

Programme: L'AVANT-SCENE

Ville: Romainville (93230)

Promoteur: Cogedim



SOMMAIRE

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

ROMAINVILLE, L'AVANT-SCENE

246 000 € - 38 m² - livraison 4T 2024 - 1er étage - T1 - zone A

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Romainville
CP	93230
Adresse	Rue Jean Jacques Rousseau
Prix du bien	246 000 €
Programme	L'AVANT-SCENE
Promoteur	Cogedim

CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée	40,18 m ²
Surface hors annexe	37,75 m ²
Terrasse	4,85 m ²
Prix hors parking	246 000 €
Prix m ²	6 122 €
Étage	1
Nombre de pièces	T1
Type	Appartement
Parking	0
Référence	E3-1111

ROMAINVILLE, L'AVANT-SCENE

246 000 € - 38 m² - livraison 4T 2024 - 1er étage - T1 - zone A

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf : 6 122 €

Le prix au m² de ce bien neuf est de **6 122 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 40,18 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 4 436 € et 6 875 € sur cette zone, avec un prix moyen de **5 816 €**.

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 **5,3%**, 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 m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 22%

Croissance de la population sur 5 ans : 3,9%

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 **22%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **3,9%** 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-est.

ROMAINVILLE, L'AVANT-SCENE

246 000 € - 38 m² - livraison 4T 2024 - 1er étage - T1 - zone A

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 88%

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 40%

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 (**55%** contre 50% en national où sont présents des biens à vendre) ainsi que la part des cadres dans les actifs (**13%** contre 10% en national où sont présents des biens à vendre) 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.

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 17%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 16%

Revenu mensuel moyen par habitant : 2 381 €

Chômage : 10%

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 (**17%** 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 (**10%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**13%** 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).

ROMAINVILLE, L'AVANT-SCENE

246 000 € - 38 m² - livraison 4T 2024 - 1er étage - T1 - zone A

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 3,0%

Loyer : 616 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,0%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (18,89 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (15,35 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 13,09 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 616 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 40,18 m²).

ROMAINVILLE, L'AVANT-SCENE

246 000 € - 38 m² - livraison 4T 2024 - 1er étage - T1 - zone A

PLAN DU QUARTIER

