

ETUDE LOCATIVE

BLUE ESCALE

Impasse du Terminus– 29 900 CONCARNEAU

Livraison : T1 2029



I. LA VILLE



FRANCE > FINISTÈRE (29) > CONCARNEAU (29900)



POPULATION



20 209
habitants



i Evolution de la
population
3.9%



i Indice de jeunesse
0.46



LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
1.74



i Taux de Vacance
8.2 %



i Locataires privés
19.6 %



i Logements HLM
18.2 %



i Propriétaires
60.9 %



REVENUS



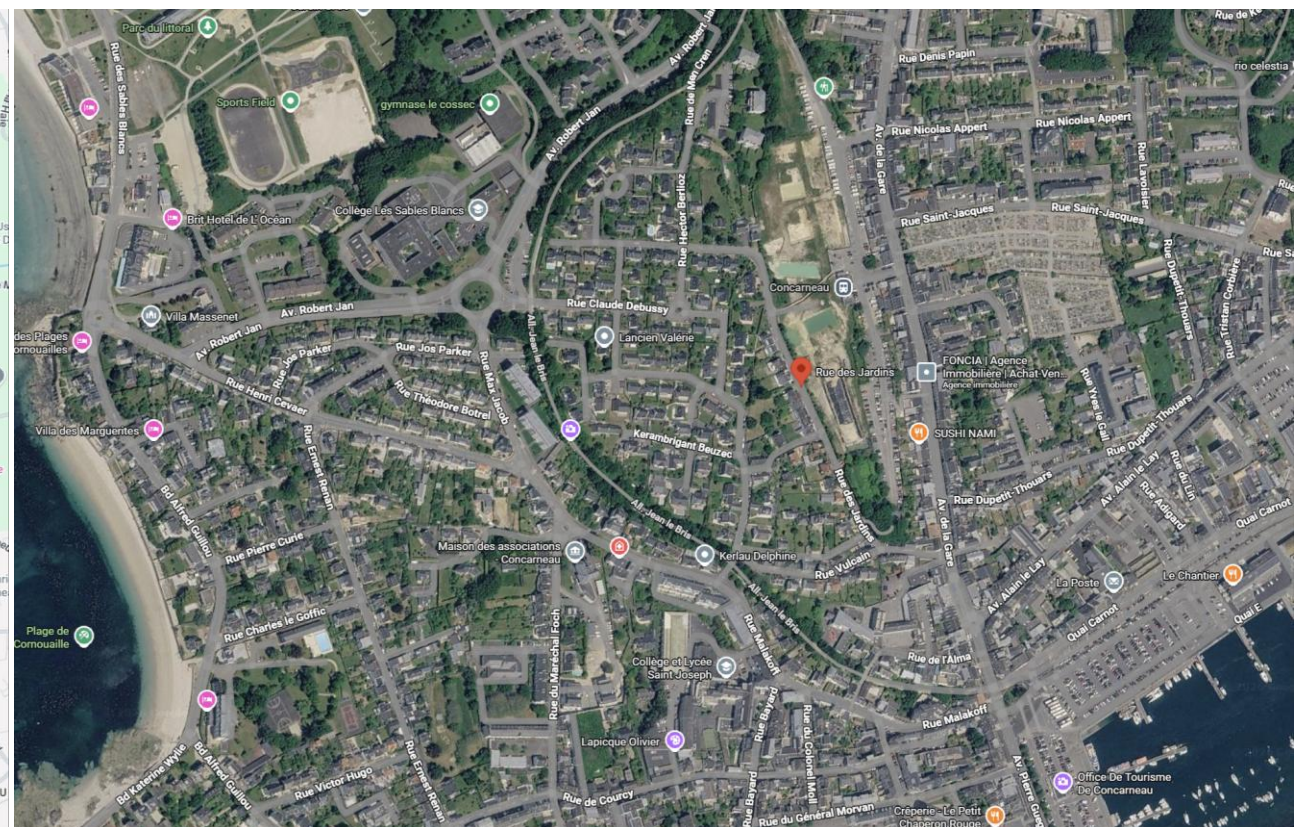
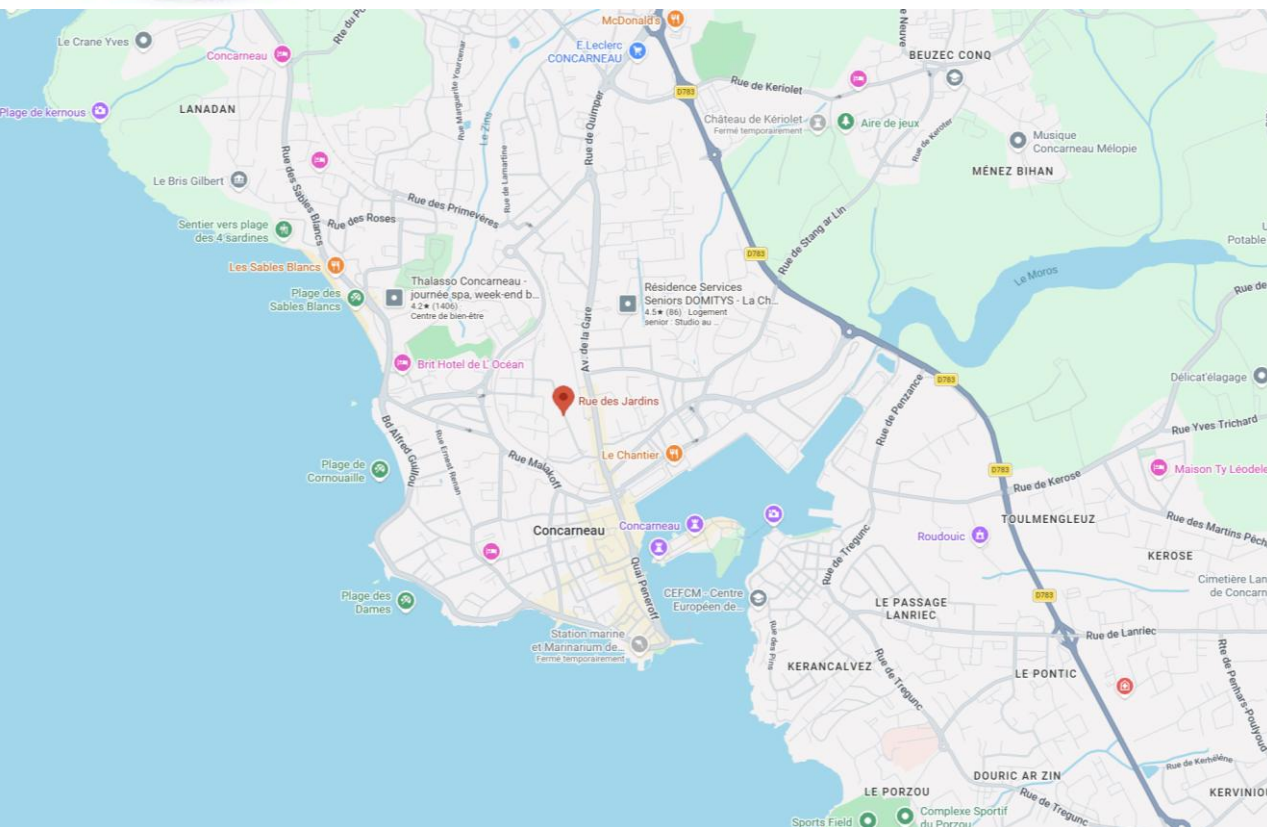
i Revenus
93



i Chômage
14.6 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Finistère, à **Concarneau**, commune qui bénéficie de tous les services et commodités (restaurants, cabinets médicaux à 5 min*, commerces variés, supermarché, halles, banques, dans un rayon de 10 min*), d'infrastructures scolaires (maternelle, primaire, collège à 8 min*, collège et lycée privés à 5 min*), et de loisirs (école de danse, complexe sportif, judo, terrains de sport à 8 min*, port de plaisance à 10 min*, médiathèque, école de musique à 4 min**, plage de Cornouaille, club de voile à 5 min**). Proche de la zone commerciale (5 min***) et du centre hospitalier de Concarneau (8 min***). Desserte : gare routière de Concarneau à 5 min* desservant Quimper et sa gare TGV en 30 min, accès aisé à la N165 (axe Nantes-Brest) en 10 min***.

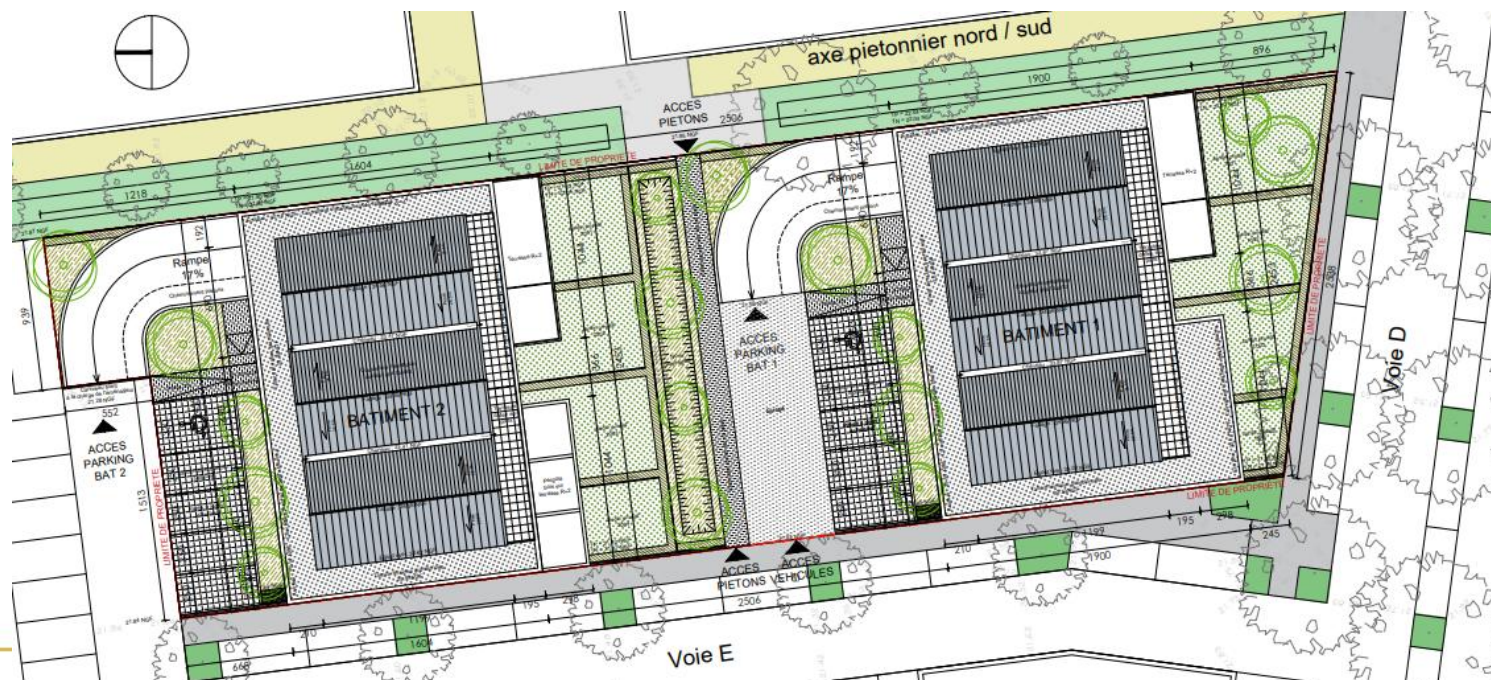
*à pied - **à vélo ou trottinette - ***en voiture

II. LE PROJET

Ce projet est composé de 2 bâtiments en R+3, et de stationnements.

Notre étude porte sur 36 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	4	26,7 m ²
T2	16	43,7 m ²
T3	10	61,5 m ²
T4	6	84,6 m ²
TOTAL	36	53,5 m²





III. LA CONCURRENCE

Les projets listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
ESPACIL ACCESSION	Logements collectifs - Express	12/2025 : Espacil Accession va réaliser 9 logements collectifs, à Concarneau, 2 rue de l'Orient Express, sur l'ilot A3 de l'Aménagement du site de la Gare.	29900	Concarneau	2ème semestre 2028	597	9	176 m
LAMOTTE SA	Les Amarres - Logements collectifs	02/2026 : Lamotte SA va réaliser 26 logements collectifs, à Concarneau, 5 rue de l'Orient Express, sur l'ilot de l'Aménagement site de la Gare.	29900	Concarneau	2ème semestre 2028	1 653	26	148 m
CGPA PROMOTION	Quai 17 - Logements collectifs et supermarché	02/2025 : CGPA Promotion projetée de réaliser 36 logements collectifs, à Concarneau, Quai Carnot, sur le site de l'ancienne Friche Intermarché Quai Carnot.	29900	Concarneau	1er semestre 2028	4 370	36	399 m
CGPA PROMOTION	Logements collectifs - Alain le Lay	11/2024 : CGPA Promotion va réaliser 11 logements collectifs, à Concarneau, 15 avenue Alain le Lay.	29900	Concarneau	Courant 2027	857	11	289 m
DOM TERRE	Logements collectifs - Gare	09/2025 : Dom Terre va réaliser 14 logements collectifs, à Concarneau, 135 avenue de la Gare.	29900	Concarneau	2ème trimestre 2027	860	14	389 m
ICADE PROMOTION	Bahia - Logements mixtes - Ilot Foch	03/2024 : L'opération sera composée de 6 logements individuels et de 2 bâtiments de 38 et 11 logements (réalisés en 2 tranches). L'appel d'offres pour les travaux est en cours (Date limite de réception des offres : 31/03/2024). 02/2024 : Suite...	29900	Concarneau	4ème trimestre 2026	2 868	55	407 m
BRETAGNE OUEST ACCESSION	Logements collectifs - Aménagements site Gare	04/2024 : Bretagne Ouest Accession projetée de réaliser 40 logements collectifs, à Concarneau, avenue de la Gare et rue de la Nouvelle Héloïse au sein de l'aménagement de la Gare. Le projet est issu d'une partie du site que devait initialement...	29900	Concarneau	2026	2 600	40	203 m

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur CONCARNEAU – source Se Loger

Prix de location au m2

Concarneau

Données SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

13 €

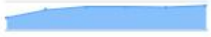
Prix bas : 8 €

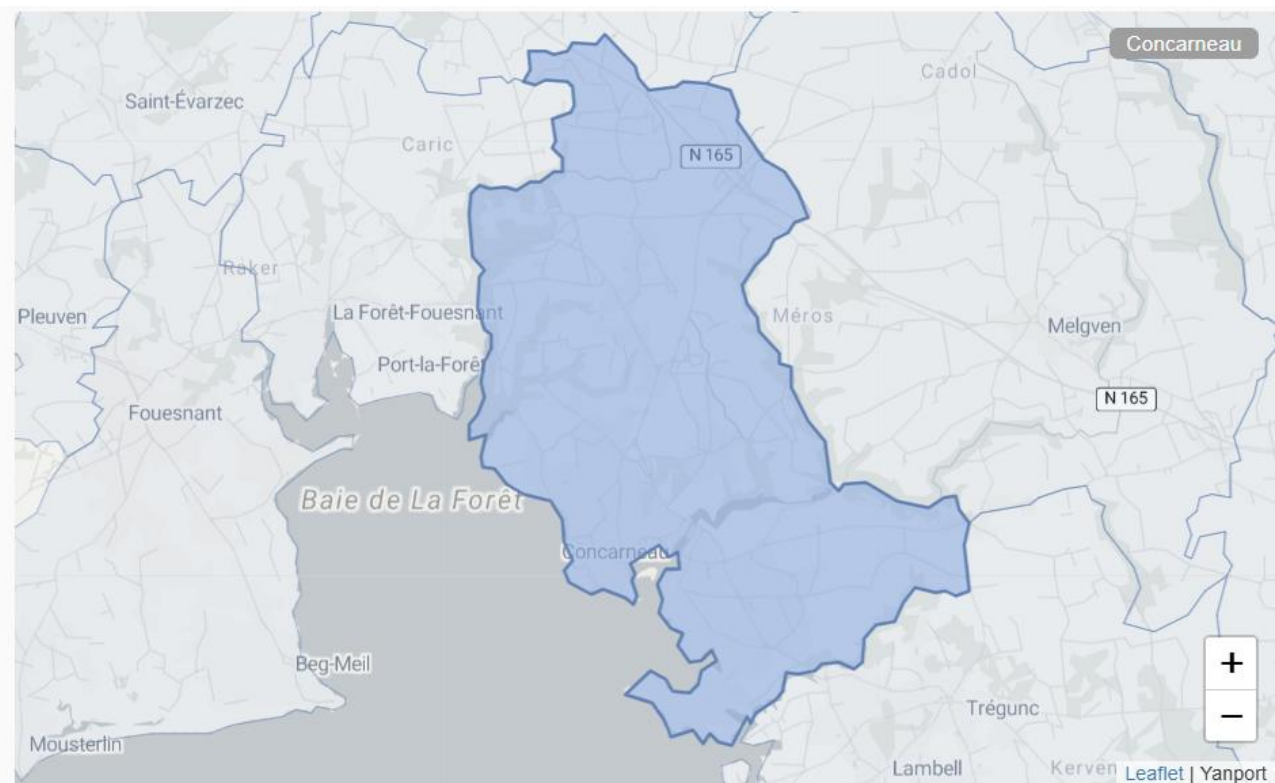
Prix haut : 21 €



IV. LES LOYERS

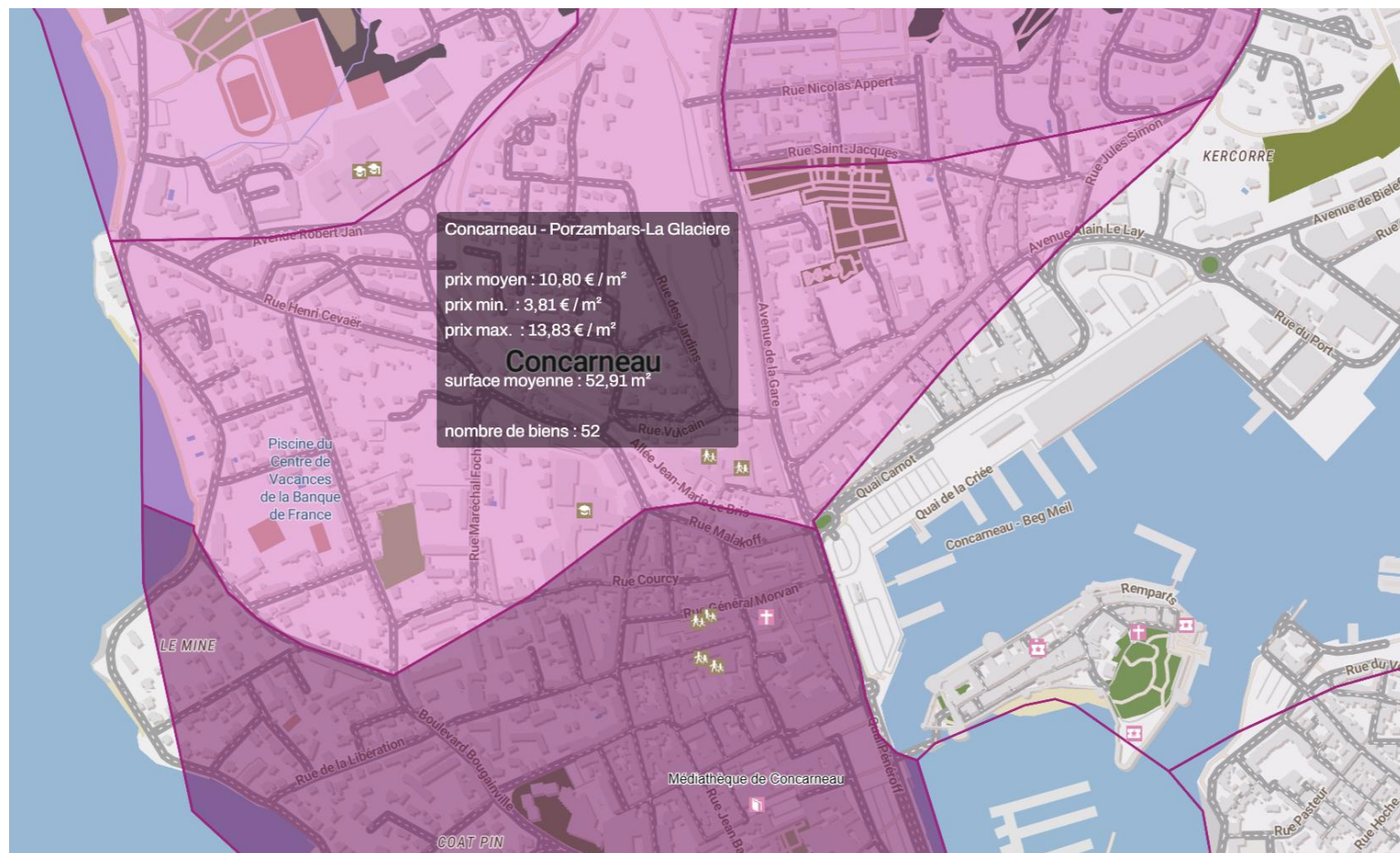
Loyers moyens HC observés sur CONCARNEAU – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 33 m²	 13,18 €/m² HC 	 1,4 ans 	<u>25 biens</u> Indice de fiabilité 
2p 46 m²	 11,14 €/m² HC 	 1,7 ans 	<u>152 biens</u> Indice de fiabilité 
3p 64 m²	 9,94 €/m² HC 	 2,1 ans 	<u>130 biens</u> Indice de fiabilité 
4p 82 m²	 9,34 €/m² HC 	 3,5 ans 	<u>18 biens</u> Indice de fiabilité 
5p+ 99 m²	 10,66 €/m² HC 	 - jours 	<u>9 biens</u> Indice de fiabilité 
Global 53 m²	 10,73 €/m² HC 	 2,0 ans 	<u>334 biens</u> Indice de fiabilité 



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur CONCARNEAU – 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).

IV. LES LOYERS

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

Zonage Jeanbrun : B1 valeur : 11,8 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Info	Habitable	Balcon/ Loggia	Extérieur	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking
1001	T3	1	RDC		61,29			61,29		70	
1002	T2	1	RDC		44,17			44,17		50	
1003	T2	1	RDC		44,15			44,15		40	
1004	T4	1	RDC		81,58			81,58		20	
1101	T2	1	R+1		42,21		9,63	46,71			
1102	T3	1	R+1		61,43		18,68	65,93			
1103	T2	1	R+1		44,17		9,73	48,67			
1104	T2	1	R+1		44,15		18,68	48,65			
1105	T3	1	R+1		61,56		9,73	66,06			
1106	T1	1	R+1		26,71		13,34	31,21			
1201	T2	1	R+2		42,21		9,63	46,71			
1202	T3	1	R+2		61,43		18,68	65,93			
1203	T2	1	R+2		44,17		9,73	48,67			
1204	T2	1	R+2		44,15		18,68	48,65			
1205	T3	1	R+2		61,56		9,73	66,06			
1206	T1	1	R+2		26,71		13,34	31,21			
1301	T4	1	R+3		84,77		20,1	89,27			
1302	T4	1	R+3		87,32		17,91	91,82			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
730 €	770 €	30 €	800 €	13,1	900 €	14,7
588 €	620 €	30 €	650 €	14,7	700 €	15,8
588 €	620 €	30 €	650 €	14,7	700 €	15,9
895 €	1 005 €	30 €	1 035 €	12,7	1 135 €	13,9
611 €	605 €	30 €	635 €	15,0	685 €	16,2
770 €	790 €	30 €	820 €	13,3	920 €	15,0
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
771 €	795 €	30 €	825 €	13,4	925 €	15,0
441 €	470 €	30 €	500 €	18,7	550 €	20,6
611 €	605 €	30 €	635 €	15,0	685 €	16,2
770 €	790 €	30 €	820 €	13,3	920 €	15,0
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
771 €	795 €	30 €	825 €	13,4	925 €	15,0
441 €	470 €	30 €	500 €	18,7	550 €	20,6
958 €	1 015 €	30 €	1 045 €	12,3	1 145 €	13,5
985 €	1 030 €	30 €	1 060 €	12,1	1 160 €	13,3

IV. LES LOYERS

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

Zonage Jeanbrun : B1 valeur : 11,8 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Info	Habitable	Balcon/ Loggia	Extérieur	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking
2001	T3	2	RDC		61,29			61,29		50	
2002	T2	2	RDC		44,17			44,17		40	
2003	T2	2	RDC		44,15			44,15		40	
2004	T4	2	RDC		81,58			81,58		35	
2101	T2	2	R+1		42,21		9,63	46,71			
2102	T3	2	R+1		61,43		18,68	65,93			
2103	T2	2	R+1		44,17		9,73	48,67			
2104	T2	2	R+1		44,15		18,68	48,65			
2105	T3	2	R+1		61,56		9,73	66,06			
2106	T1	2	R+1		26,71		13,34	31,21			
2201	T2	2	R+2		42,21		9,63	46,71			
2202	T3	2	R+2		61,43		18,68	65,93			
2203	T2	2	R+2		44,17		9,73	48,67			
2204	T2	2	R+2		44,15		18,68	48,65			
2205	T3	2	R+2		61,56		9,73	66,06			
2206	T1	2	R+2		26,71		13,34	31,21			
2301	T4	2	R+3		84,77		20,1	89,27			
2302	T4	2	R+3		87,32		17,91	91,82			

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
730 €	795 €	30 €	825 €	13,5	925 €	15,1
588 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
588 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
895 €	1 005 €	30 €	1 035 €	12,7	1 135 €	13,9
611 €	605 €	30 €	635 €	15,0	685 €	16,2
770 €	795 €	30 €	825 €	13,4	925 €	15,1
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
771 €	795 €	30 €	825 €	13,4	925 €	15,0
441 €	470 €	30 €	500 €	18,7	550 €	20,6
611 €	605 €	30 €	635 €	15,0	685 €	16,2
770 €	790 €	30 €	820 €	13,3	920 €	15,0
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
625 €	630 €	30 €	660 €	14,9	710 €	16,1
771 €	795 €	30 €	825 €	13,4	925 €	15,0
441 €	470 €	30 €	500 €	18,7	550 €	20,6
958 €	1 015 €	30 €	1 035 €	12,2	1 135 €	13,4
985 €	1 030 €	30 €	1 060 €	12,1	1 160 €	13,3

V. LES CHARGES DE COPROPRIETE

CHARGE COPROPRIETES	TOTAL GENERAL N	PART PROPRIETAIRE	PART LOCATAIRE
Charges communes générales			
Trvx entretien récupérable	250,00		250 €
Trvx entretien non récupérable	250,00	250 €	
Assurance	2400,00	2 400 €	
Honoraires Syndic	6840,00	6 840 €	
Entretien espaces verts (hors jardins privatifs)	2500,00		2 500 €
Frais postaux	540,00	540 €	
Frais AG CS	600,00	600 €	
Frais Banque	90,00	90 €	
Sous total	13 470 €		
Charges bâtiment A (18 lots)			
Electricite	900,00		900 €
Nettoyage des locaux	2500,00		2 500 €
Contrat Desenfumage	250,00		250 €
Contrat VMC	400,00		400 €
Contrat GSM ascenseur	1900,00		1 900 €
Contrat ascenseur	150,00		150 €
Trvx entretien récupérable	100,00		100 €
Trvx entretien non récupérable	100,00	100 €	
Sous total	6 300 €		
Charges bâtiment B (18 lots)			
Electricite	900,00		900 €
Nettoyage des locaux	2300,00		2 300 €
Contrat Desenfumage	250,00		250 €
Contrat VMC	400,00		400 €
Contrat GSM ascenseur	1900,00		1 900 €
Contrat ascenseur	150,00		150 €
Trvx entretien récupérable	100,00		100 €
Trvx entretien non récupérable	100,00	100 €	
Sous total	6 100 €		
Charges Parking			
Electricite	500,00		500 €
Contrat porte garage X 2	700,00		700 €
Entretien pompe relevage	350,00		
Trvx entretien récupérable	100,00		100 €
Trvx entretien non récupérable	100,00	100 €	
Sous total	1 750 €		
Charges Particulières			
Eau froide	4200,00		4 200 €
Contrat relevé compteurs EF	720 €		720 €
Entretien collectif ballon thermodynamique	3 960 €		3 960 €
Sous total	8 880 €		
TOTAL GENERAL TTC	36 500 €	11 020 €	25 130 €
		30%	69%
Ratio charges ANNUELLES	17,70 €		
Ratio charges MENSUELLES	1,48 €	SDP	2 062

Charges par typologie

Typologie	Surfaces m²	Charges globales		dont LOCATIVES récupérables MENSUELLES
		Vision annuelle	Vision mensuelle	
T1	26	460 €	38 €	26 €
T2	42	743 €	62 €	43 €
T2	44	779 €	65 €	45 €
T3	61	1 080 €	90 €	62 €
T4	82	1 452 €	121 €	83 €
T4	87	1 540 €	128 €	88 €
Entretien jardin privatif	ND	100 €	8 €	8€/mois

Nota : Il s'agit d'un budget prévisionnel estimatif basé sur les tarifs observés au 3ème trimestre 2026 et qui devra être ajusté à la date de livraison effective.

* La part mensuelle unitaire est donnée à titre indicatif et doit être calculée en fonction des quotes-parts définies à l'état descriptif de division et au règlement de la copropriété, pour chacun des lots privatifs.



VI. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Concarneau où la demande locative est soutenue, dans un quartier en développement et recherché, à proximité des services, du collège et de la voie verte.

Futur pôle attractif, avec de plus en plus d'entreprises et donc d'actifs en recherche de logement.

VII. 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



VIII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Elg l'Odet

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Kewin Rouzic

Directeur

krouzic@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



11 bis rue de Douarnenez,
29000 Quimper

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 275 avis

IX. 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



