

SAINT-MALO (35)
Rocabey

Arboréa





Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière, d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 implantations régionales, Marignan est présent dans toutes les grandes métropoles nationales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Qu'il soit collectif ou individuel, notre cœur de métier est l'habitat. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de nos clients qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Pour y parvenir, nous offrons une gamme de produits et services en constante évolution et imaginons des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.



SAINT-MALO

- Saint-Malo, ancienne cité corsaire, est aujourd'hui une ville portuaire dynamique, point de départ de la Route du Rhum et station balnéaire emblématique de la côte d'Émeraude, prisée pour ses 11 km de littoral.
- Fortifiée par Vauban, la vieille ville est entourée de remparts. Flâner dans les ruelles pavées de l'Intra-Muros invite à remonter le temps et à découvrir plus de 50 bâtiments classés monuments historiques. Entre traditions, animations et grands événements, Saint-Malo propose un cadre de vie unique. Commerces de proximité, marchés traditionnels et centre commercial La Madeleine animent le quotidien des Malouins.
- Arboréa située dans le quartier de Rocabey, bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité de la grande plage du Sillon et de la gare de Saint-Malo. À quelques minutes à pied, les commerces de proximité, les services, le marché ainsi que les établissements scolaires rendent la vie plus pratique.



- **D301 : 5 min en voiture**
- **Rennes CV : 1h en voiture**



- **Bus ligne 5, 1, 4 et 7**
- **Gare SNCF à 500m (2h15 de Paris)**

ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Supermarché : 500m (7min à pied)
- 2 Boulangeries : 300m (5min)
- Caviste 700m
- Leclerc St Malo : 9 min en voiture
- Marchés : Rocabey (lundi, jeudi, samedi) ; Paramé (mercredi, samedi) ; St Servan (mardi, mercredi)

SANTE

- Supermarché : 500m (7min à pied)
- Médecin généraliste / dentiste : 180m (3 min à pied)
- Orthodontiste : 160m (2 min à pied)
- Dermatologue : 450m (6 min à pied)
- Kinésithérapeute & Ostéopathe: 350 m (5 min à pied)
- Infirmiers : 500m (7 min à pied)
- Centre Hospitalier de St Malo : 1,9 km (5 min en voiture)

LOISIRS & EDUCATION

- Grande plage du sillon à 700m / remparts : 2 km
- Salle omnisports à 400 m
- Médiathèque à 550 m
- Cinéma à 700 m
- Ecole maternelle : 180m
- Ecoles primaires : 60m et 160m
- Collège Moka: 300m
- Lycée Les Rimains : 300m
- IUT St Malo

TRANSPORTS

- Bus ligne 5, « Moka » à 200 m*
- Bus lignes 1, 4 et 7, « Aristide Briand » à 300 m*
- Gare SNCF de Saint-Malo à 500 m
- Station location vélo de la ville : 5 min à pied
- Agence location vélo électrique : 10 min à pied
- Port de st Malo : 10 min à pied

VIE DE QUARTIER



Bus ligne 5, 1, 4 et 7
Gare SNCF à 500m



Ecole maternelle, primaires,
Collège Moka, Lycée, IUT St Malo



Boulangeries, supermarchés,
pharmacie, caviste



Cinéma & Médiathèque
Pôle associatif & culturel



Intra-mur & remparts
Fortifications Vauban



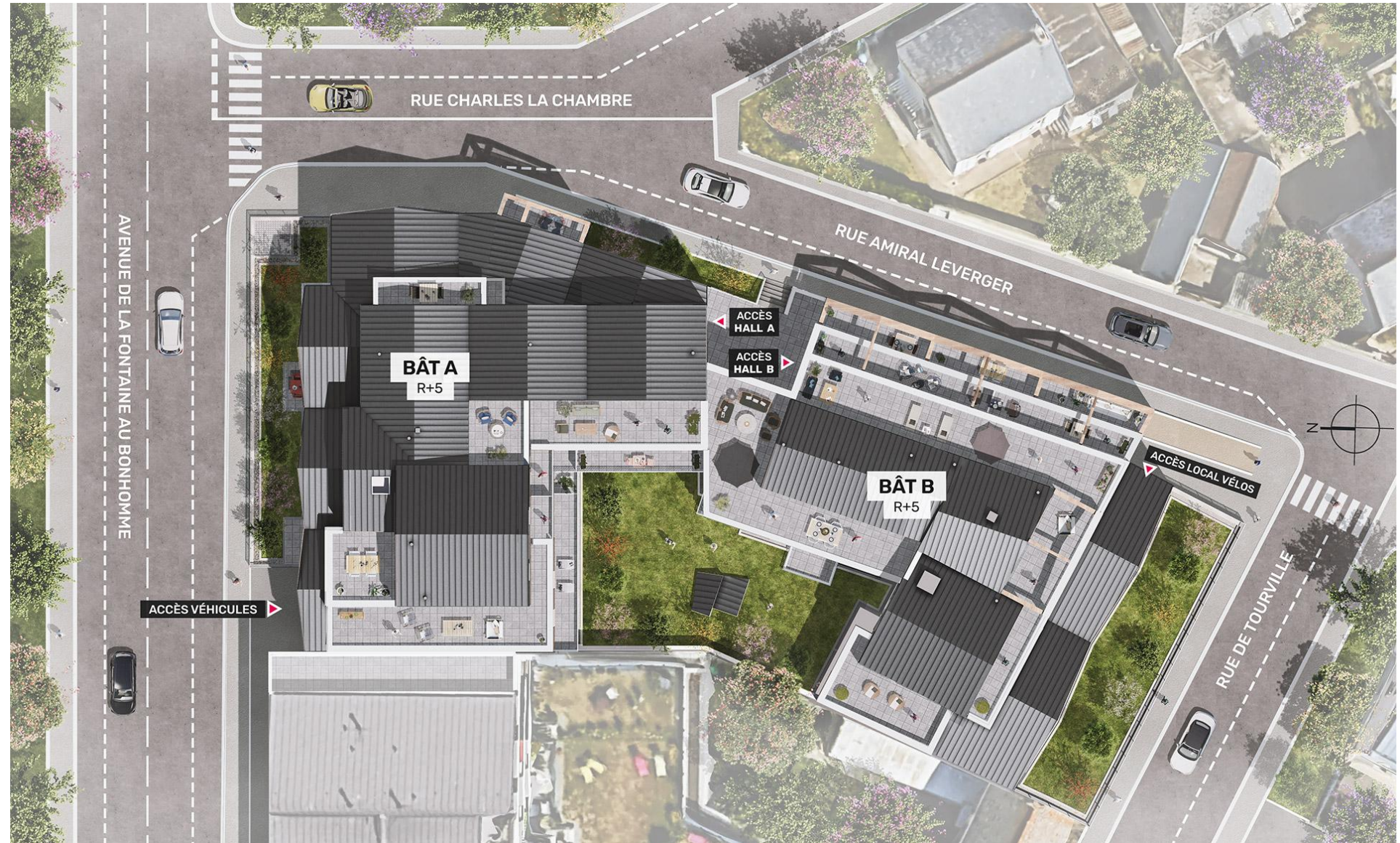
La Grande Plage du Sillon
Plage de la Hoguette
Plage de Rochebonne
Mont St Michel à 45 min en voiture



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

Au carrefour de 3 rues :

- Tourville
- Amiral Leverger
- Fontaine au bonhomme



PERSPECTIVE DEPUIS RUE AMIRAL LEVERGER

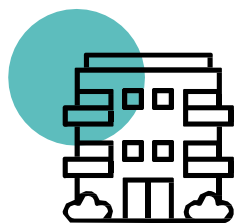
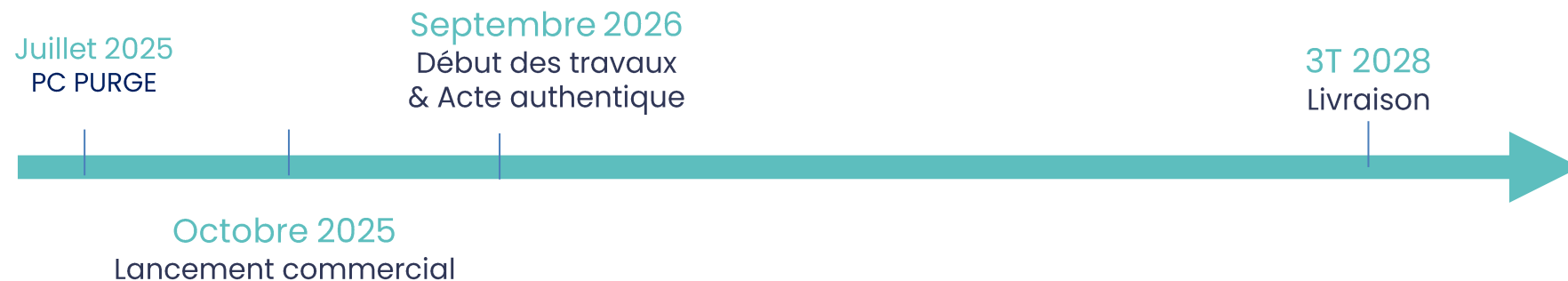


PERSPECTIVE TERRASSE B401



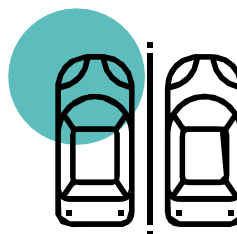
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : L²A Architectes



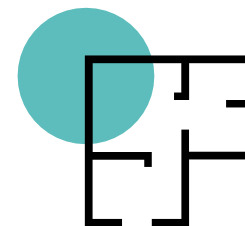
2 BATIMENTS

Bâtiment A R+6
Bâtiment B R+4



2 NIVEAU DE SOUS-SOL

100 places



49 LOGEMENTS

+ 13 logements sociaux
25 - T2
14 - T3
8 - T4
1 - T5



PARTICULARITES DU PROGRAMME



PRESTATIONS

- Niveau thermique RE2020
 - Sèche-serviettes dans des salles de bains et salles d'eau
 - Éclairage des parties communes par détecteur de présence
 - Chauffage et production ECS électriques
 - Contrôle d'accès aux halls d'entrée par visiophone
 - Portes palières avec serrures 3 points A2P*
 - Ascenseur desservant tous les étages
 - Parkings en sous-sol & Locaux vélos
- Menuiseries en PVC & Volets roulants électriques centralisés à partir du 4 pièces
 - Parquet dans les chambres et carrelages dans les pièces de vie à partir du 4 pièces
 - Sol stratifié pour les pièces sèches et cuisines, pour les appartements de 2 & 3 pièces (carrelage salle de bains et WC)
 - Revêtements des terrasses et balcons dalles sur plots
 - Faïence murale, toute hauteur dans les salles de bains et salle d'eau au pourtour de la douche et derrière le meuble vasque avec miroir et applique LED



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de (pk compris)	Prix moyen (parking compris)	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
T2	25	43 m ²	252 000€			
T3	13	63 m ²	338 000€			
T4	8	83 m ²	428 500€	514 000€		
T5	1	118 m ²	772 000€	772 000€		

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Quartier recherché, central
- Proximité immédiate de la gare (500m) & de la grande plage du sillon
- Résidence à l'architecture sophistiquée
- Nouvelle norme énergétique RE2020
- Prestations de belle qualité

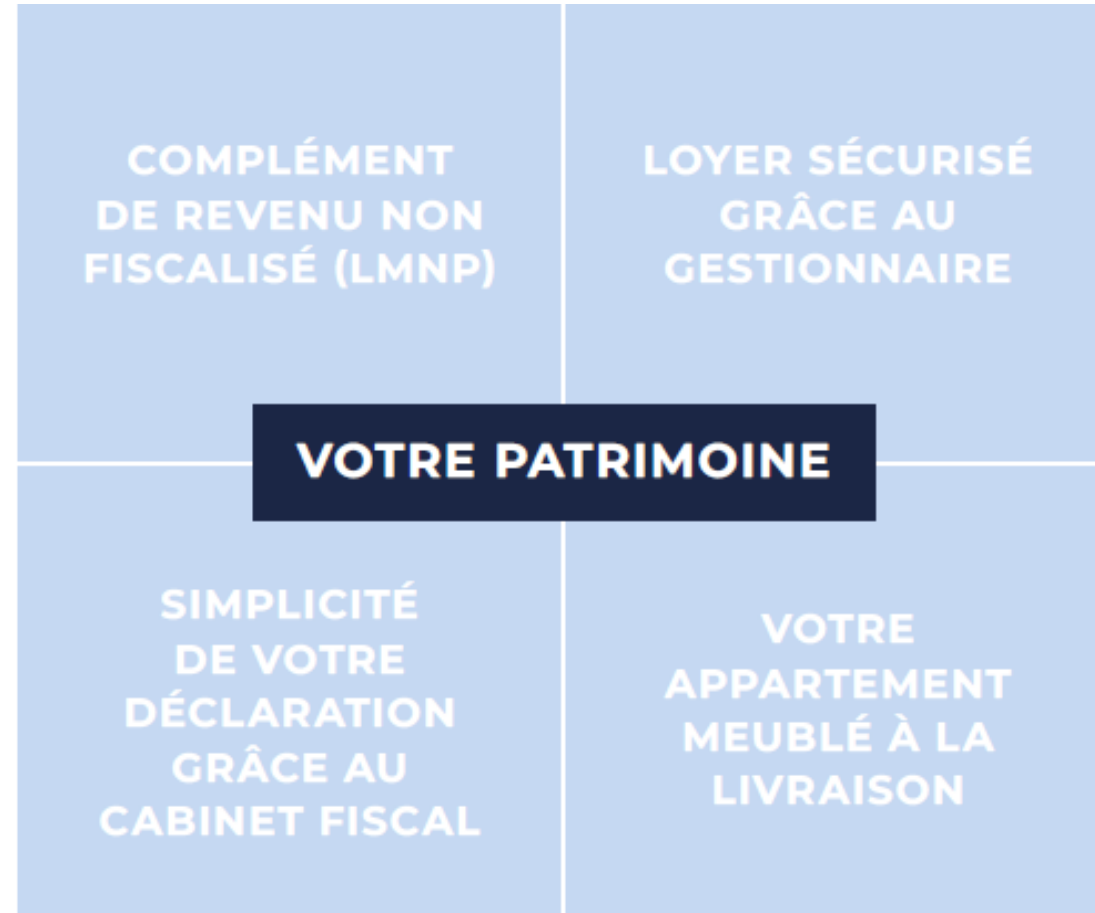
POINTS FAIBLES

- Donne sur le boulevard
- Prix élevé

ANNEXES

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



LMNP avec Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

		OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
	+FRAIS D'ASSISTANCE À LA LIVRAISON OFFERTS !			
	+6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !			
		7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
Gestion courante : reversement mensuel des loyers		☒	☒	☒
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€ Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€			☒	☒
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer				☒
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer				☒

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions.

De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



Estimations locales

LMNP avec Mandat de Gestion : Pack Meubles

1. Choisissez le pack mobilier adapté à votre besoin avec la Capsule Citya !

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



“

La capsule CITYA a été créée exclusivement pour Citya Immobilier et ses clients.

Inspiré des couleurs de la charte Citya Immobilier, le mobilier sélectionné allie le jaune solaire, synonyme de gaité et de dynamisme, à l'intensité d'un bleu profond, créateur de sérénité, d'apaisement.

Un mariage parfait pour chaque moment de la journée.

Tout le nécessaire pour une location meublée, répondant aux critères de la loi ALUR.



Des tarifs exclusifs :

- T1 : 4 150 €
- T2 : 5 200 €
- T3 : 6 500 €
- T4 : 7 500 €

Tarifs comprenant la livraison + la main d'œuvre



2. Choisissez le pack cuisine adapté à votre logement

PACK CUISINE COMPRENANT :

- LE MOBILIER :
Ensemble de meubles hauts et bas selon le plan de vente
- L'ÉLECTROMÉNAGER :
Groupe aspirant et plaque vitrocéramique
Four et crédence en option

PACK CUISINE ESSENTIEL T1



Façades :
Blanc Weiss



Plan de travail :
Anthracite

PACK CUISINE PRIVILÈGE



Façades :
Coloris au choix



Plan de travail :
Coloris au choix



- Pack Essentiel :
3 100 €
- Pack Privilege :
T1/T2 : 3 750 €
T3/T4 : 4 150 €

Tarifs TTC comprenant la livraison et la main d'œuvre



Partenaire sélectionné par Citya Immobilier pour l'équipement de votre logement
Présentation complète disponible sur demande.

LMNP avec Mandat de Gestion : Cabinet comptable et Fiscal

3. Faites vous accompagner par l'expert-comptable spécialiste en location meublée !

À PROPOS DE 2042 EXPERTISE

- Spécialiste depuis plus de 15 ans dans l'accompagnement des LMP et LMNP
- Accompagnement juridique, fiscal et social

LES MISSIONS PRINCIPALES DE 2042 EXPERTISE

- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

2042
expertise

- Une équipe dédiée à la location meublée
- 12 000 clients en France
- 95 % de clients satisfaits

Présentation complète de 2042 EXPERTISE disponible sur demande

PLAN DE MASSE

PLANS DE SOUS-SOL

R-1

PLANS

RDC

- Accès à la résidence par le Boulevard D'armor
- 6 T2 : dont 4 en BRS (A002-A005-A006-
- 1 T3 en BRS
- 1 T4 en BRS (A001)

PLANS D'ETAGES

R+1

- 4 T2
- 2 T3
- 2 T4

PLANS D'ETAGES

COMBLES

- 4 T2
- 2 T3
- 2 T4