



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

VILLAS GABRIEL
RUE GASTON GALLIMARD / RUE CORNIER
14910 BENERVILLE SUR MER
Date de livraison : T4 2028

Demandeur : VINCI IMMOBILIER
Date de validation : 06/03/2026

Réf.L166562

L'IMMOBILIER NEUF SUR MESURE



Première région française pour la part de l'industrie dans sa valeur ajoutée (21% contre 14% au niveau national), la Normandie a fortement investi dans la production d'électricité et d'énergies renouvelables (1er potentiel français). Territoire d'expérimentation et d'innovation, la Normandie est, notamment, la première « silver région » de France avec le développement de biens et de services à destination des personnes âgées..

Atouts

La richesse de ses territoires et **produits agricoles**.

La **qualité de ses espaces naturels** fait de la Normandie une destination privilégiée pour le tourisme vert et escapades balnéaires authentiques et diversifiées.

Plusieurs sites inscrits au **patrimoine mondial** de l'UNESCO :

- Mont Saint-Michel et sa baie comptent parmi les sites touristiques les plus visités de France ;

- villes : centre-ville du Havre, tapisserie de Bayeux...

Le **tourisme de mémoire** avec les plages du Débarquement et de nombreux lieux dédiés à la 2e Guerre mondiale (Mémorial de Caen)

Secteurs clés et performances



Énergie :

- 11 % de la production française d'électricité (3 centres nucléaires de production d'électricité)
- 1^{er} potentiel français pour les énergies marines renouvelables.



L'industrie représente 21% de la valeur ajoutée et occupe 23 % des emplois régionaux.



Nombreuses implantations de grands groupes : Total, Exxon, Mobil, l'usine de retraitement de la Hague, grandes usines automobiles (Renault) et aéronautiques (Safran, Thales Aerospace).



Bassin historique en métallurgie.



4 pôles de compétitivité.

La population



389

habitants

-2,0 %

Variation annuelle moyenne
de 2016 à 2022

Le logement



1 365

Logements

16,3 %

Résidences principales

82,0 %

Résidences secondaires

1,7 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce

6,9 %

2 pièces

23,0 %

3 pièces

22,9 %

4 pièces

15,2 %

Maison

34,1 %



65,7 %

Appartements

68,3 %

Propriétaires

28,4 %

Locataires

10,0 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

69,9 % actifs

5,9 % chômeurs

7,8 % retraités

112

emplois dans la zone

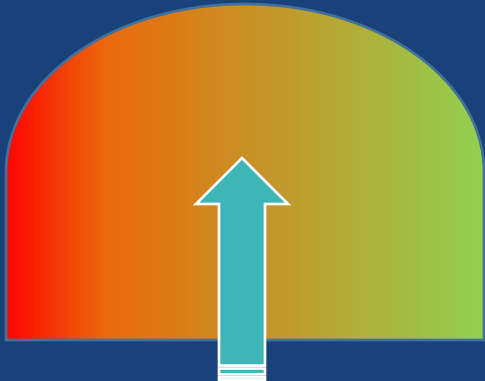
Médiane du revenu

26 170 €

Niveau du budget des locataires

Équilibré

Faible



Fort

Catégories socio-professionnelles

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités



Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs



Répartition de la population par âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années
65+ **+9.1%**



Indicateurs complémentaires
évaluation MEUBLÉ

Nombre d'entreprises : **112**

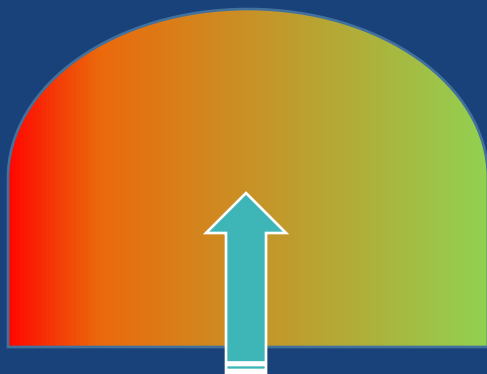
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ⓘ

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	20 (7%)	27 jours	1779 (36%)	23 jours
2	87 (32%)	54 jours	1647 (33%)	20 jours
3	104 (38%)	48 jours	1002 (20%)	25 jours
4	54 (20%)	39 jours	347 (7%)	34 jours
5+	7 (3%)	-	215 (4%)	37 jours

Niveau de location

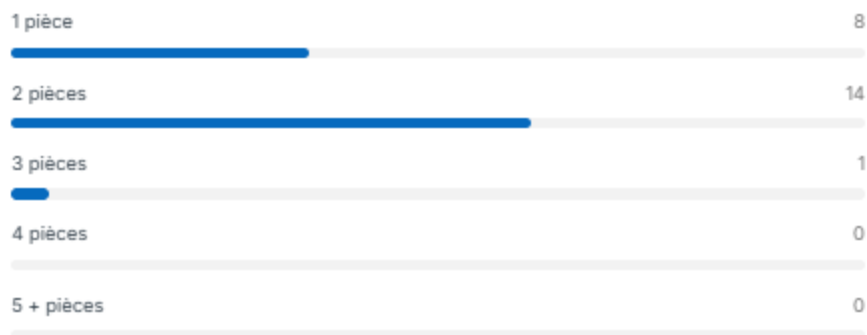
Difficile



Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



● Annonces

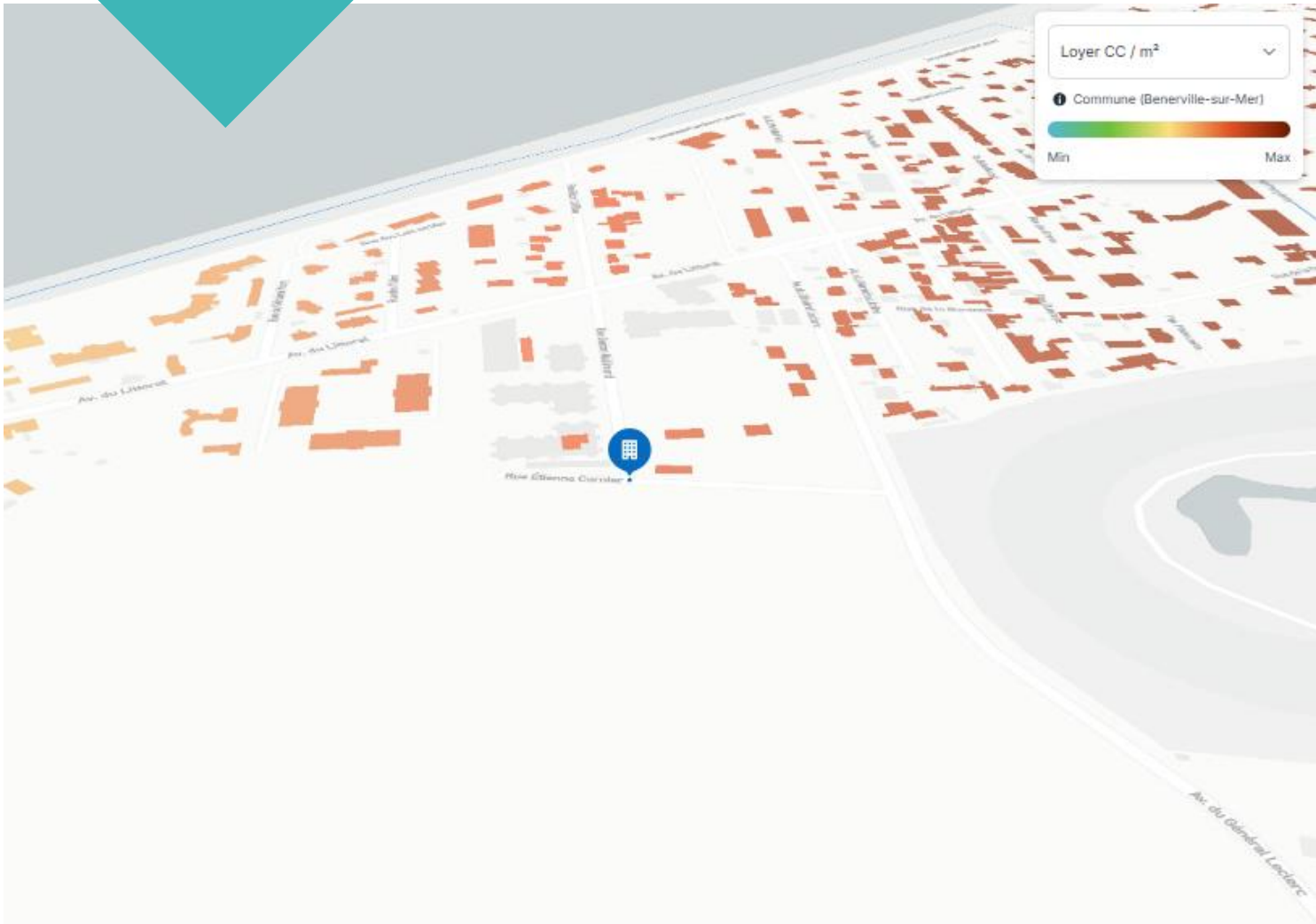
Surface mediane en fonction du nombre de pièces



● Annonces

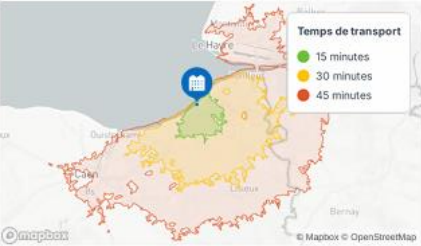
— Surface

COTE QUARTIER



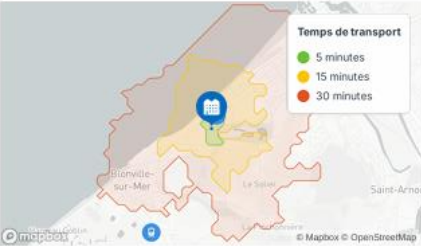
Accessibilité

Voiture

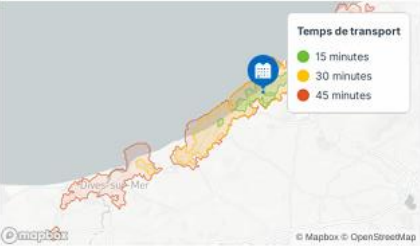


Autoroute 10.4 km

À pied

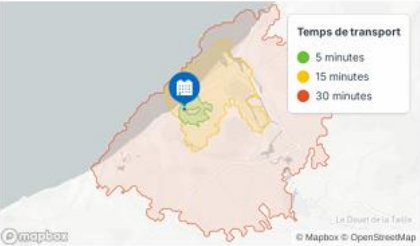


Transport public

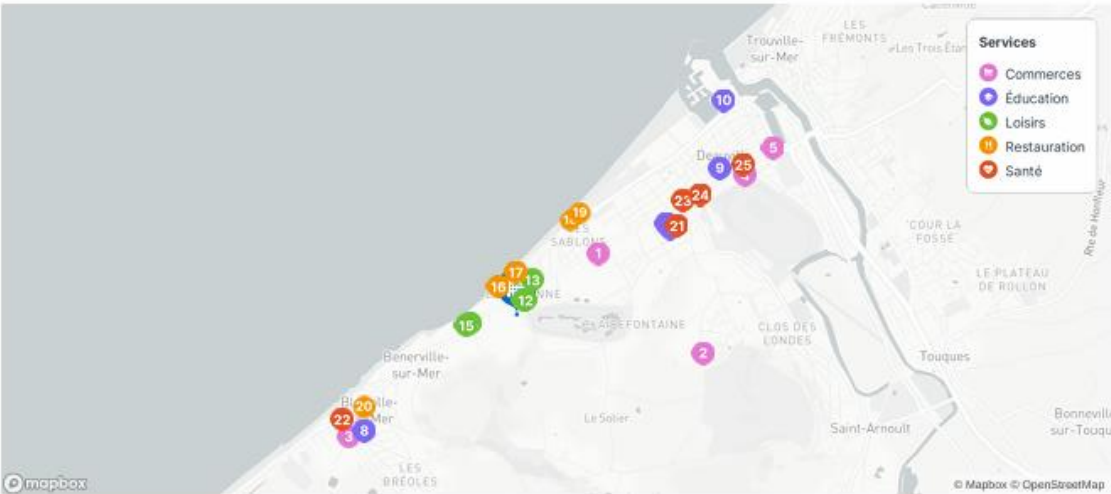


Gare Blonville-sur-Mer - Benerville 2 km
Bus Benerville-sur-Mer - Garenne 251 m
Tram La Plage 16.7 km

Vélo



Le projet et son environnement



3.2 Commerces

1 Carrefour Market	914 m
2 Épicerie	1.7 km
3 Coccimarket	1.8 km
4 Carrefour Market	2.4 km
5 Le Petit Casino	2.7 km

2.5 Éducation

6 Institut de formation d'aide ...	1.6 km
7 Lycée professionnel privé ...	1.6 km
8 École primaire Charlemagne	1.7 km
9 École élémentaire Fracasse	2.2 km
10 Lycée général André Maurois	2.7 km

4.2 Loisirs

11 Sport	159 m
12 Sport	164 m
13 Sport	362 m
14 Sport	420 m
15 Parc	456 m

3.7 Restauration

16 Les ammonites	315 m
17 Sunset Beach	401 m
18 La Paillote	963 m
19 La Villa sur la Plage	1.1 km
20 L'Epi d'Or	1.6 km

3.2 Santé

21 Polyclinique Deauville	1.6 km
22 Pharmacie Centrale	1.8 km
23 Pharmacie de l'Eglise	1.8 km
24 Vétérinaire	2 km
25 Bruno de la Provôté	2.4 km

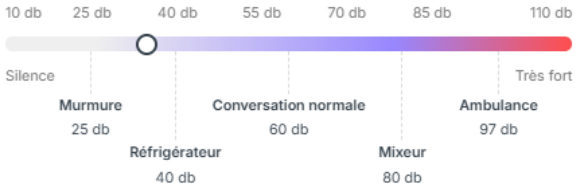
Bruit



Quartier calme

A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 35 dB

Niveaux de bruit



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T1	24 m²	530 €	29 m²	690 €
T2	37 m²	655 €	48 m²	900 €
T3	61 m²	920 €	68 m²	1 115 €
T4	93 m²	1 215 €	95 m²	1 425 €
T5	115 m²	1 460 €	121 m²	1 740 €

*1 garage : 100 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ

NOTRE AVIS

Bénerville-sur-Mer est une petite commune située dans le département du Calvados, en région Normandie, sur la côte de la Manche. Elle se trouve à proximité de la célèbre station balnéaire de Deauville et fait partie de la Côte Fleurie, une zone touristique réputée pour ses plages. Le projet est sur la rue Étienne Cornier, dans un quartier résidentiel calme proche du centre et de la mer. Les commerces de proximité sont limités dans la commune, mais on peut trouver une boulangerie et quelques services. Pour davantage de magasins, supermarchés et restaurants, les habitants se rendent souvent à Deauville ou à Touques, situées à quelques kilomètres. Concernant les transports, les axes routiers principaux sont rapidement accessibles. La gare la plus proche est celle de Trouville-Deauville, située à environ 3 à 4 km, qui permet de se déplacer vers d'autres villes de Normandie et vers Paris. Pour les écoles, les élèves fréquentent les établissements situés dans les communes voisines comme Deauville, Trouville-sur-Mer ou Tourgéville, où l'on trouve des écoles maternelles, primaires, collèges et lycées. Ce paramètre peut être un frein pour la commercialisation des grandes typologies car cela ne facilite pas le quotidien des familles.

Le marché locatif de Bénerville-sur-Mer est relativement limité car la commune est petite et très touristique. La majorité des logements sont des résidences secondaires (environ 82 %), ce qui réduit l'offre disponible à l'année. Il y a cependant un peu plus de 28% de locataires. Le marché est donc restreint mais attractif. La demande est forte sur les locations en nu et elle émane des profils suivants : jeunes actifs, retraités. Les candidats-locataires à cibler sont notamment les travailleurs du secteur de l'hôtellerie. Pour ce qui est du marché en meublé, la demande est très faible et nous ne conseillons pas cette version de commercialisation.



EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1004	A	RDC	28,29	(1)			33,11			
☒	1107	A	1	28,90	(1)					4,02	
☒	1207	A	2	28,90	(2)					4,02	
Moyenne:				28,70							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
595,00 €	80,00 €	675,00 €	23,86
585,00 €	80,00 €	665,00 €	23,01
595,00 €	100,00 €	695,00 €	24,05
591,67 €	86,67 €	678,33 €	23,64 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1001	A	RDC	47,38	(2)						
☒	1002	A	RDC	50,32	(2)			48,00			
☒	1104	A	1	45,52	(2)					5,85	
☒	1105	A	1	49,06	(2)					5,85	
☒	1204	A	2	45,52	(2)					5,85	
☒	1205	A	2	49,06	(2)					5,85	
☒	1304	A	3	44,39	(2)					5,85	
☒	2003	B	RDC	48,11	(2)			94,51			
☒	2006	B	RDC	42,07	(2)			65,15			
☒	2007	B	RDC	56,25	(2)			64,51			
Moyenne:				47,77							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
760,00 €	100,00 €	860,00 €	18,15
820,00 €	100,00 €	920,00 €	18,28
770,00 €	100,00 €	870,00 €	19,11
800,00 €	100,00 €	900,00 €	18,34
780,00 €	100,00 €	880,00 €	19,33
810,00 €	100,00 €	910,00 €	18,55
765,00 €	100,00 €	865,00 €	19,49
830,00 €	100,00 €	930,00 €	19,33
750,00 €	100,00 €	850,00 €	20,20
890,00 €	100,00 €	990,00 €	17,6
797,50 €	100,00 €	897,50 €	18,84 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1101	A	1	65,81	(2)					5,85	
☒	1102	A	1	64,11	(2)					5,51	
☒	1103	A	1	76,42	(2)					5,51	
☒	1201	A	2	65,81	(2)					5,85	
☒	1202	A	2	64,11	(2)					5,51	
☒	1203	A	2	76,42	(2)					5,51	
☒	1301	A	3	63,10	(2)					5,85	
☒	1302	A	3	53,95	(2)					5,51	
☒	1303	A	3	75,63	(2)					5,51	
☒	1305	A	3	68,59	(2)					5,85	
☒	2001	B	RDC	73,29	(2)			77,85			
☒	2002	B	RDC	71,33	(2)			104,94			
☒	2005	B	RDC	61,48	(2)			65,68			
☒	2101	B	1	73,27	(2)					5,85	
☒	2102	B	1	70,59	(2)					5,51	
☒	2103	B	1	70,59	(2)					5,53	
☒	2104	B	1	72,78	(2)					5,86	
Moyenne:				68,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
980,00 €	100,00 €	1 080,00 €	16,41
960,00 €	100,00 €	1 060,00 €	16,53
1 080,00 €	100,00 €	1 180,00 €	15,44
990,00 €	100,00 €	1 090,00 €	16,56
970,00 €	100,00 €	1 070,00 €	16,69
1 090,00 €	100,00 €	1 190,00 €	15,57
965,00 €	100,00 €	1 065,00 €	16,88
875,00 €	100,00 €	975,00 €	18,07
1 095,00 €	100,00 €	1 195,00 €	15,80
1 025,00 €	100,00 €	1 125,00 €	16,40
1 075,00 €	100,00 €	1 175,00 €	16,03
1 070,00 €	100,00 €	1 170,00 €	16,40
950,00 €	100,00 €	1 050,00 €	17,08
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	15,70
1 030,00 €	100,00 €	1 130,00 €	16,01
1 030,00 €	100,00 €	1 130,00 €	16,01
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	15,80
1014,29 €	100,00 €	1114,29 €	16,32 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	2105	B	1	61,34	(2)					5,89	
☒	2106	B	1	70,26	(2)					5,45	
☒	2201	B	2	73,27	(2)					5,85	
☒	2202	B	2	70,59	(2)					5,51	
☒	2203	B	2	70,59	(2)					5,53	
☒	2204	B	2	72,78	(2)					5,86	
☒	2205	B	2	61,34	(2)					5,89	
☒	2206	B	2	70,26	(2)					5,45	
☒	2301	B	3	69,99	(2)					5,85	
☒	2303	B	3	69,89	(2)					5,85	
☒	2304	B	3	59,05	(2)					5,87	
Moyenne:				68,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
930,00 €	100,00 €	1 030,00 €	16,79
1 020,00 €	100,00 €	1 120,00 €	15,94
1 060,00 €	100,00 €	1 160,00 €	15,83
1 040,00 €	100,00 €	1 140,00 €	16,15
1 040,00 €	100,00 €	1 140,00 €	16,15
1 060,00 €	100,00 €	1 160,00 €	15,94
940,00 €	100,00 €	1 040,00 €	16,95
1 030,00 €	100,00 €	1 130,00 €	16,08
1 035,00 €	100,00 €	1 135,00 €	16,22
1 035,00 €	100,00 €	1 135,00 €	16,24
925,00 €	100,00 €	1 025,00 €	17,36
1014,29 €	100,00 €	1114,29 €	16,32 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1003	A	RDC	92,46	(2)			173,32			
☒	1106	A	1	92,46	(2)					11,00	
☒	1206	A	2	92,46	(2)					11,00	
☒	1306	A	3	95,42	(2)					11,02	
☒	2004	B	RDC	90,94	(2)			95,29			
☒	2107	B	1	107,61	(2)					11,36	
☒	2207	B	2	107,60	(2)					11,36	
☒	2302	B	3	84,78	(2)					53,20	
Moyenne:				95,47							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 350,00 €	100,00 €	1 450,00 €	15,68
1 270,00 €	100,00 €	1 370,00 €	14,82
1 280,00 €	100,00 €	1 380,00 €	14,93
1 315,00 €	100,00 €	1 415,00 €	14,83
1 295,00 €	100,00 €	1 395,00 €	15,34
1 430,00 €	100,00 €	1 530,00 €	14,22
1 440,00 €	100,00 €	1 540,00 €	14,31
1 235,00 €	100,00 €	1 335,00 €	15,75
1326,88 €	100,00 €	1426,88 €	14,98 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	2305	B	3	120,53	(2)				53,02	5,85	
Moyenne:				120,53							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 640,00 €	100,00 €	1 740,00 €	14,44
1640,00 €	100,00 €	1740,00 €	14,44 €





EXPERTISE LOCATIVE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER

Livraison : 2028 T4

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)

La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)

Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	EL028052 - 1 Parking sous-sol	80,00 €
(2)	EL028052 - 1 Garage	100,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA

Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Normandie.



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

1 pièce

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1004	A	RDC	28,29	(1)			33,11			
☒	1107	A	1	28,90	(1)					4,02	
☒	1207	A	2	28,90	(2)					4,02	
Moyenne:				28,70							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
655,00 €	80,00 €	735,00 €	25,98
645,00 €	80,00 €	725,00 €	25,09
655,00 €	100,00 €	755,00 €	26,12
651,67 €	86,67 €	738,33 €	25,73 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1001	A	RDC	47,38	(2)						
☒	1002	A	RDC	50,32	(2)			48,00			
☒	1104	A	1	45,52	(2)					5,85	
☒	1105	A	1	49,06	(2)					5,85	
☒	1204	A	2	45,52	(2)					5,85	
☒	1205	A	2	49,06	(2)					5,85	
☒	1304	A	3	44,39	(2)					5,85	
☒	2003	B	RDC	48,11	(2)			94,51			
☒	2006	B	RDC	42,07	(2)			65,15			
☒	2007	B	RDC	56,25	(2)			64,51			
Moyenne:				47,77							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
840,00 €	100,00 €	940,00 €	19,84
900,00 €	100,00 €	1 000,00 €	19,87
850,00 €	100,00 €	950,00 €	20,87
880,00 €	100,00 €	980,00 €	19,98
860,00 €	100,00 €	960,00 €	21,09
890,00 €	100,00 €	990,00 €	20,18
845,00 €	100,00 €	945,00 €	21,29
910,00 €	100,00 €	1 010,00 €	20,99
830,00 €	100,00 €	930,00 €	22,11
970,00 €	100,00 €	1 070,00 €	19,02
877,50 €	100,00 €	977,50 €	20,52 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1101	A	1	65,81	(2)					5,85	
☒	1102	A	1	64,11	(2)					5,51	
☒	1103	A	1	76,42	(2)					5,51	
☒	1201	A	2	65,81	(2)					5,85	
☒	1202	A	2	64,11	(2)					5,51	
☒	1203	A	2	76,42	(2)					5,51	
☒	1301	A	3	63,10	(2)					5,85	
☒	1302	A	3	53,95	(2)					5,51	
☒	1303	A	3	75,63	(2)					5,51	
☒	1305	A	3	68,59	(2)					5,85	
☒	2001	B	RDC	73,29	(2)			77,85			
☒	2002	B	RDC	71,33	(2)			104,9			
☒	2005	B	RDC	61,48	(2)			65,68			
☒	2101	B	1	73,27	(2)					5,85	
☒	2102	B	1	70,59	(2)					5,51	
☒	2103	B	1	70,59	(2)					5,53	
☒	2104	B	1	72,78	(2)					5,86	
☒	2105	B	1	61,34	(2)					5,89	
Moyenne:				68,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 080,00 €	100,00 €	1 180,00 €	17,93
1 060,00 €	100,00 €	1 160,00 €	18,09
1 180,00 €	100,00 €	1 280,00 €	16,75
1 090,00 €	100,00 €	1 190,00 €	18,08
1 070,00 €	100,00 €	1 170,00 €	18,25
1 190,00 €	100,00 €	1 290,00 €	16,88
1 065,00 €	100,00 €	1 165,00 €	18,46
975,00 €	100,00 €	1 075,00 €	19,93
1 195,00 €	100,00 €	1 295,00 €	17,12
1 125,00 €	100,00 €	1 225,00 €	17,86
1 175,00 €	100,00 €	1 275,00 €	17,40
1 170,00 €	100,00 €	1 270,00 €	17,80
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	18,71
1 150,00 €	100,00 €	1 250,00 €	17,06
1 130,00 €	100,00 €	1 230,00 €	17,42
1 130,00 €	100,00 €	1 230,00 €	17,42
1 150,00 €	100,00 €	1 250,00 €	17,18
1 030,00 €	100,00 €	1 130,00 €	18,42
1114,29 €	100,00 €	1214,29 €	17,79 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	2106	B	1	70,26	(2)					5,45	
☒	2201	B	2	73,27	(2)					5,85	
☒	2202	B	2	70,59	(2)					5,51	
☒	2203	B	2	70,59	(2)					5,53	
☒	2204	B	2	72,78	(2)					5,86	
☒	2205	B	2	61,34	(2)					5,89	
☒	2206	B	2	70,26	(2)					5,45	
☒	2301	B	3	69,99	(2)					5,85	
☒	2303	B	3	69,89	(2)					5,85	
☒	2304	B	3	59,05	(2)					5,87	
Moyenne:				68,45							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 120,00 €	100,00 €	1 220,00 €	17,36
1 160,00 €	100,00 €	1 260,00 €	17,20
1 140,00 €	100,00 €	1 240,00 €	17,57
1 140,00 €	100,00 €	1 240,00 €	17,57
1 160,00 €	100,00 €	1 260,00 €	17,31
1 040,00 €	100,00 €	1 140,00 €	18,58
1 130,00 €	100,00 €	1 230,00 €	17,51
1 135,00 €	100,00 €	1 235,00 €	17,65
1 135,00 €	100,00 €	1 235,00 €	17,67
1 025,00 €	100,00 €	1 125,00 €	19,05
1114,29 €	100,00 €	1214,29 €	17,79 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	1003	A	RDC	92,46	(2)			173,3			
☒	1106	A	1	92,46	(2)					11,00	
☒	1206	A	2	92,46	(2)					11,00	
☒	1306	A	3	95,42	(2)					11,02	
☒	2004	B	RDC	90,94	(2)			95,29			
☒	2107	B	1	107,61	(2)					11,36	
☒	2207	B	2	107,60	(2)					11,36	
☒	2302	B	3	84,78	(2)					53,20	
Moyenne:				95,47							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 480,00 €	100,00 €	1 580,00 €	17,09
1 400,00 €	100,00 €	1 500,00 €	16,22
1 410,00 €	100,00 €	1 510,00 €	16,33
1 445,00 €	100,00 €	1 545,00 €	16,19
1 425,00 €	100,00 €	1 525,00 €	16,77
1 560,00 €	100,00 €	1 660,00 €	15,43
1 570,00 €	100,00 €	1 670,00 €	15,52
1 365,00 €	100,00 €	1 465,00 €	17,28
1456,88 €	100,00 €	1556,88 €	16,35 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

5 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	2305	B	3	120,53	(2)				53,02	5,85	
Moyenne:				120,53							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 800,00 €	100,00 €	1 900,00 €	15,76
1800,00 €	100,00 €	1900,00 €	15,76 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

VILLAS GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / BENERVILLE SUR MER
Livraison : 2028 T4

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)
La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)
Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	ELM028053 - 1 Parking sous-sol	80,00 €
(2)	ELM028053 - 1 Garage	100,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Normandie.



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA NORMANDIE

VOTRE CONTACT FONCIA

Valérie BERNEISE

06 25 88 07 26

valerie.berneise@foncia.com

FONCIA



+ de 600
agences



+ de 2 millions
de clientes et clients



+ de 350 000
biens en gestion locative



foncia.com
2 millions de visites
par mois



PACK INVESTISSEUR

Une solution dédiée Gestion locative

FONCIA,
ce sont 600 agences de proximité
et une filiale dédiée au Neuf pour votre investissement



En Nu



En Meublé

3 mandats = 3 niveaux de garanties



Gestion
locative



Gestion
locative
+ Garantie Loyers
Impayés



Gestion locative
+ Garantie Loyers
Impayés
+ Garantie
d'occupation*
(carence et vacance
locatives)

*sous réserve de validation FONCIA

+ 3 Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr

WWW.FONCIA.COM