



**CANCALE (35)**  
**40 boulevard d'Armor**

ISTRAL





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.





# CANCALE

- Située sur la **Côte d'Émeraude**, Cancale bénéficie d'un emplacement **privilegié** entre terre et mer. Imaginez-vous vous promener le long du littoral, respirer l'air marin vivifiant et profiter de panoramas à couper le souffle sur les îles environnantes.
- Ses paysages côtiers époustoufflants, ses falaises **majestueuses** et ses plages de sable fin en font **un lieu de vie idéal** pour les amoureux de la nature et les amateurs de tranquillité.
- **Commune d'environ 5 300** habitants pour une superficie **de 12,61 km²**
- Parfaitement connectée au pôle économique de Saint-Malo, et plus largement à la French Tech Rennes Saint-Malo, territoire d'innovation reconnu à l'échelle nationale,



- **Saint-Malo** à 15 min\*
- **Rennes** à 48 min\*\*  
**Rennes** à 48 min\*



- **Saint-Malo** L'arrêt de bus « Petites Croix » à 280 m\* : le centre-ville de Saint-Malo et à la gare SNCF en 32 min\*\*



# ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

---

## COMMERCIAL

- Commerces : boulangeries, boucherie, poissonnerie, épicerie, supermarchés, boutiques, restaurants, bar/tabac, presses etc.
- Marchés hebdomadaires : Chaque dimanche du 8 janvier au 31 décembre de 8h30 jusqu'à 13h00
- Super U à 700 mètres, Carrefour City à 1,2 km

## SANTE

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

## EDUCATION & LOISIRS

- École maternelle Bel-Event et Notre-Dame du Verger, école élémentaire Les Terre-Neuvas et Notre-Dame du Verger, Collège René Cassin et Saint-Joseph. Des structures d'accueil petite enfance.
- Complexes sportifs
- Associations culturelles et de loisirs, sportives, nautiques etc.
- Une Bibliothèque municipale

## TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Gare SNCF de Saint-Malo à 32 min

# VIE DE QUARTIER



L'arrêt de bus « Petites Croix » à 280 m\*



Le collège René Cassin à 650 m\*



Boulangerie à 450 m\* et supermarché Super U à 700 m\*



Gymnase et stade Pierre de Coubertin, Tennis club cancalais et terrain de football dans un rayon de 850 m\*



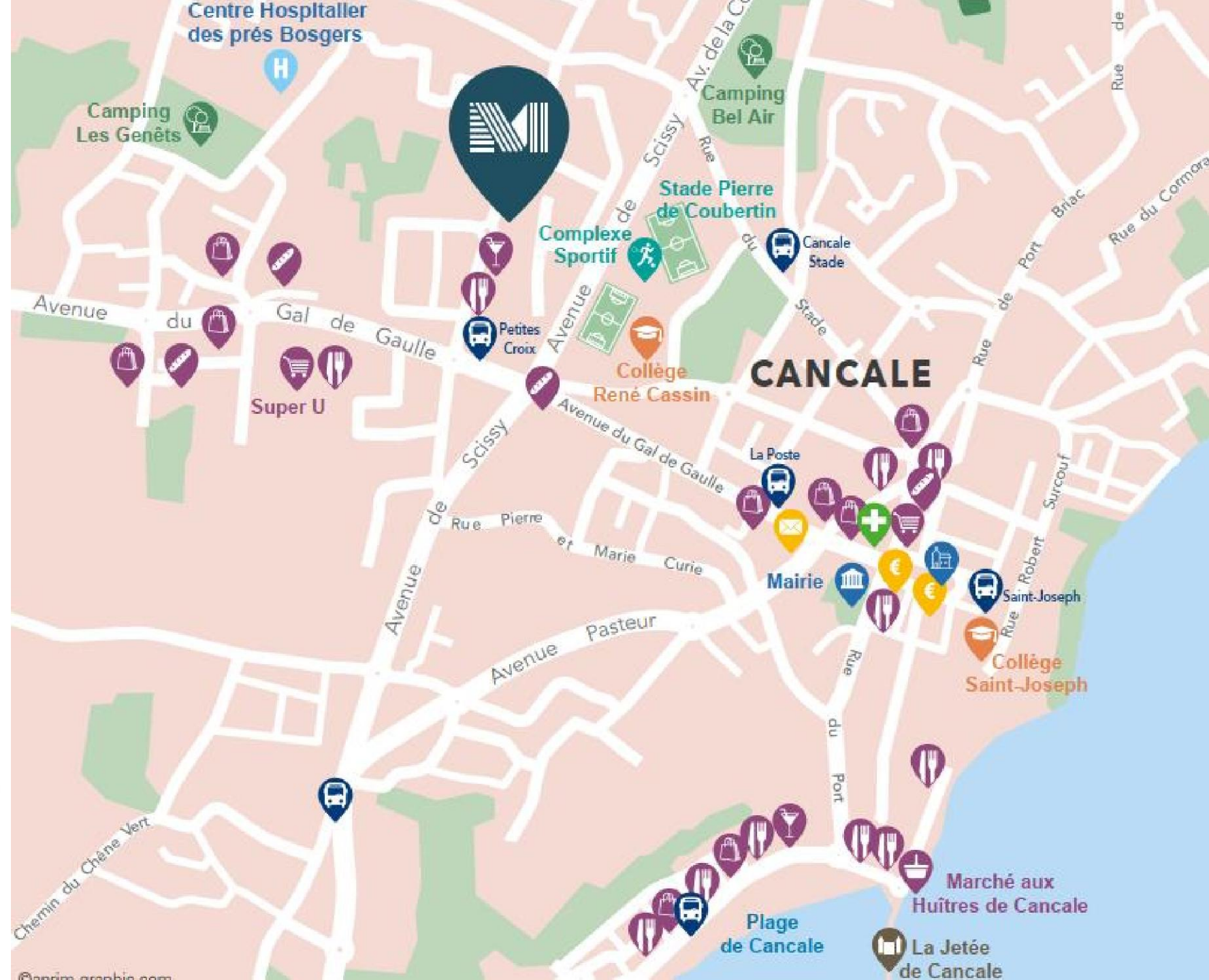
La mairie, le cinéma et les commerces de la Place de la Victoire à 1,2 km



Le marché aux huîtres et la plage de cancale à 1,8 km

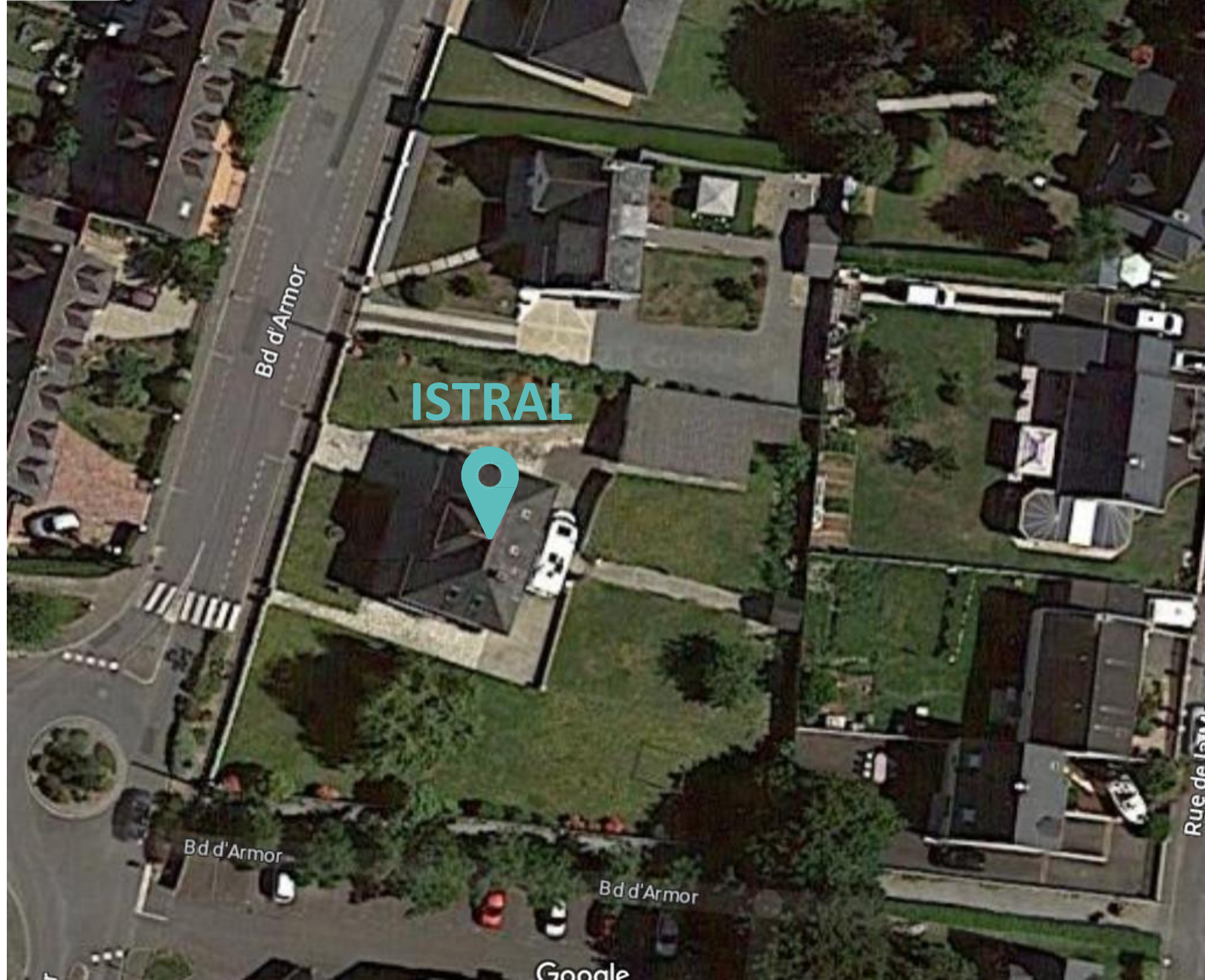


La plage de Cancale à 5 min\* en voiture



# L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

40, Boulevard d'Armor



# L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

40, Boulevard d'Armor



# PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LE BOULEVARD D'ARMOR



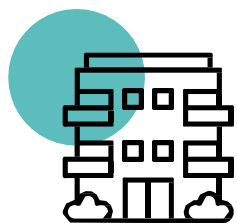
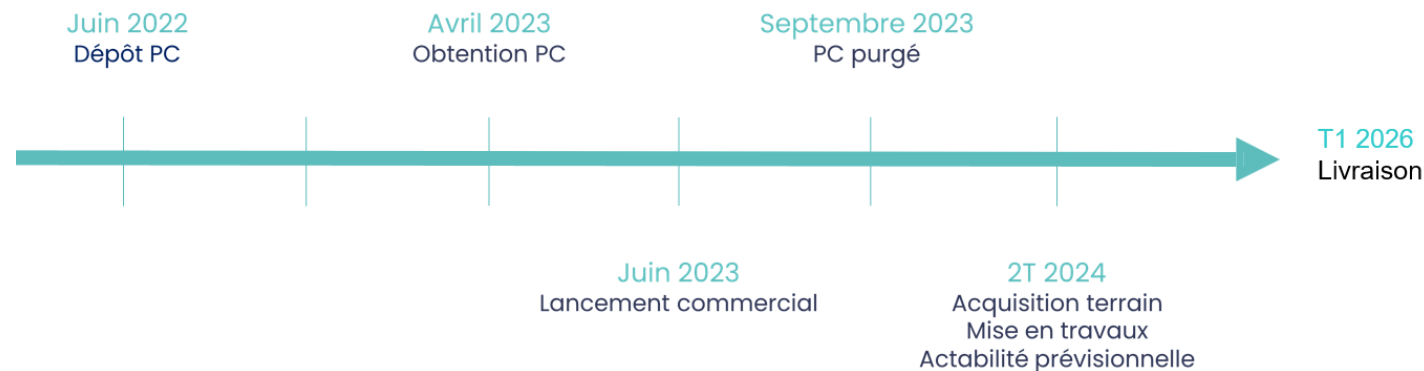
# PERSPECTIVE

VUE AERIENNE ARRIERE RESIDENCE



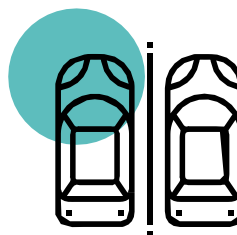
# LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan  
Architecte : L²A Architectes



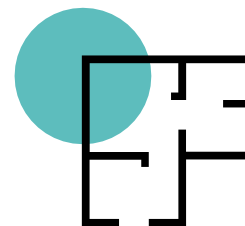
## 1 BATIMENT

Bâtiment R+1 + combles



## 1 NIVEAU DE SOUS-SOL

20 parkings en sous-sol  
9 parkings aériens  
2 locaux vélos



## 24 LOGEMENTS

14 – T2 dont 4 sociaux I  
5 – T3 dont 1 social (A006)  
5 – T4 dont 1 social (A001)



## PARTICULARITES DU PROGRAMME





## PRESTATIONS

---

- Chauffage électrique
  - Ballon thermodynamique
  - Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
  - Équipements conformes à la réglementation environnementale **RE2020**
- 
- Menuiserie en PVC, double vitrage
  - Parquet stratifié
  - Carrelage dans les pièces d'eau
  - Faïence au pourtour des baignoires et des douches
  - Volets roulants électriques
- 
- Accès sécurisé avec interphone
  - Porte palière avec serrure 3 points A2P
  - Ascenseur desservant tous les étages
  - Parking aérien et parking en sous-sol
  - Locaux vélos

## 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) |
|-----------|---------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------------------|
| <b>T2</b> | 5             | 44 m <sup>2</sup>    | 159 300 €                     | 246 200€                     | 2,73 %       | 2,92 %                           |
| <b>T3</b> | 1             | 69,51 m <sup>2</sup> | 317 300 €                     | 317 300 €                    | 2,65 %       | 2,87 %                           |
| <b>T4</b> | 3             | 88 m <sup>2</sup>    | 421 200 €                     | 440 000 €                    | 2,31 %       | 2,5 %                            |

## Points FORTS ET Points FAIBLES

### POINTS FORTS

- Environnement résidentiel
- Résidence à taille humaine
- Nouvelle norme énergétique
- Proximité du super U

### POINTS FAIBLES

- Eloigné du cv à pied
- Donne sur le boulevard
- Prix élevé

# Réponse aux objections



Objection 1 : Eloigné du centre-ville

Réponse : Pas tant que cela, 20min à pied, belle balade à faire

Objection 2 : Donne sur le boulevard

Réponse : Bd limité à 30, rond point oblige automobilistes à ralentir

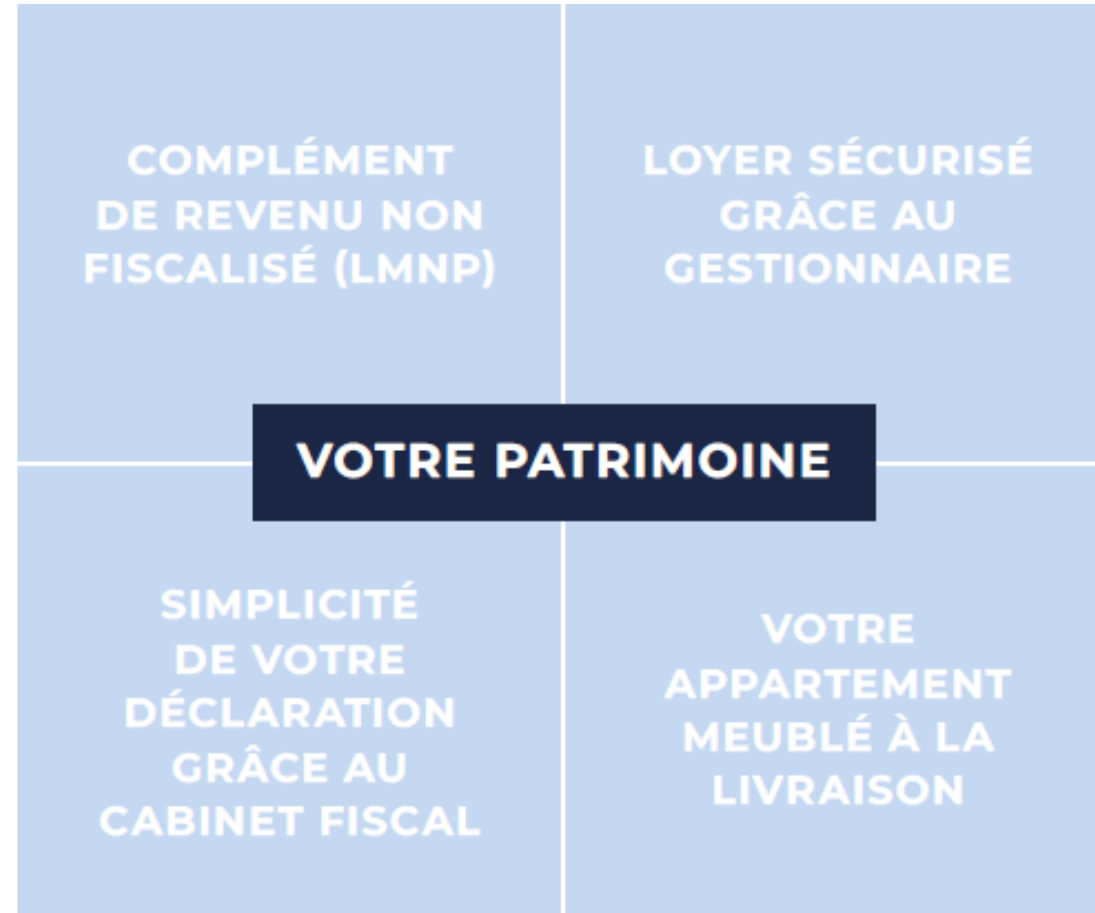
Objection 3 : Prix élevés

Réponse : Prix du marché, belles prestations (VRE, RE2020), surfaces généreuses des appartements, cancale est une ville attractive et chère

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

| DESIGNATION |  |  |  |  | SURFACES |  |  |  | PARKING |
|-------------|--|--|--|--|----------|--|--|--|---------|
|-------------|--|--|--|--|----------|--|--|--|---------|

| N°   | Type | Bât. | Etage | Expo | Habitable | Balcon | Terrasse | Jardin | Parking<br>Sous-sol |
|------|------|------|-------|------|-----------|--------|----------|--------|---------------------|
| A006 | T2   | A    | RDC   |      | 44,7      |        | 4,99     | 12,61  | 1                   |
| A007 | T2   | A    | RDC   |      | 44,71     |        | 4,99     | 44,56  | 1                   |
| A106 | T4   | A    | 1er   |      | 90,53     | 12,32  |          |        | 1                   |
| A107 | T3   | A    | 1er   |      | 69,51     | 10,31  |          |        | 1                   |
| A201 | T2   | A    | 2e    |      | 47,46     | 7,5    |          |        | 1                   |
| A202 | T2   | A    | 2e    |      | 44,04     | 7,5    |          |        | 1                   |
| A203 | T2   | A    | 2e    |      | 42,57     | 7,5    |          |        | 1                   |
| A205 | T4   | A    | 2e    |      | 87,75     | 12,06  |          |        | 1                   |
| A206 | T4   | A    | 2e    |      | 86,7      | 11,91  |          |        | 1                   |

| LOYERS NUS |  |  |  | MEUBLÉS |  |
|------------|--|--|--|---------|--|
|------------|--|--|--|---------|--|

| LOYER<br>MARCHE HC<br>HORS<br>PARKING | LOYER<br>PARKING | LOYER TOTAL<br>HC PARKING<br>INCLUS | Loyer /<br>M² | LOYER<br>MEUBLÉ HC<br>PARKING<br>INCLUS | Loyer /<br>M² |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
| 530 €                                 | 50 €             | 580 €                               | 13,0          | 620 €                                   | 13,9          |
| 530 €                                 | 50 €             | 580 €                               | 13,0          | 620 €                                   | 13,9          |
| 800 €                                 | 50 €             | 850 €                               | 9,4           | 920 €                                   | 10,2          |
| 650 €                                 | 50 €             | 700 €                               | 10,1          | 760 €                                   | 10,9          |
| 500 €                                 | 50 €             | 550 €                               | 11,6          | 590 €                                   | 12,4          |
| 500 €                                 | 50 €             | 550 €                               | 12,5          | 590 €                                   | 13,4          |
| 500 €                                 | 50 €             | 550 €                               | 12,9          | 590 €                                   | 13,9          |
| 800 €                                 | 50 €             | 850 €                               | 9,7           | 920 €                                   | 10,5          |
| 800 €                                 | 50 €             | 850 €                               | 9,8           | 920 €                                   | 10,6          |

# 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 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.

# 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



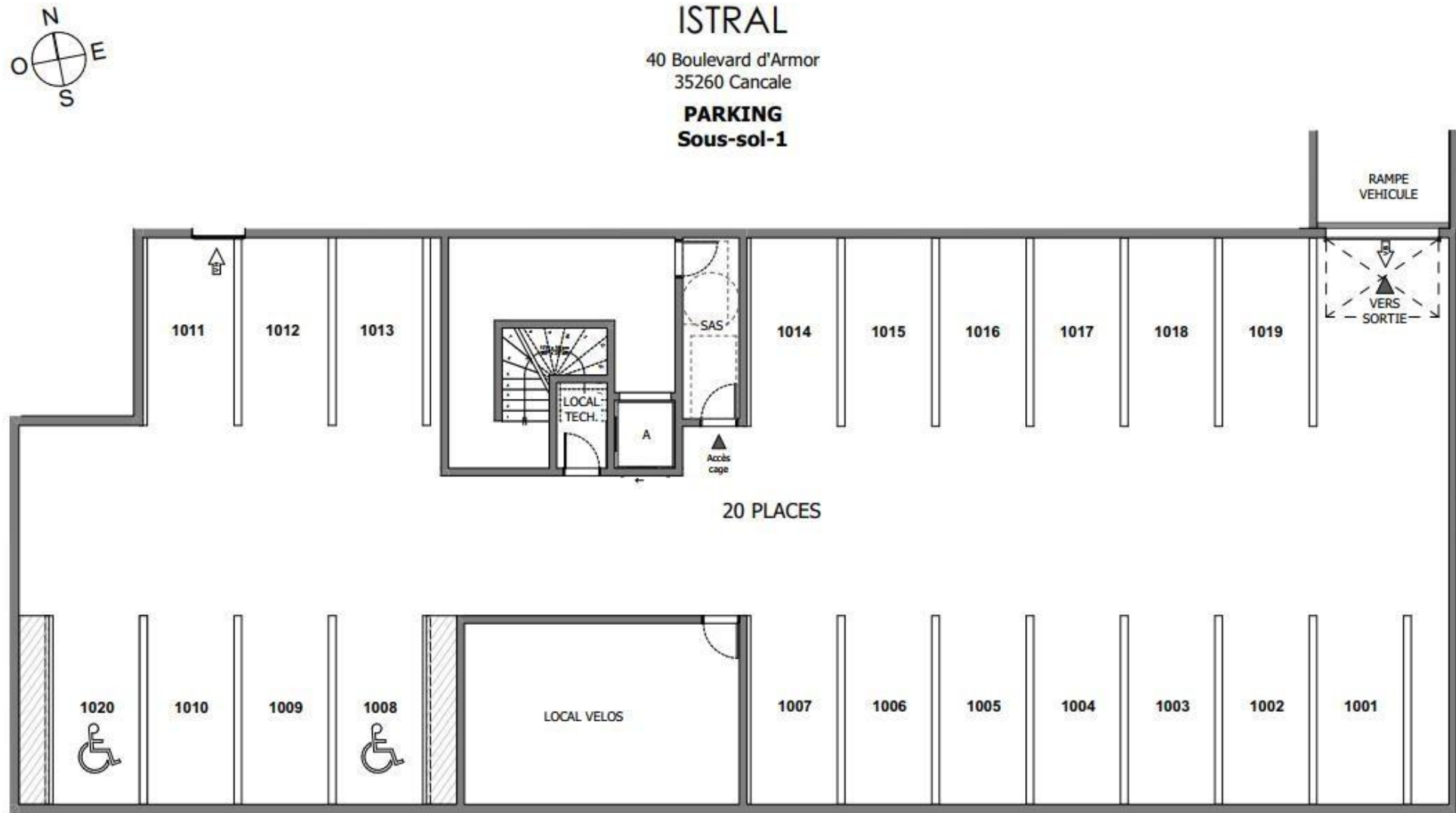
ISTRAL  
40 Boulevard d'Armor  
35260 Cancale  
**PLAN MASSE**



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Les surfaces sont approximatives. Les retombées, soffites, faux-plafond, équipements sanitaires ainsi que le calepinage et dimensions des carrelages sont figurés à titre indicatif, et peuvent subir des modifications pour impératif technique. Les appareils ménagers ne sont pas fournis. Les volets roulants seront prévus conformément à la notice de vente. Les coffres de volet roulant seront débordants à l'intérieur. La hauteur des seuils au droit des portes-fenêtres sur balcons ou terrasses pourra varier de 5 à 35 cm à partir du sol intérieur. La hauteur entre le jardin et la terrasse pourra varier entre 0 et 60 cm. Les jardins ne seront pas nécessairement plats et pourront comporter des talus et des pentes. La végétation et les arbres ne sont pas représentés sur ce plan.

# PLANS DE SOUS-SOL

R-1



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Les surfaces sont approximatives. Les retombées, soffites, faux-plafond, équipements sanitaires ainsi que le calepinage et dimensions des carrelages sont figurés à titre indicatif, et peuvent subir des modifications pour impératif technique. Les appareils ménagers ne sont pas fournis. Les volets roulants seront prévus conformément à la notice de vente. Les coffres de volet roulant seront débordants à l'extérieur. La hauteur des seuils au droit des portes-fenêtres sur balcons ou terrasses pourra varier de 5 à 35 cm à partir du sol intérieur. La hauteur entre le jardin et la terrasse pourra varier entre 0 et 60 cm. Les jardins ne seront pas nécessairement plats et pourront comporter des talus et des pentes. La végétation et les arbres ne sont pas représentés sur ce plan.

PROVISOIRE

Echelle: 1:100 ème

DATE: 08/06/2023

INDICE 01



# PLANS D'ETAGES

R+1

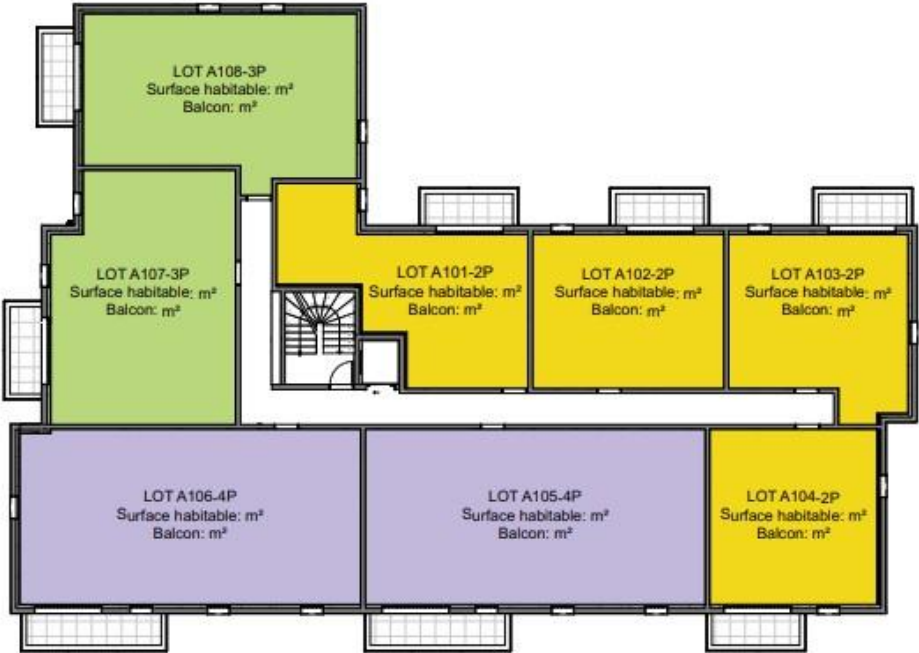
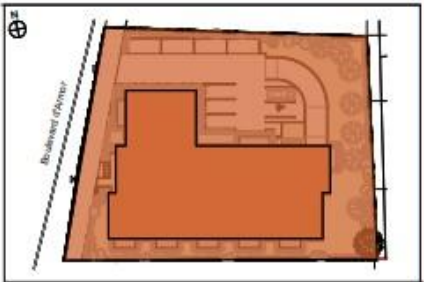
- 4 T2
- 2 T3
- 2 T4

ISTRAL

40 Boulevard d'Armor  
35260 Cancale

PLANS SYNOPTIQUES

1er ETAGE



-  2 Pièces
-  3 Pièces
-  4 Pièces

PROVISOIRE

Echelle: 1:200 à m

DATE: 29/06/2023

INDICE 01

# PLANS D'ETAGES

## COMBLES

- 4 T2
- 2 T3
- 2 T4

