

**Programme: LES JARDINS DE LA VICTOIRE**

**Ville: Orly (94310)**

**Promoteur: Vinci Immobilier**



# SOMMAIRE

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

# LES JARDINS DE LA VICTOIRE

284 000 € - 57 m<sup>2</sup> - livraison 1T 2025 - RDC - T3 - zone A

## INFORMATIONS DU BIEN

Lieu .....	<b>Orly</b>
CP .....	94310
Adresse .....	Chemin des Carrieres
Prix du bien .....	<b>284 000 €</b>
Programme .....	<b>LES JARDINS DE LA VICTOIRE</b>
Promoteur .....	<b>Vinci Immobilier</b>

## CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée .....	61,99 m <sup>2</sup>
Surface hors annexe .....	57,49 m <sup>2</sup>
Terrasse .....	17,86 m <sup>2</sup>
Prix hors parking .....	274 000 €
Prix m <sup>2</sup> .....	4 420 €
Étage .....	RDC
Nombre de pièces .....	T3
Type .....	Appartement
Parking .....	1
Référence .....	L1D001

# LES JARDINS DE LA VICTOIRE

284 000 € - 57 m<sup>2</sup> - livraison 1T 2025 - RDC - T3 - zone A

## POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m<sup>2</sup> bien neuf (hors parking) :  
4 420 €

Le prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) est de **4 420 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 61,99 m<sup>2</sup>) et, pour information, le prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien se situe actuellement entre 3 044 € et 5 646 € sur cette zone, avec un prix moyen de **4 117 €**.

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 m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **7,4%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **35%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m<sup>2</sup> par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

## FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 4,2%

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 : 10%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **4,2%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **10%** 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.

# LES JARDINS DE LA VICTOIRE

284 000 € - 57 m<sup>2</sup> - livraison 1T 2025 - RDC - T3 - zone A

## ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

**Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 93%**

**Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 24%**

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. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

La part des adultes ayant le bac sur cette zone est forte (**60%** contre 50% en national où sont présents des biens à vendre).

Le réseau de transports publics est raisonnablement développé dans cette zone, comme l'atteste la part des personnes empruntant les transports en commun (comparable à celle observée en moyenne nationale : 21%).

La station Pont de Rungis sera mise en service en 2024 sur la ligne 14 dans le cadre du projet du Grand Paris.

## SÉCURITÉ LOCATIVE

**Logements vacants : 2,6%**

**Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 15%**

**Revenu mensuel moyen par habitant : 2 062 €**

**Chômage : 15%**

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 (**2,6%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**13%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**15%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**6,5%** contre 10% au niveau national)

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

# LES JARDINS DE LA VICTOIRE

284 000 € - 57 m<sup>2</sup> - livraison 1T 2025 - RDC - T3 - zone A

## RENTABILITÉ LOCATIVE



**Rentabilité locative brute : 3,4%**

**Loyer : 816 € / mois**

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,4%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (15,00 € / m<sup>2</sup> en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (13,18 € / m<sup>2</sup> en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 13,09 € / m<sup>2</sup>). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 816 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 61,99 m<sup>2</sup>).

# LES JARDINS DE LA VICTOIRE

284 000 € - 57 m<sup>2</sup> - livraison 1T 2025 - RDC - T3 - zone A

## PLAN DU QUARTIER

