

ETUDE LOCATIVE

EPURE

10 rue Joseph Cussonneau – 49 100 ANGERS



Livraison : T4 2028



I. LA VILLE



FRANCE > MAINE-ET-LOIRE (49) > ANGERS (49000-49100)

POPULATION

155 876
habitants



Evolution de la
population
3.0%



Indice de jeunesse
1.11

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
1.21



Taux de Vacance
6.2 %



Locataires privés
38.1 %



Logements HLM
28.1 %



Propriétaires
32.4 %

REVENUS



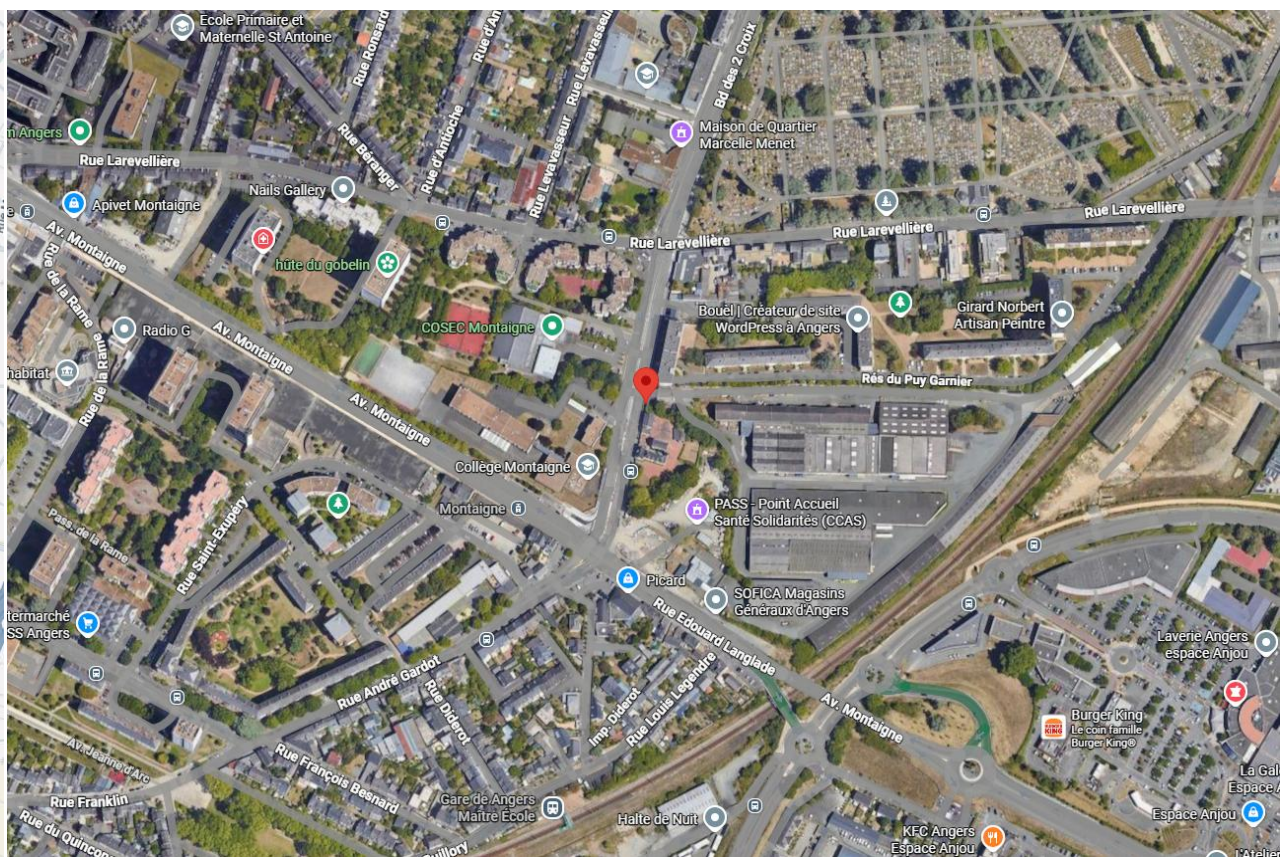
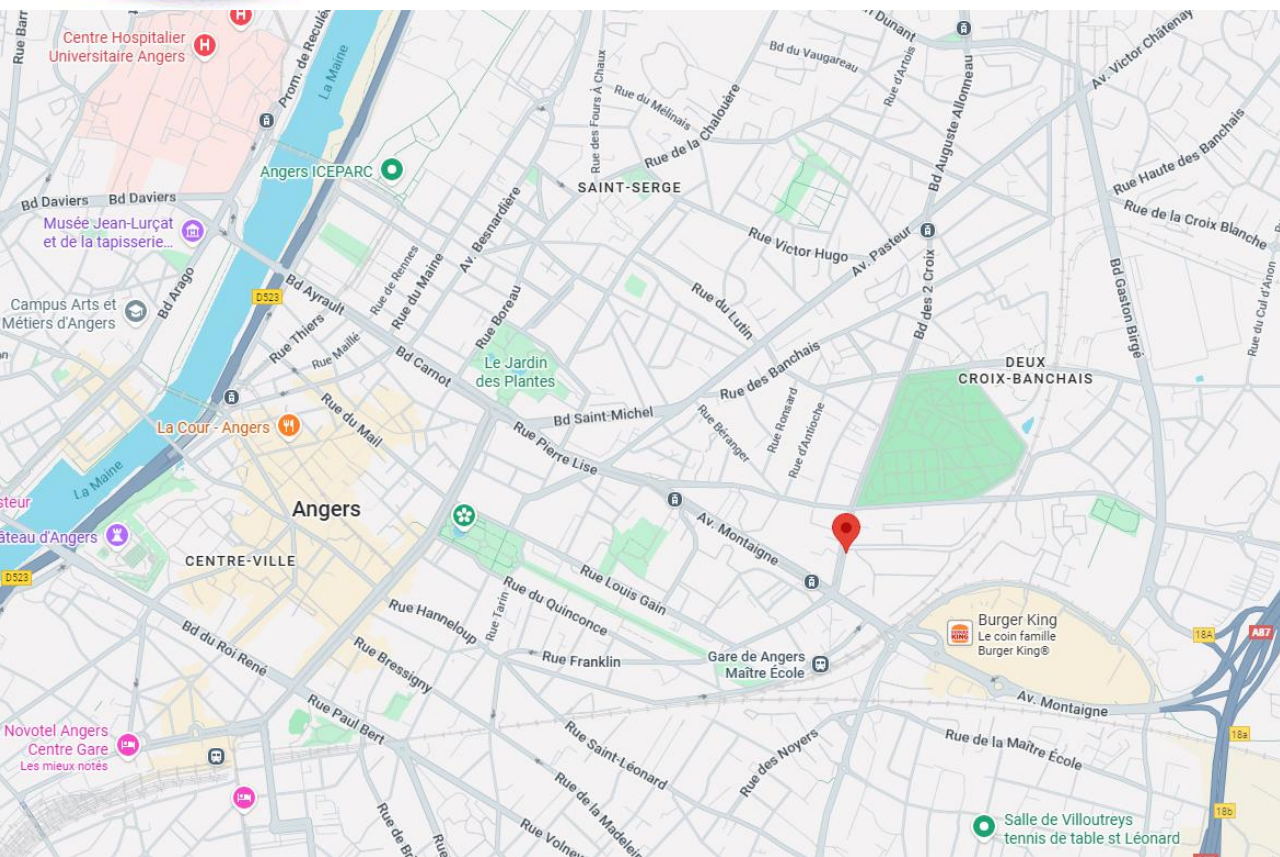
Revenus
84



Chômage
17.7 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Maine et Loire, à **Angers**, à **Angers**, 2^{ème} bassin d'emploi de la région, à 7 min en bus du centre-ville, proche des commodités (commerces de proximité à 3 min*, centre commercial Espace Anjou à 4 min**), des infrastructures scolaires (primaire, à 4 min*, collège à 2 min*, lycée à 10 min**), d'étude supérieures (Université publique d'Angers et Faculté de Droit-Éco-Gestion à 8 min**), et de loisirs (complexe sportif, arts martiaux à 2 min*, Parc à 3 min*, ludothèque à 4 min*, bibliothèque, conservatoire, orchestre national à 5 min**).
Desserte : arrêt de bus (2-7-11) « Montaigne » à 1 min*, Tram B à 3 min*, gare TER « Maître Ecole » à 6 min*, accès A87 en 4 min***. *à pied-**en tram-***en voiture

II. LE PROJET

Le projet est composé de plusieurs bâtiments en R+5, et de stationnements.

Notre étude porte sur 43 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	14	23,7 m ²
T2	31	42,3 m ²
T3	30	62,5 m ²
Total	75	46,9 m ²

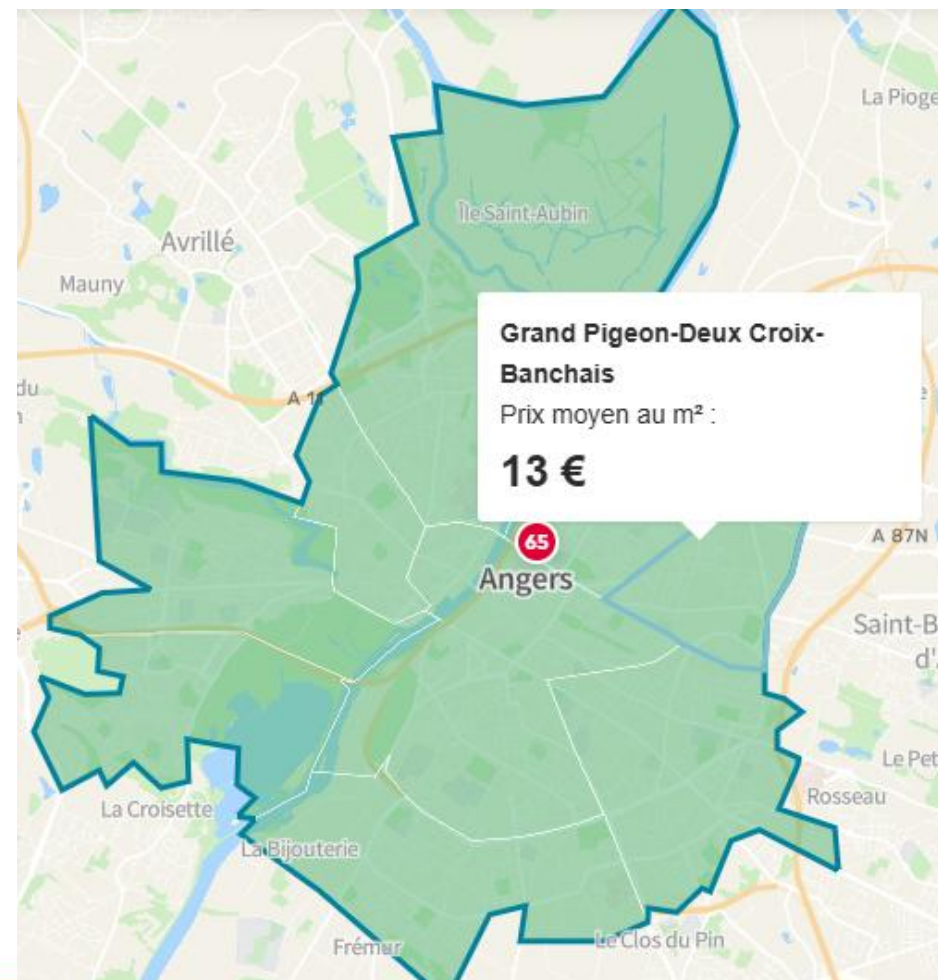
III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale ▼	Opération ▼	Projet	CP ▼	Ville ▼	Livraison ▼	Surface (m²) ▼	Nombre logements	Proximité
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Programme mixte - Ancien site Sofica	03/2025 : Le projet est toujours à l'étude. 12/2022 : Vinci Immobilier Promotion projette de réaliser un programme immobilier, à Angers, 10 rue Joseph Cussonneau, avenue Montaigne et rue...	49100	Angers	2029	39 024	651	129 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements collectifs - Ancien Site Sofica	10/2025 : Vinci Immobilier Promotion va réaliser 105 logements collectifs, à Angers, 10 rue Joseph Cussonneau sur l'ancien Site Sofica.	49100	Angers	2027/2028	6 058	105	0 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements collectifs - Ancien site Sofica	10/2025 : Vinci Immobilier Promotion va réaliser 138 logements collectifs, à Angers, 10 rue Joseph Cussonneau sur l'ancien Site Sofica.	49100	Angers	1er semestre 2028	8 405	138	210 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements collectifs - Ancien site Sofica	10/2025 : Vinci Immobilier Grand Ouest va réaliser 94 logements collectifs, à Angers, 10 rue Joseph Cussonneau sur l'ancien Site Sofica.	49100	Angers	1er semestre 2028	6 027	94	179 m
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	Logements collectifs - Ancien Site Sofica	10/2025 : Vinci Immobilier Promotion va réaliser 134 logements collectifs, à Angers, 10 rue Joseph Cussonneau sur l'ancien Site Sofica.	49100	Angers	1er semestre 2028	7 725	134	131 m
MARIGNAN	Logements collectifs bureaux - Friche Fonteneau	08/2025 : Le nombre de logements a été revu à la hausse et passe donc de 150 à 172 sur six bâtiments de 4 à 7 étages (Source : presse) 03/2025 : Marignan Pays de la Loire va réaliser 150...	49100	Angers	1er trimestre 2028	16 648	172	457 m
GROUPE VIA	Le Link - Logements mixtes	04/2024 : Groupe Via (le link) va réaliser le programme "Le Link", à Angers, 140 rue Larevellière. Il sera composé de 11 logements collectifs et 2 logements individuels.	49000	Angers	1er semestre 2027	908	13	255 m
AIRIS PAYS DE LOIRE	Climax - Imagine Angers	03/2023 : Les travaux sont prévus à l'été 2023. La démolition de l'existant démarre ce mois-ci. 10/2021 : La commercialisation n'a pas encore été lancée. Suite à la modification du permis de...	49000	Angers	2026	7 314	n.c.	482 m

IV. LES LOYERS

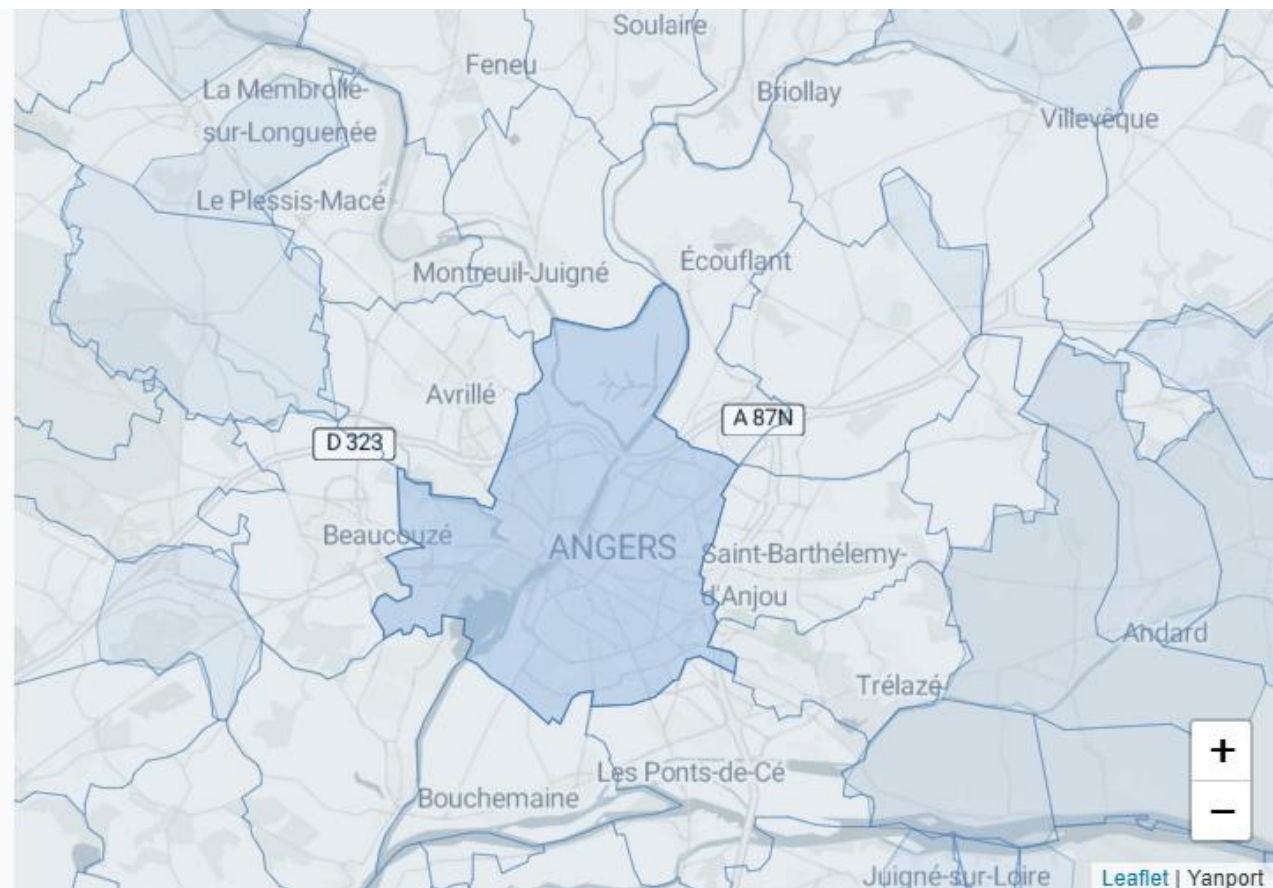
Loyers moyens CC observés sur ANGERS – source Se Loger



IV. LES LOYERS

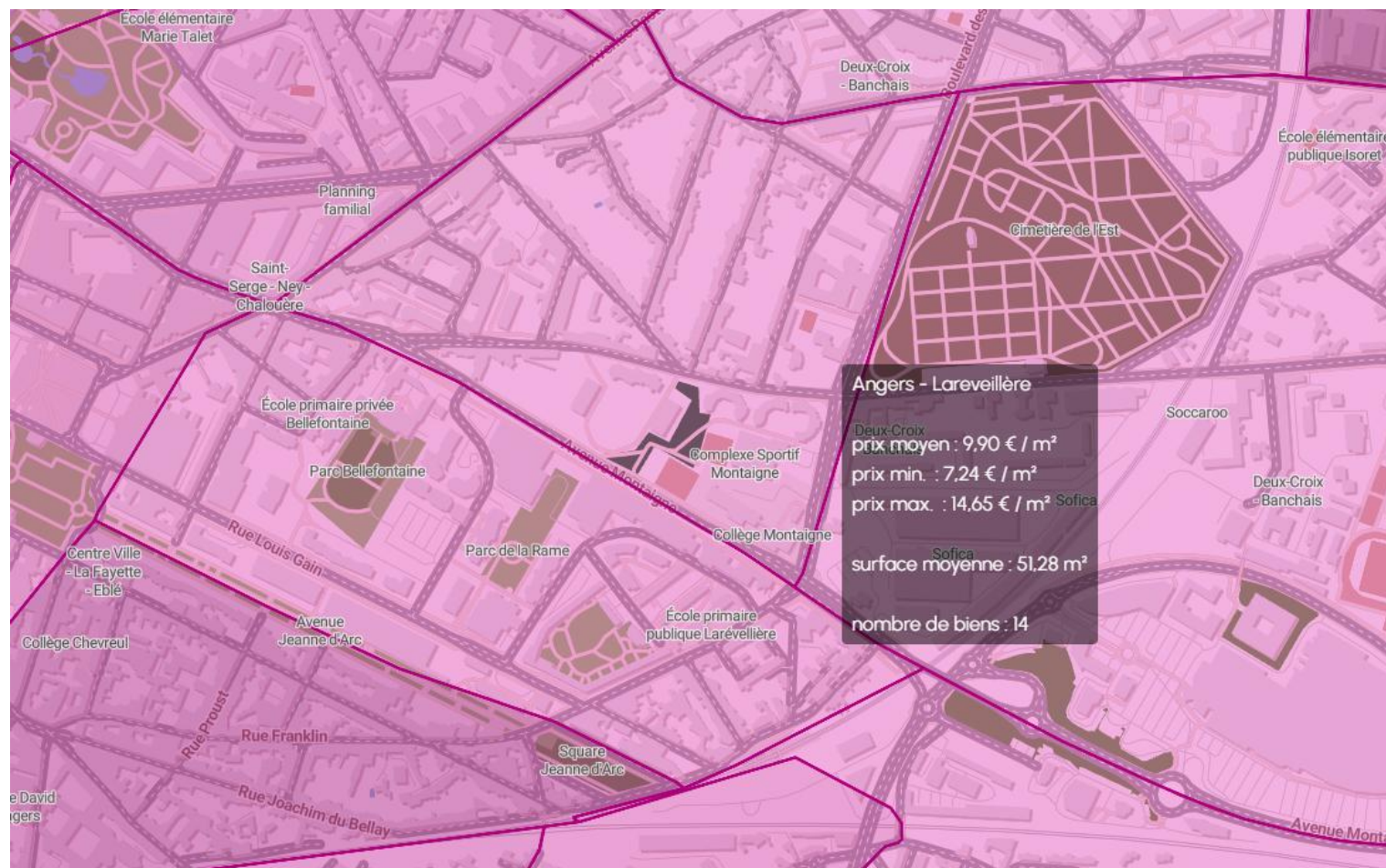
Loyers moyens HC observés sur ANGERS – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 24 m²	 15,71 €/m² HC 	 1,9 ans 	<u>590 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 44 m²	 12,51 €/m² HC 	 2,0 ans 	<u>927 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 65 m²	 10,88 €/m² HC 	 2,1 ans 	<u>630 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 87 m²	 8,68 €/m² HC 	 1,8 ans 	<u>161 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 121 m²	 6,42 €/m² HC 	 6,4 ans 	<u>33 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 47 m²	 11,99 €/m² HC 	 2,0 ans 	<u>2 341 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur ANGERS – source STELLA



Bien chez soi!



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 :

Zonage LLI : B1 valeur : 11,68 €/m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
A001	T1	A	RDC	NORD	19,29			19,29			
A002	T2	A	RDC	NORD-EST	39,08	6,84		42,50			1
A003	T3	A	RDC	SUD-EST	62,58	7,65		66,41			1
A004	T1	A	RDC	SUD	28,67			28,67			
A005	T2	A	RDC	NORD	39,6	5,32		42,26			1
A101	T1	A	R+1	NORD	19,29			19,29			
A102	T2	A	R+1	NORD-EST	39,08	7,6		42,88			1
A103	T2	A	R+1	SUD-EST	42,89	12,89		49,34			1
A104	T1	A	R+1	SUD	17,95			17,95			
A105	T3	A	R+1	SUD	60,21	7,8		64,11			1
A106	T3	A	R+1	SUD	67,56	10,41		72,77			1
A107	T2	A	R+1	NORD	40,71	6		43,71			1
A201	T1	A	R+2	NORD	19,29			19,29			
A202	T2	A	R+2	NORD-EST	39,08	7,6		42,88			1
A203	T2	A	R+2	SUD-EST	42,89	12,89		49,34			1
A204	T1	A	R+2	SUD	17,95			17,95			
A205	T3	A	R+2	SUD	59,88	7,8		63,78			1
A206	T3	A	R+2	SUD	67,56	15,85		75,49			1
A207	T2	A	R+2	NORD	40,71	6		43,71			1
A301	T1	A	R+3	NORD	19,29			19,29			
A302	T2	A	R+3	NORD-EST	39,08	7,6		42,88			1
A303	T2	A	R+3	SUD-EST	42,89	12,89		49,34			1
A304	T1	A	R+3	SUD	17,95			17,95			
A305	T3	A	R+3	SUD	60,21	7,8		64,11			1
A306	T3	A	R+3	SUD	67,56	15,36		75,24			1

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
270 €	410 €		410 €	21,3	480 €	24,9
570 €	570 €	30 €	600 €	15,4	670 €	17,1
767 €	790 €	30 €	820 €	13,1	920 €	14,7
401 €	440 €		440 €	15,3	510 €	17,8
567 €	570 €	30 €	600 €	15,2	670 €	16,9
270 €	410 €		410 €	21,3	480 €	24,9
570 €	570 €	30 €	600 €	15,4	670 €	17,1
628 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
251 €	400 €		400 €	22,3	470 €	26,2
748 €	750 €	30 €	780 €	13,0	880 €	14,6
815 €	800 €	30 €	830 €	12,3	930 €	13,8
576 €	570 €	30 €	600 €	14,7	670 €	16,5
270 €	410 €		410 €	21,3	480 €	24,9
570 €	570 €	30 €	600 €	15,4	670 €	17,1
628 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
251 €	400 €		400 €	22,3	470 €	26,2
744 €	750 €	30 €	780 €	13,0	880 €	14,7
837 €	800 €	30 €	830 €	12,3	930 €	13,8
576 €	570 €	30 €	600 €	14,7	670 €	16,5
270 €	410 €		410 €	21,3	480 €	24,9
570 €	570 €	30 €	600 €	15,4	670 €	17,1
628 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
251 €	400 €		400 €	22,3	470 €	26,2
748 €	750 €	30 €	780 €	13,0	880 €	14,6
834 €	800 €	30 €	830 €	12,3	930 €	13,8

IV. 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	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking
A307	T2	A	R+3	NORD	40,71	6		43,71			1
A401	T1	A	R+4	NORD	19,29			19,29			
A402	T2	A	R+4	NORD-EST	39,08	7,6		42,88			1
A403	T2	A	R+4	SUD-EST	42,89	9,01		47,40			1
A404	T1	A	R+4	SUD	17,95			17,95			
A405	T3	A	R+4	SUD	59,75	7,8		63,65			1
A406	T2	A	R+4	NORD	43,28	6		46,28			1
B001	T2	B	RDC	Ouest	45,08		5,31	47,74			1
B002	T2	B	RDC	Sud	45,39		5,62	48,20			1
B003	T1	B	RDC	Ouest	41,81			41,81			
B004	T1	B	RDC	Ouest	27,51			27,51		9,63	
B005	T1	B	RDC	Ouest	36,53			36,53			
B006	T1	B	RDC	Ouest	29,18			29,18		7,52	
B007	T3	B	RDC	Ouest	62,46		7,06	65,99			1
B008	T3	B	RDC	Est	55,19		7,21	58,80			1
B101	T2	B	R+1	Est	45,08	6		48,08			1
B102	T2	B	R+1	Sud	41,07	5,93		44,04			1
B103	T2	B	R+1	Sud-Ouest	43,25	6,84		46,67			1
B104	T3	B	R+1	Nord-Ouest	60,42	9		64,92			1
B105	T2	B	R+1	Sud-Ouest	42,75	8,27		46,89			1
B106	T2	B	R+1	Nord-Ouest	44,13	7,65		47,96			1
B107	T3	B	R+1	Ouest	62,46	8,62		66,77			1
B108	T3	B	R+1	Nord-Est	63,59	8		67,59			1
B201	T2	B	R+2	Est	45,09	6		48,09			1
B202	T2	B	R+2	Sud-Est	41,07	12,25		47,20			1

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
576 €	570 €	30 €	600 €	14,7	670 €	16,5
270 €	410 €		410 €	21,3	480 €	24,9
570 €	570 €	30 €	600 €	15,4	670 €	17,1
608 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
251 €	400 €		400 €	22,3	470 €	26,2
743 €	750 €	30 €	780 €	13,1	880 €	14,7
600 €	590 €	30 €	620 €	14,3	690 €	15,9
613 €	600 €	30 €	630 €	14,0	700 €	15,5
613 €	600 €	30 €	630 €	13,9	700 €	15,4
561 €	540 €		540 €	12,9	610 €	14,6
385 €	450 €		450 €	16,4	520 €	18,9
512 €	520 €		520 €	14,2	550 €	15,1
408 €	470 €		470 €	16,1	550 €	18,8
763 €	790 €	30 €	820 €	13,1	920 €	14,7
700 €	740 €	30 €	770 €	14,0	870 €	15,8
617 €	600 €	30 €	630 €	14,0	700 €	15,5
581 €	580 €	30 €	610 €	14,9	680 €	16,6
605 €	590 €	30 €	620 €	14,3	690 €	16,0
750 €	780 €	30 €	810 €	13,4	910 €	15,1
607 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
616 €	590 €	30 €	620 €	14,0	690 €	15,6
764 €	790 €	30 €	820 €	13,1	920 €	14,7
773 €	790 €	30 €	820 €	12,9	920 €	14,5
617 €	600 €	30 €	630 €	14,0	700 €	15,5
606 €	580 €	30 €	610 €	14,9	680 €	16,6

IV. LES LOYERS

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

Zonage LLI : B1 valeur : 11,68 €/m²

DESIGNATION												PARKING		LOYERS					MEUBLÉS	
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking			PLAFOND LOYER LLI HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
B203	T2	B	R+2	Sud-Ouest	43,26	10,54		48,53			1			617 €	590 €	30 €	620 €	14,3	690 €	16,0
B204	T3	B	R+2	Nord-Ouest	60,42	9		64,92			1			750 €	780 €	30 €	810 €	13,4	910 €	15,1
B205	T2	B	R+2	Sud-ouest	42,75	8,27		46,89			1			607 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
B206	T2	B	R+2	Nord-Ouest	44,17	7,55		47,95			1			615 €	590 €	30 €	620 €	14,0	690 €	15,6
B207	T3	B	R+2	Ouest	62,45	8,51		66,71			1			763 €	790 €	30 €	820 €	13,1	920 €	14,7
B208	T3	B	R+2	Nord-Est	64,03	8		68,03			1			778 €	790 €	30 €	820 €	12,8	920 €	14,4
B301	T2	B	R+3	Nord-Est	45,07	6		48,07			1			617 €	600 €	30 €	630 €	14,0	700 €	15,5
B302	T2	B	R+3	Sud-Est	41,07	11,21		46,68			1			605 €	580 €	30 €	610 €	14,9	680 €	16,6
B303	T2	B	R+3	Sud-Ouest	43,25	10,21		48,36			1			615 €	590 €	30 €	620 €	14,3	690 €	16,0
B304	T3	B	R+3	Nord-Ouest	60,4	9		64,90			1			750 €	780 €	30 €	810 €	13,4	910 €	15,1
B305	T2	B	R+3	Sud-Ouest	42,76	8,27		46,90			1			607 €	590 €	30 €	620 €	14,5	690 €	16,1
B306	T2	B	R+3	Nord-Ouest	44,13	8,2		48,23			1			614 €	590 €	30 €	620 €	14,0	690 €	15,6
B307	T3	B	R+3	Ouest	62,45	8,08		66,49			1			768 €	790 €	30 €	820 €	13,1	920 €	14,7
B308	T3	B	R+3	Nord-Est	63,61	8		67,61			1			773 €	790 €	30 €	820 €	12,9	920 €	14,5
B401	T3	B	R+4	Nord-Est	57,72	6		60,72			1			716 €	750 €	30 €	780 €	13,5	880 €	15,2
B402	T3	B	R+4	Sud-Est	60,16	12,35		66,34			1			767 €	750 €	30 €	780 €	13,0	880 €	14,6
B403	T3	B	R+4	Nord-Ouest	55,54	14,78		62,93			1			735 €	740 €	30 €	770 €	13,9	870 €	15,7
B404	T3	B	R+4	Ouest	71,82	16,22		79,82			1			876 €	840 €	30 €	870 €	12,1	970 €	13,5
B405	T3	B	R+4	Ouest	69,95	9,61		74,76			1			829 €	830 €	30 €	860 €	12,3	960 €	13,7
B406	T3	B	R+4	Nord-Est	63,61	8		67,61			1			773 €	790 €	30 €	820 €	12,9	920 €	14,5
B501	T3	B	R+5	Nord-Est	58,38	8		62,38			1			728 €	750 €	30 €	780 €	13,4	880 €	15,1
B502	T3	B	R+5	Sud	60,16	7,06		63,69			1			743 €	750 €	30 €	780 €	13,0	880 €	14,6
B503	T3	B	R+5	Nord-Ouest	55,54	7,72		59,40			1			707 €	740 €	30 €	770 €	13,9	870 €	15,7
B504	T3	B	R+5	Sud	73,29	36,12		81,29			1			883 €	860 €	30 €	890 €	12,1	990 €	13,5
B505	T3	B	R+5	Sud	67,39	38,22		75,39			1			836 €	810 €	30 €	840 €	12,5	940 €	13,9

V. CONCLUSION

AVIS TRÈS FAVORABLE pour ce projet idéalement situé à Angers, à proximité de toutes les commodités (tramway, bus, commerces, écoles...).

VI. 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



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Saint Laud

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Isabelle de Villeroche

Directrice

idevilleroche@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



5 rue de la Préfecture,
49000 Angers

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 677 avis

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



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



