



PORT VAUBAN

Saint-Malo

Book de vente



01

ANALYSE TERRITORIALE





SAINT-MALO



4 072
Entreprises



31 270
Résidences



482
Emplois



46 466
Habitants



1 401
Enfants scolarisés



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**



02

SITUATION ET ENVIRONNEMENT



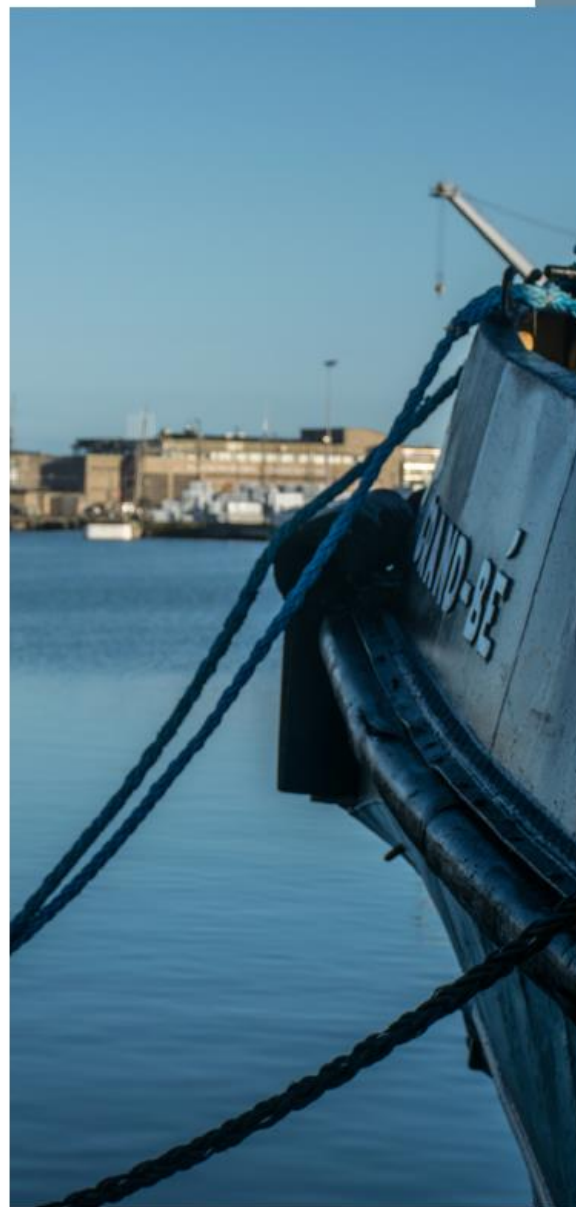
Boulevard des Talards : le cœur du Grand Saint-Malo

D'un côté, il y avait Paramé, commune rurale devenue balnéaire. De l'autre, Saint-Servan, village portuaire, relégué au rang de faubourg. Et au milieu, Saint-Malo et sa cité corsaire, riche de son passé et de sa taxe locale. L'idée de la fusion n'était pas nouvelle, elle datait de 1947, lancée par le préfet d'Ille-et-Vilaine, Robert Billecard. Le mariage n'était pas dans tous les cœurs, mais devenait pourtant une nécessité.

C'est en 1967, l'an I du Grand Saint-Malo, que ces trois villes historiques fusionnent. Un défi immense, que la force des traditions et de hautes personnalités semblaient rendre à jamais impossible, mais pourtant un défi parfaitement relevé ! Aujourd'hui le boulevard des Talards est le point central, le cœur de ce Grand Saint-Malo moderne.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, Saint-Malo poursuit la préservation et la mise en valeur de la trame verte de la ville, en aménageant une voie verte au pied de la résidence PORTVAUBAN. Elle traversera la ville d'est en ouest, entre la campagne et la mer, en passant par la Montagne Saint-Joseph, l'hippodrome, le parc des sports de Marville, pour aboutir aux bassins du port.





Le mot de l'architecte

La résidence PORT VAUBAN s'inscrit sur la voie de la Liberté telle une figure de proue. Elle a été conçue et imaginée comme un signal marquant du contexte urbain et paysager.

Le bâtiment s'immisce entre le boulevard et la coulée verte qui borde les terrains de sport. Il est une introduction au quartier de la gare.

Les aménagements urbains et paysagers qui l'accompagnent lui confèrent une qualité de vie et d'usage ainsi qu'une belle aménité environnementale. Le bâtiment possède une identité forte et affirmée au milieu de ce quartier en renouvellement, grâce à son architecture travaillée en volumes successifs de pignons, lucarnes et toitures, qui englobent de nombreux balcons et terrasses prolongeant généreusement chaque logement. Ces volumes sont discrètement colorés dans un camaïeu de gris et de bleus.

Le cœur du projet aménagé en jardin, apportant calme et fraîcheur, se déverse en gradins successifs sur la coulée verte et permet des vues vers le paysage lointain.

Philippe Clénet & Guillaume Brosset
Agence Clénet Brosset BNR









Prestations

- Portes, fenêtres et portes-fenêtres en PVC de couleur gris foncé
- Escalier en bois vernis pour les logements en duplex
- Volets roulants électriques (suvant plans)
- Parquet stratifié* dans les chambres et séjours
- Carrelage NOVOCERAM* dans les salles de bain et pièces d'eau
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur au pourtour des baignoires et douches, meuble vasque avec tiroirs coulissants (suvant plans)
- Kitchenettes aménagées pour appartements 1 pièce et 2 pièces



Avec sa gamme CULIN'R, REALITES vous propose un modèle de cuisine déclinable en plusieurs coloris, pour les logements.

Équipées et fonctionnelles, ces cuisines se composent de deux plaques vitrocéramiques, un évier avec mitigeur, une hotte aspirante ainsi que des meubles de rangement hauts et bas.

* au choix dans la gamme des prestations REALITES / hors logements ciblés par le dispositif ANRU



03

LES PLANS



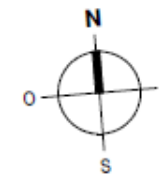
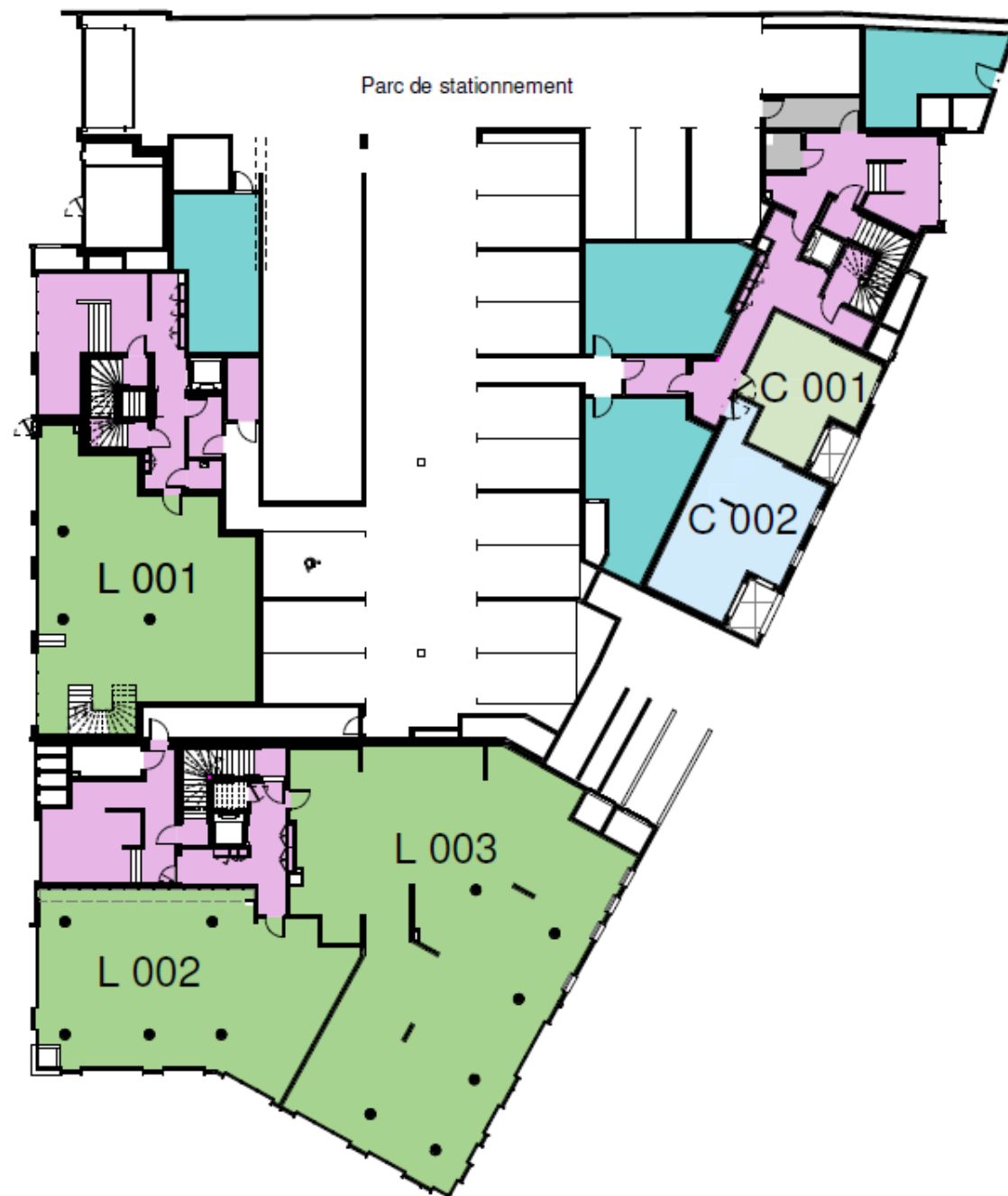
Plan de masse



Plan Sous-sol -1



Plan Sous-sol -2



LOCAL D'ACTIVITÉS

COMMUNS

LOCAL TECHNIQUE

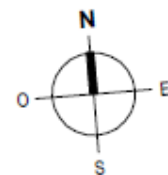
LOCAL VÉLOS

RÉTENTION EP

LOGEMENT T1

LOGEMENT T2

Plan RDC



Logement T1

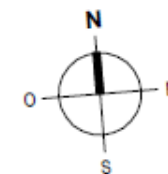
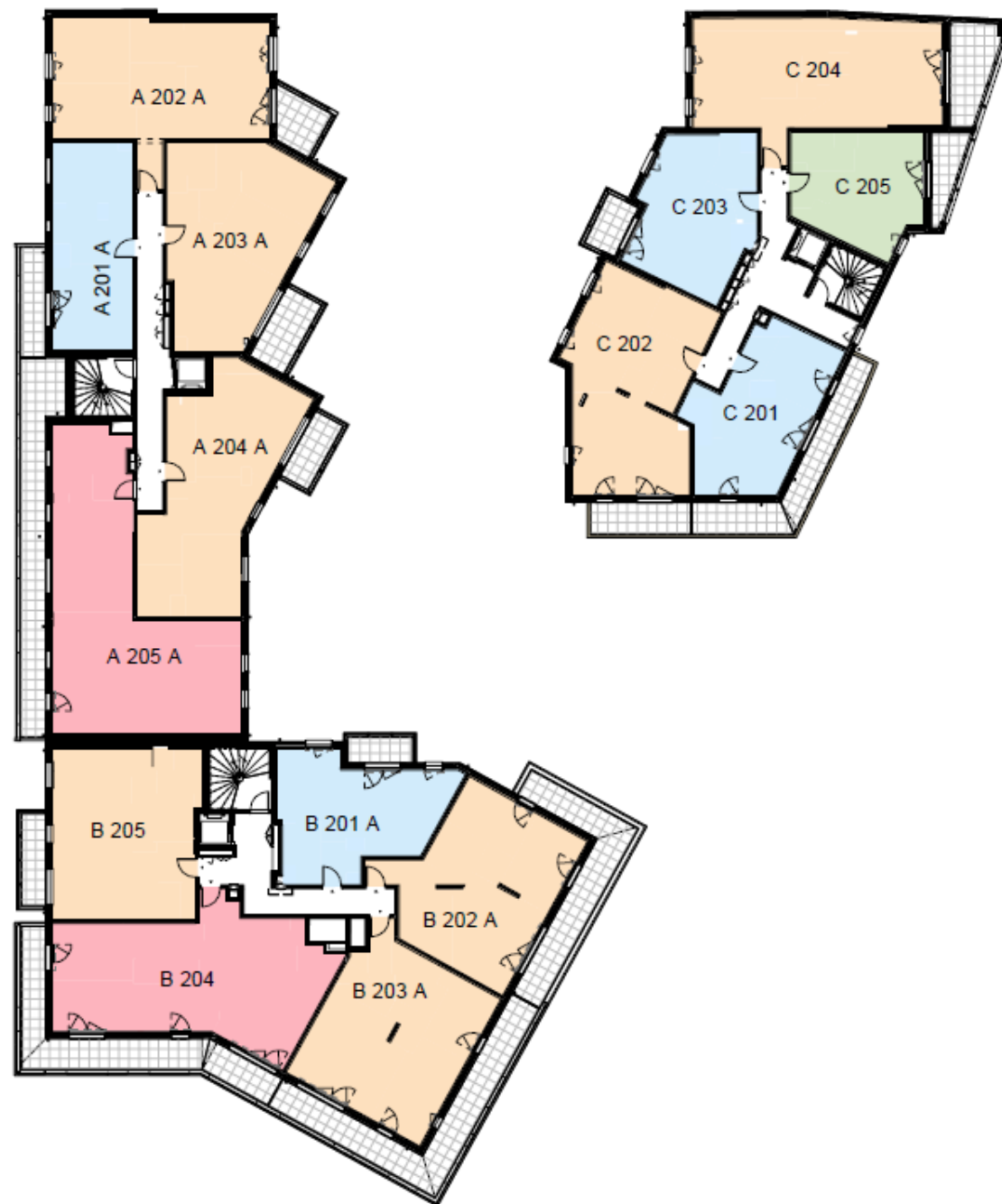
Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+1



Logement T1

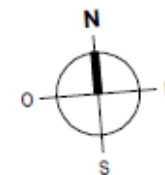
Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+2



Logement T1

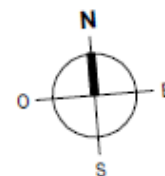
Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+3



Logement T1

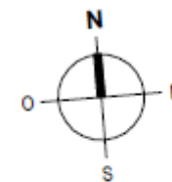
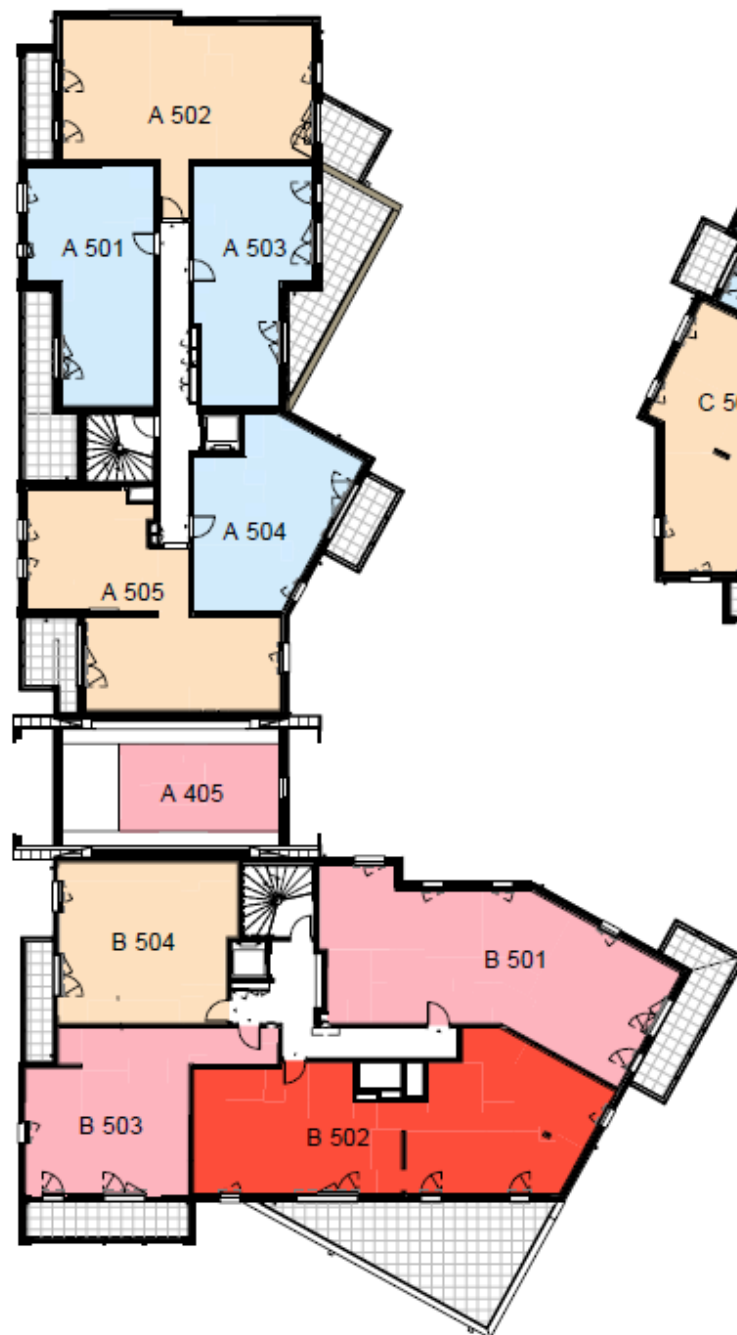
Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+4



Logement T1

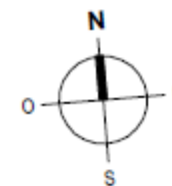
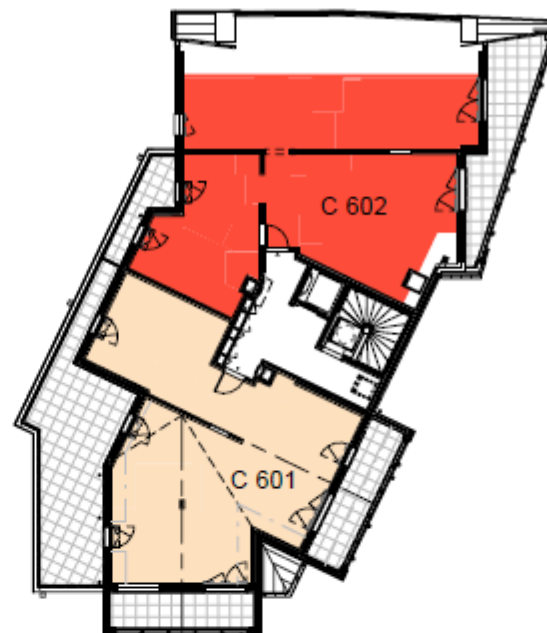
Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+5



Logement T1

Logement T2

Logement T3

Logement T4

Logement T5

Plan R+6



04

SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SCCV	SCCV TALARDS
MAÎTRISE D'OUVRAGE	RMO
LIVRAISON	4T 2025 – 1T 2026
ARCHITECTE	BNR
NOTAIRES	OFFICE NOTARIAL VAUBAN ST-MALO
SYNDIC	CITYA

L'opération consiste en la réalisation de 82 logements répartis dans 3 immeubles, compris dans cette résidence 20 logements en Accession Abordables. Les stationnements sont prévus en sous-sol (-1 et -2) et des places de stationnements au RDC de la résidence.



LOTS : TYPOLOGIE ET RÉPARTITION

**Nombre de
logements**

62 libres

Nombre d'étages

Collectif : 6

**Nombre de
stationnements**

133

Typologie	Nombre	Prix M ²	Prix de vente Pk inclus
T1 de 31 m ²	9	5857 € m ²	185 000 €
T2 de 43 m ²	18	5842 € m ²	252 000 €
T3 de 64 m ²	23	5821€m ²	374 000 €
T4 de 84m ²	9	5844€m ²	493 000 €
T5 de 104m ²	3	5789€m ²	603 000 €

Prix Moyen au m² : 5 831 € TTC



PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire

26/05/2021

1



2



Obtention permis
de construire

08/11/2021

Purge du permis
de construire

15/02/2022

3



4



Lancement
commercial

18/11/2021 et 15/02/2022

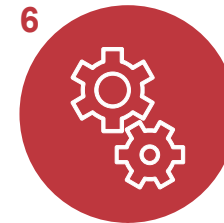
Garantie financière
d'achèvement

15/06/2022

5



6



Actabilité

Début
des travaux

16/06/2022

7



8



Livraison

4T 2025 – 1T 2026



05

VIVRE OU INVESTIR À ST MALO



ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Cible résidence principale

- 😊 Vivre dans un quartier à proximité des écoles, des commerces sans avoir à utiliser les transports.
- 😊 Bénéficier d'un cadre de verdure, de venelles piétonnes.
- 😊 De profiter à moins de 10 minutes à pied des premières plages voilà ce que propose PORT VAUBAN .
- 😊 Une opération en construction réfléchie sur l'axe famille tout en se créant un investissement pérenne.
- 😊 25% des logements sont fléchés pour des résidents principaux en Accession abordable, offre devenue exceptionnelle sur Saint-Malo.
- 😊 Deux places de stationnement pour les grands logements.

Cible investisseur locatif

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



06

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ



CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

Voici un estimatif moyen des charges de copropriété :

Ratio = 1,30€/m²/mois

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T1 environ 31 m ² *	40€	30€	10€
T2 environ 43m ² *	56€	42€	14€
T3 environ 64m ² *	83€	62€	21€
T4 environ 84m ² *	110€	82€	28€
T5 environ 104m ² *	135€	101€	34€

*surface moyenne par typologie constatée sur le programme

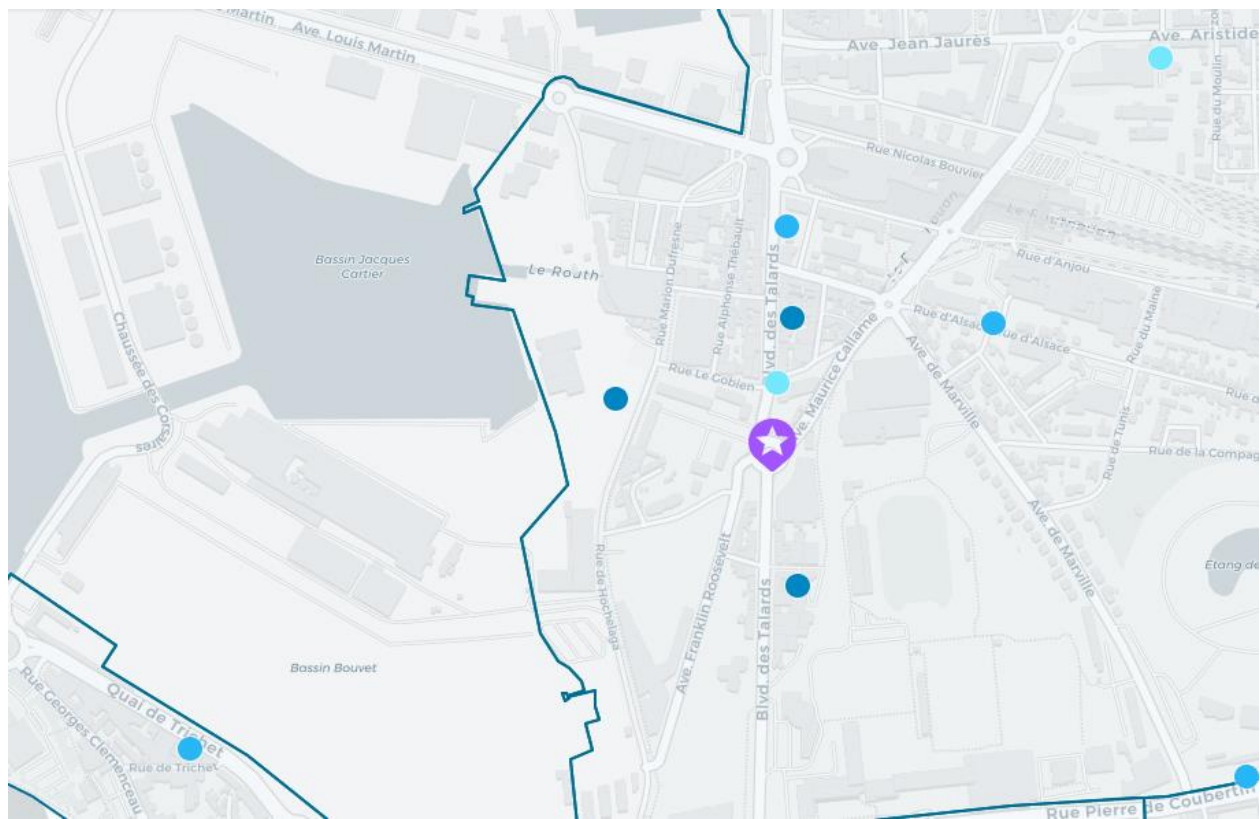


07

ÉTUDE DE MARCHÉ



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



Programme A

Nom du programme : TERRE BRUNE

Nom du promoteur : Pierre Promotion

Adresse : 61, rue de la Balue

SI : 43 lots

Prix au m² : 4 670€ m²

Programme B

Nom du programme : Quai SALVADORE

Nom du promoteur : SACIB

Adresse : Quai de TRICHET

SI : 42

Prix au m² : 6 190 € m²



ÉTUDE LOCATIVE

Prix de location au m2 Saint-Malo

Données SeLoger octobre 2025
Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

14 €

Prix bas : 9 €

Prix haut : 20 €

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. Avec la crise sanitaire la ville a connu une flambée des transactions et donc des prix qui se sont envolés de plus de 7% en un an.

Saint-Malo est une des stations balnéaires la plus réputée 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.

Investir à Saint-Malo est sans nul doute un placement judicieux. L'offre locative est très faible alors que la demande explose. 10 dossiers déposés en moyenne pour un logement.

Type	PORT VAUBAN SAINT-MALO	Loyer marché	Loyer meublé	Renta Marché	Renta LMNP
T1	A104 – 29,00m ²	540€	600€	3,50%	3,89%
T2	A401 – 46,33m ²	640€	720€	3,04%	3,42%
T3	A303 – 61,23m ²	830€	950€	2,66%	3,04%
T4	A405 – 87,76m ²	980€	1100€	2,38%	2,67%
T5	B502 – 106,15m ²	1150€	1300€	2,29%	2,58%



08

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° 440120240000000037 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