



ANALYSE EN NU ET MEUBLÉ NOTRE PROPOSITION

44 AV DU ML DE LATTRE DE TASSIGNY
40130 CAPBRETON

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Typologie	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	40 m ²	580 €	41 m ²	630 €
T3	70 m ²	680 €	70 m ²	745 €
T4	100 m ²	870 €	102 m ²	945 €

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN MEUBLÉ

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Typologie	Surface moyenne	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	40 m ²	600 €	41 m ²	670 €
T3	70 m ²	710 €	70 m ²	780 €
T4	100 m ²	970 €	102 m ²	1 010 €

L'AVIS DE FONCIA

Le projet se situe au 44 avenue Mal Lattre de Tassigny au nord-ouest de la commune de Capbreton. L'environnement est pavillonnaire essentiellement composé de maisons individuelles. A proximité on y trouve divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation et de santé.

Le marché locatif de la commune est sain. L'offre en logement neuf est faible sur la commune favorisant la demande actuelle et à venir. Elle porte sur l'ensemble des typologies étudiées attirant différents types de candidats-locataires tels que les personnes vivant seules, les jeunes actifs, les actifs, les couples sans enfant, les familles et les retraités.

La commune dispose de nombreux atouts permettant de réaliser un investissement locatif de qualité: demande locative élevée que ce soit pour de la location nue ou meublée, un rendement attractif, délai de relocation court...

Les prestations proposées telles que les extérieurs et les stationnements se révéleront être de précieux atouts quant à la future commercialisation.



EXPERTISE LOCATIVE

BAINA / VINCI IMMOBILIER / CAPBRETON
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A106	A	1	41,10	(1)				12,95		
☒	A107	A	1	41,00	(1)				12,95		
Moyenne:				41,05							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
560,00 €	70,00 €	630,00 €	15,33
560,00 €	70,00 €	630,00 €	15,37
560,00 €	70,00 €	630,00 €	15,35 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 B1 - 11,31

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	45,60	577,75 €
4,50	45,50	576,49 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 - 11,31, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 - 11,31 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

BAINA / VINCI IMMOBILIER / CAPBRETON
Livraison : 2026 T2

2/3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A201	A	2	57,90	(1)				13,47		
Moyenne:				57,90							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
675,00 €	70,00 €	745,00 €	12,87
675,00 €	70,00 €	745,00 €	12,87 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 B1 - 11,31

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	62,40	705,74 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 - 11,31, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 - 11,31 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

BAINA / VINCI IMMOBILIER / CAPBRETON
Livraison : 2026 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A002	A	RDC	79,44	(1)				32,65		
☒	A101	A	1	79,93	(1)				12,35		
☒	A102	A	1	73,14	(1)				32,65		
☒	A103	A	1	63,40	(1)				10,97		
☒	A104	A	1	63,49	(1)				11,40		
☒	A205	A	2	60,25	(1)				17,16		
Moyenne:				69,94							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
945,00 €	70,00 €	1 015,00 €	12,78
935,00 €	70,00 €	1 005,00 €	12,57
905,00 €	70,00 €	975,00 €	13,33
825,00 €	70,00 €	895,00 €	14,12
825,00 €	70,00 €	895,00 €	14,10
805,00 €	70,00 €	875,00 €	14,52
873,33 €	70,00 €	943,33 €	13,57 €

PLAFOND LEGAL*

Pinel 2024 B1 - 11,31

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	83,94	883,05 €
4,50	84,43	888,20 €
4,50	77,64	825,31 €
4,50	67,90	752,33 €
4,50	67,99	753,33 €
4,50	64,75	725,20 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 - 11,31, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 - 11,31 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

BAINA / VINCI IMMOBILIER / CAPBRETON
Livraison : 2026 T2

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage
☒	A006	A	RDC	98,45	(1)			23,50	32,65		
☒	A105	A	1	98,43	(1)				32,65		
☒	A202	A	2	103,82	(1)				22,71		
☒	A203	A	2	96,62	(1)				22,71		
☒	A204	A	2	112,15	(1)				22,71		
Moyenne:				101,89							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
1 115,00 €	70,00 €	1 185,00 €	12,04
1 100,00 €	70,00 €	1 170,00 €	11,89
1 130,00 €	70,00 €	1 200,00 €	11,56
1 090,00 €	70,00 €	1 160,00 €	12,01
1 195,00 €	70,00 €	1 265,00 €	11,28
1126,00 €	70,00 €	1196,00 €	11,76 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 - 11,31

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,50	102,95	1 024,35 €
4,50	102,93	1 024,15 €
4,50	108,32	1 077,78 €
4,50	101,12	1 018,28 €
4,50	116,65	1 135,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 - 11,31, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 - 11,31 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

BAINA / VINCI IMMOBILIER / CAPBRETON
Livraison : 2026 T2

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)	EL022363 - 2 Parking sous-sol	70,00 €

COMMENTAIRES

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