

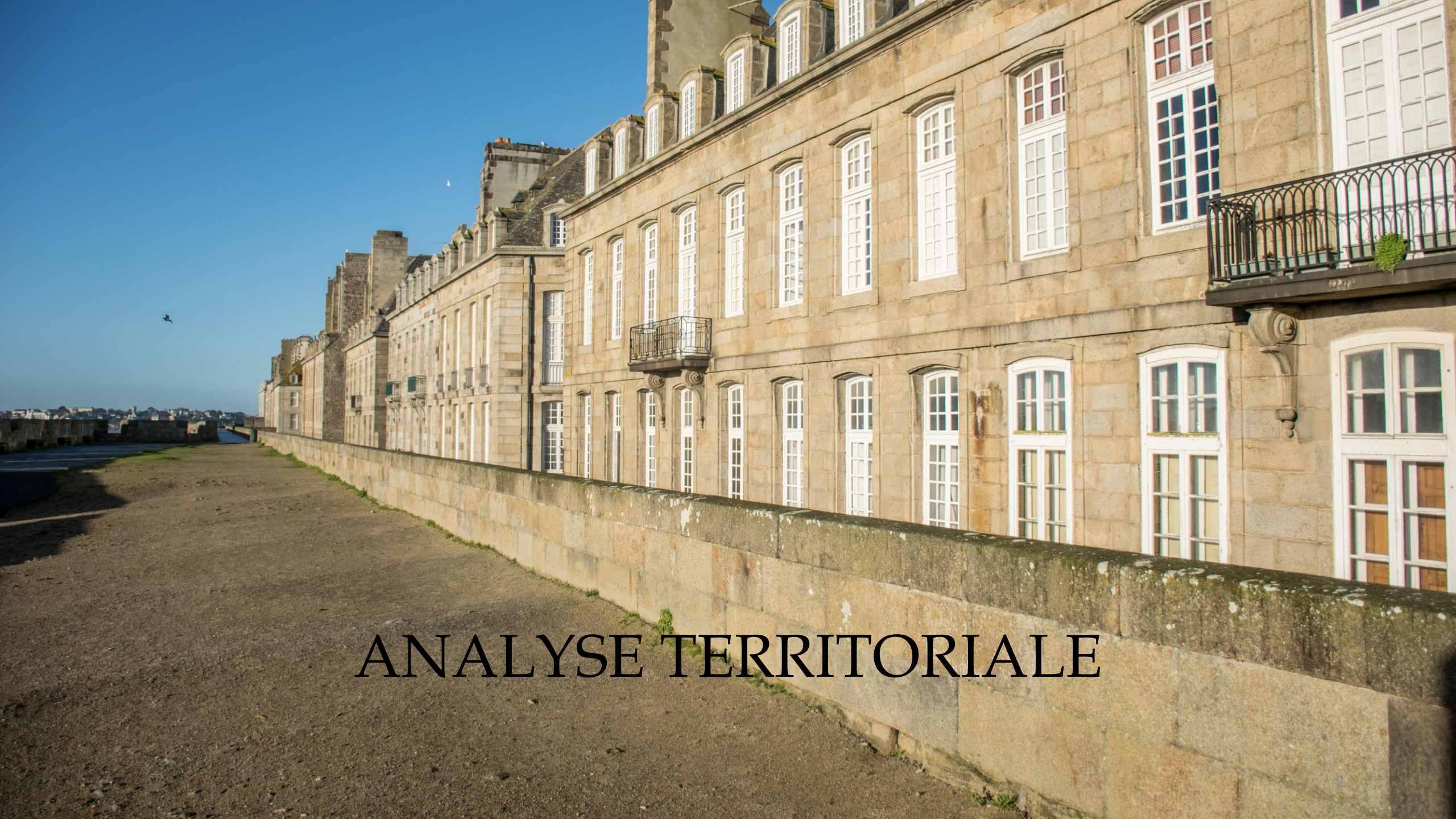


L'ÉTOILE

Saint-Malo ♦ Intra-Muros

27 rue de Toulouse - Saint Malo

Mise à jour Septembre 2020

A photograph of a long, multi-story stone building, likely a historical residence or institution, featuring numerous windows and a low stone wall in the foreground. The building is constructed from light-colored stone blocks and has a series of windows with white frames. A small balcony with a black metal railing is visible on one of the upper floors. The foreground consists of a wide, flat, light-colored surface, possibly a courtyard or a road. The sky is clear and blue.

ANALYSE TERRITORIALE



SAINT-MALO



À la pointe nord de l'Ille-et-Vilaine, en bordure de la Normandie et à quelques encablures du Mont Saint-Michel, Saint-Malo, **cité balnéaire réputée**, est un lieu d'histoire et de légendes, berceau d'illustres personnages. La ville a su, malgré des heures sombres, conserver une **authenticité** conférée par ses **remparts**, **ses pavés et ses vieilles pierres**. Ses quartiers diversifiés, de l'intra-muros, aux thermes marins, en passant par les quais portuaires abritant parfois de vieux gréements, séduisent chaque jour ses habitants

Grâce à son **cadre de vie agréable**, la ville de Saint-Malo se révèle **très attractive** en particulier pour les personnes retraitées et les touristes. Cette ville accueille à la fois des habitants aux revenus très élevés et d'autres avec des niveaux de vie très modestes.

L'activité portuaire, l'attrait touristique, la présence d'une large gamme de services et un tissu économique important permettent à Saint-Malo d'être un **pôle d'activité économique diversifié** offrant de nombreux emplois aux habitants des communes environnantes.

Saint-Malo en quelques chiffres ...

-  **2 h 40** Saint-Malo/Paris avec la LGV
-  **47 670 habitants**, 84 330 sur l'agglomération (100 000 en 2030)
-  Plus de **30 000 emplois**
-  Près de **200 000 résidents** durant la période estivale
-  **8 700 entreprises** installées à Saint-Malo





TOP 10 DES DESTINATIONS TOURISTIQUES FRANÇAISES



- 29 kilomètres de littoral
- **11 plages** sur 8 kilomètres, dont **la plage du Sillon** élue **plus belle plage de France** (palmarès des prix *Travellers Choice 2018*)
- **550 000 visiteurs annuels** / 8 millions de nuitées
- **8 610 emplois touristiques** (soit 16% des emplois touristiques en Bretagne)
- **9 monuments historiques**
- 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 atlantique 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)
- 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 ECONOMIQUE ATTRACTIF



- **8 700 entreprises** (8 700 entreprises dont 3 150 commerces, 900 entreprises industrielles, 2 050 entreprises de service et 2 600 artisans) / **30 000 emplois**.
 - Principaux secteurs: filière numérique, valorisation des ressources marines, plasturgie, tourisme
 - Groupe Roullier, Silverwood, Compagnie des Pêches, Laiterie de Saint-Malo, Groupe Sanden, Groupe Beaumanoir, Sabena Technics DNR...
- Un **port de commerce parmi les premiers ports français** (3ème 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...
- **2 000 étudiants**





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 2h40 de Paris (6 trains par jour)



Au départ de Saint-Malo

Ferry :
Ligne **Saint-Malo > Portsmouth** (Angleterre)
Durée moyenne de la traversée : **10h45**
Généralement **6 départs par semaine**





PRESENTATION DU PROGRAMME



PRESENTATION DU FONCIER



Au cœur de la cité historique de Saint-Malo Intra-Muros, la résidence L'ÉTOILE bénéficie d'un emplacement exceptionnel au calme de l'effervescence touristique, et facilement accessible par la Porte de Dinan.

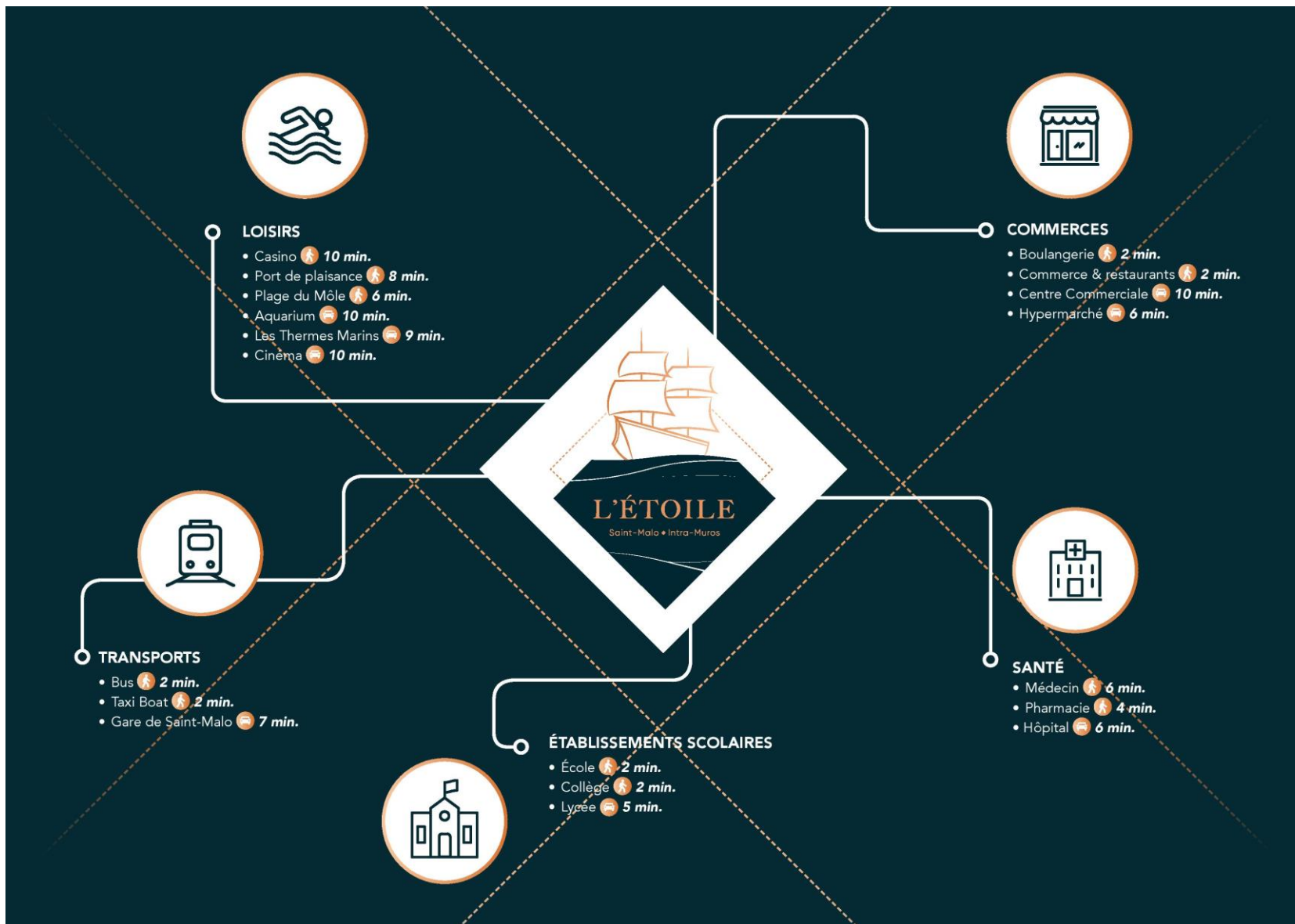
La résidence, composée de 2 bâtiments, se situe rue d'Estrées au Nord, rue Vauborel à l'Ouest et rue de Toulouse au Sud.

Elle est à 50m de la plage et à moins de 200m de la rue commerçante.





INFRASTRUCTURES ENVIRONNANTES





ARCHITECTURE DE LA RESIDENCE



Précédemment occupé par le Lycée de la Providence, la résidence L'ÉTOILE est un ensemble immobilier historiquement composé de deux bâtiments, offrant un total de 31 appartements.

Le projet de réhabilitation de la résidence L'ÉTOILE consiste en la réfection totale de la façade du bâtiment à toiture mansardée sur la rue de Toulouse (bât A).

Les gabarits des bâtiments existants resteront sensiblement les mêmes : le bâtiment A, en alignement de la rue d'Estrées s'élève en R+3+Combles, et le bâtiment B en alignement de la rue de Toulouse, s'élève quant à lui en R+2+Combles.

Le travail dans l'existant s'attachera à intervenir avec délicatesse et dans le respect des modénatures et rythmes existants.

Au droit de la cour goudronnée actuelle se développera, en retrait de l'alignement, un jardin sur dalle au R+1 derrière un nouveau pavillon créé, ceci afin d'offrir des espaces extérieurs plantés et d'y intégrer les stationnements aériens. Ce jardin viendra apporter la fraîcheur du végétal au milieu du minéral granitique et donnera des espaces d'agrément aux logements.

La construction neuve, entre les 2 bâtiment côté rue Vauborel, s'inscrira dans la continuité du bâti alentours tant en volumes qu'en teintes, minéralités et gabarits, tout en ayant une écriture contemporaine.





RESIDENCE LIVREE





PERSPECTIVE EXTERIEURE



Vue depuis l'angle de la rue de Toulouse et la rue Vauborel
(bâtiment B en premier plan)





PERSPECTIVE EXTERIEURE



Vue depuis le jardin central sur la façade Sud du bâtiment A





PERSPECTIVE INTERIEURE



© 2020 - www.arka-studio.fr - 2020 - illustration pour contractuelle





LES PLANS

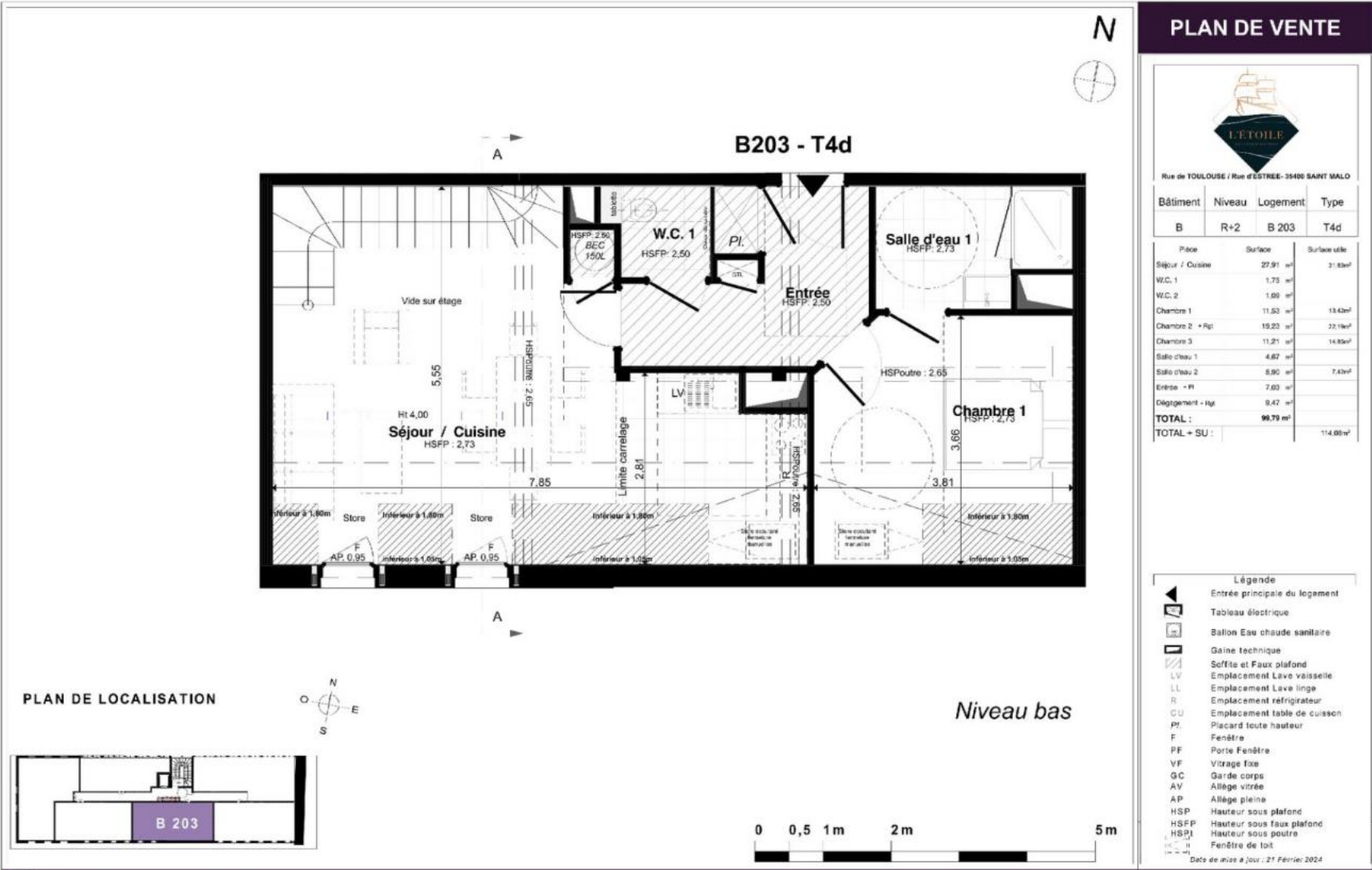


PLAN DE MASSE





PLAN – LOT B203





AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS COMMUNS



- 1 local vélo dans le Bat B
- 30 parkings en RDC
- 31 caves en sous-sol
- 4 celliers en RDC
- Entrée du Bat A sur la rue d'Estrées
- Entrée du Bat B sur la rue de Toulouse
- Superbe jardin commun central





PRESTATIONS INTERIEURES COMMUNES



- ❖ Hall d'entrée avec prestations haut de gamme, plafond cathédrale et décoration soignée pensée par une architecte d'intérieur
- ❖ Ascenseurs
- ❖ Local vélos sécurisé
- ❖ Parkings aériens dans cour intérieure
- ❖ Vidéophone





PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES



- ❖ De magnifiques hauteurs sous-plafond, jusqu'à 4,10 m
- ❖ Menuiseries, radiateurs, stores, poignées de porte ... le design et la qualité sont présents à tous les niveaux
- ❖ Volets bois intérieurs et/ou stores occultants (suivant plans)
- ❖ Parquet contrecollé* dans séjours et chambres
- ❖ Carrelage* de chez PORCELANOSA dans les cuisines, salles d'eau et salles de bains
- ❖ Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)
- ❖ WC suspendu
- ❖ Chauffage électrique pour les logements dans la partie rénovée et chaudière gaz dans la partie neuve

* au choix dans la gamme des prestations REALITES





SYNTHESE DE L'OPERATION



LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES



SCCV	TOULOUSE A/B
Maîtrise d'Ouvrage	SCCV TOULOUSE A/B
Livraison	Livré
Certifications	RT globale pour les logements réhabilités RT 2012 pour le logement neuf créé
Architecte	PARALLELES ARCHITECTURE - Hervé RONGERE
Notaire	Etude Notariale EMERAUDE NOTAIRES 35400 SAINT-MALO
Syndic	CITYA





PLANNING





VIVRE OU INVESTIR A SAINT MALO



ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT



Cible investisseur locatif

L'ÉTOILE dispose d'un emplacement idéal en plein cœur d'intra-Muros de Saint-Malo permettant de faciliter la vie des résidents qui accéderont à pied à toutes les commodités (boulangerie, superette, pharmacie, maison médicale, marché, restaurants).

A deux pas du foncier, sur les remparts, la plage du Mole avec une sublime vue sur la baie de Dinard et l'île de Cézembre.

Cette opération a la particularité d'être montée en VIR (Vente Immeuble à Rénover) pour une partie des lots (T2, T3 et T4), les autres lots T3 et T4D seront vendus dès que les propriétaires (sociétaires de l'ASL qui maîtrise les travaux) seront actés.

Cette alternative permet aux propriétaires achetant en VIR de créer du déficit foncier sur les travaux maîtrisés par l'ASL, ainsi, ils pourront gonfler 10 700€ de leur RFR la première année et le delta sur leurs revenus fonciers.





ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT



Cible RP

L'ÉTOILE dispose d'un emplacement idéal en plein cœur des remparts d'intra-muros de la ville de St-Malo permettant de faciliter la vie des résidents qui accèderont à pied à toutes les commodités (boulangerie, superette, pharmacie, maison médicale, cinéma...)

Sa situation permet aussi de bénéficier de l'attrait du littoral et de ses belle de plage de sable fin .(1min à pied)

Le foncier dispose d'un emplacement au calme en retrait des artères principales de la ville très animées en période estivale.

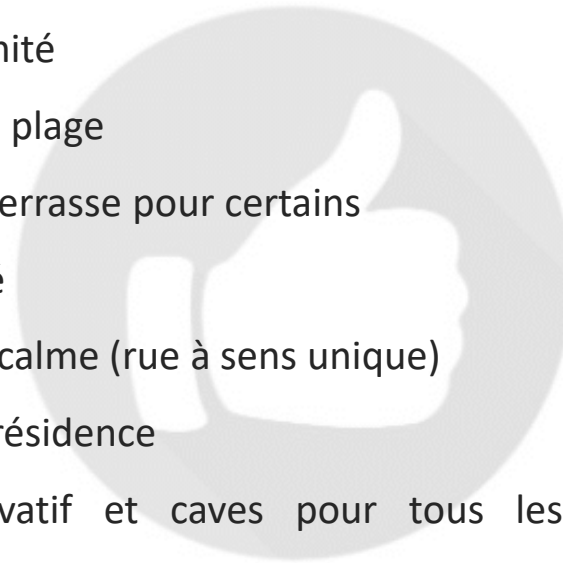
Tous les logements disposent de stationnements privatifs, de caves et de cellier (pour certain) au sein de la résidence.





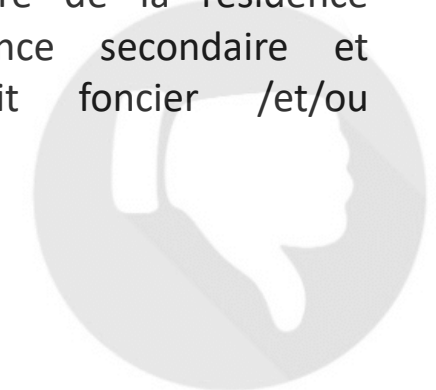
POINTS FORTS

- Programme situé en plein cœur du centre-ville de Saint-Malo
- A deux pas des commerces de proximité
- Un marché à proximité
- A 1 min à pied de la plage
- Jardins privatifs et terrasse pour certains
- Cœur d'îlot paysagé
- Un environnement calme (rue à sens unique)
- Accès sécurisé à la résidence
- Stationnement privatif et caves pour tous les logements.
- Parties communes traitées avec goût par un architecte d'intérieur



POINT DE VIGILANCE

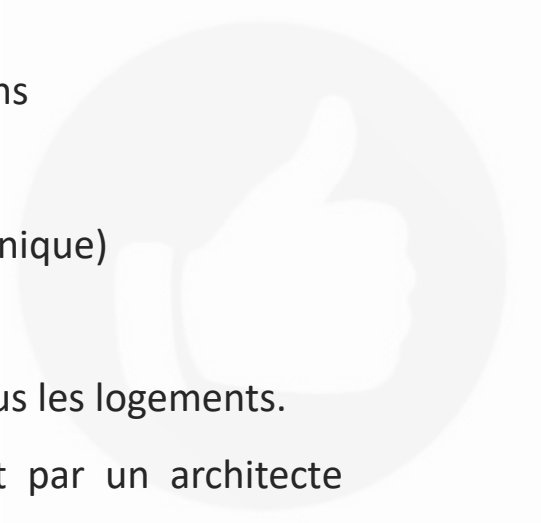
- ❖ Programme hybride entre de la résidence principale et/ou résidence secondaire et investisseurs en déficit foncier /et/ou Denormandie





POINTS FORTS DU PROGRAMME

- Programme situé en plein cœur du centre-ville de Saint-Malo
- A deux pas des commerces de proximité
- Un marché à proximité
- A 1 min à pied de la plage
- Jardins privatifs et terrasse pour certains
- Cœur d'îlot paysagé
- Un environnement calme (rue à sens unique)
- Accès sécurisé à la résidence
- Stationnement privatif et cave pour tous les logements.
- Parties communes traitées avec gout par un architecte d'intérieur





CHARGES DE COPROPRIETE



CHARGES PREVISIONNELLES DE COPROPRIETE



Voici un estimatif moyen des charges de copropriété :

16€ / m2 hab. / an





D – FRAIS DE NOTAIRE

Prix ou valeurs exprimés	Provision	%	Emol.	Trésor	Débours
200 000	3 990	2,00	1 930	1 780	280
210 000	4 120	1,96	1 980	1 860	280
220 000	4 260	1,94	2 040	1 940	280
230 000	4 390	1,91	2 090	2 020	280
240 000	4 520	1,88	2 140	2 100	280
250 000	4 660	1,86	2 200	2 180	280
260 000	4 790	1,84	2 250	2 260	280
270 000	4 930	1,83	2 310	2 340	280
280 000	5 060	1,81	2 360	2 420	280
290 000	5 200	1,79	2 420	2 500	280
300 000	5 330	1,78	2 470	2 580	280
320 000	5 610	1,75	2 580	2 750	280
340 000	5 880	1,73	2 690	2 910	280
360 000	6 130	1,70	2 790	3 060	280
380 000	6 400	1,68	2 900	3 220	280
400 000	6 670	1,67	3 010	3 380	280
420 000	6 940	1,65	3 120	3 540	280
440 000	7 220	1,64	3 230	3 710	280
450 000	7 350	1,63	3 280	3 790	280
460 000	7 490	1,63	3 340	3 870	280
480 000	7 760	1,62	3 450	4 030	280
500 000	8 020	1,60	3 550	4 190	280

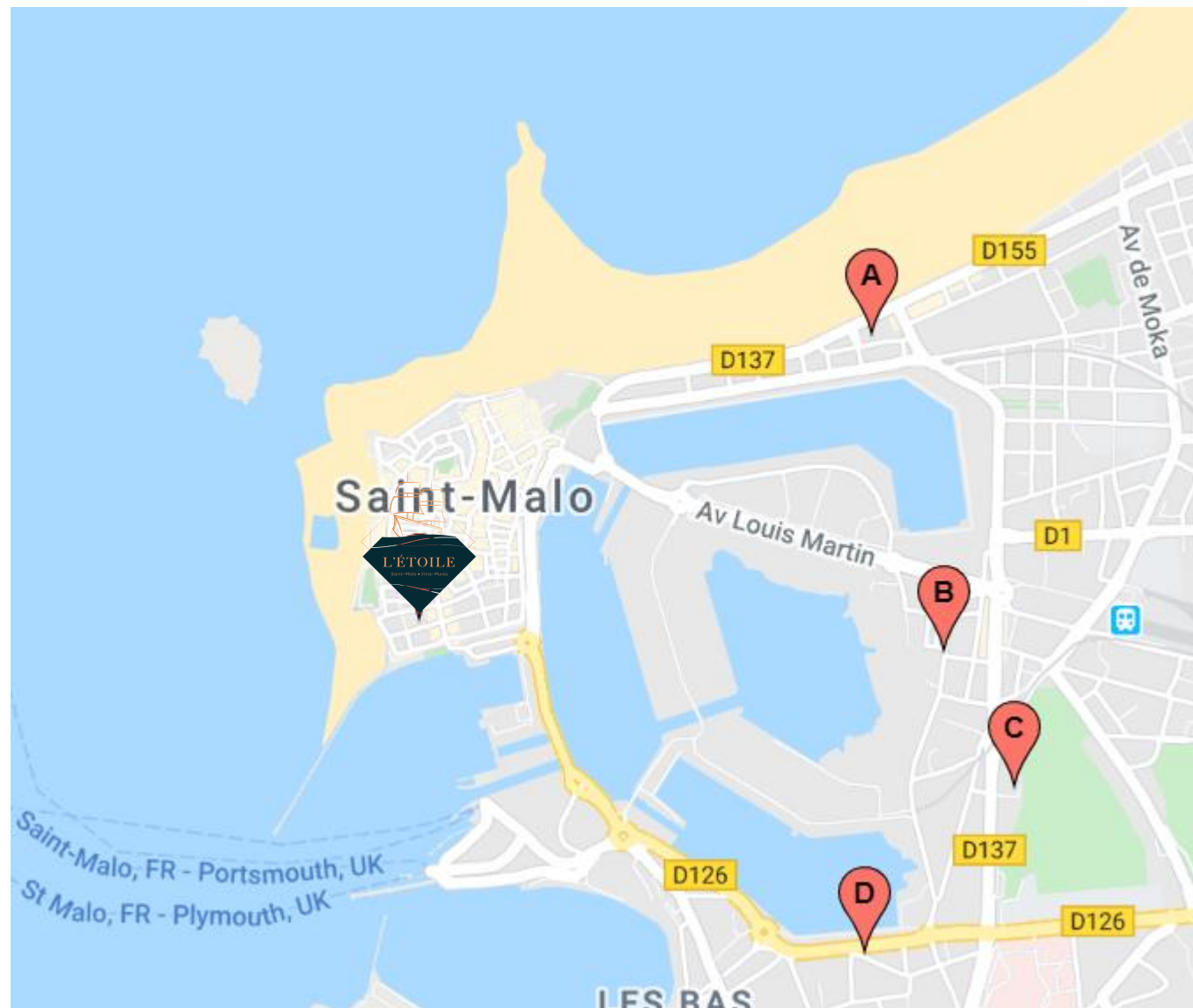


A photograph of a historic stone fortress, likely the Mont-Saint-Michel. In the foreground, a stone walkway with low walls leads towards the main structure. To the right is a large, circular stone tower with multiple levels of windows. In the background, another part of the fortress with a conical roof is visible. The sea and a distant town are on the left under a clear blue sky.

ETUDE DE MARCHE



LE MARCHE IMMOBILIER DANS LE NEUF – EN DATE DU LC



Villa Terre Neuve (13 rue de l'Industrie) -
Groupe Giboire – Prix m2: **6130€**
Stock initial : 7 – Stock actuel : 0 –
Liv : Décembre 2018



L'Hermine (rue Marion Dufresne) -
Bizeul Immobilier –
Prix m2: **4 038€**
Stock initial : 105 – Stock actuel :
0– Liv : Juin 2020



An Heol (3 rue Charles Fouré) -
Groupe Sacib – Prix m2: **4 340€**
Stock initial : 35 – Stock actuel : 7–
Liv : Décembre 2020



Catway (18 quai du Val) -
Bati-Armor –
Prix m2: **4 172€**
Stock initial : 82 – Stock
actuel : 1–
Liv : Décembre 2019

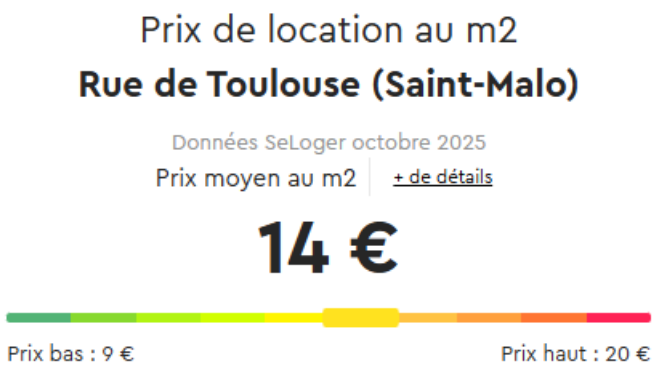
ETUDE LOCATIVE



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.

Saint-Malo est une des stations balnéaires les plus réputées 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.

Que vous recherchiez à acheter votre résidence principale ou secondaire, ou que vous souhaitiez réaliser un investissement locatif pour de la location saisonnière ou du long terme, investir dans un bien immobilier à Saint-Malo peut s’avérer être très lucratif.



Type	L'ÉTOILE SAINT-MALO	Loyer Marché	LOYER LMNP
T1	A004 – 34,07M ²	550€	610€
T2	A201 – 45,35M ²	650€	730€
T3	A205 – 72,10M ²	900€	1000€
T4	B202 – 107,98M ²	1230€	1350€



A large, weathered wooden anchor sculpture is the central focus, positioned on a sandy patch of ground. The anchor is made of dark, aged wood and features a thick shank and a fluke. It is secured to the ground by several metal bands. In the background, a massive stone wall made of irregular blocks rises up. Two wooden benches with metal frames are placed on a grassy area in front of the wall. A small plaque is visible on the left side of the wall. The scene is bathed in bright sunlight, casting long shadows.

FISCALITE ET DISPOSITIF D'ACCESSION



DENORMANDIE OPTIMISE DEFICIT FONCIER

- Le Denormandie optimisé au Déficit Foncier est un montage fiscal doublement avantageux. Il permet à la fois de profiter des travaux éligibles au Déficit Foncier et de la réduction d'impôt Denormandie sur le foncier ainsi que les travaux de transformation hors champ du Déficit Foncier. La conjonction de ces deux dispositifs permet de doper la performance fiscale de l'investissement.





LMNP EN « DIFFUS »

En synthèse :

La location meublée non professionnelle concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an. **Louer un bien meublé relève du statut de loueur meublé non professionnelle et est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.**

Les avantages fiscaux :

2 options sont possibles :

Le régime micro-BIC (ou régime forfaitaire) s'applique si vos recettes ne dépassent pas 70.000 €. Le propriétaire bailleur profite alors d'un abattement de 50 % sur ses recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). A noter qu'il n'est pas possible de créer du déficit.

Le régime réel, Au-delà de 70.000 € ou sur demande auprès du fisc si vos recettes sont inférieures, il est possible d'opter pour le régime réel. Le propriétaire bailleur déduit alors de ses recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, frais de syndic et de gestion, etc.) et les amortissements (faculté de déduire une partie du prix du logement des loyers lorsque vous les déclarez).

Qu'est ce que l'amortissement ?

Un amortissement est une notion comptable (il ne s'agit donc pas de flux financiers réels) vous permettant de lisser l'impact d'un investissement ou d'une dépréciation de la valeur d'un actif sur plusieurs années.

Ainsi dans le cadre d'une acquisition sous le statut LMNP, le propriétaire bailleur jouira de revenus locatifs peu ou pas fiscalisés.





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 encaissées

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

