

ETUDE LOCATIVE

EXPLORA

Avenue de la Fontaine au Bonhomme – 35 400 SAINT-MALO



Livraison : T4 2025



I. LA VILLE

VILLE DE
Saint-malo



FRANCE > ILLE-ET-VILAINE (35) > SAINT-MALO (35400)

Zone	Eligibilité Pinel	Plafond loyer	Plafond spécifique	Avis du Labo
B1	OUI	10,93 €/m ²	NON	-



POPULATION

46803
habitants



i Evolution de la
population
-7,6%



i Indice de jeunesse
0.45



LOGEMENTS



i Nb logements par
ménage
3.19



i Taux de Vacance
5.3 %



i Locataires privés
23.5 %



i Logements HLM
24.9 %



i Propriétaires
50.6 %



REVENUS



i Revenus
102



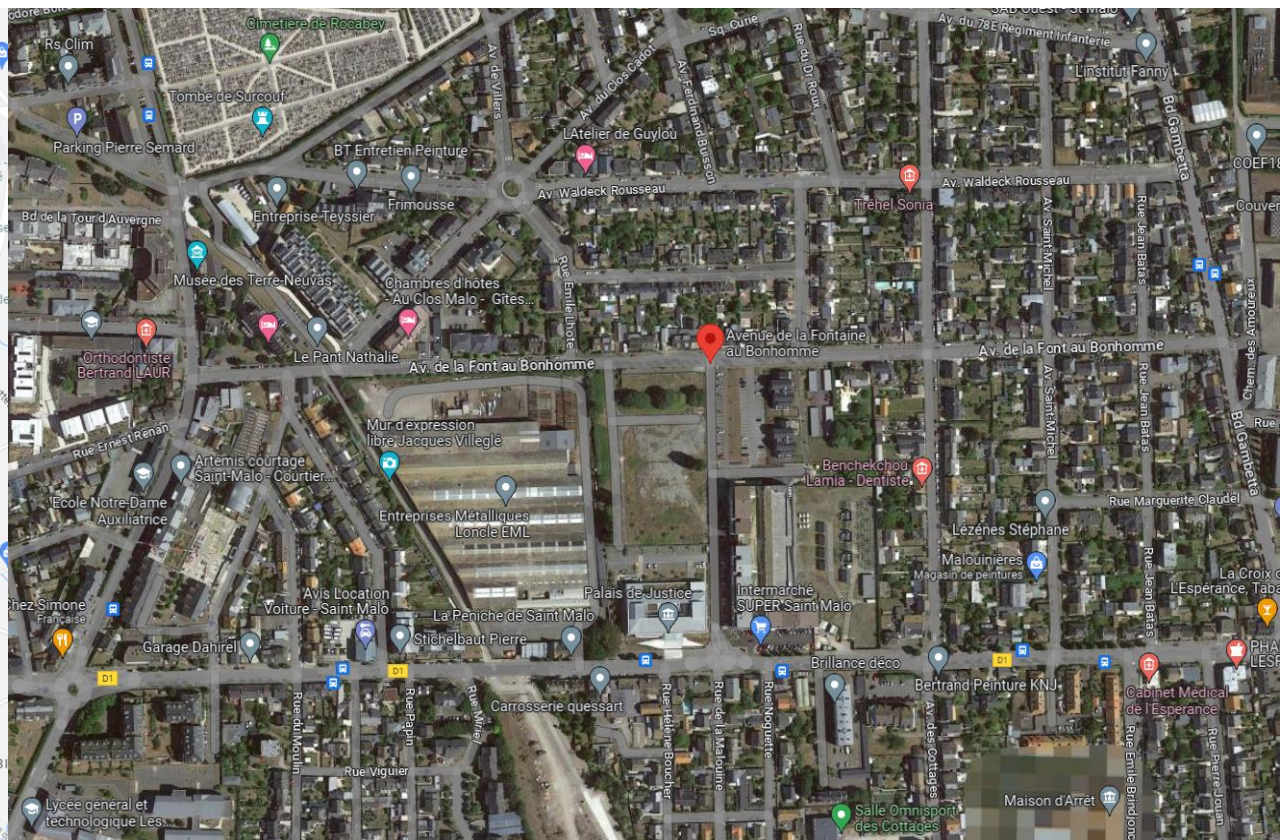
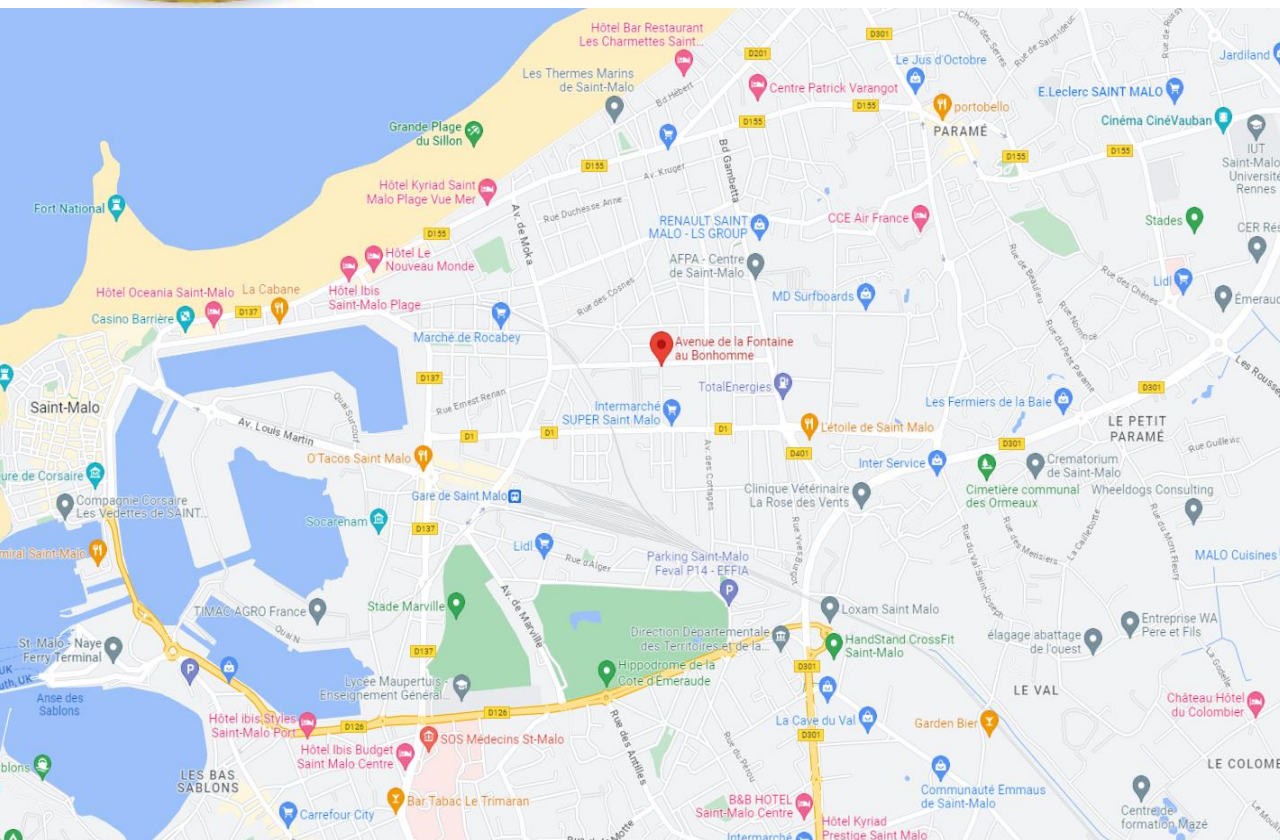
i Chômage
13.8 %

Source :

Li le LABORATOIRE
de l'IMMOBILIER



II. LE PROJET



Le projet est situé dans l'Ille-et-Vilaine, à 4 min** du centre-ville de **Saint-Malo**, commune qui bénéficie de tous les services et commodités (commerces de proximité, supermarché, cabinets médicaux, à 3 min*), d'infrastructures scolaires (maternelle et primaire à 6 min*, collège à 8 min*, lycée à 3 min**), et de loisirs (complexe sportif à 5 min*, cinéma, médiathèque, plages, stade, tennis, boxe, athlétisme, foot à 4 min**, Port de plaisance à 6 min**). Proche du centre hospitalier (6 min***), du centre commercial de la Madeleine, et de l'IUT (8 min***).
 Desserte : arrêt de bus (3-4) « Palais de Justice » à 3 min*, desservant la gare TER/TGV en 7 min, et rallier Rennes en 45 min ou Paris-Montparnasse en 2h15, terminal de ferries à 8 min***, accès rapide en 3 min*** à la D301 en connexion avec les axes principaux (D137 et D168).

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

II. LE PROJET



Le projet est composé de 126 logements répartis sur plusieurs bâtiments jusqu'en R+5, et d'un parc de stationnement.

Notre étude porte sur 126 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T1	14	29,7 m ²
T2	38	47,8 m ²
T3	40	65,5 m ²
T4	22	86,5 m ²
T5	10	112,7 m ²
T6	2	143,5 m ²
TOTAL	126	64,8 m²

II. LE PROJET

Prestations :

- Parquet contrecollé dans les pièces principales, pose sur résilient acoustique.
- Carrelage en grès cérame émaillé dans les pièces de service, pose sur résilient acoustique.
- Menuiseries extérieures avec double vitrage isolant thermique et acoustique, à retardateur d'effraction en RDC.
- Volets roulants électriques.
- Salle de bain aménagée avec meuble-vasque à tiroirs, miroir, applique LED et sèche-serviettes. WC suspendu.
- Porte palière dotée d'une serrure de sûreté 5 points classée A2P*, et microviseur.
- Accès résidence contrôlé digicode, et platine d'appel.
- Ecran de communication connecté dans les parties communes.
- Boîtes à colis partagées connectées en location (abonnement pris en charge par Icade pendant 2 ans).
- Local vélo et poussettes, station d'entretien et maintenance des vélos.
- Accès au parking télécommandé.
- Label Biodivercity, mise en avant de la diversité des milieux, écosystèmes et espèces dans la résidence.
- NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique).
- NF Habitat.
- RE 2020 (nouvelle Réglementation thermique et Environnementale).

The map displays the Saint-Malo area with a red circle highlighting a central zone. Key streets include Avenue de Moka, Avenue du 47e Régiment d'Infanterie, Avenue du 78e Régiment d'Infanterie, Avenue Waldeck Rousseau, Avenue Saint-Michel, Avenue Aristide Briand, and Avenue Roger Salengro. Landmarks such as the Cimetière de Rocabey, EML Loncle Constructions métalliques, and the Gare are marked. A red pin is located on Avenue de la Fontaine du Bonhomme. The map also shows the Ligée de Rennes à Saint-Malo and the D 40 road.

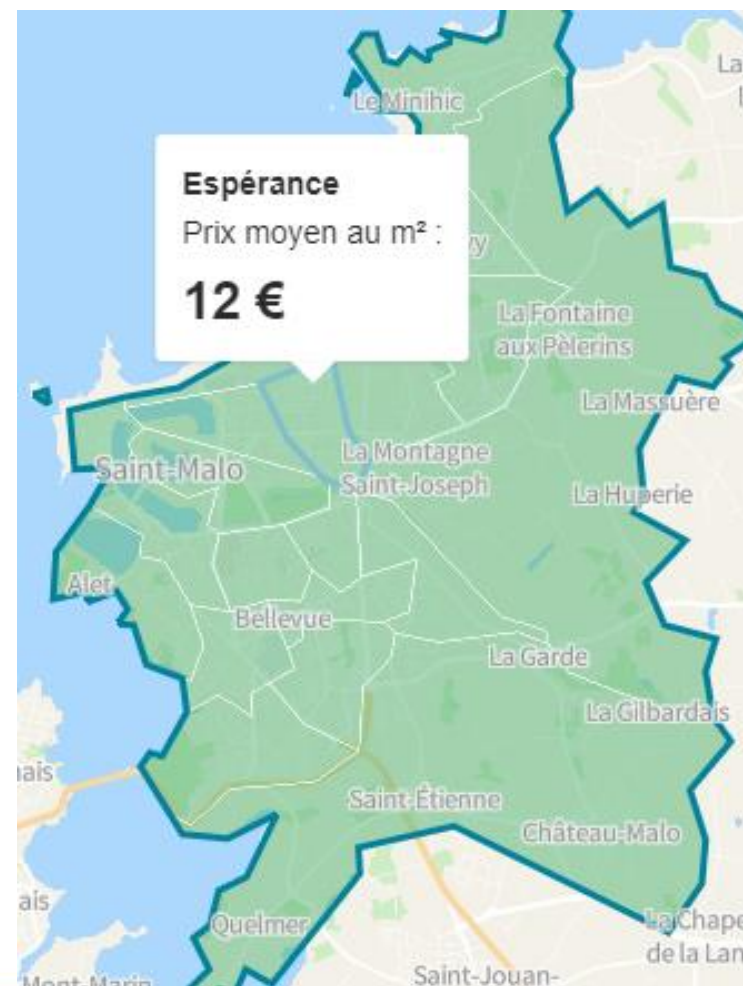
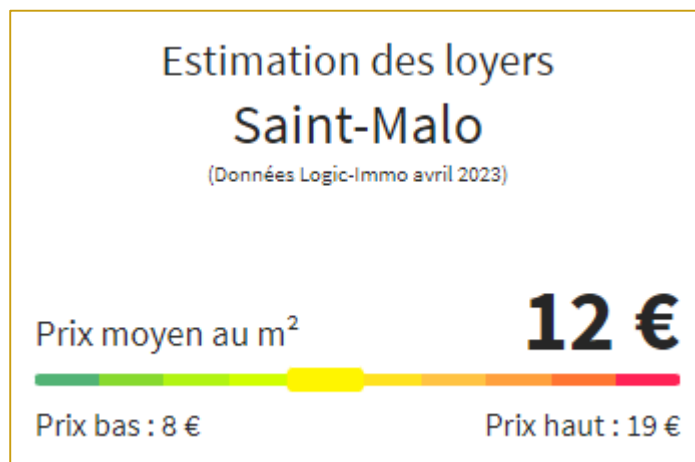
III. LA CONCURRENCE

Les programmes listés sur ce secteur :

Raison sociale	Opération	Projet	CP	Ville	Livraison	Surface (m²)	Nombre logements	Proximité
ICADE PROMOTION	Logements collectifs commerces - Bonhomme	01/2023 : Icade Promotion (SCCV Steen Saint Malo la Fontaine) projette de réaliser 184 logements collectifs, des commerces et locaux associatifs, à Saint-Malo, avenue de la Fontaine au Bonhomme et rue Charlotte Béguignon Lagarde. Le projet sera issu du permis de construire n° 3528822A0247.	35400	Saint-Malo	1er semestre 2025	11 960	184	0 m
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE	Résidence Arborea - Logements collectifs	02/2022 : Une relance d'appel d'offres de travaux est en cours, la date limite de réception des offres est fixée au 5 février 2022. 01/2022 : Un appel d'offres de travaux est en cours concernant la construction de la résidence Arborea. La date limite de réception des offres est fixée au 28 janvie	35400	Saint-Malo	4ème trimestre 2023	3 779	59	430 m
BATIMALO	Castelia - Logements collectifs	07/2021 : Une relance d'appel d'offres de travaux pour les lots Fondations spéciales, Gros oeuvre et Ravalement est en cours, la date limite de réception des offres est fixée au 20 juillet 2021. 04/2021 : Le projet a été modifié. Batimalo réalise 21 logements libres et 19 logements sociaux seront	35400	Saint-Malo	4ème trimestre 2023	1 365	21	395 m
BATIMALO	Le Grand Jardin - Logements et centre commercial	10/2018 : Un appel d'offres de travaux est en cours, la date limite de réception des offres est fixée au 31 octobre 2018. 05/2018 : La CDAC a autorisé la création du centre commercial. Le programme sera issu du permis de construire n°03528818A0042. 04/2018 : Batimalo projette de réaliser 83	35400	Saint-Malo	Mars 2023	14 395	83	192 m

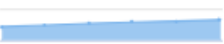
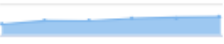
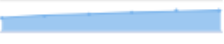
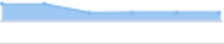
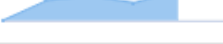
IV. LES LOYERS

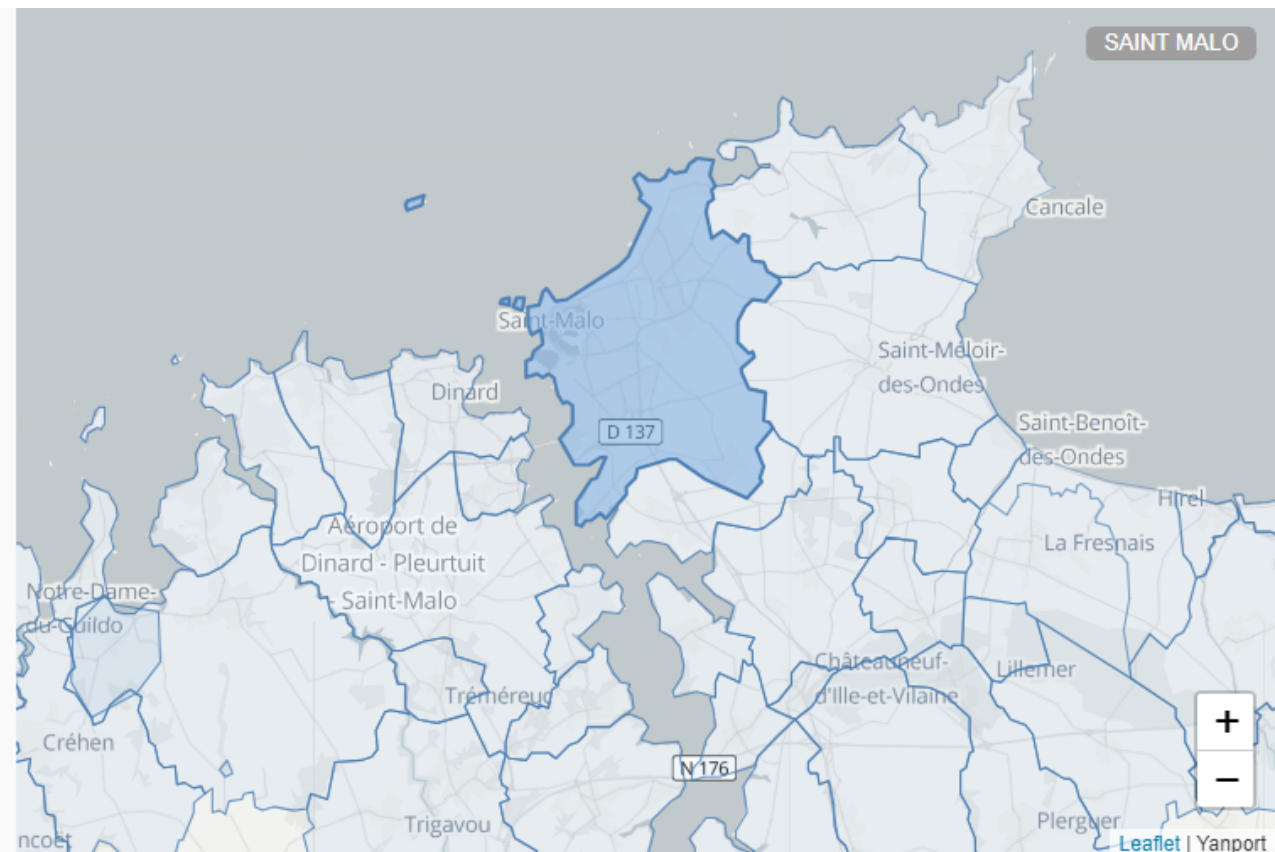
Loyers moyens CC observés sur SAINT-MALO – source La Cote Immo



IV. LES LOYERS

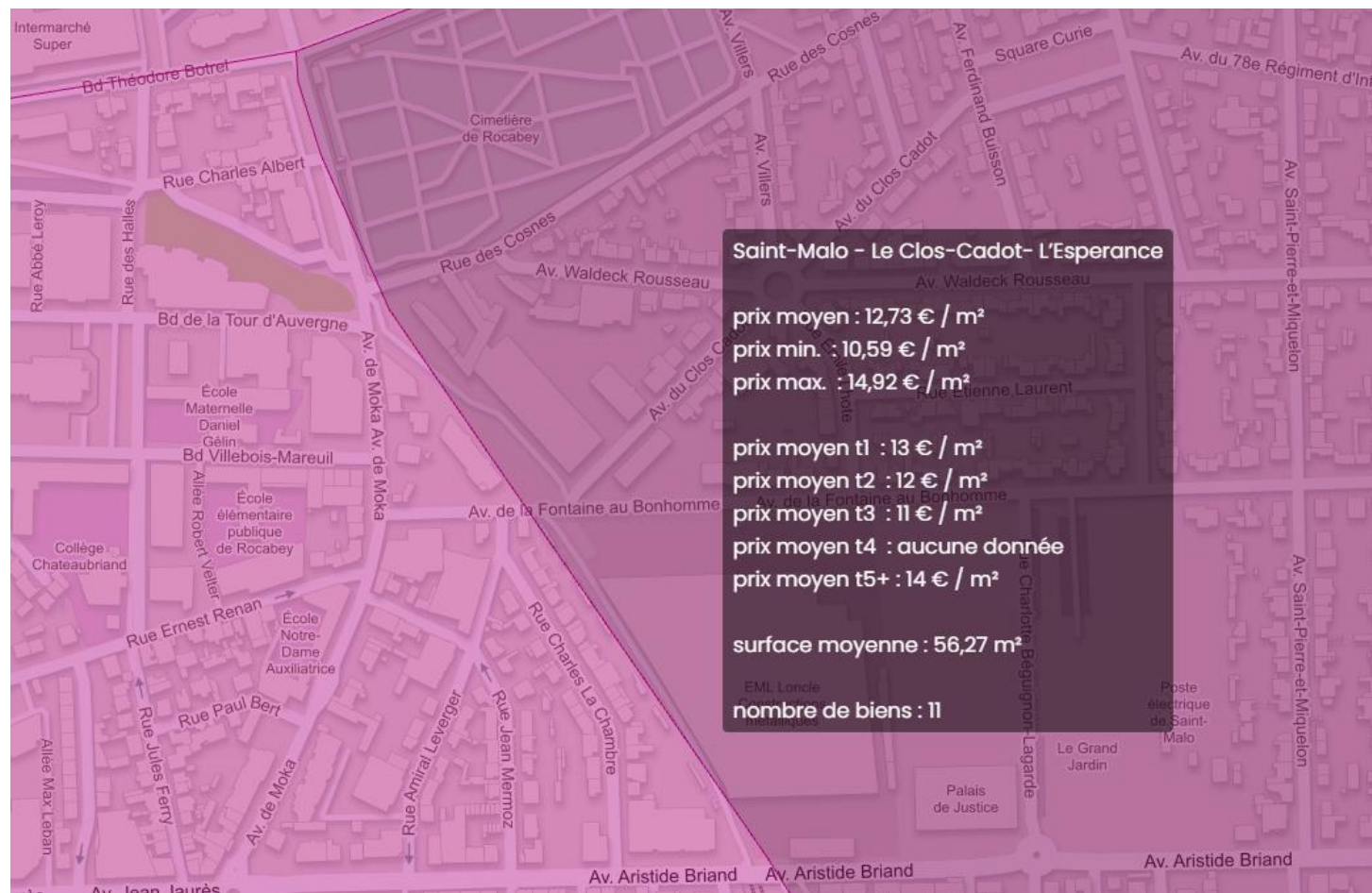
Loyers moyens HC observés sur SAINT-MALO – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p 27 m²	→ 13,34 €/m² HC 	→ 1,0 ans 	<u>202 biens</u> Indice de fiabilité ●
2p 42 m²	→ 11,23 €/m² HC 	→ 2,3 ans 	<u>737 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 64 m²	→ 9,71 €/m² HC 	→ 2,3 ans 	<u>521 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 87 m²	→ 8,65 €/m² HC 	→ 2,9 ans 	<u>80 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 119 m²	→ 7,54 €/m² HC 	→ - jours 	<u>10 biens</u> Indice de fiabilité ●
Global 45 m²	→ 10,60 €/m² HC 	→ 2,3 ans 	<u>1 550 biens</u> Indice de fiabilité ●



IV. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur SAINT-MALO – 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 PINEL : B1

valeur : 10,93 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
C1_001	T5	C1	RDC/R+1	S/O	110,4		17,4	114,90		2
C1_002	T5	C1	RDC/R+1	S	110,2		16,7	114,70		2
C1_101	T1	C1	R+1	S	28,8	9,4		33,50		1
C1_201	T1	C1	R+2	N/O	29,5	21,8		37,50		1
C1_202	T3	C1	R+2	S/O	64,1	16,6		72,10		1
C1_203	T2	C1	R+2	S	46,6	14,3		53,75		1
C1_204	T4	C1	R+2	N/S	90,1	27,6		98,10		1
C1_301	T1	C1	R+3	N/S	29,5		8,5	33,75		1
C1_302	T3	C1	R+3	S/O	64,2	16,5		72,20		1
C1_303	T2	C1	R+3	S	46,6	14,3		53,75		1
C1_304	T4	C1	R+3	N/S	90,1	10,6		95,40		1
C1_401	T1	C1	R+4	N/O	29,5	8,4		33,70		1
C1_402	T3	C1	R+4	S/O	64,1	16,6		72,10		1
C1_403	T2	C1	R+4	S	46,6	14,3		53,75		1
C1_404	T4	C1	R+4	N/S	90,1	10,6		95,40		1
C1_501	T2	C1	R+5	S/O	54,5	36,7		62,50		1
C1_502	T4	C1	R+5	N/S	93,9		44,5	98,40		1
C2_001	T5	C2	RDC/R+1	S	110,2		16,7	114,70		2
C2_101	T1	C2	R+1	S	28,8	9,2		33,40		1
C2_201	T1	C2	R+2	N/E	29,5		8,5	33,75		1
C2_202	T3	C2	R+2	S/E	64,1	16,6		72,10		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
1 092 €	1 225 €	40 €	1 265 €	11,5	1 435 €	13,0
1 090 €	1 225 €	40 €	1 265 €	11,5	1 435 €	13,0
439 €	500 €	20 €	520 €	18,1	620 €	21,5
491 €	510 €	20 €	530 €	18,0	630 €	21,4
756 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7
616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
954 €	1 090 €	20 €	1 110 €	12,3	1 260 €	14,0
442 €	505 €	20 €	525 €	17,8	625 €	21,2
757 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7
616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
938 €	1 085 €	20 €	1 105 €	12,3	1 255 €	13,9
442 €	505 €	20 €	525 €	17,8	625 €	21,2
756 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7
616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
938 €	1 085 €	20 €	1 105 €	12,3	1 255 €	13,9
683 €	750 €	20 €	770 €	14,1	890 €	16,3
957 €	1 140 €	20 €	1 160 €	12,4	1 310 €	14,0
1 090 €	1 225 €	40 €	1 265 €	11,5	1 435 €	13,0
438 €	500 €	20 €	520 €	18,1	620 €	21,5
442 €	505 €	20 €	525 €	17,8	625 €	21,2
756 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 10,93 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS					MEUBLÉS	
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
C2_203	T2	C2	R+2	S	46,6	14,3		53,75		1	616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
C2_204	T4	C2	R+2	N/S	90,1	27,6		98,10		1	954 €	1 090 €	20 €	1 110 €	12,3	1 260 €	14,0
C2_301	T1	C2	R+3	N/E	29,5		8,4	33,70		1	442 €	505 €	20 €	525 €	17,8	625 €	21,2
C2_302	T3	C2	R+3	S/E	64,1	16,6		72,10		1	756 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7
C2_303	T2	C2	R+3	S	46,6	14,3		53,75		1	616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
C2_304	T4	C2	R+3	N/S	90,1	10,6		95,40		1	938 €	1 085 €	20 €	1 105 €	12,3	1 255 €	13,9
C2_401	T1	C2	R+4	N/E	29,5	8,40		33,70		1	442 €	505 €	20 €	525 €	17,8	625 €	21,2
C2_402	T3	C2	R+4	S/E	64,1	16,6		72,10		1	756 €	835 €	20 €	855 €	13,3	1 005 €	15,7
C2_403	T2	C2	R+4	S	46,6	14,3		53,75		1	616 €	635 €	20 €	655 €	14,1	775 €	16,6
C2_404	T4	C2	R+4	N/S	90,1	10,6		95,40		1	938 €	1 085 €	20 €	1 105 €	12,3	1 255 €	13,9
C2_501	T2	C2	R+5	N/S	54,5		36,3	59,00		1	657 €	750 €	20 €	770 €	14,1	890 €	16,3
C2_502	T4	C2	R+5	N/S	93,9		44,5	98,40		1	957 €	1 140 €	20 €	1 160 €	12,4	1 310 €	14,0
D001	T4	D	RDC/R+1	S/E	96,9		13,3	101,40		1	986 €	1 170 €	20 €	1 190 €	12,3	1 340 €	13,8
D002	T5	D	RDC/R+1	S/O	106,5		7,6	110,30		2	1 048 €	1 175 €	40 €	1 215 €	11,4	1 345 €	12,6
D003	T5	D	RDC/R+1	O	127,5		7,4	131,20		2	1 204 €	1 405 €	40 €	1 445 €	11,3	1 575 €	12,4
D004	T5	D	RDC/R+1	O	127,6		7,4	131,30		2	1 205 €	1 405 €	40 €	1 445 €	11,3	1 575 €	12,3
D005	T5	D	RDC/R+1	N/O	114,2		7,6	118,00		2	1 109 €	1 260 €	40 €	1 300 €	11,4	1 430 €	12,5
D201	T2	D	R+2	E	43,7	10,3		48,85		1	581 €	595 €	20 €	615 €	14,1	735 €	16,8
D202	T3	D	R+2	S/E	63	12,1		69,05		1	739 €	825 €	20 €	845 €	13,4	995 €	15,8
D203	T4	D	R+2	S/O	81,8		6,7	85,15		1	856 €	985 €	20 €	1 005 €	12,3	1 155 €	14,1
D204	T3	D	R+2	O	61	7,1		64,55		1	698 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,9

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 10,93 € / m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS					MEUBLÉS	
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC +	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
D205	T3	D	R+2	O	61	7,1		64,55		1	698 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,9
D206	T3	D	R+2	N/O	67,2		7	70,70		1	749 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6
D207	T3	D	R+2	E	63,6	7,2		67,20		1	719 €	830 €	20 €	850 €	13,4	1 000 €	15,7
D208	T2	D	R+2	E	48,3	10,2		53,40		1	618 €	655 €	20 €	675 €	14,0	795 €	16,5
D301	T2	D	R+3	E	43,7	7		47,20		1	567 €	595 €	20 €	615 €	14,1	735 €	16,8
D302	T3	D	R+3	S/E	63,3	12,1		69,35		1	735 €	830 €	20 €	850 €	13,4	1 000 €	15,8
D303	T4	D	R+3	S/O	81,8		6,7	85,15		1	856 €	985 €	20 €	1 005 €	12,3	1 155 €	14,1
D304	T3	D	R+3	O	61,3	7		64,80		1	701 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,8
D305	T3	D	R+3	O	61,3	7		64,80		1	701 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,8
D306	T3	D	R+3	N/O	67,2		7	70,70		1	749 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6
D307	T3	D	R+3	E	63,9	7,2		67,50		1	723 €	835 €	20 €	855 €	13,4	1 005 €	15,7
D308	T2	D	R+3	E	48,3	7		51,80		1	605 €	655 €	20 €	675 €	14,0	795 €	16,5
D401	T2	D	R+4	E	43,7	7		47,20		1	567 €	595 €	20 €	615 €	14,1	735 €	16,8
D402	T3	D	R+4	S/E	63,3	12,1		69,35		1	735 €	830 €	20 €	850 €	13,4	1 000 €	15,8
D403	T4	D	R+4	S/O	81,8		6,7	85,15		1	856 €	985 €	20 €	1 005 €	12,3	1 155 €	14,1
D404	T3	D	R+4	O	61	7		64,50		1	697 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,9
D405	T3	D	R+4	O	61	7		64,50		1	697 €	800 €	20 €	820 €	13,4	970 €	15,9
D406	T3	D	R+4	N/O	67,3		7	70,80		1	750 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6
D407	T3	D	R+4	E	63,6	7,2		67,20		1	719 €	830 €	20 €	850 €	13,4	1 000 €	15,7
D408	T2	D	R+4	E	48,3	7		51,80		1	605 €	655 €	20 €	675 €	14,0	795 €	16,5
D501	T2	D	R+5	E	43,4	6,4		46,60		1	565 €	590 €	20 €	610 €	14,1	705 €	16,2

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 10,93 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS					MEUBLÉS	
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC +	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
D502	T5	D	R+5/R+6	S/E	112,4		12,1	116,90		2	1 098 €	1 240 €	40 €	1 280 €	11,4	1 410 €	12,5
D503	T4	D	R+5	S/O	79,1		5,5	81,85		1	831 €	955 €	20 €	975 €	12,3	1 125 €	14,2
D504	T2	D	R+5	O	48,9		9,9	53,40		1	618 €	670 €	20 €	690 €	14,1	810 €	16,6
D505	T2	D	R+5	O	49,4		9,9	53,90		1	618 €	670 €	20 €	690 €	14,0	810 €	16,4
D506	T4	D	R+5	N/E/O	83,3		55,8	87,80		1	882 €	1 015 €	20 €	1 035 €	12,4	1 185 €	14,2
D507	T2	D	R+5	E	47	6,4		50,20		1	592 €	640 €	20 €	660 €	14,0	780 €	16,6
D601	T1	D	R+6	E	35,1		4,9	37,55		1	492 €	595 €	20 €	615 €	17,5	715 €	20,4
D602	T4	D	R+6/R+7	S/O	85,3		42,1	89,80		1	893 €	1 040 €	20 €	1 060 €	12,4	1 210 €	14,2
D603	T4	D	R+6	N/E/O	94,2		41,5	98,70		1	960 €	1 145 €	20 €	1 165 €	12,4	1 315 €	14,0
E001 Duplex	T6	E	RDC/R+1	N/O	133,82		12,23	138,32	24,15	2	1 269 €	1 350 €	40 €	1 390 €	10,4	1 560 €	11,7
E002 Duplex	T5	E	RDC/R+1	O	103,57		12,2	108,07	24,13	2	1 039 €	1 145 €	40 €	1 185 €	11,4	1 315 €	12,7
E003 Duplex	T5	E	RDC/R+1	O	104,79		12,2	109,29	24,77	2	1 039 €	1 160 €	40 €	1 200 €	11,5	1 370 €	13,1
E004 Duplex	T6	E	RDC/R+1	S/O	153,23		12,12	157,73	24,71	2	1 413 €	1 540 €	40 €	1 580 €	10,3	1 750 €	11,4
E101	T3	E	R+1	N/E	70,3			70,30		1	745 €	910 €	20 €	930 €	13,2	1 080 €	15,4
E201	T3	E	R+2	N/E	67,1	11,45		72,83		1	764 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6
E202	T2	E	R+2	E	45,46		9,9	49,96		1	589 €	620 €	20 €	640 €	14,1	760 €	16,7
E203	T4	E	R+2	S/E	80,26			80,26		1	824 €	965 €	20 €	985 €	12,3	1 135 €	14,1
E204	T3	E	R+2	S/O	67,74		15,18	72,24		1	757 €	890 €	20 €	910 €	13,4	1 060 €	15,6
E205	T2	E	R+2	O	44,92		9,9	49,42		1	583 €	610 €	20 €	630 €	14,0	750 €	16,7
E206	T1	E	R+2	O	30,98	5,4		33,68		1	441 €	530 €	20 €	550 €	17,8	650 €	21,0
E207	T3	E	R+2	N/O	67,19	10,8		72,59		1	761 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 10,93 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING	LOYERS					MEUBLÉS	
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking	PLAFOND PINEL HC +	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
E301	T3	E	R+3	N/E	67,04	12,33		73,21		1	768 €	875 €	20 €	895 €	13,4	1 045 €	15,6
E302	T2	E	R+3	E	45,49			45,49		1	556 €	610 €	20 €	630 €	13,8	750 €	16,5
E303	T4	E	R+3	S/E	80,33			80,33		1	825 €	965 €	20 €	985 €	12,3	1 135 €	14,1
E304	T3	E	R+3	S/O	67,74	9,9		72,69		1	762 €	885 €	20 €	905 €	13,4	1 055 €	15,6
E305	T2	E	R+3	O	44,95	9,9		49,90		1	589 €	610 €	20 €	630 €	14,0	750 €	16,7
E306	T1	E	R+3	O	30,99	5,4		33,69		1	441 €	530 €	20 €	550 €	17,7	650 €	21,0
E307	T3	E	R+3	N/O	67,13	10,8		72,53		1	761 €	880 €	20 €	900 €	13,4	1 050 €	15,6
E401	T2	E	R+4	N/E	52,86	15,23		60,48		1	667 €	715 €	20 €	735 €	13,9	835 €	15,8
E402	T2	E	R+4	E	45,3	9,9		50,25		1	593 €	615 €	20 €	635 €	14,0	755 €	16,7
E403	T4	E	R+4	N/E	78,96	10,8		84,36		1	857 €	950 €	20 €	970 €	12,3	1 120 €	14,2
E404	T3	E	R+4	S/O	67,71	9,9		72,66		1	762 €	885 €	20 €	905 €	13,4	1 055 €	15,6
E405	T2	E	R+4	O	44,94	9,9		49,89		1	588 €	610 €	20 €	630 €	14,0	750 €	16,7
E406	T1	E	R+4	O	30,99	5,4		33,69		1	441 €	530 €	20 €	550 €	17,7	650 €	21,0
E407	T3	E	R+4	N/O	66,93	10,8		72,33		1	758 €	875 €	20 €	895 €	13,4	1 045 €	15,6
E501	T2	E	R+5	N/E	52,88	9,9		57,83		1	651 €	715 €	20 €	735 €	13,9	835 €	15,8
E502	T2	E	R+5	E	45,34	9,9		50,29		1	593 €	615 €	20 €	635 €	14,0	755 €	16,7
E503	T3	E	R+5	N/E	71,11	10,8	4	78,51		1	806 €	930 €	20 €	950 €	13,4	1 100 €	15,5
E504	T4	E	R+5	N/O et S	83,92	9,9	27,5	91,92		1	914 €	1 020 €	20 €	1 040 €	12,4	1 190 €	14,2
E505	T1	E	R+5	O	29,29	5,4		31,99		1	419 €	505 €	20 €	525 €	17,9	625 €	21,3
E506	T3	E	R+5	N/O	93,91	9		98,41		1	957 €	1 225 €	20 €	1 245 €	13,3	1 375 €	14,6
E601	T2	E	R+6	N/E	51,63	9,9		56,58		1	643 €	700 €	20 €	720 €	13,9	840 €	16,3

* Plafond communiqué à titre indicatif

IV. LES LOYERS

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

Zonage PINEL : B1

valeur : 10,93 €/m²

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
E602	T2	E	R+6	E	43,08	5,5	2,48	47,07		1
E603	T3	E	R+6	N/E	53,8		11,5	58,30		1
E604	T3	E	R+6	N/O et S	68,98	9,9	7,2	76,98		1
E605	T1	E	R+6	O	24,38		2,4	25,58		1
E606	T2	E	R+6	N/O	48,37		8	52,37		1
F101	T2	F	R+1	N/E	59,54			59,54		1
F102	T2	F	R+1	N/O	60,01			60,01		1
F201	T2	F	R+2	N/E	46,42	9,9		51,37		1
F202	T3	F	R+2	S/E	61,09		18	65,59		1
F203	T3	F	R+2	S/O	60,84		18	65,34		1
F204	T2	F	R+2	N/O	46,65	9,9		51,60		1
F301	T2	F	R+3	N/E	46,39	9,9		51,34		1
F302	T3	F	R+3	S/E	66,67	19,1		74,67		1
F303	T3	F	R+3	S/O	66,56	19,1		74,56		1
F304	T2	F	R+3	N/O	46,69	9,9		51,64		1
F401	T2	F	R+4	N/E	45,23	9,9		50,18		1
F402	T3	F	R+4	S/E	66,64	19,1		74,64		1
F403	T3	F	R+4	S/O	66,53	19,1		74,53		1
F404	T2	F	R+4	N/O	45,43	9,9		50,38		1
F501	T4	F	R+5	S/E et N	83,97	23,1		91,97		1
F502	T4	F	R+5	S/O et N	84,01	23,1		92,01		1

LOYERS					MEUBLÉS	
PLAFOND PINEL HC *	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER TOTAL HC PARKING INCLUS	Loyer / M²	LOYER MEUBLÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
565 €	585 €	20 €	605 €	14,0	725 €	16,8
656 €	705 €	20 €	725 €	13,5	875 €	16,3
799 €	905 €	20 €	925 €	13,4	1 075 €	15,6
335 €	420 €	20 €	440 €	18,0	540 €	22,1
606 €	655 €	20 €	675 €	14,0	795 €	16,4
663 €	800 €	20 €	820 €	13,8	940 €	15,8
669 €	810 €	20 €	830 €	13,8	950 €	15,8
600 €	630 €	20 €	650 €	14,0	770 €	16,6
709 €	805 €	20 €	825 €	13,5	975 €	16,0
707 €	805 €	20 €	825 €	13,6	975 €	16,0
603 €	635 €	20 €	655 €	14,0	775 €	16,6
600 €	630 €	20 €	650 €	14,0	770 €	16,6
775 €	875 €	20 €	895 €	13,4	1 045 €	15,7
774 €	875 €	20 €	895 €	13,4	1 045 €	15,7
603 €	635 €	20 €	655 €	14,0	775 €	16,6
592 €	615 €	20 €	635 €	14,0	755 €	16,7
775 €	875 €	20 €	895 €	13,4	1 045 €	15,7
773 €	875 €	20 €	895 €	13,5	1 045 €	15,7
594 €	615 €	20 €	635 €	14,0	755 €	16,6
914 €	1 020 €	20 €	1 040 €	12,4	1 190 €	14,2
915 €	1 020 €	20 €	1 040 €	12,4	1 190 €	14,2

* Plafond communiqué à titre indicatif

V. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé dans un quartier récent, proche des commerces, de la plage, de Saint Malo intra-muros, et des transports en commun.

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 PROXIMITE



CITYA BREIZH IMMOBILIER

location gérance transaction copropriété

 ★★★★★ 583 avis
avis général

 ★★★★★ 114 avis
avis en gérance

10 rue d'Isly,
35102 Rennes

 [Voir sur la carte](#)

 [Afficher le numéro](#)

 [Contacter](#)

Lundi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mardi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Mercredi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Jeudi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Vendredi	9h - 12h30 / 14h - 18h
Samedi	9h - 12h30 / 13h30 - 17h
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.

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



