

CONSULTIS PATRIMOINE



CONSULTIS PATRIMOINE

27 avenue de l'Opéra
75001 PARIS

Tél. : 01 43 43 60 66

Port. : 06 08 56 83 62

Email : franck.

bleines@consultis-patrimoine.com



Le charme authentique de la Bretagne au coeur de la célèbre cité corsaire



ST MALO

Domaine des Mauriers



Saint-Malo, 1ère destination côtière de l'Ille-et-Vilaine

La Bretagne est la 4ème région touristique française et la 1ère des séjours à la mer avec 9 millions de touristes par an et 100 millions de nuitées.

C'est dans ce contexte favorable que Saint Malo, station balnéaire connue pour sa ville close et son rapport à la mer, attire près de 2 millions de visiteurs chaque année.

La ville occupe une **place privilégiée** en Bretagne. A moins de 2h50 de Paris (bientôt 2h20 en TGV), elle est située à la pointe nord de l'Ille-et-Vilaine, en bordure de la Normandie et à quelques encablures du Mont Saint-Michel. Saint-Malo est également un tremplin vers les îles anglo-normandes et l'Angleterre.

Lieu d'histoire et de légendes, berceau d'illustres personnages, la ville, autrefois **grande cité corsaire**, est classée **ville d'Art et d'Histoire**, offrant un large patrimoine architectural témoin de quatorze siècles d'une histoire maritime mouvementée. **Station balnéaire réputée** avec ses 29 kilomètres de littoral et ses **11 plages classées** sur 8 km, la ville est également un rendez-vous incontournable des grandes compétitions nautiques.

Autant par la tonicité de son climat iodé que par la **beauté de ses paysages côtiers**, Saint Malo est une **ville animée et chaleureuse** qui se visite en toute saison.



Une résidence au charme breton

A proximité d'une demeure de caractère du 17^{ème} siècle, située dans un parc arboré de 5 hectares avec un étang, la résidence Domaine des Mauriers bénéficie du charme de la campagne à 5 minutes du centre ville malouin.

Composée de 90 logements, 85 maisons et 5 appartements répartis en 4 bâtiments, la résidence est un véritable domaine, au charme authentique autour d'un parc paysagé et de nombreuses allées fleuries. Le Domaine des Mauriers dispose de nombreux équipements de qualité qui garantissent le confort des vacanciers: 2 piscines chauffées, une intérieure et une extérieure, un sauna, une salle de gym, un salon petit déjeuner...

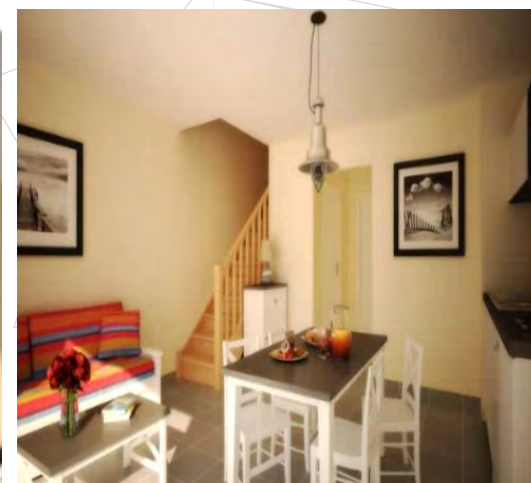
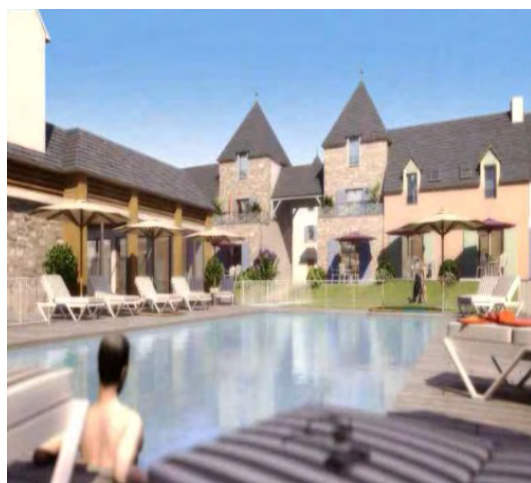
L'architecture de la résidence typiquement bretonne avec ses pierres et ses toits en ardoise, s'intègre parfaitement à l'architecture locale et à son environnement.

A moins de 3 km des plages et des remparts de Saint Malo, le Domaine des Mauriers permet de bénéficier aussi bien des activités nautiques et balnéaires que des balades dans les rues typiques de la ville close.

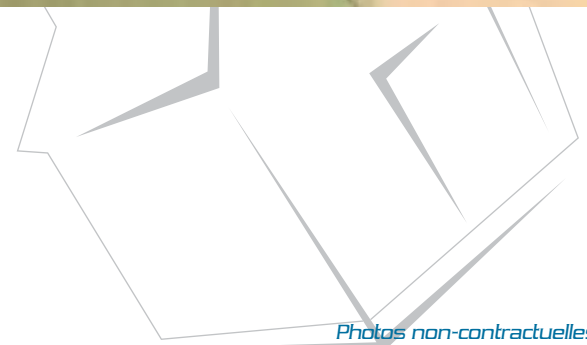
A proximité d'un parc d'activité et de ses nombreuses entreprises, le Domaine des Mauriers permet également d'accueillir la nombreuse clientèle d'affaires de Saint Malo.



Une situation centrale pour visiter la côte d'Emeraude



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



PLAN DE MASSE



Accès résidence



Vue sur étang du foncier



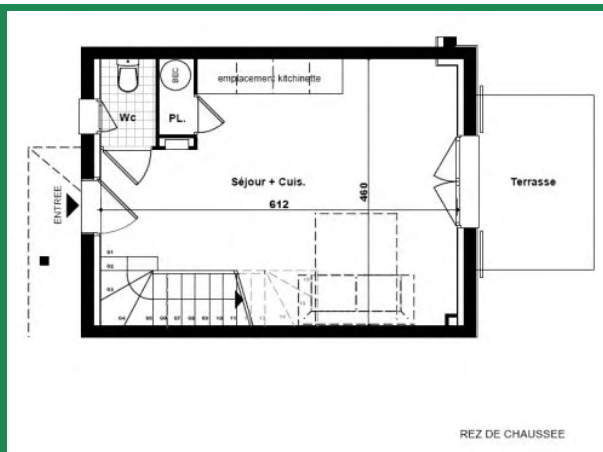
Vue petit étang du sud du foncier



Vue sur manoir du foncier

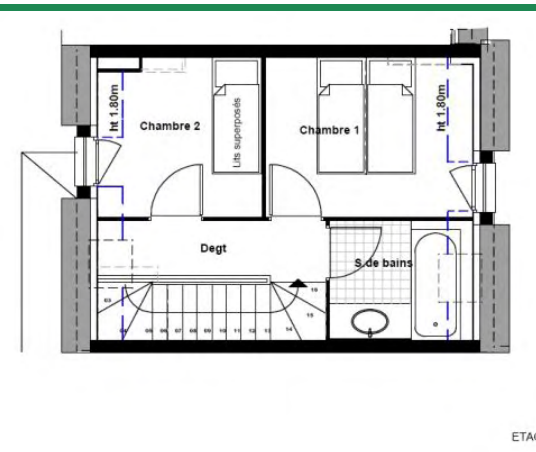


Parc d'activité



REZ DE CHAUSSEE

EXEMPLE MAISON RDC



ETAGE

EXEMPLE MAISON ETAGE



Le promoteur: Résidéva

Créée en 1985, Résidéva a choisi d'implanter ses résidences au cœur de métropoles régionales ou de sites touristiques, en vue de satisfaire des besoins d'hébergement de courte et moyenne durée. Dans l'approche commerciale du groupe, ces logements sont, aujourd'hui, une réponse au développement du tourisme. Résidéva c'est environ 600 logements depuis sa création.

Le gestionnaire: Néméa

La France avec 75 millions de visiteurs par an s'impose comme la destination phare des pays européens. C'est dans cet espace privilégié que LE GROUPE NEMEA a assuré son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création en 1994.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière et d'un capital détenu à 100% par ses dirigeants. Aujourd'hui, NEMEA gère plus d'une quarantaine de résidences qui crée un chiffre d'affaires en 2010 de 22 M€.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		X
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant	X	
Charges de copropriété		X

LE BAIL :

- **Durée du bail :**

9 ans

- **Paiement des loyers :**

trimestriel à terme échu le 15 du mois suivant

- **Franchise de loyers :**

Carence : oui.

Durée : 4 mois à compter de la date d'effet du bail

- **Renouvellement du bail :**

par tacite reconduction

- **Prise effet du bail :**

le lendemain de la mise à disposition de la résidence à l'exploitant

- **Révision du loyer :**

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1, 5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

- **Cession / Interruption bail :**

l'Exploitant restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant les douze mois suivant la cession du bail.



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500€ à l'ordre de Maître MOCAËR
Date de notification	3ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	MOCAER
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du preneur
Charges de copropriété	Charges non récupérables: 4,50 €/m /an
Taxe foncière	Env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	CW 35.36.37.38.39.243.ET EN PARTIE 34.144.147.242
N° PC	N° 352 88 10 A0290 accordé le 29/03/2011
Adresse	Rue des Mauriers lieu dit Le domaine des Mauriers 35400 ST MALO
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non

**Loueur en meublé
éligible à la réduction**

** Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

Les atouts du programme

- La région Bretagne: 1ère région des séjours à la mer avec 9 millions de touristes par an.
- Saint Malo: Tourisme de vacances, près de 2 millions de visiteurs par an.
- Saint Malo: Tourisme d'affaires, 300 000 visiteurs par an.
- A 2h50 de Paris et bientôt 2h20 par le TGV.
- Résidence de tourisme 3* aux prestations haut de gamme (2 piscines chauffées, sauna, salle de gym).

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	4ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 113 683,00 € à 268 487,00 € HT
Rentabilité brute	4.20 % à 4.40 % HT/HT
Occupation	2 semaines d'occupation dont 1 en basse saison (janvier-février-octobre) et 1 en moyenne saison (mars-mai-mi septembre à fin septembre), loyer

