

ETUDE LOCATIVE

LE CARRÉ DU PARC

16 rue Cécile Duparc – 95 870 BEZONS



Livraison : T4 2023



I. LA VILLE

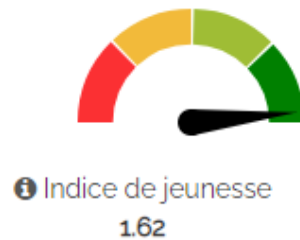
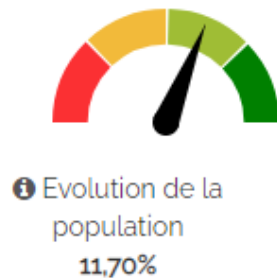


FRANCE > VAL-D'OISE (95) > BEZONS (95870)

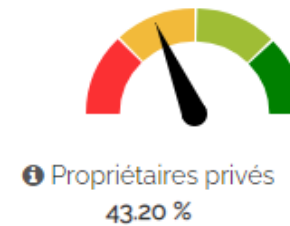
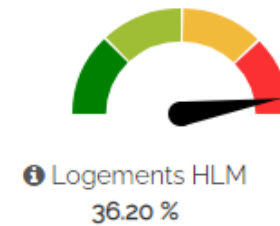
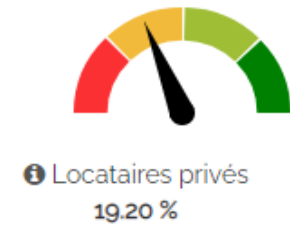
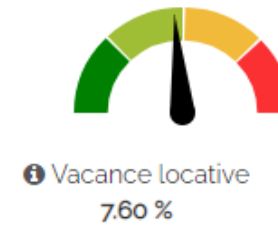
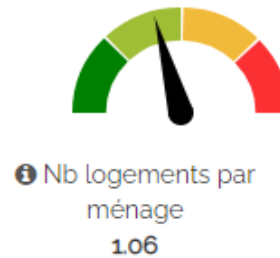
Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
A	OUI	13,04 €/m ²	NON	-

POPULATION

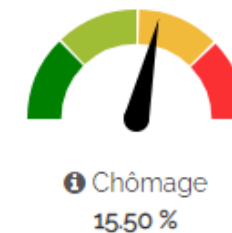
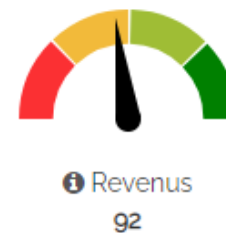
29383
habitants



LOGEMENTS

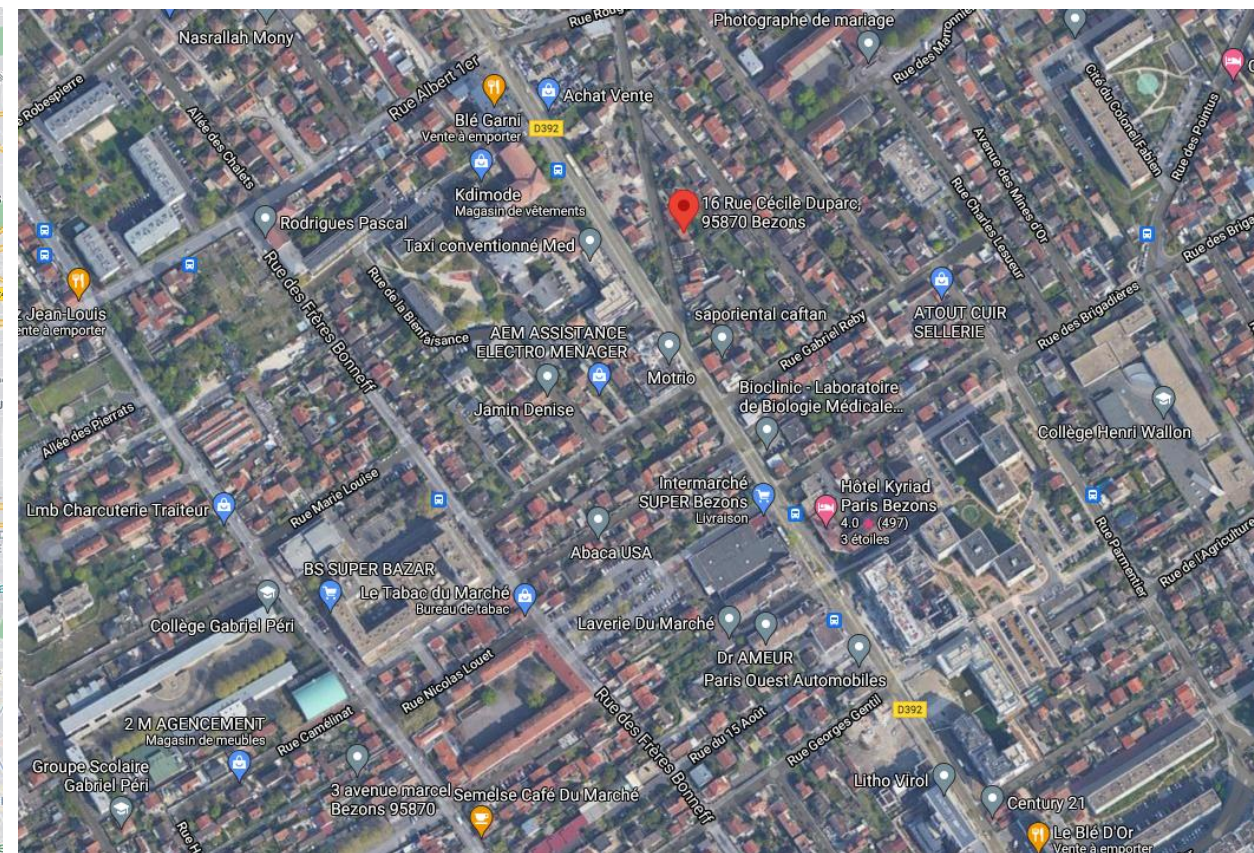
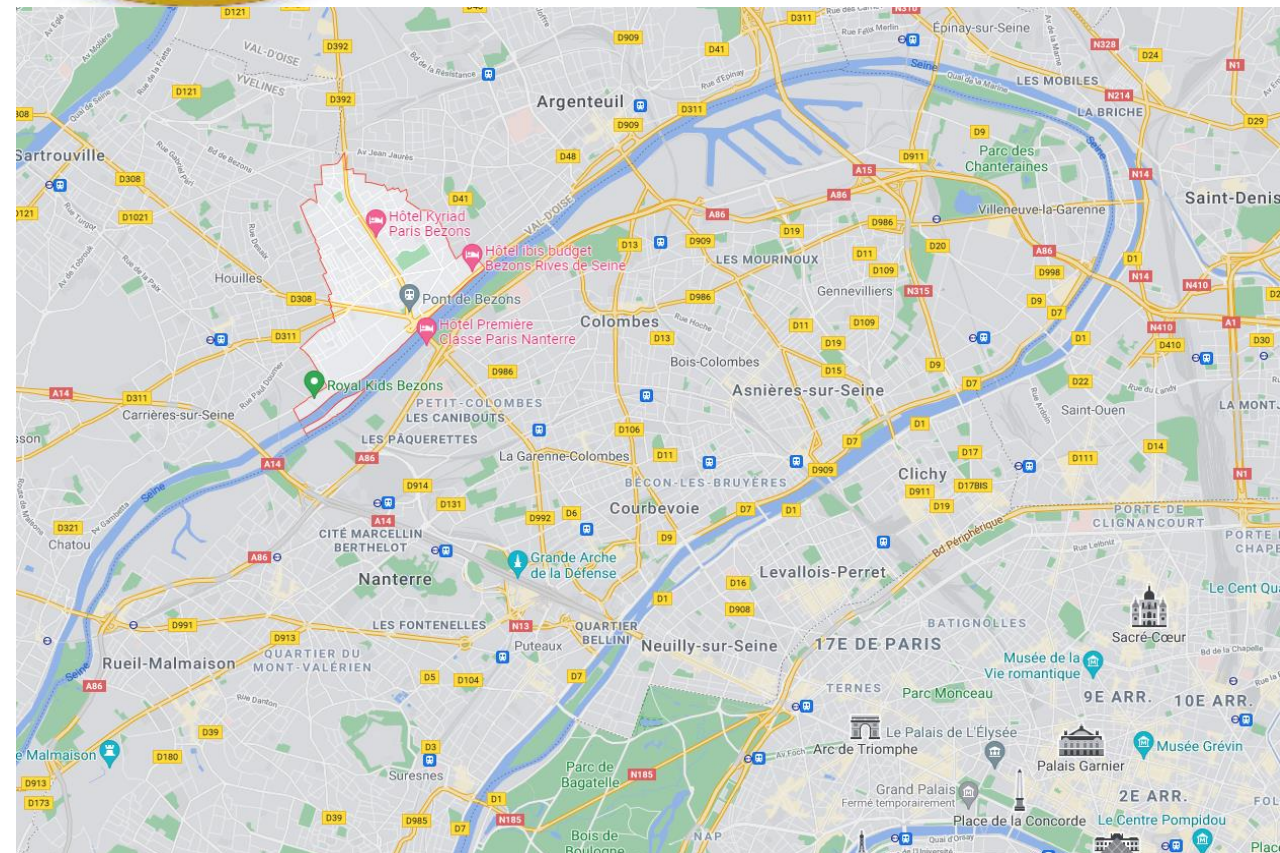


REVENUS



Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé à **Bezons** dans le Val d'Oise, commune à 10 km du périphérique parisien (Porte Maillot), qui bénéficie des commodités accessibles à pied dans un rayon de 6 min* (boulangerie, pharmacie, restaurants, laboratoire d'analyses, marché et supermarché), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire et collège à 6 min*, lycée à 15 min en bus), sportives et de loisirs (théâtre, piscine, stade, Parc de Bettencourt, bords de Seine aménagés). Proche des hôpitaux d'Argenteuil et de Colombes (à 12 min**), et du Centre d'Affaires de La Défense et de l'Université de Nanterre. Desserte : arrêt de bus à 3 min* (272-N24-3) reliant le Tram2 au Pont de Bezons qui dessert en 12 min la gare multimodale de La Défense (RER A/Transilien L-U/Métro ligne 1), desservant Les Halles en 10 min, St Lazare ou gare de Lyon en 13 min, accès aisé aux axes autoroutiers.

*à pied-**en voiture



II. LE PROJET

Le projet est composé de 33 logements, répartis sur un bâtiment en R+4, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur les 33 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	4	32,9 m ²
T2	16	44,7 m ²
T3	8	58,9 m ²
T4	4	85,1 m ²
T5	1	105,1 m ²
TOTAL	33	53,4 m²

II. LE PROJET

Prestations :

- Revêtement de sol en PVC dans toutes les pièces.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage isolant acoustique et thermique, volet roulants à commande manuelle.
- Production d'eau chaude et chauffage assurée par chaudière collective gaz, radiateurs à eau chaude.
- Porte palière à âme pleine dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P*, de paumelles anti-dégondage et microviseur.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque, miroir toute longueur et bandeau lumineux. Sèche-serviettes.
- Ascenseur desservant tous les niveaux avec contrôle d'accès pour le parking sous-sol.
- Accès résidence contrôlé digicode et vidéophone.
- Portail d'accès au parking sous-sol télécommandé.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- Certification NF Habitat.
- RT 2012 – 10 % (consommation énergétique inférieure de x % par rapport à celle requise par la RT2012).

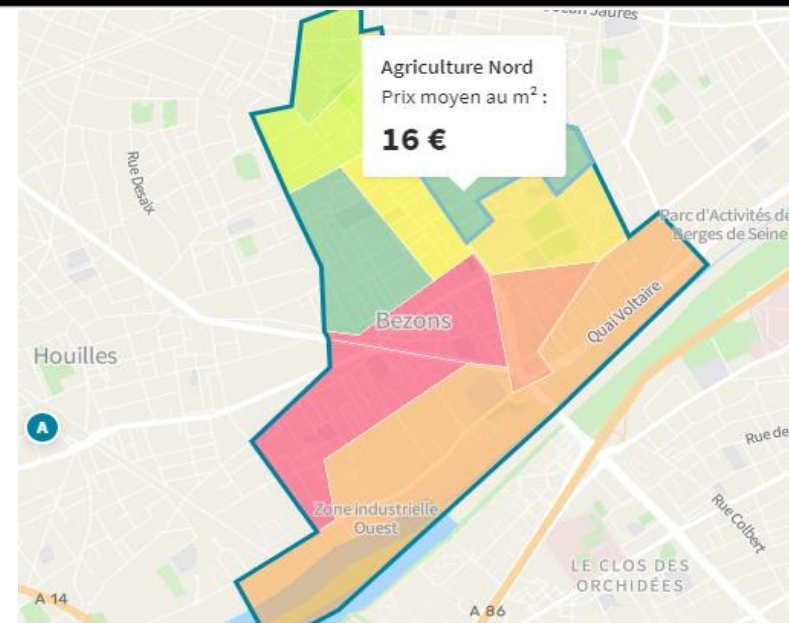
III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur le secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m ²)	Nombre logements	Proximité
CARE PROMOTION	Symbiose - Logements collectifs	09/2019 : Care Promotion projetée de réaliser 80 logements collectifs, à Bezons, aux 41 - 49 rue Cécile Duparc. Le nom du responsable de programme n'a pu nous être communiqué.	95870	Bezons	1er semestre 2023	5 004	80	289 m
PALLADIO	Logements collectifs - Duparc	09/2020 : Un nouveau permis de construire a été redéposé pour 86 logements collectifs. 01/2020 : La commercialisation du programme n'est pas encore lancée. 01/2019 : Palladio projetée de réaliser 88 logements collectifs, à Bezons, aux 16 - 24 rue Cécile Duparc et 23 avenue Adrien.	95870	Bezons	1er semestre 2023	4 813	80	60 m
GREEN CITY IMMOBILIER	Amplitude - Logements collectifs	09/2019 : Green City Immobilier projetée de réaliser 143 logements collectifs, à Bezons, aux 112-116 rue Rouget de L'Isle. Le nom du responsable de programme n'a pu nous être communiqué.	95870	Bezons	Début 2023	8 504	143	173 m
GREEN CITY IMMOBILIER	Logements collectifs - Albert 1er/Maurice Berteaux	06/2019 : Green City Immobilier projetée de réaliser 253 logements collectifs, à Bezons, rue Albert 1er et rue Maurice Berteaux.	95870	Bezons	2022	15 000	253	454 m
KAUFMAN BROAD SA	Logements et commerces - Péri/Gentil	04/2021 : Les travaux sont en cours. 03/2018 : Kaufman Broad projetée de réaliser 221 logements collectifs et 136 m ² de commerces, à Bezons, aux 43 - 49 avenue Gabriel Péri et rue Georges Gentil.	95870	Bezons	2021	7 115	53	360 m
CAMAR FINANCE	Prisme - Logements collectifs, service public	05/2018 : Camar Finance (SCCV Bezons CG) projetée de réaliser 144 logements collectifs et 395 m ² de service public, à Bezons, avenue Gabriel Péri et rue Cécile Duparc. Le calendrier des travaux n'est pas défini et le nom du responsable programme n'a pu nous être communiqué.	95870	Bezons	2ème semestre 2021	8 395	144	94 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur BEZONS
– source La Cote Immo



Loyers moyens HC observés sur BEZONS – source CLAMEUR

Département (Région)	Ville, regroupement de communes et pays Loyers 2019 en €/m ² (variation 2019 en %)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Mise à jour : février 2020	
						5 pièces et plus	Ensemble
VAL-D'OISE (ÎLE-DE-FRANCE)	BEZONS	23,9 (4,0)	16,9 (0,8)	12,7 (-1,7)	9,7 (-6,8)	10,4 (-2,4)	16,7 (0,3)

IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur BEZONS – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet et de Laforêt ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes, sous réserve d'une évolution du marché liée à l'épidémie du COVID 19 :

Zonage PINEL : A

valeur : 13,04 €/m²

DESIGNATION											SURFACES				PARKING	LOYERS			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²					
A001	T2	A	RDC	O	49,2		3,50	50,95	21,20	1	710 €	960 €	960 €	19,5					
A002	T3	A	RDC	O	60,4		3,50	62,15	38,40	1	818 €	1 050 €	1 050 €	17,4					
A003	T4	A	RDC	N	85,1		27,00	89,60	87,90	1	1 063 €	1 175 €	1 175 €	13,8					
A004	T2	A	RDC	E	40,9		3,50	42,65	22,80	1	639 €	790 €	790 €	19,3					
A005	T2	A	RDC	E	40		4,80	42,40	17,80	1	635 €	785 €	785 €	19,6					
A006	T1	A	RDC	E	32,1		3,70	33,95	10,30		531 €	655 €	655 €	20,4					
A101	T2	A	1ER	O	49,2	2,6		50,50		1	711 €	940 €	940 €	19,1					
A102	T3	A	1ER	O	60,4	2,6		61,70		1	812 €	980 €	980 €	16,2					
A103	T4	A	1ER	N	85,1	27		93,10		1	1 092 €	1 020 €	1 020 €	12,0					
A104	T2	A	1ER	E	40,9	2,6		42,20		1	632 €	790 €	790 €	19,3					
A105	T2	A	1ER	E	40	2,9		41,45		1	626 €	770 €	770 €	19,3					
A106	T3	A	1ER	E	57,3	3,7		59,15		1	786 €	960 €	960 €	16,8					
A107	T1	A	1ER	O	33,1	1,8		34,00			532 €	630 €	630 €	19,0					
A108	T2	A	1ER	O	50	8,2		54,10		1	740 €	960 €	960 €	19,2					
A201	T2	A	2EME	O	49,2	2,6		50,50		1	711 €	940 €	940 €	19,1					
A202	T3	A	2EME	O	60,4	2,6		61,70		1	812 €	980 €	980 €	16,2					
A203	T4	A	2EME	E/O	85,1	27		93,10		1	1 092 €	1 020 €	1 020 €	12,0					

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes, sous réserve d'une évolution du marché liée à l'épidémie du COVID 19 :

Zonage PINEL : A

valeur : 13,04 €/m²

DESIGNATION											LOYERS			
SURFACES											LOYERS			
PARKING											LOYERS			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
A204	T2	A	2EME	E	40,9	2,6		42,20		1	632 €	785 €	785 €	19,2
A205	T2	A	2EME	E	40	2,9		41,45		1	626 €	770 €	770 €	19,3
A206	T3	A	2EME	E	57,3	3,7		59,15		1	786 €	960 €	960 €	16,8
A207	T1	A	2EME	O	33,1	1,8		34,00			532 €	630 €	630 €	19,0
A208	T2	A	2EME	O	50	8,2		54,10		1	740 €	960 €	960 €	19,2
A301	T2	A	3EME	O	49,2	2,6		50,50		1	711 €	940 €	940 €	19,1
A302	T3	A	3EME	O	60,4	2,6		61,70		1	812 €	980 €	980 €	16,2
A303	T4	A	3EME	E/O	85,1	27		93,10		1	1 092 €	1 020 €	1 020 €	12,0
A304	T2	A	3EME	E	40,9	2,6		42,20		1	632 €	785 €	785 €	19,2
A305	T2	A	3EME	E	40	2,9		41,45		1	626 €	770 €	770 €	19,3
A306	T3	A	3EME	E	57,3	3,7		59,15		1	786 €	960 €	960 €	16,8
A307	T1	A	3EME	O	33,1	1,8		34,00			532 €	630 €	630 €	19,0
A308	T2	A	3EME	O	50	8,2		54,10		1	740 €	960 €	960 €	19,2
A401	T5	A	4EME	E/O	105,1		165,30	109,60		1	1 243 €	1 260 €	1 260 €	12,0
A402	T3	A	4EME	E	57,9		25,10	62,40		1	813 €	1 020 €	1 020 €	17,6
A403	T2	A	4EME	O	44,1		37,00	48,60		1	690 €	960 €	960 €	21,8

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour cette opération située à Bezons, proche du quartier d'affaires La Défense en transports en commun, et du Tramway à 1 km.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 180 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 3^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 3 500 collaborateurs en 2019
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE

Agence immobilière Bois-Colombes 92270: Citya Habitat Contact GFI



Citya Habitat Contact GFI

📍 27 rue Jean Jaurès, 92270 Bois-Colombes

Copropriété

Transaction

Lundi 9h - 12h30 / 13h30 - 17h30

Mardi 9h - 12h30 / 13h30 - 17h30

Mercredi 9h - 12h30 / 13h30 - 17h30

Jeudi 9h - 12h30 / 13h30 - 17h30

Vendredi 9h - 12h30 / 13h30 - 17h

Fermé

Fermé

VIII. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Benoit BLANCKAERT
Responsable Développement Île-de-France
bblanckaert@citya.com
Port : 06 29 63 01 31

