



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

COUR GABRIEL
3 BOULEVARD DUNOIS
14000 CAEN
Date de livraison : T3 2028

Demandeur : VINCI IMMOBILIER
Date de validation : 17/12/2025

Réf. F167254

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



108 398 habitants 0,5 % Variation annuelle moyenne de 2016 à 2022

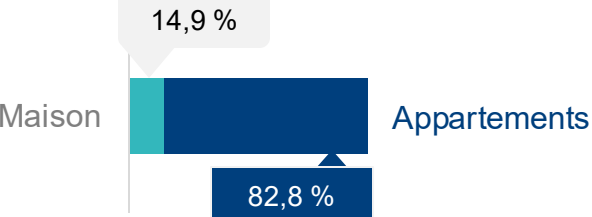
Le logement



70 873 Logements 87,6 % Résidences principales
3,6 % Résidences secondaires
8,8 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	18,3 %
2 pièces	24,5 %
3 pièces	25,1 %
4 pièces	16,4 %



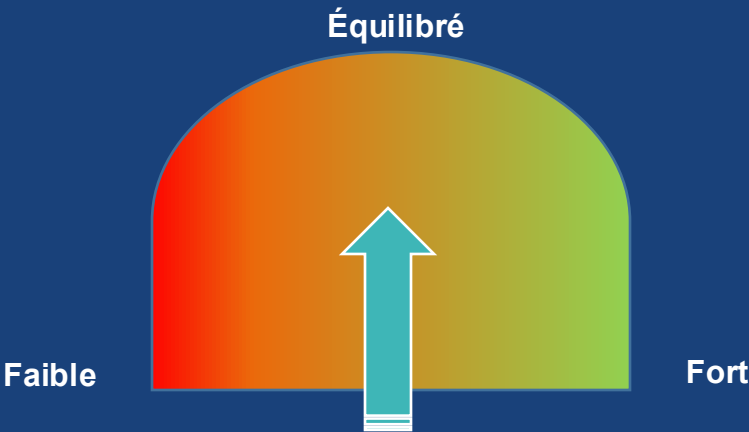
29,8 % Propriétaires
68,2 % Locataires
20,8 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

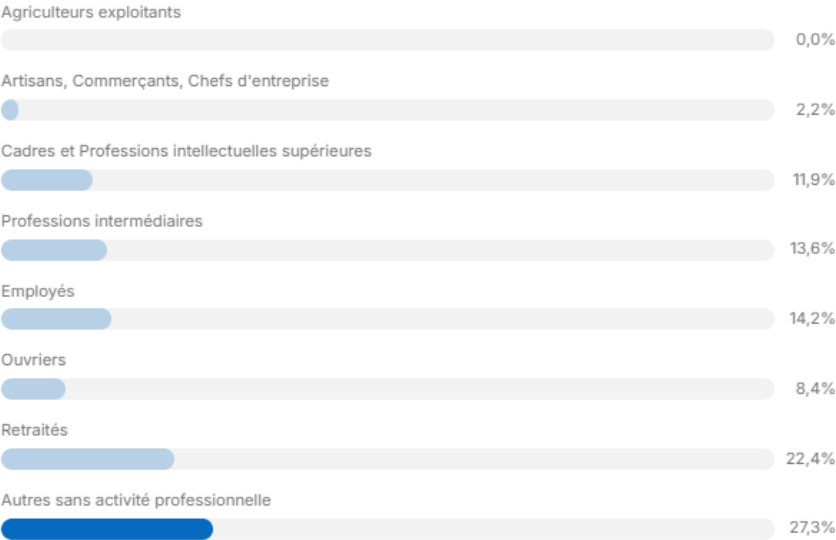
56,1 % actifs
10,0 % chômeurs
3,5 % retraités
77 823 emplois dans la zone
Médiane du revenu 21 600 €

Niveau du budget des locataires

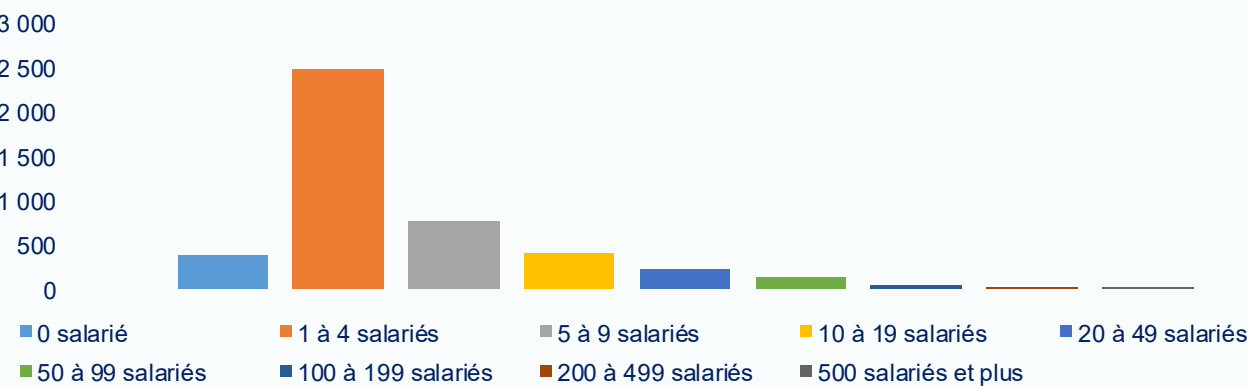


Catégories socio-professionnelles

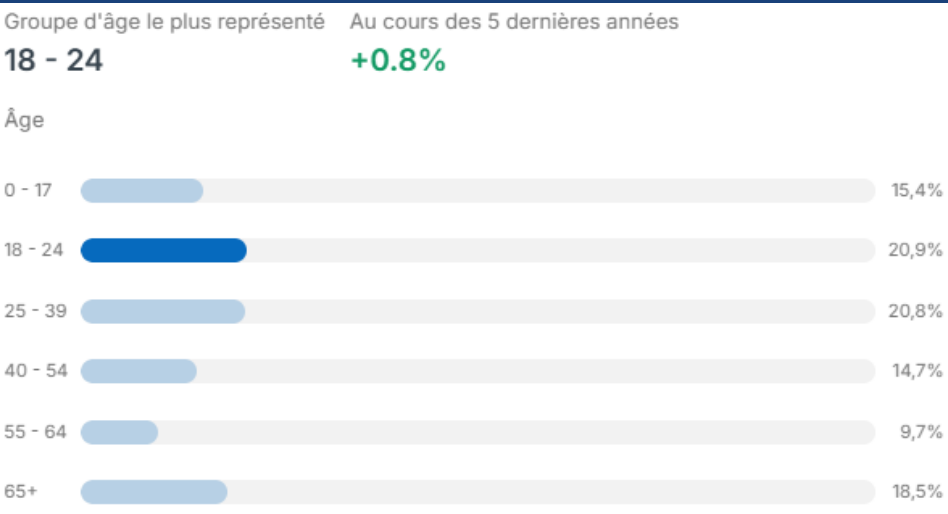
Catégorie socio-professionnelle la plus représentée
Autres sans activité professionnelle



Nombre d'établissements actifs par tranche d'effectifs



Répartition de la population par âge



Indicateurs complémentaires
évaluation MEUBLÉ

Nombre d'étudiants : 36 928

Nombre d'entreprises : 77 823

Données MARCHÉ

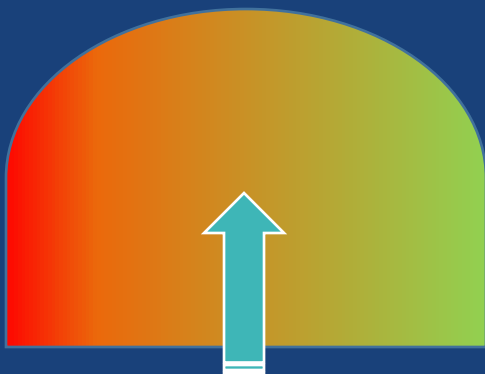
Offre d'appartements sur la commune au cours des 2 dernières années

Volume de biens répertoriés et durée de publication ①

Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	72 (16%)	56 jours	1835 (33%)	25 jours
2	109 (25%)	69 jours	2003 (36%)	19 jours
3	146 (33%)	52 jours	1242 (22%)	27 jours
4	82 (19%)	78 jours	343 (6%)	32 jours
5+	33 (7%)	55 jours	124 (2%)	41 jours

Niveau de location

Difficile



Facile

Détail de l'offre au cours de la dernière année

Nombre de comparables selon typologie du bien

● Typologie la plus fréquente

2 Pièces

Nombre de comparables



Prix moyen selon typologie de bien

Loyer/m²

Location

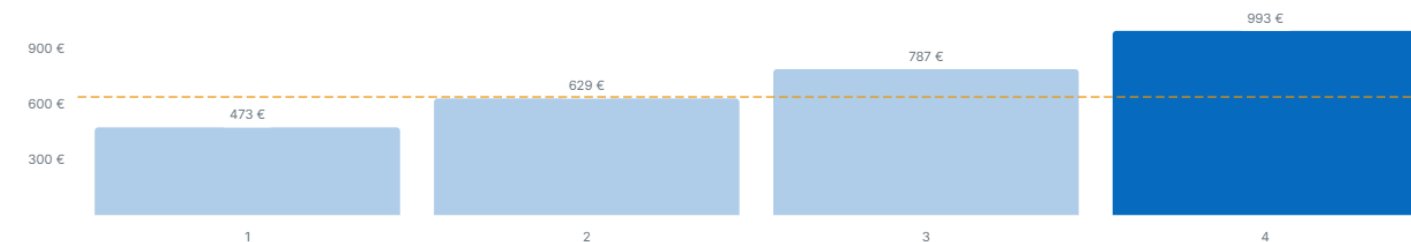
● Typologie de bien la plus chère

--- Loyer médian

4 Pièces

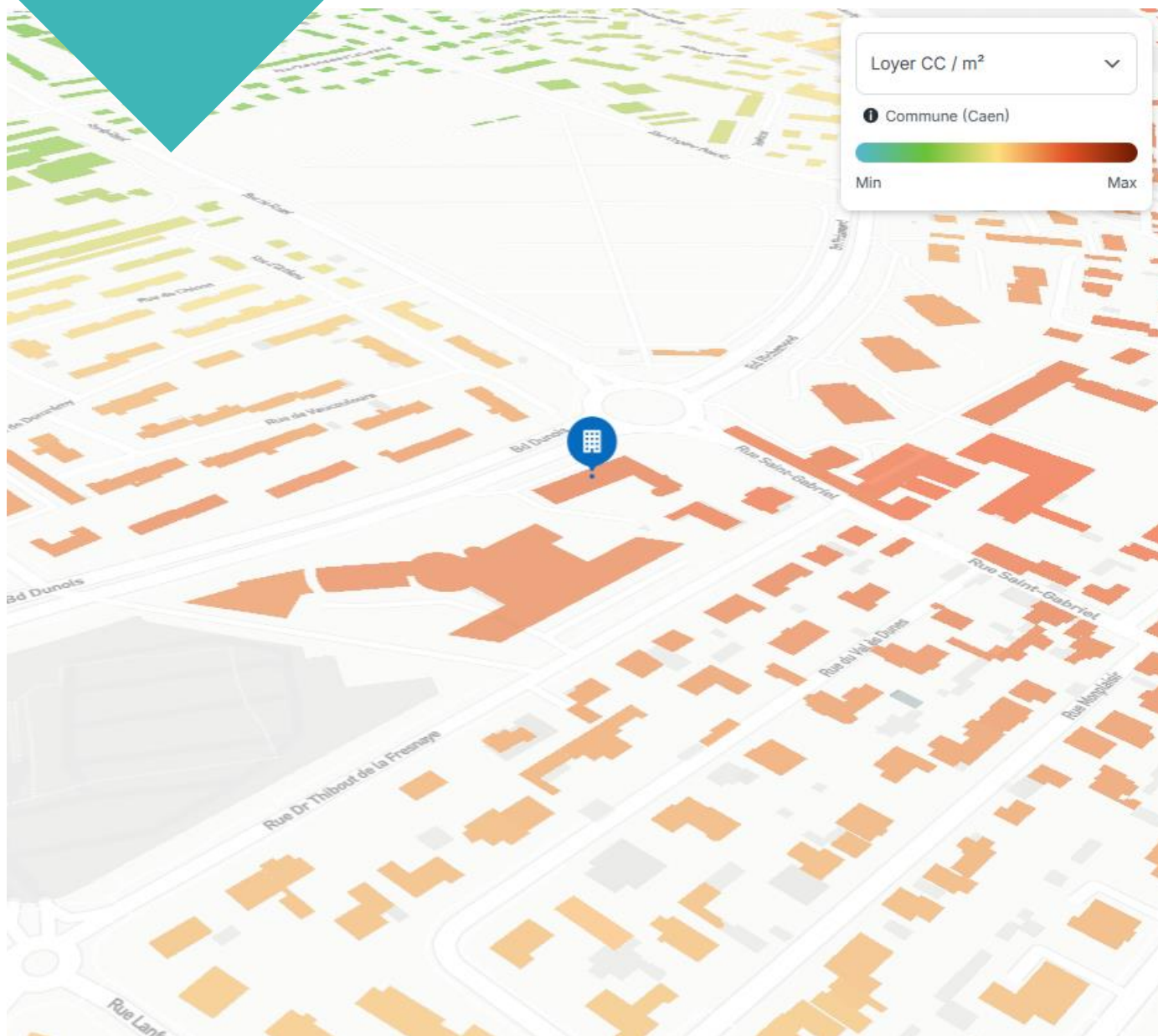
637 €

Valeur

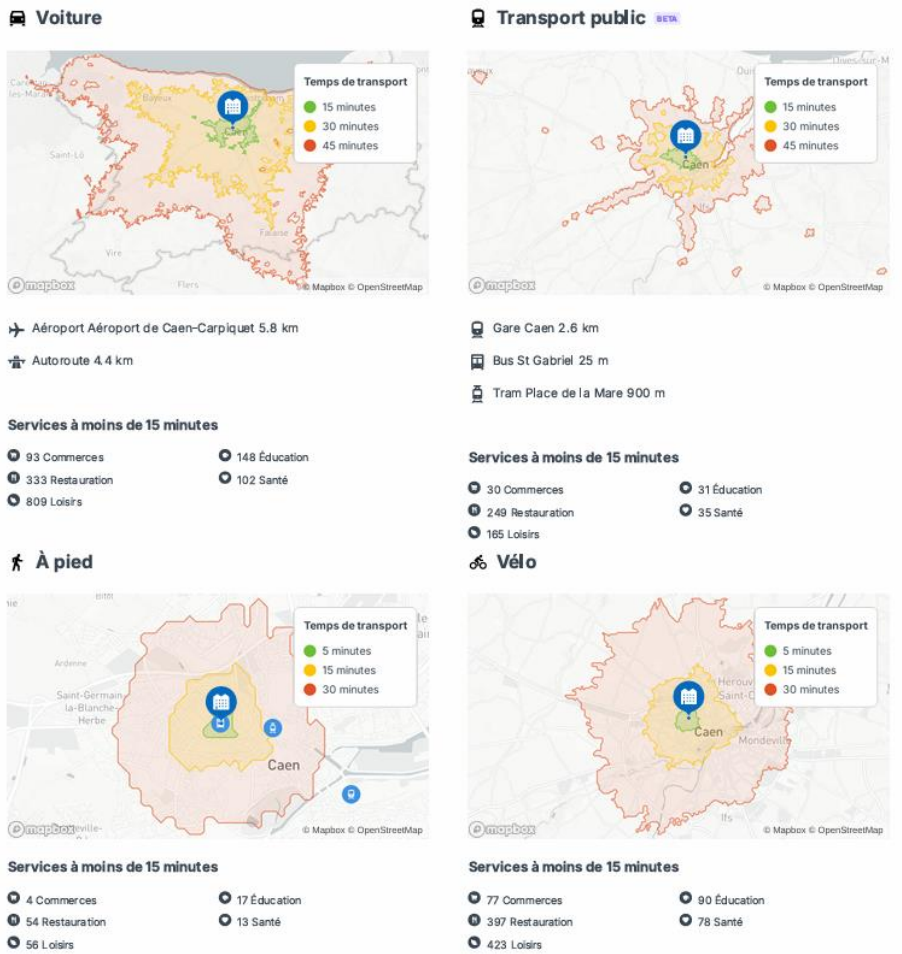


Données MARCHÉ

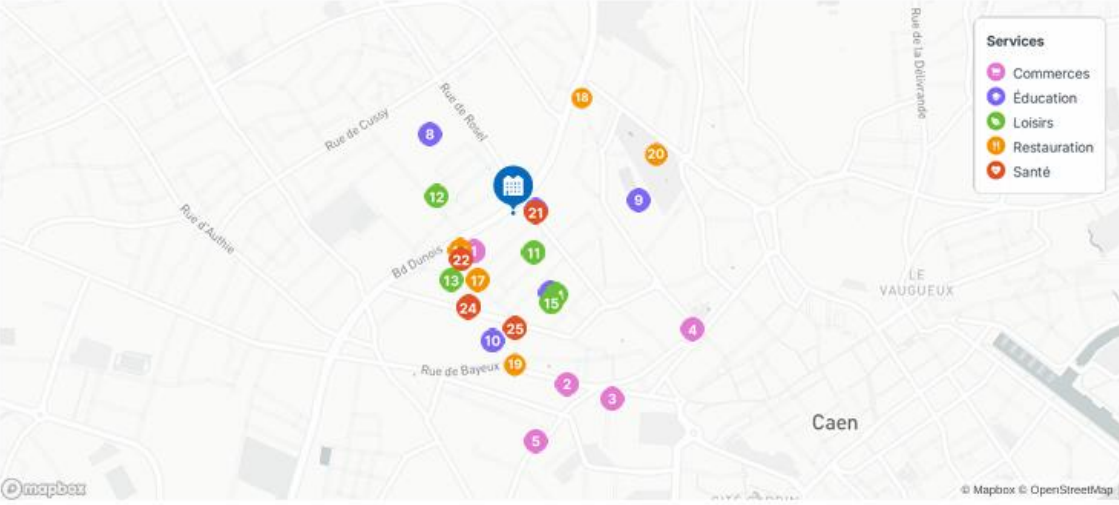
COTE QUARTIER



Accessibilité

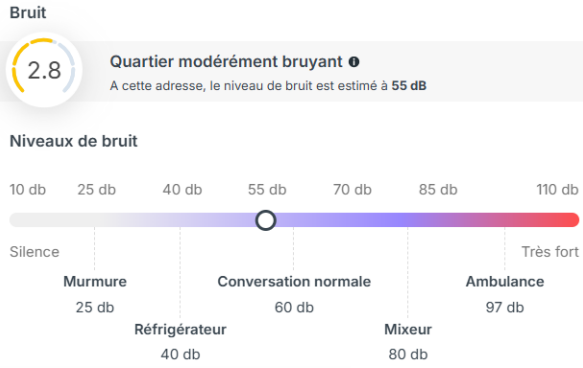


Le projet et son environnement



4.6 Commerces	4.7 Éducation	3.9 Loisirs
1 E.Leclerc 180 m	6 Happy Babies 78 m	11 Sport 144 m
2 Carrefour Market 600 m	7 Collège Hastings 291 m	12 Square Rhin et Danube 267 m
3 CocciMarket 704 m	8 Centre de Formation Profes... 392 m	13 Lady Fitness 304 m
4 Alternativi 718 m	9 Institution Saint-Joseph 427 m	14 Sport 306 m
5 Epicerie Dem Dem 766 m	10 Lycée Charles de Gaulle 429 m	15 Sport 322 m

4.6 Restauration	4.9 Santé
16 L'instant 216 m	21 Clinique de la main 75 m
17 L'Improviste 251 m	22 Pharmacie Perdriel 231 m
18 L'imprimerie 449 m	23 Cabinet d'Orthodontie 344 m
19 Alphabet Pizza 509 m	24 Docteur Lancelot Michel 346 m
20 L'Orangerie 521 m	25 Docteur 380 m



Vous trouverez ci-contre la moyenne des valeurs validées par FONCIA depuis 2 ans par typologie et type de location, avec une projection de livraison entre un et trois ans.

Chacune de nos analyses est propre à un emplacement, des caractéristiques spécifiques, des prestations, une date de livraison, etc.

Ces informations vous sont transmises à titre indicatif.

Les loyers correspondant à votre opération sont définis dans notre analyse ci-après.

MOYENNES DES LOYERS EXPERTISÉS PAR FONCIA SUR LES 24 DERNIERS MOIS DANS LA VILLE DE CAEN

10 programmes et 752 lots expertisés dans le secteur

	Surface habitable	Loyers moyens hors charges hors parking	Loyer du parking	Loyer total	Nombre de lots étudiés
En NU					
1 pièce	24,01	453 €	1 €	455 €	236
1/2 pièces	31,88	496 €	- €	496 €	11
2 pièces	42,43	579 €	22 €	601 €	100
3 pièces	64,68	719 €	39 €	758 €	69
3P Duplex	67,89	701 €	38 €	739 €	9
4 pièces	98,06	990 €	60 €	1 050 €	15

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

Type	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	42 m²	535 €	40 m²	600 €
T3	65 m²	705 €	62 m²	750 €
T4	89 m²	855 €	88 m²	935 €

*1 parking sous-sol : 40 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ

NOTRE AVIS

Le boulevard Dunois se situe dans un quartier résidentiel de Caen, calme et bien desservi. Il bénéficie de la proximité des commerces de quartier, des services de proximité et des transports en commun, facilitant les déplacements vers le centre-ville. Le secteur offre un cadre de vie agréable, adapté aussi bien aux familles qu'aux personnes actives.

Notons en particulier les atouts suivants (trajets estimés à pied) :

- ✓ supermarché E.Leclerc à 3 minutes
- ✓ cœur de ville à 15-20 minutes ou 10 minutes en bus (arrêt au pied de la résidence)
- ✓ collège à 5 minutes
- ✓ lycée à 8 minutes

Le marché locatif est bon et dynamique sur ce secteur. La demande est forte et elle émane de tous les profils de candidats-locataires mis à part les étudiants.

Les 3 et 4 pièces sont les types de logements les plus recherchés. Evidemment le nu est bien plus pertinent que le meublé mais nous vous accompagnons sur les 2 versions.



EXPERTISE LOCATIVE

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN

Livraison : 2028 T3

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB101	A	1	39,03	(2)				5,08		
☒	LB201	A	2	39,03	(2)					5,90	
☒	LB207	A	2	38,08	(2)				5,50		
☒	LB208	A	2	39,20	(2)				5,49		
☒	LB210	A	2	40,25	(2)				5,24		
☒	LB301	A	3	39,03	(2)					5,89	
☒	LB305	A	3	38,08	(2)					5,52	
☒	LB306	A	3	39,20	(2)					5,48	
☒	LB307	A	3	38,95	(2)					5,26	
☒	LB308	A	3	40,25	(2)					5,26	
☒	LB405	A	4	43,40	(2)				6,78		
Moyenne:				39,50							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
545,00 €	40,00 €	585,00 €	14,99
555,00 €	40,00 €	595,00 €	15,24
550,00 €	40,00 €	590,00 €	15,49
555,00 €	40,00 €	595,00 €	15,18
560,00 €	40,00 €	600,00 €	14,91
560,00 €	40,00 €	600,00 €	15,37
555,00 €	40,00 €	595,00 €	15,62
560,00 €	40,00 €	600,00 €	15,31
560,00 €	40,00 €	600,00 €	15,40
565,00 €	40,00 €	605,00 €	15,03
590,00 €	40,00 €	630,00 €	14,52
559,55 €	40,00 €	599,55 €	15,19 €





EXPERTISE LOCATIVE

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN

Livraison : 2028 T3

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB102	A	1	61,52	(2)				13,76		
☒	LB113	A	1	61,41	(2)				4,31		
☒	LB202	A	2	61,52	(2)					15,10	
☒	LB211	A	2	62,00	(2)				7,50		
☒	LB213	A	2	60,56	(2)					5,51	
☒	LB302	A	3	61,52	(2)					15,10	
☒	LB309	A	3	61,44	(2)					7,53	
☒	LB311	A	3	61,42	(1)					5,51	
☒	LB401	A	4	62,83	(1)				32,82		
☒	LB403	A	4	57,12	(2)				15,60		
☒	LB404	A	4	65,45	(2)				12,19		
Moyenne:				61,53							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
700,00 €	40,00 €	740,00 €	12,03
695,00 €	40,00 €	735,00 €	11,97
715,00 €	40,00 €	755,00 €	12,27
710,00 €	40,00 €	750,00 €	12,10
705,00 €	40,00 €	745,00 €	12,30
720,00 €	40,00 €	760,00 €	12,35
710,00 €	40,00 €	750,00 €	12,21
710,00 €	70,00 €	780,00 €	12,70
735,00 €	70,00 €	805,00 €	12,81
695,00 €	40,00 €	735,00 €	12,87
740,00 €	40,00 €	780,00 €	11,92
712,27 €	45,45 €	757,73 €	12,32 €





EXPERTISE LOCATIVE

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN

Livraison : 2028 T3

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB103	A	1	85,49	(2)					11,65	
☒	LB112	A	1	80,91	(2)				15,98		
☒	LB203	A	2	85,38	(2)					7,00	
☒	LB212	A	2	81,96	(2)					22,91	
☒	LB303	A	3	102,59	(2)				27,36		
☒	LB304	A	3	81,79	(2)				9,12	12,18	
☒	LB310	A	3	81,01	(1)					22,70	
☒	LB402	A	4	84,22	(1)				33,06		
☒	LB406	A	4	95,08	(1)				8,22	11,82	
☒	LB407	A	4	96,93	(1)				31,85		
Moyenne:				87,54							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
860,00 €	40,00 €	900,00 €	10,53
840,00 €	40,00 €	880,00 €	10,88
870,00 €	40,00 €	910,00 €	10,66
855,00 €	40,00 €	895,00 €	10,92
995,00 €	40,00 €	1 035,00 €	10,09
860,00 €	40,00 €	900,00 €	11,00
855,00 €	70,00 €	925,00 €	11,42
885,00 €	70,00 €	955,00 €	11,34
950,00 €	70,00 €	1 020,00 €	10,73
970,00 €	70,00 €	1 040,00 €	10,73
894,00 €	52,00 €	946,00 €	10,83 €





EXPERTISE LOCATIVE

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN

Livraison : 2028 T3

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)	EL027556 - 2 Parking sous-sol	70,00 €
(2)	EL027556 - 1 Parking sous-sol	40,00 €

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

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN
Livraison : 2028 T3

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB101	A	1	39,03	(2)				5,08		
☒	LB201	A	2	39,03	(2)					5,90	
☒	LB207	A	2	38,08	(2)				5,50		
☒	LB208	A	2	39,20	(2)				5,49		
☒	LB210	A	2	40,25	(2)				5,24		
☒	LB301	A	3	39,03	(2)					5,89	
☒	LB305	A	3	38,08	(2)					5,52	
☒	LB306	A	3	39,20	(2)					5,48	
☒	LB307	A	3	38,95	(2)					5,26	
☒	LB308	A	3	40,25	(2)					5,26	
☒	LB405	A	4	43,40	(2)				6,78		
Moyenne:				39,50							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
595,00 €	40,00 €	635,00 €	16,27
605,00 €	40,00 €	645,00 €	16,53
600,00 €	40,00 €	640,00 €	16,81
605,00 €	40,00 €	645,00 €	16,45
610,00 €	40,00 €	650,00 €	16,15
610,00 €	40,00 €	650,00 €	16,65
605,00 €	40,00 €	645,00 €	16,94
610,00 €	40,00 €	650,00 €	16,58
610,00 €	40,00 €	650,00 €	16,69
615,00 €	40,00 €	655,00 €	16,27
640,00 €	40,00 €	680,00 €	15,67
609,55 €	40,00 €	649,55 €	16,46 €

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

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN
Livraison : 2028 T3

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB102	A	1	61,52	(2)				13,76		
☒	LB113	A	1	61,41	(2)				4,31		
☒	LB202	A	2	61,52	(2)					15,10	
☒	LB211	A	2	62,00	(2)				7,50		
☒	LB213	A	2	60,56	(2)					5,51	
☒	LB302	A	3	61,52	(2)					15,10	
☒	LB309	A	3	61,44	(2)					7,53	
☒	LB311	A	3	61,42	(1)					5,51	
☒	LB401	A	4	62,83	(1)				32,82		
☒	LB403	A	4	57,12	(2)				15,60		
☒	LB404	A	4	65,45	(2)				12,19		
Moyenne:				61,53							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
765,00 €	40,00 €	805,00 €	13,09
760,00 €	40,00 €	800,00 €	13,03
780,00 €	40,00 €	820,00 €	13,33
775,00 €	40,00 €	815,00 €	13,15
770,00 €	40,00 €	810,00 €	13,38
785,00 €	40,00 €	825,00 €	13,41
775,00 €	40,00 €	815,00 €	13,26
775,00 €	70,00 €	845,00 €	13,76
800,00 €	70,00 €	870,00 €	13,85
760,00 €	40,00 €	800,00 €	14,01
805,00 €	40,00 €	845,00 €	12,91
777,27 €	45,45 €	822,73 €	13,38 €

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

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN
Livraison : 2028 T3

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LB103	A	1	85,49	(2)					11,65	
☒	LB112	A	1	80,91	(2)				15,98		
☒	LB203	A	2	85,38	(2)					7,00	
☒	LB212	A	2	81,96	(2)					22,91	
☒	LB303	A	3	102,59	(2)				27,36		
☒	LB304	A	3	81,79	(2)				9,12	12,18	
☒	LB310	A	3	81,01	(1)					22,70	
☒	LB402	A	4	84,22	(1)				33,06		
☒	LB406	A	4	95,08	(1)				8,22	11,82	
☒	LB407	A	4	96,93	(1)				31,85		
Moyenne:				87,54							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
940,00 €	40,00 €	980,00 €	11,46
920,00 €	40,00 €	960,00 €	11,87
950,00 €	40,00 €	990,00 €	11,60
935,00 €	40,00 €	975,00 €	11,90
1 075,00 €	40,00 €	1 115,00 €	10,87
940,00 €	40,00 €	980,00 €	11,98
935,00 €	70,00 €	1 005,00 €	12,41
965,00 €	70,00 €	1 035,00 €	12,29
1 030,00 €	70,00 €	1 100,00 €	11,57
1 050,00 €	70,00 €	1 120,00 €	11,55
974,00 €	52,00 €	1026,00 €	11,75 €

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

COUR GABRIEL / VINCI IMMOBILIER / CAEN
Livraison : 2028 T3

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)	ELM027557 - 2 Parking sous-sol	70,00 €
(2)	ELM027557 - 1 Parking sous-sol	40,00 €

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



*sous réserve de validation FONCIA

+ 3 Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr

WWW.FONCIA.COM