



L'Acacia

RENNES (35)

Rennes (35)

Allée Léonie Chaptal – Site de l'Hôtel-Dieu

Un produit

 LINKCITY

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

Rennes

joyau de la Bretagne

Au cœur de Rennes, sur le site emblématique de l'ancien hôpital de l'Hôtel-Dieu

- **À seulement 45 min de la Côte d'Émeraude et 1h25 de Paris (en TGV)**, Rennes jouit d'une réputation considérable. Prisée pour la richesse de son patrimoine et sa grande qualité de vie, la ville associe dynamisme et modernité. Elle s'impose parmi les premières villes étudiantes et ne cesse d'attirer de jeunes actifs en quête d'opportunités.
- **La ville occupe une place centrale dans l'économie régionale** et son dynamisme suscite un essor important. Rennes excelle dans les secteurs du commerce, du tourisme, de l'agriculture, du numérique et des nouvelles technologies. Sa technopole, Rennes-Atalante, compte parmi les meilleures mondiales en matière de télécommunications.
- **La reconversion du site historique de l'Hôtel-Dieu offre au centre de Rennes un nouveau lieu de vie** avec des espaces de détente, de restauration et de loisirs. Proche du secteur animé de la Place Saint-Anne, "L'Acacia" est idéalement situé à deux pas des lieux culturels, de tous les commerces et des transports.



Opéra de Rennes, place de la Mairie

Environnement immédiat

- **À 100 m du parc des Tanneurs.**
- **À 400 m de la place Sainte-Anne** (métro, manège, bouquinistes, marché hebdomadaire et brasseries/restaurants).
- **À moins d'1 km** de l'Opéra, de l'hôtel de ville, de la cité des Congrès ou encore du Parlement de Bretagne et sa grande place.

Accès

-  **En métro**
Station "Sainte-Anne" à 400 m ligne A et interconnexion ligne B
-  **En bus**
Nombreuses lignes de bus dont 4 à proximité de "L'Acacia"
-  **À vélo**
Station Vélo STAR à 400 m (réseau Vélo STAR : 83 stations, 570 km cyclable à Rennes Métropole)
-  **En voiture**
Accès autoroute A11 / A83 / N137
-  **En train**
Gare TGV à 3,3 km vers Paris (1h25), Nantes (50 min) et Saint-Malo (50 min)



Ville française où il fait bon vivre

- **227 000 habitants** et plus de 450 000 au sein de la métropole
- **4^{ème} ville française** où il fait bon travailler en 2025
- Parmi les métropoles les plus dynamiques avec **plus de 30 000 entreprises et 183 000 salariés**



Une ville étudiante très bien classée

- **4^{ème} ville étudiante française** au classement « L'Étudiant 2025 »
- **73 000 étudiants** soit 20% de la population
- **6 000 personnes travaillant** dans le domaine de la recherche

Sources : www.metropole.rennes.fr

Place Sainte-Anne

L'Acacia

Une architecture de caractère
dans un cadre préservé

La sélection Perl

42 appartements

- Du studio au 3 pièces, répartis du rez-de-chaussée au 4^{ème} et 6^{ème} étage
- Tous prolongés d'un balcon ou d'une terrasse
- Certains bénéficiant d'un parking en sous-sol

Vue sur L'Acacia



Prestations

Aspect extérieur



- En soubassement mur habillé de plaquettes de schiste
- Façades enduites en teinte claire
- Gardes-corps à barreaudage en acier thermolaqué
- Menuiseries extérieures en PVC laqué
- Toitures terrasses végétalisées et aménagées pour la petite faune

Parties privatives



- Parquet dans les pièces principales et la cuisine
- Carrelage grès émaillé dans les pièces d'eau
- Volets roulants motorisés
- Meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche-serviettes
- Placards aménagés
- Chauffage urbain collectif avec compteur individuel
- Kitchenette équipée pour les studios et cuisine aménagée pour les 2 et 3 pièces

Parties communes



- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik et digicode
- Locaux vélos
- Cœur d'îlot paysager doté d'une palette végétale variée

Calendrier prévisionnel

1^{er} trimestre
2026

- Démarrage des travaux et signature des actes notariés

1^{er} trimestre
2028

- Livraison et début de l'usufruit temporaire

Note Orama sur la résidence



Orama est la plateforme
d'évaluation en immobilier durable

* **Comprendre la notation Orama** : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

Un nouveau quartier phare proche du du centre-ville



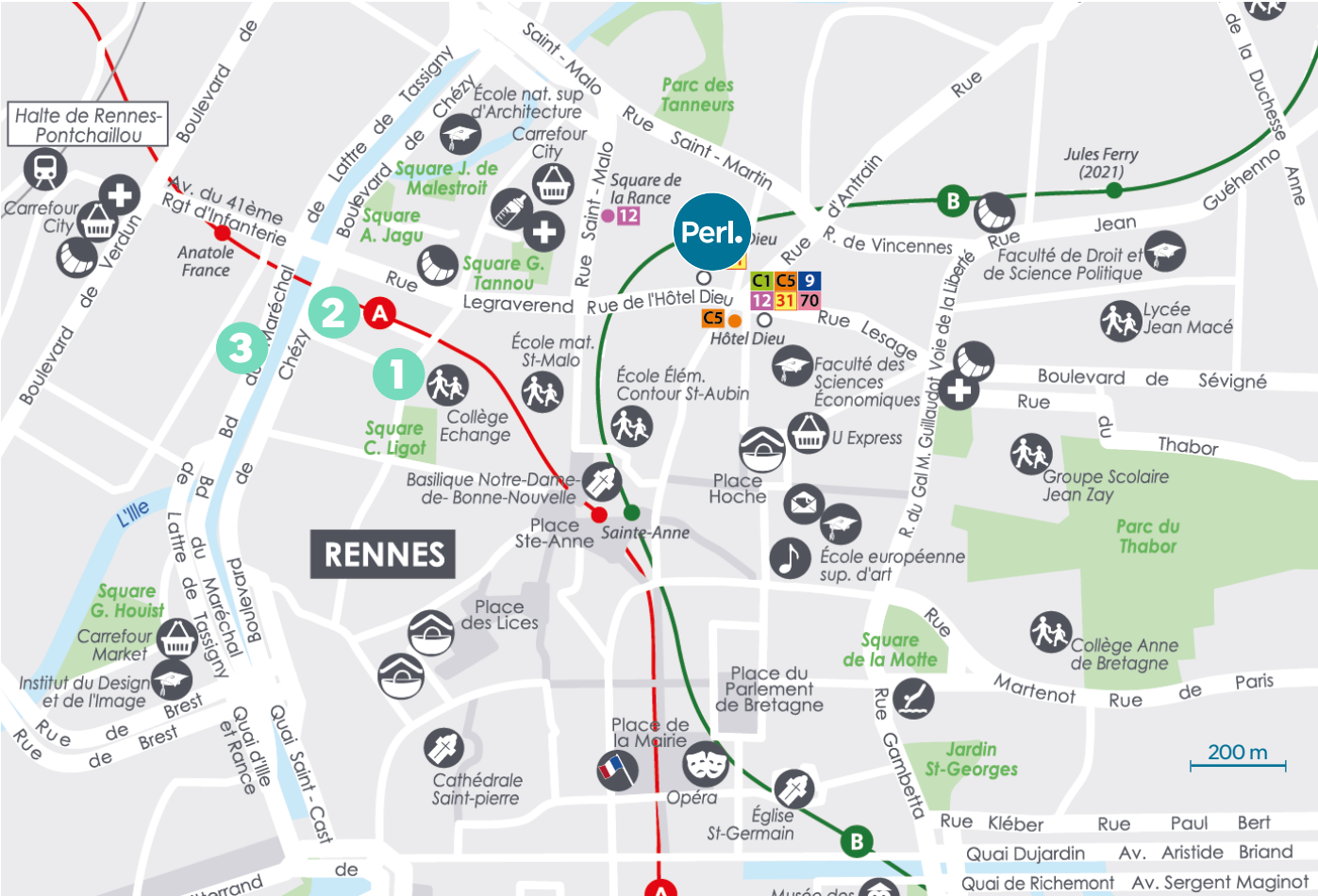
Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier répartis en 3 bâtiments avec 161 logements.
- Un nouveau quartier : avec 415 logements résidentiels, hostellerie, aire de restauration rapide "food court", un EPHAD, une maison de santé, une salle de sport et un restaurant.
- Règlementation énergétique 2020 seuil 2025 et label BEE Logement pour « L'Acacia ».

Les intervenants

- Promoteur : **Linkcity**
- Usufruitier-bailleur : **Ampère Gestion**
(Groupe CDC Habitat)
- Notaire : **Étude Rochelois - Paris**
- Architectes : **Agences ALL et ANMA**

L'excellente desserte, vers le centre-ville



Carte de marché

« L'Acacia » - Linkcity

Allée Léonie Chaptal – Site de l'Hôtel-Dieu
35000 Rennes

7 020 € /m² HPK

Livraison : 1T 2028



Les accès à la résidence

- ▶ Accès piétons
- ▶ Accès parking

1

« Le Cours des Lices »
KAPALIA

4 rue Jacques Cassard

12 logements

Stock disponible :

1 T1 : **9 115 €/m² HP**

3 T2 : **8 484 €/m² PKI**

3 T3 : **7 660 €/m² PKI**

2 T4 : **9 270 €/m² PKI**

2

« Clos Jacques »
NOVANEA

Boulevard de Chézy

Stock disponible :

1 T2 : **8 595 €/m² HPK (RDC)**

1 T3 : **7 278 €/m² HPK (RDC)**

2 T4 : **9 270 €/m² HPK**

3

« RIVALTO »
BATI-ARMOR

63 Boulevard Maréchal
de Lattre de Tassigny

19 logements

Prix initial :

8 650 €/m² HPK

Stock disponible :

1 T3 : **8 260 €/m² HPK**

| Éléments financiers

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	65,5 %
Valeur économique de l'usufruit	34,5 %

Valeur locative (m²/mois)	18 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

→ Rendement brut de **3,08 %** soit :
18 € x 12 mois / 7 020 €
(prix moyen hors parking)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen pondéré / m², hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	6 765 € 7 020 €	4 430 € 4 600 €
Prix des parkings 9 emplacements simple en sous-sol	25 000 €	16 375 €
À partir de / typologie 12 studios de 31 m² 22/T2 de 46 m² à 53 m² 8/T3 de 60 m² à 71 m²	À partir de 208 k€ À partir de 293 k€ À partir de 446 k€	À partir de 136 k€ À partir de 192 k€ À partir de 292 k€

| Informations importantes

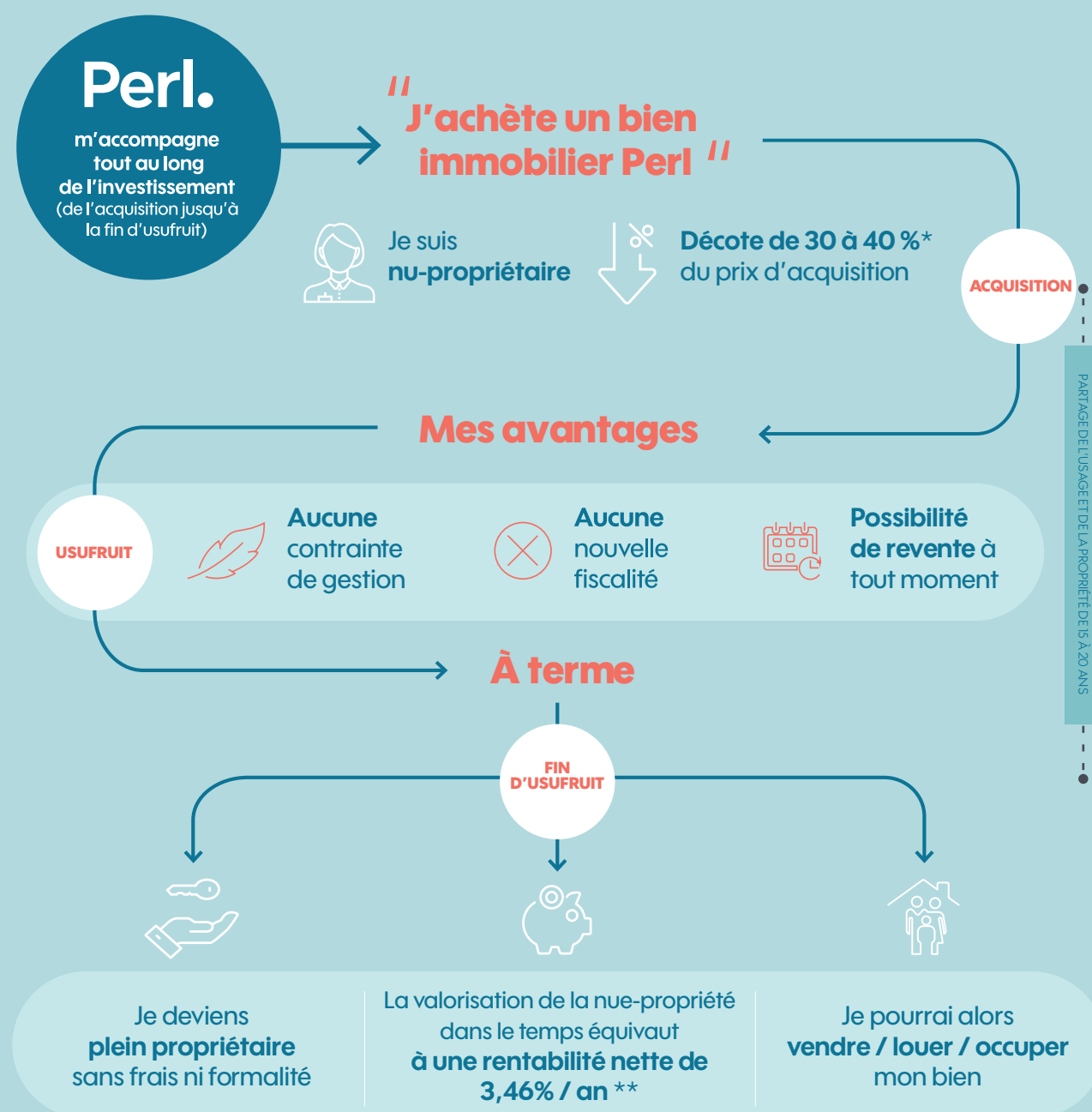


- PC purgé
- PCM : purge imminente
- Appartements en ULI
- Pas de déduction des intérêts d'emprunts
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier



La nue-propriété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage



*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

Perl+

Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit



+ de liberté

Des outils et des services
pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main,
de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement
par le bailleur



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,
par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature
de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propriété

1

Acquisition et livraison

- **Accompagnement personnalisé et simplifié** pour la signature de l'acte d'acquisition
- **Suivi du promoteur** et information régulière sur l'avancement de la construction du bien
- **Visite du bien** et reportage photographique du bien à la livraison
- **Mandat de représentation** confié à Perl
- **Suivi de la levée des réserves**

2

Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien** à chaque étape clé de la vie du produit
- **Visite périodique de l'immeuble** et visite technique la 9^{ème} année
- **Assistance pour les tâches administratives** liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruitier et le syndic.
- **Accès au marché secondaire Perl**

3

Fin d'usufruit

- **Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit** : vente, location ou reprise
- **Visite du bien** et estimation de valeur pour la revente ou mise en location
- **Suivi et assistance pour les tâches administratives** liées à la fin d'usufruit



* Offre exclusivement dédiée aux nus-propiétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

