

ÉTUDE LOCATIVE

COEUR MARIA

2 quai de Houat / 27 rue du Port de Pêche
56170 QUIBERON



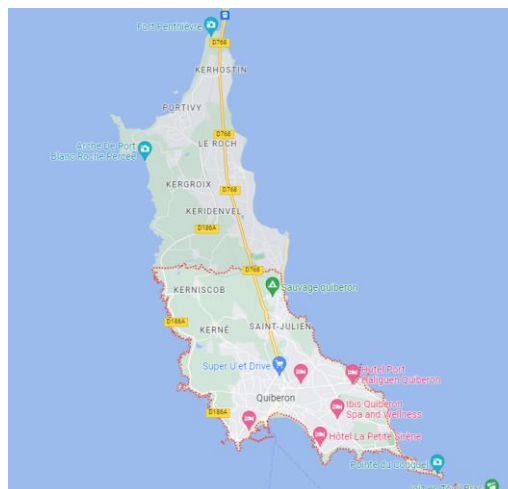
Livraison : T2 2026



CITYA IMMOBILIER – MAI 2024



I. LA VILLE



FRANCE > MORBIHAN (56) > QUIBERON (56170)

Zone B1 | Eligibilité Pinel OUI | Plafond loyer 9,75 €/m² | Plafond spécifique OUI | Avis du Labo -

LOGEMENTS



Nb logements par ménage
10.83



Taux de Vacance
51 %



Locataires privés
18.3 %



Logements HLM
11.5 %



Propriétaires
67.3 %

POPULATION

4 659
habitants



Evolution de la population
-8.2%



Indice de jeunesse
0.26



Revenus
105



Chômage
16.9 %

REVENUS

II. LE PROJET



Le projet est situé à **Quiberon** à 28 km au sud d'Auray et entourée par l'Océan Atlantique, « c'est comme une impression du bout du monde », au programme ! plage, visites et thalasso. Elle possède 2 ports de pêche, Ports Maria et Haliguen (le premier est un port de pêche et l'autre de plaisance). Puis, elle dispose d'un riche patrimoine qui se découvre en flânant dans les ruelles des villages ou en se baladant sur la côte (menhirs, maisons de pêcheurs, chapelles, ...). Avec des paysages préservés et ses villages, cyclistes, randonneurs et cavaliers profitent des nombreux chemins et sentiers. Chaque samedi matin et toute l'année, le marché alimentaire s'installe, place Hoche, et propose produits frais, régionaux, ..., et pendant l'été tous les mercredis matins, au Port Haliguen. Puis, elle bénéficie de l'ensemble des commerces et services de proximité (boulangeries, boucheries, poissonneries, cavistes, pharmacies, banques, supérettes, bureau de Poste, restaurants, ...). Côté pratique, 2 équipements sont destinés aux tout-petits (multi-accueil et dispositif passerelle). Des écoles prennent ensuite le relais (groupes scolaires Jules-Ferry et Sainte-Anne / Saint-Clément, collèges public Beg er Vil et privé Saint-Anne). Pour les loisirs, elle met à disposition de nombreux équipements sportifs (club de voile, espace aquatique, parc des Korrigans, gymnase, tennis, mini-golf, ...), et elle propose également des événements culturels (jeux d'hiver, festival du scrabble, fêtes de la sardine, concerts, expositions, ...). Et enfin, durant l'été, elle est desservie avec le Tire-Bouchon qui parcourt la ligne Auray-Quiberon 3 week-ends en juin, les 2 premiers week-ends de septembre et tous les jours en juillet et en août, le Quib'Bus circule de juillet au 15 septembre, et à Port Maria, il est possible de rejoindre en bateau Belle-Île, Houat ou Hoëdic.

II. LE PROJET

Notre étude porte sur 48 logements, jusqu'en R+3, répartis selon les typologies suivantes :



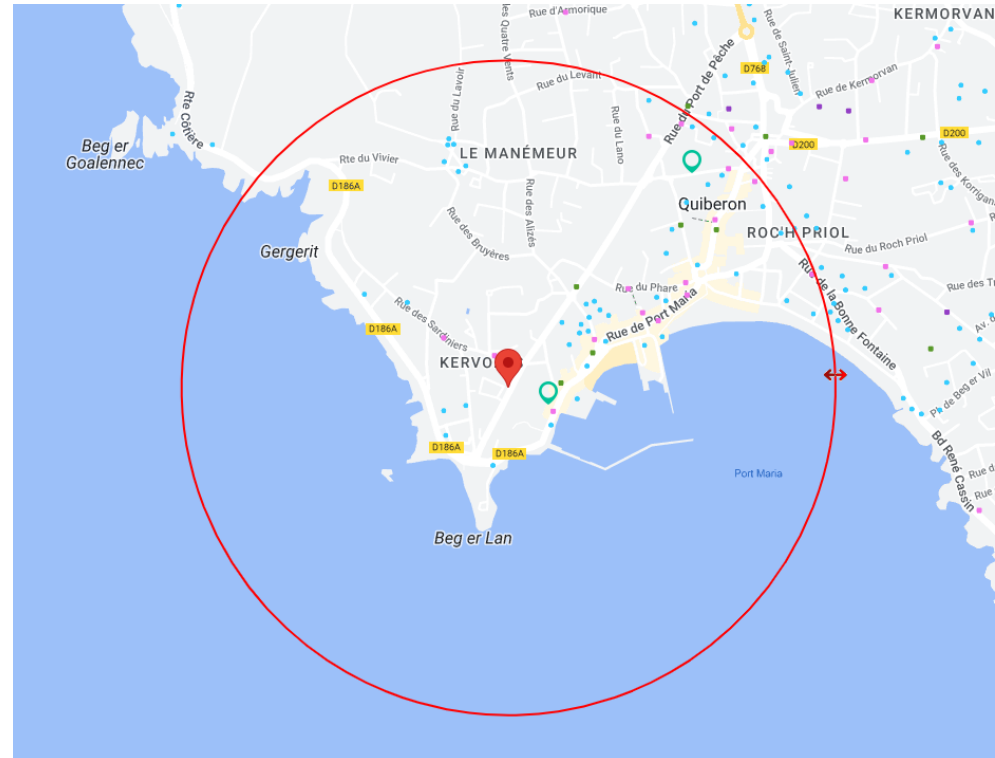
PLAN MASSE

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	14	46,4 m ²
T3	15	68,4 m ²
T4	15	86,2 m ²
T5	4	121,8 m ²
TOTAL	48	72,0 m²

■ RE2020.

III. LA CONCURRENCE

Les projets concurrents dans un rayon d'1 km :



Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
PROMOCEAN	Le Chasse Marée - Logements collectifs	06/2021 : Le projet a évolué. Un permis de construire a été déposé pour 7 logements collectifs et 2 logements individuels. 09/2020 : Un nouveau permis de construire a été déposé pour 31 logements collectifs. 02/2020 : Promocean projette de réaliser 36 logements collectifs, à Quiberon, 32 rue	56170	Quiberon	4ème trimestre 2024	635	9	862 m

Source : Explore

IV. LES LOYERS

Loyers moyens CC observés sur QUIBERON – source La Cote Immo

Prix de location au m² Quiberon

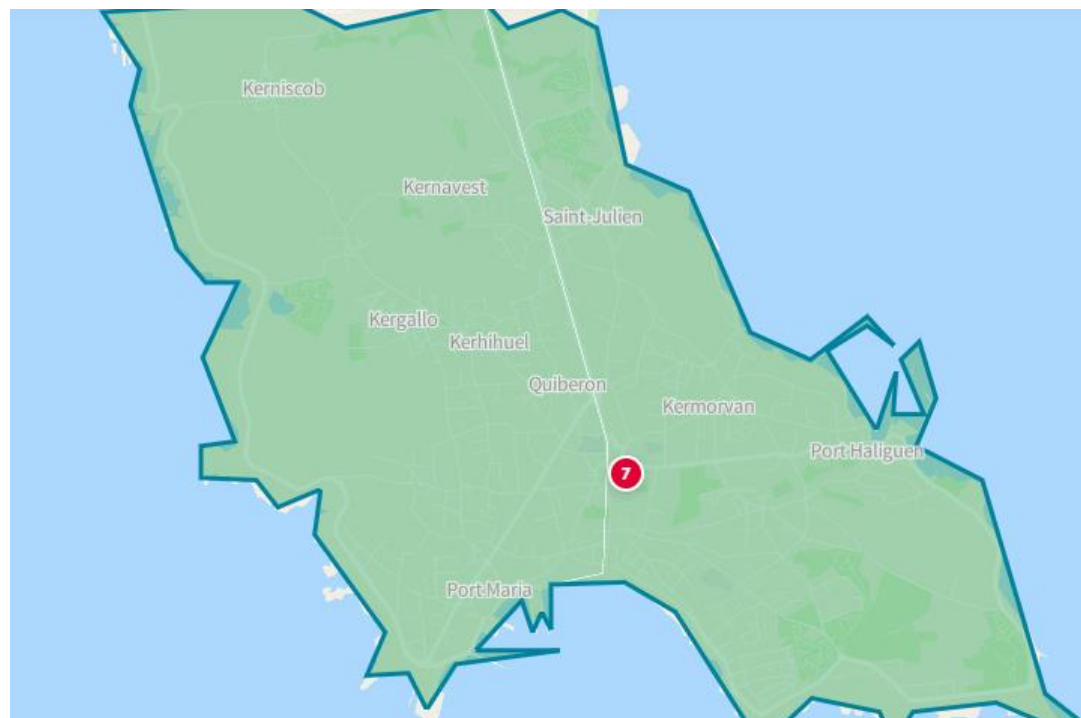
Données SeLoger mai 2024

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

13 €

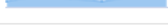
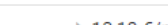
Prix bas : 8 €

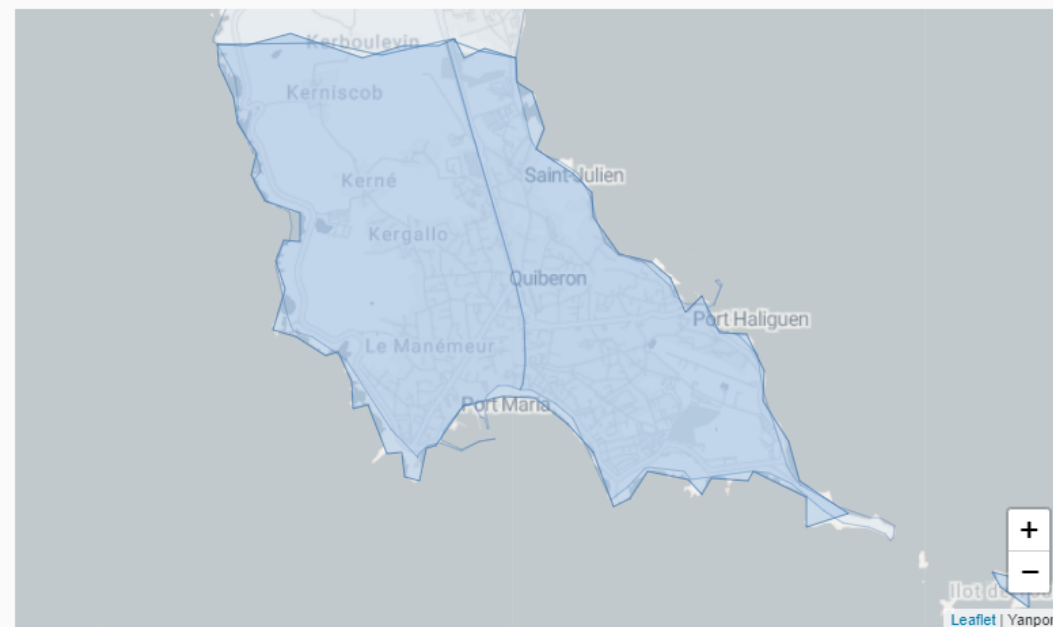
Prix haut : 20 €



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur QUIBERON – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 30 m²	→ 13,89 €/m² HC 	→ 2,2 ans 	<u>12 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 45 m²	→ 13,13 €/m² HC 	→ 345 jours 	<u>20 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 56 m²	→ 11,02 €/m² HC 	→ 5,2 ans 	<u>17 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 84 m²	→ 10,24 €/m² HC 	→ - jours 	<u>2 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ m²	→ €/m² HC 	→ - jours 	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 42 m²	→ 13,10 €/m² HC 	→ 2,2 ans 	<u>51 biens</u> Indice de fiabilité ●



51
Nombre de références
Depuis un an



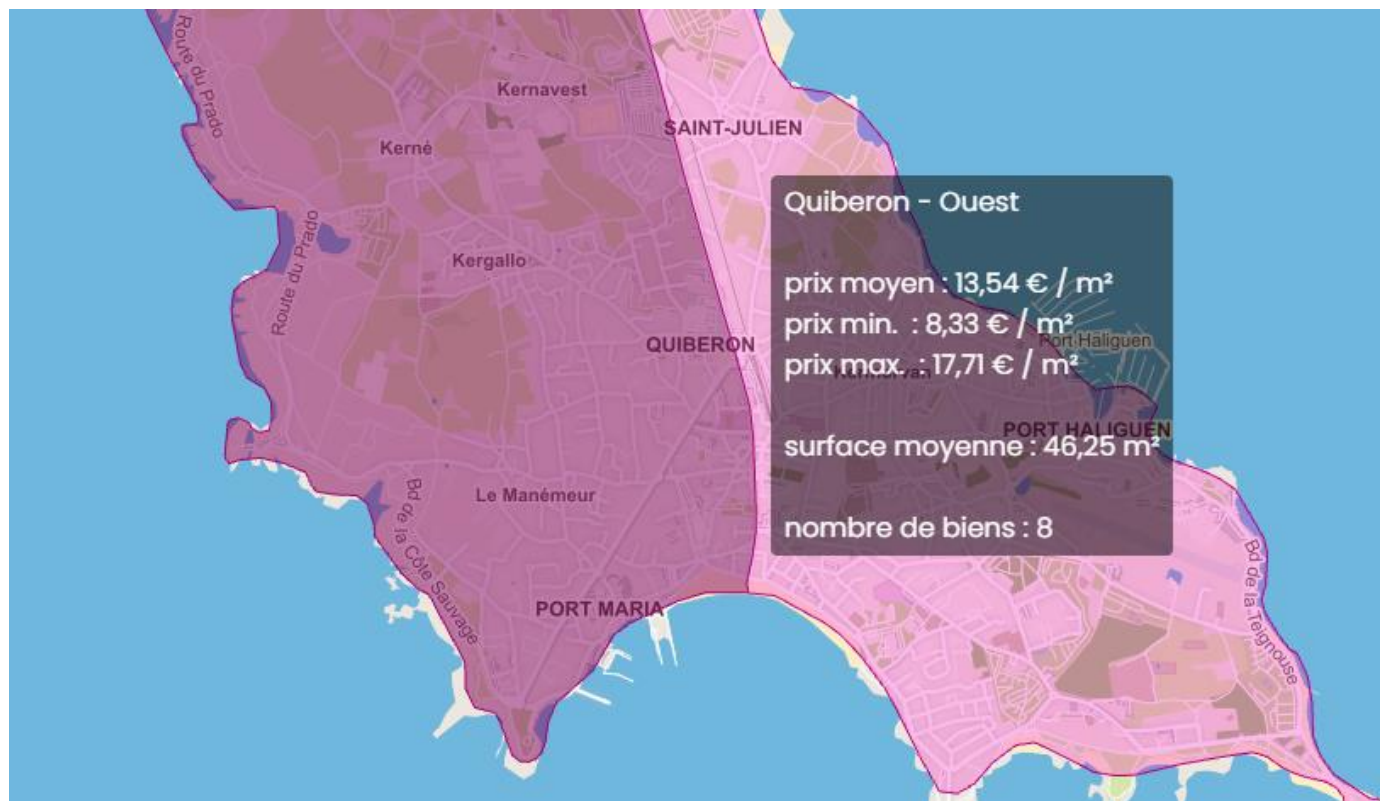
→ 13,10 €/m² HC
Loyer HC médian au m²
Depuis un an



→ 2,2 ans
Durée médiane de bail
Depuis un an

IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur QUIBERON – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, FNAIM, Guy Hoquet et de Laforêt ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).

IV. LES LOYERS

Zonage PINEL :

B1

valeur : 9,75 €/ m²

DESIGNATION						SURFACES					PARKING	
Id lot	N°	Type	Compl	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérée	Parking sous-sol
A01	40	T3		RDC	Sud & Est	73,67		9,27	78,17	37,15		
A02	41	T4		RDC	Ouest	80,71	4,54		82,98			
A03	42	T3		RDC	Sud & Ouest	60,6	4,62		62,91			
A11	43	T3		1	Sud & Est	64,17		9,24	68,67			
A12	44	T2		1	Ouest	48,98			48,98			
A13	45	T2		1	Ouest	42,67			42,67			
A14	46	T2		1	Sud & Ouest	48,81	7,7		52,66			
A22	48	T4		2	Sud & Ouest	82,33	6,44		85,55			
A23	47	T3		2	Sud & Est & Ouest	66,82		35,04	71,32			
C01	1	T3		RDC	Est & Nord	60,07			60,07	14,47		
C02	2	T4		RDC	Sud & Ouest	96,72		26,10	101,22	50,97		
C03	3	T2		RDC	Sud	41,52		21,73	46,02	34,84		
C04	4	T2		RDC	Sud	48,23		6,28	51,37	27,08		
C05	5	T2		RDC	Sud & Est	41,95		11,22	46,45			
C06	6	T4		RDC	Sud & Est & Nord	86,12		8,60	90,42	31,40		
C11	7	T2		R+1	Nord	38,95			38,95			
C12	8	T5		R+1	Sud & Ouest & Nord	120,95	19,17		128,95			
C13	9	T3		R+1	Sud	65,94	24,14		73,94			
C14	10	T2		R+1	Sud	50,62	4,32		52,78			
C15	11	T2		R+1	Sud & est	42,09	7,7		45,94			
C16	12	T4		R+1	Sud & Est & Nord	86,15	8,51		90,41			

LOYERS				
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC	Loyer / M ²
716 €	800 €	10,9	900 €	12,2
752 €	950 €	11,8	1 050 €	13,0
613 €	780 €	12,9	880 €	14,5
656 €	820 €	12,8	920 €	14,3
520 €	600 €	12,2	650 €	13,3
478 €	610 €	14,3	660 €	15,5
544 €	630 €	12,9	680 €	13,9
767 €	950 €	11,5	1 050 €	12,8
674 €	860 €	12,9	960 €	14,4
597 €	750 €	12,5	850 €	14,2
878 €	930 €	9,6	1 030 €	10,6
498 €	650 €	15,7	700 €	16,9
535 €	640 €	13,3	690 €	14,3
502 €	640 €	15,3	690 €	16,4
802 €	950 €	11,0	1 050 €	12,2
451 €	600 €	15,4	650 €	16,7
1 068 €	1 100 €	9,1	1 250 €	10,3
692 €	800 €	12,1	900 €	13,6
545 €	650 €	12,8	700 €	13,8
497 €	620 €	14,7	670 €	15,9
802 €	950 €	11,0	1 050 €	12,2

Avec parking : + 15€ et 20€ /mois

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

DESIGNATION						SURFACES						PARKING	LOYERS				
Id lot	N°	Type	Compl	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non pondérable	Parking sous-sol	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC	Loyer / M²
C21	13	T5		R+2	Sud & Ouest & Nord	121,01		20,83	125,51				1 040 €	1 100 €	9,1	1 250 €	10,3
C22	14	T3		R+2	Sud	66,02	24,25		74,02				692 €	820 €	12,4	920 €	13,9
C23	15	T3		R+2	Sud	70,88		21,59	75,38				698 €	840 €	11,9	940 €	13,3
C24	16	T4		R+2	Sud & Est & Nord	77,59	8,29		81,74				741 €	950 €	12,2	1 050 €	13,5
D01	17	T4		RDC	Sud & Ouest & Nord	85,63		7,57	89,42	23,16			793 €	930 €	10,9	1 030 €	12,0
D02	18	T2		RDC	Sud	43,83		8,38	48,02	9,96			515 €	620 €	14,1	670 €	15,3
D03	19	T2		RDC	Sud	50,23		8,38	54,42	19,31			557 €	640 €	12,7	690 €	13,7
D04	20	T3		RDC	Sud & Nord	64,09		9,46	68,59	23,47			655 €	760 €	11,9	860 €	13,4
D11	21	T4		R+1	Sud & Ouest & Nord	88,64	7,33		92,31				818 €	950 €	10,7	1 050 €	11,8
D12	22	T2		R+1	Sud	46,42	8,39		50,62				532 €	630 €	13,6	680 €	14,6
D13	23	T2		R+1	Sud	51,15	8,33		55,32				560 €	640 €	12,5	690 €	13,5
D14	24	T4		R+1	Sud & Nord	76,09	9,3		80,74				739 €	950 €	12,5	1 050 €	13,8
D21	25	T3		R+2	Sud & Ouest & Nord	62,66		47,05	67,16				641 €	830 €	13,2	930 €	14,8
D22	26	T4		R+2	Sud & Nord	80,63		23,52	85,13				763 €	980 €	12,2	1 080 €	13,4
E11	27	T3		R+1	Est & Ouest	77,04	16,01		85,04				762 €	800 €	10,4	900 €	11,7
E13	28	T4		R+1	Sud & Ouest	86,89		25,60	91,39				810 €	960 €	11,0	1 060 €	12,2
E21	29	T3		R+2	Est & Ouest	62,28	17,79		70,28				664 €	800 €	12,8	900 €	14,5
E22	30	T3	DUPLEX	R+2	Est	80,37	14,42		87,58				785 €	820 €	10,2	920 €	11,4
E23	31	T3	DUPLEX	R+2	Est	80,7	10,36		85,88				770 €	820 €	10,2	920 €	11,4
E24	32	T3		R+2	Sud & Ouest	71,39	16,52		79,39				727 €	820 €	11,5	920 €	12,9
E31	33	T5		R+3	Est & Ouest	101,93	11,22	14,49	109,93				932 €	1 100 €	10,8	1 250 €	12,3
E32	34	T2		R+3	Sud & Ouest	54,73	6,9		58,18				584 €	620 €	11,3	670 €	12,2
F11	35	T4		R+1	Est & Ouest	120,86	15,11		128,42				1 064 €	1 000 €	8,3	1 100 €	9,1
F21	36	T5	DUPLEX	R+2	Est & Ouest	143,31		29,13	147,81				1 196 €	1 200 €	8,4	1 350 €	9,4
M01	37	T4	MAISON		Sud & Ouest	81,55			81,55	107,40	21,6		739 €	1 050 €	12,9	1 150 €	14,1
M02	38	T4	MAISON		Sud & Ouest	81,55			81,55	116,49	21,6		739 €	1 050 €	12,9	1 150 €	14,1
M03	39	T4	MAISON		Sud & Ouest	81,55			81,55	114,15	21,6		739 €	1 050 €	12,9	1 150 €	14,1

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour cette opération

- Les + du programme :

Station balnéaire réputée
Proximité plages
Vue mer

- Les – du programme :

voie unique ne permettant pas un trafic fluide voire saturé de juin à septembre

QUIBERON étant une presqu'île, elle se retrouve éloignée de toutes les commodités (voie express, TGV, hopitaux, grands commerces). seul le tire bouchon est actif de juin à septembre permettant à la liaison "ferroviaire" entre AURAY et QUIBERON. C'est un train "touristique".

VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 200 000 biens confiés en gérance
- 1^{ère} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 000 collaborateurs en 2021
- 200 agences locales dans 150 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ



CITYA TERRES D'ALRÉ

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 153 avis
avis général

 ★★★★★ 81 avis
avis en gérance

15 place du Maréchal Joffre,
56400 Auray

[Voir sur la carte](#)

 02 97 56 27 27

 [Contacter](#)



Directrice: Laurence Clement

 lclement@citya.com

Lundi	9h - 12h30 / 14h - 18h30
Mardi	9h - 12h30 / 14h - 18h30
Mercredi	9h - 12h30 / 14h - 18h30
Jeudi	9h - 12h30 / 14h - 18h30
Vendredi	9h - 12h30 / 14h - 18h30
Samedi	9h - 12h30 / 14h - 17h30
Dimanche	Fermé

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.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



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



