



Carrousel

SAINT-MALO

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 milliards d'euros en 2018, soit 4% de la richesse produite en France
- Taux de chômage faible : 6,7% fin 2019
- 5,05% de part d'emploi de l'économie maritime en 2020
- 914 014 familles et couples en 2017
- 9 Aéroports (Brest, Quimper, Lorient, Dinard, Rennes, Vannes, Saint-Brieuc, Lorient, 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)
- 10,8% de taux de natalité
- 27 093 : revenu fiscal moyen en euros en 2017
- 86,3% de résidences principales en 2016
- 454 538 emplois en 2016
- 6,2% de taux de chômage en 2019
- 71 754 étudiants de le supérieur
- 25 910 salariés en 2020
- Trafic des aéroports : 2019
 - Rennes : 851 976 passagers
 - Dinard : 95 814 passagers
- 9 904 logements commencés en 2019 :
 - 6 105 logements collectifs
 - 3 799 logements individuels
- 1 port, 2 aéroports, 1 Aérodrome, 1 autoroute, 7 nationales





SAINT-MALO



4 072
Entreprises



31 270
Résidences



482
Emplois



46 466
Habitants



1 401
Personnes scolarisées



1 016
Associations



SAINT-MALO

TOP 10 des destinations touristiques Françaises

- **11 plages** sur 8 kilomètres, dont la plage du Sillon élue plus belle plage de France (palmarès des prix *Travellers Choice 2018*)
- Proximité du Mont Saint Michel, Dinard, Cancale, et point de départ vers les îles anglo-normandes
- Meilleur taux d'occupation du département pour les hôtels de St Malo (75%)
- **5ème port d'escale** de la façade Manche et **1er port d'escale de Bretagne** (37 escales) => plus d'un million de passagers / an
- Aquarium de St-Malo: site le plus visité d'Ille et Vilaine (360 000 visiteurs par an et des événements médiatiques (La Route du Rhum: 1 300 000 visiteurs, Etonnants Voyageurs: 63 000 visiteurs, Quai des Bulles: 38 000 visiteurs, Route du Rock: 15 000 visiteurs)

Un Pôle économique attractif

Principaux secteurs: filière numérique, valorisation des ressources marines, plasturgie, tourisme

3^{ème} port de commerce breton après Brest et Lorient

Le **barrage de la Rance**, usine marémotrice EDF d'une puissance de 240 MW fournissant 90% de l'électricité produite en Bretagne, site industriel le plus visité de France

Grands projets (Saint-Malo 2030): Aquamalo (centre aqualudique), musée d'histoire maritime, nouveau campus, nouveaux transports, création de liaisons vertes, nouveaux logements, renouvellement centre ville...

Musées :

- Musée d'histoire de la ville
- Musée Jacques Quartier
- Musée des Terres-Neuves
- Demeure de Corsaire
- Malouinière de la Chipaudière

Balades et randonnées :

- GR34
- Le tour des remparts
- Le grand Bé et petit Bé
- Le petit train



LES DESSERTES DU TERRITOIRE



au départ de

SAINT-MALO

A **57 minutes** de Rennes
A **58 minutes** du Mont Saint-Michel
A **2h15** de Nantes
A **1h12** de Saint-Brieuc



au départ de

SAINT-MALO

A **47 minutes** de Rennes
A **2h40** de Paris (6 trains par jour)



au départ de

SAINT-MALO

A **1h05** de Paris



au départ de

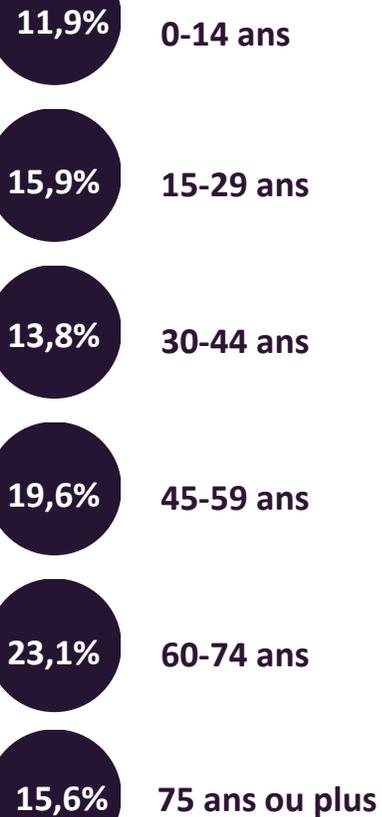
SAINT-MALO

Ligne **Saint-Malo à Portsmouth** (Angleterre)
Durée moyenne de la traversée : **10h45**
Généralement **6 départs par semaine**

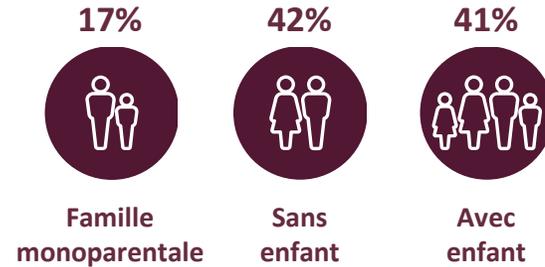


LES MALOUINS

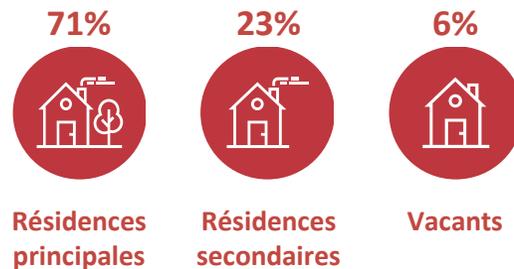
POPULATION



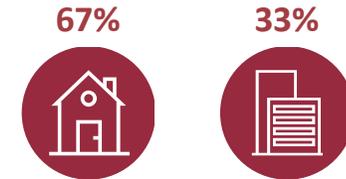
COMPOSITION



CATÉGORIES DE LOGEMENTS

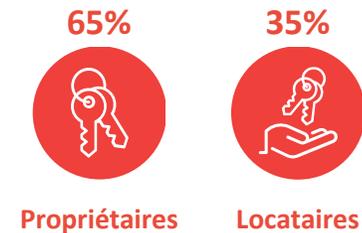


LOGEMENTS



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 Saint-Malo

- 20 écoles maternelles
- 19 écoles primaires
- 7 collèges
- 6 lycées

Enseignement supérieur :

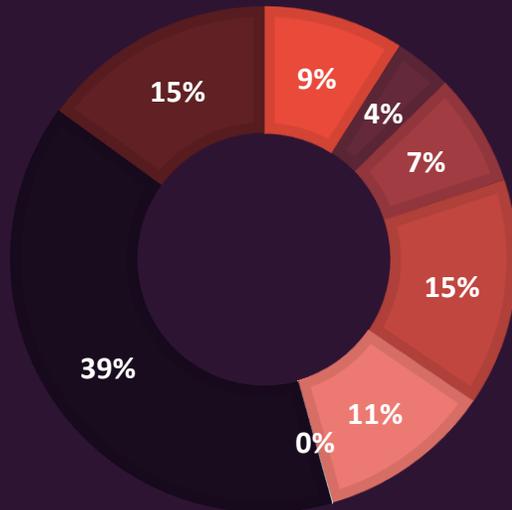
- Design
- Maritime
- Soins infirmiers et aide-soignante
- Faculté des métiers
- Commerce international
- Tourisme



CSP ET REVENUS MOYENS À SAINT-MALO

Catégories socio-professionnelles

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



Revenus détaillés des ménages à Saint-Malo



célibataire
1599€ /mois



Couple sans enfant
3081€ /mois



Famille monoparentale
2079€ /mois



Couple avec 1 enfant
3418€ /mois



couple avec 3 enfants
4178€ /mois



couple avec 2 enfants
3891€ /mois



02

SITUATION ET ENVIRONNEMENT





LA CASERNE LORETTE, UN SITE HISTORIQUE

Le site de la Caserne de Lorette, d'une superficie de 6.8 Ha, est localisé entre le Domaine de la Briantais (à l'Ouest) et le quartier de la Madeleine (à l'Est), respectivement matérialisés par un parc paysager bordant l'estuaire de la Rance et une large zone d'activités et de commerces. Voici les grandes dates de l'histoire qui ont marqué la transformation de ce site malouin historique :

1933

La décision est prise d'installer un peloton à cheval de Garde républicaine mobile, à St Servan. La construction de la caserne se déroulera sur trois ans.

1934

Les premiers travaux débutent. Des rails sont installés pour acheminer les matériaux sur le chantier.

Fin 1935-début 1936

Première installation des gardes.

Seconde Guerre mondiale

La caserne Lorette accueille des civils et des militaires en transit pour le front durant la mobilisation générale. Puis, le site est occupé par les troupes allemandes.

9 août 1944

Libération de la caserne par les Alliés.

Mai 1945

Le site, quasiment inoccupé, devient un centre d'instruction.

Juillet 1945

Le 3^e escadron de la 3^e légion de la Garde républicaine s'installe dans la caserne, avec l'état-major du 1^{er} groupe.



Juillet 1967

L'escadron change d'appellation et l'état-major du groupement intègre Lorette. L'unité devient l'escadron 12/3 de gendarmerie mobile en 1991, et est dissoute en 2010.

2010

L'État désaffecte la caserne de sa fonction d'hébergement d'une compagnie de gendarmerie et la ville met les terrains à disposition des forces de l'ordre pour des entraînements.

2017

Propriété de l'État, le site est acheté par l'Établissement public foncier de Bretagne dans le cadre d'une convention signée avec la ville de St-Malo. L'objectif de cette acquisition est la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le site.





L'ÉCOQUARTIER LORETTE, UN NOUVEAU LIEU DE VIE

À quelques pas de St-Malo intra-muros et des commerces, l'ancienne caserne militaire s'ouvre sur l'extérieur et se transforme en véritable cité jardin.

Un projet d'écoquartier qui vient offrir une réponse locale aux enjeux de préservation de l'environnement, notamment en ce qui concerne les économies d'énergie et la protection de la biodiversité. Il s'inscrit dans la dynamique déjà engagée par la ville en matière de performance énergétique avec, entre autres, la mise en place d'un Smart grid (un réseau électrique intelligent qui intègre l'utilisation des énergies renouvelables et le pilotage de la demande électrique) et des constructions BEPOS.

Le patrimoine identitaire du site sera conservé et valorisé avec notamment un nouvel usage pour le mess qui offrira des services de proximité et avec la réutilisation des matériaux comme les pierres qui, après démolition, seront concassées et serviront de matériaux pour les nouvelles routes.

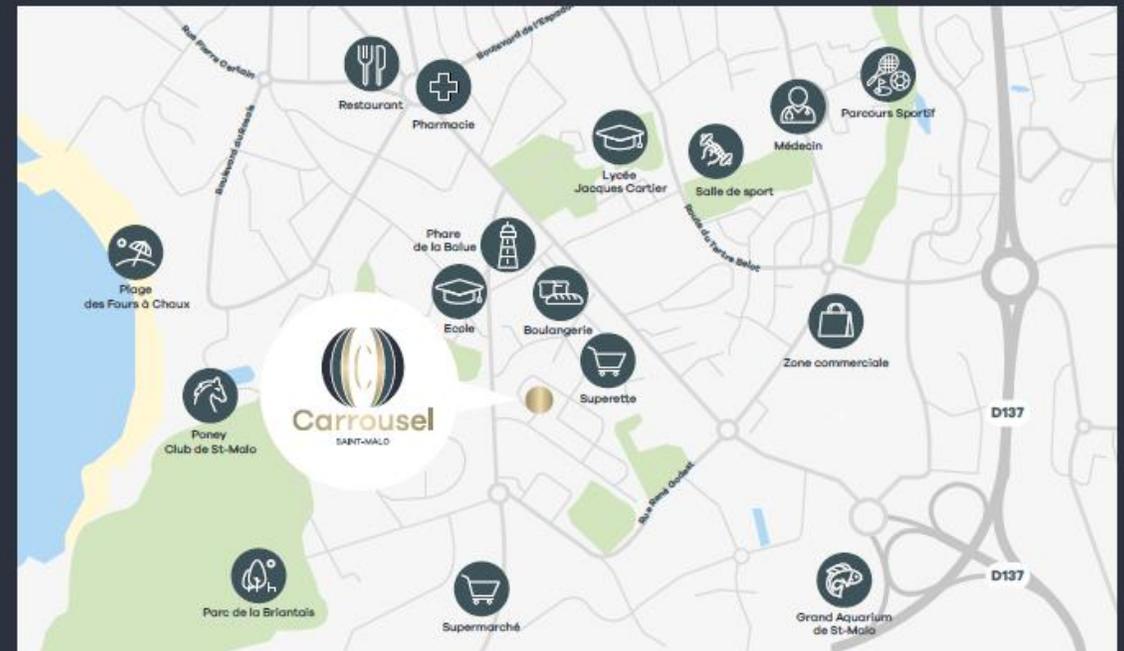
L'écoquartier se composera de trois ambiances distinctes : la place d'armes, la cité-jardin et le bocage citadin. Cette organisation servira de clef de voûte au projet d'aménagement pour définir l'espace public du quartier, mais également l'organisation des logements.

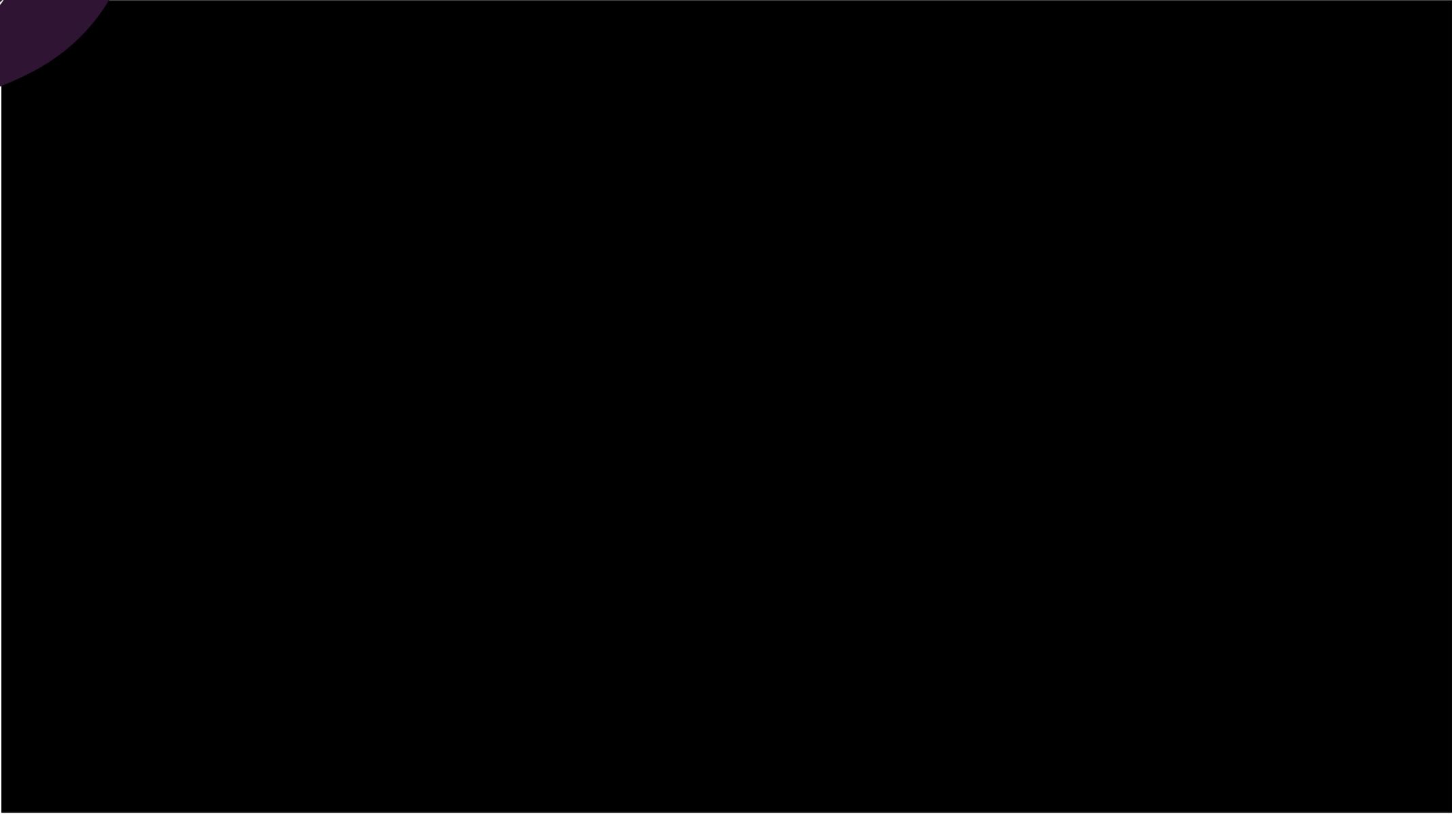
Des connexions douces seront favorisées au sein du quartier, comme vers le reste de la ville. Jeux pour enfants, vergers, placettes, jardins partagés viendront animer ce nouveau lieu de vie.



UNE SITUATION IDÉALE ENTRE MER ET CITÉ CORSAIRE

- Intra Muros - 10 min
- Zone Commerciale - 3 min
- Port de plaisance - 8 min
- Gare - 9 min
- Aéroport Dinard - 12 min
- Plage - 12 min







LE MOT DE L'ARCHITECTE

La dimension résidentielle voir domestique du logement est ici explorée à travers la diversité des modes d'habiter allant de la maison groupée aux logements collectifs.

Le cœur d'îlot, traversé par un réseau de venelles piétonnes et généreusement paysagées, favorise la desserte individualisée des logements en déclinant une diversité de liens, du plus collectif (accès au Hall de l'immeuble) au plus confidentiel (portillon d'accès au jardin). Cette recherche de singularité façonne un projet de grande qualité environnementale et sociale : chaque logement est un lieu de vie indépendant et préservé, le cœur d'îlot est le lieu de la rencontre, du voisinage dans un cadre apaisé.

Une cohérence architecturale est recherchée à travers une expression vertueuse de la construction. Le bardage bois, la structure bois, la végétalisation de l'îlot sont empreintes d'une approche environnementale de l'aménagement.

L'intégration du projet dans le quartier s'exprime par l'omniprésence des silhouettes de toiture. Elles résonnent avec la conservation de la volumétrie existante du Manège, témoin de ce lieu historique et patrimonial.

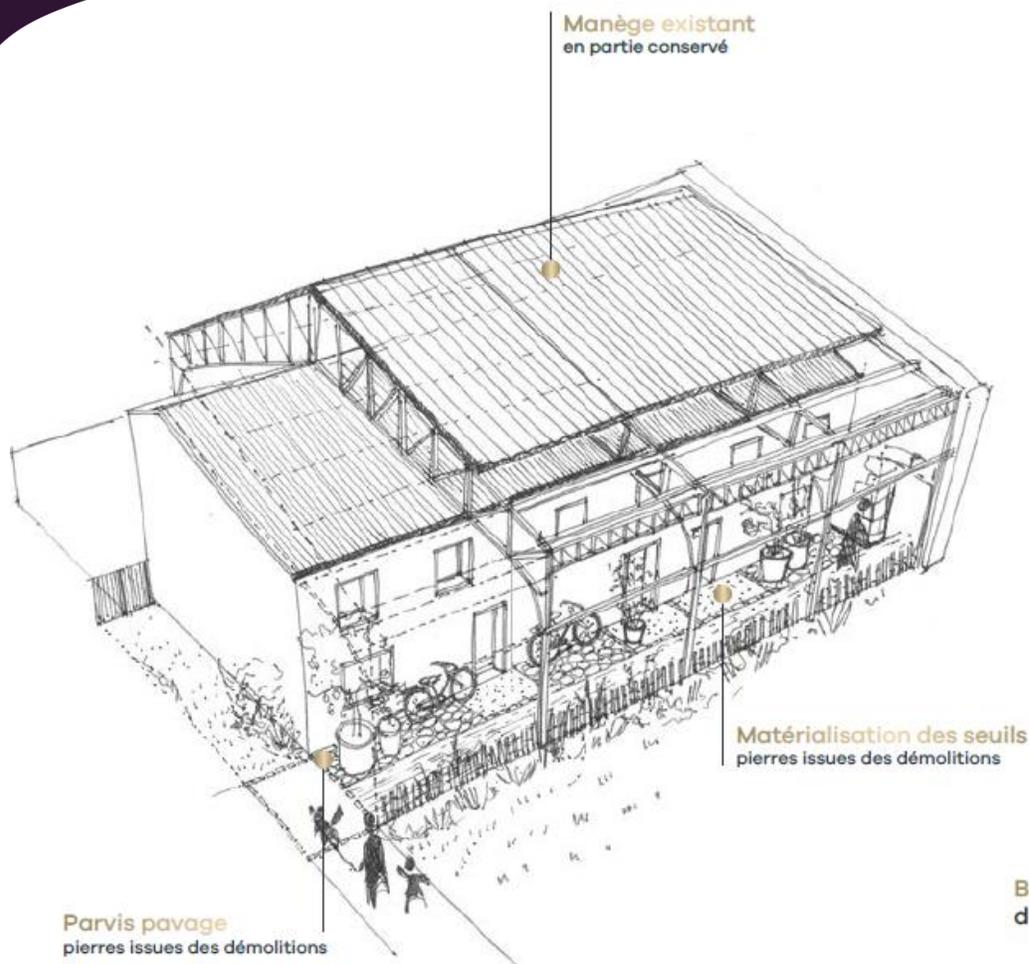
François Lannou
MILLE Architectes



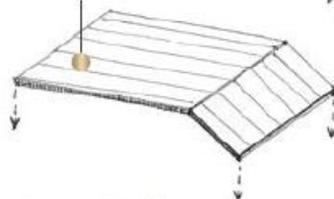




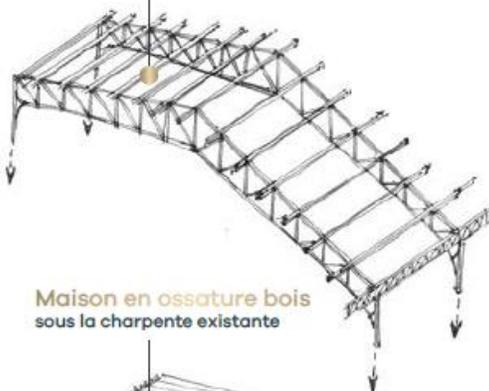




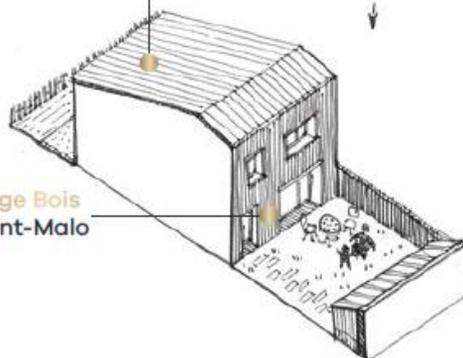
Toiture conservée en claire-voie bois



Structure métallique conservée



Maison en ossature bois sous la charpente existante



Bardage Bois de Saint-Malo

UNE RÉSIDENCE ÉCO RESPONSABLE MIXANT MATÉRIAUX ANCIENS ET BIOSOURCÉS

CARROUSEL est un projet malouin unique mixant dans sa conception, la réutilisation des pierres et de la charpente métallique du manège existant avec des matériaux biosourcés pour la partie neuve.



Isolation biosourcée :

L'ensemble des isolants sont biosourcés et de fabrication exclusivement française. L'utilisation de la fibre de bois en isolation extérieure et de la ouate de cellulose en isolation intérieure garantie une empreinte carbone très faible et des niveaux de performance énergétique BEPOS.



Performance thermique :

L'association d'une isolation jusqu'à 280 mm d'épaisseur, des panneaux solaires et des poêles à bois, garantie une performance thermique proche du passif.



Confort :

L'utilisation d'isolants biosourcés permet de garantir un confort optimal aux futurs occupants. Le déphasage thermique de plus de 15 heures garantira une sensation de bien-être en toutes saisons.



PRESTATIONS DES MAISONS

- Portes, fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en bois
- Escalier bois
- Volets roulants électriques (suivant plans)
- Poêle à bois avec sortie en toiture et thermostat d'ambiance programmable avec commande murale
- Sol de chez TARKETT* dans les chambres
- Carrelage de chez NOVO CERAM* dans les séjours, cuisines et pièces d'eau
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)
- Douche à l'italienne ou baignoire (suivant plans)
- WC suspendus
- Placard aménagé dans l'entrée

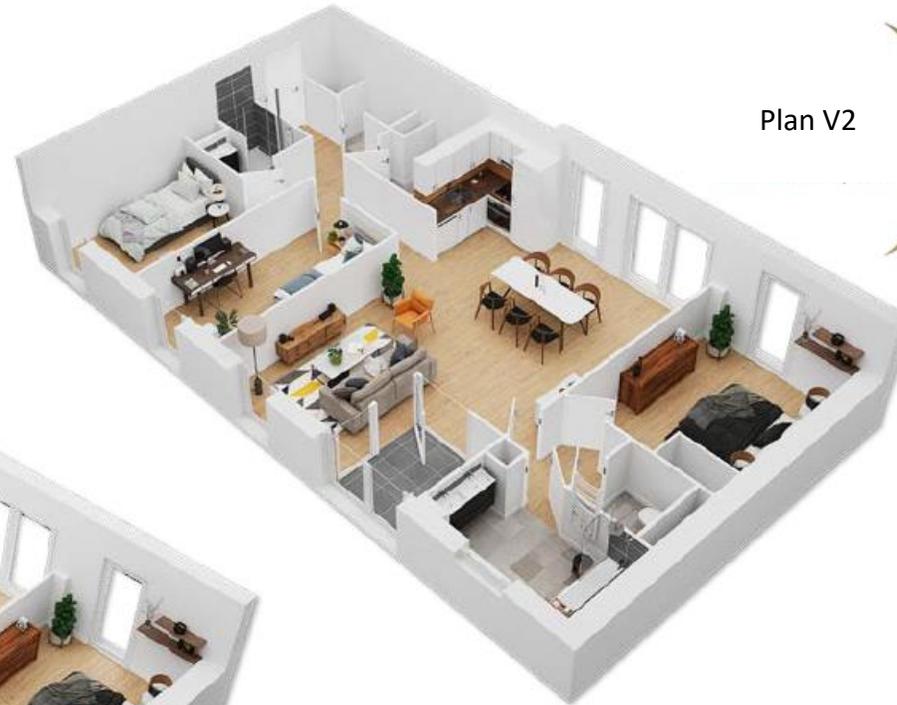


* au choix dans la gamme des prestations REALITES



DES APPARTEMENTS ÉVOLUTIFS QUI S'ADAPTENT À VOTRE MODE DE VIE

Parents de jeunes adultes ou étudiants en colocation, séniors ou travailleurs indépendants, aujourd'hui il y a mille façons de vivre mais une seule envie : se sentir bien chez soi ! En réponse aux nouveaux modes de vie urbains, la résidence CARROUSEL vous propose des logements évolutifs. Achetez votre appartement T3 aujourd'hui et transformez-le en T4 maintenant ou demain, en fonction de vos envies. Chaque logement a été étudié dès sa conception pour pouvoir évoluer au fil de vos changements de vie.



Plan V2



Plan V1

PRESTATIONS DES APPARTEMENTS

- Portes, fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en mix PVC / ALU
- Volets roulants électriques (suivant plans)
- Chauffage gaz avec thermostat d'ambiance programmable avec commande murale
- Sol de chez TARKETT* dans les séjours, cuisines et chambres
- Cuisines aménagées et équipées* dans les T2
- Carrelage de chez NOVO CERAM* dans les pièces d'eau
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)
- Douche à l'italienne ou baignoire (suivant plans)
- WC suspendus
- Placard aménagé dans l'entrée

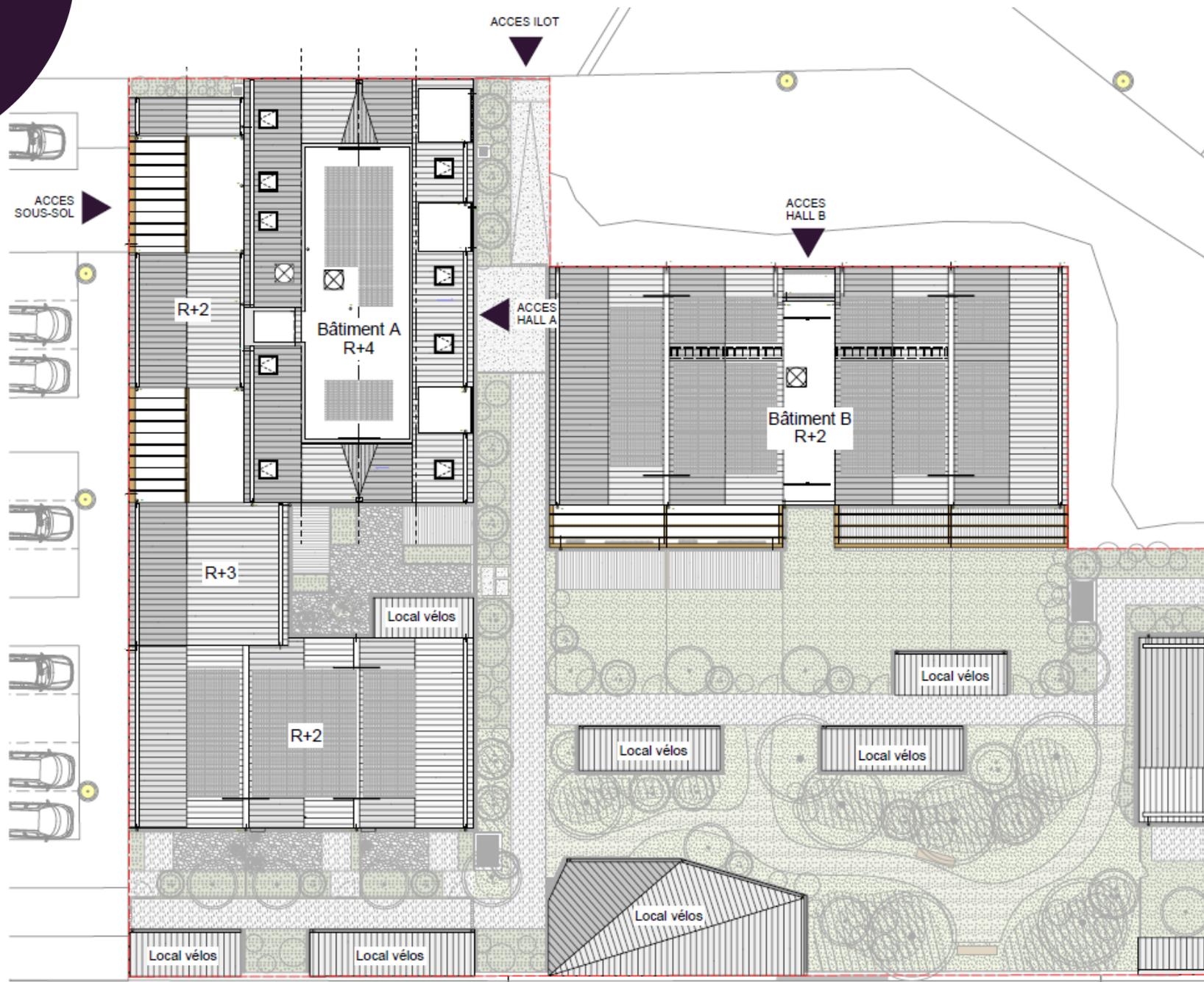
* au choix dans la gamme des prestations REALITES



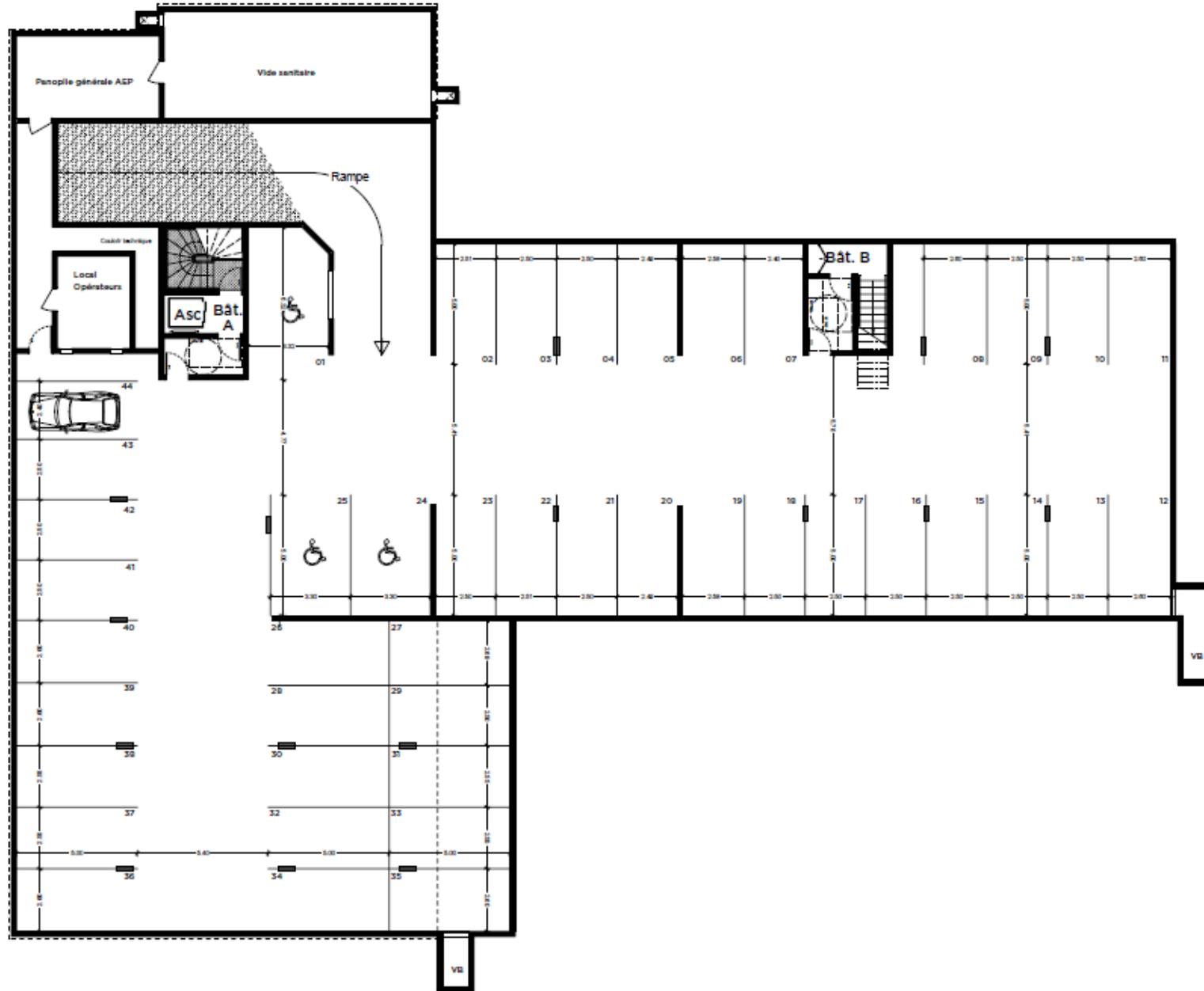


03

LES PLANS



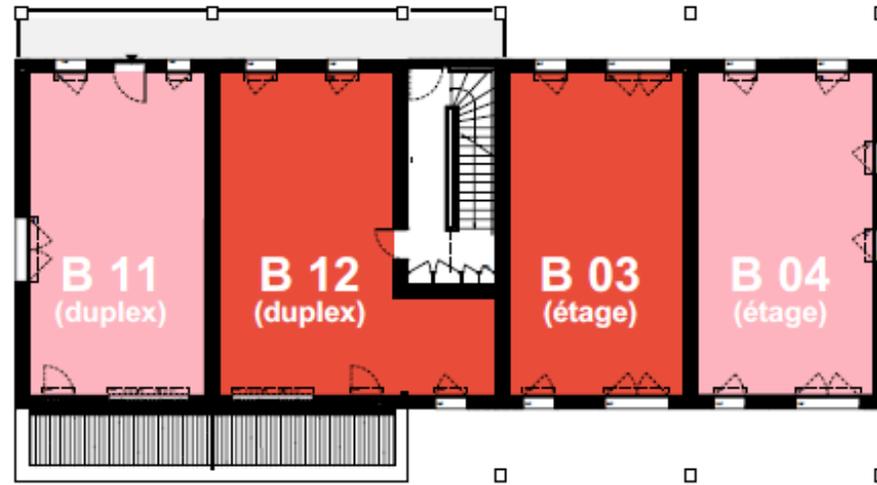
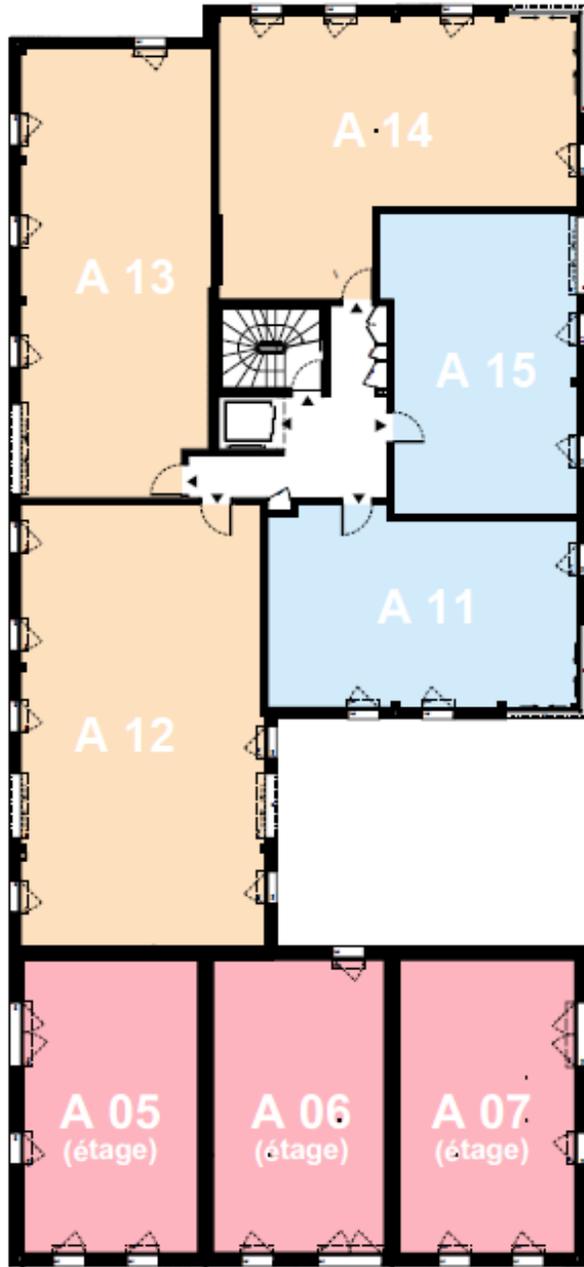
Plan de masse



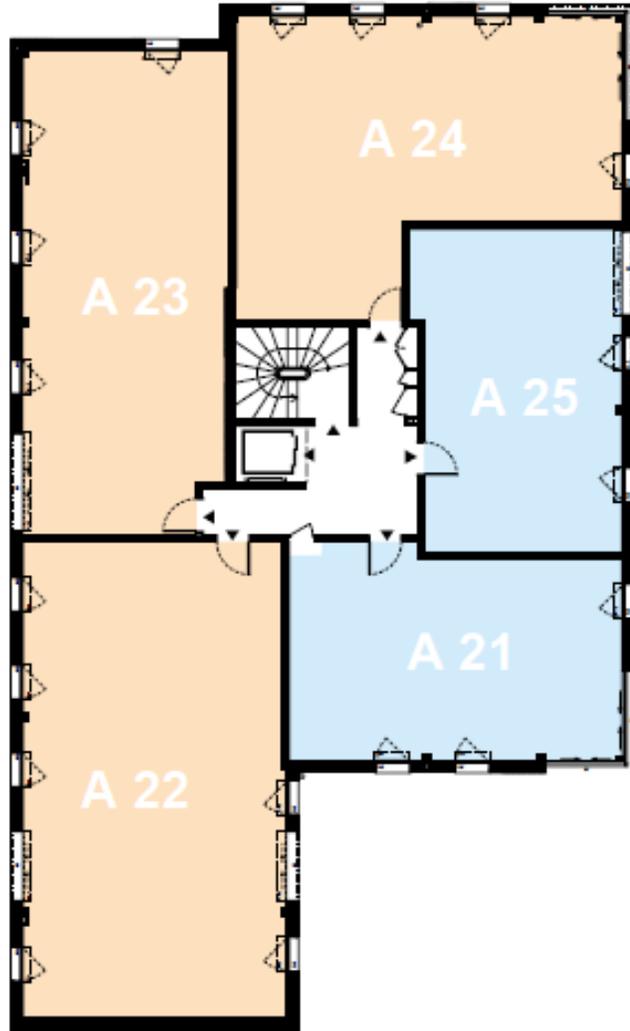
Plan Sous-sol



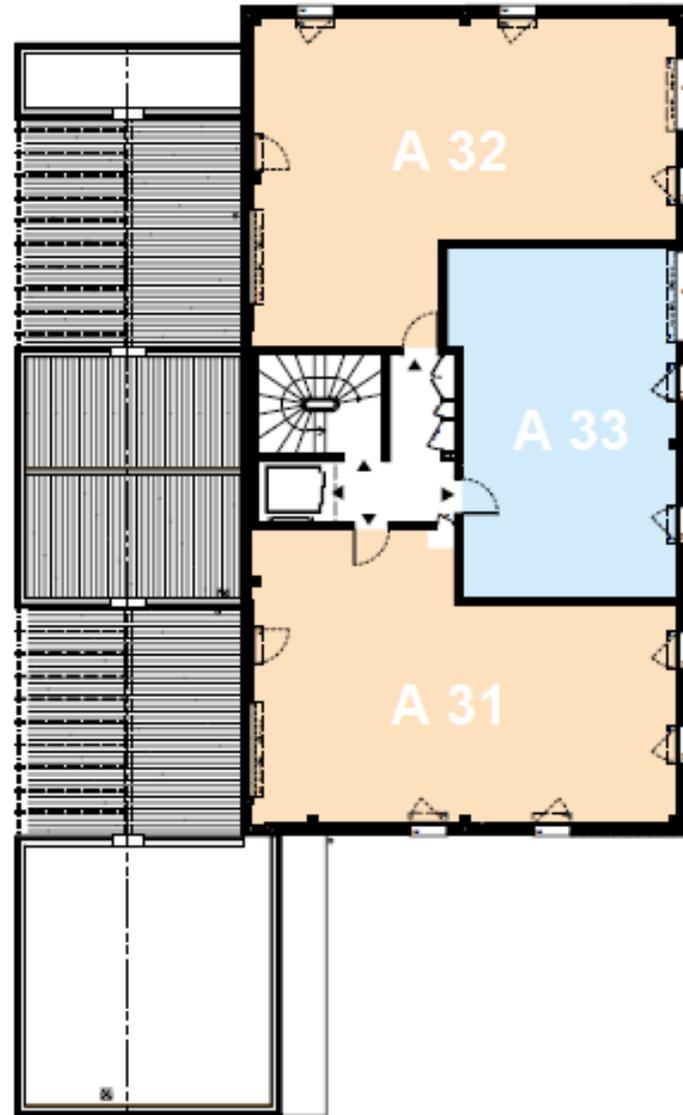
Plan RDC



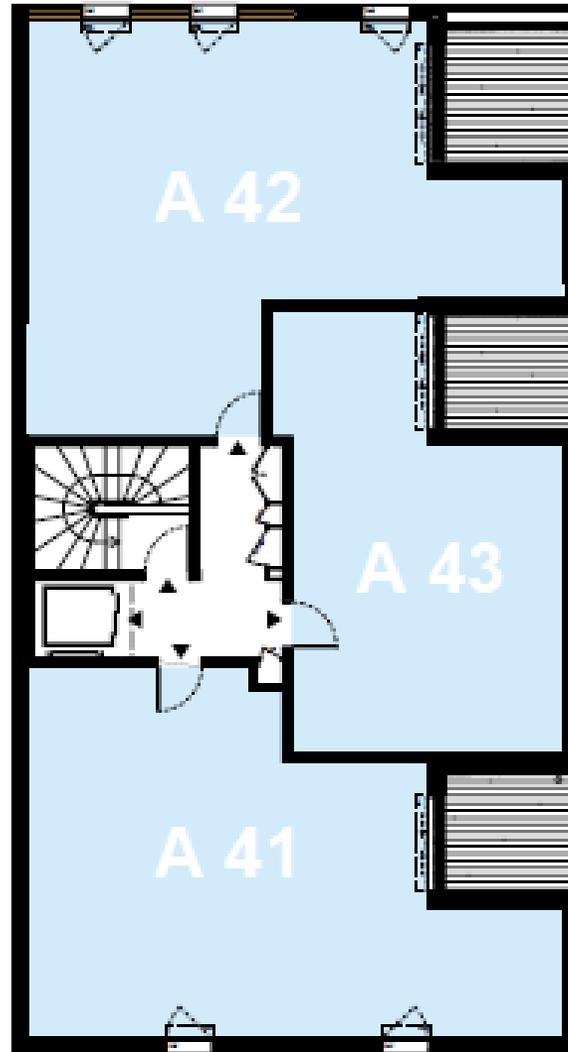
Plan R+1

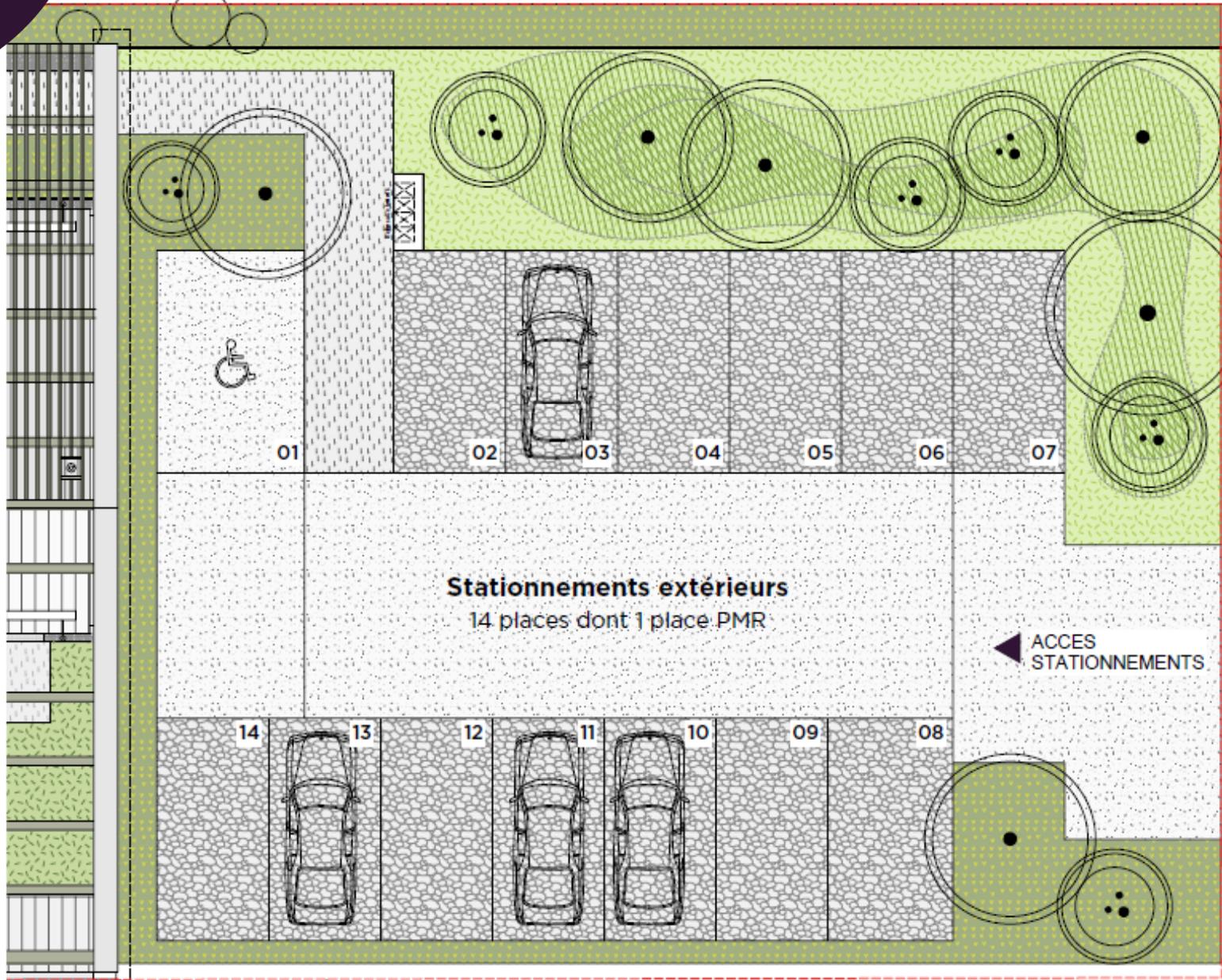


Plan R+2

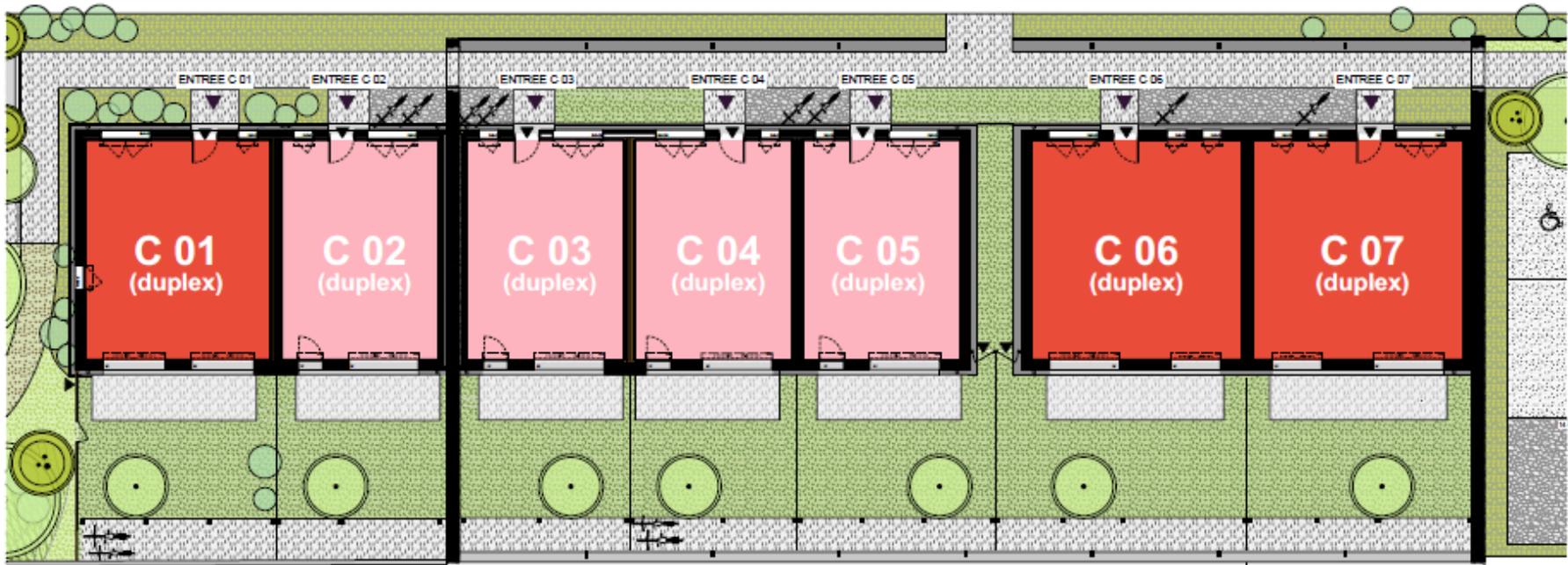


Plan R+3

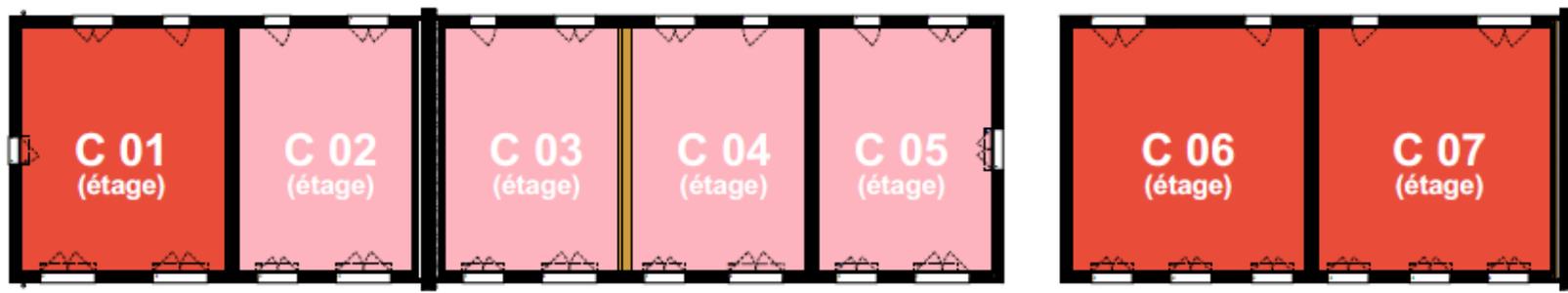




Stationnements extérieurs



Niveau RDC



Niveau R+1

**Plan RDC et
R+1 Maisons**



04

**SYNTHESE DE
L'OPERATION**



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SCCV	SCCV LORETTE
MAÎTRISE D'OUVRAGE	
LIVRAISON	3T 2023
CERTIFICATION	Aucune
ARCHITECTE	MILLE
NOTAIRES	
SYNDIC	HEMON CAMUS
ZONE FISCALE	B1 PINEL BRETON

L'opération consiste en la réalisation de 38 logements répartis dans 1 immeuble collectif de 23 appartements, 1 bâtiment de logements intermédiaires comprenant 8 appartements et une série de 7 maisons groupées. Le stationnement des lots collectifs et intermédiaires est prévu en sous-sol et les places de stationnements des maisons sont groupées sur une zone en extérieur.

LOTS : TYPOLOGIE ET RÉPARTITION

Nombre de logements

38

Nombre d'étages

Collectif : 4
Intermédiaire : 2
Maisons : 1

Nombre de stationnements

54

Typologie	Nombre	Prix M ²	Prix de vente Pk inclus
T1 de 31,32 m ²	1	5587 € m ²	175 000€
T2 de 47,83 m ²	2	5350 € m ²	255 000€
T2 B de 52,30 m ²	7	5344€ m ²	279 500€
T3 invest de 65,88 m ²	3	5024€m ²	330 000€
T3 RP de 60,24m ²	3	4065€m ²	245 000€
T3B invest 74,25m ²	2	5052€m ²	375 000€
T3B RP	2	4097€m ²	296 000€
T4 invest de 87,60 m ²	7	4440€m ²	388 400€
T4 RP de 95 m ²	2	3997€m ²	380 800€
T5 RP de 102,88 m ²	2	3981€m ²	409 650€
Maisons T4 invest de 93,44m ²	3	4655€m ²	435 000€
MaisonsT4 RP de 93m ²	1	3986€m ²	371 500€
Maisons T5 RP de 123m ²	3	3959€m ²	490 000€

Prix Moyen au m² : 4 454€ TTC



PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire

26/05/2021



Obtention permis
de construire

15/06/2021

Purge du permis
de construire

15/09/2021

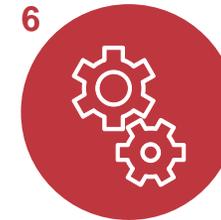


Lancement
commercial

27/05/2021

Garantie financière
d'achèvement

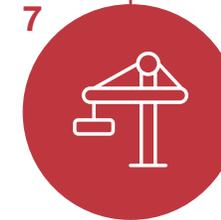
05/12/2021



Actabilité

Début
des travaux

05/12/2021



Livraison

3T 2021



05

**VIVRE OU INVESTIR
A ST MALO**



ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Cible résidence principale

- 😊 Vivre dans un écoquartier à proximité des écoles, des commerces sans avoir à utiliser les transports.
- 😊 Bénéficier d'un cadre de verdure, de venelles piétonnes.
- 😊 De profiter de jardins partagés, à moins de 10 minutes à pied des premières plages voilà ce que propose Carrousel.
- 😊 Une opération en construction bois réfléchi sur l'axe famille tout en se créant un investissement pérenne.
- 😊 40% des logements sont fléchés pour des résidents principaux dont 4 maisons, offre devenue exceptionnelle sur Saint-Malo.
- 😊 Des logements modulables pour répondre au plus grand nombre

Cible investisseur locatif

- 😊 Nos investisseurs pourront bénéficier des dernières opportunités PINEL 2021.
- 😊 Pouvoir investir sur des maisons dans Saint-Malo est devenu introuvable
- 😊 Une demande locative très soutenue sur le territoire malouin et particulièrement sur le secteur de Lorette.
- 😊 Des rentabilités optimisées grâce aux généreuses surfaces annexes.
- 😊 Des prix stationnement inclus permettant de répondre à la raréfaction du parking dans la cité corsaire.



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 larger share in your market compared to your competitors and tells your customers why they should choose your brand over others.

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 be able to differentiate your brand from the rest of your competitors. This is where branding comes in. It's not just about the name of your product or service, but also about the visual identity, the tone of voice, and the overall experience that your customers have when they interact with your brand.

06

TAXES ET IMPOTS





LES TAXES



Taxe d'habitation
18,8%



Taxe foncière sur les propriétés non bâties
26,1%



Taxe foncière sur les propriétés bâties
41,7%

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.

CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

En partenariat avec HEMON-CAMUS, voici un estimatif moyen des charges de copropriété :

Ratio = 1,10€/m²/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T1 environ 31,50 m ² *	35€	25€	10€
T2 environ 49 m ² *	54€	42€	12€
T3 environ 67 m ² *	74€	56€	18€
T4 environ 90,50 m ² *	100€	78€	22€
T5 environ 115,14m ² *	127€	97€	30€



*surface moyenne par typologie constatée sur le programme



FRAIS DE NOTAIRE

Prix ou valeurs exprimés	Provision	%	Emol.	Trésor	Débours
200 000	3 990	2,00	1 930	1 780	280
210 000	4 120	1,96	1 980	1 860	280
220 000	4 260	1,94	2 040	1 940	280
230 000	4 390	1,91	2 090	2 020	280
240 000	4 520	1,88	2 140	2 100	280
250 000	4 660	1,86	2 200	2 180	280
260 000	4 790	1,84	2 250	2 260	280
270 000	4 930	1,83	2 310	2 340	280
280 000	5 060	1,81	2 360	2 420	280
290 000	5 200	1,79	2 420	2 500	280
300 000	5 330	1,78	2 470	2 580	280
320 000	5 610	1,75	2 580	2 750	280
340 000	5 880	1,73	2 690	2 910	280
360 000	6 130	1,70	2 790	3 060	280
380 000	6 400	1,68	2 900	3 220	280
400 000	6 670	1,67	3 010	3 380	280
420 000	6 940	1,65	3 120	3 540	280
440 000	7 220	1,64	3 230	3 710	280
450 000	7 350	1,63	3 280	3 790	280
460 000	7 490	1,63	3 340	3 870	280
480 000	7 760	1,62	3 450	4 030	280
500 000	8 020	1,60	3 550	4 190	280

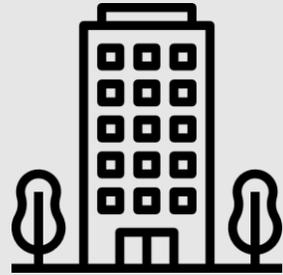


07

ETUDE DE MARCHE



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN



Appartement

Prix m² moyen : 3000 euros

Prix minimum m² moyen : 2400 euros

Prix Maximum m² moyen : 3932 euros

+ 15,94 %
Sur 1 an



+ 30,62 %
Sur 5 ans



+ NC
Sur 10 ans



ETUDE LOCATIVE

Estimation du prix moyen au m² des appartements à Saint-Malo



Le marché de l'immobilier à Saint-Malo se porte très bien. Chaque année, de nombreuses transactions immobilières ont lieu. Tous les indicateurs sont au vert quant à investir dans la cité corsaire, tant le risque est faible.

Saint-Malo est une des stations balnéaires les plus réputées de Bretagne et attire chaque année des milliers de touristes. Avec plus de 45 000 habitants, elle est également la deuxième ville la plus peuplée d'Ille-et-Vilaine après Rennes. Enfin, la ville est très bien desservie par les transports. Elle possède un aéroport et l'arrivée du TGV en 2016 la relie désormais rapidement à Paris.

Que vous recherchiez à acheter votre résidence principale ou secondaire, ou que vous souhaitiez réaliser un investissement locatif pour de la location saisonnière ou du long terme, investir dans un bien immobilier à Saint-Malo peut s'avérer être très lucratif.

Pour rappel, la ville est éligible au dispositif PINEL : zone B1 (10,51€/m²)

Type	Loyer mini constaté	Loyer maxi constaté	CARROUSEL SAINT-MALO	Loyer marché	Loyer meublé	PINEL
T1	380€	430€	A4 – 31,50m ²	410€	450€	440€
T2	450€	600€	A25 – 49,54m ²	570€	630€	582€
T3	600€	750€	A42 – 63,91m ²	685€	752€	671€
T4	NC	1150€	A22 – 94,54m ²	900€	959€	990€
T5	NC	NC	B12 – 102,20m ²	950€	990€	1050€



08

**FISCALITE ET
DISPOSITIF
D'ACCESSION**



PINEL BRETON

Les avantages de la loi PINEL

- Abattement fiscal jusqu'à 63 000€ sur 12 ans
- Possibilité de louer le bien à un membre de sa famille (à condition qu'il soit détaché du foyer fiscal)
- Constitution d'un patrimoine immobilier
- Préparer sa retraite grâce aux loyers perçus et la plus-value de revente

Fonctionnement

La loi Pinel prévoit sur 6,9 ou 12 ans une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12,18 ou 21% du montant de l'investissement.

Il est limité à 2 par an et le montant global est plafonné à 300 000€/an.

Ainsi, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt maximale de 36 000€/6ans, 54 000€/ans et 63 000€ sur 12 ans, en fonction du montant de son investissement.

PLAFOND DE LOYER 2021			
Zone fiscale	Zone A BIS	Zone A	Zone B1
Prix m ²	17,55	13,04	10,51

PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES				
Composition du foyer	LIEU DE LOCATION			
	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 681 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	13 421 €	12 286 €	8 990 €	8 089 €

A savoir

- L'investissement doit être de 5 500 € par m² maximum et ne doit pas excéder 2 achats par an dans la limite de 300 000 €.
- Il est possible de proroger la période 1 seul fois. Exemple : 6 + 1 nouvelle période de 3 ans = 3 ans
- Il est possible de louer à ses descendants ou ascendants à condition qu'ils ne fassent plus parti du foyer fiscal. Par ailleurs, concernant cette disposition, il faut noter que le locataire ne pourra bénéficier de l'Allocation Logement.
- Le propriétaire bailleur dispose d'un délai de première mise en location de 12 mois après la date d'achèvement du logement ou après sa date d'acquisition si elle est ultérieure à celle-ci.
- Le plafonnement du loyer s'entend hors charge de copropriété.



09

**LES SERVICES
REALITES**



GESTION LOCATIVE

Par notre partenaire administrateur de biens
Le cabinet Hémon-Camus immobilier



3 premiers mois de gestion offerts*

Gestion locative :

- Relation exclusive avec le locataire
- Suivi comptable (encaissements des loyers, régularisation des charges de copropriété)
- Suivi juridique (assurance loyers impayés, procédures diverses)
- Suivi technique (gestion des réserves et des travaux, garanties biennale et décennale)

**Offre conditionnée à la signature du mandat de gestion dans le mois qui suit la fin du délai de réflexion*

Pack classic	Pack confort	Pack sérénité
7,20% TTC Du loyer + charges encaissées	9,70% TTC Du loyer + charges encaissées (Avec assurance loyers impayés)	11,70% TTC Du loyer + charges encaissées (Avec assurance loyers impayés + assurance vacance et carence locative)

- 😊 Aucun impayé sur les lots confiés *par REALITES**
- 😊 100% des logements loués**
- 😊 Relation privilégiée entre administrateur de biens et promoteur



Vous serez recontacté par

Ségolène GONY

Conseillère en gestion locative,
06 14 26 61 12

A l'issue de votre délai de réflexion.

* Base 550 lots du 01/01/17 au 01/07/20

** Dans le mois suivant la livraison pour les mandats confiés à HEMON-CAMUS par les investisseurs REALITES



VOTRE FINANCEMENT

avec notre partenaire privilégié

Le financement de vos clients

- Plan de financement personnalisé
- + de 110 banques et + de 10 assureurs partenaires
- Les meilleures conditions pour votre projet immobilier !

Le service de Meilleurtaux

- Un conseiller dédié
- Un accompagnement sur mesure de A à Z
- Des outils de montage du dossier performants
- Une rapidité de service
- Une large gamme de solutions pour tous vos projets



La meilleure
banque



Le meilleur
taux



La meilleure
Assurance de prêt

Le meilleur financement pour vos clients c'est ...

La garantie d'un service de qualité en toute objectivité :

- ✓ Le traitement de la demande de financement en 24 heures
- ✓ La capacité à signer en 30 jours
- ✓ Le traitement de la demande à distance sans nécessité de se déplacer
- ✓ La capacité à monter le dossier en full digital ou en présentiel selon la banque sélectionnée

L'accès au catalogue de solutions bancaires le plus large du marché

- ✓ Une palette de 150 conventions bancaires
- ✓ Des solutions pour chaque problématique particulière
- ✓ La garantie d'une analyse fine et détaillée de la situation de votre client

L'étude du financement dans toutes ses composantes :

- ✓ Durée, préfinancement, modalités d'amortissement
- ✓ Nature des garanties souhaitées
- ✓ Assurances de prêts

Aboutir vite et bien, avec moins de démarches !



my INVEST

VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

MY INVEST c'est un pack complet et dédié à l'activité de loueur meublé non professionnel :

- Une gamme de mobilier et d'équipements de qualité livrée et installée à la suite de la livraison de votre appartement.
- Un gestionnaire expert pour la recherche de vos locataires, la réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'inventaire du mobilier, le suivi du paiement de loyers, des assurances et garanties locatives spécifiques.
- Les services d'une société d'expertise comptable pour vous accompagner dans les formalités administratives et fiscales ainsi que le suivi comptable des revenus et charges générés par le bien immobilier.



my INVEST

VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

Une solution clé en main

- Un contrat de Réservation VEFA « classique » (ou vente achevée le cas échéant). Le contrat est identique à la trame habituelle.
- Un pack mobilier complet et négocié pour vos clients. Un bon de commande sera donc annexé au contrat de réservation.
- Un accompagnement dédié à cette activité pour :
 - La Gestion locative : Via notre partenaire, le cabinet HEMON CAMUS.
 - La Gestion comptable : Via le cabinet AMMARIS

Le mobilier

**GAMME
ESSENTIEL**

T1 : X XXX€ TTC

T2 : X XXX€ TTC

T3 : X XXX€ TTC



Réservation

Signature du contrat de réservation «classique» VEFA + bon de commande mobilier + mandat de gestion + Kit fiscal AMARRIS



Actes

À l'acte, la facture sera envoyé au client qui règlera 100% du mobilier



Livraison du bien

Réception de l'appartement par le client ou délégation au cabinet HEMON



Livraison du mobilier

Réception du mobilier par le Cabinet Hémon pour le compte du client

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