MAISON VÉRÉA
AGENCE IMMOBILIÈRE

Estimation locative **de votre bien**

Appartement de 60 m² · 3 pièces

98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

Réalisé le 13 novembre 2026 pour Mme Sergent





Julien Kancel

07 88 99 66 55

julien.kancel.immobilier@gmail.com

Votre contact

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles





Notre agence

Bienvenue chez Maison Véréa, votre agence immobilière indépendante au cœur de Versailles. Née d'une passion pour la pierre et l'humain, notre agence est un lieu d'échange privilégié dédié à la réussite de tous vos projets immobiliers, qu'il s'agisse de transaction (vente et achat) ou de location (recherche de locataires et gestion locative). En tant qu'acteurs indépendants, nous privilégions la proximité et le sur-mesure. Notre couleur signature, le vert sauge, incarne la sérénité et la confiance avec lesquelles nous vous accompagnons à chaque étape. Nous mettons notre fine connaissance du marché versaillais et notre rigueur au service de la valorisation de votre patrimoine et de la sécurisation de vos revenus...

Contact

01 42 58 96 87

contact@maisonverea.fr

Suivez nous

maisonvera.fr

A la demande de

Madame Sergent

06 11 22 33 44
monique.sergent@gmail.com

15 Rue de Montreuil
78000 Versailles

Votre interlocuteur



Julien Kancel

Fort de 12 ans d'expérience en gestion locative, je suis ravi d'accompagner les propriétaires dans la gestion de leur patrimoine.

Maison Véréa est une agence immobilière enregistrée auprès des autorités compétentes. Les informations fournies sur ce site sont à titre informatif uniquement et ne constituent pas une offre contractuelle. Pour toute question concernant nos services ou pour des informations supplémentaires, veuillez nous contacter directement.

Nos services

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA









L'EXCELLENCE IMMOBILIÈRE À VOTRE SERVICE

TRANSACTION : VENTE & ACHAT

Vendez au meilleur prix, achetez en toute sérénité.

Estimation précise et data-driven : Nous analysons en temps réel les données du marché pour déterminer le juste prix de votre bien.

Mise en valeur premium : Photographies professionnelles, visites virtuelles et diffusion ciblée sur les meilleurs portails.

Accompagnement de A à Z : De la constitution du dossier à la signature de l'acte authentique chez le notaire, nous sécurisons chaque étape de votre transaction.

LOCATION & GESTION LOCATIVE

Sécurisez vos revenus, libérez-vous des contraintes.

Sélection rigoureuse des locataires : Étude approfondie des dossiers pour vous garantir des profils fiables et solvables.

Gestion administrative et technique : Rédaction des baux, états des lieux, gestion des sinistres et des interventions techniques.

Sérénité totale : Garantie des loyers impayés (GLI) pour sécuriser votre investissement sur le long terme.

SERVICE PRESTIGE & INVESTISSEMENT

L'exigence au service de l'exception.

Biens d'exception : Une approche confidentielle et sur-mesure pour la commercialisation de propriétés de prestige.

Conseil en patrimoine : Accompagnement stratégique pour optimiser la rentabilité de vos investissements immobiliers.

WWW.MAISONVEREA.COM

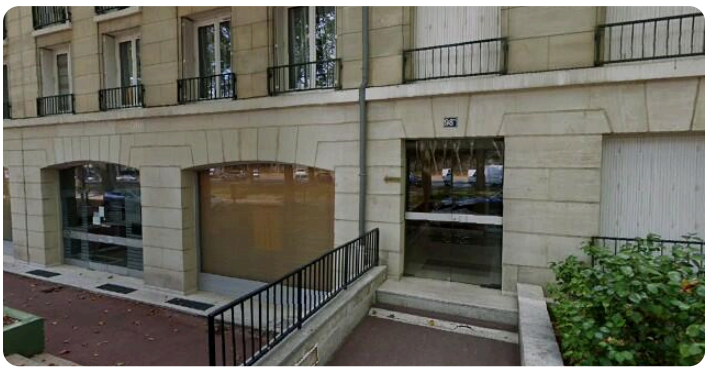


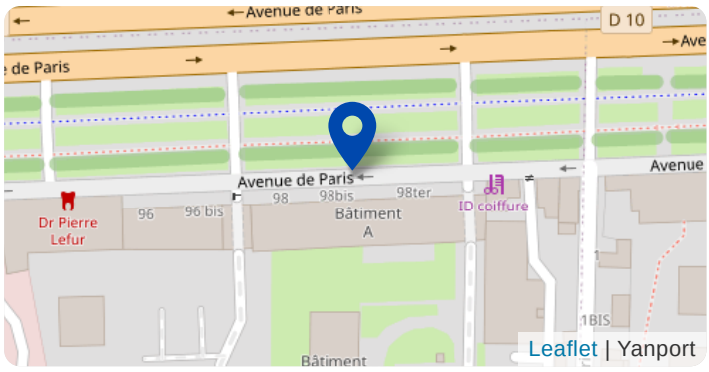
Julien Kancel
07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

Mme Sergent
13 novembre 2026

Présentation du bien

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles





Surface 59.93 m²	3 pièces	1 étage	-	2 chambres	-

Appartement 3 Pièces 60 m² à Versailles (78)

Versailles - Quartier Porchefontaine - Proche gare Porchefontaine et gare des Chantiers

Au calme, dans une résidence avec gardien au 1er étage avec ascenseur, appartement 3 pièces entièrement rénové et meublé avec soin de 60m2 comprenant: Une entrée avec placard, un espace bureau, un salon avec cuisine ouverte aménagée et équipée (Réfrigérateur, plaque, four, four à micro, hotte, lave vaisselle), deux chambres avec dressing, une salle de douche (lave-linge), des toilettes séparées.

Prestations de qualité et agencement particulièrement fonctionnel.

Chauffage et eau chaude collectifs.

Une cave et un box fermé en sous sol.

Aménagement intérieur	Aménagement extérieur	Informations complémentaires	
1 salle de bain	2 parkings	État : refait à neuf	
1 cuisine		Ascenseur	
1 cave		Ancien	
2 chambres		DPE C GES C	
		Mode de chauffage : collectif	

Points forts

1. Refait à neuf
2. Chauffage collectif
3. Ascenseur
4. Cave
5. Parking

Points à défendre

Une estimation précise nécessite une connaissance approfondie de votre bien. Localisation, état et atouts sont autant d'éléments cruciaux pour une estimation affinée.



Julien Kancel
07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

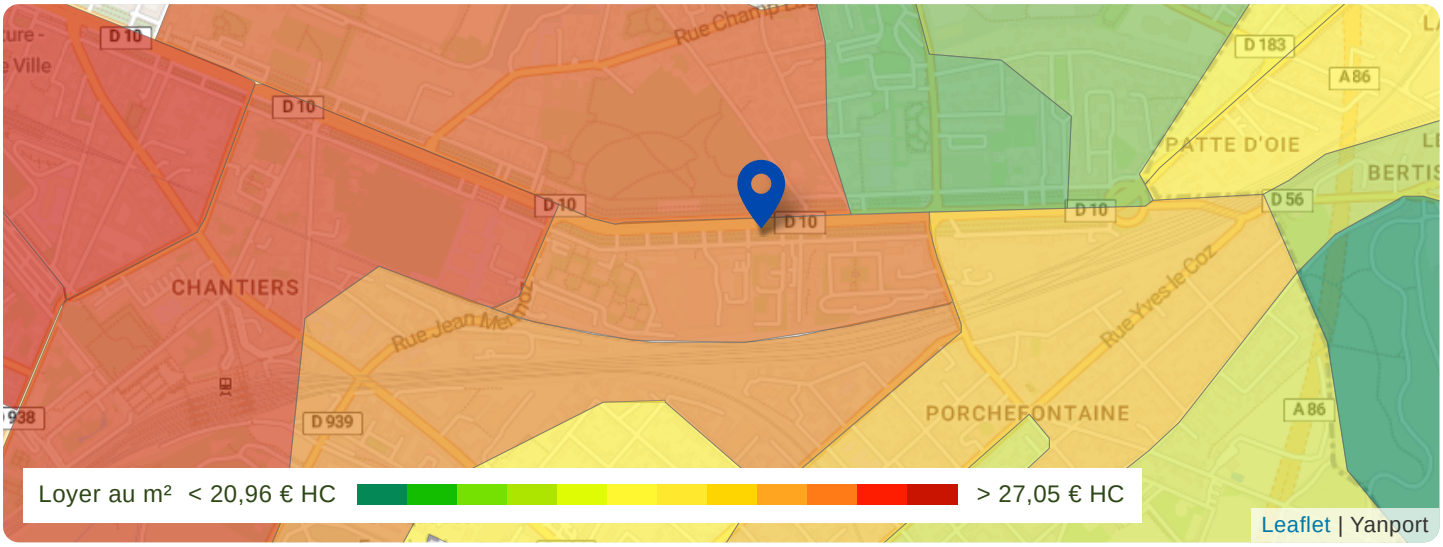
Mme Sergent
13 novembre 2026

Loyers du marché

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA

L'étude se base sur : appartement de T3 à Versailles



Calculé sur le dernier mois - Source Yanport

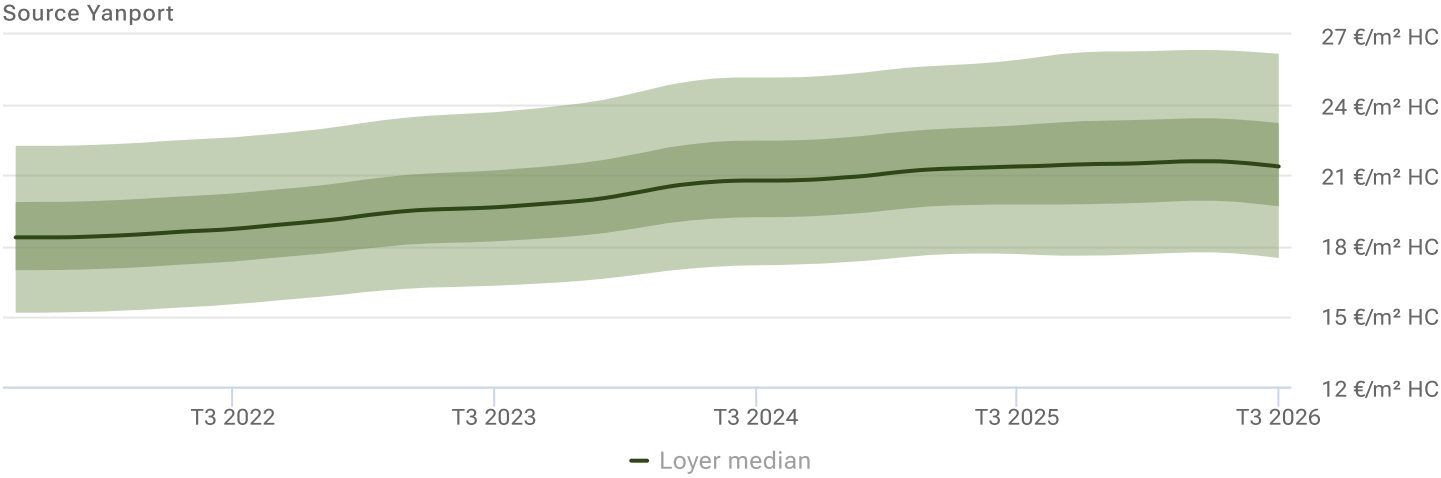
Fourchette des loyers

Calculée au T3 2026 : Source Yanport

Loyer au m² bas	Loyer au m² médian	Loyer au m² haut
19,68 €/m² HC	21,38 €/m² HC	23,23 €/m² HC

Évolution des loyers du marché

Source Yanport



Depuis 6 mois	Depuis 1 an	Depuis 2 ans
-0,8 %	-1,0 %	-0,5 %

La valeur locative de votre bien est influencée par les tendances du marché, actuellement, le marché est en baisse, enregistrant une diminution de -0.8 % au cours des six derniers mois.



Julien Kancel
07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

Mme Sergent
13 novembre 2026

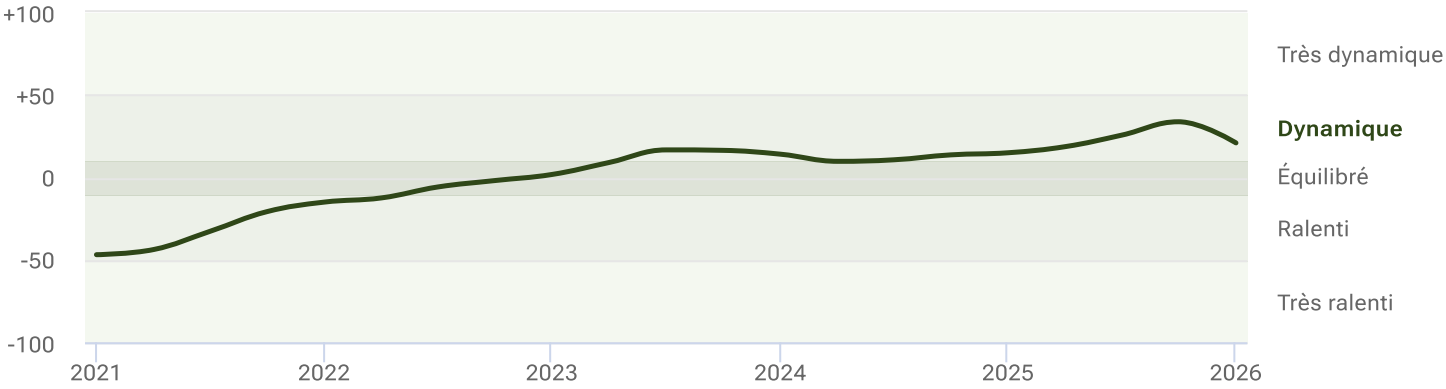
Tension locative

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

Évolution de la tension

Source Yanport

Marché dynamique



La demande dépasse l'offre, pouvant mener à des hausses de loyers et peu de délais de vacances. L'influence de la tension sur les loyers doit être modérée par les caractéristiques de votre bien.

Volume de l'offre

Nombre d'annonce sur le dernier mois

Appartement T3 en location
Secteur Versailles

103 biens

Évolution sur 1 an -34,81 %

Répartition de l'offre

T1	219 biens	34 %
T2	229 biens	35 %
T3	103 biens	16 %
T4	63 biens	10 %
> T5	32 biens	5 %

Total 646 biens -23,37 % sur 1 an

Délais de location

Durée de diffusion sur les 6 derniers mois

Les 25% les plus rapides	La médiane	Les 25% les plus lents
9 jours	27 jours	56 jours

Mesurer la tension du marché permet de fixer un loyer compétitif et d'optimiser les chances de louer rapidement votre bien en fonction de la demande actuelle.



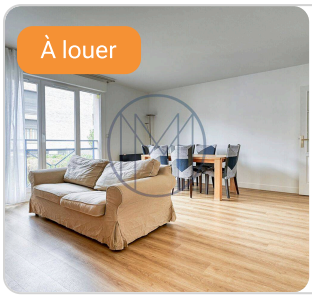
Julien Kancel
07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

Mme Sergent
13 novembre 2026

Comparables à louer

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA



il y a 11 jours

Appart. 3 p. 68 m² C

1er · 2 · P 1 · Meublé

1 320 € HC 19,54 €/m² HC

14ter Rue Saint Charles, 78000...



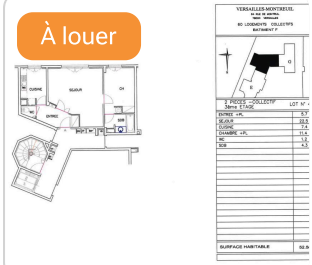
il y a 17 jours

Appart. 3 p. 56 m² D

1er · 2

1 450 € HC 25,85 €/m² HC

5 Rue des Chantiers, 78000...



il y a 2 mois

Appart. 2 p. 52 m² C

3ème · 1 · P 1 · Non meublé

1 206 € HC 23,19 €/m² HC

69 Rue de Montreuil, 78000...



il y a 10 jours

Appart. 3 p. 52 m² C

3ème · 2 · 2021 · Meublé

1 540 € HC 29,62 €/m² HC

29 Rue des Chantiers, 78000...



il y a 11 jours

Appart. 2 p. 56 m² B

3ème · 1 · 2019 · 1 · P 1

1 593 € HC 28,55 €/m² HC

52t Avenue de Saint-Cloud, 780...



il y a 20 jours

Appart. 2 p. 64 m² E

Rdc · 1 · 1 · P 2 · Non meublé

1 380 € HC 21,55 €/m² HC

6 Rue Louis Haussmann, 78000...



il y a 17 jours

Appart. 2 p. 51 m² D

4ème · 1 · 1969 · P 1 · Non meublé

903 € HC 17,71 €/m² HC

Allee des Chevaliers, 78000...



il y a un mois

Appart. 3 p. 61 m² E

Rdc · 1 · Non meublé

1 488 € HC 24,39 €/m² HC

31 Rue de l'Orangerie, 78000...



il y a un mois

Appart. 2 p. 51 m² E

2ème · 1 · P 1 · Meublé

1 350 € HC 26,37 €/m² HC

7bis Rue de Provence, 78000...



il y a 20 jours

Appart. 2 p. 54 m² D

1er · 1 · 1 · P 2 · Non meublé

1 279 € HC 23,69 €/m² HC

8ter Rue Monseigneur Gibier,...

MOYENNE DE LA SELECTION

24,05 €/m² HC

LOYER BAS

17,71 €/m² HC

LOYER HAUT

29,62 €/m² HC



Julien Kancel

07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

Mme Sergent

13 novembre 2026

Comparables loués

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA



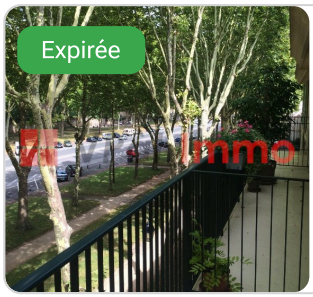
il y a 20 jours

Appart. 2 p. 61 m² C

1er | 1 | 1 | 1 | Non meublé

1 432 € HC 23,48 €/m² HC

1 Rue Pasteur, 78000 Versailles



il y a 3 mois

Appart. 2 p. 59 m² C

3ème | 1 | 1974 | 1 | 1 | Meublé

1 410 € HC 23,88 €/m² HC

94 Avenue de Paris, 78000...



il y a 13 jours

Appart. 3 p. 66 m² D

9ème | 2 | 1959 | 1 | 1

1 245 € HC 18,97 €/m² HC

78000 Versailles



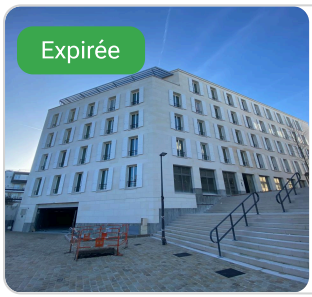
il y a un mois

Appart. 2 p. 62 m² E

3ème | 1 | 1 | Non meublé

1 007 € HC 16,32 €/m² HC

84 Avenue de Paris, 78000...



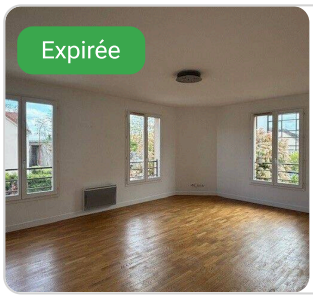
il y a 3 mois

Appart. 2 p. 51 m² C

1er | 2 | 2023 | 1 | 1

1 354 € HC 26,55 €/m² HC

2 Allée de la Providence, 78000...



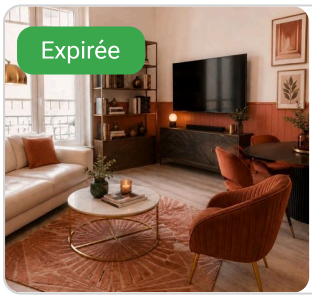
il y a 6 mois

Appart. 3 p. 67 m² C

1er | 2 | 1 | Non meublé

1 158 € HC 17,20 €/m² HC

56 Rue Molière, 78000 Versailles



il y a 2 mois

Appart. 3 p. 58 m² D

Rdc | 2 | 1900 | Non meublé

1 700 € HC 29,31 €/m² HC

1 Rue Saint-Fiacre, 78000...



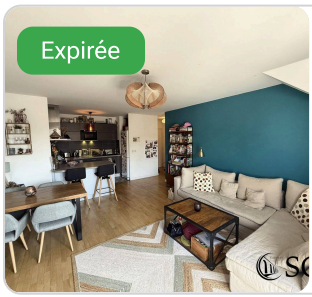
il y a 2 mois

Appart. 2 p. 54 m² E

4ème | 1 | 1970 | 1 | Meublé

1 110 € HC 20,50 €/m² HC

10 Residence de la Roseraie,...



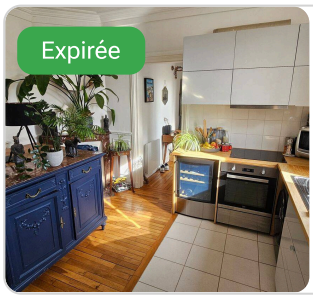
il y a 2 mois

Appart. 3 p. 62 m² C

3ème | 2 | 2011 | 1 | 3 | Meublé

1 330 € HC 21,35 €/m² HC

2 Rue du Haras, 78530 Buc



il y a 2 mois

Appart. 3 p. 63 m² F

3ème | 2 | Non meublé

1 303 € HC 20,68 €/m² HC

14 Rue Richaud, 78000 Versailles

MOYENNE DE LA SELECTION

21,82 €/m² HC

LOYER BAS

16,32 €/m² HC

LOYER HAUT

29,31 €/m² HC

Julien Kancel

07 88 99 66 55 · julien.kancel.immobilier@gmail.com

Mme Sergent

13 novembre 2026

Règlementations

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA

Logement décent

Surface habitable du bien (>9m²)	59.93 m²
État du bien	Refait à neuf
Performance énergetique	DPE C

Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

Lien vers la loi

Encadrement des loyers

Situé dans une zone tendue	Oui
Le loyer est plafonné	Non

En zone tendue, la fixation du loyer est encadrée. Le montant du loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé en fonction de l'Indice de référence des loyers (IRL). Sous certaines conditions, des exceptions permettent au bailleur de fixer le loyer au-delà.

L'encadrement des loyers est un dispositif juridique de plafonnement du loyer s'appliquant dans certaines communes situées en zones tendues. Pour ces caractéristiques, le dernier arrêté préfectoral applicable fournit les valeurs suivantes :

Loyer de référence : -
Minoré : - soit -
Majoré : - soit -

Lien vers la loi

Permis de louer

Situé dans une zone concernée	Oui

Le permis de louer a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014. Elle permet au propriétaire (bailleur) de demander une autorisation de mise en location du logement qui se situe dans un secteur géographique concerné.

Lien vers la loi

Loi Pinel

Zonage Pinel de la commune	-
Surface habitable pondérée	- m²
Plafond des loyers de la zone	- €/m²
Loyer maximal autorisé	- €

Le dispositif Pinel permet aux particuliers investissant dans des logements neufs destinés à la location, de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu, sous conditions.

Lien vers la loi

Conclusion

Appartement · 98ter Avenue de Paris, 78000 Versailles

MAISON VÉRÉA

Recommandations

L'évaluation de votre appartement repose sur une étude rigoureuse combinant l'analyse du marché immobilier local, les loyers pratiqués pour des biens aux caractéristiques similaires et l'attractivité de votre secteur. Cette approche nous permet de définir un positionnement stratégique pour optimiser votre mise en location dans les meilleures conditions.

L'état refait à neuf de votre bien constitue un atout précieux qui impacte positivement sa valeur locative. Cette qualité de rénovation est particulièrement recherchée par les potentiels locataires, car elle garantit un confort immédiat et limite les risques de vacance locative. Ces prestations distinguent nettement votre appartement des autres offres disponibles sur le marché actuel.

En tenant compte de l'ensemble de ces facteurs et de l'expertise métier, je vous conseille de fixer le loyer hors charges de votre bien à 1370 €.

Notre estimation

Loyer H.C.	1 370 € 23 €/m²
Charges mensuelles	190 €
Loyer C.C.	1 560 € 26 €/m²



Julien Kancel
Conseiller locatif
07 88 99 66 55
julien.kancel.immobilier@gmail.com | Suivez-moi

MAISON VÉRÉA

Ce document a été réalisé par l'agence Maison Véréa à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com.

Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel. Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière.