



ÉTUDE LOCATIVE EN NU & MEUBLÉ

SAPHIR

18 RUE DE LUC

14830 LANGRUNE SUR MER

Date de livraison : T4 2027

Demandeur : VINCI IMMOBILIER

Date de validation : 18/06/2025

Réf. L165081

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



1 912 habitants 1,9 % Variation annuelle moyenne de 2015 à 2021

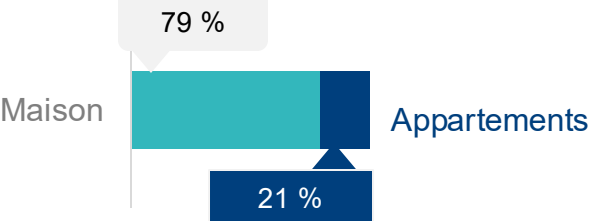
Le logement



1 495 Logements 63,6 % Résidences principales
30,6 % Résidences secondaires
5,9 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	2,3 %
2 pièces	10,9 %
3 pièces	17,7 %
4 pièces	22,6 %



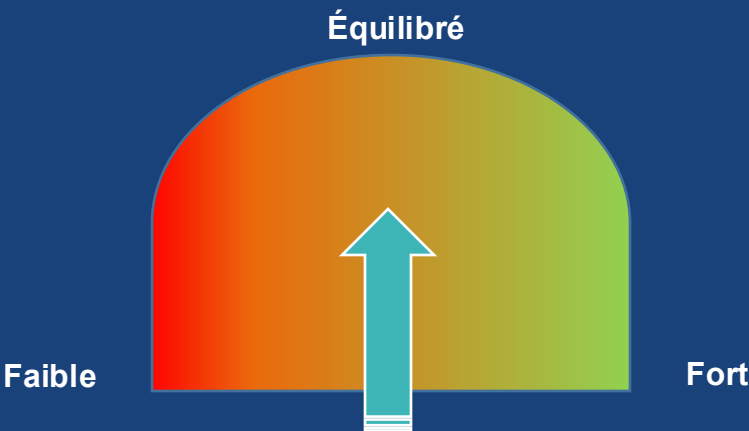
69,5 % Propriétaires
29,5 % Locataires
4,5 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

65,8 % actifs
9,1 % chômeurs
11,8 % retraités
199 emplois dans la zone
Médiane du revenu 25 310 €

Niveau du budget des locataires



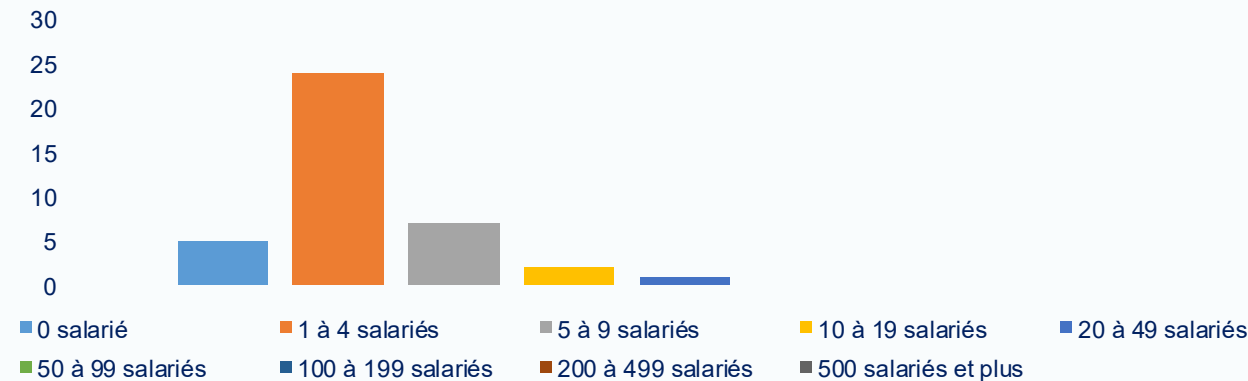
Catégories socio-professionnelles

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+

+6.5%

Âge



Indicateurs complémentaires
évaluation MEUBLÉ

Nombre d'entreprises :

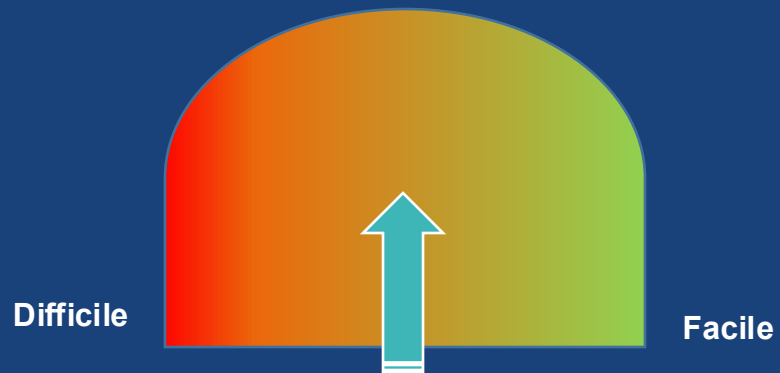
199

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

Volume de biens répertoriés et durée de publication ¹

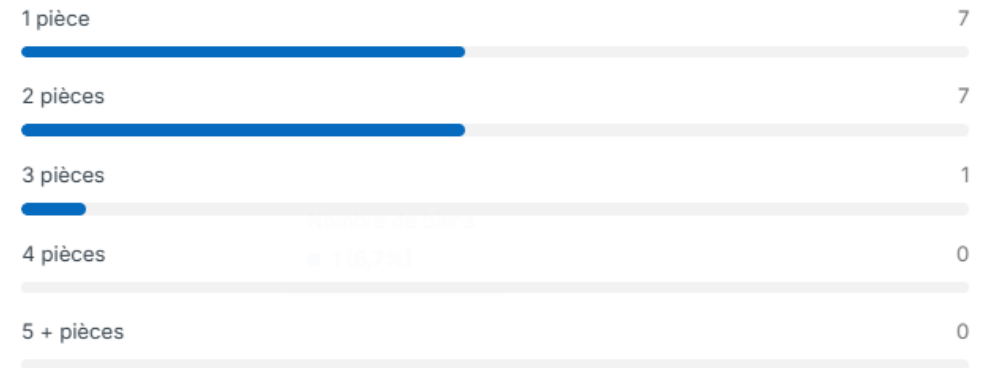
Nb de pièces	Nb d'offres de vente	Durée de publication (vente)	Nb d'offres de location	Temps de location
1	-	-	-	-
2	-	-	3 (60%)	19 jours
3	-	-	2 (40%)	16 jours
4	-	-	-	-
5+	-	-	-	-

Niveau de location

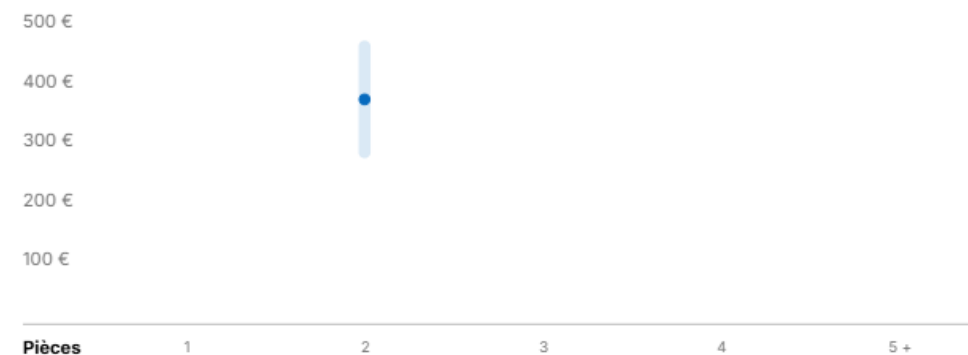


Détail de l'offre au cours de la dernière année

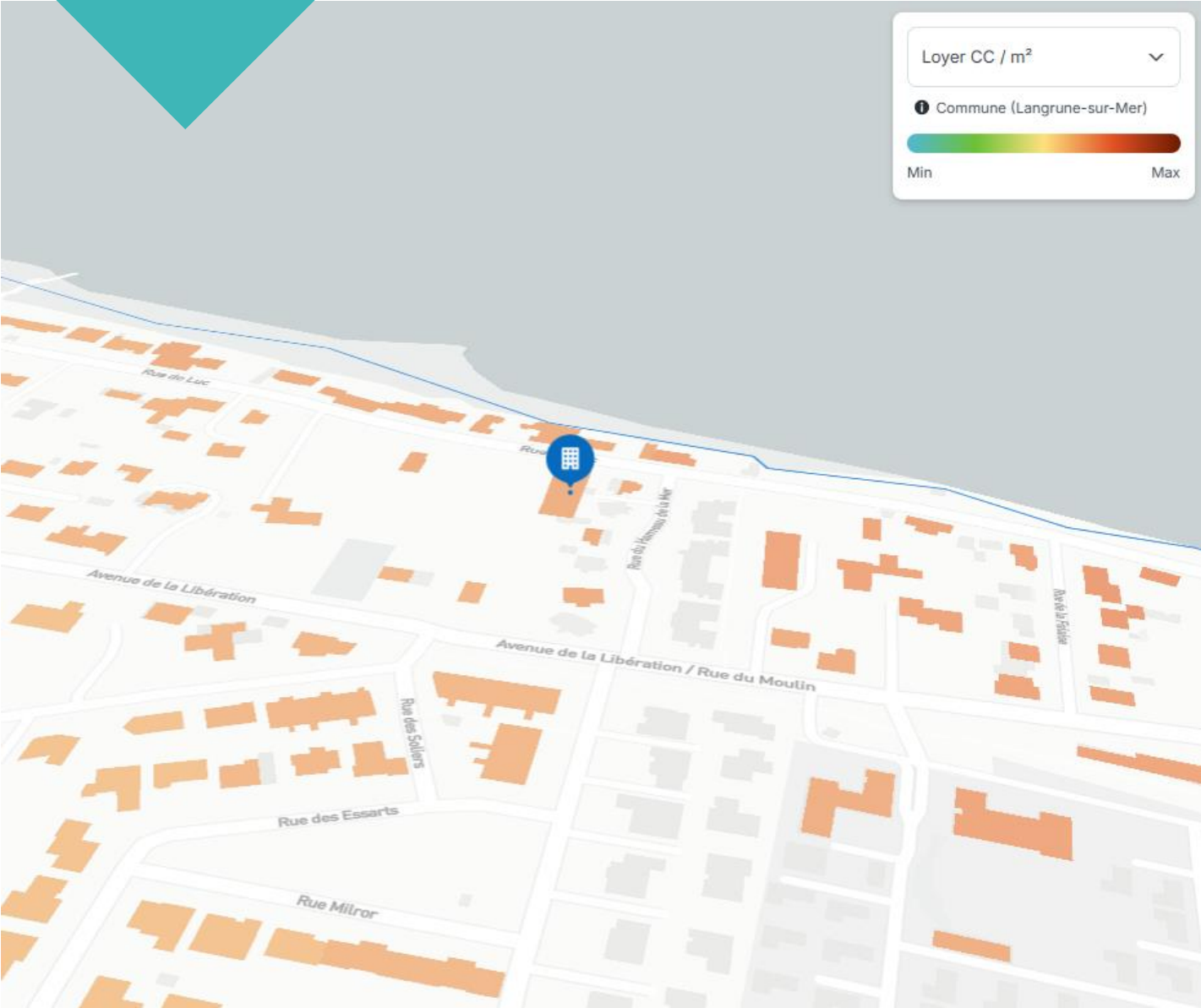
Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



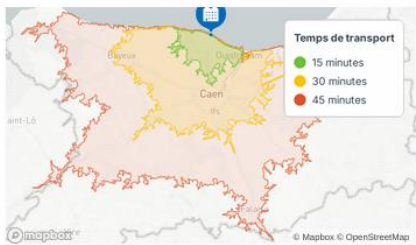
Loyer HC par nombre de pièces



COTE QUARTIER



Voiture

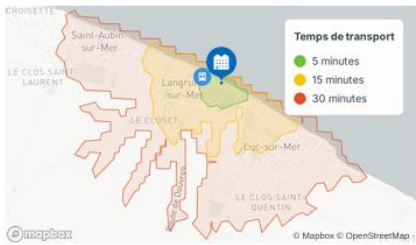


✈️ Aéroport Aéroport de Caen-Carpiquet 17.6 km
🛣️ Autoroute 17.6 km

Services à moins de 15 minutes

- 32 Commerces
- 138 Restauration
- 568 Loisirs
- 59 Éducation
- 50 Santé

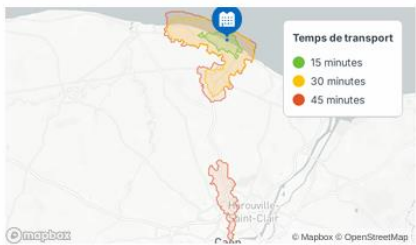
À pied



Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 19 Restauration
- 55 Loisirs
- 2 Éducation
- 4 Santé

Transport public

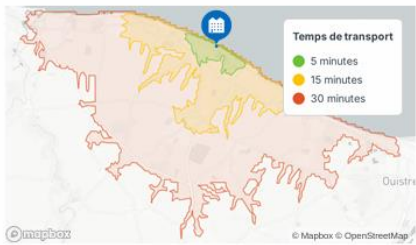


🚆 Gare Caen 16.4 km
🚌 Bus Langrune-sur-Mer - Place Harivel 294 m
🚊 Tram Campus 2 12.3 km

Services à moins de 15 minutes

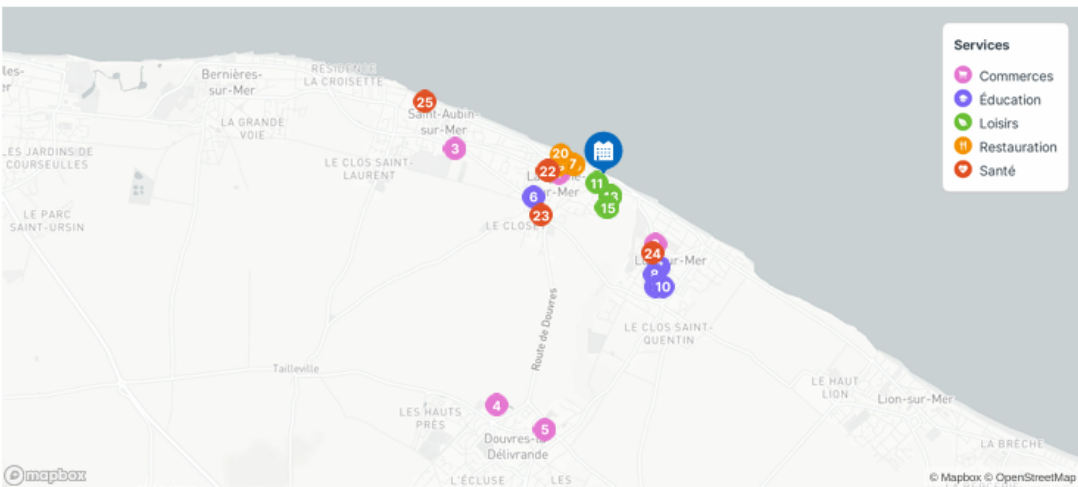
- 2 Commerces
- 19 Restauration
- 66 Loisirs
- 4 Éducation
- 4 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 8 Commerces
- 37 Restauration
- 143 Loisirs
- 14 Éducation
- 8 Santé



3.6 Commerces

1	CocciMarket	489 m
2	Carrefour City	909 m
3	Carrefour City	1.7 km
4	Hyper U	2.7 km
5	Le Bocal Normand	2.8 km

3.2 Éducation

6	École Madeleine et André S...	793 m
7	École primaire privée Saint...	1.1 km
8	Crèche Les Lucioles	1.2 km
9	École maternelle Éric Tabarly	1.3 km
10	École élémentaire Éric Tabar...	1.3 km

4.5 Loisirs

11	Sport	83 m
12	Parc	195 m
13	Sport	202 m
14	Sport	314 m
15	Sport	317 m

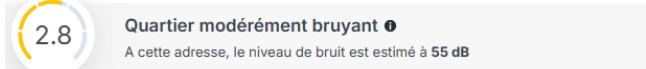
4.2 Restauration

16	Le Zeff	353 m
17	La Fontaine des Anges	407 m
18	L'Hippocampe	507 m
19	Hôtel-Restaurant de la Mer	529 m
20	La Marine	547 m

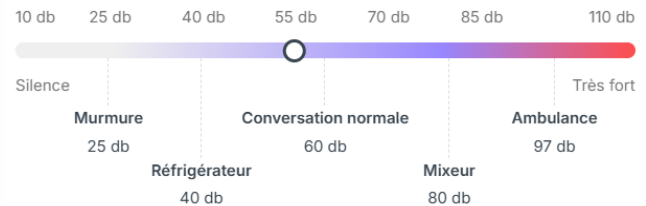
3.8 Santé

21	Pharmacie de Langrune	604 m
22	Cabinet médical de Langrune	617 m
23	S.C.P. Infirmières	789 m
24	Pharmacie de la Mer	971 m
25	Pharmacie de Saint-Aubin	2.1 km

Bruit



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
T2	42 m²	590 €	49 m²	740 €
T3	62 m²	720 €	67 m²	860 €
T4	84 m²	890 €	93 m²	1 070 €

*1 parking couvert double commandé : 80 €

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN NU

AVIS FAVORABLE À LA GARANTIE D'OCCUPATION EN MEUBLÉ

NOTRE AVIS

Le projet bénéficie d'un très bon emplacement permettant un accès immédiat à la plage. Il y a très peu de commerces et services mais ils sont accessibles en 10 minutes à pied. Nous relevons la présence d'une boulangerie, d'un coiffeur, de médecins, d'une pharmacie, d'une supérette, de quelques restaurants et d'un garage automobile. Pour les commerces et services de plus grandes tailles, il faut se rendre sur Douvres-la-Délivrande, Colleville-Montgomery ou encore Caen.

Le marché locatif est assez restreint avec un nombre très minime de biens mis à la location. Cette nouvelle résidence saura être attractive sur toutes les typologies en nu. Pour ce qui est du meublé, il peut y avoir de la demande à l'année mais elle sera plus faible sur les 3 pièces et surtout moins sur les 4 pièces. Nous tenons tout de même à vous accompagner sur la gestion et la commercialisation en nu comme en meublé en octroyant la garantie d'occupation.



EXPERTISE LOCATIVE

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER

Livraison : 2027 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA006		RDC	49,16	(1)			35,79			
Moyenne:				49,16							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
660,00 €	80,00 €	740,00 €	15,05
660,00 €	80,00 €	740,00 €	15,05 €



EXPERTISE LOCATIVE

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER
Livraison : 2027 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA001		RDC	68,28	(2)			31,98			
☒	LA003		RDC	63,98	(2)			39,45			
☒	LA004		RDC	70,51	(2)			81,87			
☒	LA005		RDC	67,11	(2)			27,11			
☒	LA101		1	71,83	(2)					6,75	
☒	LA103		1	64,16	(2)					7,30	
☒	LA104		1	67,13	(1)					8,29	
☒	LA105		1	61,98	(1)				6,56		
☒	LA106		1	68,15	(1)				6,59		
☒	LA107		1	68,15	(1)				6,28		
Moyenne:				67,13							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
785,00 €	100,00 €	885,00 €	12,96
760,00 €	100,00 €	860,00 €	13,44
825,00 €	100,00 €	925,00 €	13,12
775,00 €	100,00 €	875,00 €	13,04
810,00 €	100,00 €	910,00 €	12,67
760,00 €	100,00 €	860,00 €	13,40
780,00 €	80,00 €	860,00 €	12,81
750,00 €	80,00 €	830,00 €	13,39
785,00 €	80,00 €	865,00 €	12,69
785,00 €	80,00 €	865,00 €	12,69
781,50 €	92,00 €	873,50 €	13,02 €





EXPERTISE LOCATIVE

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER

Livraison : 2027 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA002		RDC	94,83	(2)			121,43			
☒	LA102		1	100,39	(2)					13,01	
☒	LA108		1	99,19	(2)				10,57		
☒	LA109		1	84,59	(2)				10,57		
☒	LA110		1	90,35	(2)				42,27		
☒	LA111		1	86,23	(2)				89,83		
Moyenne:				92,60							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 020,00 €	100,00 €	1 120,00 €	11,81
1 025,00 €	100,00 €	1 125,00 €	11,21
1 020,00 €	100,00 €	1 120,00 €	11,29
930,00 €	100,00 €	1 030,00 €	12,18
970,00 €	100,00 €	1 070,00 €	11,84
970,00 €	100,00 €	1 070,00 €	12,41
989,17 €	100,00 €	1089,17 €	11,79 €





EXPERTISE LOCATIVE

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER

Livraison : 2027 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)	EL026271 - 1 Parking couvert double commandé	80,00 €
(2)	EL026271 - 1 Parking couvert, 1 Box	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

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER
Livraison : 2027 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA006		RDC	49,16	(1)			35,79			
Moyenne:				49,16							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
710,00 €	80,00 €	790,00 €	16,07
710,00 €	80,00 €	790,00 €	16,07 €

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

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER
Livraison : 2027 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA001		RDC	68,28	(2)			31,98			
☒	LA003		RDC	63,98	(2)			39,45			
☒	LA004		RDC	70,51	(2)			81,87			
☒	LA005		RDC	67,11	(2)			27,11			
☒	LA101		1	71,83	(2)					6,75	
☒	LA103		1	64,16	(2)					7,30	
☒	LA104		1	67,13	(1)					8,29	
☒	LA105		1	61,98	(1)				6,56		
☒	LA106		1	68,15	(1)				6,59		
☒	LA107		1	68,15	(1)				6,28		
Moyenne:				67,13							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
845,00 €	100,00 €	945,00 €	13,84
820,00 €	100,00 €	920,00 €	14,38
885,00 €	100,00 €	985,00 €	13,97
835,00 €	100,00 €	935,00 €	13,93
870,00 €	100,00 €	970,00 €	13,50
820,00 €	100,00 €	920,00 €	14,34
840,00 €	80,00 €	920,00 €	13,70
810,00 €	80,00 €	890,00 €	14,36
845,00 €	80,00 €	925,00 €	13,57
845,00 €	80,00 €	925,00 €	13,57
841,50 €	92,00 €	933,50 €	13,92 €

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

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER
Livraison : 2027 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	LA002		RDC	94,83	(2)			121,4			
☒	LA102		1	100,39	(2)					13,01	
☒	LA108		1	99,19	(2)				10,57		
☒	LA109		1	84,59	(2)				10,57		
☒	LA110		1	90,35	(2)				42,27		
☒	LA111		1	86,23	(2)				89,83		
Moyenne:				92,60							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 100,00 €	100,00 €	1 200,00 €	12,65
1 105,00 €	100,00 €	1 205,00 €	12,00
1 100,00 €	100,00 €	1 200,00 €	12,10
1 010,00 €	100,00 €	1 110,00 €	13,12
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	12,73
1 050,00 €	100,00 €	1 150,00 €	13,34
1069,17 €	100,00 €	1169,17 €	12,66 €

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

SAPHIR / VINCI IMMOBILIER / LANGRUNE SUR MER
Livraison : 2027 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)	ELM026272 - 1 Parking couvert double commandé	80,00 €
(2)	ELM026272 - 1 Parking couvert, 1 Box	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



*sous réserve de validation FONCIA

+ 3 Packs en option :

Cuisine



Meubles



Accompagnement
fiscal



Votre contact : partenariats-neuf@foncia.fr

WWW.FONCIA.COM