

ETUDE LOCATIVE

CŒUR ATLANTIQUE

Rue Jean Moulin – 56 270 PLOEMEUR

Livraison : T2 2027



I. LA VILLE



PLŒMEUR
PLAÑVOUR



FRANCE > MORBIHAN (56) > PLOEMEUR (56270)



POPULATION

18 537
habitants



Evolution de la
population
1,3%



Indice de jeunesse
0.47



LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
137



Taux de Vacance
5.4 %



Locataires privés
15.3 %



Logements HLM
8.3 %



Propriétaires
75.4 %



REVENUS



Revenus
119



Chômage
10.5 %

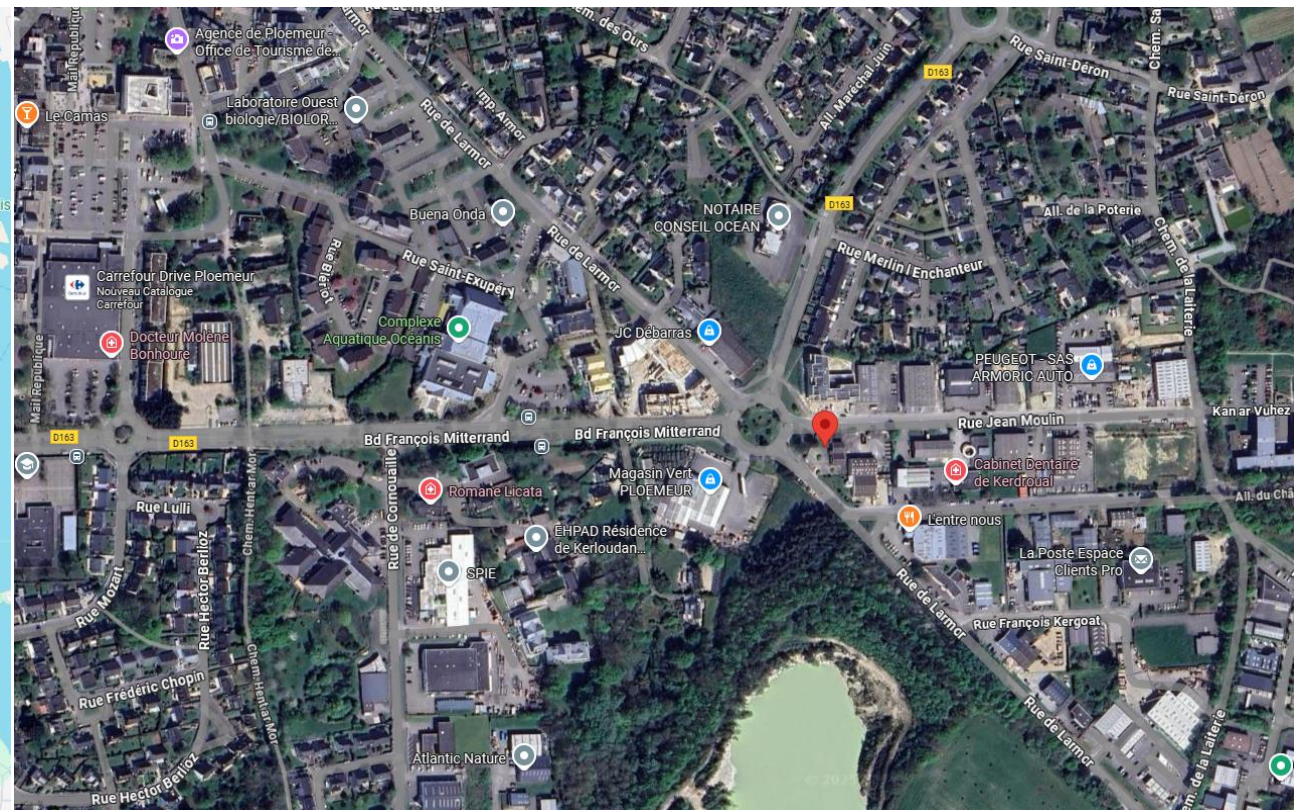
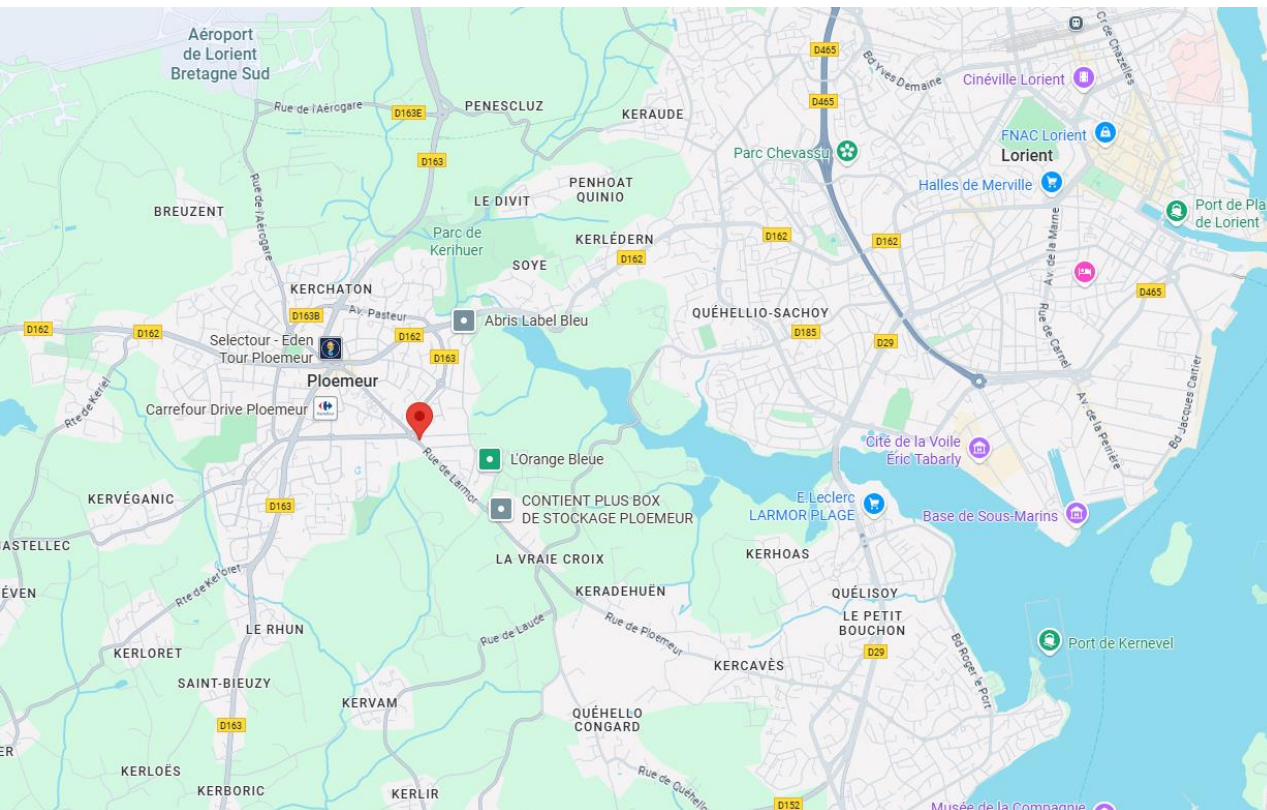
Source :



le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



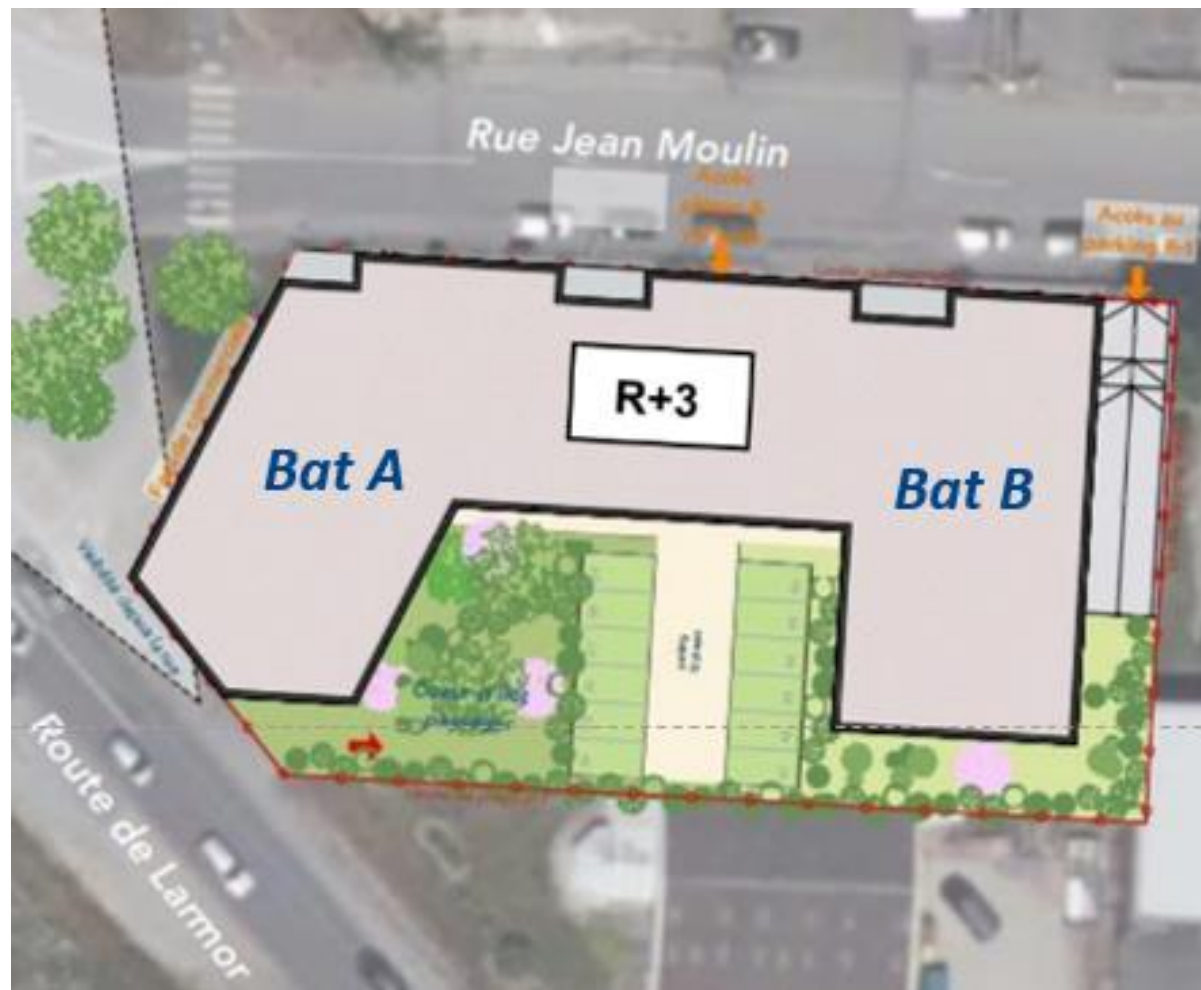
II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Morbihan, à **Ploemeur** commune limitrophe de Larmor-Plage et de Lorient, qui bénéficie de toutes les commodités (commerces de proximité, cabinets médicaux à 3 min*, commerces variés, supermarchés, restaurants, banques, dans un rayon de 10 min*), d'infrastructures scolaires (primaire à 8 min*, collège à 3 min**), et de loisirs (piscine, berges de l'étang de Ter à 5 min*, bibliothèque à 3 min**, complexe sportif, tennis, stade, à 5 min**, plages à 8 min***). Proche des établissements d'études supérieures de Lorient (Sup Affaires, à 4 min***, campus St-Maudé, ENSIBS, IUT à 7 min***), et du centre hospitalier (à 15 min***) également desservis par le bus. Desserte : arrêt de bus (37-109) « Océanis » -135-FIL4-T4) à 3 min*, desservant le centre ville, la gare TER/TGV de Lorient (à 15 min***), aéroport de Lorient et accès à la N165 (à 15 min***).

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

II. LE PROJET



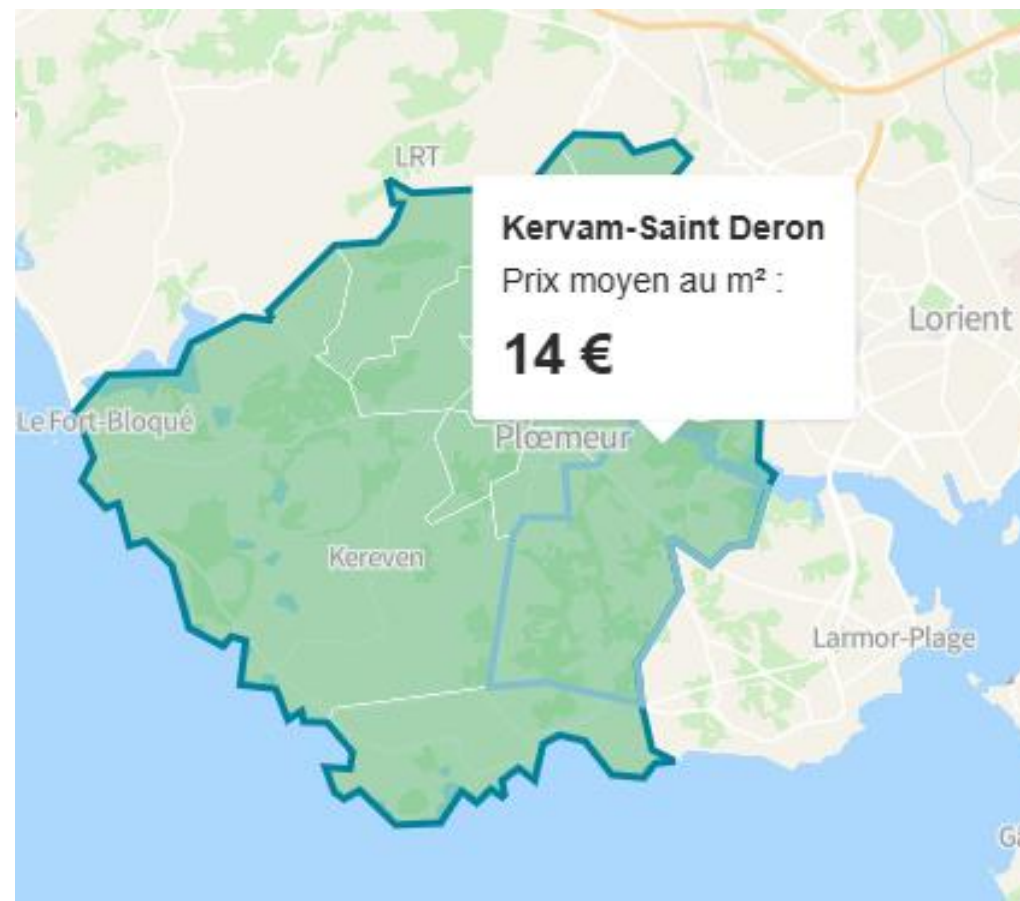
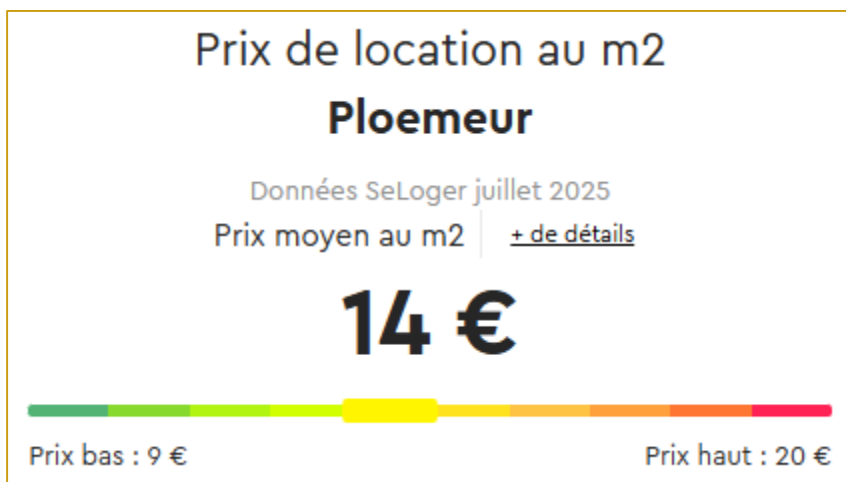
Le projet est composé de 56 logements répartis sur 2 bâtiments en R+2+Attique, sur un sous-sol à usage de parking.

Notre étude porte sur 28 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	2	31,0 m ²
T2	11	40,2 m ²
T3	13	61,8 m ²
T4	2	87,1 m ²
TOTAL	28	52,9 m²

III. LES LOYERS

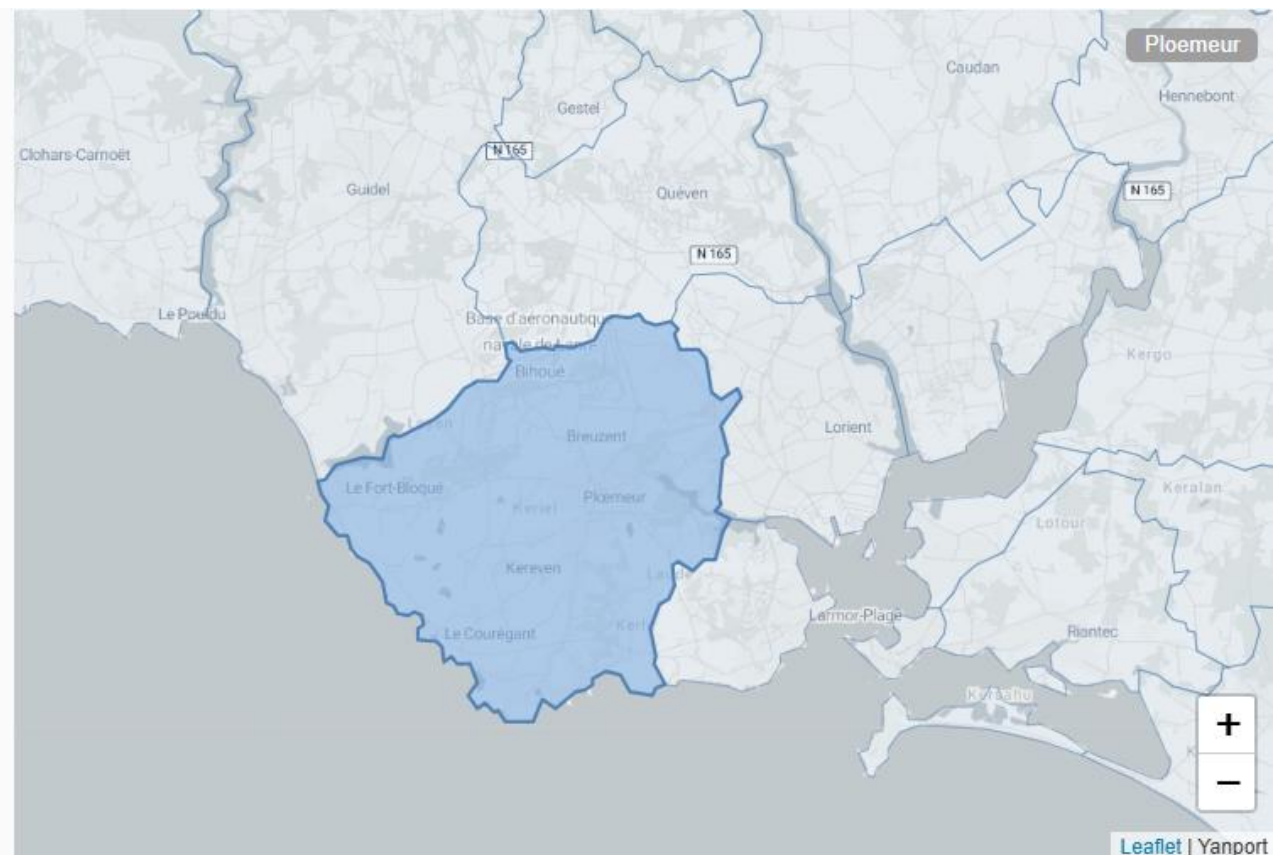
Loyers moyens CC observés sur PLOEMEUR – source Se Loger



III. LES LOYERS

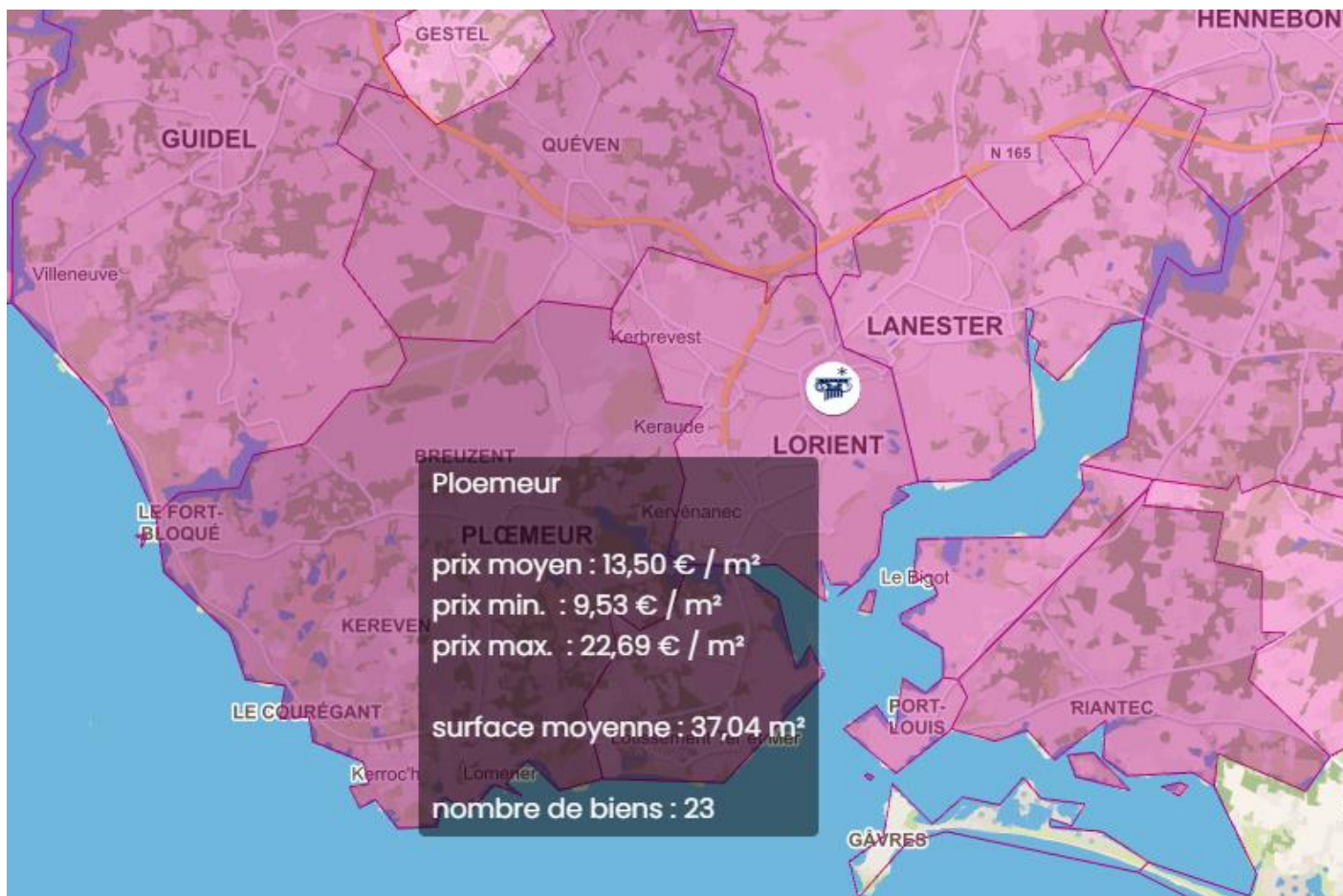
Loyers moyens HC observés sur PLOEMEUR – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 26 m²	→ 16,76 €/m² HC 	→ 185 jours 	<u>10 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 41 m²	↗ 12,93 €/m² HC 	↘ 3,9 ans 	<u>14 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 63 m²	→ 10,62 €/m² HC 	→ 1,0 ans 	<u>13 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 77 m²	→ 8,71 €/m² HC 	→ - jours 	<u>11 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 55 m²	↗ 11,74 €/m² HC 	↘ 2,4 ans 	<u>48 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur PLOEMEUR – 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).

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI			B1		valeur : 11,68 € / m²					
DESIGNATION			SURFACES			PARKING				
N°	Type	Info	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
A101	T1		R+1	SE	30,97	5,34		33,64		
A102	T3		R+1	SE	60,7	6,66		64,03		
A103	T3		R+1	O	58,76		7,25	62,39		
A104	T2		R+1	O	38,38		4,59	40,68		
A105	T2		R+1	N	40,02		4,73	42,39		
A106	T2		R+1	N	38,33		4,73	40,70		
A107	T2		R+1	N	39,57		4,73	41,94		
A108	T2		R+1	N	44,85		4,73	47,22		
A109	T3		R+1	S	66,99	7,1		70,54		
A110	T3		R+1	S	63,19	7,1		66,74		
A201	T1		R+2	SE	30,97	5,34		33,64		
A202	T3		R+2	SE	60,7	6,56		63,98		
A203	T3		R+2	O	58,72		7,11	62,28		

LOYERS			MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER HC *	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
471 €	480 €	15,5	576 €	18,6
747 €	750 €	12,4	863 €	14,2
728 €	760 €	12,9	874 €	14,9
555 €	570 €	14,9	684 €	17,8
569 €	585 €	14,6	702 €	17,5
556 €	570 €	14,9	684 €	17,8
563 €	580 €	14,7	696 €	17,6
606 €	620 €	13,8	744 €	16,6
799 €	830 €	12,4	955 €	14,2
763 €	790 €	12,5	909 €	14,4
471 €	480 €	15,5	576 €	18,6
747 €	750 €	12,4	863 €	14,2
734 €	760 €	12,9	874 €	14,9

III. LES LOYERS

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

Zonage LLI					B1		valeur : 11,68 € / m²								
DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS			MEUBLÉS	
N°	Type	Info	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND LOYER HC +	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
A204	T2		R+2	O	38,38		4,73	40,75			556 €	570 €	14,9	684 €	17,8
A205	T2		R+2	N	40,02		4,73	42,39			569 €	585 €	14,6	702 €	17,5
A206	T2		R+2	N	38,33		4,73	40,70			556 €	570 €	14,9	684 €	17,8
A207	T2		R+2	N	39,57		4,73	41,94			563 €	580 €	14,7	696 €	17,6
A208	T2		R+2	N	44,85		4,73	47,22			606 €	620 €	13,8	744 €	16,6
A209	T3		R+2	S	66,98	7,1		70,53			799 €	830 €	12,4	955 €	14,3
A210	T3		R+2	S	63,19	7,1		66,74			763 €	790 €	12,5	909 €	14,4
A301	T4		R+3	SE	86,69	12,1		92,74			974 €	1 100 €	12,7	1 265 €	14,6
A302	T3		R+3	O	61,21		13,77	65,71			759 €	770 €	12,6	886 €	14,5
A303	T3		R+3	O	59,18		30,59	63,68			743 €	780 €	13,2	897 €	15,2
A304	T3		R+3	N	60,12		22,89	64,62			747 €	780 €	13,0	897 €	14,9
A305	T2		R+3	N	39,76		15,32	44,26			584 €	580 €	14,6	696 €	17,5
A306	T4		R+3	S	87,43		21,45	91,93			977 €	1 150 €	13,2	1 323 €	15,1
A307	T3		R+3	S	60,99	7,2		64,59			746 €	750 €	12,3	863 €	14,1
A308	T3		R+3	S	63,19	7,19		66,79			764 €	790 €	12,5	909 €	14,4

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme,

Ploemeur séduit par son environnement littoral, ses plages, sentiers côtiers, espaces verts et patrimoine naturel, tout en bénéficiant de la proximité de Lorient pour les commodités, l'emploi et les infrastructures

Possibilité de louer en longue durée, ou de profiter de la forte attractivité touristique pour faire de la location saisonnière, particulièrement dans les quartiers littoraux.

V. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VI. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Cagil

 copropriété
  gérance
  location
  transaction



Yannick Dispagne

Directeur Adjoint

ydispagne@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



5 E boulevard Maréchal Joffre,
56100 Lorient

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 235 avis

VII. 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



Vanessa VIDAL
Responsable développement
Angers - Nantes – Bretagne – Vendée
vvidal@citya.com
Port : 07 86 49 27 54



