

HORIZON MARLY

Groupe Gambetta



SOMMAIRE

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

MARLY-LE-ROI, HORIZON MARLY

248 900 € - 37 m² - livraison 1T 2023 - 2ème étage - T1 - zone Abis

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Marly-le-Roi
CP	78160
Adresse	Chemin des Vauillons
Prix du bien	248 900 €
Programme	HORIZON MARLY
Promoteur	Groupe Gambetta

CARACTÉRISTIQUES

Surface	36,60 m ²
Prix hors parking	248 900 €
Prix m ²	6 801 €
Étage	2
Nombre de pièces	T1
Type	Appartement
Parking	0
Référence	222

MARLY-LE-ROI, HORIZON MARLY

248 900 € - 37 m² - livraison 1T 2023 - 2ème étage - T1 - zone Abis

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 3,2%

Loyer : 658 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,2%**, comparée à une moyenne de 3,3% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (18,00 € / m² en moyenne) sont inférieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (21,06 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 17,55 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer de marché (soit 658 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative.

POTENTIEL DE PLUS-VALUE



Prix / m² bien neuf : 6 801 €

Le prix au m² de ce bien neuf est de **6 801 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 36,60 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 3 945 € et 7 882 € sur cette zone, avec un prix moyen de **5 563 €**.

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 par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **22%**, 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.

MARLY-LE-ROI, HORIZON MARLY

248 900 € - 37 m² - livraison 1T 2023 - 2ème étage - T1 - zone Abis

FACILITÉ DE LA REVENTE



Nouveaux ménages / total des ménages : 14%

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

Croissance de la population sur 5 ans : 5,8%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **14%** contre 3,2% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **5,8%** 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 est.
- Situé en étage élevé, au 2ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

SÉCURITÉ LOCATIVE



Logements vacants : 12%

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

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 14%

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

Revenu mensuel moyen par habitant : 2 662 €

- le taux de logements vacants (**12%** contre 6,4% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**14%** contre 16% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**5,8%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**55%** contre 24% au niveau national)

Chômage : 5,8%

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

MARLY-LE-ROI, HORIZON MARLY

248 900 € - 37 m² - livraison 1T 2023 - 2ème étage - T1 - zone Abis

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER



Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 73%

Ce bien bénéficie d'un accès raisonnable sans être total aux environnements de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 28%

La part des adultes ayant le bac (**52%** contre 50% en national) ainsi que la part des cadres dans les actifs (**55%** 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.

MARLY-LE-ROI, HORIZON MARLY

248 900 € - 37 m² - livraison 1T 2023 - 2ème étage - T1 - zone Abis

PLAN DU QUARTIER

