

ETUDE LOCATIVE

BAÏNA

44 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny – 40 130 CAPBRETON



I. LA VILLE



FRANCE > LANDES (40) > CAPBRETON (40130)

Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
B1	OUI	11,31 €/m ²	NON	-



POPULATION

9 181
habitants



Evolution de la
population
37.9%



Indice de jeunesse
0.38



LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
197



Taux de Vacance
16 %



Locataires privés
26.1 %



Logements HLM
10.3 %



Propriétaires
59.9 %



REVENUS



Revenus
99

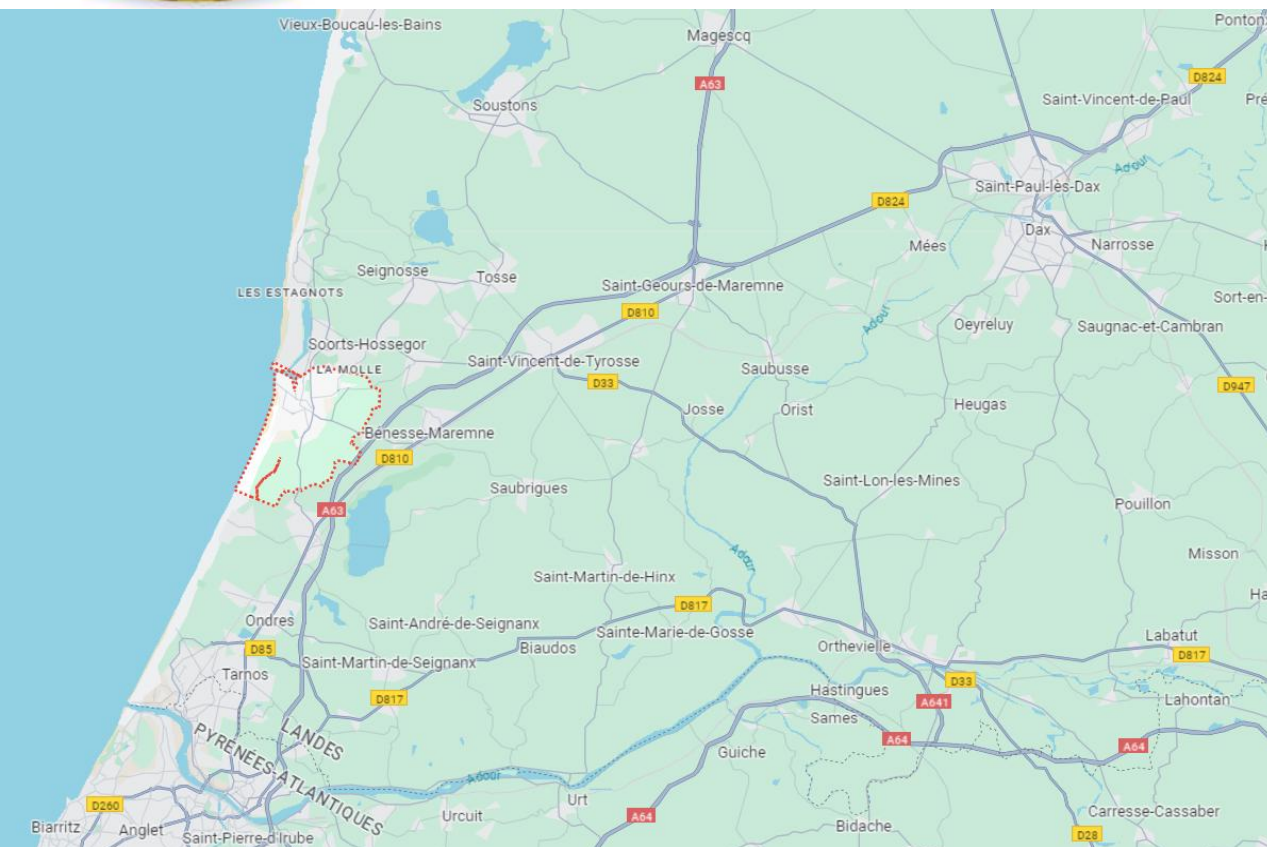


Chômage
15.3 %

Source :



II. LE PROJET



Le projet est situé dans Les Landes, à 7 min* des plages et 6 min** du centre ville de **Capbreton**, commune limitrophe d'Hossegor, qui dispose de tous les services et commodités (commerces de proximité, restaurants, cabinet médical à 7 min*, supermarché à 4 min**, centre commercial à 4 min***), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 5 min***, collège à 6 min**), et de loisirs (école de surf à 4 min*, port de plaisance, casino à 4 min**, cinéma, parc des sports : école de cirque, stade, rugby, boxe, skate parc, à 5/7 min** ou 5 min en bus). Desserte : arrêt de bus (1B) « Tassigny », desservant la gare TER de Labenne en 30 min (15 en voiture), permettant de rallier Bayonne en 15 min ou Dax et sa gare TGV en 30 min, en connexion avec Bordeaux, Toulouse, Paris, accès rapide à l'A63 en 8 min***, aéroport de Biarritz à 30 min***.

*à pied- **à vélo ou trottinette- ***en voiture

II. LE PROJET



Le projet est composé d'un bâtiment en R+2, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 14 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	3	46,7 m ²
T3	6	69,9 m ²
T4	5	101,9 m ²
TOTAL	14	76,4 m²

II. LE PROJET

Prestations :

- Parquet contrecollé dans les chambres, pose sur résilient acoustique.
- Carrelage en grès cérame grand format 60x60 dans les autres pièces, pose sur chape acoustique.
- Peinture lisse blanche aux murs et plafonds (hors murs faïencés).
- Menuiseries extérieures en PVC ou alu dotées de double-vitrage isolant thermique et acoustique.
- Volets roulants électriques avec centralisation.
- Production d'eau chaude et chauffage assurée par une chaudière individuelle gaz à condensation, radiateurs thermostatiques.
- Salle de bain aménagée avec un meuble-vasque à tiroir, miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes électrique. WC suspendu.
- Porte palière iso-phonique dotée d'une serrure de sûreté 3 points classée A2P*, et microviseur.
- Accès résidence contrôlé par badge Vigik et visiophone.
- Ascenseur desservant tous les étages.
- Portail d'accès parking sous-sol télécommandé.
- NRA (Nouvelle Règlementation Acoustique).
- Certification NF Habitat.
- RT 2012.

[illegible]

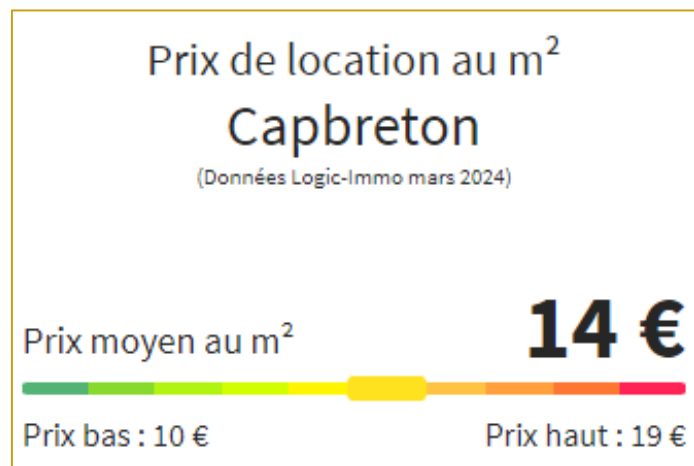
III. LA CONCURRENCE

Les projets listés dans ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
SEIXO PROMOTION	Résidence Estela - Logements collectifs	10/2023 : Seixo Promotion va réaliser le programme "Estela", à Capbreton, au 15 rue des Bretons. Il sera composé de 25 logements collectifs répartis sur deux bâtiments. Le projet est issu du permis de construire n° 040065 23 D0003. Le prix de vente d'un T3 de 70.51 m² est de 660 000 € (source : site	40130	Capbreton	2ème semestre 2025	1 625	25	147 m
IN'SITOM	L'Ecrin des Dunes - Logements mixtes	02/2023 : Le projet a été modifié, la commercialisation des 20 logements collectifs de la résidence "l'Ecrin des Dunes" est en cours. (source : site internet promoteur) 11/2021 : In'sitom va réaliser 25 logements collectifs et un logement individuel, à Capbreton, avenue du Maréchal de Lattre de	40130	Capbreton	2ème trimestre 2025	1 382	20	40 m

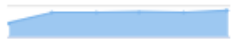
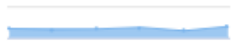
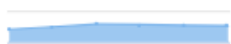
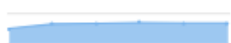
IV. LES LOYERS

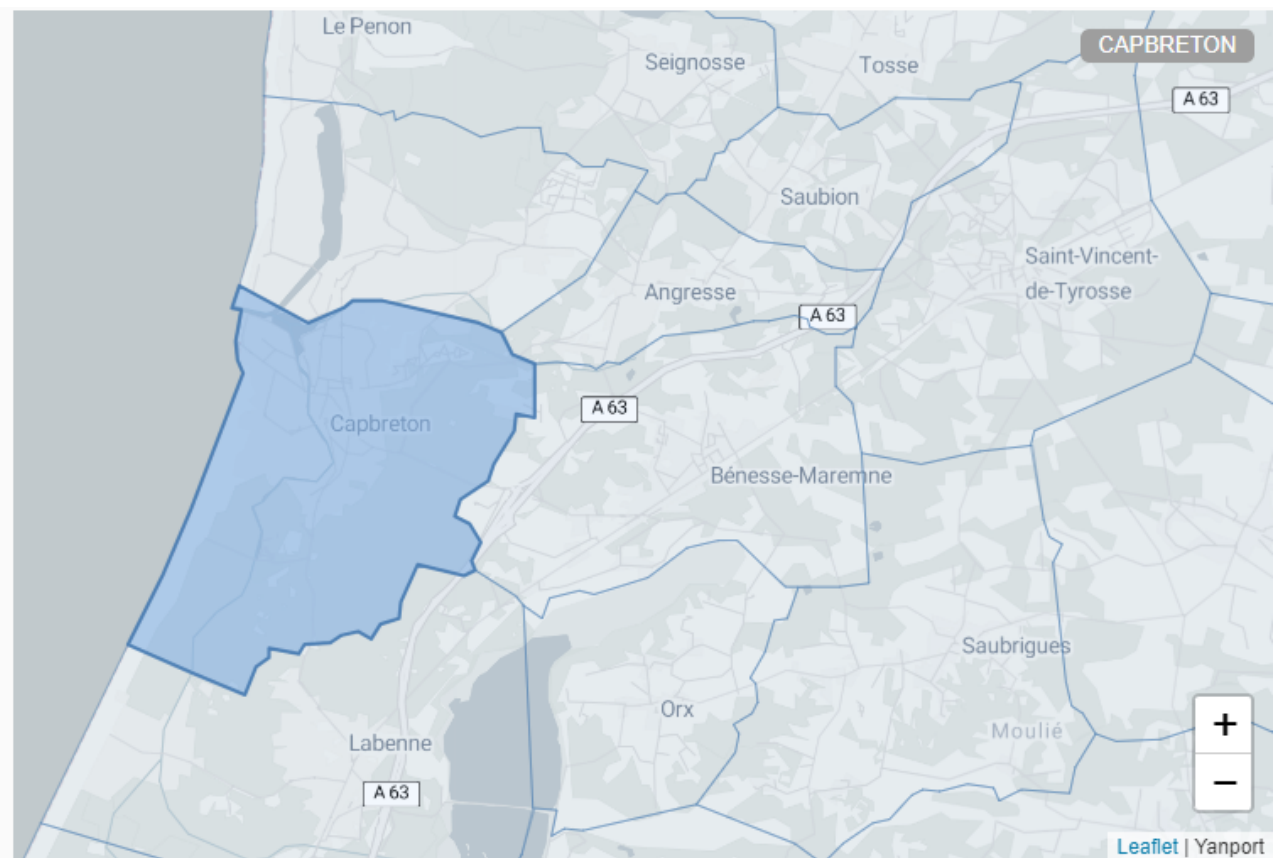
Loyers moyens CC observés sur CAPBRETON – source La Cote Immo



IV. LES LOYERS

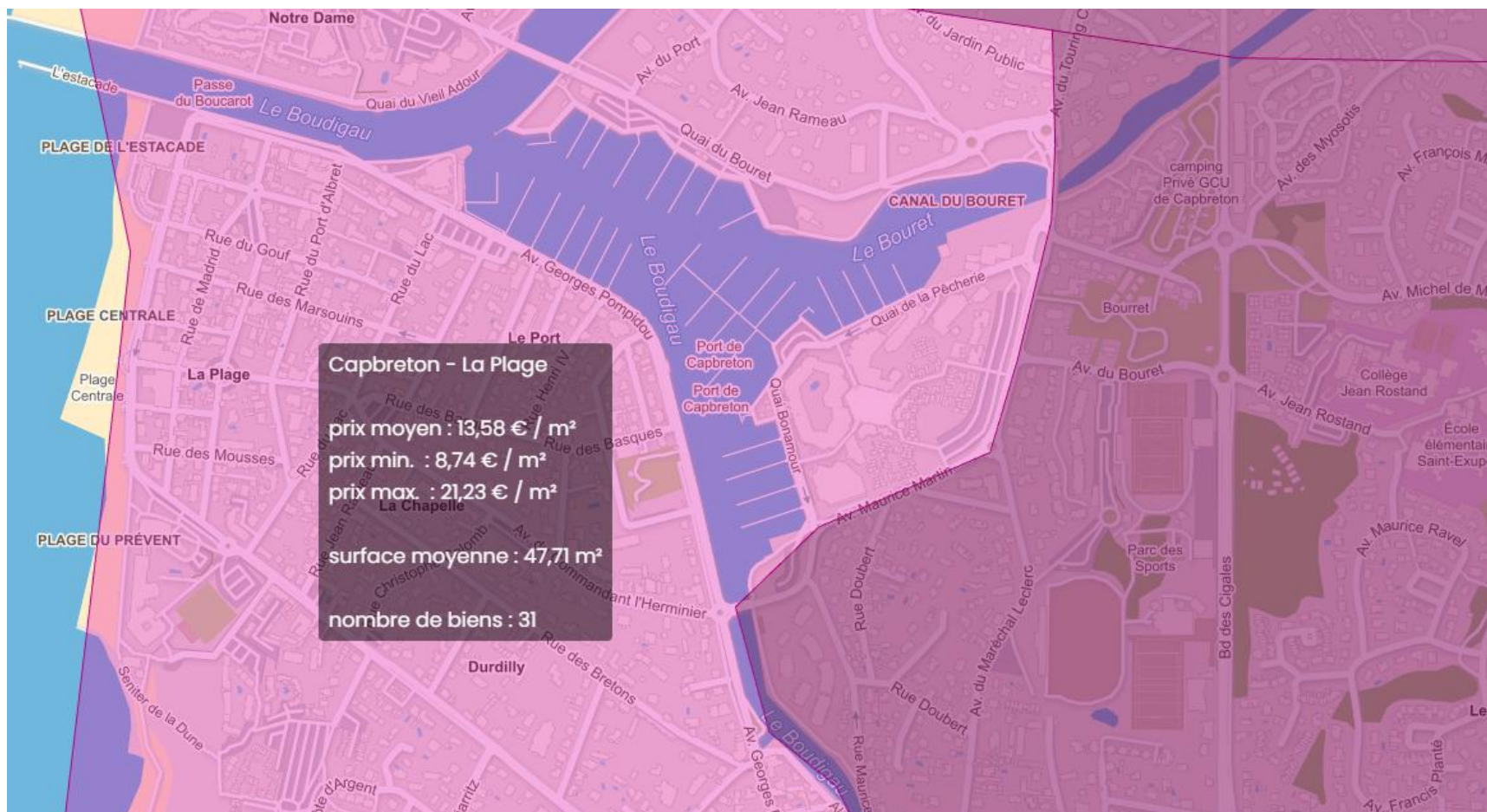
Loyers moyens HC observés sur CAPBRETON – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 31 m²	 14,62 €/m² HC 	 → 3,0 ans	<u>24 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 42 m²	 12,25 €/m² HC 	 → 3,8 ans	<u>157 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 63 m²	 10,81 €/m² HC 	 → 3,4 ans	<u>130 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 82 m²	 6,10 €/m² HC 	 → - jours	<u>87 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 107 m²	 5,71 €/m² HC 	 → - jours	<u>11 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 57 m²	 10,56 €/m² HC 	 → 3,4 ans	<u>409 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur CAPBRETON – source STELLA



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).

IV. LES LOYERS

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



**BAINA
CAPBRETON (40)**

Zonage LLI : B1 valeur : 11,68 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Annexe	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking	Parking
A001	T2				44,14	12,35		50,32				2
A201	T3				58,38	13,47		65,12				2
A105	T4				98,43	32,65		106,43				2
A006	T4				98,45	56,15		106,45	23,50			2
A203	T4				96,62	22,71		104,62				2
A104	T3				63,29	11,4		68,99				2

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
634 €	600 €	180 €	780 €	17,7	830 €	18,8
752 €	850 €	180 €	1 030 €	17,6	1 090 €	18,7
1 093 €	1 380 €	180 €	1 560 €	15,8	1 710 €	17,4
1 094 €	1 380 €	180 €	1 560 €	15,8	1 710 €	17,4
1 075 €	1 360 €	180 €	1 540 €	15,9	1 690 €	17,5
789 €	870 €	180 €	1 050 €	16,6	1 120 €	17,7

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme élégant, doté de stationnements, idéalement situé à 500 m de la plage de la Savane, 600 m du courant Boudigau, proche des pistes cyclables et du centre ville de Capbreton.

Ville agréable à vivre tout au long de l'année grâce à toutes ses commodités (commerces, santé, établissements scolaires, centres sportifs), et bien desservie par les transports.

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 200 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 000 collaborateurs en 2021
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



CITYA DEFOLY IMMOBILIER

location gérance transaction copropriété

✓ ★★★★★ 20 avis
avis en gérance

5 Place de la Libération,
64200 Biarritz

[Voir sur la carte](#)

[Afficher le numéro](#)

[Contacter](#)

Lundi	9h - 19h
Mardi	9h - 19h
Mercredi	9h - 19h
Jeudi	9h - 19h
Vendredi	9h - 19h
Samedi	Fermé
Dimanche	Fermé

VIII. 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



Sébastien ESCANDE
Responsable Développement Grand Sud-Ouest
sescande@citya.com
Tél. : 05 57 14 47 04
Port : 06 19 73 60 00



