

ETUDE LOCATIVE

LE DOMAINE DES PINS

Chemin de la Bergerie – 14 640 Villers-sur-Mer

Livraison : T4 2027



I. LA VILLE



FRANCE > CALVADOS (14) > VILLERS-SUR-MER



POPULATION

2 507
habitants



Evolution de la
population
8,2%



Indice de jeunesse
0.25



LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
0.91



Taux de Vacance
12 %



Locataires privés
22.7 %



Logements HLM
11.0 %



Propriétaires
63.6 %



REVENUS



Revenus
93

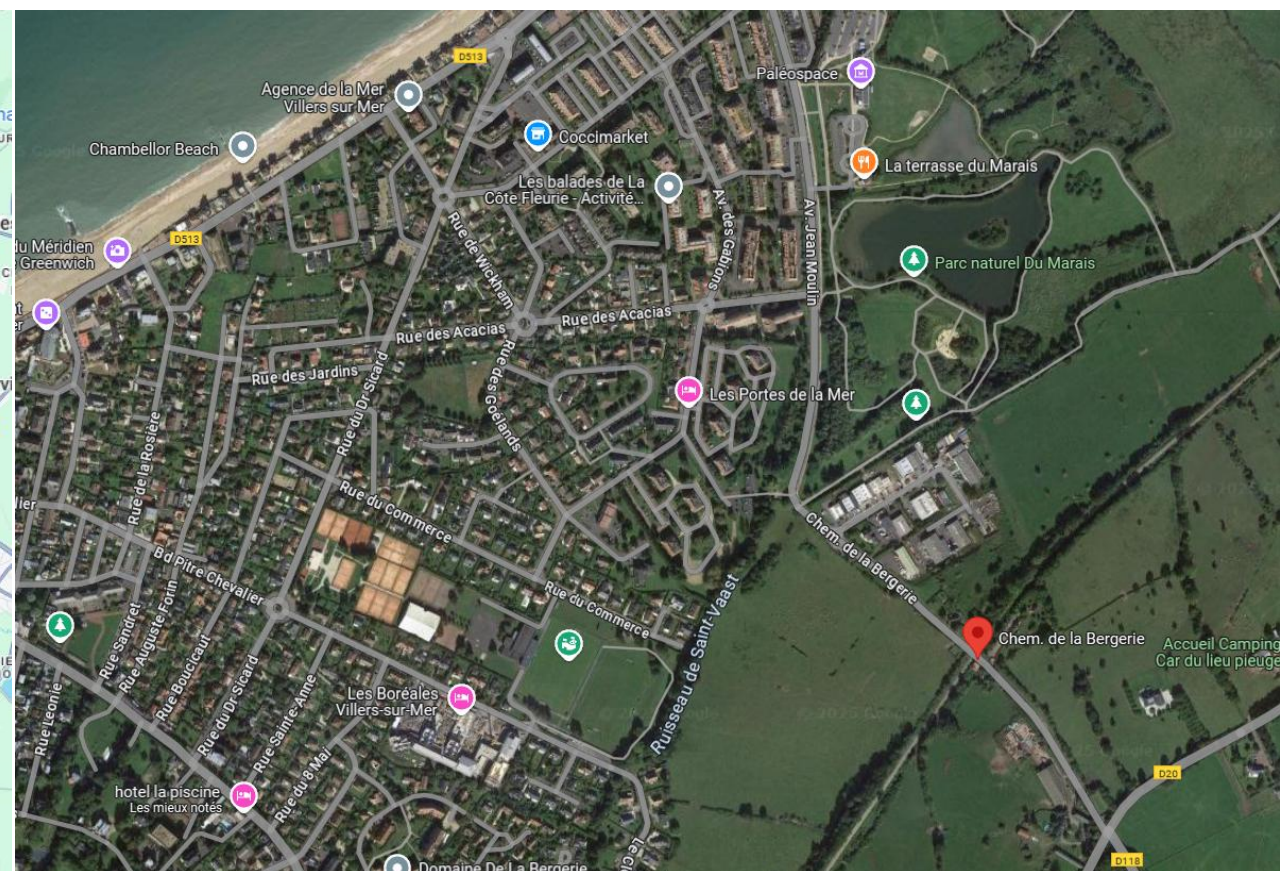
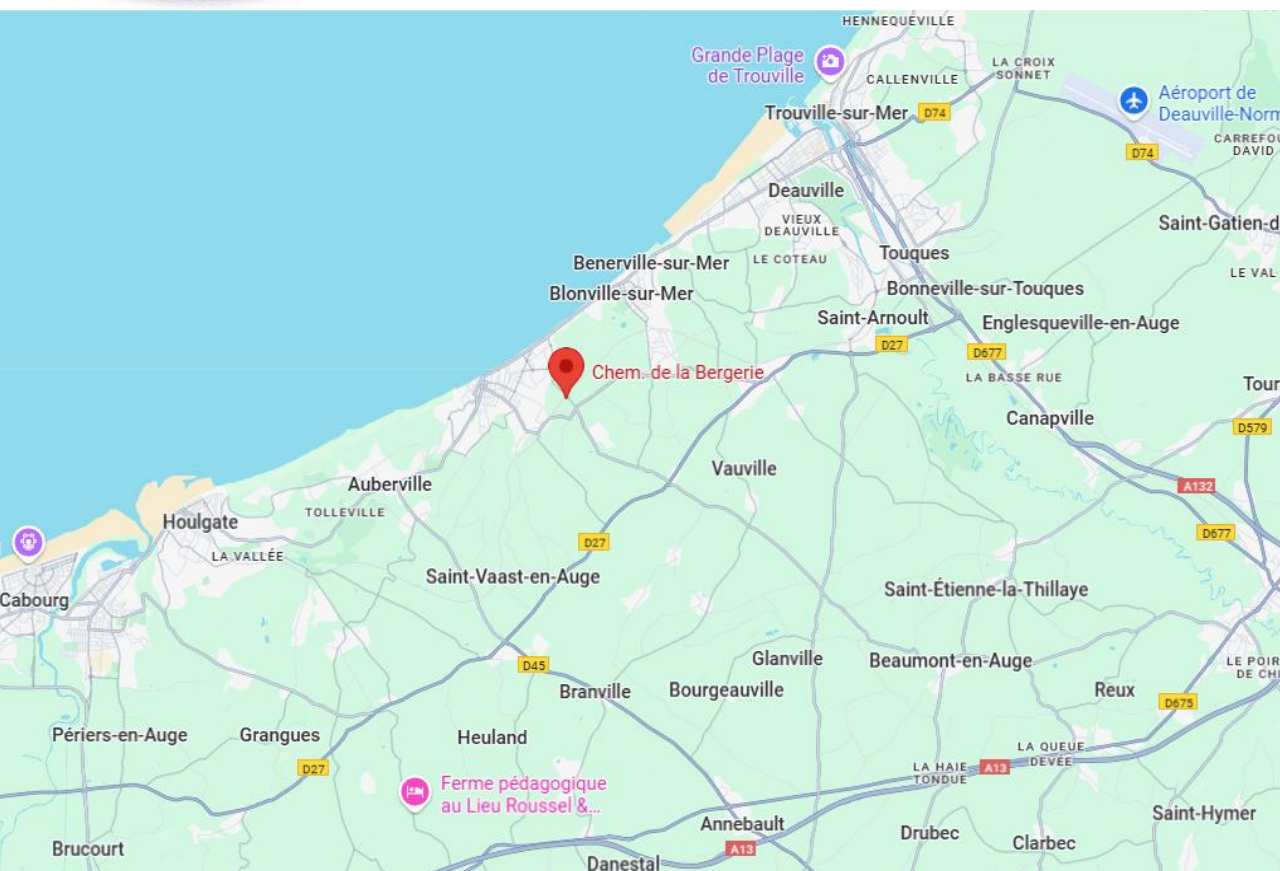


Chômage
15.4 %

Source :



II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Calvados, entre Deauville et Cabourg, à **Villers-sur-Mer**, station balnéaire la Côte Fleurie qui bénéficie de toutes les commodités (commerces variés, restaurants, supermarché, marché, cabinets médicaux, banques, dans un rayon de 4 min**), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 4 min**), et de loisirs (Parc naturel du Marais à 4 min*, complexe sportif, tennis, Musée Paléospace à 5 min*, plage à 6 min*, école de voile à 6 min**). Desserte : gare TER à 2 min**, desservant Cabourg en 18 min ou la gare De Trouville-Deauville en 13 min permettant de rallier Paris-St Lazare en 2 h, aéroport de Deauville-Normandie à 17 min**, accès aisé à l'A13 en 16 min**.

*à vélo ou trottinette - **en voiture

II. LE PROJET



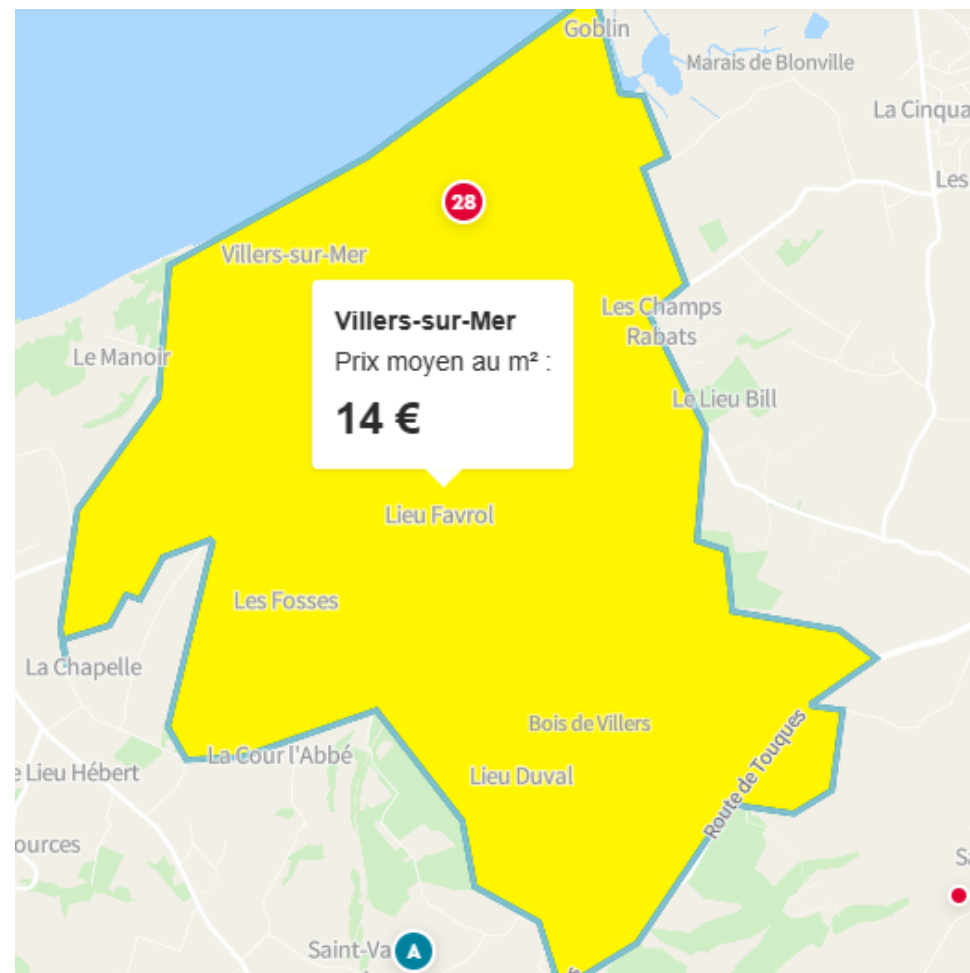
Le projet est composé de 28 logements répartis sur un bâtiment en R+2, et de stationnements.

Notre étude porte sur les 28 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	13	40,6 m ²
T3	12	62,9 m ²
T4	3	83,7 m ²
TOTAL	28	54,8 m²

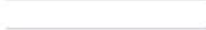
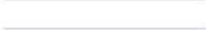
III. LES LOYERS

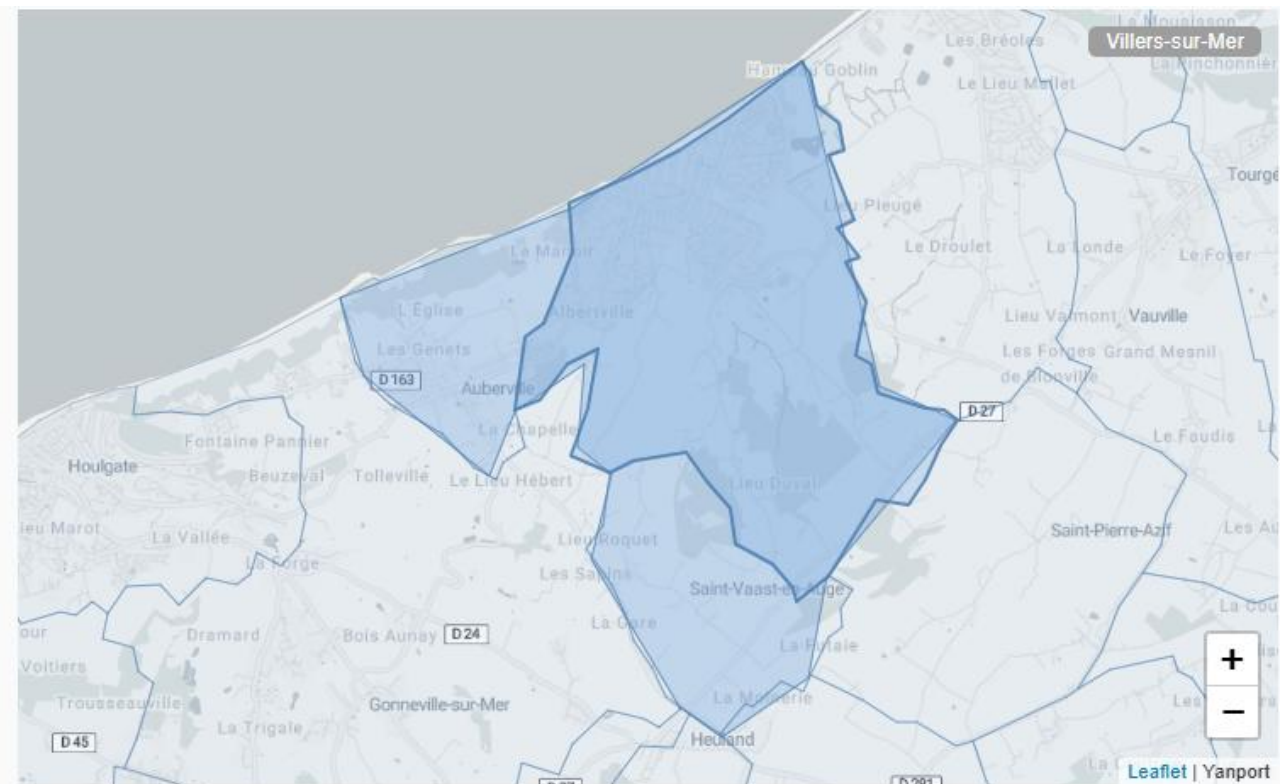
Loyers moyens CC observés sur Villers-sur-Mer – source Se Loger



III. LES LOYERS

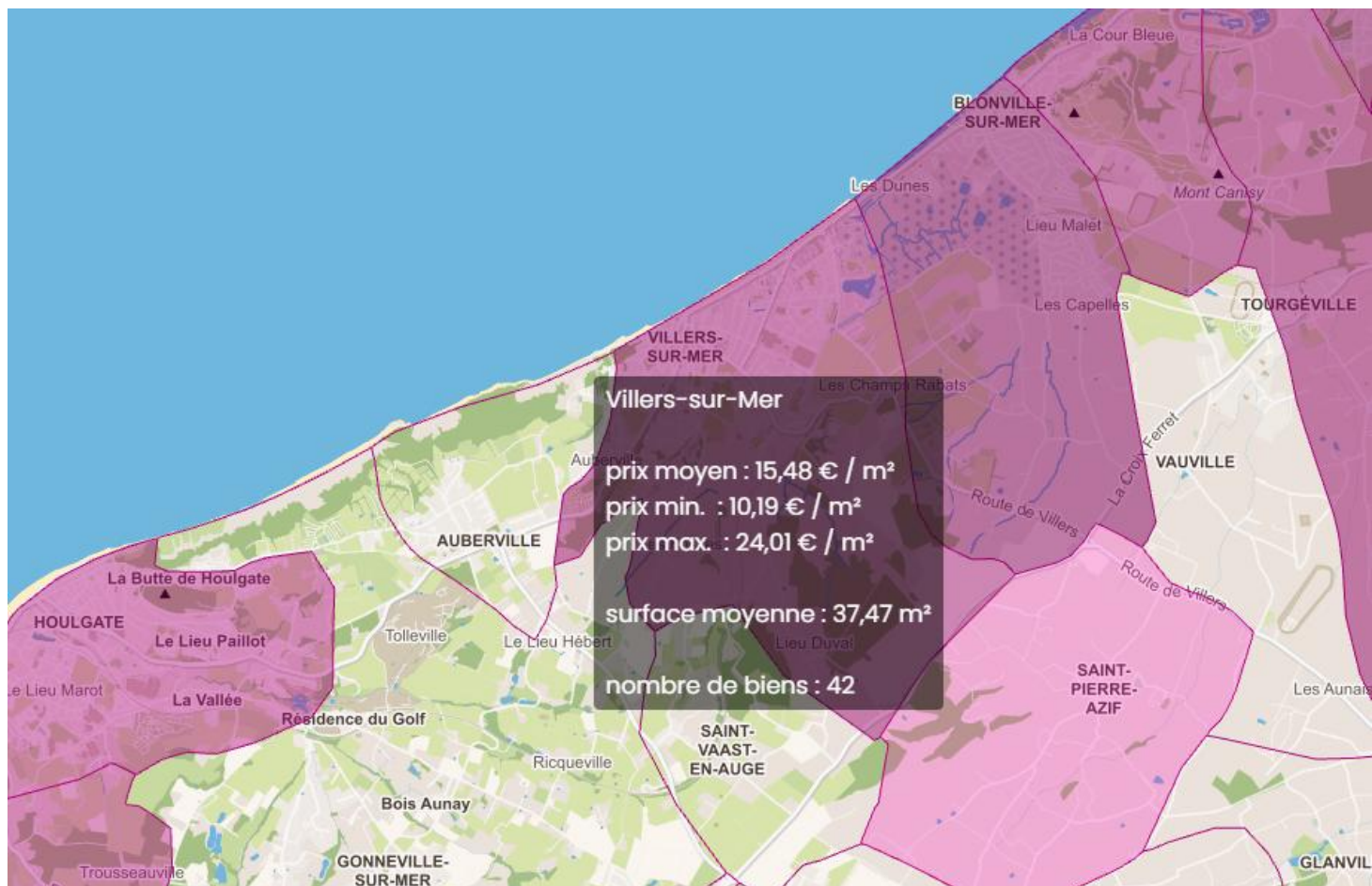
Loyers moyens HC observés sur Villers-sur-Mer – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 26 m²	 16,53 €/m² HC 	→ 2,1 ans 	<u>2 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 30 m²	 16,00 €/m² HC 	 2,7 ans 	<u>16 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 41 m²	→ 14,97 €/m² HC 	→ 168 jours 	<u>3 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 30 m²	 16,00 €/m² HC 	 1,9 ans 	<u>21 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur Villers-sur-Mer – source STELLA



Bien chez soi !



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 Jeanbrun :

A

valeur : 14,64 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
D001	T3	D	RDC	NE/SE	60,64			60,64	81,72	
D002	T2	D	RDC	SE	40,9			40,90	34,98	
D003	T2	D	RDC	SE	40,47			40,47	34,16	
D004	T2	D	RDC	SE	41,45			41,45	36,28	
D005	T2	D	RDC	SE	38,23			38,23	33,50	
D006	T2	D	RDC	SE	40,14			40,14	31,87	
D007	T3	D	RDC	S	58,34			58,34	87,28	
D008	T3	D	RDC	SO	71,12			71,12	79,67	
D101	T2	D	1er	O	40,82	4,8		43,22		
D102	T2	D	1er	O	40,83	4,79		43,23		
D103	T3	D	1er	O	67,27	7,2		70,87		
D104	T3	D	1er	SE	64,76	9		69,26		
D105	T3	D	1er	SE	62,42	9		66,92		
D106	T2	D	1er	SE	41,31	4,8		43,71		
D107	T3	D	1er	SE	60,64	7,2		64,24		
D108	T3	D	1er	SE	61,72	6,11		64,78		

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
896 €	700 €	30 €	730 €	12,0	820 €	13,5
694 €	620 €	30 €	650 €	15,9	730 €	17,8
693 €	620 €	30 €	650 €	16,1	730 €	18,0
703 €	620 €	30 €	650 €	15,7	730 €	17,6
671 €	620 €	30 €	650 €	17,0	730 €	19,1
687 €	620 €	30 €	650 €	16,2	730 €	18,2
879 €	710 €	30 €	740 €	12,7	830 €	14,2
1 009 €	750 €	30 €	780 €	11,0	850 €	12,0
721 €	600 €	30 €	630 €	15,4	710 €	17,4
721 €	600 €	30 €	630 €	15,4	710 €	17,4
1 006 €	730 €	30 €	760 €	11,3	840 €	12,5
983 €	700 €	30 €	730 €	11,3	820 €	12,7
960 €	700 €	30 €	730 €	11,7	820 €	13,1
723 €	600 €	30 €	630 €	15,3	710 €	17,2
940 €	680 €	30 €	710 €	11,7	800 €	13,2
938 €	680 €	30 €	710 €	11,5	800 €	13,0

III. LES LOYERS

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

Zonage Jeanbrun :

A

valeur : 14,64 €/ m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
D109	T4	D	1er	SO	78,87	10		83,87		
D110	T2	D	1er	O	38,6	4,83		41,02		
D111	T2	D	1er	O	39,24	4,79		41,64		
D201	T2	D	Comble	O	39,6	8,91		44,06		
D202	T2	D	Comble	O	39,15	6,31		42,31		
D203	T3	D	Comble	O	62,5	7,16		66,08		
D204	T3	D	Comble	E	61,39	9		65,89		
D205	T3	D	Comble	SE	59,68	9		64,18		
D206	T3	D	Comble	SE	64,7	9		69,20		
D207	T4	D	Comble	S	84,19		14,43	88,69		
D208	T4	D	Comble	SO	88,06		14,76	92,56		
D209	T2	D	Comble	O	46,99	10,28		52,13		

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 141 €	820 €	30 €	850 €	10,8	920 €	11,7
696 €	580 €	30 €	610 €	15,8	690 €	17,9
707 €	580 €	30 €	610 €	15,5	690 €	17,6
728 €	590 €	30 €	620 €	15,7	700 €	17,7
712 €	590 €	30 €	620 €	15,8	700 €	17,9
957 €	730 €	30 €	760 €	12,2	840 €	13,4
954 €	710 €	30 €	740 €	12,1	830 €	13,5
939 €	700 €	30 €	730 €	12,2	820 €	13,7
982 €	710 €	30 €	740 €	11,4	830 €	12,8
1 181 €	850 €	30 €	880 €	10,5	940 €	11,2
1 233 €	870 €	30 €	900 €	10,2	950 €	10,8
808 €	620 €	30 €	650 €	13,8	730 €	15,5

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour cette opération située à Villers-sur-Mer, toutefois il nous semble pas judicieux de faire du meublé surtout sur les T3 et T4, le marché étant saturé.

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 Côte Fleurie

 copropriété
  gérance
  location
  transaction



Eric Leheup

Directeur

eleheup@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



4 rue de l'avenir,
14800 Deauville

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 272 avis

 292 avis

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

