

/ sergic



Étude locative

LE CROTOY

Résidence Vert Marine

197-145 Chemin de Barre-Mer

80550 LE CROTOY

VINCI
IMMOBILIER

Qui sommes-nous ?

4^{ème} administrateur de biens français, Sergic est un groupe familial indépendant. Au travers de ses filiales dédiées, Sergic propose un accompagnement, aux particuliers comme aux professionnels, sur l'ensemble de la chaîne de valeurs de la gestion immobilière : de la gestion et valorisation du patrimoine, à l'exploitation de résidences services en passant par la commercialisation et l'investissement.

Sergic intervient sur 3 continents (France, Canada et Maroc) et compte plus de 1 000 collaborateurs engagés à faire que les lieux soient générateurs de liens.

Depuis sa création en 1963, Sergic s'emploie à incarner le rôle de tiers de confiance auprès de ses clients, ses partenaires et les collectivités.

Pour l'ensemble de ses activités, le groupe place l'innovation, l'engagement social et environnemental au cœur de ses actions. Et s'affirme, aujourd'hui, comme un acteur de référence du bien vivre ensemble.



Qui sommes-nous ?

4^{ème}

administrateur
de biens en France

60 ans
de savoir-faire

**+ de 100
millions**

d'euros de CA

130 000

lots de copropriété en habitation

3 pays

présent en France,
au Canada et au Maroc

12 000

locations par an

51

résidences
services gérées

500 000m²

gérés en tertiaire

1 000

collaborateurs

FICHE SIGNALÉTIQUE DU PROGRAMME

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.

L'analyse du dossier que vous nous avez transmis, ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous permettent de vous proposer l'analyse ci-après.

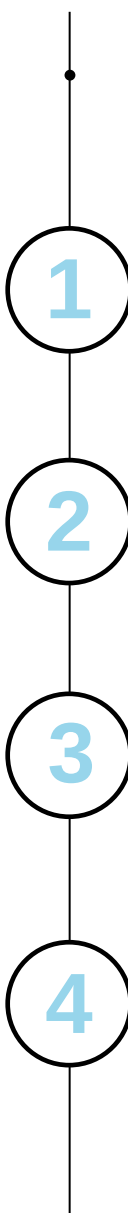
Résidence Vert Marine

L'adresse : 197-145 Chemin de Barre-Mer
80550 LE CROTOY

Le promoteur : Vinci Immo

Le gestionnaire : Maryline Darcheville
07.63.87.99.77
mdarcheville@sergic.com





SOMMAIRE

1

L'environnement du programme
Page 6 à 12

2

Le foncier
Page 13 à 17

3

La grille de loyers
Page 18 à 19

4

La gestion locative
Page 20 à 24

1

L'ENVIRONNEMENT DU PROGRAMME





1 979

Habitants en 2020



121



990

Ménages en 2019



2.0



578

Familles recensées en 2019

LA VILLE DE LE CROTOY

Le Crotoy est une station balnéaire proche du littoral de la Manche située sur le rivage nord, au fond de la baie de Somme. Elle se trouve à 20 km au nord-ouest d'Abbeville, à 60 km au nord-ouest d'Amiens, 92 km au nord-ouest de Beauvais, 155 km au nord de Paris, 51 km au nord-est de Dieppe, 57 km au sud de Boulogne-sur-Mer et 83 km au sud de Calais.

La commune fait partie de la région naturelle du Marquenterre.

La grève est traversée par le chemin de grande randonnée GR120 qui relie la frontière franco-belge à l'estuaire de l'Authie en suivant le littoral sur environ 175 km.

La caractéristique du Crotoy est d'être une plage de sable fin exposée plein sud (d'où le nom de *plage blanche*, ou le slogan contemporain : « Le Crotoy, plage plein sud »).

Le Crotoy est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. La commune est en outre hors attraction des villes.

L'agglomération du Crotoy est composée de plusieurs quartiers :

- le Bourg c'est-à-dire l'ancien village qui constitue le centre-ville concentrant les commerces, les services hôteliers, les services publics, l'église...
- les quartiers de villégiatures qui enserrant le bourg. Ils se sont développés le long de la plage : quartier balnéaire, quartier de l'Aviation ou le long d'une voie principale : quartier des Mollières.

L'extraction de matériaux dans les carrières de Saint-Firmin-lès-Crotoy (toujours en activité) a conduit au creusement d'un important plan d'eau, étendu du Crotoy aux limites communales avec la ville de Rue. Une base nautique y a été active à La Bassée.



VUE SUR LE QUARTIER

Éducation



Crèche

1 à moins
de 10 min
en voiture



Maternelle

1 à moins
de 15 min à
pied



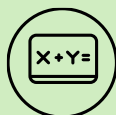
Primaire

1 à moins
de 15 min à
pied



Collège

2 à moins
de 10 min
en voiture



Lycée

8 à moins
de 20 min
en voiture

Santé et sécurité



Pharmacie

1 à moins
de 20 min à
pied



Hôpital

1 à moins
de 10 min en
voiture



Pompiers

1 à moins
de 20 min à
pied



Police Gendarmerie

1 à moins
de 10 min en
voiture



Médecins Généralistes

2 à moins
de 5 min à pied

Les voies de communication et de transports



Gare

1 à moins
de 5 min en
voiture



Bus

3 à moins
de 10 min à
pied



Aéroport

1 à moins de
20 min en
voiture

Accès route rapide

Avec 2 bretelles d'accès à 15 minutes en voiture, cette adresse fait partie des 60% les mieux desservies par l'accès à une route rapide comparée aux autres adresses en milieu extra-urbain.

Activités économiques



Restaurant

2 à moins
de 10 min à pied



Bar

1 à moins
de 15 mn à pied



Alimentation générale

5 à moins
de 20 min à pied



Shopping

1 à moins
de 15 min à pied



Parc

1 à moins
de 20 min en
voiture

Analyse démographique

Nombre d'habitants par classe d'âge à Le Crotoy

Données 2019	Le Crotoy : nombre habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	247	12,6 %	17,5 %
15 - 29 ans	299	15,2 %	13,4 %
30 - 44 ans	257	13,1 %	17,9 %
45 - 59 ans	394	20,0 %	22,1 %
60 - 74 ans	538	27,3 %	20,1 %
75 ans et plus	233	11,8 %	9,0 %

Les familles à Le Crotoy

Données 2019	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles monoparentales	65	11,2 %	11,4 %
Couples sans enfant	321	55,5 %	47,4 %
Couples avec enfant(s)	193	33,4 %	41,2 %

Analyse foncière

Les logements à Le CROTOY

Les résidences principales et secondaires à LE CROTOY

Données 2019	Le Crotoy	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales	990	31,9 %	78,0 %
Résidences secondaires	1 975	63,6 %	13,2 %
Logements vacants	142	4,6 %	8,7 %

Nombres de maisons et d'appartements à LE CROTOY

Données 2019	Le Crotoy	% des logements	Moyenne des villes
Maisons	2 286	73,6 %	90,0 %
Appartements	814	26,2 %	9,3 %
Autres types de logements	7	0,2 %	0,8 %

Les résidences principales selon le nombre de pièces à LE CROTOY

Données 2019	Le Crotoy	% des résidences principales	Moyenne des villes
Studios	15	1,5 %	1,0 %
2 pièces	103	10,4 %	4,8 %
3 pièces	260	26,3 %	14,0 %
4 pièces	264	26,7 %	26,2 %
5 pièces et plus	347	35,1 %	54,0 %

Les résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

Données 2019	Le Crotoy	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales construites avant 1919	181	18,4 %	12,7 %
Résidences principales construites de 1919 à 1945	168	17,0 %	8,9 %
Résidences principales construites de 1946 à 1970	220	22,3 %	21,3 %
Résidences principales construites de 1971 à 1990	210	21,3 %	29,2 %
Résidences principales construites de 1991 à 2005	105	10,6 %	16,1 %
Résidences principales construites après 2005	102	10,3 %	11,8 %

2

LE FONCIER





Secteur
LE CROTOY

Nombre de ménage

1 256 foyers fiscaux

Revenu mensuel net moyen

2 200 euros

Population

LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Typologie des ménages à Le Crotoy

Données 2019	Le Crotoy	% de la population	Moyenne des villes
Personnes célibataires	390	22,4 %	21,0 %
Personnes mariées	797	45,8 %	48,4 %
Personnes divorcées	124	7,1 %	5,3 %
Personnes veuves	197	11,3 %	7,3 %
Personnes en concubinage	196	11,3 %	12,6 %
Personnes pacsées	38	2,2 %	5,4 %

Ancienneté d'emménagement

Données moyennes 2019	Le Crotoy	Moyenne des villes
Temps passé en moyenne dans un logement	18 an(s)	15 ans
Temps passé par des propriétaires dans leur logement	23 an(s)	20 ans
Temps passé par des locataires dans leur logement	7 an(s)	8 ans
Temps passé par des locataires HLM dans leur logement	1 an(s)	4 ans
Temps passé dans un logement à titre gratuit	17 an(s)	13 ans

Activités des ménages Le Crotoy

Données 2019	Actifs de 15 à 64 ans	% des actifs de 15 à 64 ans	Moyenne des villes
Agriculteurs exploitants	54	7,9 %	5,7 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	88	12,9 %	7,5 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	60	8,8 %	10,0 %
Professions intermédiaires	114	16,7 %	23,4 %
Employés	216	31,6 %	26,9 %
Ouvriers	142	20,8 %	25,7 %

Nombre de locataires HLM à LE CROTOY

Données 2019	Le Crotoy	% des logements	Moyenne des villes
Propriétaires	667	67,4 %	78,3 %
Locataires	298	30,1 %	19,2 %
- dont locataires HLM	45	4,5 %	3,5 %
Locataires hébergés à titre gratuit	24	2,4 %	2,5 %

Surface moyenne des logements à LE CROTOY

Données 2019	Le Crotoy	% des logements	Moyenne des villes
Résidences principales de moins de 30 m ²	36	3,7 %	22,7 %
Résidences principales de 30 m ² à 40 m ²	77	7,8 %	16,8 %
Résidences principales de 40 m ² à 60 m ²	181	18,4 %	24,4 %
Résidences principales de 60 m ² à 80 m ²	222	22,5 %	16,8 %
Résidences principales de 80 m ² à 100 m ²	250	25,4 %	9,7 %
Résidences principales de 100 m ² à 120 m ²	129	13,1 %	4,7 %
Résidences principales de 120 m ² et plus	90	9,1 %	4,9 %

Le Crotoy est une commune située dans le département de la Somme (80).

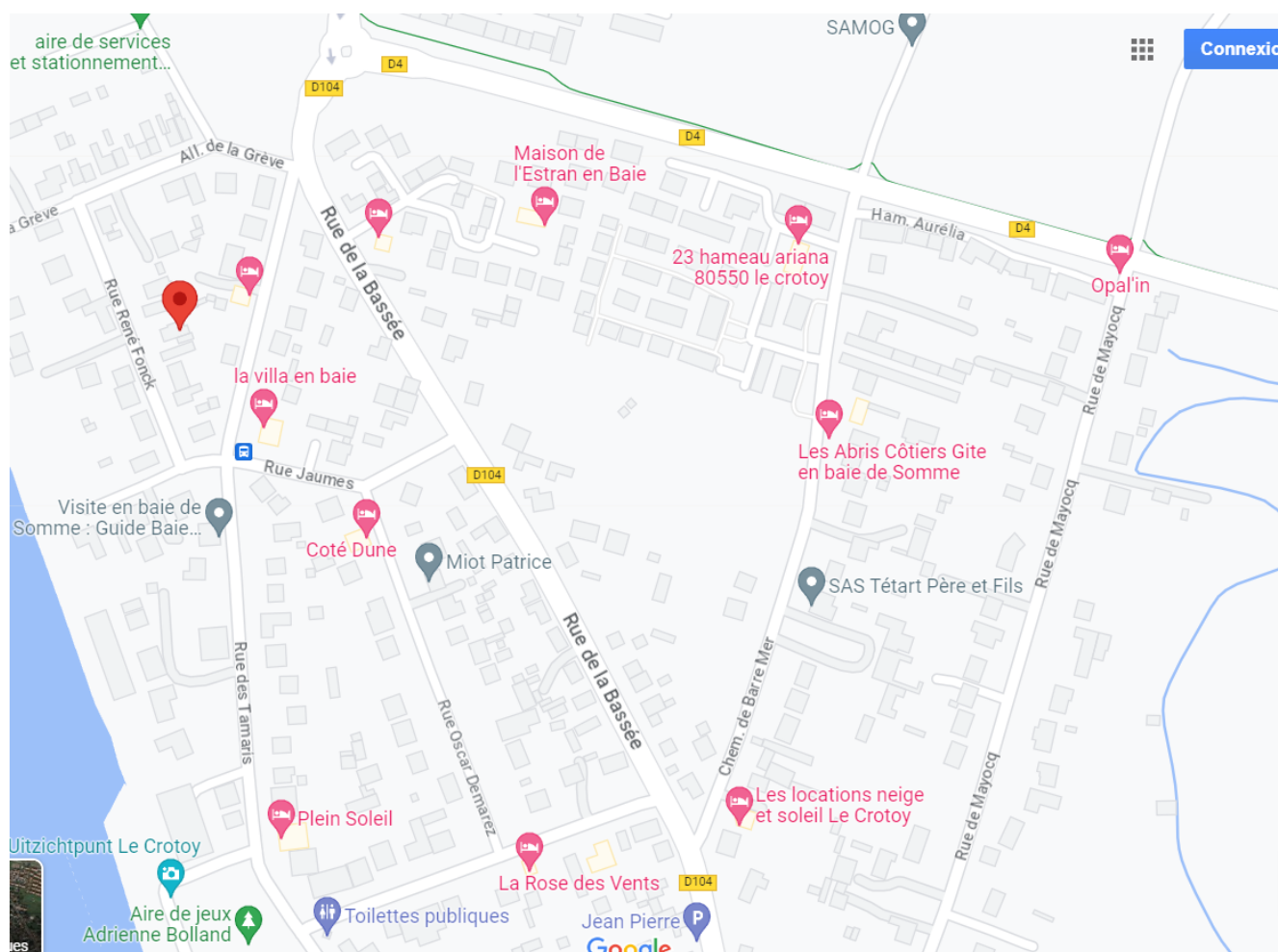
Les 2 138 habitants de cette commune ont un âge moyen de 46 ans.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans la commune est celle des employés et ouvriers. Les résidents peuvent profiter de très nombreux espaces verts et jardins.

Côté immobilier, les habitations de la commune sont réparties en 73 % de maisons et 27 % d'appartements.

La part de logements sociaux est ici de 2 %. La taxe d'habitation s'élève à 12 % et la taxe foncière à 27 % (en moyenne pour le département : taxe d'habitation à 29 %, taxe foncière à 26 %).

Quant à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle est de 9 % .



3

LA GRILLE DE LOYERS



CARACTERISTIQUES												LOYER MARCHE		LOYER MEUBLE		TARIF SEMAINE SAISON HAUTE	TARIF SEMAINE SAISON BASSE
Lot	Groupe	Etage	Typologie	Exposition	SURFACE						Stationnement	Hors charges, hors parking	Hors charges, pkg inclus	Hors charges, hors parking	Hors charges, pkg inclus	Hors charges	Hors charges
					Habitable	Balcon	Balcon	Rgt Ext	Terrasse	Jardin							
L1-001		RDC	T3	Est	56,59				6,53	7,84	Oui	655,00	695,00	705,00	745,00	725,00	525,00
L1-002		RDC	T2	Sud	44,75				6,09	19,45	Oui	575,00	615,00	605,00	645,00	550,00	440,00
L1-003		RDC	T3	Sud	63,50				5,80	29,16	Oui	690,00	730,00	740,00	780,00	750,00	530,00
L1-004		RDC	T3	Sud	56,67				5,92	12,64	Oui	660,00	700,00	710,00	750,00	725,00	525,00
L1-101	1	T3	Sud-Est		60,04	5,76	5,76				Oui	655,00	695,00	705,00	745,00	730,00	530,00
L1-102	1	T2	Sud		44,49	5,80					Oui	560,00	600,00	590,00	630,00	520,00	400,00
L1-103	1	T3	Sud		62,96	5,80					Oui	655,00	695,00	705,00	745,00	730,00	530,00
L1-104	1	T3	Ouest		60,13	5,76					Oui	650,00	690,00	700,00	740,00	730,00	530,00
L2-001		RDC	T3	Ouest	55,15				6,08	11,96	Oui	655,00	695,00	705,00	745,00	725,00	525,00
L2-002		RDC	T2	Ouest	44,02				6,08	22,60	Oui	580,00	620,00	610,00	650,00	550,00	440,00
L2-003		RDC	T2	Ouest	43,84				6,08	23,61	Oui	575,00	615,00	605,00	645,00	550,00	440,00
L2-004		RDC	T2	Ouest	44,71				6,08	22,60	Oui	580,00	620,00	610,00	650,00	550,00	440,00
L2-005		RDC	T3	Ouest	56,99				7,59	52,11	Oui	690,00	730,00	740,00	780,00	750,00	530,00
L2-101	1	T3	Ouest		58,56				5,76		Oui	645,00	685,00	695,00	735,00	730,00	530,00
L2-102	1	T2	Ouest		43,76				5,76		Oui	555,00	595,00	585,00	625,00	520,00	400,00
L2-103	1	T2	Ouest		43,49	5,76					Oui	555,00	595,00	585,00	625,00	520,00	400,00
L2-104	1	T2	Ouest		44,45	5,76					Oui	560,00	600,00	590,00	630,00	520,00	400,00
L2-105	1	T3	Nord-Ouest		56,94				16,14		Oui	650,00	690,00	700,00	740,00	730,00	530,00
M01	1		M3	Ouest	56,32			2,2	7,00	168,95	Oui	745,00	785,00	805,00	845,00	860,00	650,00
M02	1		M3	Ouest	52,16			2,05	6,54	57,59	Oui	675,00	715,00	735,00	775,00	800,00	600,00
M03	1		M4	Ouest	75,78			4,97	7,00	190	Oui	860,00	900,00	980,00	1020,00	960,00	760,00
M04	2		M3	Ouest	56,32			2,2	7,00	168,95	Oui	745,00	785,00	805,00	845,00	860,00	650,00
M05	2		M3	Ouest	52,16			2,05	6,54	20,87	Oui	640,00	680,00	700,00	740,00	750,00	585,00
M06	2		M4	Ouest	75,78			4,97	7,00	28,62	Oui	750,00	790,00	870,00	910,00	950,00	750,00
M07	3		M4	Ouest	75,78			4,97	7,00	80,51	Oui	810,00	850,00	930,00	970,00	970,00	770,00
M08	3		M3	Ouest	56,32			2,48	7,00	84,14	Oui	705,00	745,00	765,00	805,00	800,00	600,00
M09	3		M4	Ouest	75,78			4,97	7,00	107,64	Oui	840,00	880,00	960,00	1000,00	980,00	780,00
M10	3		M4	Ouest	75,78			4,97	7,00	106,46	Oui	840,00	880,00	960,00	1000,00	980,00	780,00
M11	4		M4	Sud	75,78			4,97	7,00	44,88	Oui	765,00	805,00	885,00	925,00	960,00	760,00
M12	4		M3	Sud	56,32			2,2	7,00	35,82	Oui	680,00	720,00	740,00	780,00	750,00	590,00
M13	4		M3	Sud	56,32			2,2	7,00	35,91	Oui	680,00	720,00	740,00	780,00	750,00	590,00
M14	4		M4	Sud	75,78			4,97	7,00	59,69	Oui	780,00	820,00	900,00	940,00	965,00	765,00
M15	5		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	56,33	Oui	675,00	715,00	735,00	775,00	800,00	600,00
M16	5		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	24,59	Oui	640,00	680,00	700,00	740,00	750,00	585,00
M17	5		M3	Sud	56,32			2,2	7,00	27,28	Oui	670,00	710,00	730,00	770,00	750,00	585,00
M18	5		M3	Sud	56,32			2,2	7,00	43,89	Oui	685,00	725,00	745,00	785,00	800,00	600,00
M19	6		M3	Sud	52,16			2,32	6,54	67,17	Oui	685,00	725,00	745,00	785,00	800,00	600,00
M20	6		M3	Sud	52,16			2,05	6,23	24,43	Oui	640,00	680,00	700,00	740,00	750,00	585,00
M21	6		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	27,12	Oui	645,00	685,00	705,00	745,00	750,00	585,00
M22	6		M3	Sud	52,16			2,32	6,54	28,21	Oui	645,00	685,00	705,00	745,00	750,00	585,00
M23	6		M3	Sud	52,16			2,05	6,23	25,3	Oui	645,00	685,00	705,00	745,00	750,00	585,00
M24	6		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	53	Oui	670,00	710,00	730,00	770,00	800,00	600,00
M25	7		M3	Sud	52,16			2,32	6,54	59,4	Oui	675,00	715,00	735,00	775,00	800,00	600,00
M26	7		M3	Sud	52,16			2,05	6,23	33,54	Oui	650,00	690,00	710,00	750,00	750,00	590,00
M27	7		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	36,62	Oui	655,00	695,00	715,00	755,00	750,00	590,00
M28	7		M3	Sud	52,16			2,05	6,23	36,29	Oui	655,00	695,00	715,00	755,00	750,00	590,00
M29	7		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	34,44	Oui	650,00	690,00	710,00	750,00	750,00	590,00
M30	8		M4	Ouest	80,54				7,00	111,7	GGE	850,00	900,00	980,00	1020,00	980,00	780,00
M31	8		M4	Ouest	80,54				7,00	25,48	GGE	760,00	810,00	890,00	930,00	950,00	750,00
M32	8		M4	Ouest	80,54				7,00	24,52	GGE	760,00	810,00	890,00	930,00	950,00	750,00
M33	9		M4	Ouest	80,54				7,00	59,53	GGE	790,00	840,00	920,00	960,00	965,00	765,00
M34	9		M4	Ouest	80,54				7,00	35,14	GGE	770,00	820,00	900,00	940,00	960,00	760,00
M35	9		M4	Ouest	80,54				7,00	83,63	GGE	815,00	865,00	945,00	985,00	970,00	770,00
M36	10		M4	Sud	75,78			4,97	7,00	95,17	Oui	825,00	865,00	945,00	985,00	975,00	775,00
M37	10		M3	Sud	52,16			2,05	6,54	74,65	Oui	690,00	730,00	750,00	790,00	800,00	600,00

4

LA GESTION LOCATIVE





**Une gestion locative
simplifiée pensée
pour les investisseurs**



Un interlocuteur dédié



**Un accompagnement
à la livraison***



**Un espace client
sécurisé consultable
24/24**

SERGIC À VOTRE SERVICE

Le savoir-faire Sergic

Une équipe dédiée en lien avec le réseau d'agence réalise les études locatives en analysant systématiquement l'environnement du foncier, les données socio-économiques et l'offre et la demande locative.

Nos engagements

Nous estimons les valeurs locatives du programme étudié, sur la base d'une analyse approfondie, en tenant compte de la situation géographique, de la typologie du programme, de la réalité du marché locatif au jour de l'étude et de son potentiel de développement.

Nous réalisons l'étude locative dans un délai maximal de 15 jours, car chaque étude fait l'objet d'un rendu qualitatif.

Nos garanties

Sergic garantit sa gestion locative sur fonds propres. La validation par notre équipe d'un programme immobilier permet de bénéficier de l'ensemble de nos garanties (loyers impayés, détériorations immobilières, vacance et carence locative). Notre équipe en collaboration avec le réseau d'agences a défini un loyer marché, présenté dans nos grilles. Ce loyer est le loyer garanti qui sera le loyer de mise en location du bien.

Pré-mandat de gestion locative

Prescripteur :

Nous soussignés,

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Tel fixe : Tel portable :

Adresse mail :

Réservataire du (des) lot(s) n° :

Dans le programme immobilier suivant :

Nom :

Adresse :

Ville :

Type de logement :

Type de stationnement :

La date de livraison du programme est fixée au :

Souhaitons souscrire auprès de SERGIC un mandat de gestion et les éventuelles garanties locatives présentées ci-après

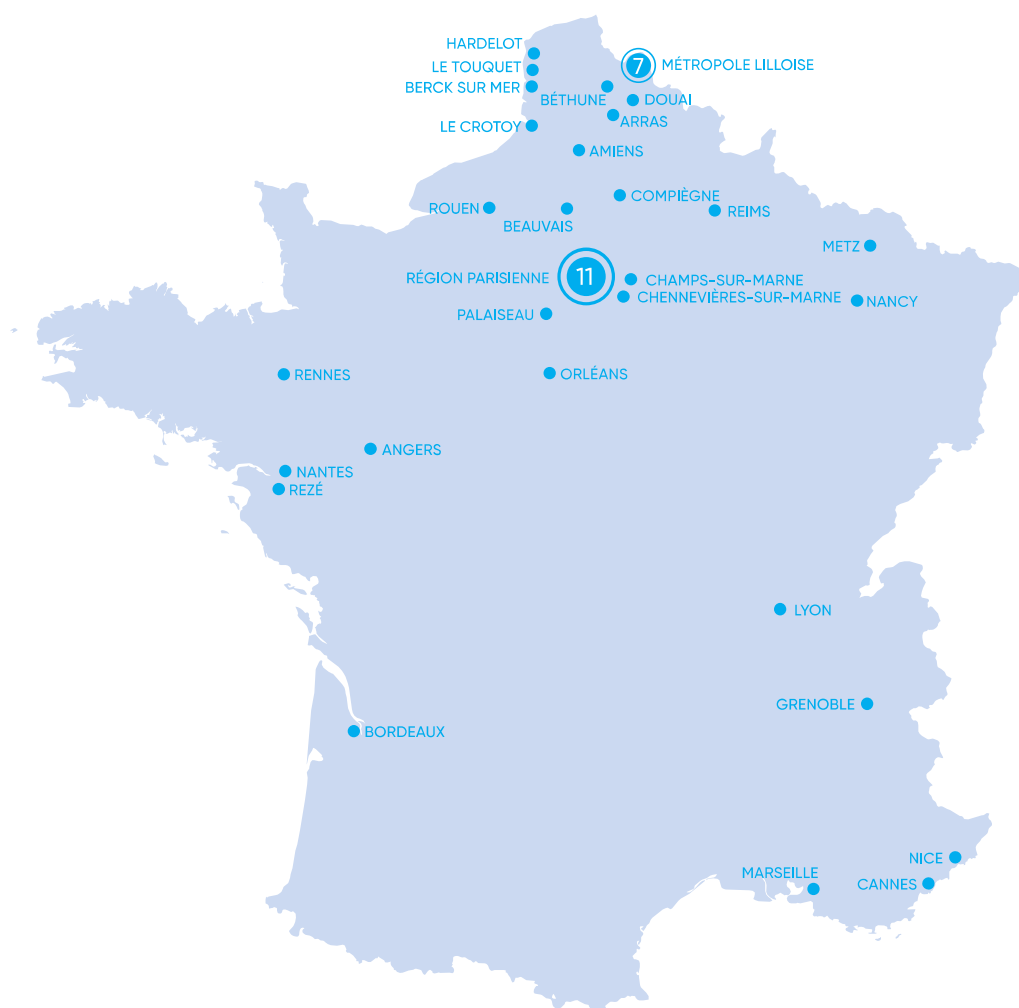
Fait à

Le

Signature(s)

En soumettant ce formulaire, j'accepte que les informations saisies soient exploitées par SERGIC dans le cadre de ma demande et de la relation commerciale qui pourra en résulter.

Pour connaître et exercer vos droits, notamment de retrait de votre consentement à l'utilisation des données collectées par ce formulaire, veuillez consulter notre politique de confidentialité (<http://www.sergic.com/politique-de-confidentialite.html>).



Contacts

GESTION COPROPRIETE

Maryline Darcheville

07.63.87.99.77

mdarcheville@sergic.com

GESTION LOCATIVE

Margaux Candelle

07.62.92.55.59

mcandelle@sergic.com