

ETUDE LOCATIVE

COUR RIVOLI

8 rue Friedland – 56 300 PONTIVY

Livraison : T2 2028



I. LA VILLE

PONTIVY
PONDI



FRANCE > MORBIHAN (56) > PONTIVY (56300)

POPULATION

15 092
habitants



Evolution de la
population
11,7%



Indice de jeunesse
0.89

LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
109



Taux de Vacance
7.7 %



Locataires privés
33.1 %



Logements HLM
11.4 %



Propriétaires
51.2 %

REVENUS



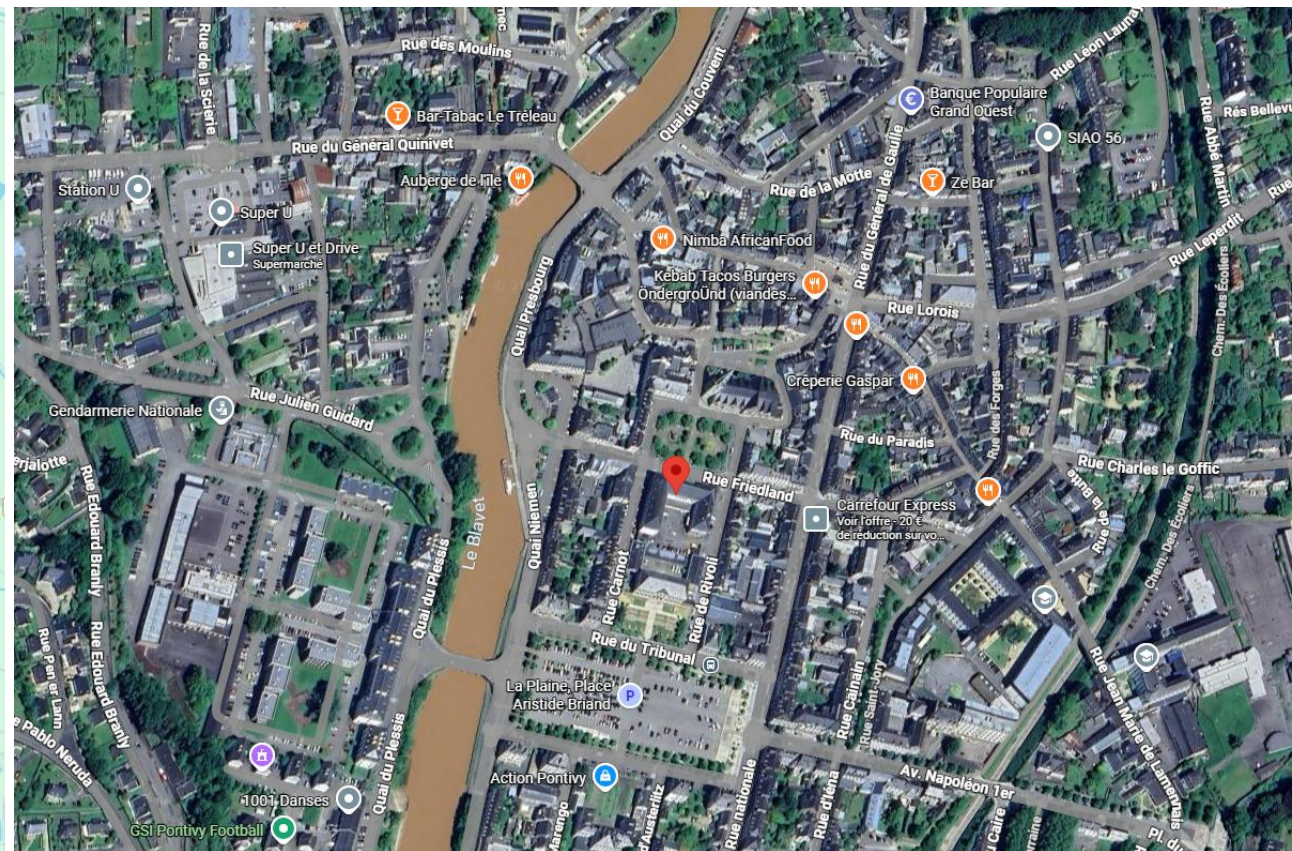
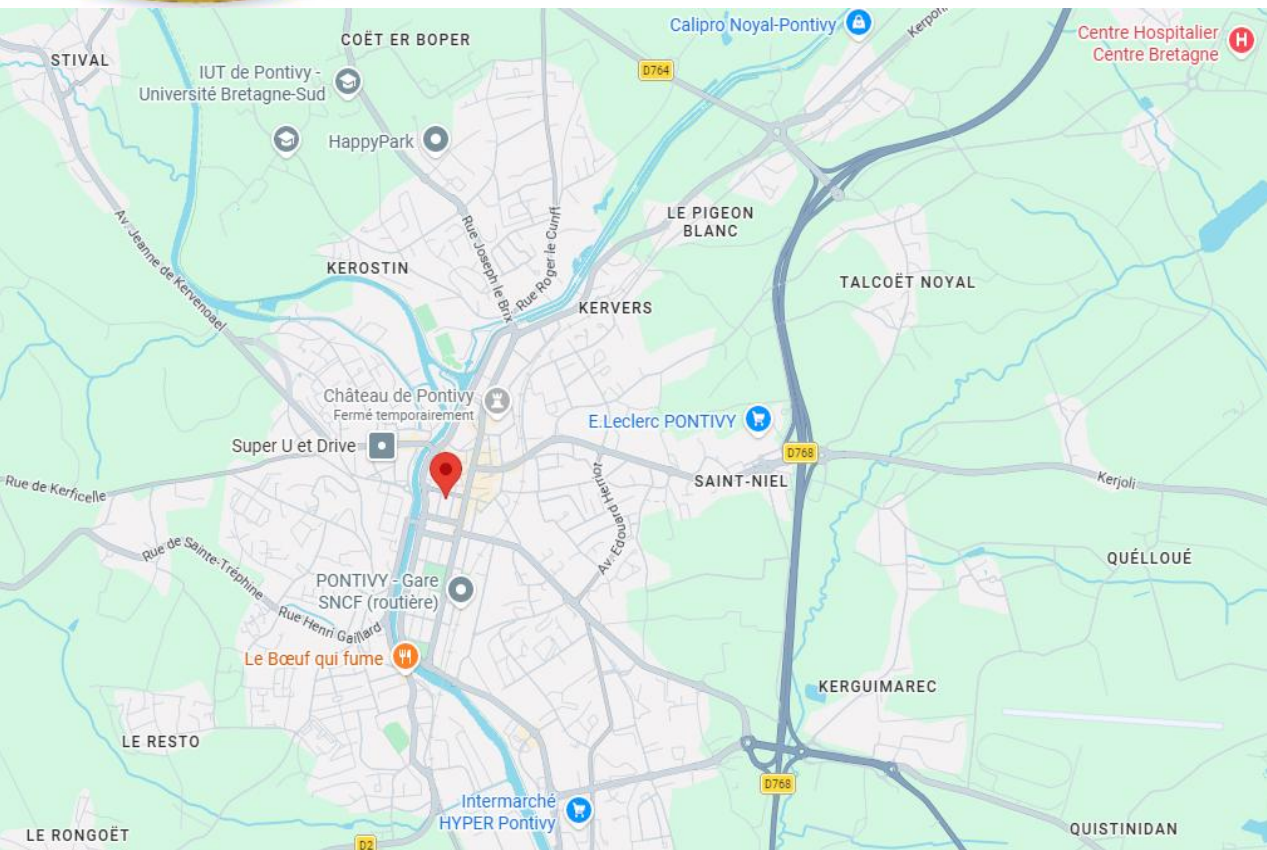
Revenus
85



Chômage
15.6 %

Source :

II. LE PROJET



Le projet est situé dans le Morbihan, en plein centre-ville de **Pontivy**, proche de toutes les commodités (commerces variés, supermarchés, restaurants, banque, Mairie, dans un rayon de 3 min*), des infrastructures scolaires (primaire à 2 min*, collège à 5 min**, lycée à 4 min*), d'études supérieures (IUT, IFSI à 5 min***), et de loisirs (square à 1 min*, théâtre à 4 min*, centre culturel, école de danse, club de foot à 7 min*, canoë-kayak, skatepark, pumtrack, dans un rayon de 4 min**, stade, complexe sportif, piscine à 5 min**, conservatoire de musique et danse à 5 min***). Proche du Parc des Expos, du centre commercial (6 min***), et du centre hospitalier (8 min***). Desserte : commune desservie par PondiBUS arrêt de bus à 3 min*, gare routière de Pontivy à 10 min*, accès aisé aux axes routiers pour rejoindre Lorient en 45 min* et son aéroport qui dessert Paris en 1h15.

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

II. LE PROJET

Ce projet est de 41 logements, répartis sur un bâtiment en R+2.

Notre étude porte sur les 41 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	14	27,4 m ²
T2	23	41,8 m ²
T3	4	64,2 m ²
TOTAL	41	39,1 m ²

III. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur PONTIVY – source Se Loger

Prix de location au m2

Pontivy

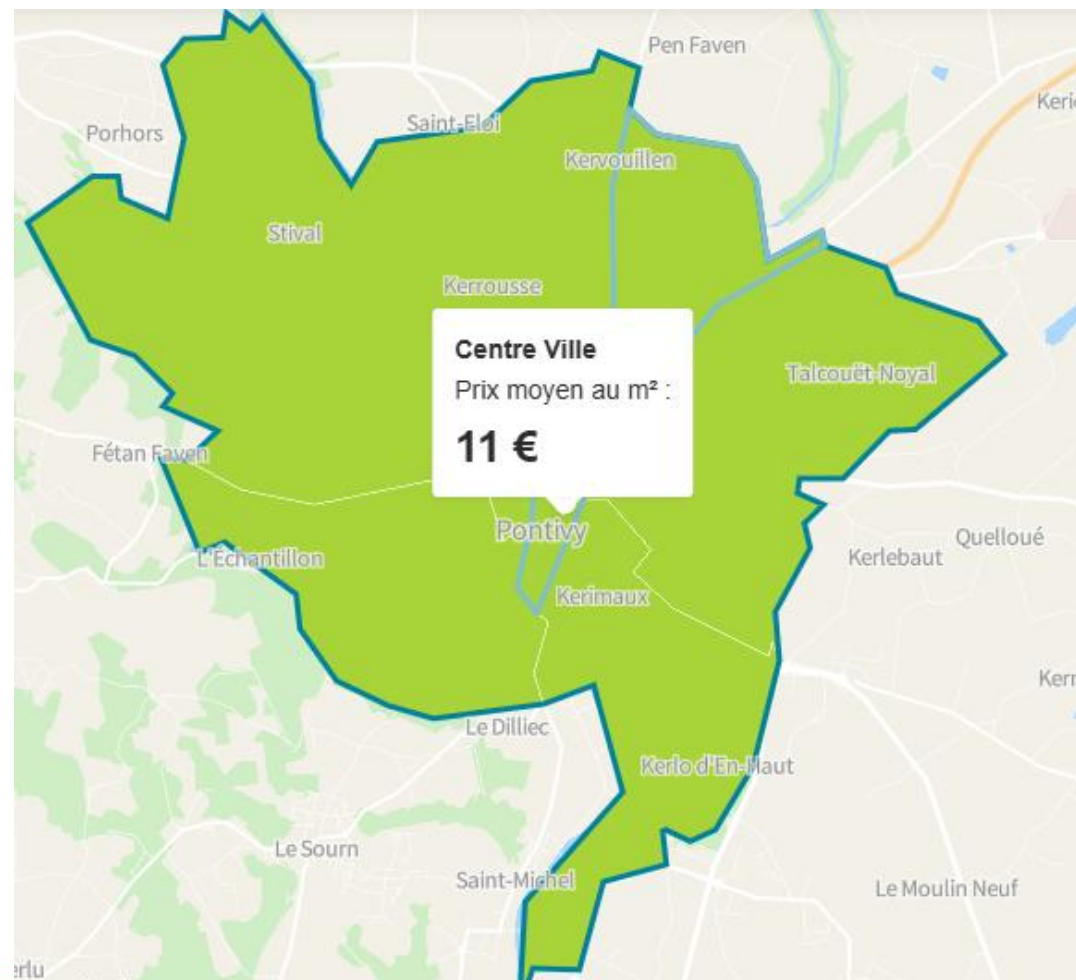
Données SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

11 €

Prix bas : 7 €

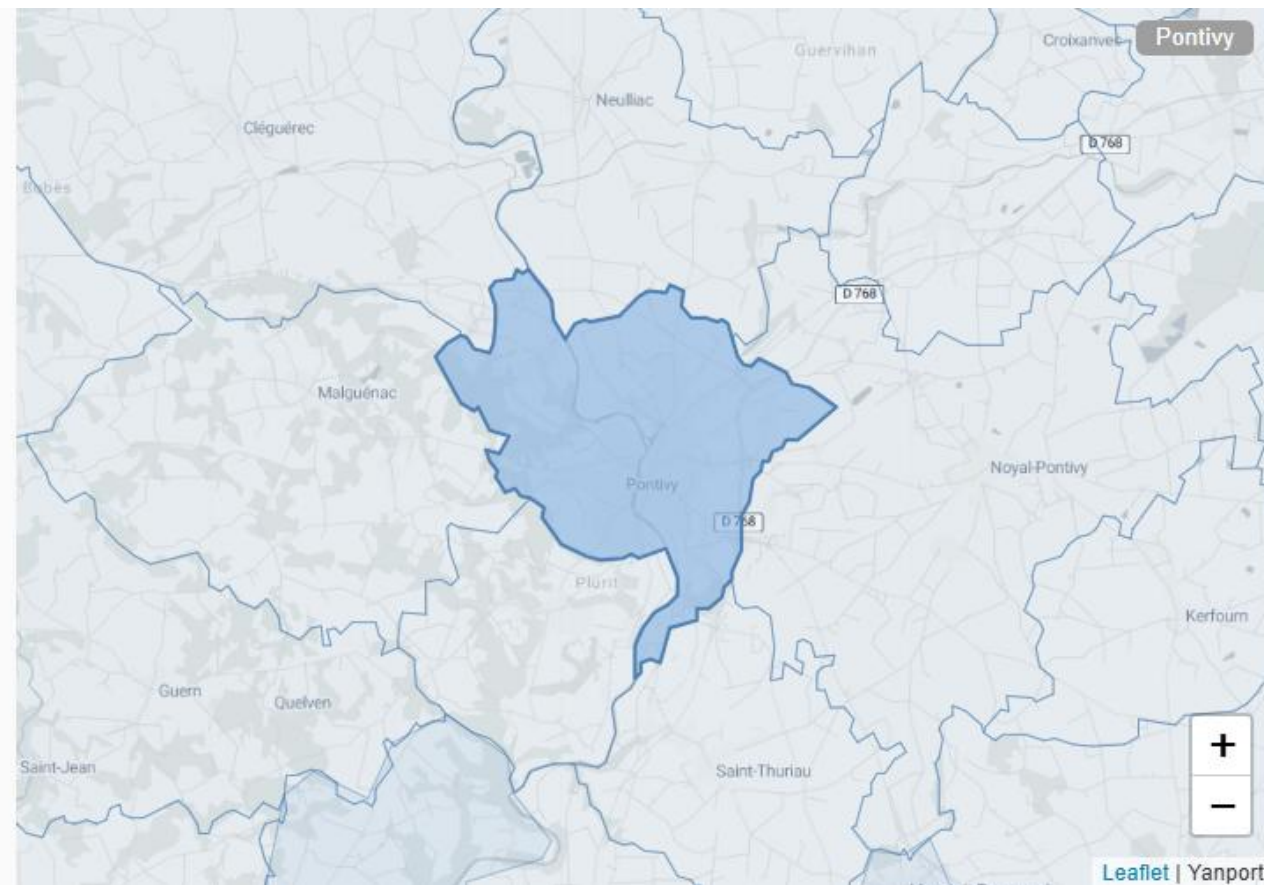
Prix haut : 17 €



III. LES LOYERS

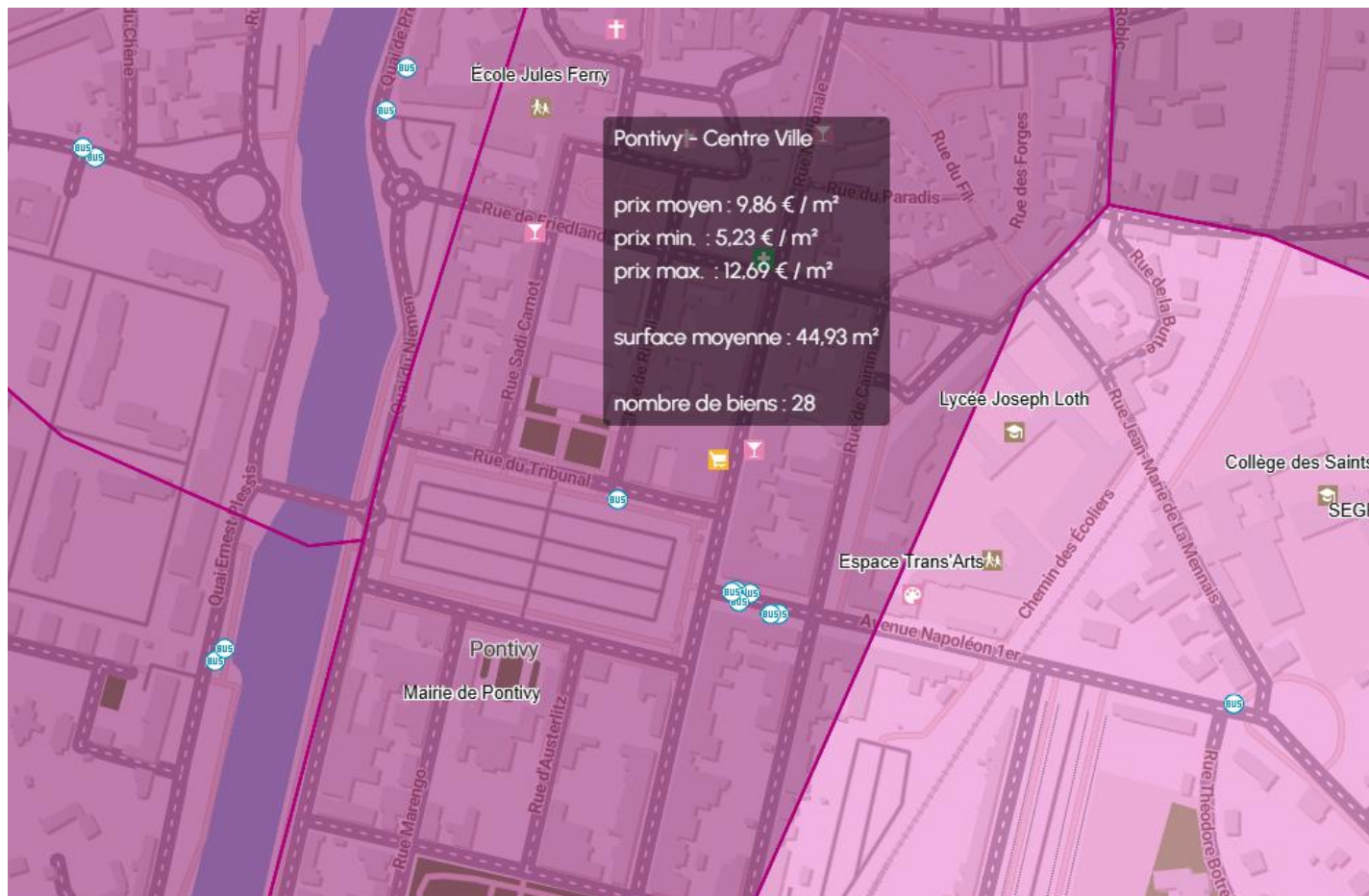
Loyers moyens HC observés sur PONTIVY – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
2p 42 m²	→ 10,36 €/m² HC	→ - jours	<u>8 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 62 m²	↗ 9,06 €/m² HC	→ 1,2 ans	<u>7 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 46 m²	↗ 9,51 €/m² HC	→ 1,2 ans	<u>15 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur PONTIVY – 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 Denormandie : C valeur : 10,15 € / m²											LOYERS						MEUBLÉS
DESIGNATION					SURFACES					PARKING							
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking Extérieur	PLAFOND LOYER Denormandie HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
A001	T2	A	RDC	O/E	44,39			44,39			509 €	510 €	- €	510 €	11,5	560 €	12,6
A002	T2	A	RDC	O	43,8			43,80		1	502 €	510 €	10 €	520 €	11,9	570 €	13,0
A003	T2	A	RDC	N/O	42,35			42,35		1	494 €	500 €	10 €	510 €	12,0	560 €	13,2
A004	T2	A	RDC	N/E	34,76			34,76			423 €	490 €	- €	490 €	14,1	540 €	15,5
A101	T2	A	R+1	E	38,35			38,35		1	467 €	500 €	10 €	510 €	13,3	560 €	14,6
A102	T2	A	R+1	E	39,9			39,90		1	477 €	500 €	10 €	510 €	12,8	560 €	14,0
A103	T2	A	R+1	E	38,84			38,84		1	469 €	500 €	10 €	510 €	13,1	560 €	14,4
A104	T2	A	R+1	O/S/E	44,15			44,15		1	506 €	510 €	10 €	520 €	11,8	570 €	12,9
A105	T2	A	R+1	O	39			39,00		1	471 €	500 €	10 €	510 €	13,1	560 €	14,4
A106	T2	A	R+1	O	39,81			39,81		1	476 €	500 €	10 €	510 €	12,8	560 €	14,1
A107	T2	A	R+1	O	39,63			39,63		1	474 €	500 €	10 €	510 €	12,9	560 €	14,1
A108	T2	A	R+1	N/O	44,57			44,57		1	511 €	510 €	10 €	520 €	11,7	570 €	12,8
A109	T1	A	R+1	N	19,16			19,16			233 €	350 €		350 €	18,3	400 €	20,9
A110	T1	A	R+1	N	24,97			24,97			304 €	360 €		360 €	14,4	410 €	16,4
A111	T1	A	R+1	N	19,4			19,40			236 €	350 €		350 €	18,0	400 €	20,6
A112	T2	A	R+1	S	38,19			38,19		1	465 €	500 €	10 €	510 €	13,4	560 €	14,7

III. LES LOYERS

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

Zonage Denormandie : C											valeur : 10,15 € / m²	
DESIGNATION					SURFACES					PARKING		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking Extérieur		
A113	T1	A	R+1	S	30,16			30,16				
A201	T2	A	R+2	O/E	41,76			41,76		1		
A202	T1	A	R+2	O	27,18			27,18				
A203	T1	A	R+2	O	27,24			27,24				
A204	T1	A	R+2	O	27,26			27,26				
A205	T2	A	R+2	N/O	40,27			40,27		1		
A206	T3	A	R+2	N/S	66,64		8,09	70,69		1		
B001	T2	B	RDC	E/S	45,84			45,84		1		
B002	T1	B	RDC	O	28,3			28,30				
B003	T1	B	RDC	O	28,29			28,29				
B004	T1	B	RDC	E	37,74			37,74				
B005	T3	B	RDC	E	61,85			61,85		1		
B101	T1	B	R+1	E	28,97			28,97				
B102	T2	B	R+1	O/S/E	42,48			42,48		1		
B103	T2	B	R+1	O	43,51			43,51		1		
B104	T1	B	R+1	O	32,31			32,31				
B105	T2	B	R+1	S	39,52			39,52		1		
B106	T1	B	R+1	N	21,58			21,58				

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND LOYER Denormandie HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
367 €	385 €		385 €	12,8	435 €	14,4
487 €	500 €	10 €	510 €	12,2	560 €	13,4
331 €	380 €		380 €	14,0	430 €	15,8
331 €	380 €		380 €	14,0	430 €	15,8
332 €	380 €		380 €	13,9	430 €	15,8
478 €	500 €	10 €	510 €	12,7	560 €	13,9
695 €	660 €	10 €	670 €	10,1	770 €	11,6
516 €	520 €	10 €	530 €	11,6	580 €	12,7
344 €	380 €		380 €	13,4	430 €	15,2
344 €	380 €		380 €	13,4	430 €	15,2
459 €	460 €		460 €	12,2	510 €	13,5
634 €	640 €	10 €	650 €	10,5	750 €	12,1
352 €	380 €		380 €	13,1	430 €	14,8
495 €	500 €	10 €	510 €	12,0	560 €	13,2
503 €	510 €	10 €	520 €	12,0	570 €	13,1
393 €	390 €		390 €	12,1	440 €	13,6
473 €	500 €	10 €	510 €	12,9	560 €	14,2
262 €	350 €		350 €	16,2	400 €	18,5

III. LES LOYERS

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

Zonage Denormandie : C											valeur : 10,15 € / m²						
DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS				MEUBLÉS		
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking Extérieur	PLAFOND LOYER Denormandie HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
B107	T2	B	R+1	N/E	50,19			50,19		1	550 €	550 €	10 €	560 €	11,2	610 €	12,2
B108	T1	B	R+1	E	31,73			31,73			386 €	390 €		390 €	12,3	440 €	13,9
B109	T2	B	R+1	E	42,83			42,83		1	495 €	500 €	10 €	510 €	11,9	560 €	13,1
B201	T3	B	R+2	E/O	64,78		7,39	68,48		1	681 €	650 €	10 €	660 €	10,2	760 €	11,7
B202	T3	B	R+2	S	63,65		7,77	67,54		1	671 €	650 €	10 €	660 €	10,4	760 €	11,9
B203	T2	B	R+2	N/E	45,44			45,44		1	516 €	520 €	10 €	530 €	11,7	580 €	12,8
B204	T2	B	R+2	E	42,95			42,95		1	496 €	500 €	10 €	510 €	11,9	560 €	13,0

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme.

Résidence neuve située à Pontivy à proximité des commerces, écoles à pieds,

Bonne isolation phonique et thermique, logements lumineux avec des prestations de qualités Loi Denormandie

Pontivy est une ville dynamique, la demande locative est forte sur ce secteur.

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



VII VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



Citya Terres D'Alré

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction



Laurence Clement

Directrice

lclement@citya.com

 [Voir sur la carte](#)



15 place du Maréchal Joffre,
56400 Auray

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter l'agence](#)

 183 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



