

Programme: LE PETIT BRUGES . ITIA

Ville: Bruges (33520)

Promoteur: Lamotte



SOMMAIRE

Informations du bien **p3**
Détails des critères de classement **p4**
Plan du quartier **p7**

BRUGES, LE PETIT BRUGES . ITIA

250 000 € - 51 m² - livraison 4T 2023 - RDC - T2 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Bruges
CP	33520
Adresse	105 Allée de Boutaut
Prix du bien	250 000 €
Programme	LE PETIT BRUGES . ITIA
Promoteur	Lamotte

CARACTÉRISTIQUES

Surface	50,83 m ²
Jardin	21,48 m ²
Prix hors parking	228 000 €
Prix m ²	4 486 €
Étage	RDC
Nombre de pièces	T2
Type	Appartement
Parking	1
Référence	2C003

BRUGES, LE PETIT BRUGES . ITIA

250 000 € - 51 m² - livraison 4T 2023 - RDC - T2 - zone B1

POTENTIEL DE PLUS-VALUE



Prix / m² bien neuf (hors parking) :
4 486 €

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **4 486 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 50,83 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 860 € et 5 710 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 810 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **18%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **35%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

FACILITÉ DE LA REVENTE



Nouveaux ménages / total des ménages : **8,1%**

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

Croissance de la population sur 5 ans : **35%**

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **8,1%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **35%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable sud.

BRUGES, LE PETIT BRUGES . ITIA

250 000 € - 51 m² - livraison 4T 2023 - RDC - T2 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 92%

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 14%

Ce bien bénéficie d'un très bon environnement de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

La part des cadres dans les actifs sur cette zone (**13%** contre 10% en national où sont présents des biens à vendre) reflète un environnement plutôt aisé.

Le réseau de transports publics est raisonnablement développé dans cette zone, comme l'atteste la part des personnes empruntant les transports en commun (comparable à celle observée en moyenne nationale : 21%).

La station Bruges sera mise en service en 2030 dans le cadre du projet d'une extension du TER 42 à Bruges (TER 42).

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 3,4%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 14%

Revenu mensuel moyen par habitant : 1 971 €

Chômage : 9,3%

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

- le taux de logements vacants (**3,4%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**11%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**9,3%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**13%** contre 10% au niveau national)

BRUGES, LE PETIT BRUGES . ITIA

250 000 € - 51 m² - livraison 4T 2023 - RDC - T2 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 2,8%

Loyer : 575 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **2,8%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (14,07 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (11,33 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,55 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 575 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative.

BRUGES, LE PETIT BRUGES . ITIA

250 000 € - 51 m² - livraison 4T 2023 - RDC - T2 - zone B1

PLAN DU QUARTIER

