

ETUDE LOCATIVE

VILLA CÉLESTE

16 rue des Guêpes
76 310 SAINTE-ADRESSE

Livraison : T4 2026



I. LA VILLE



Ville de
Sainte-Adresse



FRANCE > SEINE-MARITIME (76) >

Zone B1	Eligibilité Pinel OUI	Plafond loyer 11,31€/m²	Plafond spécifique NON	Avis du Labo -
------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------------

POPULATION

7 216
habitants



Evolution de la
population
-8.5%



Indice de jeunesse
0.52

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
1.18



Taux de Vacance
6.5 %



Locataires privés
18.7 %



Logements HLM
9.0 %



Propriétaires
71.3 %

REVENUS



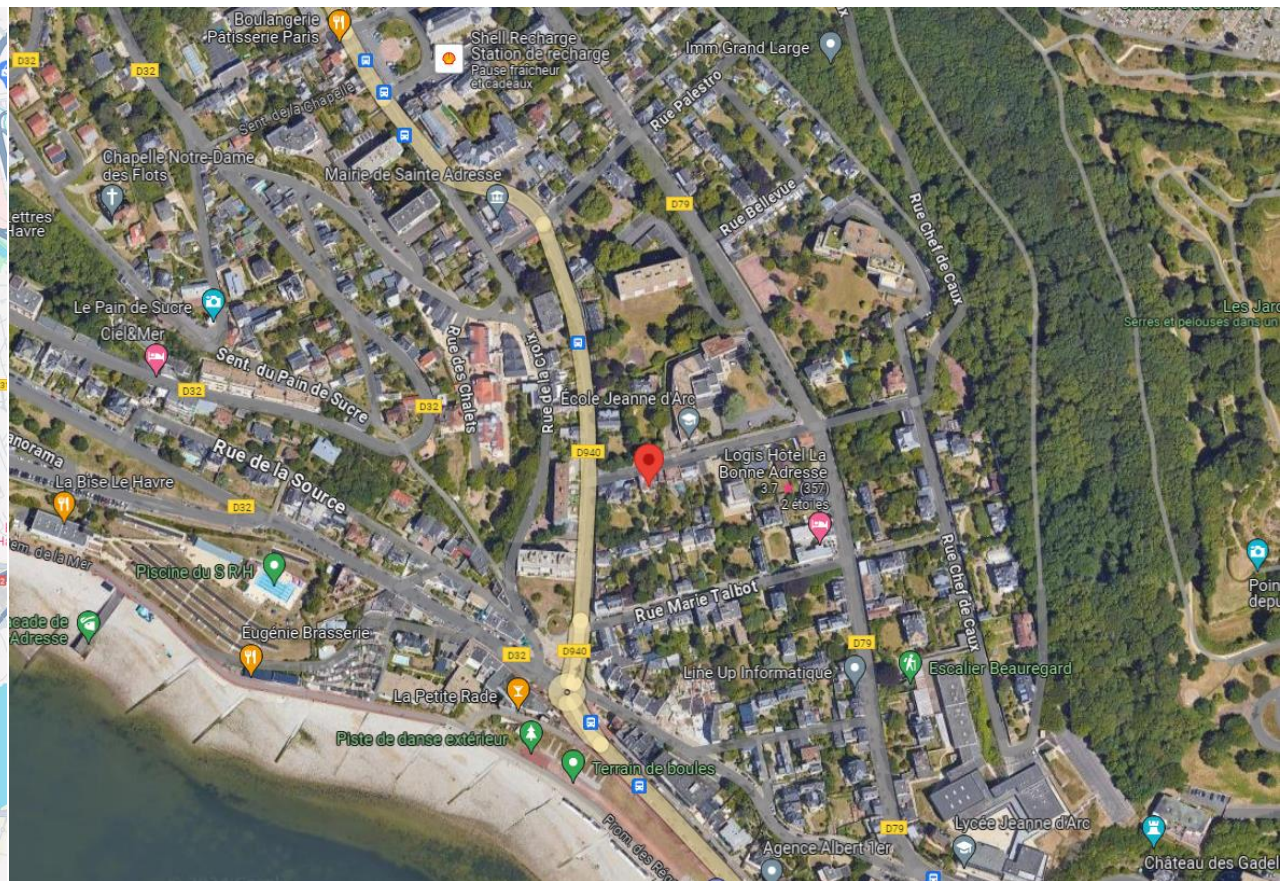
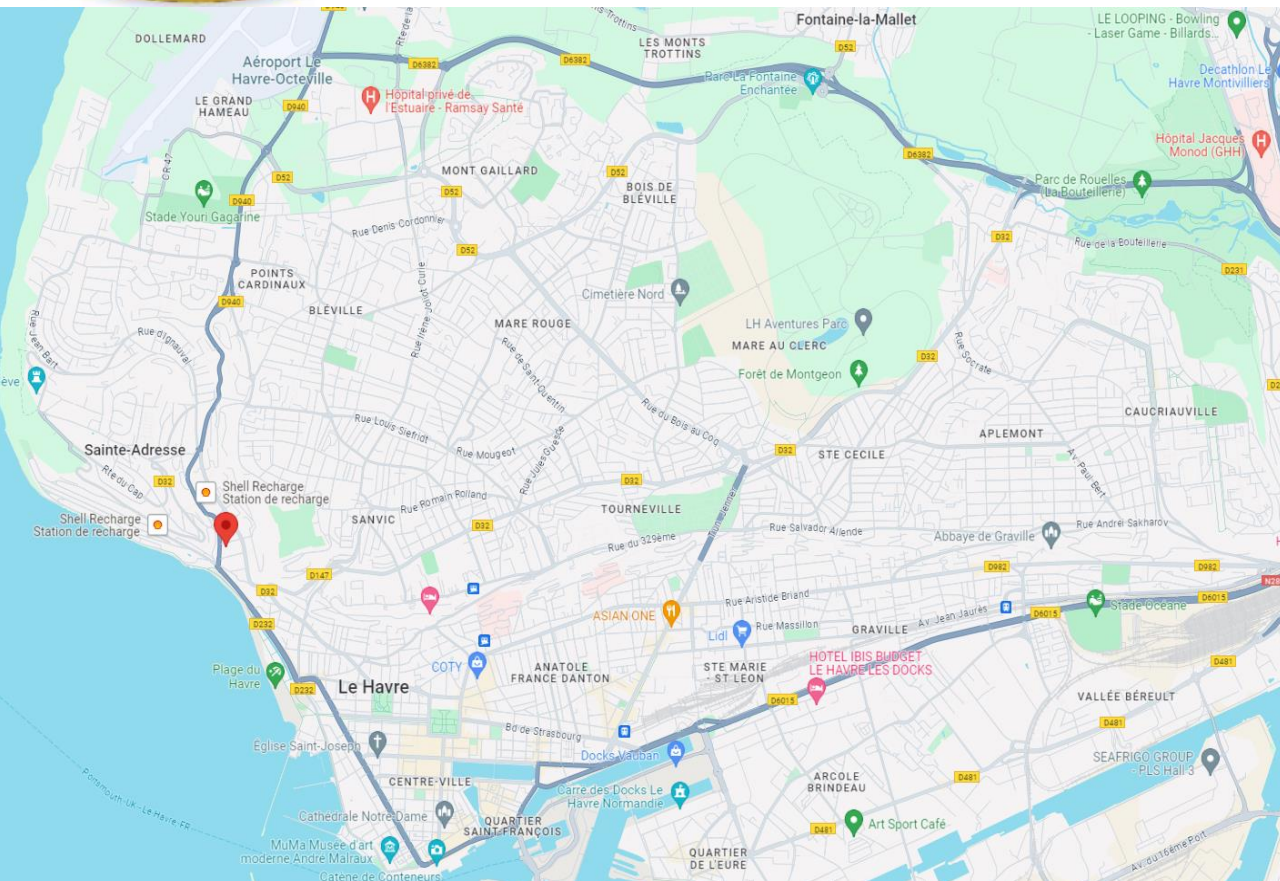
Revenus
192



Chômage
7.6 %

Source :

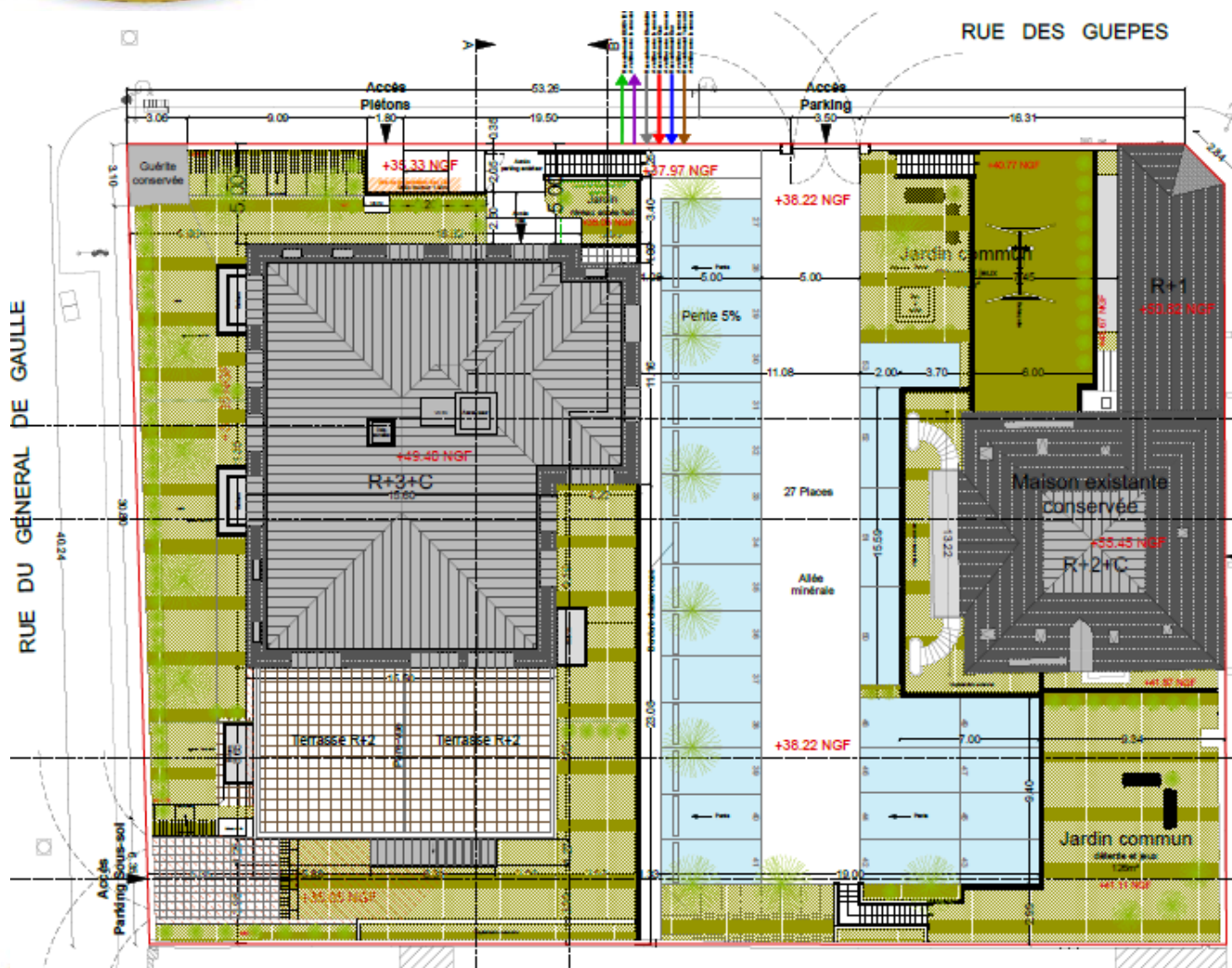
II. LE PROJET



Le projet est situé en Seine-Maritime, à Sainte-Adresse, commune enserrée entre la mer et le Havre, qui bénéficie de tous les services et commodités (mairie, restaurants, bars, banque, cabinet médical, dans un rayon de 5 min*, supermarché à 5 min**), des infrastructures scolaires (primaire à 1 min*, lycée à 6 min*), et de loisirs (plage à 5 min*, piscine, tennis à 6 min*). Proche de l'hôpital du Havre (7 min***), et du centre commercial Grand Cap (10 min***). Desserte : arrêt de bus (16-C1-509R) à 5 min* desservant la station de Tram A et B « La Plage » en 7 min, le centre-ville du Havre en 12 min, gare TER/TGV à 12 min*** pour rallier Paris en 2h30 (1h15 en LGV), aéroport Le Havre-Octeville à 9 min***.

*à pied- **à vélo ou trottinette- ***en voiture

II. LE PROJET



Le projet est composé de 2 bâtiments en R+3 et R+4, et de stationnements.

Notre étude porte sur 22 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	4	36,8 m ²
T2	1	60,4 m ²
T3	7	66,2 m ²
T4	1	84,5 m ²
T5	9	104,1 m ²
TOTAL	22	76,9 m²

III. LES LOYERS

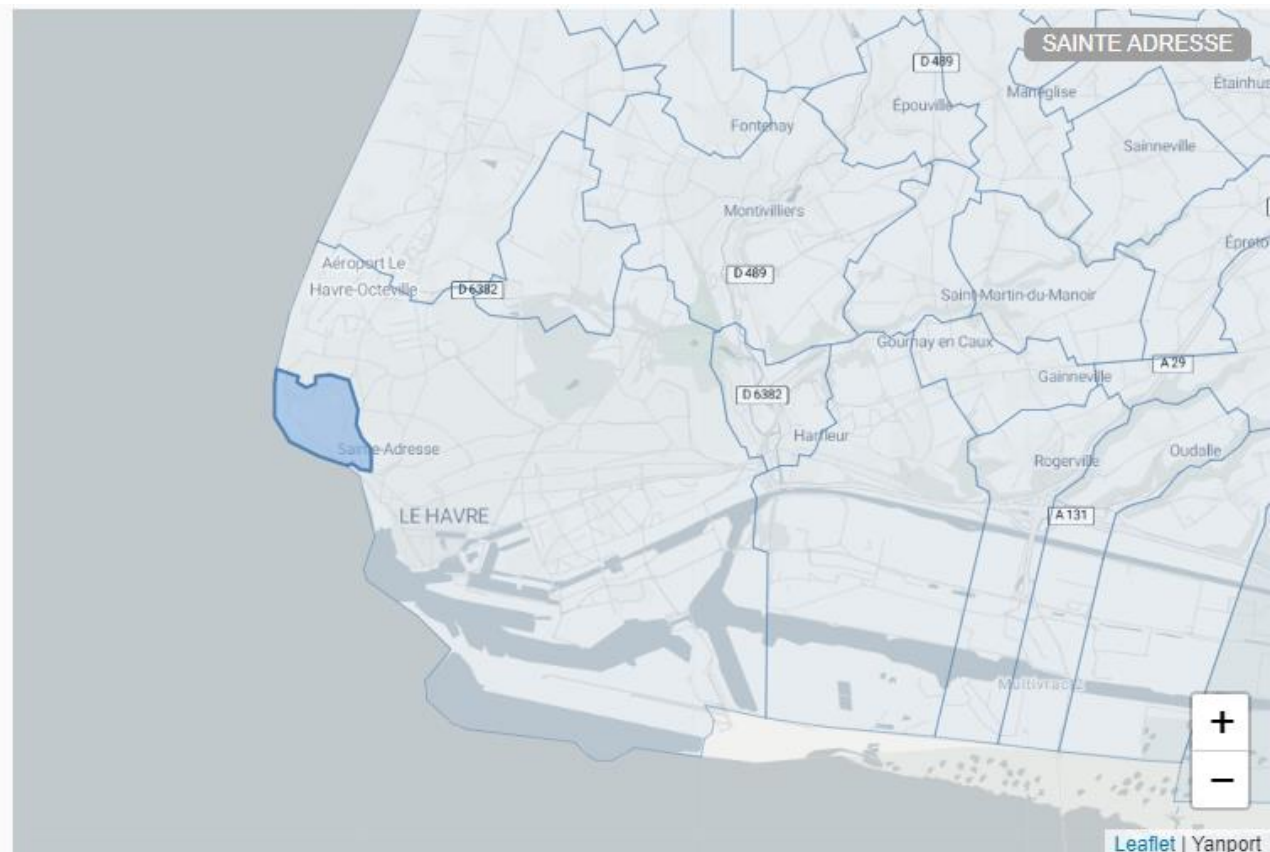
Loyers moyens CC observés sur SAINTE-ADRESSE – source SE LOGER



III. LES LOYERS

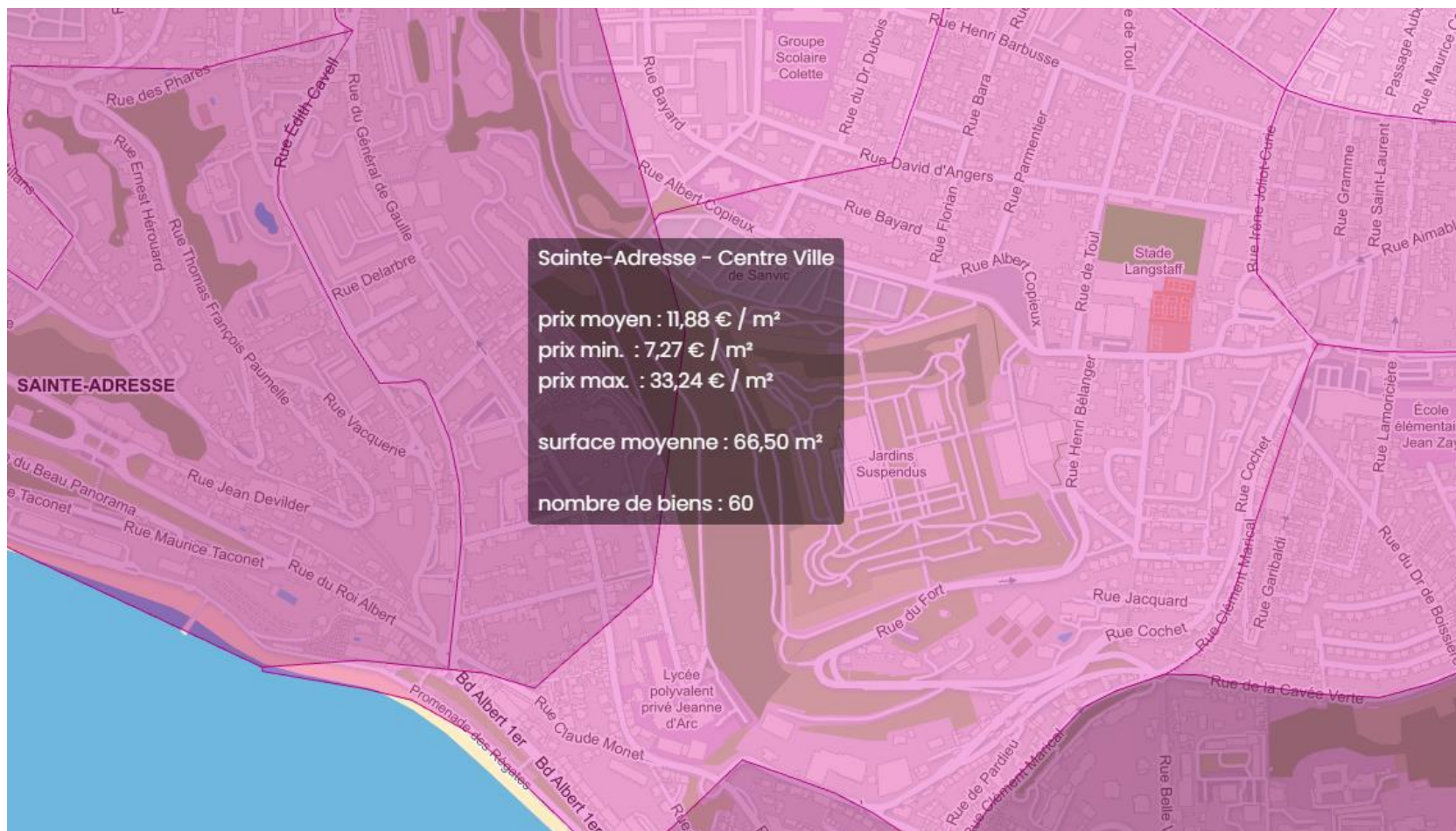
Loyers moyens HC observés sur SAINTE-ADRESSE – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 28 m²	 12,64 €/m² HC 	 2,3 ans 	<u>13 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 45 m²	 11,28 €/m² HC 	 - jours 	<u>68 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 67 m²	 9,90 €/m² HC 	 2,4 ans 	<u>66 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 85 m²	 9,89 €/m² HC 	 1,1 ans 	<u>21 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 106 m²	 12,26 €/m² HC 	 - jours 	<u>2 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 58 m²	 10,74 €/m² HC 	 2,3 ans 	<u>170 biens</u> Indice de fiabilité 



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur SAINTE-ADRESSE – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet, Laforêt et Le Bon Agent ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).

III. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage PINEL : B1 valeur : 11,31 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING			
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Surface	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking Sous-sol	Parking Commandé	Parking Extérieur
101	T3		RDC	EST	68,82			68,82	41,00	5,19			1
102	T5		RDC	SUD/OUEST	102,75			102,75	122,50	4,53		1	
103	T5		RDC	OUEST	97,89			97,89	78,00	5,25	1	1	
104	T4		RDC	OUEST	84,5			84,50	97,00	5,25	1		1
111	T3		1	OUEST	56,5	4,62		58,81				1	
112	T1		1	NORD	31			31,00					1
113	T3		1	EST	60,42		2,24	61,54					1
114	T3		1	EST	69,99	3,95		71,97					2
115	T5		1	SUD/OUEST	102,75	3,95		104,73			1		1
116	T5		1	OUEST	97,89	4,62		100,20			2		
121	T5		2	OUEST	116,59	4,62		118,90			2		
122	T1		2	EST	39,93			39,93					1
123	T3		2	EST	69,99	3,95		71,97					2
124	T5		2	SUD/OUEST	102,75	3,95		104,73			1	1	
125	T5		2	OUEST	97,89	4,62		100,20			1		1
132	T1		3	EST	39,93			39,93					1
133	T3		3	SUD/OUEST	67,45		62	71,95			2		
131	T5		3	OUEST	116,59	4,62		118,90			2		
141	T5		4	OUEST	101,64	2,07		102,68				1	
142	T1		4	EST	36,16			36,16					1
143	T2		4	SUD/EST	60,37			60,37					1
144	T3		4	OUEST	69,98	2,07		71,02			1		1

LOYERS NON MEUBLÉS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
762 €	800 €	20 €	820 €	11,9	900 €	13,1
1 022 €	1 300 €	30 €	1 330 €	12,9	1 420 €	13,8
985 €	1 150 €	70 €	1 220 €	12,5	1 310 €	13,4
879 €	1 070 €	60 €	1 130 €	13,4	1 220 €	14,4
678 €	700 €	30 €	730 €	12,9	820 €	14,5
420 €	430 €	20 €	450 €	14,5	540 €	17,4
702 €	730 €	20 €	750 €	12,4	840 €	13,9
781 €	840 €	40 €	880 €	12,6	970 €	13,9
1 042 €	1 210 €	60 €	1 270 €	12,4	1 360 €	13,2
1 008 €	1 050 €	80 €	1 130 €	11,5	1 220 €	12,5
1 156 €	1 320 €	80 €	1 400 €	12,0	1 490 €	12,8
532 €	540 €	20 €	560 €	14,0	650 €	16,3
781 €	850 €	40 €	890 €	12,7	980 €	14,0
1 042 €	1 220 €	70 €	1 290 €	12,6	1 380 €	13,4
1 008 €	1 060 €	60 €	1 120 €	11,4	1 210 €	12,4
532 €	550 €	20 €	570 €	14,3	660 €	16,5
781 €	820 €	80 €	900 €	13,3	990 €	14,7
1 156 €	1 330 €	80 €	1 410 €	12,1	1 500 €	12,9
1 033 €	1 220 €	30 €	1 250 €	12,3	1 340 €	13,2
490 €	530 €	20 €	550 €	15,2	640 €	17,7
689 €	750 €	20 €	740 €	12,3	830 €	13,7
779 €	870 €	60 €	930 €	13,3	930 €	13,3

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce très beau programme idéalement situé au centre ville de Sainte-Adresse, proche des plages, des commerces et des transports.

Près de la moitié des logements proposés sont des T4-T5, typologies rares et recherchées, mais les demandes locatives sont axées sur des logements nus.

V. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VI. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



CITYA LECOURTOIS

location gérance transaction copropriété

  374 avis
avis général

  90 avis
avis en gérance

30-32 avenue Foch,
76600 Le Havre

 [Voir sur la carte](#)

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter](#)



Directrice: Isabelle Morvan Clipet

 imorvanclipet@citya.com

Lundi	9h-19h
Mardi	9h-19h
Mercredi	9h-19h
Jeudi	9h-19h
Vendredi	9h-19h
Samedi	9h - 12h00 / 14h00- 18h00
Dimanche	Fermé

VII. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Estelle LORTHIOS
Responsable Développement Nord
elorthios@citya.com
Port : 06 77 48 52 14



