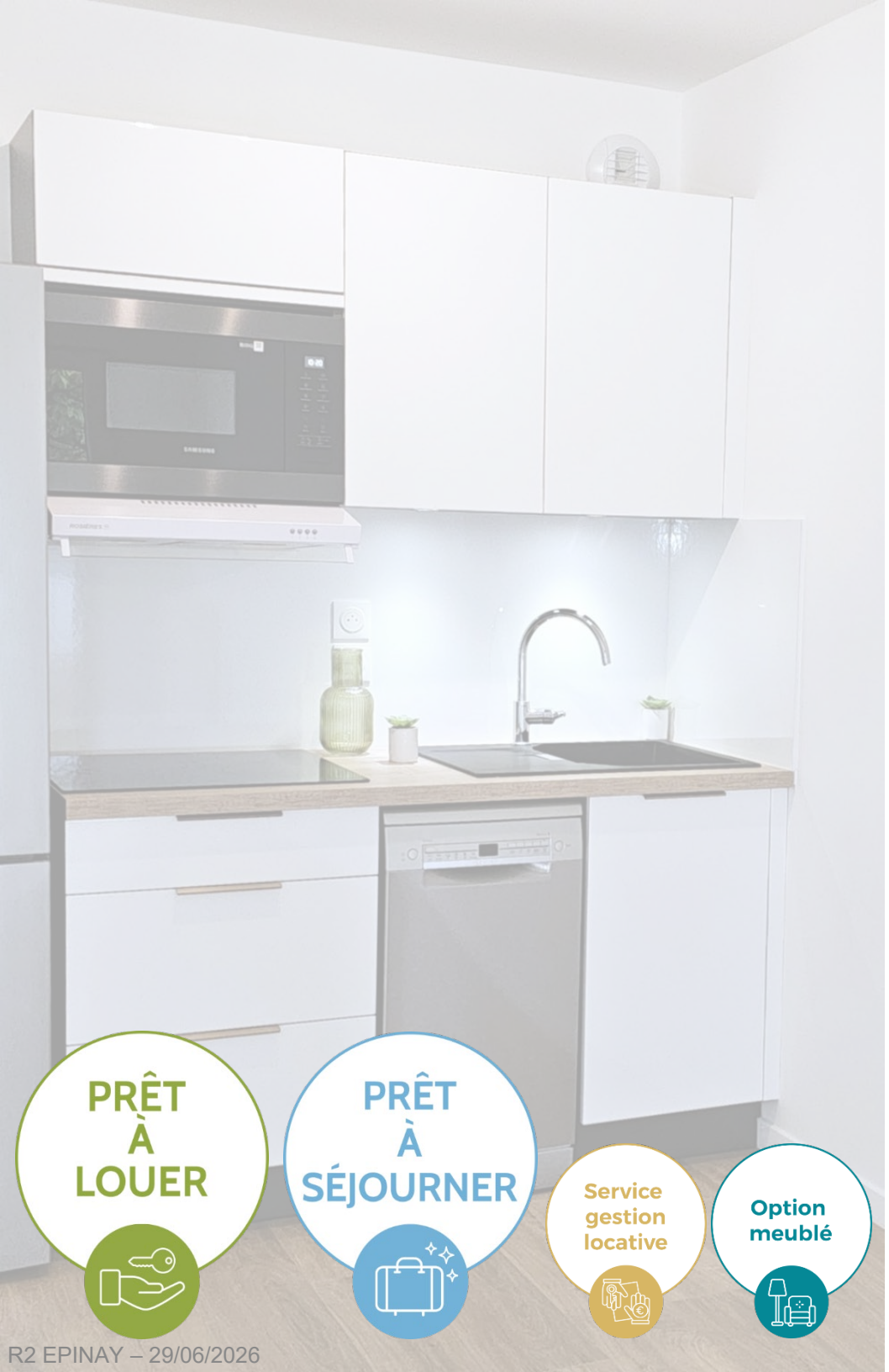


Synthèse investisseur

EPINAY-SUR-ORGE (n°R2)

206 000 €

2 pièces 46 m²

+ mezzanine 12 m²

57bis Grande Rue
91360 EPINAY-SUR-ORGE

Aménagement
Prêt à Louer
+ 6 000 €
cuisine • 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.

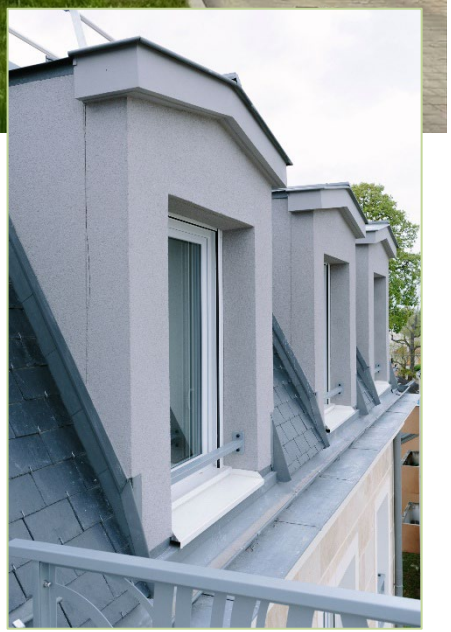
🌿 Architecture

- 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.

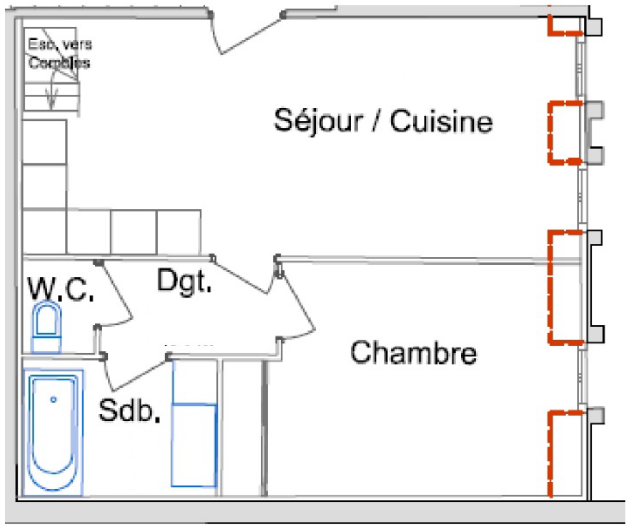


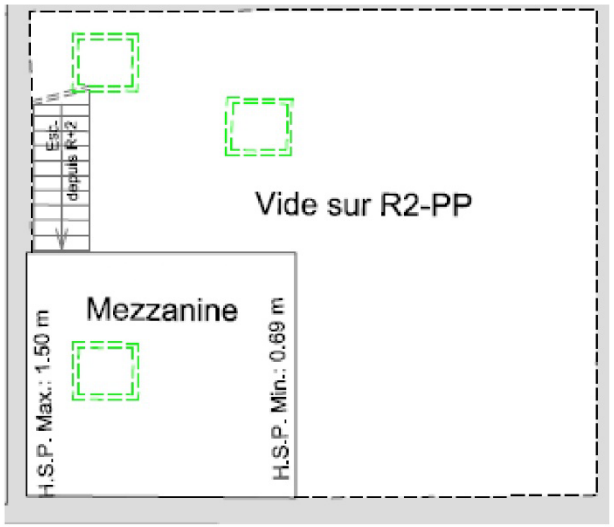


En cours de finition !



LE PLAN







HOME concept

Résidence Le 57 Bis

57 bis Grande Rue
91360 Epinay sur Orge

Appartement R2

2 pièces
2ème étage

Surface habitable	**45,60 m²**
Séjour/Cuisine	23,45 m²
Chambre	13,10 m²
Dégagement	3, 00 m²
Salle de bain	4,80 m²
WC	1,25 m²
Surface < 1,80 m	**1,45 m²**

Mezzanine	11,60 m²

25.04.2026

DESCRIPTIF LOGEMENT

LE BIEN

Type	Appartement rénové
Typologie	2 pièces
Surface	45,6 m²
Etage	2ème étage
Annexe	Mezzanine (11,60 m²)
Exposition	Nord-Est
Chauffage	Chauffage électrique individuel
Compteur eau	Compteur d'eau individuel
DPE	En cours, ok pour Jeanbrun

Prêt à Louer

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

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	206 000 €
Prix/m² pondéré	4 008 €/m²
Frais de notaire	15 450 € (ancien 7,5%)
Parking	Parking en option à 8 000 €
Aménagement Prêt à Louer	6 000 €
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	875 €/mois
Estimation loyer meublé HC	**995 €/mois**
Zone locative :	Zone A
Loyer plafond intermédiaire (Jeanbrun)	661 €/mois



COPROPRIETE

Syndic	BATIMENT SOLUTIONS
Nombre lots d'habitation :	8
Charges copropriété :	92 €/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.