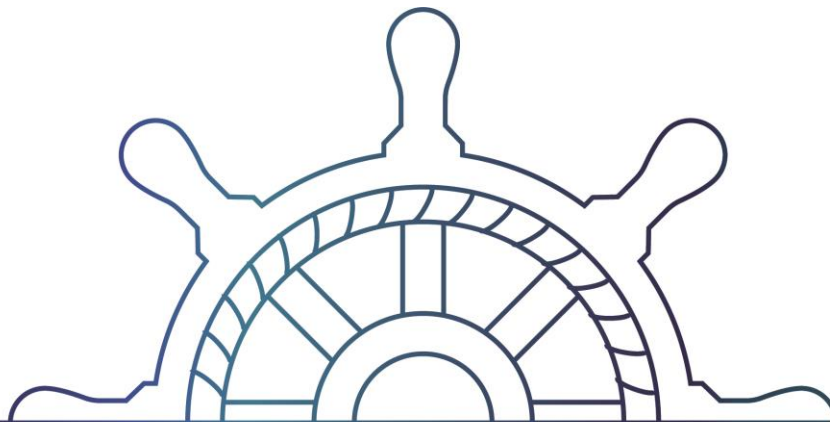
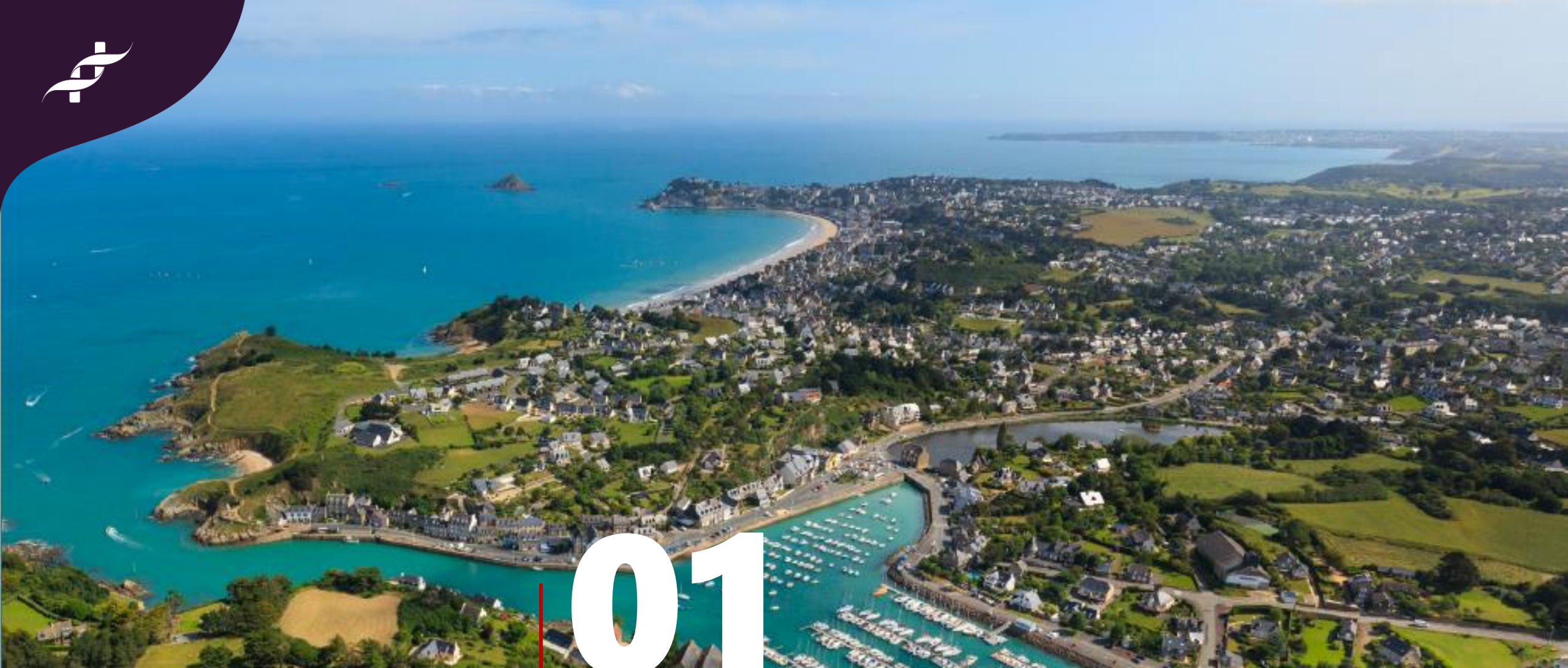




LA FLOTTILLE

• PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ •

Book de vente



01

ANALYSE TERRITORIALE



PLENEUF-VAL-ANDRE



1122
Entreprises



5432 (2018)
Résidences



1102 (2018)
Emplois



4054 (2022)
Habitants



554 (2018)
Personnes scolarisées



107
Associations



PLENEUF-VAL-ANDRE

PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ se dévoile autour de 3 quartiers animés et authentiques :

Le centre-bourg, un peu à l'écart de la plage, concentre de nombreux commerces et services.

Le Val André avec sa grande plage de sable fin propose de nombreuses activités nautiques et équipements de loisirs.

Le Port de Dahouët, ancien port morutier au 19ème siècle, est devenu joli port de plaisance à marée pour les passionnés.

UN LIEU DE VIE DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL

PÊCHE À PIED ET BALADES SUR LE GR34



JEUX DE PLAGES ET ACTIVITÉS NAUTIQUES

BIEN-ÊTRE ET PLAISIRS EN BORD DE MER



GOLF UNIQUE EN BRETAGNE





LES DESSERTES DU TERRITOIRE



au départ de

PLENEUF-VAL ANDRE

A **1h20** de Rennes
A **48min** de Dinan
A **15min** de Lamballe
A **28min** de Saint-Brieuc



au départ de

LAMBALLE

A **42min** de Rennes
A **37min** de Guingamp
A **27min** de Saint-Brieuc
A **49min** de Dinan
A **2h39** de Paris



au départ de

RENNES

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



02

SITUATION ET ENVIRONNEMENT



INFRASTRUCTURES ENVIRONNANTES

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES :

- École primaire André Guigot : 7 min en voiture
- École de musique et de danse : 1 min à pied
- Collège Jean Richepin : 6 min en voiture

LOISIRS :

Port de Dahouët : 1 min à pied
Centre équestre : 6 min en voiture
Casino : 5 min en voiture
Thalasso : 5 min en voiture
Plage du Val André : 5 min en voiture
Plage du Pisso : 15 min à pied
Golf : 6 min en voiture

TRANSPORTS :

- Gare de Lamballe : 15 min en voiture

COMMERCES :

- Supermarché : 5 min en voiture
- Boulangerie : 5 min à pied

SANTÉ :

- Médecins généralistes : 3 min à pied
- Pharmacie : 5 min en voiture
- Hôpital de Saint-Brieuc : 23 min en voiture





Pléneuf-Val-André,

LE CHARME DE LA CÔTE DE PENTHIÈVRE

Fondée en 1880, PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ est une jolie station balnéaire familiale qui s'est développée, à la fin du 19^{ème} siècle, avec la mode des bains de mer et la fréquentation de la bonne société dans ce haut lieu de distractions et de sociabilité. De cette époque, PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ a conservé son charme, son patrimoine historique et son Casino.

PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ est structuré autour de 3 quartiers animés et authentiques :

- **Le centre-bourg**, un peu à l'écart de la plage, concentre de nombreux commerces et services.
- **Le Val André**, avec sa grande plage de sable fin, propose de nombreuses activités nautiques et équipements de loisirs.
- **Le Port de Dahouët**, ancien port morutier au 19^{ème} siècle, est devenu un joli port de plaisance à marée pour les passionnés.

À moins d'1h15 en voiture de Rennes, PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ offre un cadre de vie familiale idéal tout au long de l'année avec ses écoles, commerces et services. Entre balades de bord de mer, pêche à pied, parcours de golf, moment de bien-être au spa ou encore soirée au Casino, chacun y trouvera son bonheur...





Votre nouveau lieu de vie, DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL

• Pêche à pied et balades sur le GR34

Depuis le Port de Dahouët, il est très facile de longer la côte sur le GR34 pour y découvrir un panorama exceptionnel sur la mer d'émeraude, l'anse du Pissot, la plage du Val-André, et la réserve ornithologique du Verdelet.



• Jeux de plages et activités nautiques

La plage du Val André s'étend sur 2,5 km de sable fin et blanc. Protégée du vent et accessible aux personnes en situation de handicap, cette plage conviendra à toute la famille. Une promenade réservée aux piétons sur la digue permet de longer agréablement la côte.



• Bien-être et plaisirs en bord de mer

Le Casino offre un large choix de jeux de divertissements et une vue imprenable depuis la grande terrasse sur la plage du Val-André. Afin de profiter d'un moment de bien-être, c'est au Spa marin qu'il faut se rendre pour une pause relaxante.



• Golf unique en Bretagne

Le golf de PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ est implanté idéalement face à la mer. Ce parcours 18 trous offre un décor de carte postale entre plage, mer, falaise... Un lieu hors du commun en Bretagne ! Le départ du trou n°11 offre une vue spectaculaire jusqu'au Cap d'Erquy.





Rue du Gros Te

Chemin de l'étang

Accès
bâtiment

Accès
parking





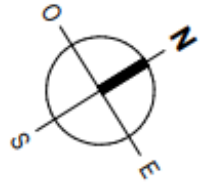




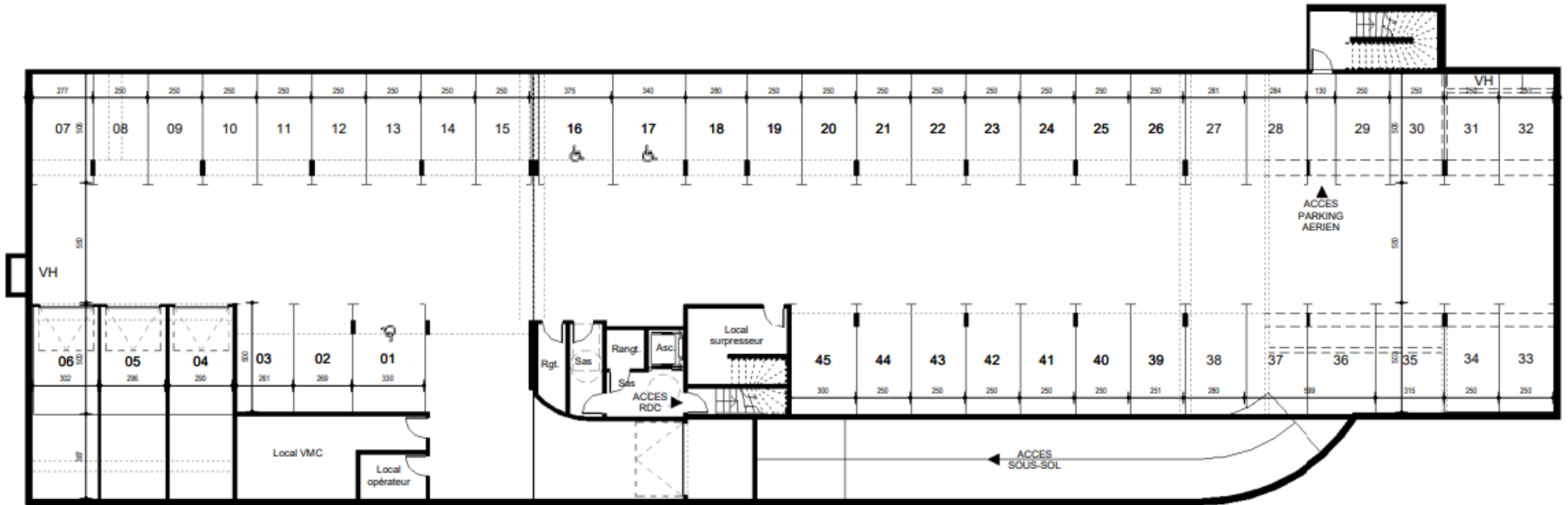
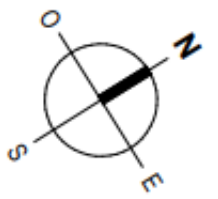


03

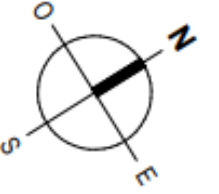
LES PLANS



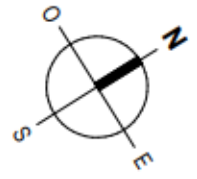
Plan de masse



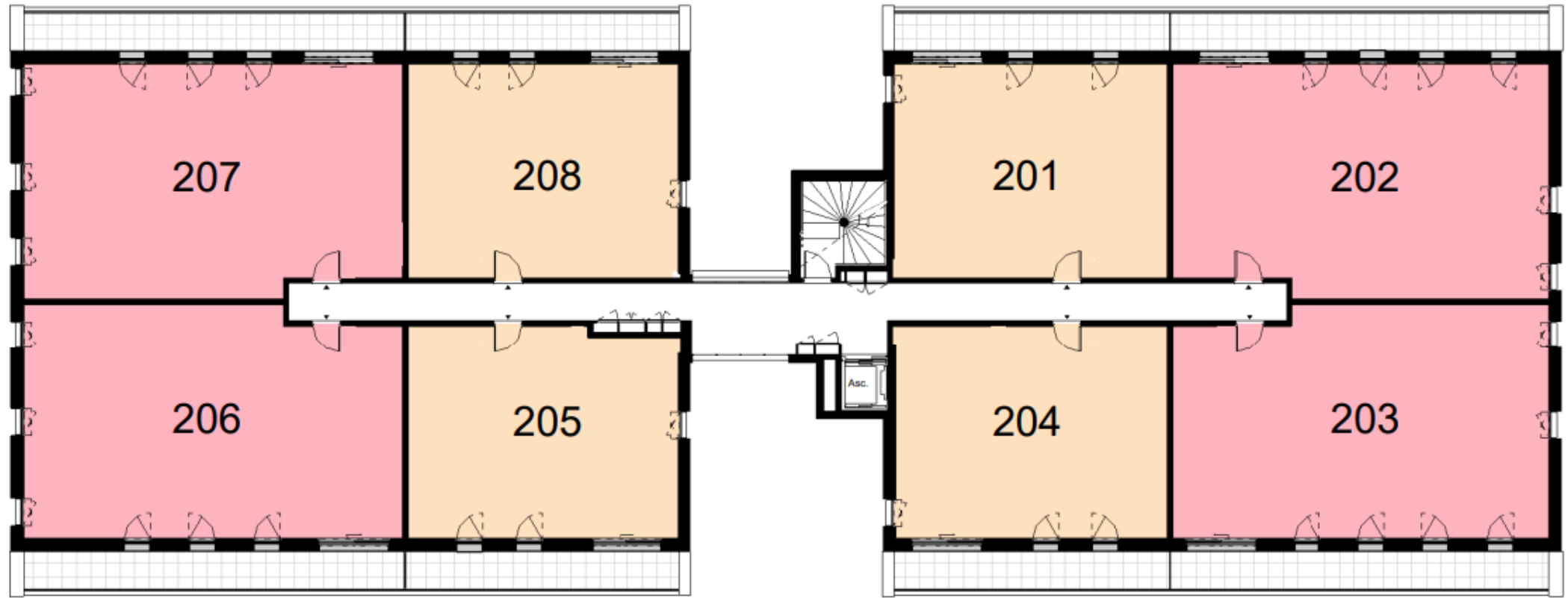
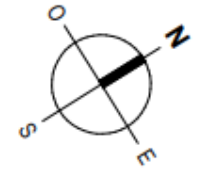
Plan de sous-sol



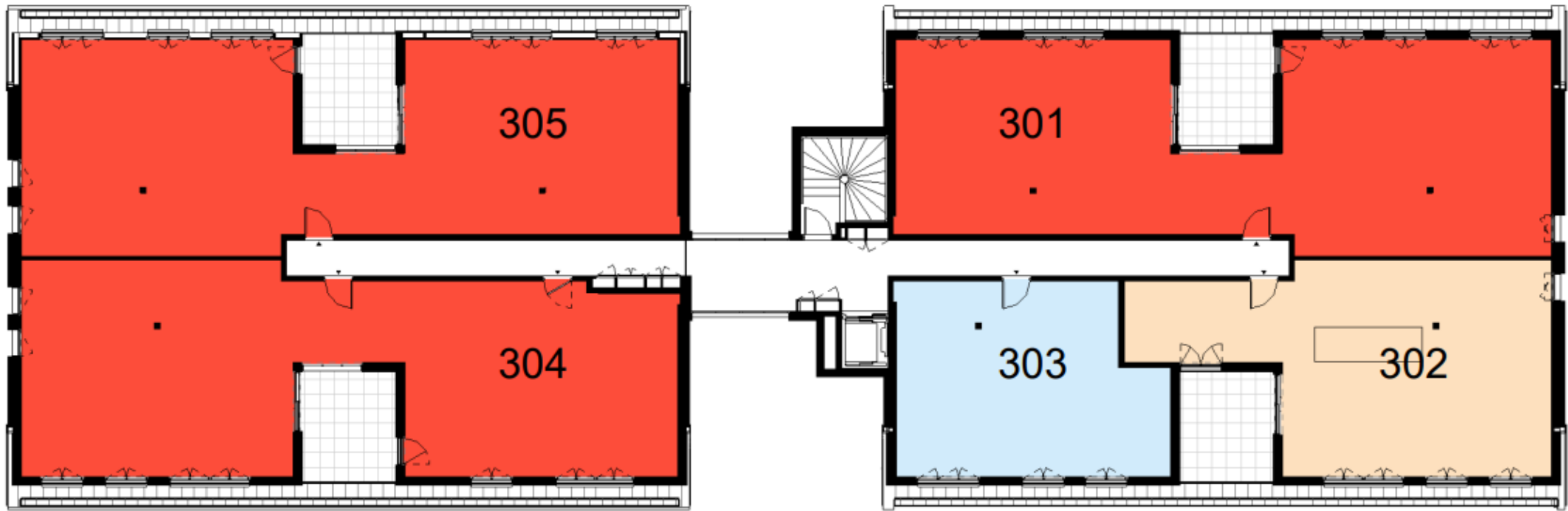
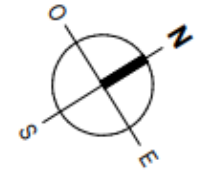
Plan RDC



Plan R+1



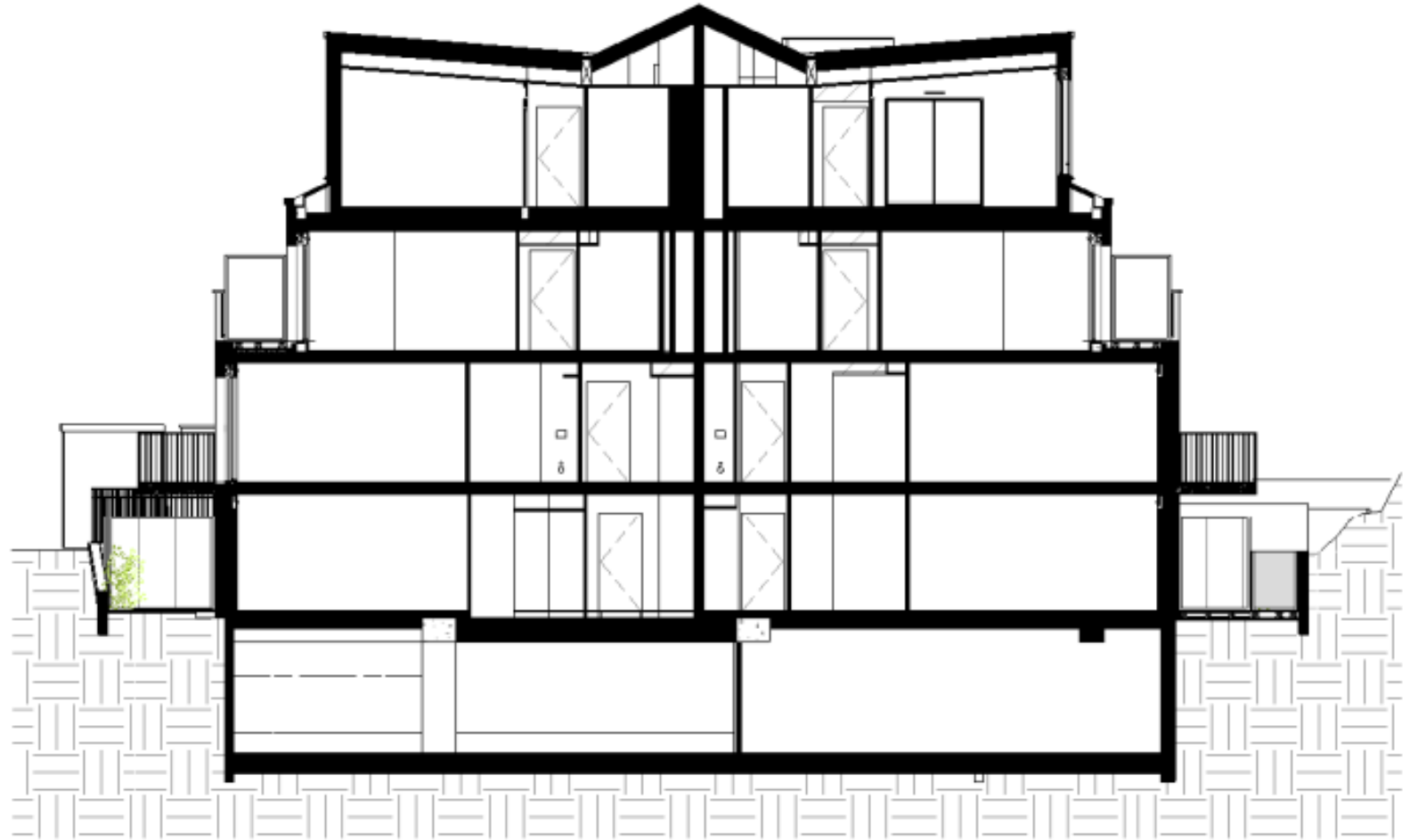
Plan R+2



Plan R+3



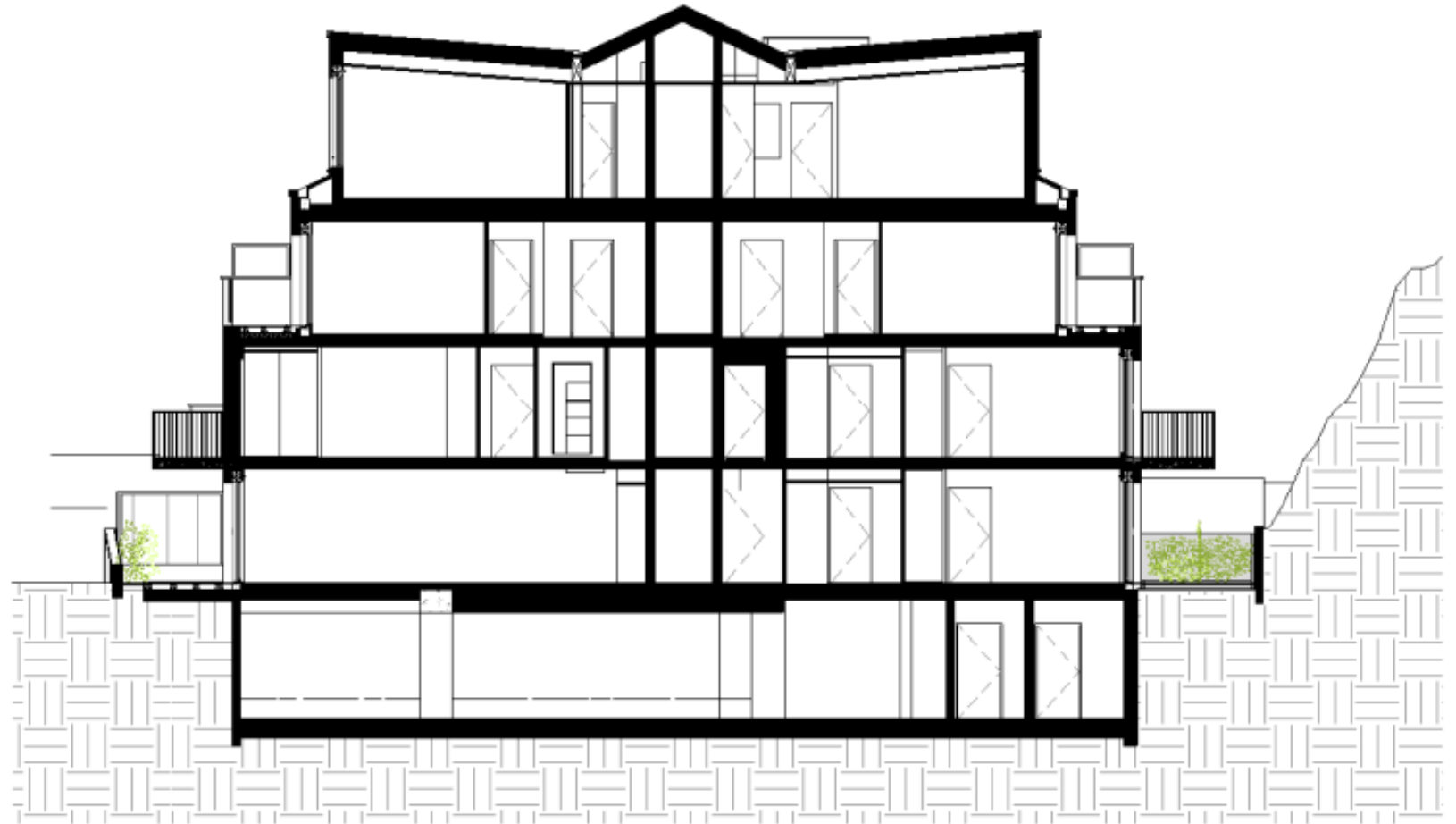
Localisation



Coupe AA



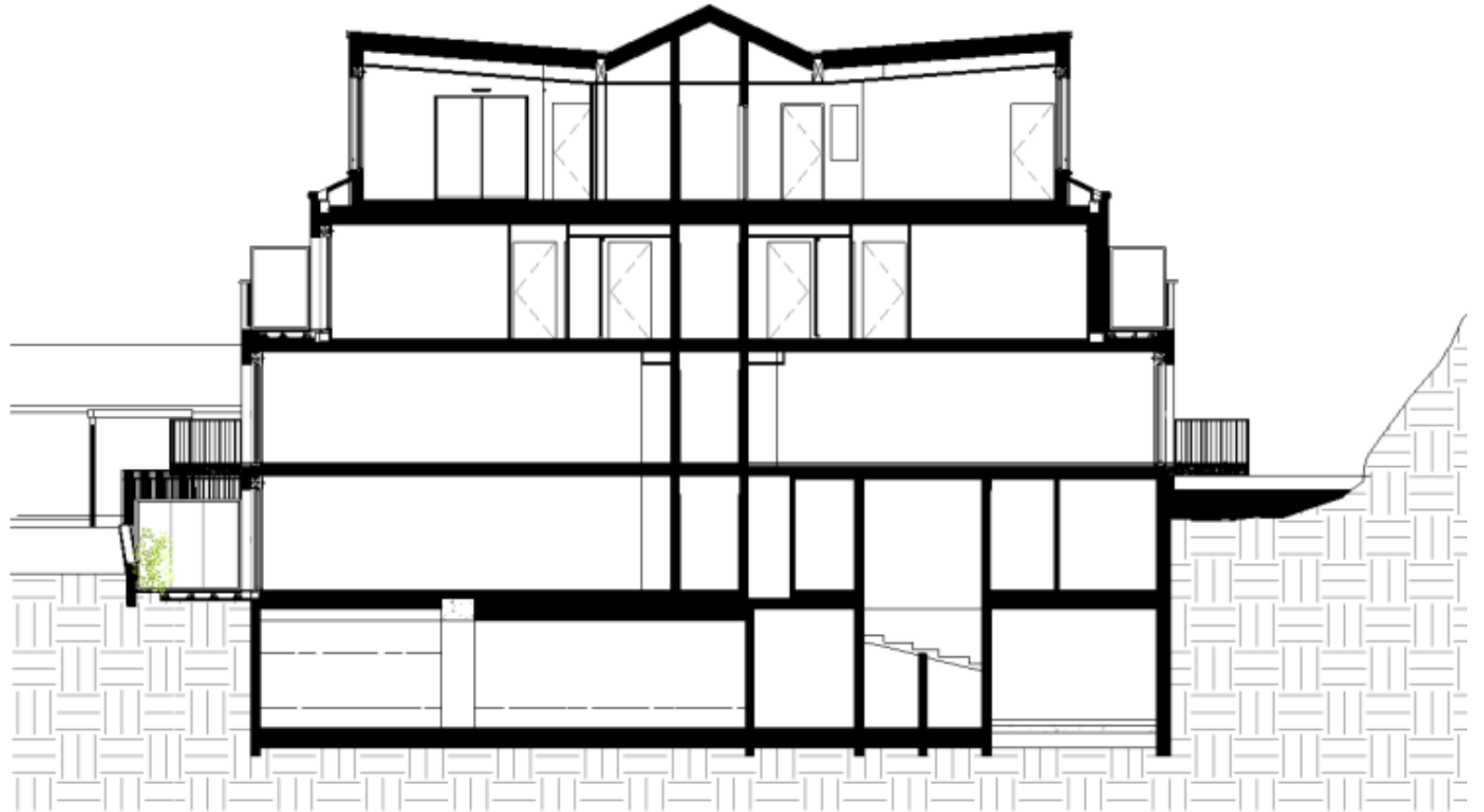
Localisation



Coupe BB



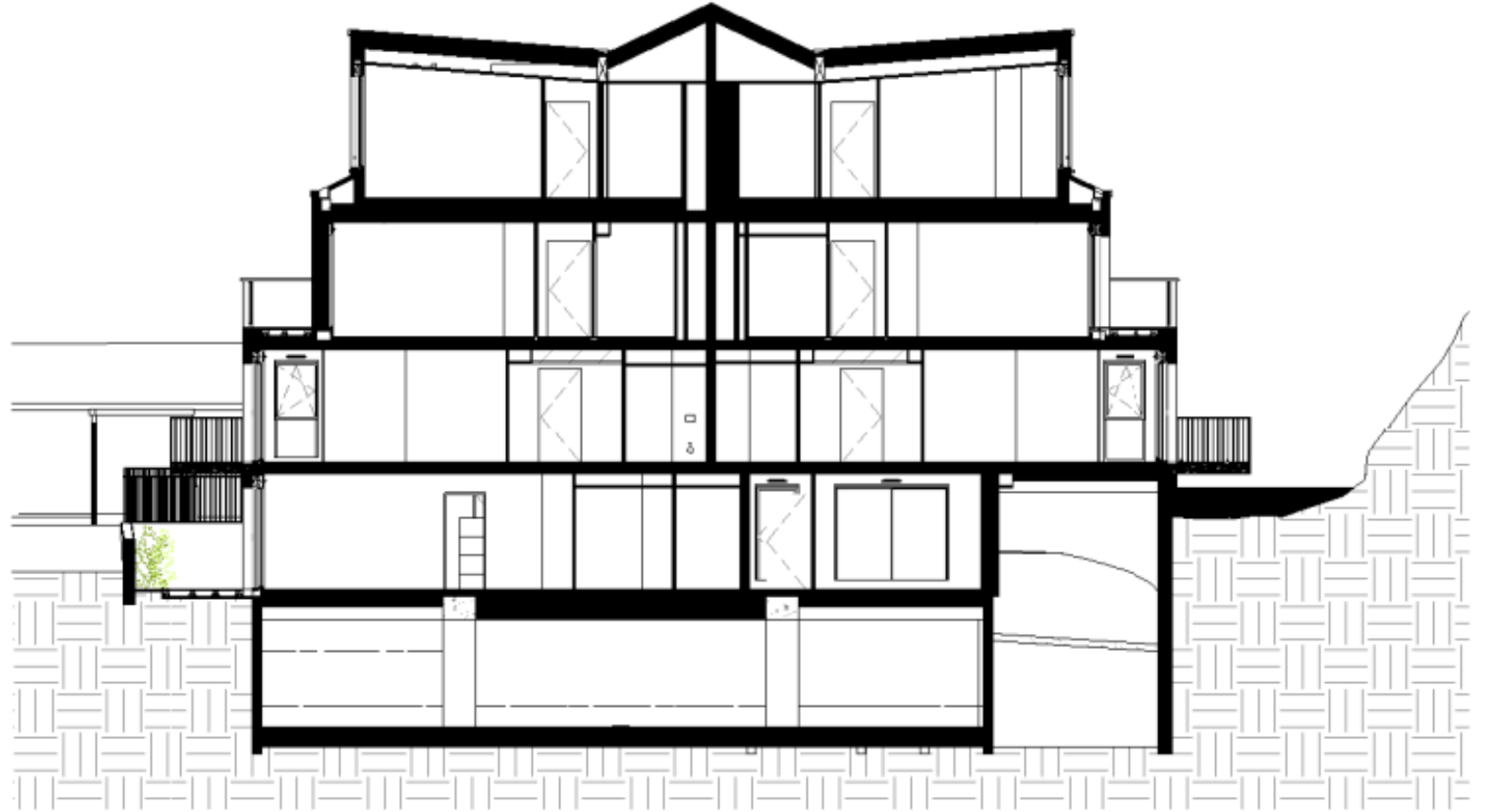
Localisation



Coupe CC



Localisation



Coupe DD



04

SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SNC	TERTRE
MAÎTRISE D'OUVRAGE	RMO
LIVRAISON	Livré
CERTIFICATION	Pas de certification
ARCHITECTE	DX Architectures
NOTAIRES	16 DT Notaires, Me. Luc SERRURIER
SYNDIC	HEMON-CAMUS

La résidence se veut singulière, composée de 27 logements, fait partie d'un ensemble bâti de 3 niveaux qui surplombe le port de Dahouët.

La texture hétérogène de la terre cuite fait varier la perception des couleurs et de la matière à l'infini en fonction de la lumière ambiante.

Appartements confortables et baignés de lumière offrent des vues imprenables.



LOTS : TYPOLOGIE ET RÉPARTITION

**Nombre de
logements**

27

Nombre d'étages

Collectif : 3

**Nombre de
stationnements**

42

Typologie	Nombre	Prix
T2 de 55 m ²	7	288 000 €
T3 de 75 m ²	11	400 000 €
T4 de 99,95m ²	6	550 000 €
T5 de 136 m ²	3	863 000 €

Prix m² Médian : 5551 € m²



PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire

21/12/2021



Obtention permis
de construire
02/05/2022

Purge du permis
de construire

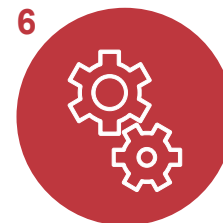
24/07/2022



Lancement
commercial
07/072022

Garantie financière
d'achèvement

17/04/2023



Actabilité
18/04/2023

Début
des travaux

21/11/2022



Livraison
Livré



05

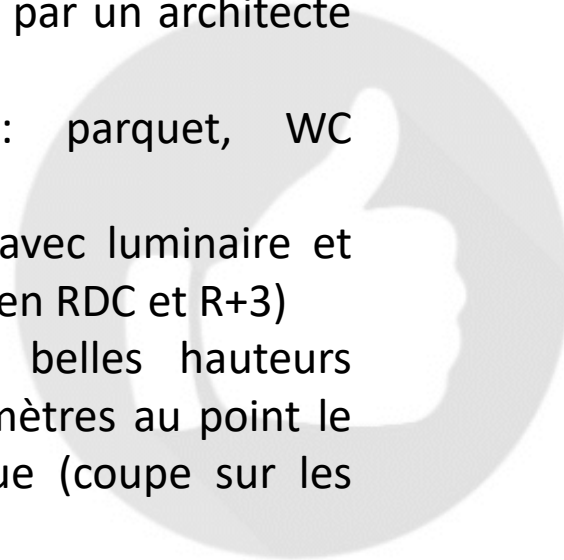


**VIVRE OU INVESTIR
A Pléneuf-Val-André**



POINTS FORTS

- Proche port de Dahouet
- Station balnéaire dynamique
- Vue mer ou port pour certains logements
- Architecture du bâtiment et parties communes pensées par un architecte d'intérieur
- Suivant gamme : parquet, WC suspendus...
- Espaces extérieurs avec luminaire et prise (+ point d'eau en RDC et R+3)
- Belles surfaces et belles hauteurs sous plafond 2,90 mètres au point le plus haut en attique (coupe sur les plans de vente)





06

CHARGES DE COPROPRIETE



CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

Voici un estimatif moyen des charges de copropriété :

Ratio = 1,20€/m²/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T2 environ 55,37m ² *	66€	50€	16€
T3 environ 74,07m ² *	88€	66€	20€
T4 environ 99,45m ² *	119€	89€	30€
T5 environ 135,87m ² *	163€	122€	41€

*surface moyenne par typologie constatée sur le programme

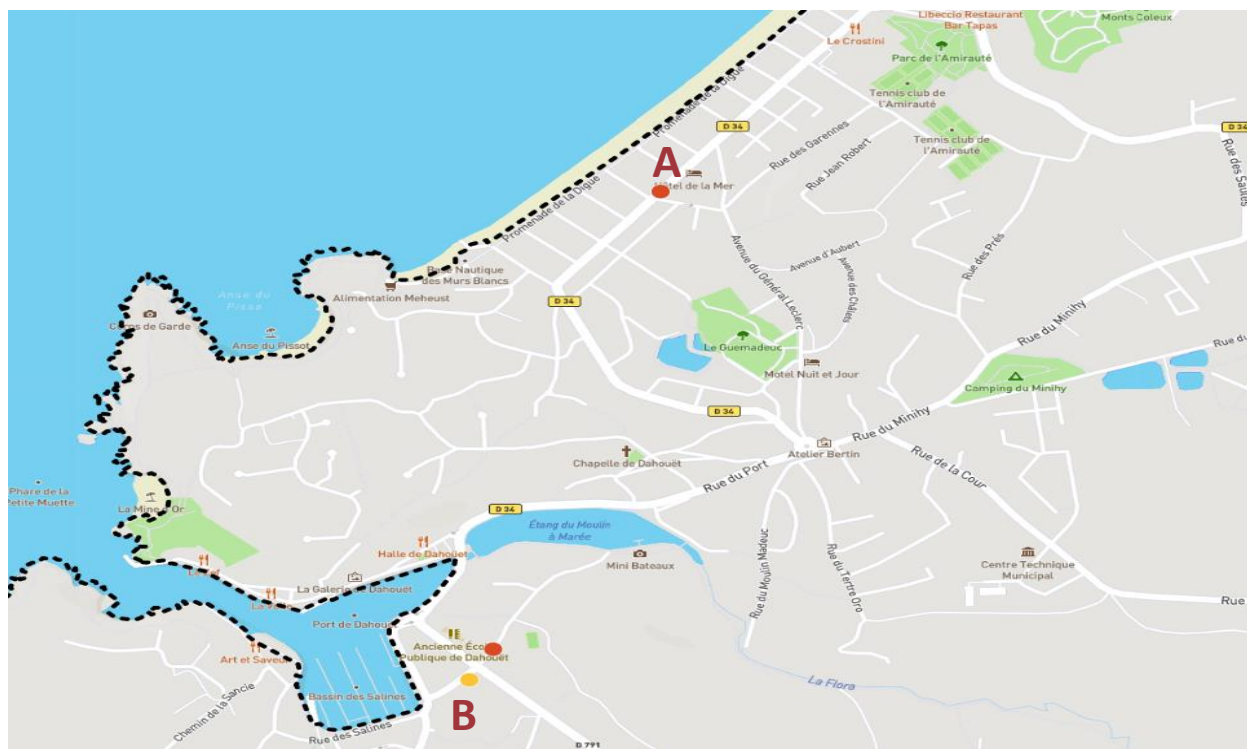


07

ÉTUDE DE MARCHÉ



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF - EN DATE DU LC



Programme A

Nom du programme : AMIRAL

Nom du promoteur : EIFFAGE

Adresse : Rue Amiral CHARMER

SI : 49 lots

Prix au m² : 5160€ m²

Programme B

Nom du programme : CORMORAN

Nom du promoteur : SVM

Adresse : rue de la croix Baudot

SI : 17

Prix au m² : 3800€ m²



ÉTUDE LOCATIVE

Prix de location au m2 Pléneuf-Val-André

Données SeLoger octobre 2025

Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

10 €

Prix bas : 7 €

Prix haut : 16 €

Pléneuf-Val-André est connue pour être une station balnéaire familiale rattachée à la baie de Saint-Brieuc, dite « Côte de Penthièvre ».

Il est très difficile d'appréhender le marché locatif de Pléneuf-Val-André tant la ville est rythmée par l'activité touristique. En effet, il y a plus de résidences secondaires et de logements occasionnels que de résidences principales.

Comme toutes les villes balnéaires, Pléneuf-Val-André n'échappe pas à la règle du manque de location à l'année. Il est toutefois assez évident que l'investissement locatif sera orienté vers la location saisonnière et la demande locative à l'année reste malgré tout limitée.

Pour les clients qui s'orientent vers la location saisonnière, notre pack meublé sera tout à fait approprié pour répondre à leurs besoins.

Type	LA FLOTILLE PLENEUF-VAL-ANDRE	Loyer marché	Loyer LMNP	Renta marché	Renta LMNP	HS/SEMAINE	BS/SEMAINE
T2	108 – 52,40m ²	560€	620€	2,33%	2,58%	630€	480€
T3	109 – 75 m ²	790€	890€	2,37%	2,67%	850€	650€
T4	202 – 96,50m ²	965€	1100€	2,10%	2,40%	1500€	1150€
T5	301 – 136,70m ²	1250€	1400€	1,73%	1,94%	1800€	1350€



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.



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.

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.

LMNP « CLASSIQUE »



09

LES SERVICES REALITES

Gestion locative



Pour une gestion simple et sans surprise !

Chez Isia Services, nous avons à cœur de vous accompagner avec **une solution clés en main**, qui répond à tous vos besoins. C'est pourquoi nous avons imaginé des packs de gestion locative avec différents niveaux de prestation.

Avec Isia Services,
**je loue mon bien
les yeux fermés !**

Gestion locative

Packs meublés

Assurances

Expertise comptable



Mandat de location

- Mise en publicité sur les grands site nationaux
- Visites du bien
- Étude des dossiers locataires
- Rédaction du bail de location
- États des lieux d'entrée et de sortie
- Accompagnement du locataire

Conformément à la réglementation en vigueur (Décret 2014-890 du 01/08/2014),
le montant des honoraires de la location s'élève à :



Zone très tendue

15€/m²



Zone tendue

13€/m²



Zone non tendue

11€/m²

Nos solutions de gestion locative

OFFRES

	 Pack « Temps libre »	 Pack « Esprit léger »	 Pack « Les yeux fermés »
Un interlocuteur unique en relation avec exclusive avec les locataires + extranet espace client	✓	✓	✓
Encaissement des loyers et des charges, édition de votre compte rendu de gérance et virement des loyers le 15 et 25 de chaque mois	✓	✓	✓
Révision annuelle du loyer et régularisation annuelle des charges + suivi des réglementations en vigueur	✓	✓	✓
Restitution du dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie	✓	✓	✓
Paiement des charges de copropriété au syndic	✓	✓	✓
Suivi des travaux, suivi des réserves et désordres après livraison	✓	✓	✓
Garantie loyers + charges impayés, sans franchise ni limitation de durée (plafonnée à 90 000 €)	✗	✓	✓
Pertes pécuniaires suite à inoccupation (à concurrence de 3 mois de loyers hors charges en cas de départ négocié, décès du locataire ou départ furtif)	✗	✓	✓
Défense-recours protection juridique	✗	✓	✓
Garantie de détérioration immobilière jusqu'à 10 000 €	✗	✓	✓
Garantie maximum de vacance locative : 3 mois de loyers hors charges (Franchise : à partir de 2 mois sans locataire)	✗	✗	✓

6,90%
TTC*

9,40%
TTC*

11,40%
TTC*

* du loyer + charges encaissés

02 52 56 84 06

gestion-location@isia-services.com

ISIA SERVICES - SAS au capital de 10 000 € - Siège social : 1 Impasse Claude Nougaro CS 10333 - 44800 SAINT-HERBLAIN - RCS 982 580 144 Nantes - Carte professionnelle CPIN° 44012024000000037 délivrée par la CCINantes Saint-Nazaire - Illustrations : Welovegraphics - Création, réalisation : REALITES pour Isia Services (06/2024).

MOBIPACKS et accompagnement fiscal

Par notre partenaire administrateur de biens ISIA

En partenariat avec NBS :



Pack studio

3 990,00 € TTC



Pack T2

5 750,00 € TTC



Pack T3

7 250,00 € TTC



Pack T4

8 500,00 € TTC

Livraison, montage, installation et enlèvement inclus

Notre partenaire AMARRIS accompagne nos clients dans leur fiscalité
349€ HT / an

Vos interlocuteurs dédiés



Votre Responsable Partenaires

Maxime CHOISNARD

07 77 08 02 56

m.choisnard@realites.com

- Retrouvez tous nos programmes sur portail-immo.realites.com
- Votre convention est arrivée à échéance ? Contactez Maxime !

En complément :

- Pour l'ADV : middleoffice@realites.com
- Pour la relation partenaire : contact.partenaires@realites.com ou c.larroque@realites.com