

SILLAGE

LARMOR PLAGE





LARMOR PLAGE

Autrefois petit village vivant de la pêche à la sardine, Larmor-Plage est aujourd'hui une station balnéaire classée station de tourisme et prisée pour son cadre de vie préservé entre mer et campagne. À seulement 5 min de Lorient, face à l'Île de Groix, elle offre 6 kilomètres d'un littoral aux paysages variés.
Commune d'environ 8 500 habitants.



• **Lorient** à 8 min*

Rennes à 48 min*



• **Arrêt de bus à 400m rejoignant le centre-ville de Lorient (et sa gare, qui rejoint Paris en ligne directe en 3h)**



• **Centre-ville et plage en moins de 15min de bus (arrêt à 450m -> « 4 chemins » ligne T4 qui passe toutes les 20min
Rennes à 48 min***



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Commerces : boulangerie et BioCoop dans un rayon de 500m
- Marchés hebdomadaires : Chaque dimanche dans le centre-ville
- Centre-ville à 1km (10 minutes de bus ou 5 minutes en voiture)

SANTE

- Pharmacies
- Dentistes
- Diététicienne-nutritionniste
- Infirmières
- Kinésithérapeutes
- Médecins généralistes

TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Accès rapide à LORIENT

EDUCATION & LOISIRS

- École maternelle et primaire « du Menez » à moins de 900m
- Complexe sportif à 550m
- Panel culturel en centre-ville, à 5min en voiture

BASSIN D'EMPLOI

Station balnéaire, activité surtout estivale.

POTENTIEL LOCATIF

Avec ses longues plages de sable fin et ses quartiers résidentiels, Larmor-Plage attire une population en quête de tranquillité sans s'éloigner de la ville.

Elle offre un bon compromis pour vivre ou investir en bord de mer, offrant une qualité de vie idéale et des infrastructures incontournables.

À Larmor-Plage, on notera son accès rapide à Lorient, ses plages attrayantes et ses équipements de loisirs.

La gare de Lorient relie Rennes en 1h30 et Paris en 3h grâce au TGV.



VIE DE QUARTIER



L'arrêt de bus « 4 Chemins » à 450m reliant à Lorient ou au centre-ville de Larmor Plage



Ecole primaire et maternelle à moins d'1km



Boulangerie et épicerie bio dans un rayon de 500m



La mairie, le centre-ville, les plages et le port dans un rayon d'1km



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

15 RUE DU VIEUX MOULIN



PLAN MASSE

15 RUE DU VIEUX MOULIN



PERSPECTIVE

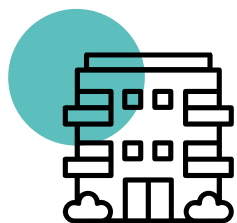
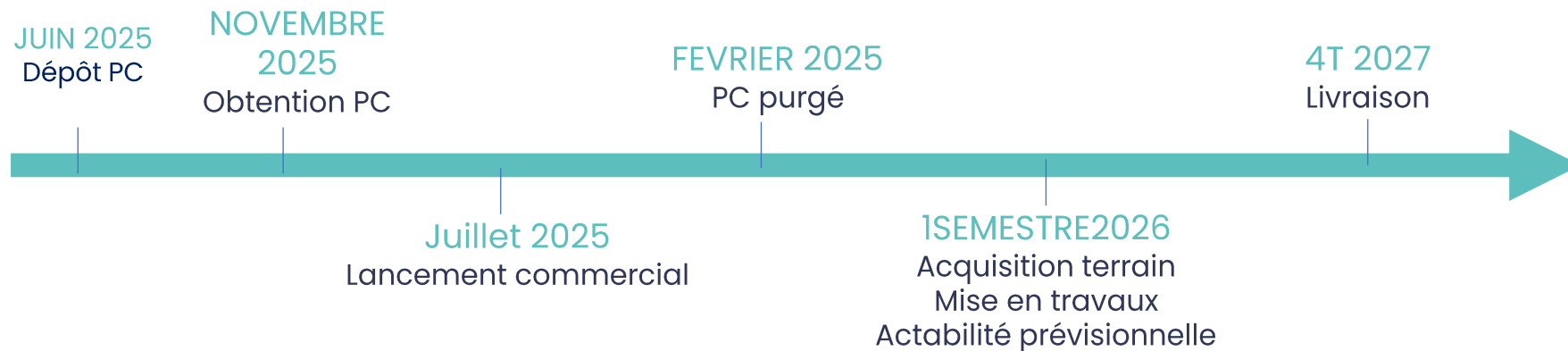


PERSPECTIVE



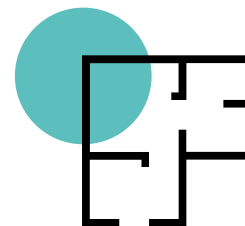
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : L²A Architectes



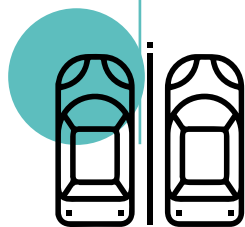
2 BATIMENTS + 4 MAISONS

Bâtiment R+2 + attique



25 LOGEMENTS (libres) + 4 MAISONS

13 - T2
8 - T3
3 - T4
1 - T5



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

37 parkings en sous-sol
1 local vélo



PARTICULARITES DU PROGRAMME



Prestations



Règlement thermique RE2020

Chauffage par panneaux rayonnants électriques (en acier pour les T4)

Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

Ballon d'eau chaude thermodynamique pour les T2 et certains T3

Pompe à chaleur pour les T4 et certains T3



Menuiserie en alu à double vitrage

Volets roulants dans toutes les pièces

Sol stratifié / carrelage T2 T3

Parquet / carrelage pour les T4

Faïences au droit des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau



Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone (ou INTRATONE) et VIGIK®

Portes parlières équipés de serrures 3 points

Locaux vélos en rez-de-chaussée et à l'extérieur



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	13	41m ²	223 800€	250 000€	3,2%	3,8%
T3	8	64 m ²	359 500 €	365 000 €	2,8%	3,3%
T4	3		NON MIS EN VENTE		%	%

Réponse aux objections



Objection 1 : TROP CHER

Réponse : appartements NEUFS dans station balnéaire cotée

Objection 2 : BAT A LOGEMENTS SOCIAUX

Réponse : obligation lors d'une construction en vigueur du PLU, et justement un bâtiment distinct

Objection 3 :

Réponse

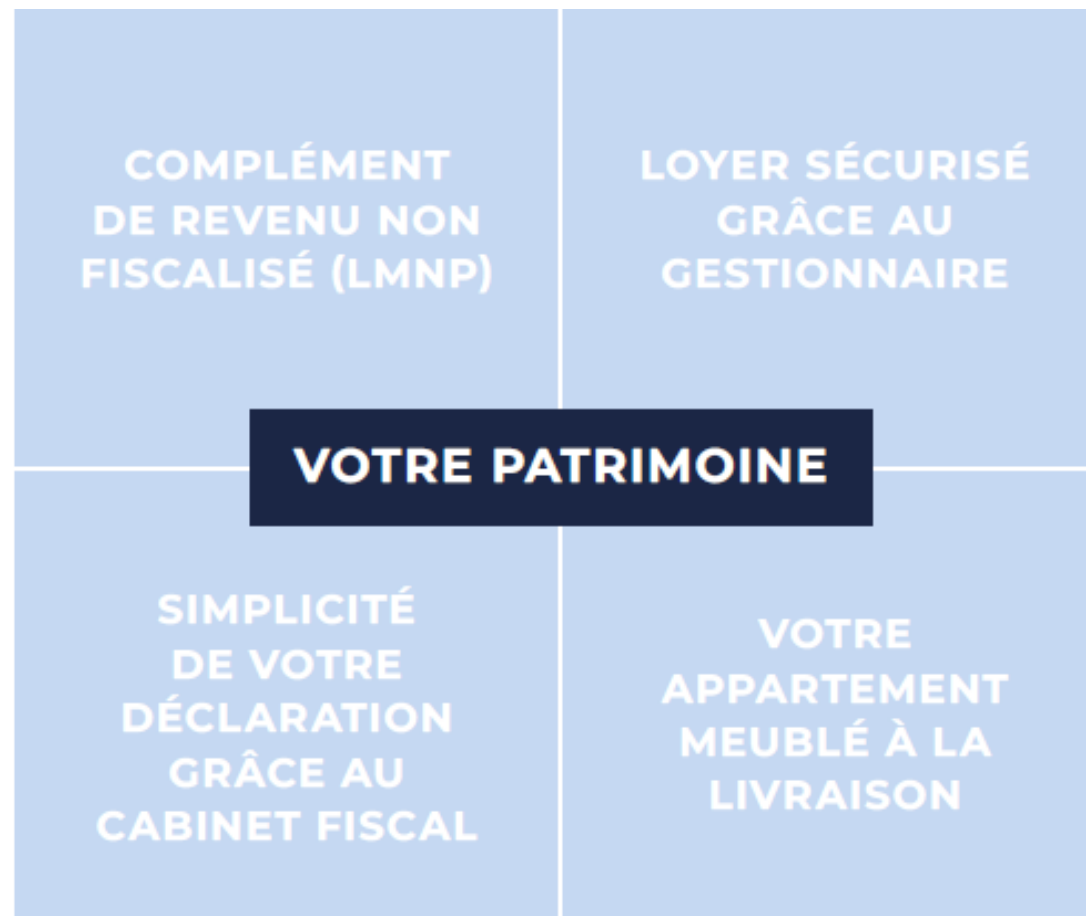
Objection 4 :

Réponse

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



Mandat de Location / Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
+FRAIS D'ASSISTANCE A 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 !



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 Privilège :
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.

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

Synoptiques

