

MOON | RENNES (35)

Boulevard Pompidou
160 à 164 rue de Nantes

 Au cœur d'une région attractive



Sommaire

Investir à Rennes

L'analyse financière d'Agarim

La résidence sélectionnée par Agarim

Les intervenants

Les atouts

Éléments clés

3

La sélection Agarim

27 appartements
(Studio au 4 pièces)
29 places de stationnement
9 caves / locaux vélos

Durée du démembrement
(à compter du jour de la livraison)

16 ans

Valorisation de la nue-propiété

66 %

Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ

4 356 € TTC / m² habitable*

Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ

6 600 € TTC / m² habitable*



*Hors parking

GFA

Banque Palatine

Permis de construire

PC obtenu le : 21/10/2020
PC purgé de tout recours

Actabilité prévisionnelle

3^{ème} trimestre 2022

Livraison prévisionnelle

3^{ème} trimestre 2024

Dépôt de garantie

2,5 % du prix de vente

Fourchette de prix en nue-propiété TTC

124 600 €
Studio

428 200 €
4 pièces
(parking et cave/local à vélos)

L'analyse financière

4

► Valeur de la **nue-propriété** = valeur de la **pleine propriété** - valeur de **l'usufruit**

1 EXEMPLE DE CALCUL DE LA VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ :

Je calcule la somme des loyers que j'aurais perçus sur les 16 ans si j'avais acheté l'appartement en pleine propriété et que je l'avais mis en location :

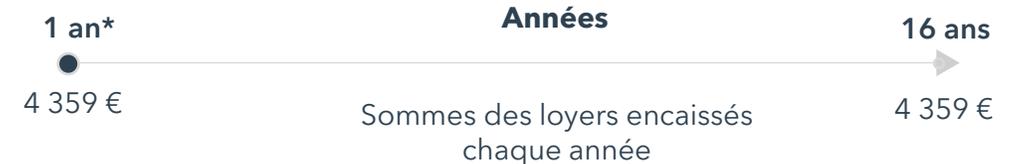
Caractéristiques générales :

 **Studio - 27 m²**

€ **Prix en pleine propriété : 188 700 €**
(7 095 €/m² hab)

Valeur locative mensuelle (loyers libres)	18 €/ m²
Prix moyen m ² hab. en pleine-propriété	7 095 €
Rendement brut	$18 \text{ €} \times 12 / 7095 \text{ €} = \mathbf{3,09 \%}$
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	25 %
Actualisation	1%

2 RÉCAPITULATIF : somme des loyers que j'aurais perçus sur les 16 ans en cas de location du bien classiquement (valeur économique de l'usufruit)

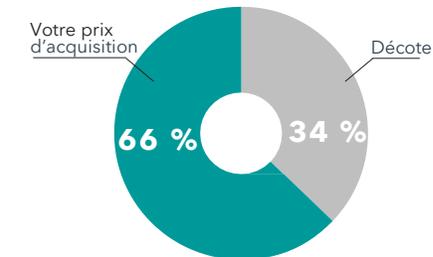


Total des loyers actualisés : 64 161 €

*Loyer année 1 : $188\,700 \text{ €} \times 3,09 \% (1 - 25 \%) = 4\,359 \text{ €}$

Valeur de l'usufruit :
 $64\,161 \text{ €} / 188\,700 \text{ €} = \mathbf{34 \%}$

Valeur de la nue-propriété :
 $100 \% - 34 \% = \mathbf{66 \%}$
de la pleine propriété



Décote de 34 % =

16 ans de flux de loyers libres versés dès l'acquisition sous la forme d'une réduction de prix

VALEUR TOTALE DU BIEN

Valeur nue-propriété + Valeurs des flux de loyers

Investir à Rennes



La capitale de la Bretagne :

Rennes se nourrit de toutes les formes de cultures : musique, street art, danse, art contemporain... Une métropole où la curiosité et la gourmandise sont au rendez-vous. Un lieu de rencontres où le patrimoine historique se laisse revisiter par la culture urbaine, où les terroirs s'invitent dans les assiettes pour de savoureuses expériences.

Une métropole connectée et innovante :

 **700 000** habitants au sein de la métropole
(2^{ème} croissance démographique française)

 **69 000**
étudiants

 **4**
pôles de compétitivité

 **3^{ème}**
rang français pour le PIB

 **1 244 173**
nuitées hôtelières

 **1h30**
de Paris en train

Rennes, 2^{ème} métropole la plus attractive en France

Véritable cœur battant de l'économie régionale, la métropole de Rennes propose de nombreuses opportunités professionnelles. Zoom sur l'emploi dans la capitale d'une des régions les plus dynamiques de France.

 26 004 établissements publics et privés (+45,3 % par rapport à 2015)

 300 000 emplois

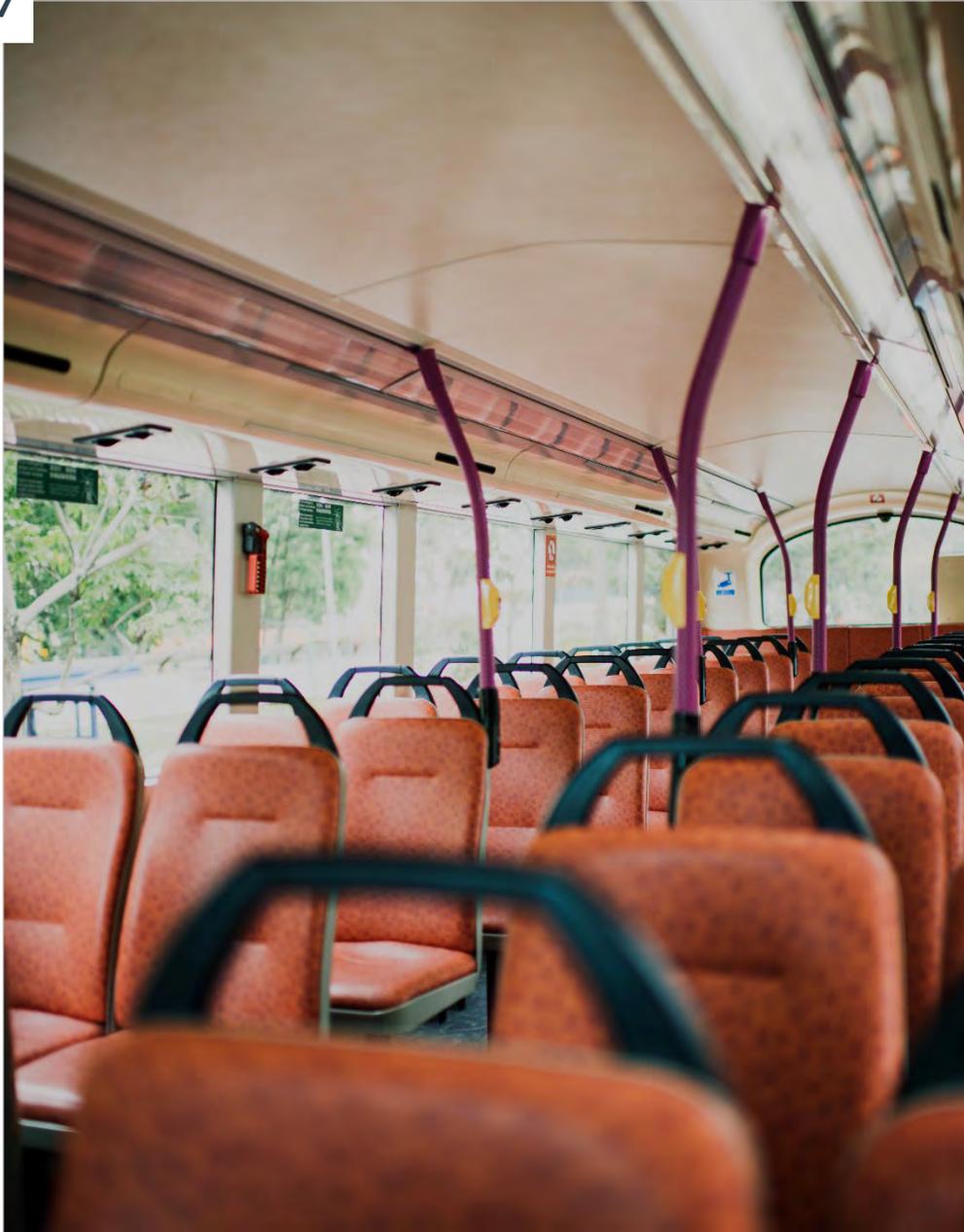

Résidence
MOON


EuroRennes
12 min à pied


La Courrouze
11 min à pied


Atalante Champeaux
11 min en voiture





Se déplacer

Rennes est une ville « à taille humaine » et son centre historique, un petit village qu'il est facile de visiter à pied. La ville est desservie par de nombreux types de transports.



RÉSEAU AÉRIEN :

- 1 aéroport international Rennes Bretagne : Destinations internationales et nationales
(12 min en voiture depuis notre résidence)



RÉSEAU FERROVIAIRE :

- 1 gare TGV - TER
(4 min en voiture de la gare de Rennes depuis notre résidence)
- À seulement 1h30 de Paris en TGV



MOBILITÉ URBAINE :

- 1 ligne de métro A, (inauguration de la deuxième ligne de métro B courant 2022)
- + de 140 lignes de bus (43 communes desservies)
- 570 km de pistes cyclables , 55 stations de vélo STAR

Le quartier - « Sud-Gare / La Madeleine »

Un emplacement idéal



[Visualiser l'environnement](#)
[Via Google Earth](#)

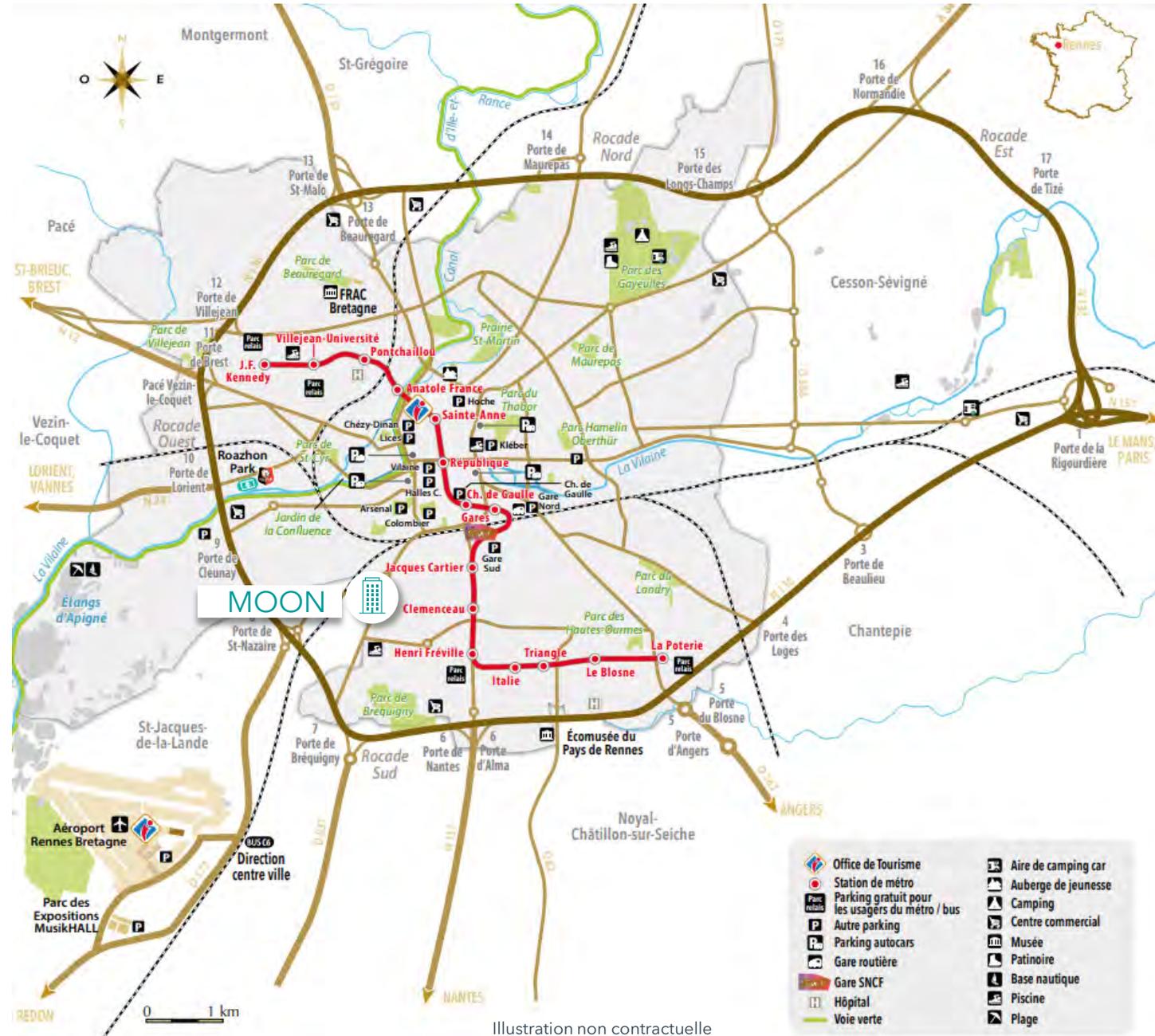


Illustration non contractuelle

Le quartier - une localisation privilégiée

9

Au cœur du quartier de « Sud Gare / la Madeleine », une situation idéale à proximité de toutes les commodités et de la gare de Rennes qui permet de relier Paris en 1h30 et Saint-Malo en 55 min de TER.

	Résidence « MOON »				
 Arrêt de bus « Foyer Rennais » <i>(Lignes 57, 63, C5 et E1)</i>		1 min			
 Collège		2 min			
 Commerces de proximité <i>(pharmacie, épicerie)</i>		3 min			
 Ecole élémentaire		5 min			
 Square		7 min	2 min		
 Métro B <i>(mise en circulation courant 2022)</i>		10 min			
 Centre commercial		15 min	5 min	4 min	
 Gare de Rennes		10 min	8 min	4 min	
 Place de la Bretagne <i>(centre-ville)</i>				4 min	10 min
 Parc du Thabor			14 min	11 min	

La résidence « Moon »

10



Illustrations non contractuelles

■ Conception de la résidence



1 bâtiment (2 halls d'entrée)



36 logements



46 places de stationnement en sous-sol



Caves / locaux vélos

■ La sélection Agarim



27 logements du studio au 4 pièces



Extérieur privatif pour la plupart des logements



29 places de stationnement en sous-sol



9 caves / locaux vélos

La résidence « Moon » - lots Agarim

11



Cette réalisation se dessine derrière une architecture moderne qui accueille de très beaux espaces extérieurs et des toitures végétalisées.

	Nombre lots	Surface habitable min (m ²)	Surface habitable max (m ²)
T1	5	26,9	36,8
2P	10	40,9	48,1
3P	11	63,8	81,5
4P	1	97,1	
	27		



Parking et caves en sous-sol
29 places de stationnement et 9 caves / locaux vélos

La résidence - plan masse

12



Prestations de standing



Réglementation Thermique RT 2012



Revêtements muraux :

Pièces humides : revêtement céramique faïencé.



Revêtements de sols :

Pièces sèches : Revêtement bois stratifié (NF), label FSC/PEFC, pose flottante sur sous-couche.

Pièces humides : Revêtement carrelage en grés, finition émaillée, formats 45x45 cm.



Équipements :

Production d'eau chaude sanitaire et chauffage électrique et production d'eau chaude sanitaire et chauffage gaz pour certains logements.

Appareils sanitaires : receveur de douche encastré ou baignoire. Sèches-serviettes. Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux.



Accès à la résidence :

Vidéophone et badge Vigik.

Les intervenants

14

Promoteur SCCV POMPIDOU,

détenue pour moitié par le groupe AVELOUEST

Le groupe AVELOUEST est un groupe patrimonial axée sur deux principales activités que sont la détention d'actifs immobiliers et la détention d'actifs financiers. Le groupe est géré par la famille GUÉRIN, dont le rôle est prépondérant dans plus de la moitié des sociétés consolidées.

Chiffres clés :

2000 année de création

583 K€ de chiffre d'affaires en 2021.

Bailleur / Usufuitier



Filiale à 100% de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est opérateur global de l'habitat d'intérêt public. Moteur dans la construction, rénovation, réhabilitation et gestion de logements, il offre à tous des solutions d'habitat: hébergement d'urgence, logements accompagnés, sociaux, intermédiaires, abordables, en accession et habitat spécifique.

Chiffres clés :

525 000 logements gérés

10 500 logements livrés

175 000 logements construits d'ici 2026

9 500 collaborateurs.

*Spécificités liées au logement locatif intermédiaire :

Régime du logement locatif intermédiaire : le bénéfice du taux intermédiaire de TVA (aujourd'hui à 10%) est conditionné au respect d'une exploitation locative intermédiaire des biens immobiliers pendant vingt (20) ans à compter de la livraison, dans les conditions de l'article 279-0 bis A du code général des impôts et de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation (sauf particularités : cf note relative aux spécificités du régime des logements locatifs intermédiaires dans le cadre de l'usufruit locatif).

Les atouts



Une localisation attractive

Une résidence au cœur d'une ville dynamique



Des prestations de standing



Des extérieurs privatifs

Un espace extérieur (terrasse, jardin ou bien balcon) est présent pour la plupart des logements.



Agarim, l'adresse la plus sûre pour un investissement en nue-propriété

Biens sûrs. Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie résidera toujours dans la qualité de l'adresse qu'on choisit, nous n'avons de cesse de vous sélectionner et de dénicher les adresses et les biens les plus sûrs.

Nos valeurs



AUDACE



ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



Agarim
BIENS SÛRS

10 rue Lord Byron – 75008 Paris

01 88 33 31 01

infos@agarim.com

www.agarim.com

