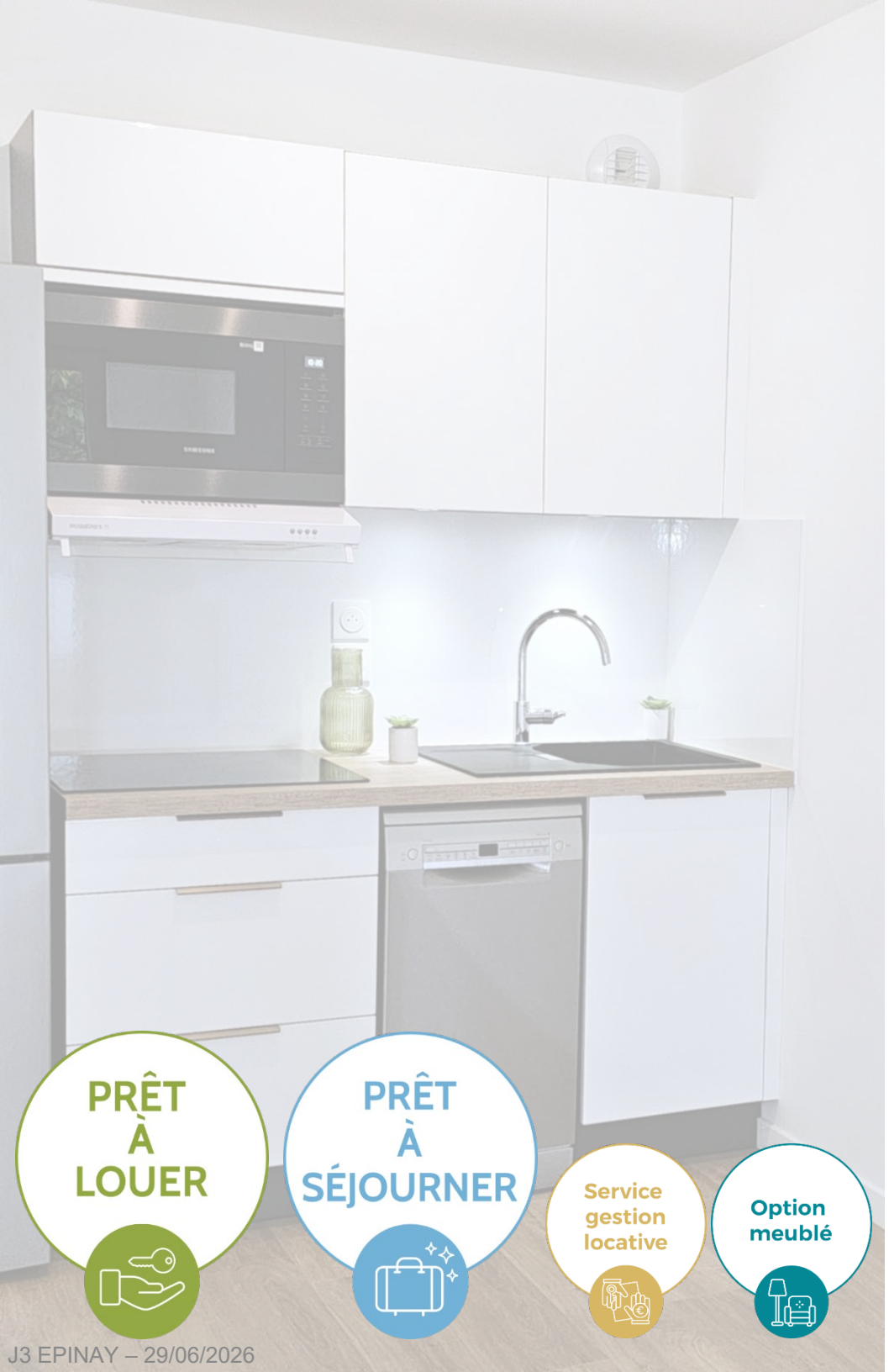


J3 EPINAY – 29/06/2026

Synthèse investisseur

EPINAY-SUR-ORGE (n°J3)

228 000 €

2 pièces 49 m²

+ loggia

57bis Grande Rue
91360 EPINAY-SUR-ORGE

Aménagement

Prêt à louer

inclus

cuisine • électroménager • salle de bain • placards • luminaires

EPINAY-SUR-ORGE

~ 10 700 habitants

Commune résidentielle du Grand Paris Sud

Paris en 22 min
T12 Massy–Évry

Cadre résidentiel calme et verdoyant

Connexions multimodales Grand Paris Sud

- RER C : Paris-Austerlitz en 22 min, desserte directe
- T12 (tram-train : Épinay ↔ Massy-Palaiseau (RER B, TGV, Orlyval)
- Par T12, accès à Paris-Châtelet en 35 min via Massy-Palaiseau

Une commune résidentielle stable et qualitative

- Ville à taille humaine, tissu résidentiel calme, espaces verts préservés
- Vallée de l'Orge, forêt de Sénart à proximité, cadre naturel apprécié
- Offre scolaire complète (maternelle, primaire, collège, lycée), équipements sportifs
- Commerces de proximité, marché hebdomadaire, services publics accessibles à pied

Un profil de population solvable et ancré

- Revenu moyen 28 730 €/hab · 40% au-dessus de la moyenne nationale (20 590 €)
- Revenu médian par ménage : 41 900 €. Taux de propriétaires 73%
- Locataires structurellement solvables, demande stable et pérenne

Marché locatif : accessible, porteur, sous-offre

- Marché accessible, demande acheteurs +12% vs offre
- Tension locative positive, vacance limitée, rotation maîtrisée
- Demande portée par jeunes actifs, familles primo-locataires, salariés pôles Massy et Évry





4,35%

Taux de revalorisation annuel du prix des appartements entre 2014 et 2022
Source: NSEE, DGFIP et data.gouv

LE QUARTIER





📍 Localisation
- Grande Rue d'Épinay-sur-Orge menant au cœur de ville (10 min à pied)
- Mairie, marché, tous commerces, services publics à proximité immédiate

🌿 Cadre de vie
- Commune résidentielle calme de la vallée de l'Orge
- Forêt de Sénart et espaces verts à proximité
- Offre scolaire complète, cadre familial apprécié

🏫 Equipements à proximité
- Écoles maternelles et primaires
- Collège et lycée
- Centre médical
- Supermarché, marché hebdomadaire, commerces de bouche

🕐 Transports
- RER C Épinay-sur-Orge (Paris Austerlitz en 22 min)
- T12 Épinay-sur-Orge – Petit Vaux. Accès Paris-Châtelet en 35 min (via Massy-Palaiseau)

RER C
- 4 min
- 16 min
- 9 min

T12
- 3 min
- 13 min

LA RESIDENCE

Une résidence de charme « Prêt à Vivre » au cœur d'Epinay-sur-Orge dans un cadre de vie agréable.

📍 Typologie

- 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces.
- Une résidence R+3 de 8 logements, tous avec parking possible.
- Entourée de jardins.

🌿 Architecture

- Une réhabilitation complète pensée de manière à s'harmoniser au mieux à l'environnement à dominante pavillonnaire du quartier.
- Conception classique et soignée, toitures ardoise et zinc, esthétique des balcons.
- Belles parties communes avec accès sécurisé : matériaux de qualité, soignés et lumineux, décors muraux et éclairage élégants.

🏠 Equipements

- Résidence sécurisée, visiophone.
- Portail voiture automatique, avec télécommande
- Places de stationnement équipables pour véhicule électrique.
- Local vélos
- Fibre optique arrivant dans chaque logement.

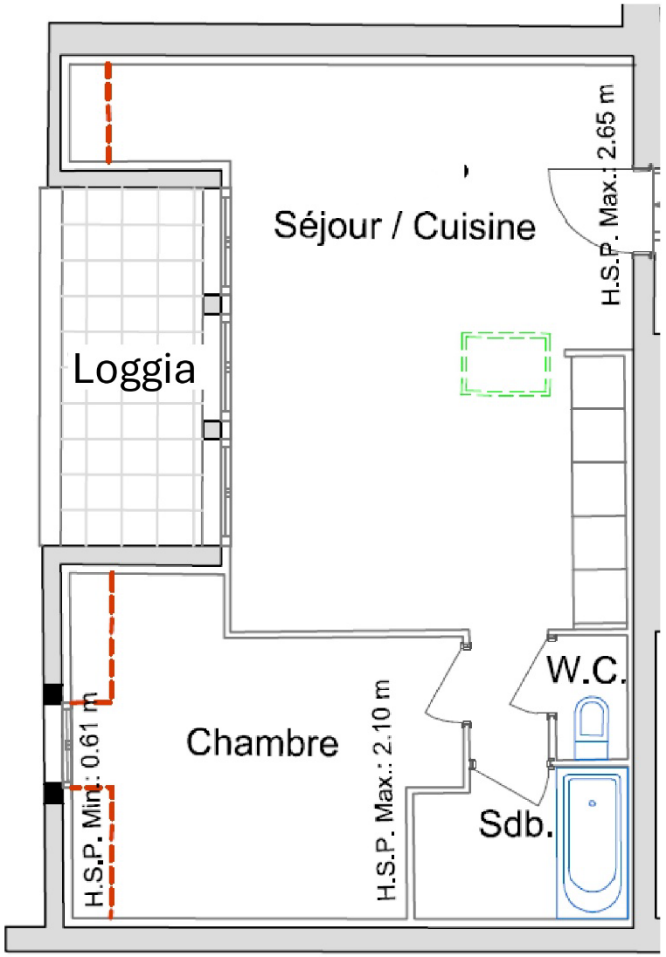


En cours de finition !





LE PLAN



Résidence
Le 57 Bis

57 bis Grande Rue
91360 Epinay sur Orge

Appartement J3

2 pièces
3ème étage

Surface habitable	**49,05 m²**
Séjour/Cuisine	31,15 m²
Chambre	12,85 m²
Salle de bain	3,90 m²
WC	1,15 m²
Surface < 1,80 m	**1,80 m²**

Extérieur	**6,35 m²**
Loggia	6,35 m²

25.04.2026

Tel : 01 48 75 69 31 - contact@homeconcept.fr – www.homeconcept.fr
HOME CONCEPT FRANCE : société anonyme au capital de 9 286 000 € - RCS CRETEIL 791 827 181

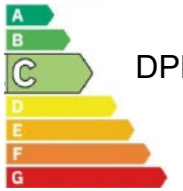
DESCRIPTIF LOGEMENT

LE BIEN

Type	Appartement rénové
Typologie	2 pièces
Surface	49 m²
Etage	3ème étage
Extérieur 1	Loggia — 6,4 m²
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Chauffage électrique individuel
Compteur eau	Compteur d'eau individuel
DPE	C, OK pour Jeanbrun

Prêt à Louer

- **Cuisine** équipée robuste et fonctionnelle
- **Salle de bain** complète
- **Placards** équipés
- **Luminaires** installés
- Entretien simplifié et économe



DPE

Service gestion locative

Option meublé

Prestations premium

- Parquet, carrelage et faïences déco
- Volets roulants électriques
- Porte palière blindée et équipée d'une serrure de sécurité.







INVESTISSEMENT ET MISE EN LOCATION

ACQUISITION

Prix	228 000 €
Prix/m² pondéré	4 383 €/m²
Estimation frais de notaire	17 100 € (ancien 7,5%)
Parking	Parking en option à 8 000 € (prise VE)
Aménagement Prêt à louer	inclus
Option ameublement	8 200 €

Prix m² pondéré = hors parking, 1/2 non Carrez, 1/3 balcon; 1/10 jardin ou cave

LOCATION

Estimation loyer nu HC	940 €/mois
Estimation loyer meublé HC	1 070 €/mois
Zone locative :	Zone A
Loyer plafond intermédiaire	756 €/mois
Estimation prix courte durée	70 € / nuit
Estimation taux remplissage courte durée	60 %

Dispositif DENORMANDIE

LMNP

Dispositif JEANBRUN

COPROPRIETE

Syndic	BATIMENT SOLUTIONS
Nombre lots d'habitation :	8
Charges copropriété :	89 €/mois
Estimation taxe foncière :	1 000 €/an



Source : SeLoger / MeilleursAgents / dvf — estimations indicatives
Les loyers, estimations de rendement et taux d'occupation sont fournis à titre indicatif, sur la base des données de marché disponibles à la date de cette fiche.
Ils ne constituent pas un engagement de HOME CONCEPT. À vérifier avec votre conseiller fiscal et financier.