

18/10/2023

Etude

Investissement

Immobilier

Bezons, appartement, 60m<sup>2</sup>, 4 pièces,  
2ème étage

[www.investirfute.fr](http://www.investirfute.fr)

InvestirFuté

## Table des matières

I. Introduction.....	3
1. Présentation de Bezons.....	3
a. Géographie et proximité avec des pôles économiques majeurs (La Défense, Cergy-Pontoise).....	3
b. Historique et évolution démographique.....	3
c. Positionnement économique et social.....	3
2. Justification de l'Investissement Immobilier.....	4
a. Attractions principales pour les investisseurs.....	4
b. Potentiel de croissance économique et démographique.....	4
c. Potentiel d'appréciation des biens immobiliers.....	4
d. Environnement réglementaire favorable.....	4
3. Objectifs du Rapport.....	4
a. Éclairer sur les Facteurs Influant sur la Rentabilité de l'Investissement Immobilier.....	4
b. Fournir une Analyse Complète du Marché Immobilier Local.....	5
c. Identifier les Opportunités et les Défis.....	5
d. Offrir des Recommandations Basées sur des Données Factuelles.....	5
e. Servir de Guide pour les Investissements Futurs.....	5
II. Analyse du Marché Immobilier à Bezons.....	5
1. Tendances Actuelles.....	5
a. Évolution des prix de l'immobilier.....	5
b. Offre et demande immobilière.....	5
c. Types de biens disponibles et leurs caractéristiques.....	5
2. Facteurs Influant sur les Prix.....	6
a. Localisation, accessibilité, et infrastructures.....	6
b. Projets de développement urbain et leurs impacts.....	6
3. Analyse Comparative de Marché (ACM).....	6
a. Comparaison avec des communes voisines.....	6
b. Analyse des atouts et faiblesses du marché immobilier de Bezons.....	6
III. Démographie et Économie.....	6
1. Profil Démographique.....	6
a. Structure de la population.....	6
b. Dynamiques démographiques et migration.....	6
2. Secteurs Économiques Clés.....	6
a. Principaux employeurs et secteurs en croissance.....	6
b. Opportunités et défis économiques.....	6
3. Impact Économique sur l'Immobilier.....	7

a. Relation entre l'économie locale et la demande immobilière .....	7
b. Potentiel d'emploi et attractivité pour les nouveaux résidents.....	7
IV. Infrastructures et Services .....	7
1. Transport et Accessibilité .....	7
a. Réseau de transport public.....	7
b. Accessibilité routière .....	7
2. Éducation et Formation.....	7
a. Établissements scolaires et universitaires.....	7
b. Opportunités de formation continue .....	7
3. Services de Santé.....	7
a. Établissements de santé .....	7
b. Services médicaux spécialisés .....	7
4. Espaces Verts et Loisirs.....	7
a. Espaces verts et aires de jeux.....	7
b. Activités culturelles et de loisirs.....	8
V. Évaluation de la Rentabilité de l'Investissement Immobilier.....	8
1. Analyse du Coût d'Achat.....	8
a. Prix d'Acquisition .....	8
b. Frais Additionnels .....	8
2. Analyse des Revenus Potentiels.....	8
a. Loyer Potentiel.....	8
b. Taux d'Occupation.....	8
3. Analyse des Dépenses .....	8
a. Frais de Gestion et d'Entretien.....	8
b. Taxes et Assurances.....	8
4. Analyse de Rentabilité.....	8
a. Retour sur Investissement (ROI).....	8
b. Valeur d'Appréciation.....	8
VI. Évaluation de l'Investissement Immobilier .....	9
1. Analyse du Coût d'Achat.....	9
2. Analyse des Revenus Potentiels .....	9
3. Taux d'Occupation.....	9
4. Analyse des Dépenses .....	9
5. Analyse de Rentabilité.....	9

**Etude de rentabilité d'un investissement immobilier**

Nous allons traiter de la réalisation d'une étude de rentabilité pour un investissement immobilier sur une adresse précise en France, destinée à un investisseur particulier. Pour garantir une compréhension optimale, nous utiliserons un langage simple et des analogies claires.

Adresse du logement : 18 rue des Pointus, 95870 Bezons

Surface du logement : 60 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 4

Etage du logement : 2

Exposition du logement : sud

Annexes du logement : parking en sous-sol

Prix d'acquisition, tous frais compris (notaire, garanti prêt) : 350 000 euros

## I. Introduction

### 1. Présentation de Bezons

#### a. Géographie et proximité avec des pôles économiques majeurs (La Défense, Cergy-Pontoise)

Bezons, une commune située dans le département du Val-d'Oise en Île-de-France, occupe une position géographique stratégique. Elle se trouve à une courte distance des pôles économiques majeurs comme La Défense et Cergy-Pontoise. La Défense, étant le premier quartier d'affaires européen, offre une multitude d'opportunités professionnelles et d'affaires. D'autre part, Cergy-Pontoise est un pôle d'éducation et de recherche reconnu, hébergeant de nombreuses entreprises innovantes. La proximité de Bezons avec ces centres économiques dynamiques rend la commune attrayante pour les professionnels et les investisseurs, cherchant à bénéficier des opportunités qu'offrent ces pôles tout en résidant dans un environnement plus calme et moins dense.

#### b. Historique et évolution démographique

Bezons a connu une évolution démographique intéressante au fil des ans. Historiquement, la commune a évolué d'un petit village à une ville dynamique, reflétant la croissance économique et démographique de la région Île-de-France. Les politiques d'urbanisation et de développement ont contribué à attirer une population diversifiée, favorisant ainsi une croissance démographique soutenue. Les données démographiques récentes indiquent une population variée en termes d'âge, de profession, et d'origine, ce qui enrichit le tissu social de la commune.

#### c. Positionnement économique et social

Economiquement, Bezons bénéficie d'un tissu entrepreneurial dynamique. La commune accueille une variété d'entreprises, des commerces locaux aux entreprises de taille intermédiaire, contribuant ainsi à la création d'emplois et au développement économique local. Socialement, Bezons offre une qualité de vie appréciable avec une variété de services et d'infrastructures, y compris des établissements éducatifs, des espaces verts, et des équipements sportifs et culturels. La commune s'engage également dans des initiatives de développement durable, visant à promouvoir un environnement sain et inclusif pour ses résidents.

Cette combinaison d'atouts géographiques, économiques et sociaux positionne Bezons comme une commune attrayante pour l'investissement immobilier. La proximité avec des pôles économiques majeurs, une population dynamique, et un environnement socio-économique favorable créent un cadre propice pour des investissements immobiliers réussis.

La suite du rapport explorera en détail le marché immobilier de Bezons, en mettant en lumière les tendances actuelles, les opportunités, et les défis qui peuvent influencer la rentabilité d'un investissement immobilier dans cette commune.

## 2. Justification de l'Investissement Immobilier

### a. Attractions principales pour les investisseurs

Bezons, avec sa proximité géographique aux pôles économiques de La Défense et Cergy-Pontoise, offre un terrain fertile pour l'investissement immobilier. Les investisseurs peuvent bénéficier d'un marché locatif dynamique alimenté par une demande constante de logements de la part des professionnels travaillant dans ces zones économiquement actives. De plus, les projets de développement urbain en cours et planifiés augmentent la valeur intrinsèque des biens immobiliers dans la commune, rendant Bezons attractive pour les investissements à long terme.

### b. Potentiel de croissance économique et démographique

La croissance économique de Bezons est soutenue par une diversification sectorielle et la présence de petites et moyennes entreprises innovantes. Cette dynamique économique, couplée avec une croissance démographique positive, crée un environnement propice à l'appréciation des valeurs immobilières. De plus, les initiatives de développement durable et les projets d'amélioration des infrastructures locales sont susceptibles de renforcer l'attractivité de la commune, tant pour les résidents actuels que pour les nouveaux arrivants.

### c. Potentiel d'appréciation des biens immobiliers

La tendance à la hausse des prix de l'immobilier à Bezons, observée au fil des ans, témoigne du potentiel d'appréciation des biens immobiliers dans la commune. Les investisseurs peuvent ainsi envisager une valorisation de leur capital sur le moyen et long terme. De plus, les divers projets d'urbanisation et de modernisation des infrastructures locales contribuent à rendre la commune encore plus attractive, ce qui peut potentiellement se traduire par une augmentation de la demande immobilière et, par conséquent, une appréciation des valeurs immobilières.

### d. Environnement réglementaire favorable

Bezons, comme d'autres communes en Île-de-France, bénéficie d'un environnement réglementaire qui encourage l'investissement immobilier. Les dispositifs fiscaux incitatifs et les subventions pour la rénovation énergétique sont des exemples de mesures qui peuvent réduire le coût d'investissement initial et améliorer la rentabilité des investissements immobiliers.

Ces facteurs justifient l'attrait de Bezons comme destination d'investissement immobilier. La combinaison d'une localisation stratégique, d'un marché immobilier dynamique, et d'un environnement économique et réglementaire favorable crée une opportunité unique pour les investisseurs souhaitant capitaliser sur la croissance soutenue de la commune.

## 3. Objectifs du Rapport

### a. Éclairer sur les Facteurs Influent sur la Rentabilité de l'Investissement Immobilier

L'objectif principal de ce rapport est d'éclairer les investisseurs sur les divers facteurs qui influent sur la rentabilité des investissements immobiliers à Bezons. Cela inclut une analyse du marché immobilier, une évaluation des tendances démographiques et économiques, ainsi qu'une

compréhension des infrastructures et des services disponibles. Le rapport vise à fournir une vue d'ensemble complète qui aidera les investisseurs à prendre des décisions éclairées.

#### b. Fournir une Analyse Complète du Marché Immobilier Local

Le marché immobilier de Bezons sera analysé en profondeur pour comprendre son état actuel, son historique, et son potentiel futur. Cela comprend l'analyse des prix immobiliers, des types de propriétés disponibles, de l'offre et de la demande, ainsi que des facteurs externes qui pourraient influencer le marché, comme les politiques gouvernementales et les projets de développement urbain.

#### c. Identifier les Opportunités et les Défis

Identifier et analyser les opportunités et les défis associés à l'investissement immobilier à Bezons est crucial pour une évaluation précise. Cela inclut l'examen des opportunités de croissance économique, des projets de développement futurs, et des défis potentiels comme les fluctuations du marché ou les changements réglementaires.

#### d. Offrir des Recommandations Basées sur des Données Factuelles

En se basant sur les analyses précédentes, le rapport fournira des recommandations concrètes pour les investisseurs. Ces recommandations seront fondées sur des données factuelles et viseront à maximiser la rentabilité tout en minimisant les risques associés à l'investissement immobilier à Bezons.

#### e. Servir de Guide pour les Investissements Futurs

Enfin, ce rapport vise à servir de guide pour les investisseurs envisageant des investissements futurs à Bezons. En fournissant une analyse complète et des recommandations fondées, il aspire à être une ressource fiable pour la prise de décisions d'investissement éclairées.

## II. Analyse du Marché Immobilier à Bezons

### 1. Tendances Actuelles

#### a. Évolution des prix de l'immobilier

La tendance des prix immobiliers à Bezons a été influencée par plusieurs facteurs tels que la demande croissante, la proximité des centres économiques, et les améliorations des infrastructures locales. Ces facteurs contribuent à une appréciation des valeurs immobilières, reflétant une dynamique positive du marché.

#### b. Offre et demande immobilière

L'offre et la demande sur le marché immobilier de Bezons sont influencées par les dynamiques démographiques et économiques locales. La demande de logements reste soutenue grâce à la croissance démographique et à l'attractivité économique de la région. L'offre, quant à elle, est modulée par les projets de construction et de rénovation en cours et planifiés.

#### c. Types de biens disponibles et leurs caractéristiques

Bezons offre une variété de biens immobiliers, allant des appartements aux maisons individuelles, en passant par des locaux commerciaux et professionnels. Les caractéristiques de ces biens, telles que leur taille, leur état, leur emplacement, et leur accessibilité, influent sur leur valeur sur le marché.

## 2. Facteurs Influant sur les Prix

### a. Localisation, accessibilité, et infrastructures

La valeur des biens immobiliers à Bezons est fortement influencée par leur localisation et leur accessibilité. La proximité des infrastructures clés comme les transports en commun, les écoles, et les centres commerciaux est souvent un atout majeur pour les propriétaires.

### b. Projets de développement urbain et leurs impacts

Les projets de développement urbain, comme la construction de nouvelles infrastructures ou la rénovation de quartiers, peuvent avoir un impact significatif sur les valeurs immobilières. Ils contribuent à l'attractivité et à l'accessibilité de la commune, facteurs clés pour les investisseurs immobiliers.

## 3. Analyse Comparative de Marché (ACM)

### a. Comparaison avec des communes voisines

Comparée à d'autres communes voisines, Bezons peut offrir un meilleur rapport qualité-prix en termes de prix immobiliers, tout en bénéficiant d'une proximité avec les centres économiques de la région.

### b. Analyse des atouts et faiblesses du marché immobilier de Bezons

L'analyse comparative permet d'identifier les atouts et les faiblesses du marché immobilier de Bezons, fournissant ainsi des insights précieux sur les opportunités et les défis que les investisseurs peuvent rencontrer.

## III. Démographie et Économie

### 1. Profil Démographique

#### a. Structure de la population

La structure de la population de Bezons est diverse, avec une répartition équilibrée entre les différentes tranches d'âge. La diversité démographique est un facteur clé qui contribue à la dynamique sociale et économique de la commune.

#### b. Dynamiques démographiques et migration

Les dynamiques démographiques, notamment la migration interne et externe, jouent un rôle crucial dans l'évolution de la demande immobilière à Bezons. L'attractivité économique de la région attire une population active, ce qui, à son tour, influence la demande de logements.

### 2. Secteurs Économiques Clés

#### a. Principaux employeurs et secteurs en croissance

Les principaux secteurs économiques à Bezons comprennent les services, le commerce et l'industrie. Les pôles économiques voisins, comme La Défense, offrent également une multitude d'opportunités d'emploi qui attirent les résidents de Bezons.

#### b. Opportunités et défis économiques

Les opportunités économiques à Bezons sont nombreuses, notamment grâce à sa localisation stratégique et à sa proximité avec des centres économiques majeurs. Cependant, des défis tels que la concurrence régionale et les fluctuations économiques peuvent affecter le marché du travail et, par conséquent, la demande immobilière.

### 3. Impact Économique sur l'Immobilier

#### a. Relation entre l'économie locale et la demande immobilière

La santé économique de Bezons est intrinsèquement liée à la demande immobilière. Une économie locale forte augmente le pouvoir d'achat et soutient la demande de logements, tandis qu'un marché du travail robuste attire davantage de résidents.

#### b. Potentiel d'emploi et attractivité pour les nouveaux résidents

Le potentiel d'emploi à Bezons et dans les régions avoisinantes augmente l'attractivité de la commune pour les nouveaux résidents, ce qui peut, à son tour, conduire à une augmentation de la demande immobilière et à une appréciation des valeurs immobilières.

## IV. Infrastructures et Services

### 1. Transport et Accessibilité

#### a. Réseau de transport public

Bezons bénéficie d'un réseau de transport public développé qui permet une liaison efficace avec les pôles économiques majeurs comme La Défense et Cergy-Pontoise. Les lignes de bus, trams et la proximité des gares RER facilitent la mobilité des résidents et augmentent l'attractivité de la commune pour les professionnels.

#### b. Accessibilité routière

La commune est également bien desservie par un réseau routier efficace, offrant une accessibilité aisée aux communes voisines et aux centres urbains majeurs.

### 2. Éducation et Formation

#### a. Établissements scolaires et universitaires

Bezons abrite plusieurs établissements scolaires, de la maternelle au lycée. De plus, la proximité de Cergy-Pontoise offre un accès à une variété d'institutions d'enseignement supérieur et de centres de formation.

#### b. Opportunités de formation continue

Les opportunités de formation continue sont également disponibles, facilitant ainsi le développement des compétences et l'employabilité des résidents.

### 3. Services de Santé

#### a. Établissements de santé

La commune dispose de plusieurs établissements de santé, assurant une couverture médicale adéquate pour les résidents.

#### b. Services médicaux spécialisés

Les services médicaux spécialisés sont également accessibles, soit localement, soit dans les communes voisines, garantissant ainsi une prise en charge médicale complète.

### 4. Espaces Verts et Loisirs

#### a. Espaces verts et aires de jeux

Bezons offre plusieurs espaces verts, aires de jeux et installations sportives qui contribuent à la qualité de vie des résidents.

## b. Activités culturelles et de loisirs

Les activités culturelles et de loisirs sont enrichies par une variété d'événements communautaires, de théâtres, de cinémas et de bibliothèques disponibles dans la commune et dans les environs.

# V. Évaluation de la Rentabilité de l'Investissement Immobilier

## 1. Analyse du Coût d'Achat

### a. Prix d'Acquisition

Le prix d'acquisition du bien immobilier à Bezons, qui s'élève à 350 000 euros, est le point de départ de l'évaluation de la rentabilité. Ce coût inclut les frais de notaire et les garanties de prêt, ce qui permet d'avoir une idée claire du coût initial de l'investissement.

### b. Frais Additionnels

Les frais additionnels tels que les frais de notaire, les taxes et les frais d'agence immobilière sont des éléments à prendre en compte dans le coût total de l'acquisition.

## 2. Analyse des Revenus Potentiels

### a. Loyer Potentiel

L'évaluation du loyer potentiel se base sur les loyers pratiqués dans la région pour des biens similaires. L'emplacement, la taille, et la condition du bien sont des facteurs clés influençant le montant du loyer qui peut être demandé.

### b. Taux d'Occupation

Le taux d'occupation est un autre facteur crucial qui influence les revenus locatifs. Un taux d'occupation élevé indique une demande locative forte, ce qui peut conduire à des revenus locatifs plus élevés.

## 3. Analyse des Dépenses

### a. Frais de Gestion et d'Entretien

Les frais de gestion, d'entretien et de réparation sont des dépenses récurrentes qui doivent être prises en compte dans l'évaluation de la rentabilité.

### b. Taxes et Assurances

Les taxes immobilières et les primes d'assurance sont également des dépenses importantes qui influent sur la rentabilité nette de l'investissement.

## 4. Analyse de Rentabilité

### a. Retour sur Investissement (ROI)

Le Retour sur Investissement (ROI) est calculé en prenant en compte les revenus locatifs annuels, les dépenses annuelles, et le coût d'acquisition initial. Cette mesure permet d'évaluer la rentabilité de l'investissement sur une base annuelle.

### b. Valeur d'Appréciation

L'appréciation de la valeur du bien immobilier au fil du temps est un aspect crucial de la rentabilité globale de l'investissement. L'appréciation peut être influencée par plusieurs facteurs, notamment l'évolution du marché immobilier, les améliorations apportées au bien, et les développements urbains dans la commune.

## VI. Évaluation de l'Investissement Immobilier

### 1. Analyse du Coût d'Achat

- Prix total d'acquisition : 350 000 euros.

### 2. Analyse des Revenus Potentiels

- Loyer mensuel estimé :
  - Selon les différentes sources, le loyer moyen au mètre carré à Bezons varie entre 16€ et 19,50€<sup>123</sup>.
  - En prenant une moyenne de 17,75€/m<sup>2</sup>, le loyer mensuel estimé pour votre appartement de 60 m<sup>2</sup> serait de 1 065€ (17,75€/m<sup>2</sup> \* 60m<sup>2</sup>).
- Loyer annuel estimé : 12 780€ (1 065€ \* 12 mois).

### 3. Taux d'Occupation

- Le taux d'occupation à Bezons est de 43,9%<sup>4</sup>. Cependant, ce taux englobe également les résidences secondaires et les logements vacants. Pour une estimation plus précise, un taux d'occupation de 95% (taux d'occupation typique pour les locations longue durée) pourrait être utilisé.
- Revenu locatif annuel ajusté : 12 141€ (12 780€ \* 95%).

### 4. Analyse des Dépenses

- Frais de gestion et d'entretien : Estimation de 10% du revenu locatif, soit 1 214€.
- Taxes et assurances : Pour simplifier, nous pouvons estimer ces coûts à 2% du prix d'achat, soit 7 000€.

### 5. Analyse de Rentabilité

- Retour sur Investissement (ROI) brut :  $ROI_{brut} = \frac{(Revenu\ locatif\ annuel\ ajusté)}{Prix\ d'acquisition} * 100 = \frac{(12\ 141€)}{350\ 000€} * 100 \approx 3,47\%$ .
- Retour sur Investissement (ROI) net après déductions des dépenses :  $ROI_{net} = \frac{((Revenu\ locatif\ annuel\ ajusté) - (Frais\ de\ gestion + Taxes\ et\ assurances))}{Prix\ d'acquisition} * 100 = \frac{((12\ 141€ - (1\ 214€ + 7\ 000€)))}{350\ 000€} * 100 \approx 1,13\%$ .

**Cette évaluation est simplifiée et plusieurs autres facteurs peuvent influencer la rentabilité réelle, notamment la fluctuation des valeurs immobilières, les coûts de financement, les variations des taux d'occupation et des loyers, ainsi que les dépenses imprévues.**