt aisé.

Le réseau de transports publics est particulièrement bien développé dans cette zone, comme l'atteste la part élevée de personnes empruntant les transports en commun.

BUSSY-SAINT-GEORGES, DEMAIN

340 000 € - 86 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T4 - zone A

PLAN DU QUARTIER

