



Book de vente



01

**ANALYSE
TERRITORIALE**



Région et département

Bretagne

- 3,3 millions d'habitants
- 7ème région de France : pour la richesse créée par son activité économique: 4 domaines d'activités phare (agroalimentaire, télécoms, automobile, construction navale) + pêche et agriculture.
- 0,5% de taux de croissance de la population chaque année entre 2013 et 2018
- PIB breton : 99.5 milliards d'euros en 2020
- Taux de chômage faible : 5.8 % 1^{er} trimestre 2022
- 5,4% de part d'emploi de l'économie maritime en 2021
- 916 767 ménages avec famille en 2018
- 9 Aéroports (Brest, Quimper, Lorient, Dinard, Rennes, Vannes, Saint-Brieuc, Lannion)
- Trafic aérien en progression (Rennes et Brest) : 2,35 millions de passagers en 2019. Augmentation de 3% en un an.
- 16 ports de commerce
- 32,3% des commerces nationaux

Ille-et-Vilaine

- 1 million d'habitants (32,4% de la population régionale)
- 10,6% de taux de natalité en 2021
- 2341 : revenu mensuel moyen par foyer fiscal
- 28 102 : revenu fiscal de référence moyen par foyer
- 454 538 emplois en 2016
- 5.2 de taux de chômage 1^{er} trimestre 2022
- 71 754 étudiants du supérieur
- 25 910 salariés en 2020
- Trafic des aéroports : 2019
 - Rennes : 851 976 passagers
 - Dinard : 95 814 passagers
- 22 800 logements commencés en 2020
- 1 port, 2 aéroports, 1 Aérodrome, 1 autoroute, 7 nationales



RENNES



40 320
Entreprises



127 634
Résidences



84 528
Emplois



220 488
Habitants



72 242
Personnes scolarisées



6 811
Associations



RENNES

Qualité de vie : l'atout n°1 de Rennes

- Rennes 1^{ère} ville française et 8^e en Europe pour sa qualité de vie
- Un patrimoine architectural :
- Proximité des plages : Saint-Malo, Mont Saint Michel, Dinard, Cancale, et des points de départ vers les îles anglo-normandes
- 42% des nuitées réalisées en Ille-et-Vilaine
- **Plus de 400 établissements de restauration**

La capitale Bretonne

Rennes monte sur le podium du classement des villes étudiantes. Une troisième place obtenue grâce à plusieurs critères, notamment la formation et l'attractivité.

Rennes, c'est 70.000 étudiants soit 20,5% de la population, une augmentation de 21% du nombre d'étudiants entre 2009 et 2019 et pas moins de 1.100 formations au compteur.

La ville regorge également d'endroits paisibles, les Prairies-Saint-Martin, la Place Saint-Anne, et de beaucoup d'espaces verts, permettant de nombreuses sorties. Se déplacer dans la ville est très facile, le réseau de transport en commun étant développé.

Musées :

- Musée des Beaux-Arts
- Musée de Bretagne
- Les champs libres
- Espace des sciences
- Ecomusée de la Bintinais

Activités :

- Escalade
- Piscine (Saint-Georges, Les Gayeulles)
- Soccer
- Tennis
- Patinoire
- Cinéma
- Balades (Parc du Thabor, Forêt de Rennes, Le Moulin du Boël,..)



LES DESSERTES DU TERRITOIRE



au départ de

RENNES

A **57 minutes** de Saint-Malo
A **58 minutes** du Mont Saint-Michel
A **1h15** de Nantes
A **1h15** de Saint-Brieuc



au départ de

RENNES

A **1h15** de Nantes
A **1h30** de Paris
A **1h56** de Brest



au départ de

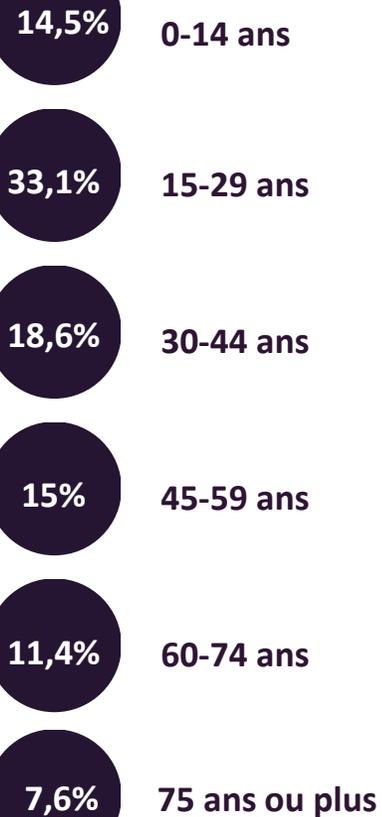
RENNES

A **1h05** de Paris
A **1h15** de Toulouse
A **1h15** de Lyon
A **1h30** de Marseille
A **1h40** de Nice

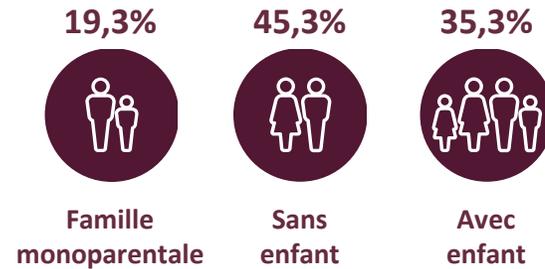


LES RENNAIS

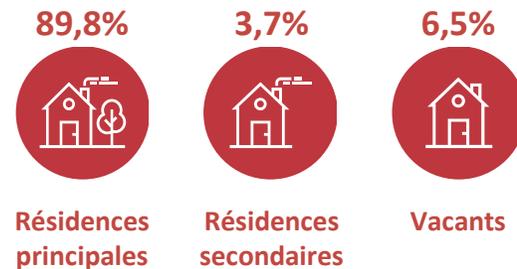
POPULATION



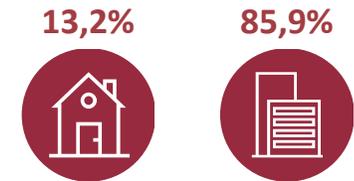
COMPOSITION



CATÉGORIES DE LOGEMENTS

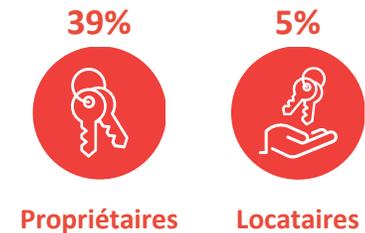


LOGEMENTS



Nb : Les 2,3 % restants sont les logements-foyers, les chambres d'hôtel, les habitations de fortune ainsi que les pièces indépendantes.

STATUT



Ecoles, collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur à Rennes :

- 57 écoles maternelles
- 58 écoles primaires
- 22 collèges
- 22 lycées

Enseignement supérieur :

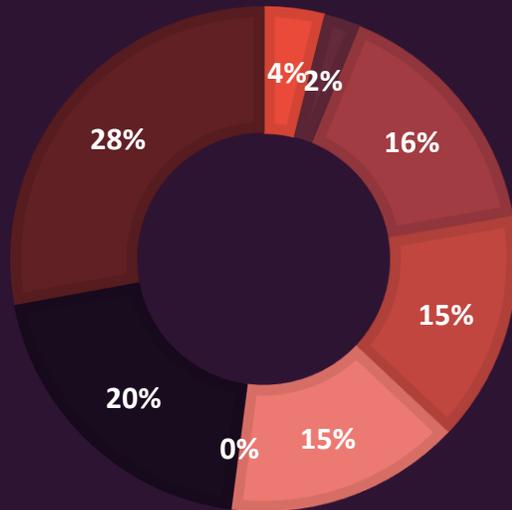
- Design
- Maritime
- Santé
- Faculté des métiers
- Commerce international
- Tourisme
- Droit et sciences politique
- Economie et gestion
- Biologie, environnement et chimie du vivant
- Informatique et électronique



CSP ET REVENUS MOYENS À RENNES

Catégories socio-professionnelles

- Ouvriers
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- Cadre et professions intellectuelles supérieures
- Employés
- Professions intermédiaires
- Agriculteurs exploitants



Revenus détaillés des ménages à Rennes



célibataire
1601€ /mois



Couple sans enfant
3191€ /mois



Famille monoparentale
2081€ /mois



Couple avec 1 enfant
3407€ /mois



couple avec 3 enfants
2623€ /mois



couple avec 2 enfants
4156€ /mois



SITUATION ET ENVIRONNEMENT

INFRASTRUCTURES ENVIRONNANTES

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES :

- Faculté Droit et Sciences Politiques : 17 min en bus
- Campus Beaulieu : 8 min en bus
- Faculté Rennes 2 : 12 min en voiture
- Centrale Supélec : 6 min en voiture

LOISIRS :

- Parc des Gayeulles : 5 minutes à pied
- Terrains multisports : 5 minutes à pied
- Accrobranche : 5 minutes à pied
- Restaurant « guinguette » : 5 minutes à pied
- Patinoire : 13 minutes à pied
- Piscine des Gayeulles : 13 minutes à pied
- Salle de sport : 10 minutes en voiture

TRANSPORTS :

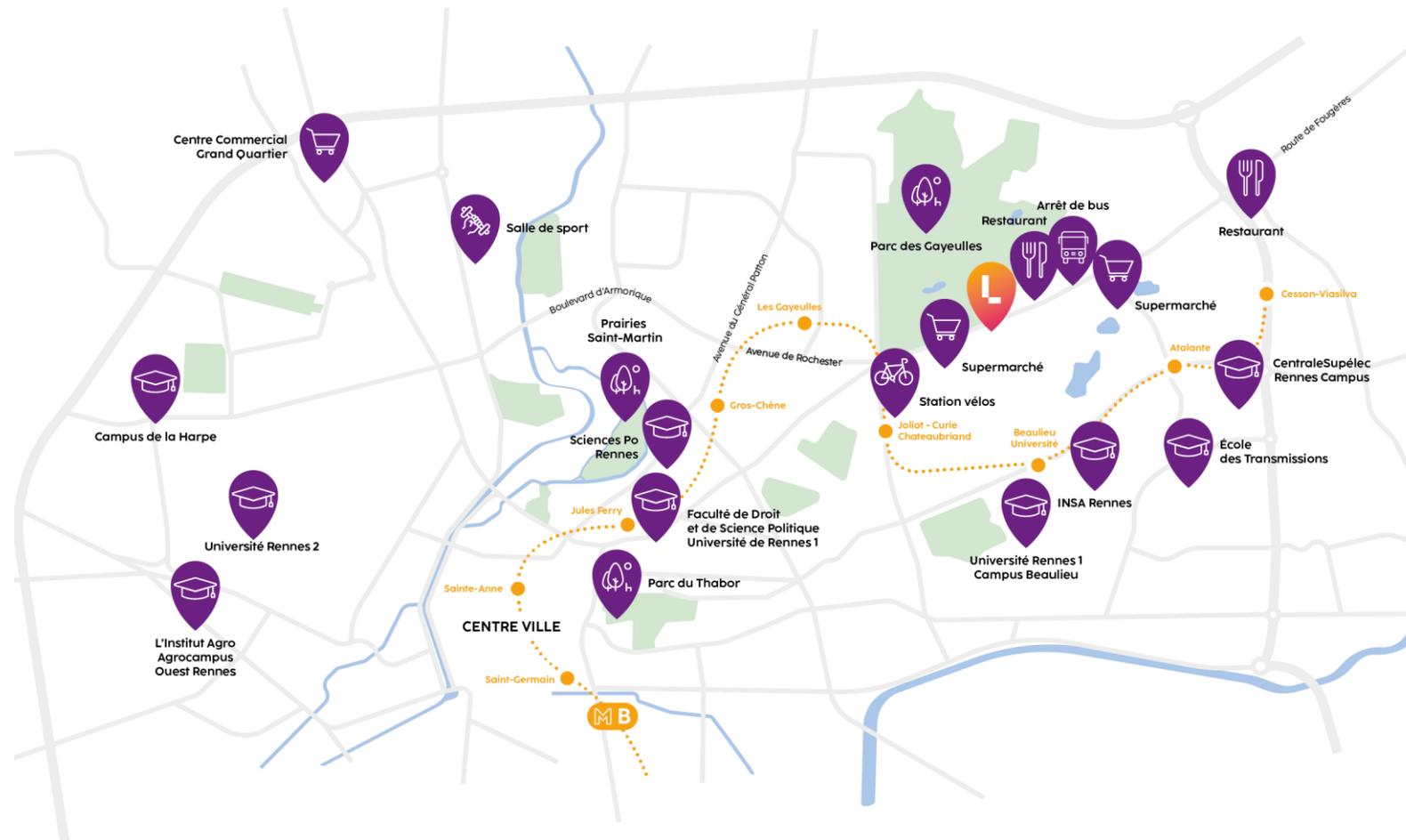
- Arrêt Pâtis Tatelin Ligne 50 : 2 minutes à pied
- Arrêt Gallet Bus C1 : 7 minutes à pied
- Métro Ligne B Jolie Curie Chateaubriand: 10 min à pied
- Gare : 16 min en voiture / 25 min en transport
- Aéroport : 18 min en voiture

COMMERCES :

- Supermarché : 3 minutes à pied
- Centre commercial : 10 minutes en voiture

SANTÉ :

- Médecins généralistes : 6 min en voiture
- Pharmacie : 6 min en voiture
- CHU Pontchaillou : 14 min en voiture





RENNES

Une ville #vivante

Quand il s'agit de chouchouter ses habitants, Rennes collectionne les bons points. En 2018, elle remporte la première place du podium des villes françaises où il fait bon vivre, classement établi par l'Express. En 2020, une étude menée par la Commission Européenne indique qu'elle est la 8^{ème} ville européenne en terme de qualité de vie.

Il faut dire que la ville a les arguments pour séduire ses habitants historiques et les Rennais d'adoption. La métropole d'Ille et Vilaine regorge d'édifices qui rappellent sa riche histoire (les Portes Mordelaises, la Cathédrale Saint-Pierre, le Parlement de Bretagne, la Place Saint-Anne etc). Partir vivre à Rennes semble tout indiqué à qui aime la culture avec l'Opéra de Rennes, le musée des Beaux Arts, l'Espace des Sciences, la Biennale d'art contemporain, le Frac Bretagne, le Couvent des Jacobins reconverti en centre des congrès et évidemment les festivals comme les Trans Musicales, Mythos, StunFest ou les Tombées de la Nuit. Pour les fans de plein air et de sport, on peut évidemment aller assister à un match au stade Rennais, améliorer son handicap sur l'un des 4 golfs de la ville, batifoler dans la piscine Saint-Georges, classée monument historique ou profiter de la nature environnante en balade ou en VTT.

Vous pouvez aussi visiter le deuxième plus grand marché de France, le marché des Lices qui réunit dans le centre de Rennes près de 300 producteurs locaux. Et pour profiter de tout cela, la ville propose des transports en commun avec métro, bus et 200 vélos répartis à travers la ville.

RENNES

#Capitale de la Bretagne

Capitale de la Bretagne, Rennes bénéficie d'un climat tempéré. De plus, la métropole n'est qu'à 1h25 de Paris grâce à la LGV construite en 2017 et dispose d'un aéroport pour s'envoler vers 300 destinations en France et à l'internationale. En somme, partir vivre à Rennes n'aura jamais été aussi facile.

Pour profiter pleinement de votre temps libre, la ville est à seulement 45 minutes en voiture de l'air revigorant de la Manche, à une heure de la superbe ville de Saint-Malo. Le week-end, vous pouvez explorer les îles du Golfe du Morbihan à 1 heure de la ville ou partir à la recherche du roi Arthur dans la fameuse forêt de Brocéliande à seulement 45km. Qui dit mieux ?



1^{re} Ville

française sur la diversité
des formations



1^{re} Ville Française

pour la qualité de vie en 2020*



Labelisée

« Capitale French Tech ».



2^e ville

étudiante de France*



L'EMPLOI À RENNES

#Ultra dynamique

La ville natale de Chateaubriand ne veut pas se contenter d'être agréable. Elle a entamé depuis plusieurs années une stratégie de développement des secteurs de pointe comme la cybersécurité, l'internet du futur, les réseaux mobiles, l'imagerie 3D et la réalité virtuelle. Une stratégie payante puisque Rennes est capitale de la French Tech depuis 2019 : on recense 3 000 entreprises et 24 000 salariés occupant ainsi le 3ème rang national pour la densité d'emplois à Rennes dans le secteur du numérique.

Mais parler d'emploi à Rennes, ce n'est pas que la Tech. C'est aussi une ville qui offre de nombreuses opportunités professionnelles dans de multiples secteurs tels que les services aux entreprises, les transports et logistiques, le commerce ou la construction. Un dynamisme qui lui permet d'avoir un taux de chômage de 5.9% au troisième trimestre 2021, en dessous de la moyenne nationale et

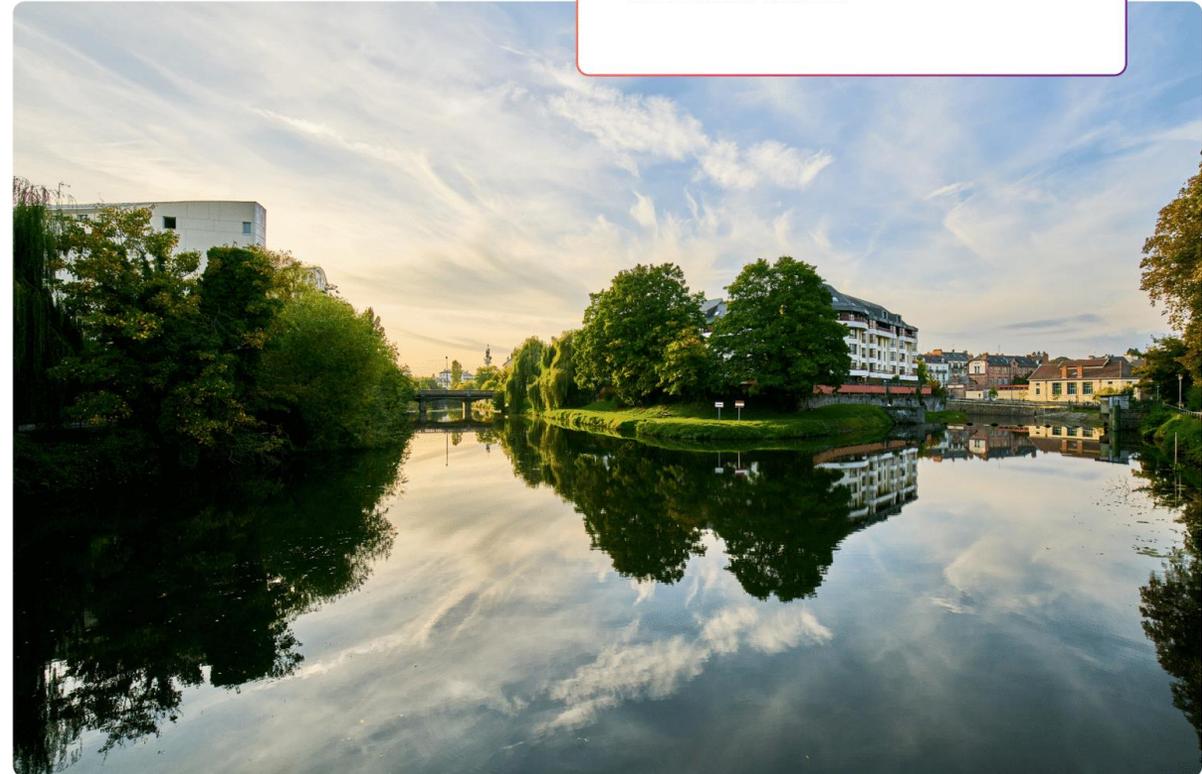
de recenser la construction de 279 000m2 de locaux professionnels en 2018. Ne sont pas délaissées pour autant les filières historiques comme l'agroalimentaire, acteur de poids dans la région avec 140 entreprises installées et 40 000 emplois à Rennes. Avec ses 27 000 salariés, la santé et le médical est aussi un domaine où la métropole excelle par le biais de son Centre Hospitalier Universitaire et de l'innovation avec Biotech Santé Bretagne et des startups dans l'e-santé ou la nutrition. Résultat Rennes est le 2ème pôle de recherche publique en e-santé et 4ème pôle d'innovation en e-santé de France.

RENNES

une ville #green

La ville continue à cumuler les récompenses cette fois pour son engagement dans le développement durable, la lutte contre la pollution et la qualité de l'air. Éluée capitale de la biodiversité en 2016, elle mise sur l'éco-industrie via les réseaux électriques intelligents, l'eau, la méthanisation, les éco-matériaux et des systèmes de transports intelligents.

Rennes peut se vanter de posséder 42% d'espaces naturels au cœur de l'agglomération dont le parc des Gayeulles, le parc du Thabor et le Parc de Maurepas grâce à ses 30 hectares de nature et de loisirs au cœur de la ville.





#LE MOT

de l'architecte

Cette résidence est située entre le parc des Gayeulles coté nord, et le pôle universitaire Rennes-Beaulieu au sud.

Pour rendre lisible cette liaison inter-quartiers, le projet a choisi la thématique de la Nef, grand volume droit déployé sur presque toute la longueur du site.

L'avenue du Gallet est ponctuée de diverses maisons individuelles, avec des toitures à pentes.

Le projet développe ainsi deux nefs parallèles, aux pignons étroits, similaires à ceux des maisons environnantes.

Ces formes simples déclinent ensuite des couleurs distinctes (nef grise/ nef blanche) et des matériaux élégants (aspect briquettes).

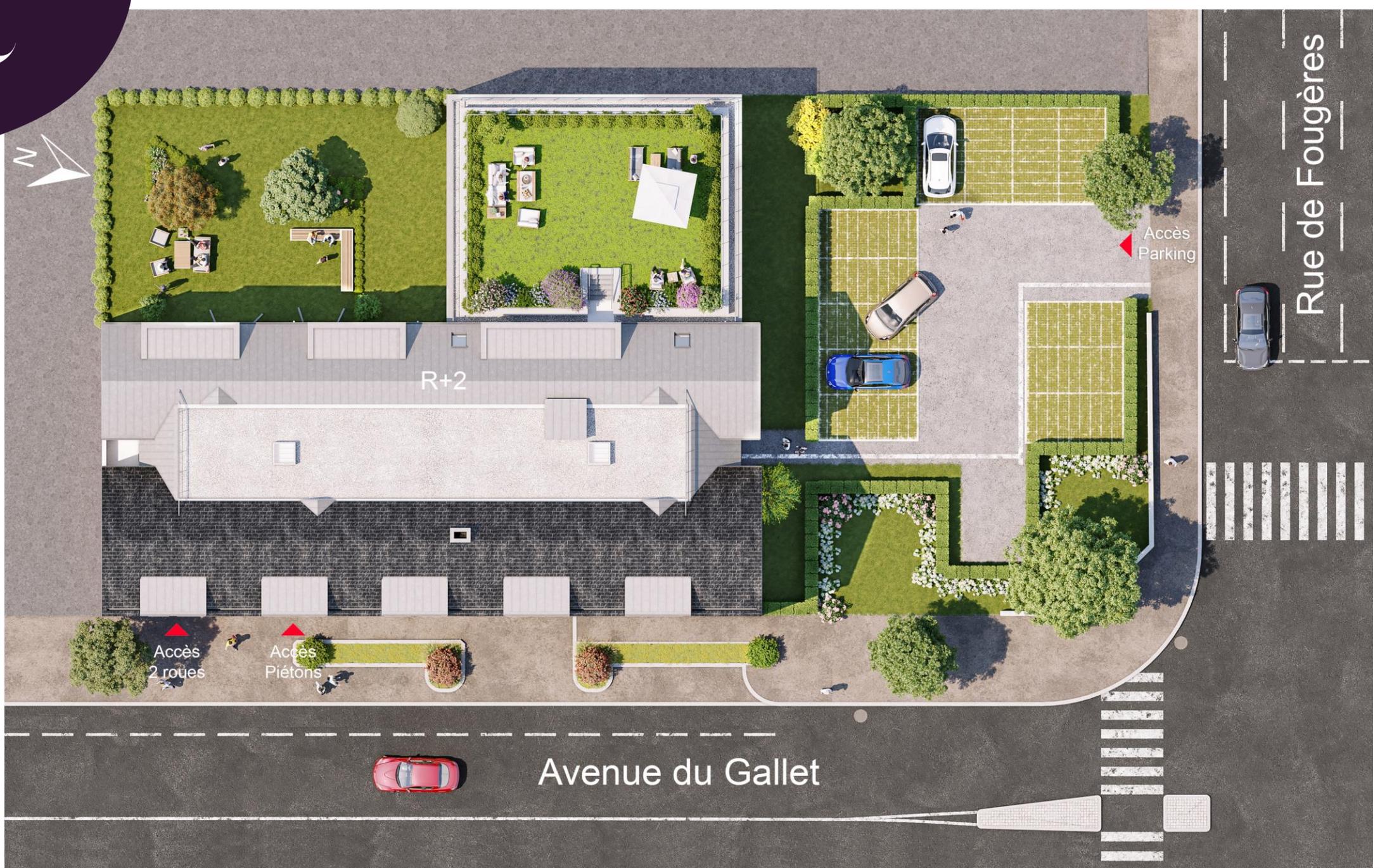
La morphologie iconique de la maison est revisitée pour accueillir les étudiants de demain.

Philippe Terrasson
Architecte DPLG - Bakelite Agence d'Architecture



Scannez-moi pour
en découvrir plus !





Accès
2 roues

Accès
Piétons

R+2

Accès
Parking

Avenue du Gallet

Rue de Fougères



Perspective extérieure



PRESTATIONS et services

-  Espace de co-working
-  Laverie commune
-  Local vélo sécurisé
-  Cuisine commune
-  Wifi commun
-  Jardin commun
-  Terrasse végétalisée commune
-  Salle de fitness

Perspective extérieure



#PRESTATIONS des logements

Les logements proposent des volumes à la fois agréables et fonctionnels. La vue sur l'îlot central et sur le parc des Gayeulles permettent de prolonger les appartements garantissant une qualité de vie.

Les logements sont conçus comme un espace de vie où chaque résident travaille et se détend dans un cadre agréable.



Chauffage électrique individuel avec thermostat



Volets roulants électrique



Revêtement de sol souple en PVC



Kitchenette équipée



Placards aménagés de type Kendoors, coulissantes ou ouvrantes à la française (selon plans)



Interphone avec digicode



Sèches serviettes dans les salles d'eau

Revêtement de sol souple en PVC

REALITES vous propose un modèle de cuisine déclinable en plusieurs coloris, pour les logements studio.

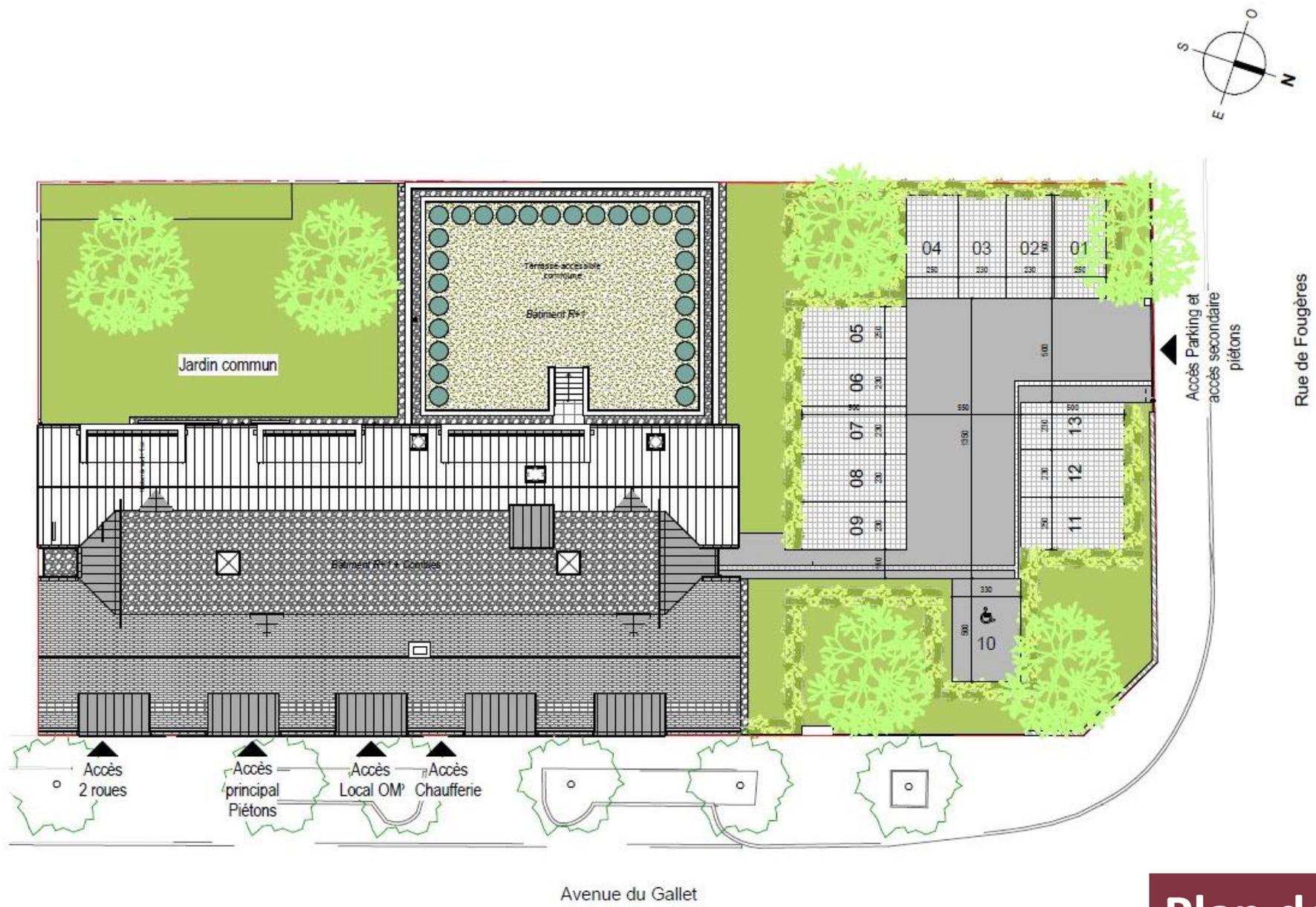
Équipées et fonctionnelles, ces kitchenettes se composent meuble bas de 60 cm de profondeur sous évier et meuble haut de 45 cm de profondeur avec une niche micro-ondes (appareil non fourni) et placard supérieur; un évier inox 1 cuve avec égouttoir, une plaque vitrocéramique 2 feux, un réfrigérateur avec un bac de congélation sous le plan de travail.

* ou équivalent au choix dans la gamme des prestations REALITES

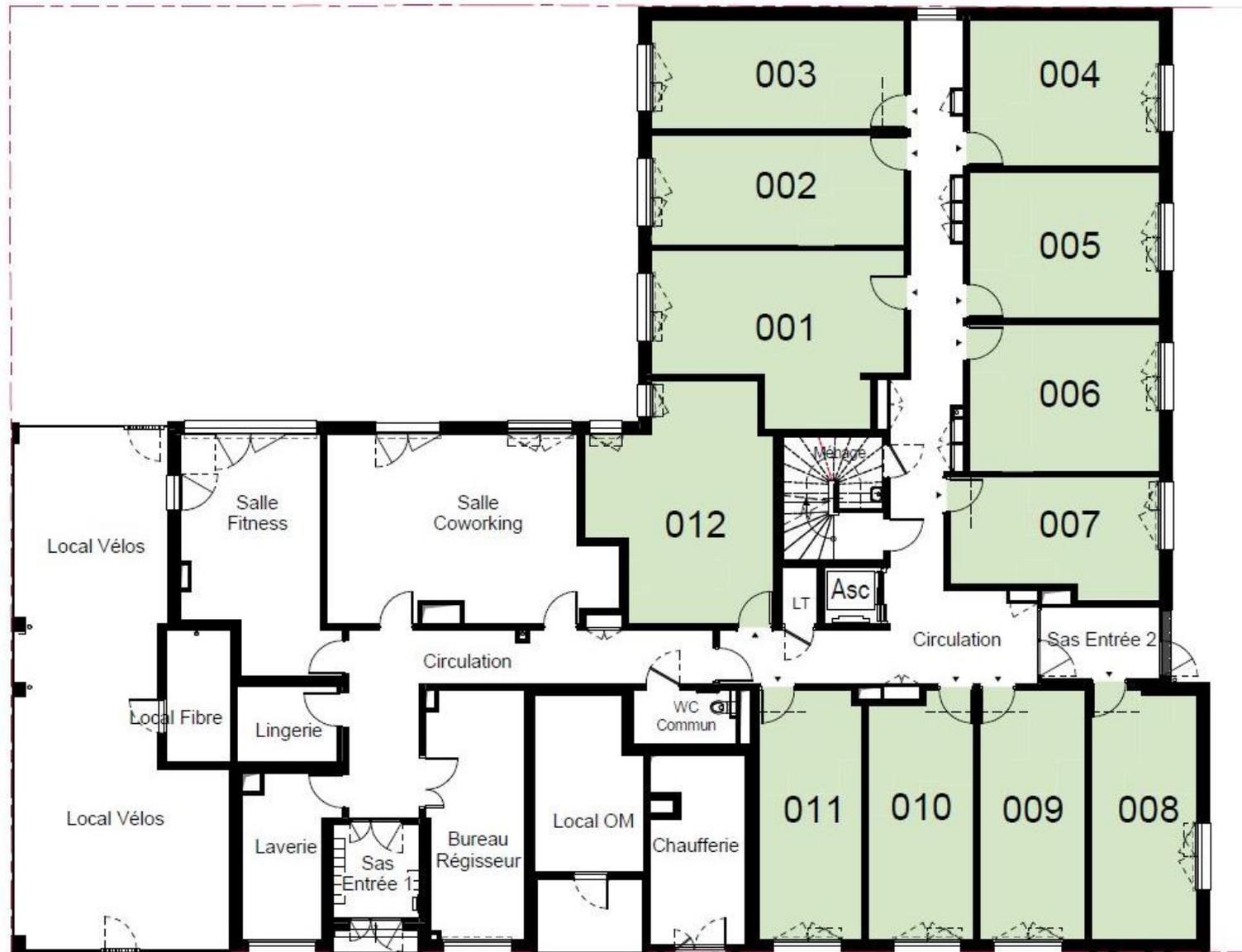


03

LES PLANS



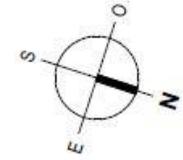
Plan de masse



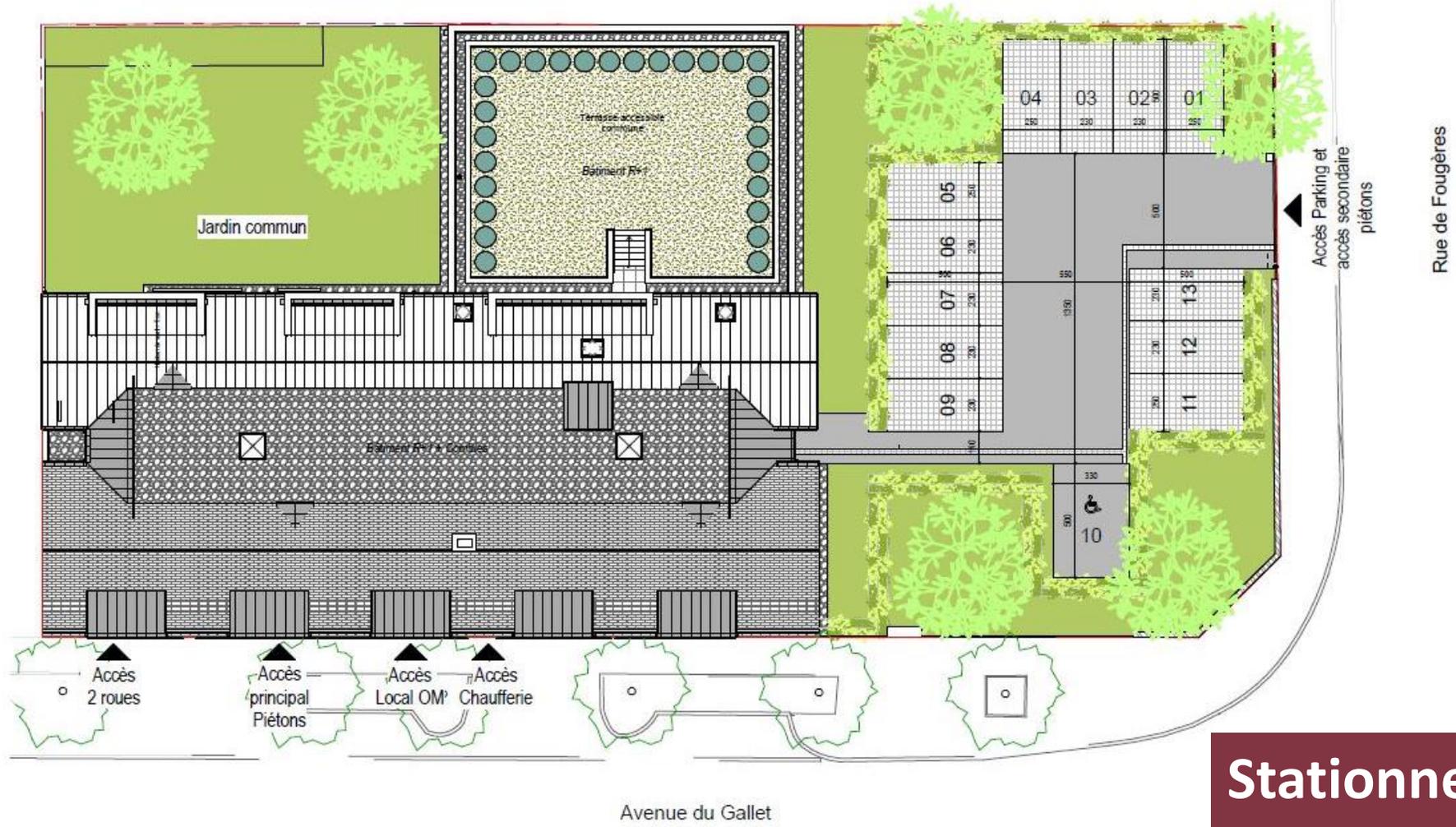
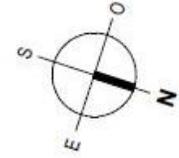
Plan RDC



Plan R+1



Plan R+2



Stationnements extérieurs



04

**SYNTHESE DE
L'OPERATION**



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SCCV	FOUGERES
MAÎTRISE D'OUVRAGE	RMO
LIVRAISON	3eme Trimestre 2024
CERTIFICATION	Pas de certification
ARCHITECTE	BAKELITE
NOTAIRES	Maître Matar CHARPENTIER
SYNDIC	LUGO GESTION
ZONE FISCALE	Sans objet

La résidence étudiante intime de de 50 logements dont 8 en dation fait partie d'un ensemble bâti de 2 niveaux.

Le bâtiment de la résidence en forme de double nef est implanté au Sud de la parcelle et donne sur un jardin privatif et récréatif.

La morphologie iconique de la maison revisitée pour accueillir les étudiants de demain.



LOTS : TYPOLOGIE ET RÉPARTITION

Nombre de logements

42

Nombre d'étages

Collectif : 2

Nombre de stationnements

13

Typologie	Nombre	Prix M ²
T1 de 21,04 m ²	42	5921 € m ² HT /Hors Mobilier

Prix Médian : 127 500€ HT Mobilier Inclus



PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire

25 juin 2021



Obtention permis
de construire
22 décembre 2021

Purge du permis
de construire

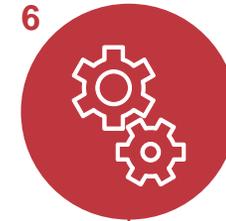
22/03/2022



Lancement
commercial
25-05-2022

Garantie financière
d'achèvement

15 septembre 2022



Actabilité



Début
des travaux
30 septembre 2022



Livraison

3eme Trimestre 2024



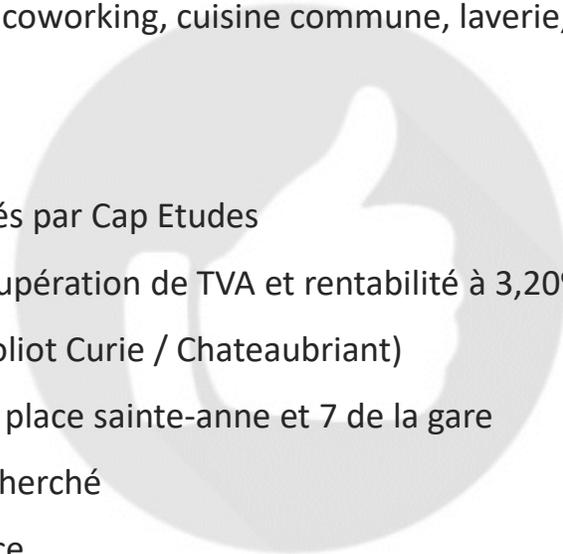
05

VIVRE OU INVESTIR A RENNES



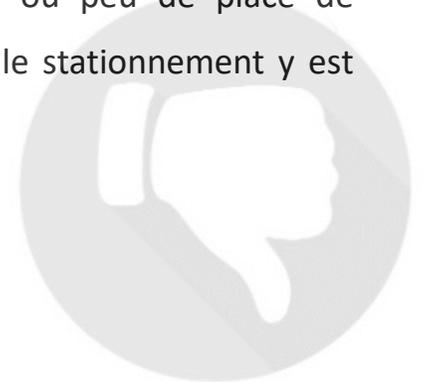
POINTS FORTS

- Programme à l'architecture soignée et moderne
- Demande locative très soutenue
- Un environnement remarquable et conservé en ilot naturel
- Accès sécurisé à la résidence
- Régisseur partagé, salle de coworking, cuisine commune, laverie, ect
- T1 meubles
- Bail ferme de 9 ans
- Logements meublés et gérés par Cap Etudes
- Optimisation grâce à la récupération de TVA et rentabilité à 3,20%
- A deux pas du métro LB (Joliot Curie / Chateaubriant)
- A 4 stations de métro de la place sainte-anne et 7 de la gare
- Un environnement très recherché
- Accès sécurisé à la résidence



POINT DE VIGILANCE

- ❖ Programme ne disposant pas ou peu de place de stationnements, (13) toutefois le stationnement y est aisé.





Learn from the best to ensure success
Reasons we will be successful

BUSINESS

Issue 764
Monday, Jun 14, 2016
#Citydailynews



Economy of the European Union

Branding is defined as the process of coming up or making a unique name or design for a certain product. Having a good brand strategy allows you to have a competitive advantage in gaining a large share in your market compared to your competitors and tells your customers why they should buy your products and services.

Are you innovative or are you the experienced type? Or do you offer a high-cost, high-quality product or a low-cost, high-value product? In any case, you should build your brand around your core values and your unique selling proposition. This will help you stand out from the crowd and attract the right customers to your business.

06

TAXES ET IMPOTS





LES TAXES



Taxe d'habitation
11,23%



Taxe foncière sur les propriétés non bâties
12,54%



Taxe foncière sur les propriétés bâties
31,49%

Comment est calculée la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes essentiellement.

Pour les propriétés bâties, La "valeur locative cadastrale" représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. On retire ensuite 50% de charges fictives de ce montant, pour retenir le loyer net de charges. Et c'est sur cette valeur locative théorique, qu'on applique un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales : les communes essentiellement.



FRAIS DE NOTAIRE

Prix ou valeurs exprimés	Provision	%	Emol.	Trésor	Débours
100 000	2 400	2,40	1 180	940	280
110 000	2 510	2,28	1 220	1 010	280
120 000	2 620	2,18	1 260	1 080	280
130 000	2 740	2,11	1 300	1 160	280
140 000	2 860	2,04	1 340	1 240	280
150 000	2 980	1,99	1 380	1 320	280
100 000	2 400	2,40	1 180	940	280
110 000	2 510	2,28	1 220	1 010	280
120 000	2 620	2,18	1 260	1 080	280

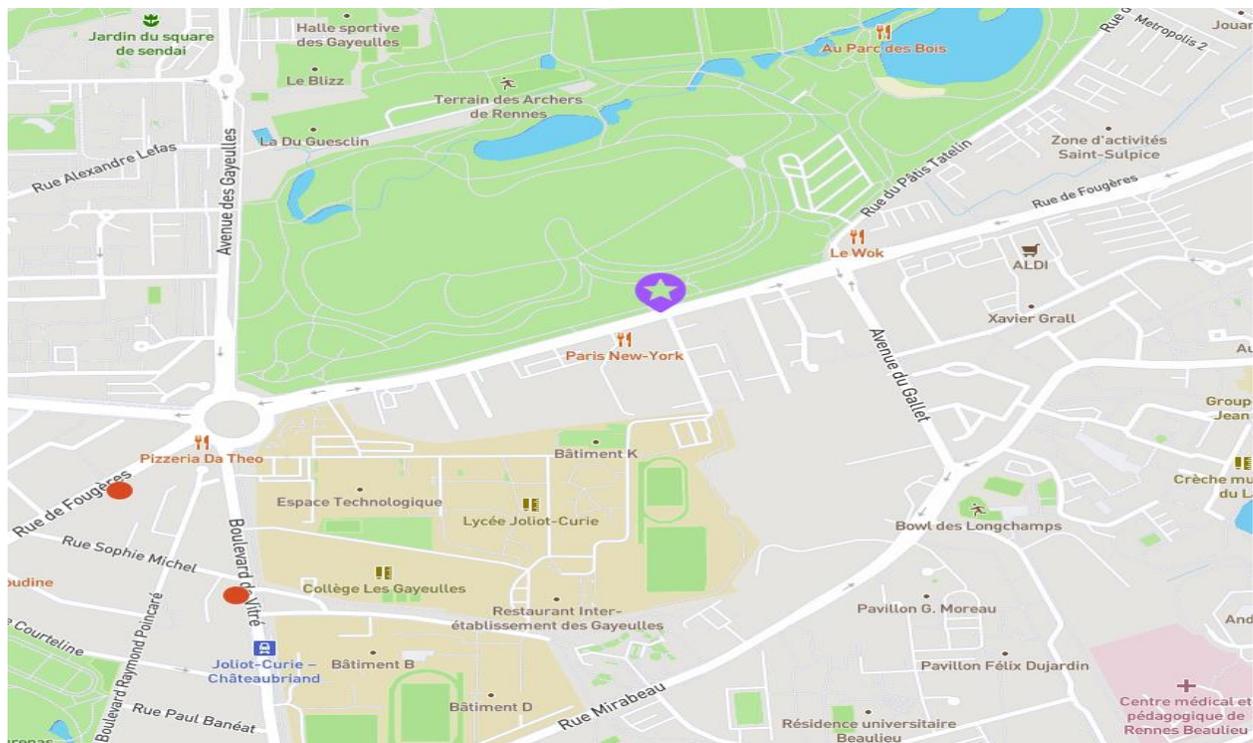


07

ETUDE DE MARCHE



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF



Programme A

Nom du programme : MOSTRA

Nom du promoteur : BATI- ARMOR

Adresse : Bd de vitré

SI : 43 lots

Prix au m² : 6940€ m²

Programme B

Nom du programme : YADORI

Nom du promoteur : BATI-ARMOR

Adresse : rue de fougères

SI : 28

Prix au m² : 6190€ m²



08

**FISCALITÉ ET
DISPOSITIF
D'ACCESSION**



Investir dans une résidence étudiante

un investissement pérenne et sociétal

Qu'est-ce qu'une résidence étudiante (capétudes) ?

Les résidences étudiantes ont été créées pour développer une offre locative adaptée à un public étudiant. Il s'agit d'ensembles immobiliers comprenant 80 à 120 logements en moyenne, majoritairement des studios. La réglementation impose que 70 % des locataires soient inscrits dans le supérieur entre le 1er octobre et le 31 décembre.

Les appartements sont entièrement meublés et équipés ; un régisseur habitant sur place entretient et gère la résidence. Enfin, un large choix de services est proposé aux étudiants : salle de sport, laverie automatique, connexion internet, etc.



Un acteur majeur dans le monde de la résidence étudiante para-hôtelière avec services

(capétudes) apporte des solutions concrètes aux besoins des étudiants, stagiaires et jeunes salariés qui quittent leur environnement familial pour découvrir une ville et son milieu étudiant. Les résidences sont conçues comme un espace de vie où chaque étudiant travaille et se détend dans un cadre agréable.

L'offre est composée de la location d'un appartement couplé à un ensemble de services proposés à tous et des services para-hôtelières optionnels de qualité adaptés aux modes de vie de chaque résident.

Des emplacements de premier choix

Les résidences (capétudes) sont positionnées sur des marchés locatifs porteurs, au cœur des villes universitaires et à proximité immédiate des lieux d'études, des commerces et des transports en commun. L'environnement privilégié des résidences offre la possibilité aux étudiants en quête d'indépendance et de convivialité de réussir leurs études et leur entrée dans la vie active.

La philosophie des résidences services (capétudes) s'appuie sur des principes forts :

- être gestionnaire et exploitant
- sélectionner des emplacements de premier choix
- se positionner sur des marchés locatifs porteurs
- garantir des revenus locatifs 12 mois sur 12 par bail commercial
- assurer une gestion locative intégrée sans risque
- assurer avec rigueur l'entretien et la pérennité des biens immobiliers.

Ces principes fondateurs garantissent un investissement réussi dans la durée, avec une vraie valorisation du patrimoine. Tous ces éléments contribuent au succès de ce type d'hébergement.



Quels sont les avantages du statut de LMNP ?



Confort de gestion

Vous n'avez pas à vous soucier de la gestion ni de l'entretien courant de votre investissement. Les dépenses de services auprès des occupants ne sont pas à votre charge.



Loyers garantis

Vos loyers sont garantis contractuellement par le bail commercial et versés trimestriellement, que le logement soit occupé ou non.



Récupération de la TVA

Vous investissez dans une résidence entrant dans le champ d'application de l'article 261 D-4° du CGI vous permettant de récupérer ou ne pas avancer la TVA sur votre acquisition.



Forte rentabilité

Vous bénéficiez d'une rentabilité locative performante et revalorisée chaque année en fonction de l'indice publié par l'INSEE.

Un revenu complémentaire net d'impôts

20% de déduction de TVA

Amortissement de 100% du mobilier

Amortissement immobilier (sur 85 % de l'immobilier hors taxes hors quote-part terrain)

Revenus locatifs non-imposables au titre de l'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux pendant plus de 20 ans.

Investir en LMNP

Un investissement sécurisant, rentable et d'avenir

Qu'est-ce que le LMNP en résidence étudiante ?

Le terme de LMNP signifie Loueur en Meublé Non Professionnel.

La location en meublé est un statut qui permet de bénéficier d'un régime fiscal attractif. Elle consiste à louer des locaux meublés (chambres ou appartements), entièrement équipés (lit, cuisine équipée, mobilier de rangement, table et chaises, accessoires et ustensiles divers...).

Le propriétaire loue son appartement meublé directement à l'exploitant de la résidence. Ce gestionnaire assume donc le risque locatif en portant seul la responsabilité du taux d'occupation de la résidence.

L'acheteur s'engage alors à louer son bien pendant une période allant de 9 à 12 ans renouvelables par le biais d'un contrat ferme appelé bail commercial.



09

**LES SERVICES
REALITES**

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES CONTRATS DE RÉSERVATION

1 Télécharger depuis l'extranet le contrat de réservation type (annexes le cas échéant)



2 Le compléter depuis le logiciel PDF de votre choix.

3 Nous adresser le contrat prérempli accompagné des pièces d'identité clients et des adresses mails des clients (une adresse par client).



4 Le service Administration des Ventes procédera à l'envoi du contrat au client, par DOCUSIGN (vous serez en copie) il faudra également préciser la date et heure d'envoi souhaitées.



5 Nous ne manquerons pas de vous **alerter des contrats** que les clients pourraient ne pas avoir signé dans les 48h de l'envoi par mail. Le partenaire recevra une copie à l'issue de la signature de toutes les parties.



RESPONSABLES PARTENARIATS REALITES



David BOURNEIX
Responsable Partenariats
Pays de Loire

d.bourneix@realites.com
07.57.51.00.22



Lila LAGORCE
Responsable Partenariats
Nouvelle Aquitaine

l.lagorce@realites.com
07.77.08.02.56



Élodie BENOIST
Responsable Partenariats
Centre-Loire

e.benoist@realites.com
06.46.05.53.91



Magali NOËL
Responsable Partenariats
Bretagne

m.noel@realites.com
06.24.56.85.87



Romain LEMARCHAND
Responsable Partenariats
Île de France

r.lemarchand@realites.com
06.22.00.96.34