

ÉTUDE LOCATIVE

EPURE

35 ROUTE DE SUZON

33830 BELIN-BÉLIET

Pinel C / SANS DISPOSITIF

Promoteur : SOPIC

Étude 154994

(Validée 10/07/2023)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

NOUVELLE-AQUITAINE



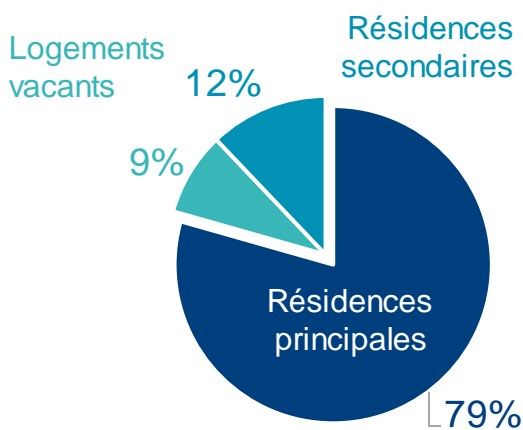
12
départements

5,979
millions d'habitants

La Nouvelle-Aquitaine est une région du Sud-Ouest de la France issue de la fusion des anciennes régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes. Sa capitale est Bordeaux. Elle compte également plusieurs grandes agglomérations (Bayonne, Limoges, La Rochelle, Pau, Poitiers) ainsi que trois importantes stations balnéaires (Arcachon, Biarritz et Royan).

La croissance de sa population, particulièrement marquée sur le littoral, en fait un des espaces les plus attractifs du territoire français : la nouvelle région devance ainsi l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur en matière de dynamisme démographique.

Logement

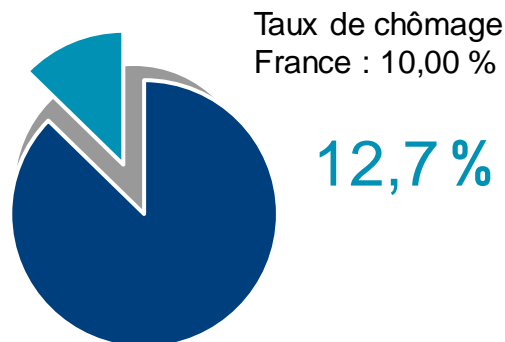


Revenus

Nb de ménages fiscaux 2 657 735

Médiane du revenu 21 290 €

Taux de pauvreté 13,6 %





II - Les indicateurs Ville

BELIN-BÉLIET

La population



5 831

habitants

2,5 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2020

Le logement



2 740

Logements

88,2 %

Résidences principales

2,5 %

Résidences secondaires

9,3 %

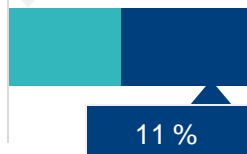
Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	0,9 %
2 pièces	7,3 %
3 pièces	14,4 %
4 pièces	31,9 %

Maison

89 %



Appartements

11 %

69,6 %

Propriétaires

28,5 %

Locataires

9,1 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

72,0 % actifs

8,2 % chômeurs

5,4 % retraités



1 088

Emplois dans la zone



22 520 €

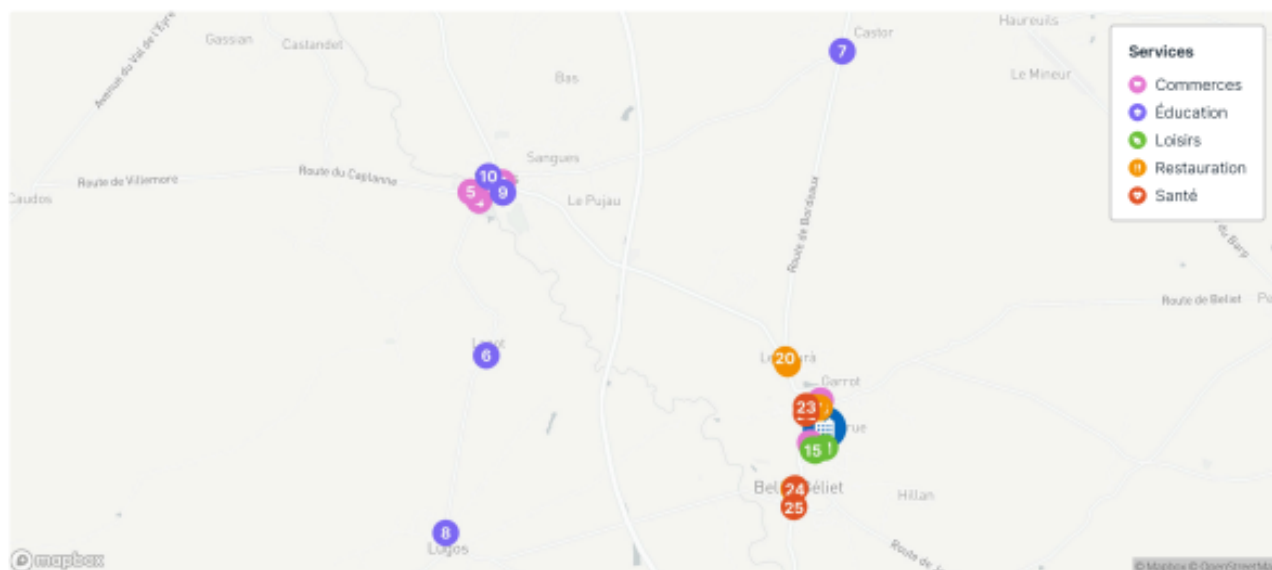
Médiane du revenu



III. Le projet et ses services

BELIN-BÉLIET

Le projet et son environnement



2.5 Commerces

1	Super U	356 m
2	Intermarché	692 m
3	Au Bonheur du Vrac	8.5 km
4	Carrefour Market	8.7 km
5	Aldi Marché	8.9 km

1.0 Éducation

6	École élémentaire du Lanot	7.2 km
7	École primaire Lavignolle	8 km
8	École primaire	8.2 km
9	École maternelle Rive Droite	8.4 km
10	École élémentaire Le Bourg	8.8 km

3.6 Loisirs

11	parc de suzon	271 m
12	Sport	381 m
13	Sport	393 m
14	Sport	397 m
15	Sport	408 m

3.6 Restauration

16	atelier de chocho	551 m
17	atelier de chocho	600 m
18	La Pizz	1.3 km
19	La Toscana	1.6 km
20	La Cabane	1.8 km

4.1 Santé

21	Docteur	570 m
22	Docteur	573 m
23	Ducout Lartigue	686 m
24	Pharmacie	1.3 km
25	Cabinet Vétérinaire des Peti...	1.6 km

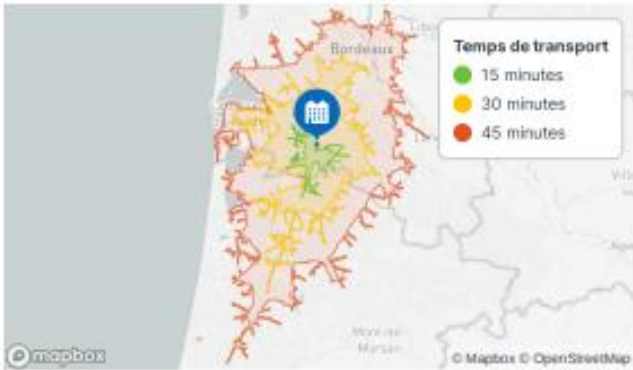


III. Le projet et ses services

BELIN-BÉLIET

Accessibilité

🚗 Voiture

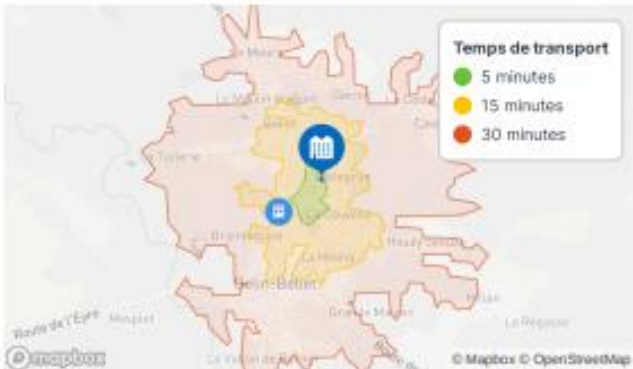


🛣️ Autoroute 5.3 km

Services à moins de 15 minutes

- 9 Commerces
- 26 Restauration
- 80 Loisirs
- 15 Éducation
- 19 Santé

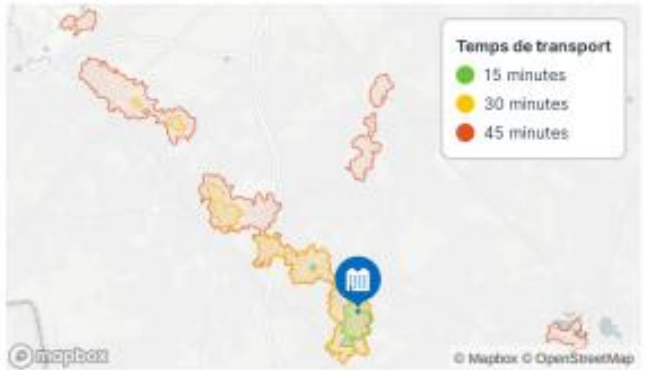
🚶 À pied



Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 2 Restauration
- 15 Loisirs
- 0 Éducation
- 3 Santé

🚊 Transport public



🚌 Bus Piste Cyclable 564 m

Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 3 Restauration
- 16 Loisirs
- 0 Éducation
- 4 Santé

🚲 Vélo



Services à moins de 15 minutes

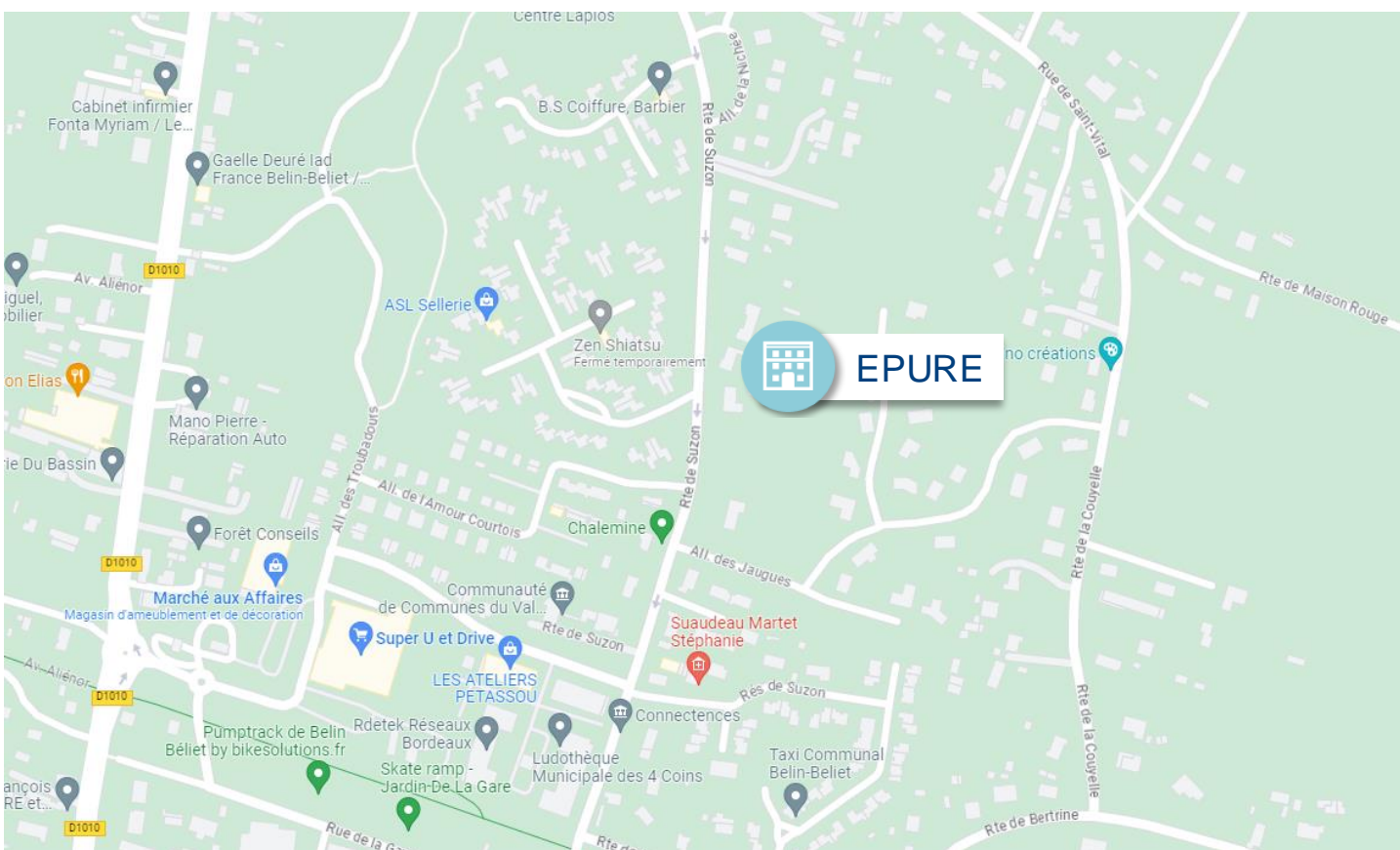
- 2 Commerces
- 5 Restauration
- 16 Loisirs
- 0 Éducation
- 5 Santé



IV. Les références

Foncia

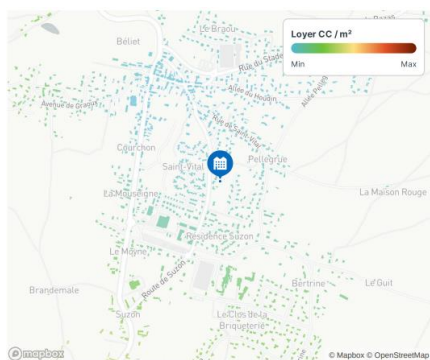
BELIN-BÉLIET





V. LE MARCHÉ LOCATIF

35 ROUTE DE SUZON
33830 BELIN-BÉLIET



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration

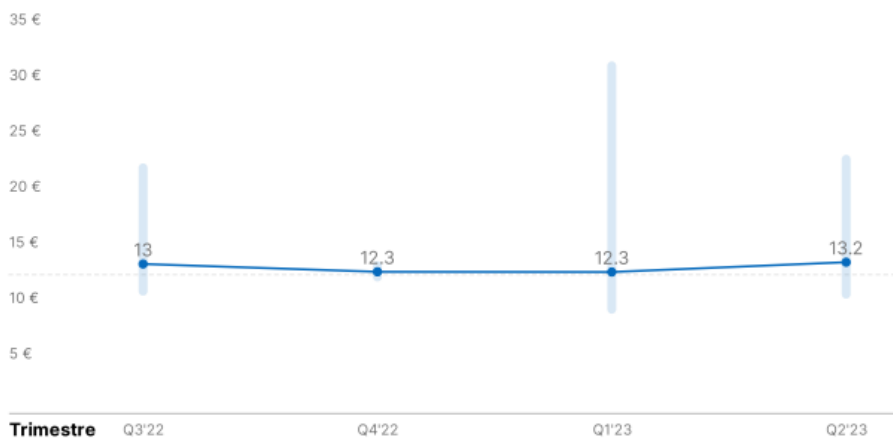


Santé



Loisirs

Évolution des loyers CC / m²



● Annonces — Fourchette de prix 📍 Votre bien

Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

La commune de BELIN-BÉLIET manque de logements, l'opération proposée répond aux attentes du marché local.

Située dans une zone calme, en devenir, elle est une opportunité intéressante pour de futurs locataires. Notons néanmoins un éloignement des commerces et écoles.

La demande porte sur différents types de profils : actifs, retraités, familles, couples... Les candidats locataires présentent une solvabilité satisfaisante permettant un bon taux de validation des dossiers.

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE

FONCIA BORDEAUX

VOTRE CONTACT FONCIA

Sylvie GALVAGNON

06 18 34 15 52

sylvie.galvagnon@foncia.com

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.
La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

VI. LE GROUPE FONCIA

FONCIA IMMO NEUF



N°1
de la gestion locative
dans le neuf



+ de **500 000**
logements étudiés
et garantis



+ de **100 000**
logements confiés
en gestion locative



+ de **7 000**
copropriété neuves
mises en fonction
pour 350 000 client·e·s

FONCIA



+ de **500**
agences



+ de **2 millions**
de clientes et clients



+ de **350 000**
biens en gestion
locative



foncias.com
2 millions de visites
par mois

EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					Prix de vente parking inclus	
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcón		Surface Garage
<input checked="" type="checkbox"/>	C001	C	RDC	43,00	(1)			43,50	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	C002	C	RDC	45,40	(1)			47,60	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	C101	C	1	43,00	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	C102	C	1	45,60	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	C201	C	2	43,00	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	C202	C	2	45,60	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D001	D	RDC	47,40	(1)			53,00	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	D002	D	RDC	43,00	(1)			50,20	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	D003	D	RDC	45,30	(1)			39,80	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	D101	D	1	43,40	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D103	D	1	43,00	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D104	D	1	45,50	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D201	D	2	43,20	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D203	D	2	43,00	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	D204	D	2	45,50	(1)					5,10		
Moyenne:				44,42								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,93	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,57	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,70	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,53	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,93	0,00
470,00 €	20,00 €	490,00 €	10,75	0,00
480,00 €	20,00 €	500,00 €	10,55	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,93	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,60	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,60	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,70	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,55	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,88	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,93	0,00
470,00 €	20,00 €	490,00 €	10,77	0,00
455,00 €	20,00 €	475,00 €	10,70 €	

PLAFOND LEGAL * Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	43,00	0,00 €
0,00	45,40	0,00 €
2,55	45,55	0,00 €
2,55	48,15	0,00 €
2,55	45,55	0,00 €
2,55	48,15	0,00 €
0,00	47,40	0,00 €
0,00	43,00	0,00 €
0,00	45,30	0,00 €
2,55	45,95	0,00 €
2,55	45,55	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €
2,55	45,75	0,00 €
2,55	45,55	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.

EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	E001	E	RDC	43,00	(1)			31,10	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	E002	E	RDC	45,40	(1)			42,40	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	E003	E	RDC	45,20	(1)			36,50	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	E004	E	RDC	46,00	(1)			28,80	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	E101	E	1	43,10	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	E102	E	1	45,50	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	E201	E	2	43,10	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	E202	E	2	45,50	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	F001	F	RDC	47,40	(1)			52,30	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	F002	F	RDC	43,00	(1)			47,10	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	F003	F	RDC	45,40	(1)			20,60	5,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	F101	F	1	43,40	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	F103	F	1	43,10	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	F104	F	1	45,50	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	F201	F	2	43,20	(1)					5,10		
Moyenne:				44,42								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,70	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,57	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,62	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,43	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,67	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,55	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,90	0,00
470,00 €	20,00 €	490,00 €	10,77	0,00
480,00 €	20,00 €	500,00 €	10,55	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,93	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,35	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,60	0,00
440,00 €	20,00 €	460,00 €	10,67	0,00
460,00 €	20,00 €	480,00 €	10,55	0,00
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,88	0,00
455,00 €	20,00 €	475,00 €	10,70 €	

PLAFOND LEGAL * Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	43,00	0,00 €
0,00	45,40	0,00 €
0,00	45,20	0,00 €
0,00	46,00	0,00 €
2,55	45,65	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €
2,55	45,65	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €
0,00	47,40	0,00 €
0,00	43,00	0,00 €
0,00	45,40	0,00 €
2,55	45,95	0,00 €
2,55	45,65	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €
2,55	45,75	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.

EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	F203	F	2	43,10	(1)					5,10		
<input checked="" type="checkbox"/>	F204	F	2	45,50	(1)					5,10		
Moyenne:				44,42								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
450,00 €	20,00 €	470,00 €	10,90	0,00
470,00 €	20,00 €	490,00 €	10,77	0,00
455,00 €	20,00 €	475,00 €	10,70 €	

PLAFOND LEGAL * Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,55	45,65	0,00 €
2,55	48,05	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.

EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	C003	C	RDC	63,70	(2)			62,20	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	C004	C	RDC	62,80	(2)			74,40	6,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	C103	C	1	63,50	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C104	C	1	62,10	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C203	C	2	63,50	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	C204	C	2	62,10	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	D102	D	1	65,60	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	D202	D	2	65,50	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	E103	E	1	64,90	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	E104	E	1	65,90	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	E203	E	2	64,90	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	E204	E	2	65,90	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	F102	F	1	65,50	(2)					6,00		
<input checked="" type="checkbox"/>	F202	F	2	65,40	(2)					6,00		
Moyenne:				64,38								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
600,00 €	35,00 €	635,00 €	9,97	0,00
600,00 €	35,00 €	635,00 €	10,11	0,00
590,00 €	35,00 €	625,00 €	9,84	0,00
580,00 €	35,00 €	615,00 €	9,90	0,00
600,00 €	35,00 €	635,00 €	10	0,00
590,00 €	35,00 €	625,00 €	10,06	0,00
600,00 €	35,00 €	635,00 €	9,68	0,00
610,00 €	35,00 €	645,00 €	9,85	0,00
595,00 €	35,00 €	630,00 €	9,71	0,00
600,00 €	35,00 €	635,00 €	9,64	0,00
605,00 €	35,00 €	640,00 €	9,86	0,00
610,00 €	35,00 €	645,00 €	9,79	0,00
600,00 €	35,00 €	635,00 €	9,69	0,00
610,00 €	35,00 €	645,00 €	9,86	0,00
599,29 €	35,00 €	634,29 €	9,85 €	

PLAFOND LEGAL * Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	63,70	0,00 €
0,00	62,80	0,00 €
3,00	66,50	0,00 €
3,00	65,10	0,00 €
3,00	66,50	0,00 €
3,00	65,10	0,00 €
3,00	68,60	0,00 €
3,00	68,50	0,00 €
3,00	67,90	0,00 €
3,00	68,90	0,00 €
3,00	67,90	0,00 €
3,00	68,90	0,00 €
3,00	68,50	0,00 €
3,00	68,40	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.

EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

4P Duplex

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
<input checked="" type="checkbox"/>	M1	Villa	RDC/1	86,00	(2)			58,20	11,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	M10	Villa	RDC/1	86,00	(2)			44,20	11,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	M11	Villa	RDC/1	86,10	(2)			52,50	11,40			
<input checked="" type="checkbox"/>	M2	Villa	RDC/1	85,80	(2)			54,60	11,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	M3	Villa	RDC/1	85,80	(2)			51,00	11,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	M4	Villa	RDC/1	85,10	(2)			46,90	11,10			
<input checked="" type="checkbox"/>	M5	Villa	RDC/1	84,80	(2)			44,70	11,60			
<input checked="" type="checkbox"/>	M6	Villa	RDC/1	85,80	(2)			27,80	11,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	M7	Villa	RDC/1	85,90	(2)			30,80	11,20			
<input checked="" type="checkbox"/>	M8	Villa	RDC/1	85,90	(2)			34,10	11,30			
<input checked="" type="checkbox"/>	M9	Villa	RDC/1	85,90	(2)			38,40	11,40			
Moyenne:				85,74								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m ²	Rentabilité brute parking inclus
810,00 €	35,00 €	845,00 €	9,83	0,00
805,00 €	35,00 €	840,00 €	9,77	0,00
805,00 €	35,00 €	840,00 €	9,76	0,00
805,00 €	35,00 €	840,00 €	9,79	0,00
805,00 €	35,00 €	840,00 €	9,79	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,81	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,85	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,73	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,72	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,72	0,00
800,00 €	35,00 €	835,00 €	9,72	0,00
802,73 €	35,00 €	837,73 €	9,77 €	

PLAFOND LEGAL * Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	86,00	0,00 €
0,00	86,00	0,00 €
0,00	86,10	0,00 €
0,00	85,80	0,00 €
0,00	85,80	0,00 €
0,00	85,10	0,00 €
0,00	84,80	0,00 €
0,00	85,80	0,00 €
0,00	85,90	0,00 €
0,00	85,90	0,00 €
0,00	85,90	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.



EXPERTISE LOCATIVE

EPURE / SOPIC / BELIN BELIET
Livraison : 2025 T1

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)	EL020132 - 1 Parking extérieur	20,00 €
(2)	EL020132 - 2 Parking extérieur	35,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Bordeaux.