

ÉTUDE LOCATIVE EN NU ET EN MEUBLÉ

IROIZ

3 RUE YVES GALLO / RUE ALPHONSE CHANTEAU

29160 CROZON

Date de livraison prévisionnelle : T2 2026

Pinel B1 Breton : 9,75 €

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude L149831

(Validée le 19/04/2024)





I - Les indicateurs Région

BRETAGNE



4

départements

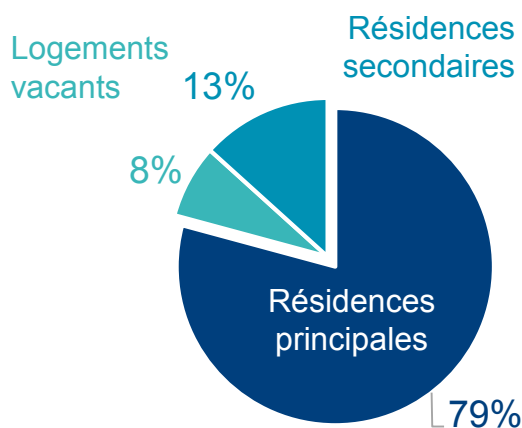
3,29

millions d'habitants (2015)

La Bretagne est une région composée des départements des Côtes-d'Armor, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan. Sa préfecture et sa plus grande ville est Rennes. Baignée par la Manche au Nord, par la Mer Celtique à l'Ouest et par l'Océan Atlantique au Sud, elle se trouve dans le Grand Ouest français, et est limitrophe des régions Normandie et Pays de la Loire.

Elle bénéficie de la plus grande longueur de côtes avec plus de 2 700 km, représentant un tiers du littoral de la métropole. La Bretagne administrative est la région avec le plus faible taux de pauvreté en France. La part des ouvriers est plus importante que la moyenne nationale et la part des cadres est inférieure.

Logement

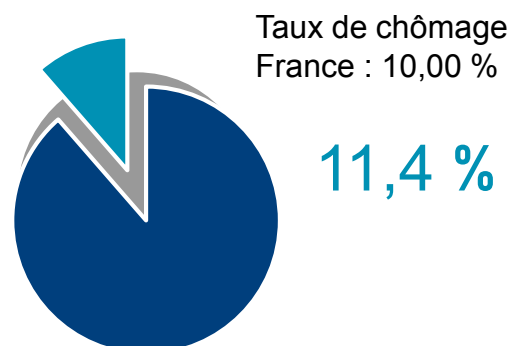


Revenus

Nb de ménages fiscaux 1 461 067

Médiane du revenu 21 750 €

Taux de pauvreté 10,9 %





La population



7 360

habitants

- 0,6 %

Variation annuelle moyenne
de 2014 à 2020

Le logement



7 277

Logements

50,8 %

Résidences principales

43,6 %

Résidences secondaires

5,5 %

Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	2,6 %
2 pièces	6,7 %
3 pièces	14,6 %
4 pièces	21,4 %

Maison

81,2 %

Appartements

15,2 %

73,6 %

Propriétaires

21,4 %

Locataires

8,6 %

Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

63,0 % actifs

9,4 % chômeurs

12,9 % retraités



3 621

Emplois dans la zone



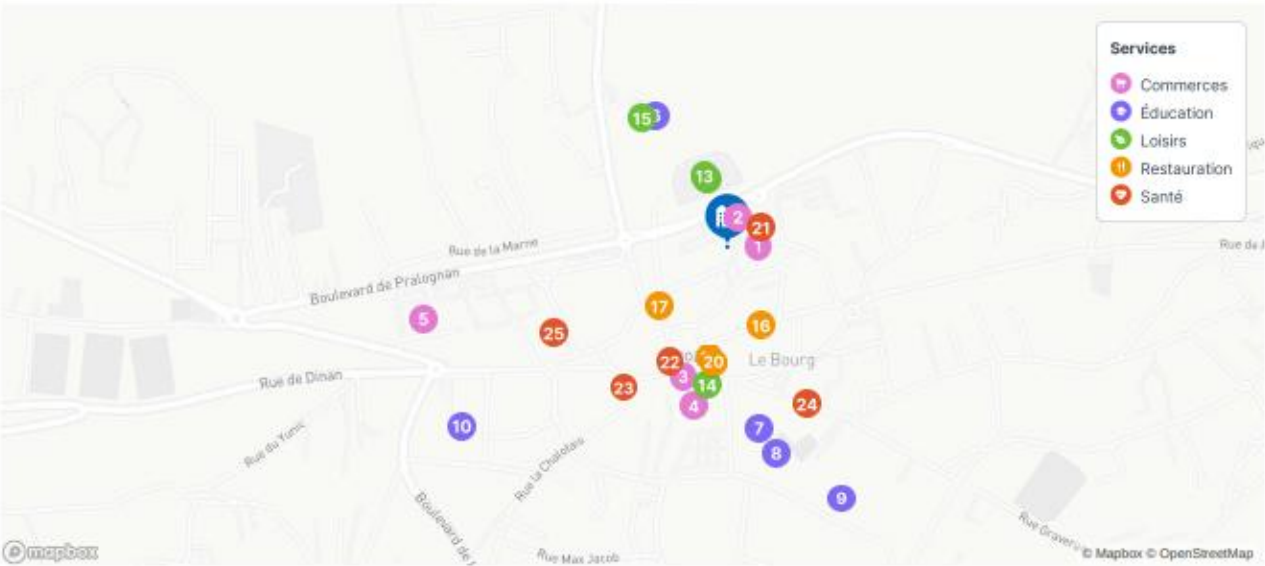
23 350 €

Médiane du revenu

Le projet et ses services

CROZON

Le projet et son environnement



4.9 Commerces <table><tr><td>1</td><td>Bio Presqu'île</td><td>55 m</td></tr><tr><td>2</td><td>Lidl</td><td>57 m</td></tr><tr><td>3</td><td>Épicerie</td><td>238 m</td></tr><tr><td>4</td><td>Carrefour Contact</td><td>283 m</td></tr><tr><td>5</td><td>Leader Price</td><td>554 m</td></tr></table>	1	Bio Presqu'île	55 m	2	Lidl	57 m	3	Épicerie	238 m	4	Carrefour Contact	283 m	5	Leader Price	554 m	4.5 Éducation <table><tr><td>6</td><td>Collège Alain</td><td>269 m</td></tr><tr><td>7</td><td>École privée Sainte-Anne</td><td>322 m</td></tr><tr><td>8</td><td>Collège privé Sainte-Jeann...</td><td>372 m</td></tr><tr><td>9</td><td>École associative Diwan</td><td>487 m</td></tr><tr><td>10</td><td>Groupe Scolaire Jean Jaurès</td><td>569 m</td></tr></table>	6	Collège Alain	269 m	7	École privée Sainte-Anne	322 m	8	Collège privé Sainte-Jeann...	372 m	9	École associative Diwan	487 m	10	Groupe Scolaire Jean Jaurès	569 m	4.7 Loisirs <table><tr><td>11</td><td>Sport</td><td>129 m</td></tr><tr><td>12</td><td>Sport</td><td>135 m</td></tr><tr><td>13</td><td>Sport</td><td>136 m</td></tr><tr><td>14</td><td>Presbytère</td><td>241 m</td></tr><tr><td>15</td><td>Salle Omnisports</td><td>278 m</td></tr></table>	11	Sport	129 m	12	Sport	135 m	13	Sport	136 m	14	Presbytère	241 m	15	Salle Omnisports	278 m
1	Bio Presqu'île	55 m																																													
2	Lidl	57 m																																													
3	Épicerie	238 m																																													
4	Carrefour Contact	283 m																																													
5	Leader Price	554 m																																													
6	Collège Alain	269 m																																													
7	École privée Sainte-Anne	322 m																																													
8	Collège privé Sainte-Jeann...	372 m																																													
9	École associative Diwan	487 m																																													
10	Groupe Scolaire Jean Jaurès	569 m																																													
11	Sport	129 m																																													
12	Sport	135 m																																													
13	Sport	136 m																																													
14	Presbytère	241 m																																													
15	Salle Omnisports	278 m																																													
4.9 Restauration <table><tr><td>16</td><td>Bar</td><td>147 m</td></tr><tr><td>17</td><td>L'escale gourmande</td><td>157 m</td></tr><tr><td>18</td><td>Le Café de Bretagne</td><td>197 m</td></tr><tr><td>19</td><td>Bar</td><td>197 m</td></tr><tr><td>20</td><td>Le Mutin Gourmand</td><td>205 m</td></tr></table>	16	Bar	147 m	17	L'escale gourmande	157 m	18	Le Café de Bretagne	197 m	19	Bar	197 m	20	Le Mutin Gourmand	205 m	4.9 Santé <table><tr><td>21</td><td>Vétérinaire</td><td>72 m</td></tr><tr><td>22</td><td>Pharmacie Etchandy</td><td>225 m</td></tr><tr><td>23</td><td>Pharmacie Lars</td><td>307 m</td></tr><tr><td>24</td><td>Centre hospitalier de Crozon</td><td>308 m</td></tr><tr><td>25</td><td>Centre Médical Saint-Yves</td><td>342 m</td></tr></table>	21	Vétérinaire	72 m	22	Pharmacie Etchandy	225 m	23	Pharmacie Lars	307 m	24	Centre hospitalier de Crozon	308 m	25	Centre Médical Saint-Yves	342 m	Bruit 2.9 Quartier modérément bruyant A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à 55 db Niveaux de bruit 10 db 25 db 40 db 55 db 70 db 85 db 110 db Silence Murmure 25 db Conversation normale 60 db Réfrigérateur 40 db Mixeur 80 db Ambulance 97 db Très fort															
16	Bar	147 m																																													
17	L'escale gourmande	157 m																																													
18	Le Café de Bretagne	197 m																																													
19	Bar	197 m																																													
20	Le Mutin Gourmand	205 m																																													
21	Vétérinaire	72 m																																													
22	Pharmacie Etchandy	225 m																																													
23	Pharmacie Lars	307 m																																													
24	Centre hospitalier de Crozon	308 m																																													
25	Centre Médical Saint-Yves	342 m																																													



Le projet et ses services

CROZON

Accessibilité

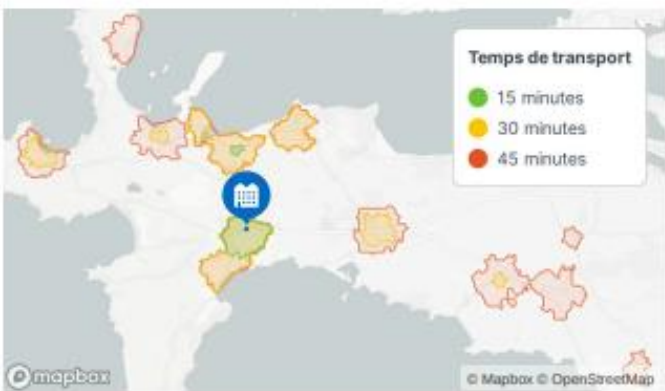
Voiture



Services à moins de 15 minutes

- 15 Commerces
- 78 Restauration
- 78 Loisirs
- 15 Éducation
- 16 Santé

Transport public BETA



- Gare Brest 15.5 km
- Bus Gare SNCF 314 m
- Tram Porte de Plouzané 15 km

Services à moins de 15 minutes

- 5 Commerces
- 8 Restauration
- 12 Loisirs
- 5 Éducation
- 7 Santé

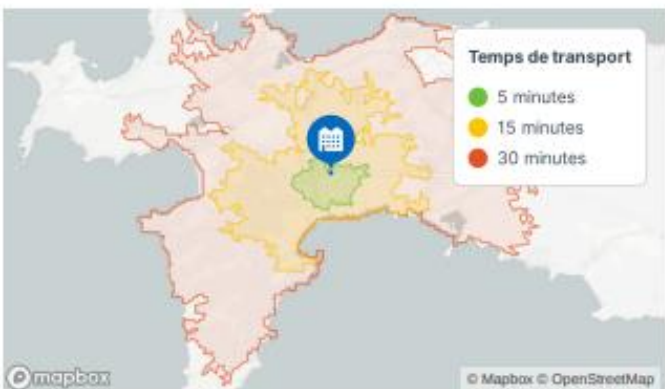
À pied



Services à moins de 15 minutes

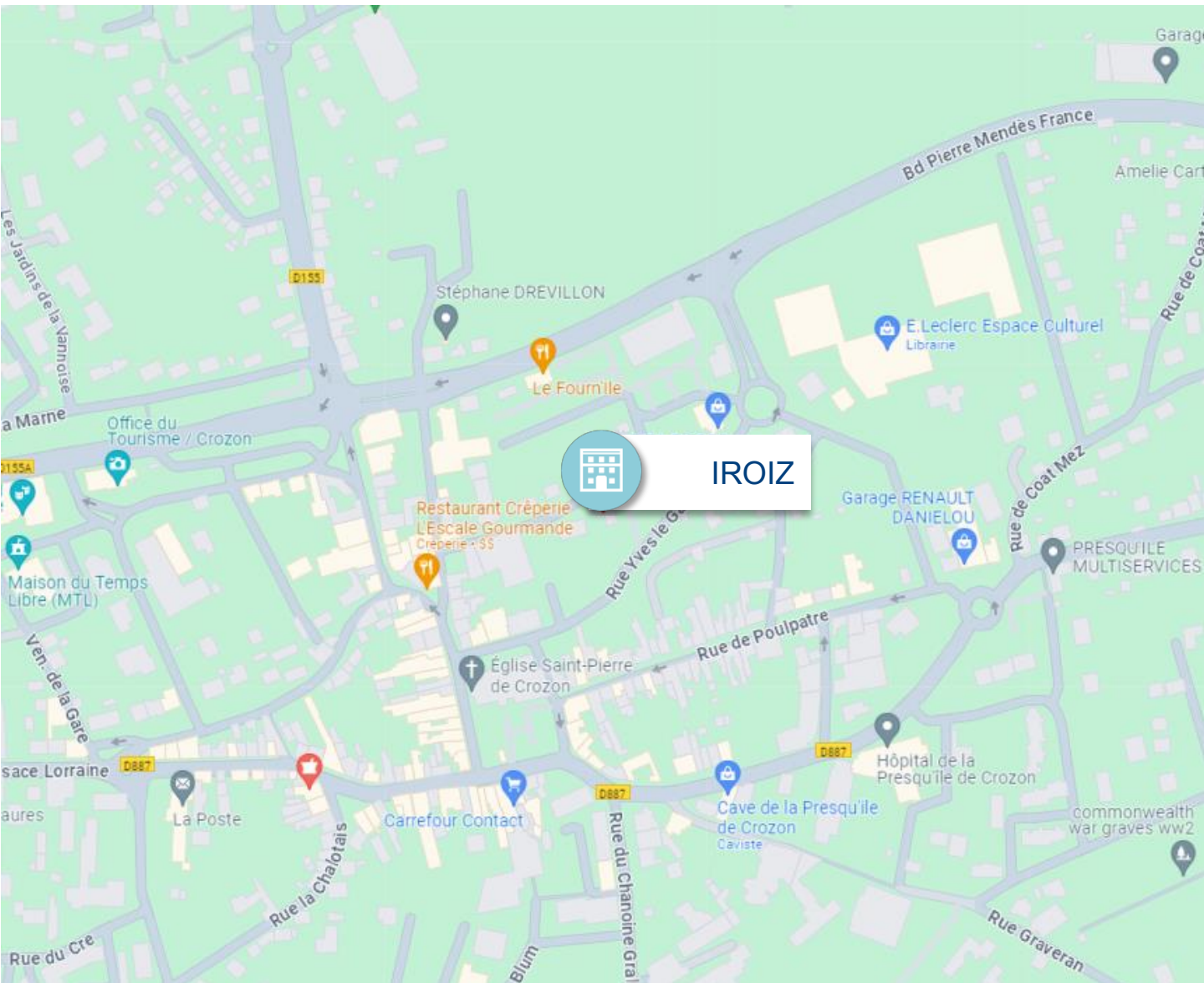
- 5 Commerces
- 8 Restauration
- 16 Loisirs
- 5 Éducation
- 7 Santé

Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 8 Commerces
- 26 Restauration
- 23 Loisirs
- 6 Éducation
- 8 Santé





ANALYSE EN NU

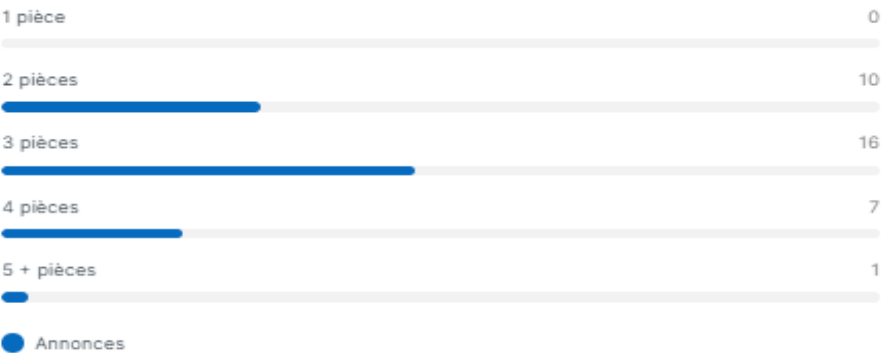
Les comparables

CROZON

Données actuelles

Volume

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



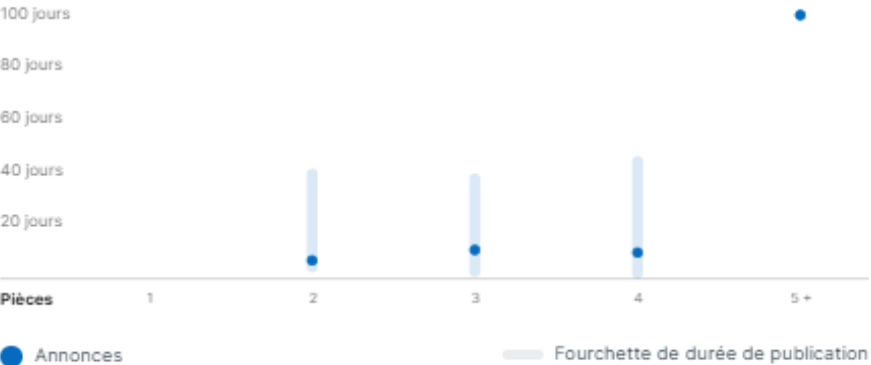
Valeurs

Loyer HC par nombre de pièces



Écoulement

Durée de publication en fonction de la typologie



Les données PRICE HUBBLE sont issues d'une analyse statistique réalisées par des algorithmes informatiques. Les résultats obtenus sont indiqués à un instant précis, selon les critères établis par les outils dédiés. Il se peut que le périmètre de l'étude ne soit pas assez précis pour rendre un résultat fiable. Elles sont une source d'informations mais ne peuvent être retenues comme seul indice.

ANALYSE EN MEUBLÉ

Indicateurs ville

CROZON

La population



7 360

habitants

- 0,6 %

Variation annuelle moyenne
de 2014 à 2020

Groupes d'âge

Groupe d'âge le plus représenté : **65+**
Au cours des 5 dernières années : **+5.1%**

Âge



Catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités





ANALYSE EN NU ET MEUBLÉ NOTRE PROPOSITION

3 RUE YVES GALLO
RUE ALPHONSE CHANTEAU
29160 CROZON

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN NU

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Typologie	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	450 €	42 m ²	490 €
T3	600 €	63 m ²	640 €
T4	740 €	87 m ²	790 €

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE EN MEUBLÉ

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Typologie	Loyer moyen estimé ANNÉE N	Surface moyenne	Loyer moyen PROJETÉ DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE
T2	490 €	42 m ²	530 €
T3	650 €	63 m ²	690 €
T4	790 €	87 m ²	840 €

L'AVIS DE FONCIA

Le marché locatif de la ville est sain.

L'offre en logements neufs est quasi inexistante, favorisant la demande. Celle-ci porte principalement sur les appartements 2 et 3 pièces, ainsi que les maisons. La clientèle visée se compose de ménages seuls, d'actifs, de familles et de retraités. Les grandes surfaces ne doivent pas entrer en concurrence avec les maisons à l'achat comme à la location.

Le programme est bien situé, en centre-ville, proche des commerces et des écoles.

La demande en meublée est marginale. Pas de marché étudiant et une mobilité professionnelle limitée. Nous conseillons d'opter pour le nu.

La qualité des prestations est un atout.



LE GROUPE FONCIA

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA BREIZH

VOTRE CONTACT FONCIA

Christophe ROUILLON-HAMELIN

06 28 73 18 71

christophe.rouillon-hamelin@foncia.com



60

Collaborateurs à votre service



+ de 700

Contrat de location signés par mois



+ de 7 500

Appartements proposés



+ de 6 500

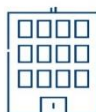
Propriétaires

FONCIA IMMO NEUF



N°1

de la gestion locative dans le neuf



+ de 500 000

logements étudiés et garantis



+ de 100 000

logements confiés en gestion locative



+ de 7 000

copropriété neuves mises en fonction pour 350 000 client.e.s

FONCIA



+ de 500

agences



+ de 2 millions

de clientes et clients



+ de 350 000

biens en gestion locative



foncia.com

2 millions de visites par mois



EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON

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
☒	A209	A	2	38,91	(3)					4,07	
☒	A301	A	3	44,55	(1)					8,22	
☒	A306	A	3	44,64	(1)					5,78	
☒	A307	A	3	44,04	(1)					6,11	
☒	A308	A	3	44,34	(3)					5,56	
☒	A309	A	3	38,91	(3)					4,07	
☒	A310	A	3	45,50	(1)					6,73	
☒	A401	A	4	44,55	(1)					8,22	
☒	A406	A	4	44,64	(1)					4,99	
☒	A407	A	4	44,04	(1)					6,11	
☒	A408	A	4	44,34	(1)					5,56	
☒	A409	A	4	38,91	(3)					4,07	
☒	A410	A	4	45,50	(1)					8,42	
☒	B101	B	1	39,83	(3)					3,70	
☒	B105	B	1	40,56	(3)					3,73	
☒	B112	B	1	36,87	(3)					4,77	
Moyenne:				41,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
425,00 €	25,00 €	450,00 €	11,57
475,00 €	40,00 €	515,00 €	11,56
470,00 €	40,00 €	510,00 €	11,42
465,00 €	40,00 €	505,00 €	11,47
465,00 €	25,00 €	490,00 €	11,05
430,00 €	25,00 €	455,00 €	11,69
475,00 €	40,00 €	515,00 €	11,32
480,00 €	40,00 €	520,00 €	11,67
475,00 €	40,00 €	515,00 €	11,54
470,00 €	40,00 €	510,00 €	11,58
470,00 €	40,00 €	510,00 €	11,50
435,00 €	25,00 €	460,00 €	11,82
480,00 €	40,00 €	520,00 €	11,43
420,00 €	25,00 €	445,00 €	11,17
430,00 €	25,00 €	455,00 €	11,22
400,00 €	25,00 €	425,00 €	11,53
452,56 €	34,62 €	487,18 €	11,66 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 Breton - 9,75

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
2,04	40,95	463,14 €
4,11	48,66	517,26 €
2,89	47,53	510,00 €
3,06	47,10	505,38 €
2,78	47,12	505,60 €
2,04	40,95	463,14 €
3,37	48,87	519,49 €
4,11	48,66	517,26 €
2,50	47,14	505,81 €
3,06	47,10	505,38 €
2,78	47,12	505,60 €
2,04	40,95	463,14 €
4,21	49,71	523,45 €
1,85	41,68	471,40 €
1,87	42,43	475,64 €
2,39	39,26	451,88 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON

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
☒	B201	B	2	39,83	(3)					3,70	
☒	B203	B	2	49,47	(1)					11,49	
☒	B204	B	2	44,10	(1)					4,95	
☒	B205	B	2	40,56	(1)					3,73	
☒	B208	B	2	41,06	(1)					9,35	
☒	B209	B	2	42,63	(1)					9,66	
☒	B212	B	2	36,87	(3)					4,77	
☒	B301	B	3	39,83	(3)					3,70	
☒	B303	B	3	49,47	(1)					14,90	
☒	B304	B	3	44,10	(1)					7,66	
☒	B305	B	3	40,56	(1)					3,73	
☒	B306	B	3	41,75	(3)					7,10	
☒	B308	B	3	41,06	(3)					9,35	
☒	B309	B	3	42,63	(1)					7,27	
☒	B312	B	3	36,87	(3)					4,77	
☒	B401	B	4	39,83	(1)					3,70	
Moyenne:				41,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
430,00 €	25,00 €	455,00 €	11,42
505,00 €	40,00 €	545,00 €	11,02
460,00 €	40,00 €	500,00 €	11,34
440,00 €	40,00 €	480,00 €	11,83
450,00 €	40,00 €	490,00 €	11,93
460,00 €	40,00 €	500,00 €	11,73
410,00 €	25,00 €	435,00 €	11,80
435,00 €	25,00 €	460,00 €	11,55
510,00 €	40,00 €	550,00 €	11,12
470,00 €	40,00 €	510,00 €	11,56
445,00 €	40,00 €	485,00 €	11,96
455,00 €	25,00 €	480,00 €	11,50
455,00 €	25,00 €	480,00 €	11,69
465,00 €	40,00 €	505,00 €	11,85
415,00 €	25,00 €	440,00 €	11,93
440,00 €	40,00 €	480,00 €	12,05
452,56 €	34,62 €	487,18 €	11,66 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 Breton - 9,75

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
1,85	41,68	471,40 €
5,75	55,22	559,93 €
2,48	46,58	504,00 €
1,87	42,43	475,64 €
4,68	45,74	499,48 €
4,83	47,46	509,25 €
2,39	39,26	451,88 €
1,85	41,68	471,40 €
7,45	56,92	571,48 €
3,83	47,93	514,29 €
1,87	42,43	475,64 €
3,55	45,30	494,68 €
4,68	45,74	499,48 €
3,64	46,27	500,64 €
2,39	39,26	451,88 €
1,85	41,68	471,40 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS										
G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes				
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon
☒	B403	B	4	44,07	(1)					16,81
☒	B404	B	4	34,54	(3)					7,89
☒	B405	B	4	40,50	(1)					5,15
☒	B406	B	4	41,75	(1)					7,10
☒	B408	B	4	41,06	(1)					9,30
☒	B409	B	4	42,63	(1)					9,60
☒	B412	B	4	36,87	(1)					4,77
Moyenne:				41,85						

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA			
Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
480,00 €	40,00 €	520,00 €	11,80
400,00 €	25,00 €	425,00 €	12,30
450,00 €	40,00 €	490,00 €	12,10
460,00 €	40,00 €	500,00 €	11,98
460,00 €	40,00 €	500,00 €	12,18
470,00 €	40,00 €	510,00 €	11,96
420,00 €	40,00 €	460,00 €	12,48
452,56 €	34,62 €	487,18 €	11,66 €

PLAFOND LEGAL * Pinel 2024 B1 Breton - 9,75		
Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
8,00	52,07	538,40 €
3,95	38,49	446,48 €
2,58	43,08	479,05 €
3,55	45,30	494,68 €
4,65	45,71	499,15 €
4,80	47,43	508,92 €
2,39	39,26	451,88 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	A112	A	1	59,03	(1)					7,62	
☒	A203	A	2	66,04	(2)					12,07	
☒	A212	A	2	59,03	(1)					7,62	
☒	A303	A	3	66,04	(1)					12,07	
☒	A304	A	3	60,15	(2)					6,14	
☒	A312	A	3	59,03	(1)					7,62	
☒	A403	A	4	66,04	(2)					12,08	
☒	A404	A	4	60,15	(2)					6,14	
☒	A405	A	4	61,96	(2)					8,13	
☒	A412	A	4	59,03	(2)					7,62	
☒	B210	B	2	66,08	(1)					9,16	
☒	B211	B	2	64,80	(1)					9,65	
☒	B310	B	3	66,08	(1)					9,16	
☒	B311	B	3	64,80	(1)					9,65	
☒	B402	B	4	63,25	(1)					6,44	
☒	B407	B	4	65,16	(4)					7,23	
Moyenne:				63,20							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
545,00 €	40,00 €	585,00 €	9,91
605,00 €	70,00 €	675,00 €	10,22
555,00 €	40,00 €	595,00 €	10,08
610,00 €	40,00 €	650,00 €	9,84
565,00 €	70,00 €	635,00 €	10,56
560,00 €	40,00 €	600,00 €	10,16
615,00 €	70,00 €	685,00 €	10,37
570,00 €	70,00 €	640,00 €	10,64
585,00 €	70,00 €	655,00 €	10,57
565,00 €	70,00 €	635,00 €	10,76
600,00 €	40,00 €	640,00 €	9,69
595,00 €	40,00 €	635,00 €	9,80
605,00 €	40,00 €	645,00 €	9,76
600,00 €	40,00 €	640,00 €	9,88
595,00 €	40,00 €	635,00 €	10,04
605,00 €	50,00 €	655,00 €	10,05
588,33 €	51,11 €	639,44 €	10,13 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 Breton - 9,75

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
3,81	62,84	612,69 €
6,04	72,08	674,67 €
3,81	62,84	612,69 €
6,04	72,08	674,67 €
3,07	63,22	616,40 €
3,81	62,84	612,69 €
6,04	72,08	674,67 €
3,07	63,22	616,40 €
4,07	66,03	637,19 €
3,81	62,84	612,69 €
4,83	69,63	658,70 €
4,58	70,66	668,44 €
4,83	69,63	658,70 €
3,22	66,47	641,44 €
3,62	68,78	657,54 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	B410	B	4	66,08	(4)					9,18	
☒	B411	B	4	64,80	(1)					12,48	
Moyenne:				63,20							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
610,00 €	50,00 €	660,00 €	9,99
605,00 €	40,00 €	645,00 €	9,95
588,33 €	51,11 €	639,44 €	10,13 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 Breton - 9,75

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
4,59	70,67	668,54 €
6,24	71,04	672,04 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	A211	A	2	87,33	(2)					11,76	
☒	A311	A	3	87,33	(2)					11,76	
☒	A411	A	4	87,33	(2)					16,01	
Moyenne:				87,33							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
715,00 €	70,00 €	785,00 €	8,99
720,00 €	70,00 €	790,00 €	9,05
725,00 €	70,00 €	795,00 €	9,10
720,00 €	70,00 €	790,00 €	9,05 €

PLAFOND LEGAL *

Pinel 2024 B1 Breton - 9,75

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
5,88	93,21	818,38 €
5,88	93,21	818,38 €
8,00	95,33	837,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :

- en cas d'option pour le régime Pinel 2024 B1 Breton - 9,75, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Pinel 2024 B1 Breton - 9,75 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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)	EL022574 - 1 Parking sous-sol	40,00 €
(2)	EL022574 - 2 Parking sous-sol	70,00 €
(3)	EL022574 - 1 Parking extérieur	25,00 €
(4)	EL022574 - 1 Box	50,00 €

COMMENTAIRES

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



EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	A209	A	2	38,91	(3)					4,07	
☒	A301	A	3	44,55	(1)					8,22	
☒	A306	A	3	44,64	(1)					5,78	
☒	A307	A	3	44,04	(1)					6,11	
☒	A308	A	3	44,34	(3)					5,56	
☒	A309	A	3	38,91	(3)					4,07	
☒	A310	A	3	45,50	(1)					6,73	
☒	A401	A	4	44,55	(1)					8,22	
☒	A406	A	4	44,64	(1)					4,99	
☒	A407	A	4	44,04	(1)					6,11	
☒	A408	A	4	44,34	(1)					5,56	
☒	A409	A	4	38,91	(3)					4,07	
☒	A410	A	4	45,50	(1)					8,42	
☒	B101	B	1	39,83	(3)					3,70	
☒	B105	B	1	40,56	(3)					3,73	
☒	B112	B	1	36,87	(3)					4,77	
☒	B201	B	2	39,83	(3)					3,70	
Moyenne:				41,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
465,00 €	25,00 €	490,00 €	12,59
515,00 €	40,00 €	555,00 €	12,46
510,00 €	40,00 €	550,00 €	12,32
505,00 €	40,00 €	545,00 €	12,38
505,00 €	25,00 €	530,00 €	11,95
470,00 €	25,00 €	495,00 €	12,72
515,00 €	40,00 €	555,00 €	12,20
520,00 €	40,00 €	560,00 €	12,57
515,00 €	40,00 €	555,00 €	12,43
510,00 €	40,00 €	550,00 €	12,49
510,00 €	40,00 €	550,00 €	12,40
475,00 €	25,00 €	500,00 €	12,85
520,00 €	40,00 €	560,00 €	12,31
460,00 €	25,00 €	485,00 €	12,18
470,00 €	25,00 €	495,00 €	12,20
440,00 €	25,00 €	465,00 €	12,61
470,00 €	25,00 €	495,00 €	12,43
492,56 €	34,62 €	527,18 €	12,62 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
Livraison : 2026 T2

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Bacon	Surface Garage
☒	B203	B	2	49,47	(1)					11,49	
☒	B204	B	2	44,10	(1)					4,95	
☒	B205	B	2	40,56	(1)					3,73	
☒	B208	B	2	41,06	(1)					9,35	
☒	B209	B	2	42,63	(1)					9,66	
☒	B212	B	2	36,87	(3)					4,77	
☒	B301	B	3	39,83	(3)					3,70	
☒	B303	B	3	49,47	(1)					14,90	
☒	B304	B	3	44,10	(1)					7,66	
☒	B305	B	3	40,56	(1)					3,73	
☒	B306	B	3	41,75	(3)					7,10	
☒	B308	B	3	41,06	(3)					9,35	
☒	B309	B	3	42,63	(1)					7,27	
☒	B312	B	3	36,87	(3)					4,77	
☒	B401	B	4	39,83	(1)					3,70	
☒	B403	B	4	44,07	(1)					16,81	
☒	B404	B	4	34,54	(3)					7,89	
☒	B405	B	4	40,50	(1)					5,15	
Moyenne:				41,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
545,00 €	40,00 €	585,00 €	11,83
500,00 €	40,00 €	540,00 €	12,24
480,00 €	40,00 €	520,00 €	12,82
490,00 €	40,00 €	530,00 €	12,91
500,00 €	40,00 €	540,00 €	12,67
450,00 €	25,00 €	475,00 €	12,88
475,00 €	25,00 €	500,00 €	12,55
550,00 €	40,00 €	590,00 €	11,93
510,00 €	40,00 €	550,00 €	12,47
485,00 €	40,00 €	525,00 €	12,94
495,00 €	25,00 €	520,00 €	12,46
495,00 €	25,00 €	520,00 €	12,66
505,00 €	40,00 €	545,00 €	12,78
455,00 €	25,00 €	480,00 €	13,02
480,00 €	40,00 €	520,00 €	13,06
520,00 €	40,00 €	560,00 €	12,71
440,00 €	25,00 €	465,00 €	13,46
490,00 €	40,00 €	530,00 €	13,09
492,56 €	34,62 €	527,18 €	12,62 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	B406	B	4	41,75	(1)					7,10	
☒	B408	B	4	41,06	(1)					9,30	
☒	B409	B	4	42,63	(1)					9,60	
☒	B412	B	4	36,87	(1)					4,77	
Moyenne:				41,85							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
500,00 €	40,00 €	540,00 €	12,93
500,00 €	40,00 €	540,00 €	13,15
510,00 €	40,00 €	550,00 €	12,90
460,00 €	40,00 €	500,00 €	13,56
492,56 €	34,62 €	527,18 €	12,62 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
Livraison : 2026 T2

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes					
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Bacon	Surface Garage
☒	A112	A	1	59,03	(1)					7,62	
☒	A203	A	2	66,04	(2)					12,07	
☒	A212	A	2	59,03	(1)					7,62	
☒	A303	A	3	66,04	(1)					12,07	
☒	A304	A	3	60,15	(2)					6,14	
☒	A312	A	3	59,03	(1)					7,62	
☒	A403	A	4	66,04	(2)					12,08	
☒	A404	A	4	60,15	(2)					6,14	
☒	A405	A	4	61,96	(2)					8,13	
☒	A412	A	4	59,03	(2)					7,62	
☒	B210	B	2	66,08	(1)					9,16	
☒	B211	B	2	64,80	(1)					9,65	
☒	B310	B	3	66,08	(1)					9,16	
☒	B311	B	3	64,80	(1)					9,65	
☒	B402	B	4	63,25	(1)					6,44	
☒	B407	B	4	65,16	(4)					7,23	
☒	B410	B	4	66,08	(4)					9,18	
☒	B411	B	4	64,80	(1)					12,48	
Moyenne:				63,20							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
595,00 €	40,00 €	635,00 €	10,76
655,00 €	70,00 €	725,00 €	10,98
605,00 €	40,00 €	645,00 €	10,93
660,00 €	40,00 €	700,00 €	10,60
615,00 €	70,00 €	685,00 €	11,39
610,00 €	40,00 €	650,00 €	11,01
665,00 €	70,00 €	735,00 €	11,13
620,00 €	70,00 €	690,00 €	11,47
635,00 €	70,00 €	705,00 €	11,38
615,00 €	70,00 €	685,00 €	11,60
650,00 €	40,00 €	690,00 €	10,44
645,00 €	40,00 €	685,00 €	10,57
655,00 €	40,00 €	695,00 €	10,52
650,00 €	40,00 €	690,00 €	10,65
645,00 €	40,00 €	685,00 €	10,83
655,00 €	50,00 €	705,00 €	10,82
660,00 €	50,00 €	710,00 €	10,74
655,00 €	40,00 €	695,00 €	10,73
638,33 €	51,11 €	689,44 €	10,92 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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
☒	A211	A	2	87,33	(2)					11,76	
☒	A311	A	3	87,33	(2)					11,76	
☒	A411	A	4	87,33	(2)					16,01	
Moyenne:				87,33							

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA EN MEUBLÉ

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²
765,00 €	70,00 €	835,00 €	9,56
770,00 €	70,00 €	840,00 €	9,62
775,00 €	70,00 €	845,00 €	9,68
770,00 €	70,00 €	840,00 €	9,62 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond au loyer expertisé FONCIA (parking inclus).

IMPORTANT : Les valeurs locatives ont été établies en fonction d'un niveau d'ameublement neuf et correspondant aux standards actuels.





EXPERTISE LOCATIVE MEUBLEE

IROIZ / VINCI IMMOBILIER / CROZON
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)	ELM022575 - 1 Parking sous-sol	40,00 €
(2)	ELM022575 - 2 Parking sous-sol	70,00 €
(3)	ELM022575 - 1 Parking extérieur	25,00 €
(4)	ELM022575 - 1 Box	50,00 €

COMMENTAIRES

