



ARÔME

THORIGNE FOUILLARD





THORIGNE FOUILLARD

- Nichée entre la forêt domaniale et la Vilaine, Thorigné- Fouillard bénéficie d'un environnement idéal en première couronne rennaise. Cette charmante petite commune séduit par sa douceur de vivre et sa quiétude, tout en étant située à seulement 15 min* de la capitale bretonne, de ses infrastructures (opéra, musées, stade, université, CHU...) et de ses grandes entreprises. Les axes principaux, tels que l'autoroute A84 et la N136,
- **Commune d'environ 8 500 habitants**



• **Rennes** à 15 min*



• **Arrêt de bus au bout de la rue (ligne 50) rejoignant la ligne de métro B (arrêt Via Silva) en 15 minutes.**



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Commerces : boulangeries, épiceries fines, fleuriste, opticiens,...
- Marchés hebdomadaires : Chaque dimanche matin place du Bocage (10 minutes à pied)
- Carrefour market à 10 minutes à pied

SANTE

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

TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Accès rapide à la rocade de Rennes

EDUCATION & LOISIRS

- École maternelle et primaire « Saint-Anne » à deux pas du projet. Ecole publique à 5 minutes à pied. Complexes sportifs à moins de 15 minutes de marche. Crèche publique et privée.
- Associations culturelles et de loisirs à proximité immédiate
- Une Bibliothèque/Médiathèque municipale au bout de la rue

BASSIN D'EMPLOI

Base d'emploi « Via Silva » à 10 minutes en voiture/bus : ingénieurs, emplois dans la technologie....

Proximité de RENNES (15 minutes en voiture et 30 minutes en transport en commun).

POTENTIEL LOCATIF

La population de Thorigné-Fouillard est aujourd'hui en plein développement et profite du rayonnement de la métropole Rennaise.

Le marché locatif est très tendu sur Rennes et sa première couronne, dont fait partie le projet.

Aujourd'hui, peu de collectifs sur cette ville très pavillonnaire, véritable pénurie de logements en location à ce jour.

Coup de boost avec l'arrivée de la ligne B de métro dans la nouvelle zone « Via Silva » regroupant de nombreuses entreprises dans les nouvelles technologies et l'innovation. Accès facile en voiture ou bus (ligne 50).



VIE DE QUARTIER



L'arrêt de bus « Mairie » à 170 m



Ecole juste en face du projet



Boulangerie à 200 m et supermarché
Carrefour Market à 800 m

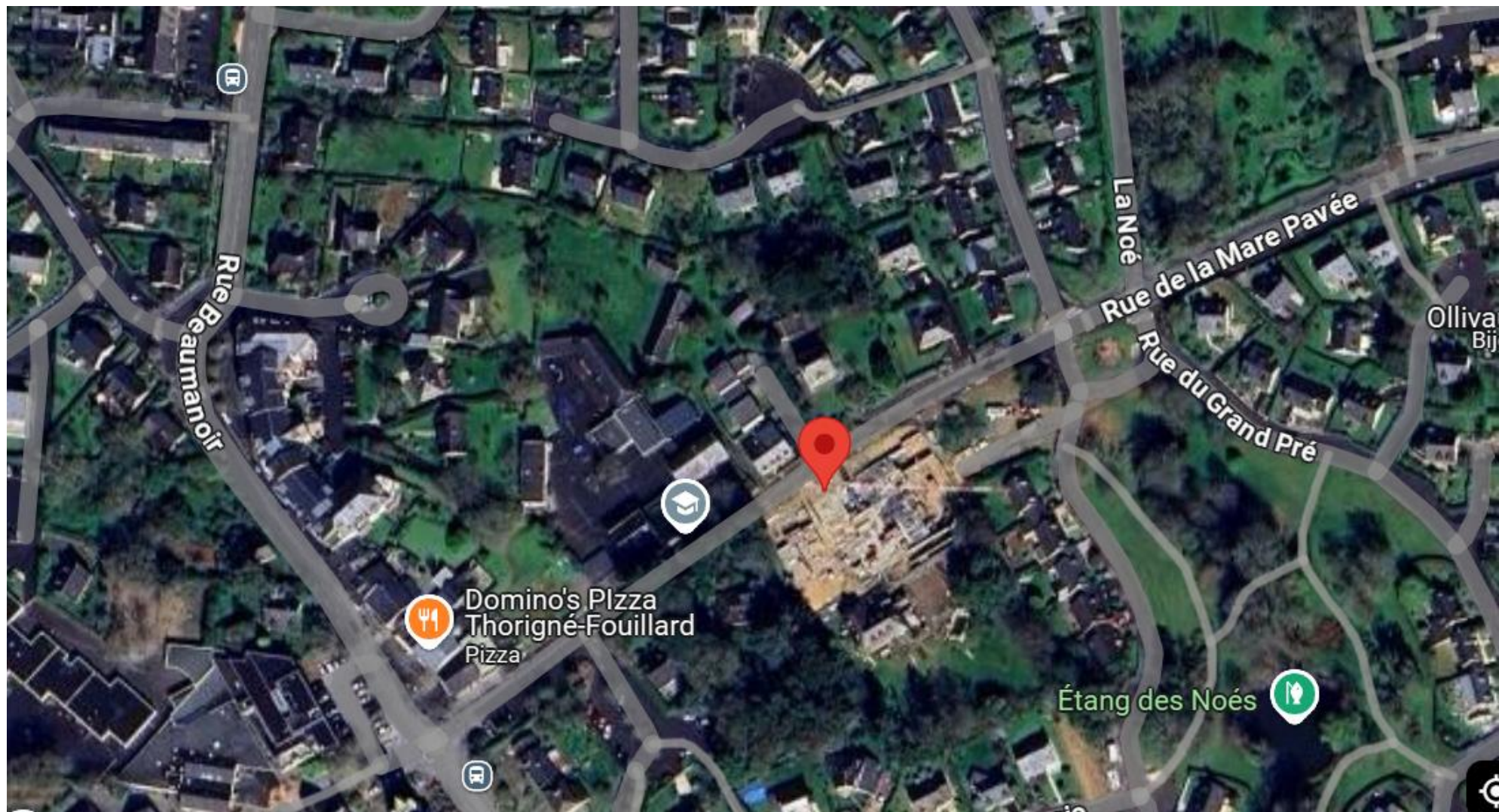


La mairie, la médiathèque et les commerces de
proximité à 200m.



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

4/6 Rue de la Mare Pavée



PLAN MASSE

6/8 Rue de la Mare Pavée



PERSPECTIVE

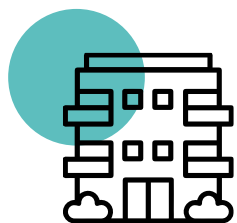
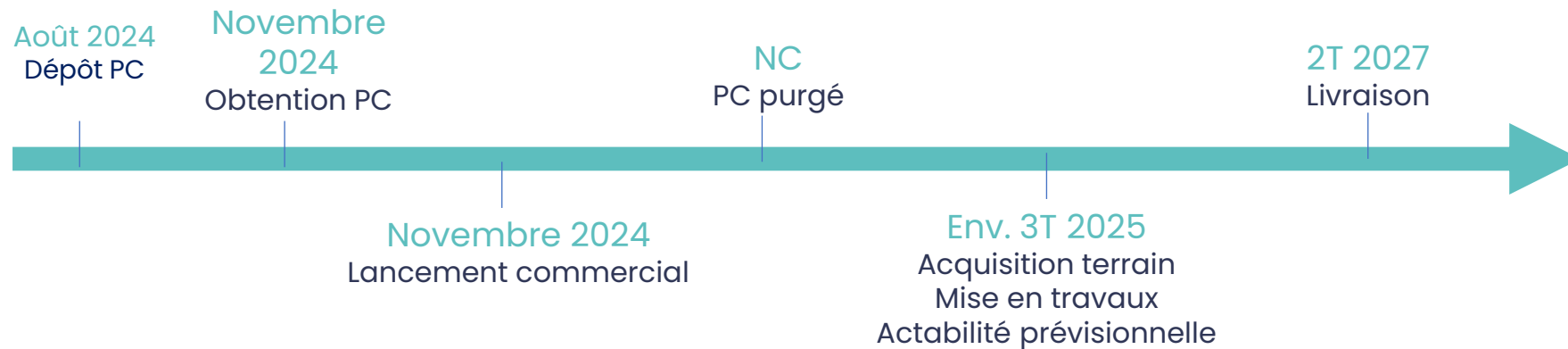


PERSPECTIVE



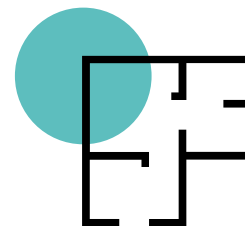
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : L²A Architectes



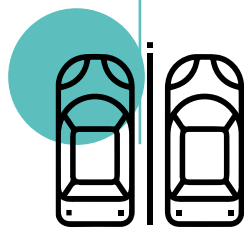
1 BATIMENT

Bâtiment R+2 + attique



31 LOGEMENTS

17 - T2
9 - T3
5 - T4



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

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



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 PVC ou alu à double vitrage

Volets roulants dans toutes les pièces

Sol souple dans toutes les pièces au R+1 et R+ 2

Stratifié en pièces sèches et carrelages pour les pièces d'eau en attique et RDJ.

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	17	40m ²	169 000 €	208 000€	%	%
T3	8	64 m ²	254 000 €	254 500 €	%	%
T4	5	78 m ²	327 000€	350 000€	%	%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- ELOIGNE DE LA RUE (SECOND RIDEAU)
- CHAUFFAGE ELECTRIQUE OU POMPE A CHALEUR
- EMPLACEMENT CENTRE-BOURG
- ENTOURE DE VERDURE
- PAS DE VIS-À-VIS AU SUD ET A L'EST
- PROXIMITE DE RENNES (15MIN)
- LIAISON DOUCE DU CENTRE-BOURG A VIA SILVA CREE
- VIA SILVA A PROXIMITE DIRECTE : POLE EMPLOI INGENIEURS
- MARCHE DE REPORT : RENNES TROP CHER

POINTS FAIBLES

- FACADE NORD EN VIS-A-VIS DIRECT IRIS BAT B
- UNIQUEMENT BUS EN TRANSPORT EN COMMUN
- 3 PROJETS VONT SE FAIRE DANS LE MEME QUARTIER
- PAS DE MAITRISE SUR LA VUE COTE OUEST

Réponse aux objections



Objection 1 : TROP CHER

Réponse : appartements au calme en plein centre-ville, éloigné de la rue

Objection 2 : DOUTE SUR LA VUE COTE OUEST

Réponse : Le PLU autorise R+2+comble uniquement donc au pire même niveau

Objection 3 :

Réponse

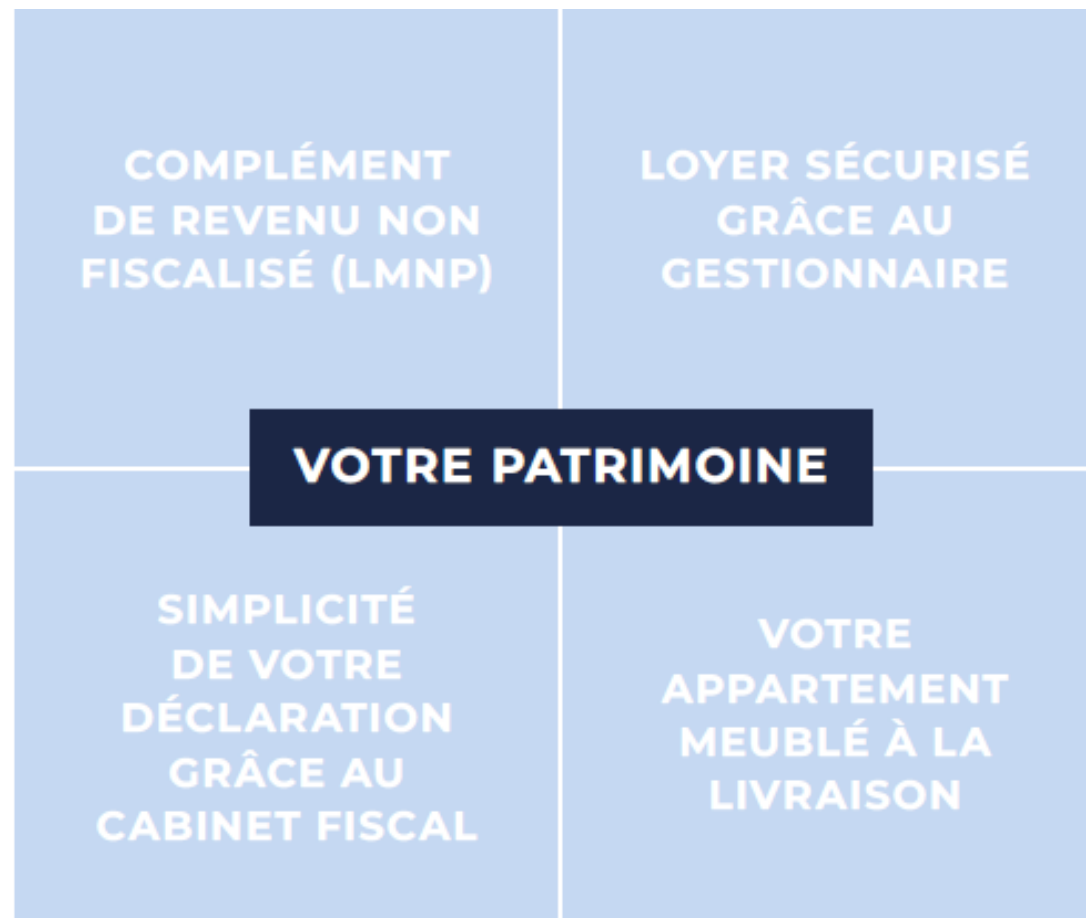
Objection 4 :

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

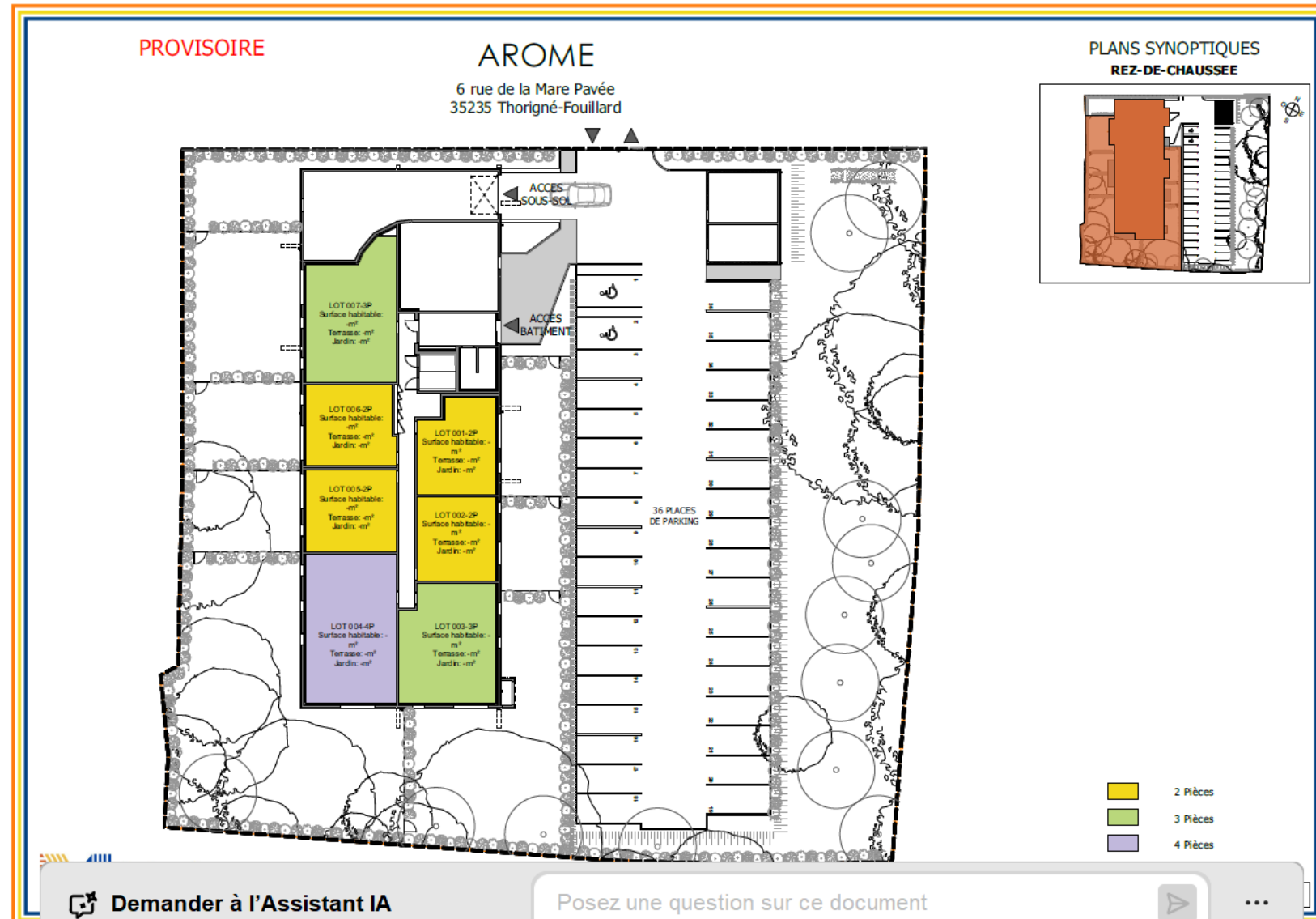
- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

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

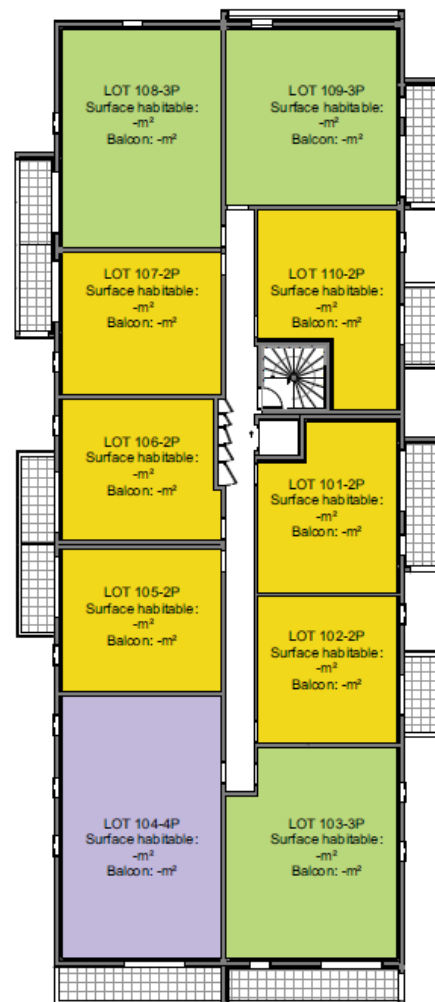
Synoptiques



PROVISOIRE

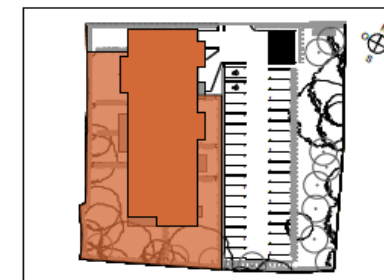
AROME

6 rue de la Mare Pavée
35235 Thorigné-Fouillard



PLANS SYNOPTIQUES

1er étage

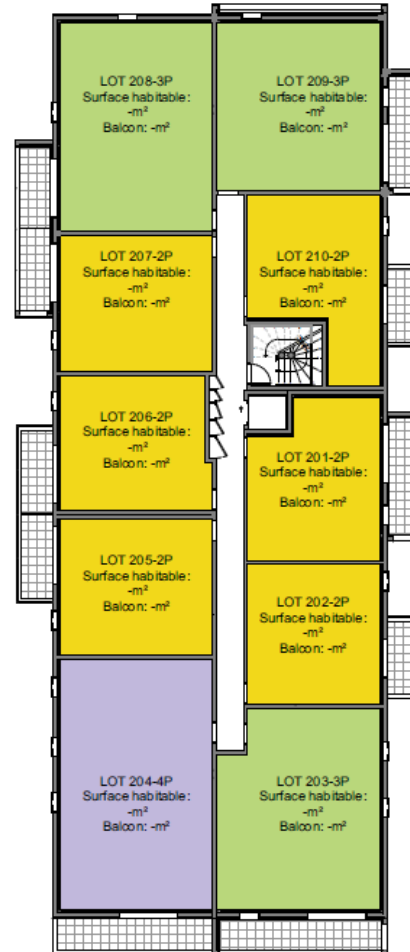


- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces

PROVISOIRE

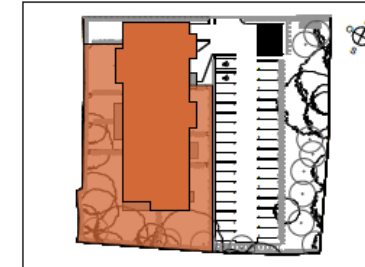
AROME

6 rue de la Mare Pavée
35235 Thorigné-Fouillard



PLANS SYNOPTIQUES

2ème étage



- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces

Demander à l'Assistant IA

Posez une question sur ce document



