



CAP WEST
GROUPE

VOUS AVEZ
TOUT POUR
INVESTIR
**PLEURTUIT
DINARD**

— RÉSIDENCE AFFAIRES —

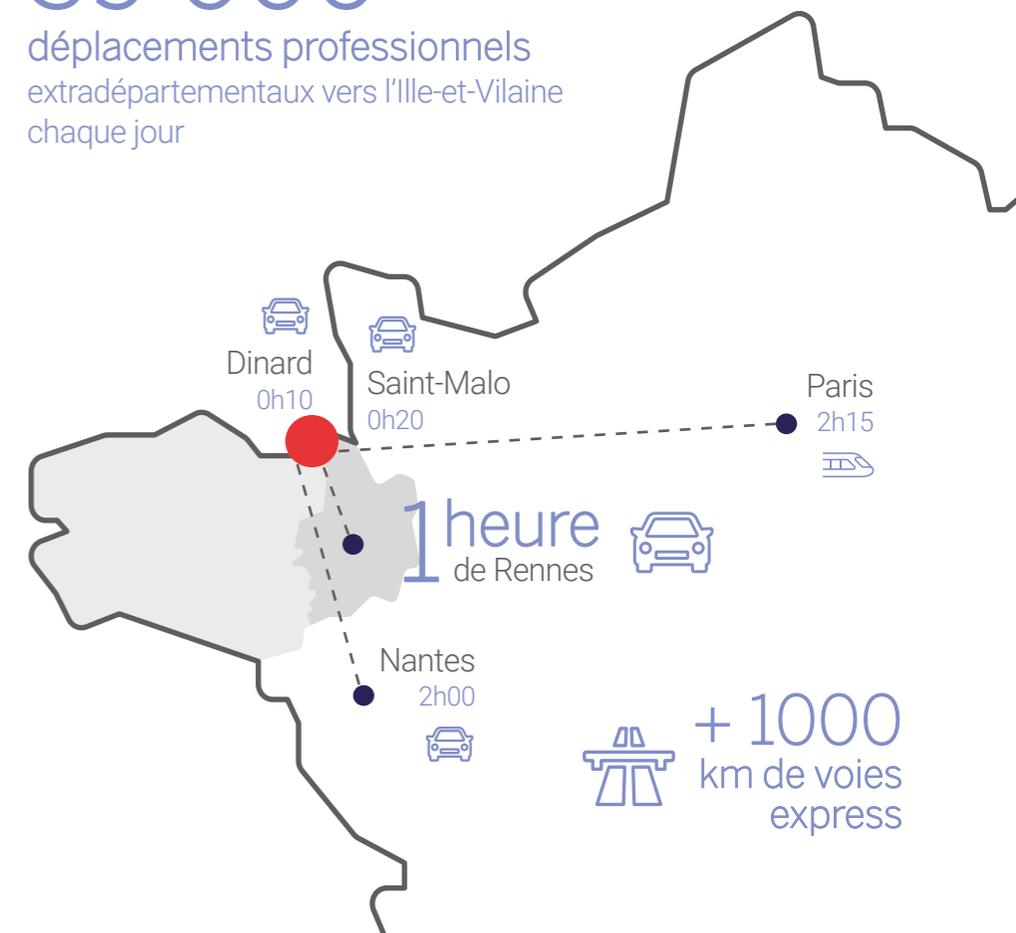
PLEURTUIT

BRETAGNE

ILLE-ET-VILAINE

39 000

déplacements professionnels
extradépartementaux vers l'Ille-et-Vilaine
chaque jour



1^{re} région française
en qualité de cadre de vie

3000 entreprises
implantées à Dinard



LA BRETAGNE RÉGION ATTRACTIVE

La Bretagne est la première région halieutique de France : la pêche et l'aquaculture constituent des secteurs clés de l'attractivité économique. Mais pas seulement !

La Bretagne, promontoire rocheux de plus de 30 000 km², avec ses 2 700 km de côtes, lie intimement son destin à celui de la mer. Côté terre, la Bretagne est connue pour son agriculture riche et variée : viandes, œufs, produits laitiers, tomates, fraises...

Berceau historique du numérique, c'est un territoire reconnu en termes de Recherche & Développement en France et en Europe dans de nombreux domaines : cybersécurité, nouveaux matériaux, biologie et technologies marines, images 3D, 5G...

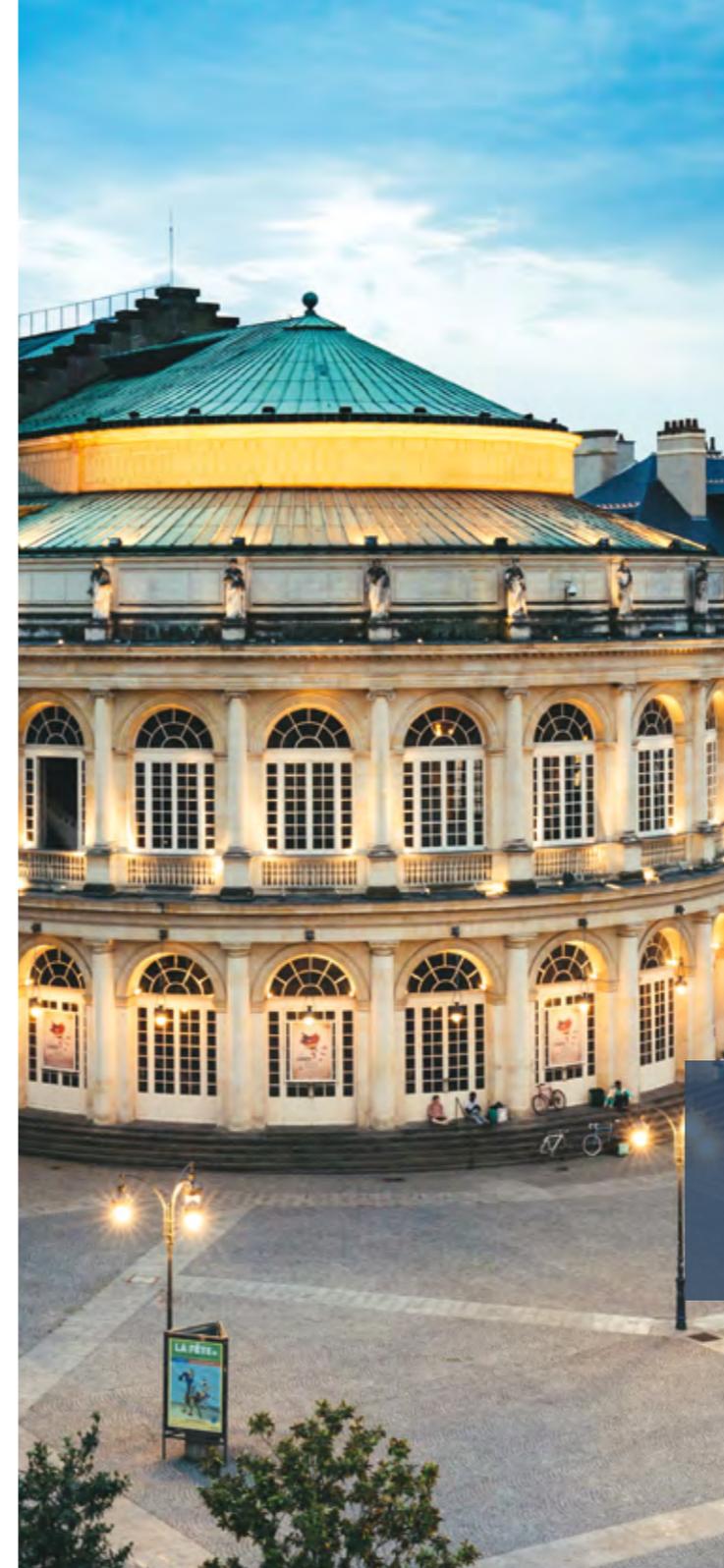
- 10 900 chercheurs en entreprise et dans les laboratoires publics
- 15 centres et plateformes d'innovation technologique
- 7 pôles de compétitivité et 7 technopoles
- 2 territoires labellisés French Tech

Avec 126 gares, 5 aéroports, le très haut débit pour tous, de nombreux sites universitaires et grandes écoles, un patrimoine d'exception et une vitalité culturelle unique, la Bretagne est une région hautement attractive qui attire chaque année de plus en plus de talents. De grands groupes français et étrangers sont d'ailleurs implantés en Bretagne, qui se situe en 7^e position parmi les régions françaises pour la richesse créée par son activité économique.

2^e région
pour la R&D

 3 330 000
habitants

1^{re} région française
de production agroalimentaire
et de pêche



ILLE-ET-VILAINE DÉPARTEMENT SURPRENANT

L'Ille-et-Vilaine territoire riche et varié, entre terre et mer.

Département le plus peuplé de la région et le plus dynamique en termes démographiques, l'Ille-et-Vilaine attire chaque année plus de 10 000 nouveaux habitants. Elle rayonne aux niveaux régional, national et européen grâce à sa métropole, à son agriculture, à son industrie agroalimentaire, à sa technopole en expansion et à la vitalité de son pôle d'enseignement supérieur et de recherche. 32,3% des commerces de Bretagne sont implantés en Ille-et-Vilaine.

Bordée par la mer, traversée par la Vilaine et le Couesnon, l'Ille-et-Vilaine présente une grande diversité de paysages et de milieux naturels. Étendus sur 3 000 ha, 58 sites sont actuellement classés. Partir sur les traces des explorateurs à Saint-Malo, du Roi Arthur et de Merlin l'enchanteur à Brocéliande, profiter du spectacle des grandes marées sur la Côte d'Émeraude, vibrer à Rennes pour ses festivals haut en couleurs... Émotions garanties !

Département
le plus peuplé de la région

1^{er} département
laitier français

 1 095 000
habitants

PLEURTUIT / DINARD

VILLE PLEINE D'AVENIR

Si vous cherchez un endroit qui fourmille, vous êtes bien tombés ! Pleurtuit est une ville dynamique en pleine expansion.

Située au milieu du triangle d'or que forment Dinan, Saint-Malo et Dinard, Pleurtuit est devenue un lieu riche économiquement et culturellement.

La ville possède plusieurs zones d'activités :

- Le parc d'activité de L'Orme
- La zone commerciale de La Ville-es-Menier
- La zone commerciale et tertiaire Cap Emeraude (50 hectares)

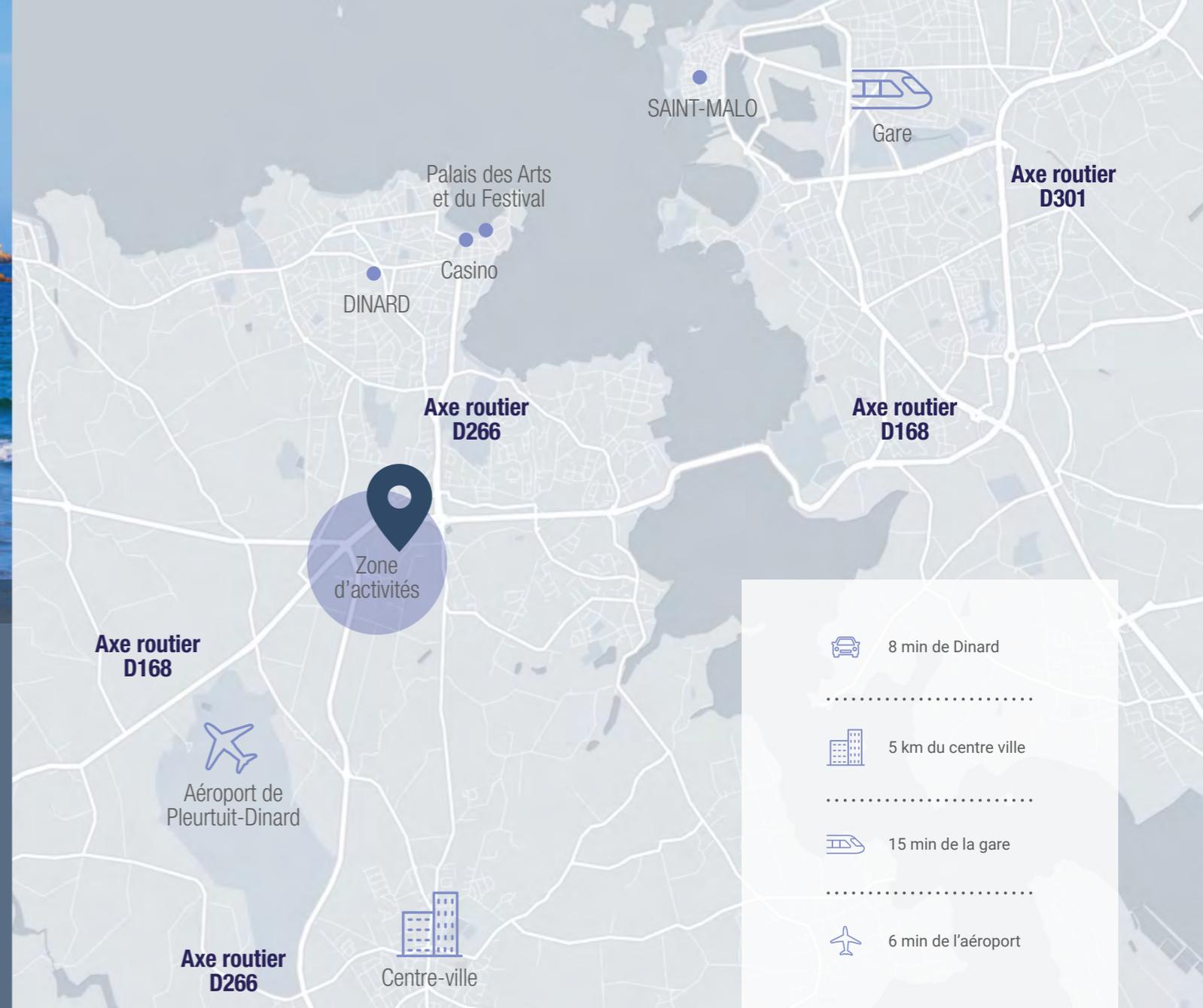
PLEURTUIT EST FACILE D'ACCÈS

Desservi par un vaste réseau routier express et gratuit (vers Rennes, Saint-Brieuc et la Normandie), par la gare de Saint-Malo ainsi que par l'aéroport de Saint-Malo-Dinard-Pleurtuit, le territoire profite de cette ouverture dans le domaine du tourisme (liaison avec Londres) mais aussi par les activités économiques que cela suscite (réparation des avions, fret...).

ZOOM SUR DINARD

Dinard est une station balnéaire réputée, particulièrement auprès des Britanniques et des Américains, pour ses villas Belle Époque et le Festival du film britannique qui s'y tient chaque année depuis les années 1990. Avec son casino et ses animations culturelles, Dinard est considérée comme l'une des stations balnéaires les plus prestigieuses de France.

Non loin se trouvent les îles Anglo-Normandes accessibles à 1h de navire de Saint-Malo ou 15 minutes d'avion à partir de l'aéroport de Saint-Malo-Dinard-Pleurtuit.



 **2 heures 15**
TGV Paris - Saint-Malo

1 palais des Arts et du Festival (expositions, salons, conférences, concerts...)

 **29 000** habitants
(communauté de communes)

 **ZAC DU TERTRE ESNAULT**
35730 Pleurtuit

LIVRAISON PRÉVUE
**2^E SEMESTRE
2024**





RÉSIDENCE AFFAIRES

ESPACES, SERVICES ET ENVIRONNEMENT VERDOYANT

**Promoteur-exploitant et copropriétaire,
CAP WEST Groupe est partie prenante dans
chacun de ses programmes immobiliers.**

CAP WEST Résidences & Affaires est une marque partenaire des voyageurs d'affaires et de la mobilité des entreprises. Véritable alternative à l'hôtellerie traditionnelle, sa raison d'être est d'accompagner les voyageurs, individuels ou en groupe, à travers des solutions d'hébergements et de services conçues et dédiées aux séjours de moyenne à longue durée. Plus que jamais, espace, liberté et flexibilité paraphrasent l'esprit de notre marque.

Péri-urbaine, la résidence est conçue pour favoriser les espaces dédiés à l'environnement naturel et paysager.



Résidence
sécurisée



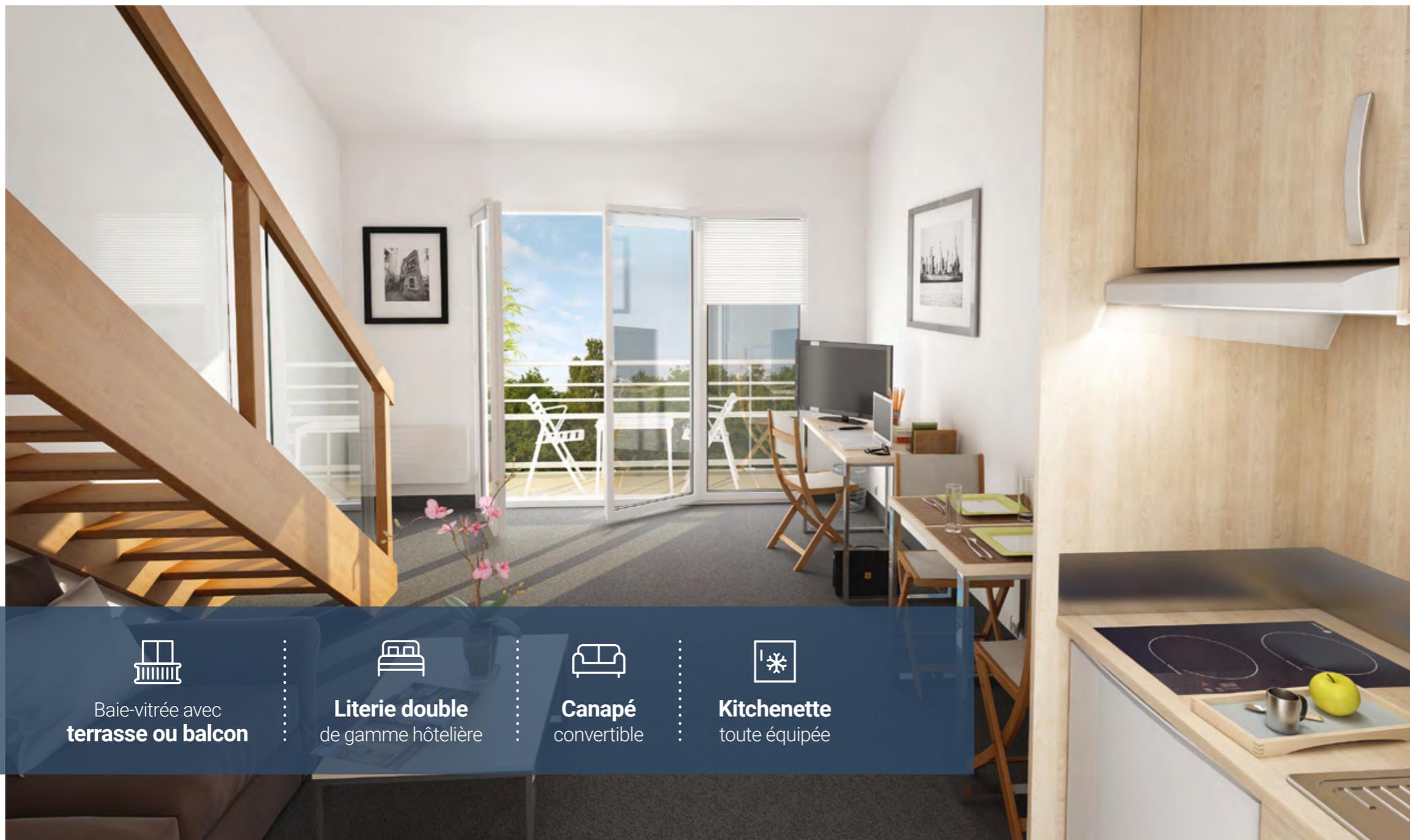
Vidéo
surveillance



Salle
de sport



Parking
privé



APPARTEMENTS « PRÊTS-À-VIVRE » SPACIEUX, LUMINEUX ET FONCTIONNELS

97 appartements
du studio au T3
à partir de 20 m²

La résidence décline une gamme d'appartements à partir de studio de 20 m² jusqu'aux appartements de 2 à 3 chambres ou duplex de plus de 63 m².

Espace et lumière naturelle sont les principaux atouts intérieurs auxquels s'ajoute un aménagement fonctionnel pour travailler confortablement ou se détendre sereinement.

Intégralement meublés, tous les intérieurs sont pourvus d'une literie de gamme hôtelière et d'un canapé convertible-lit.

Compacte, la kitchenette intègre équipements électroménagers et modules de rangement. Elle peut se faire discrète en se fermant comme un placard au style contemporain. Indépendante, la salle d'eau se veut spacieuse avec pour confort un large bac à douche (170x80).



Baie-vitrée avec
terrasse ou balcon



Literie double
de gamme hôtelière

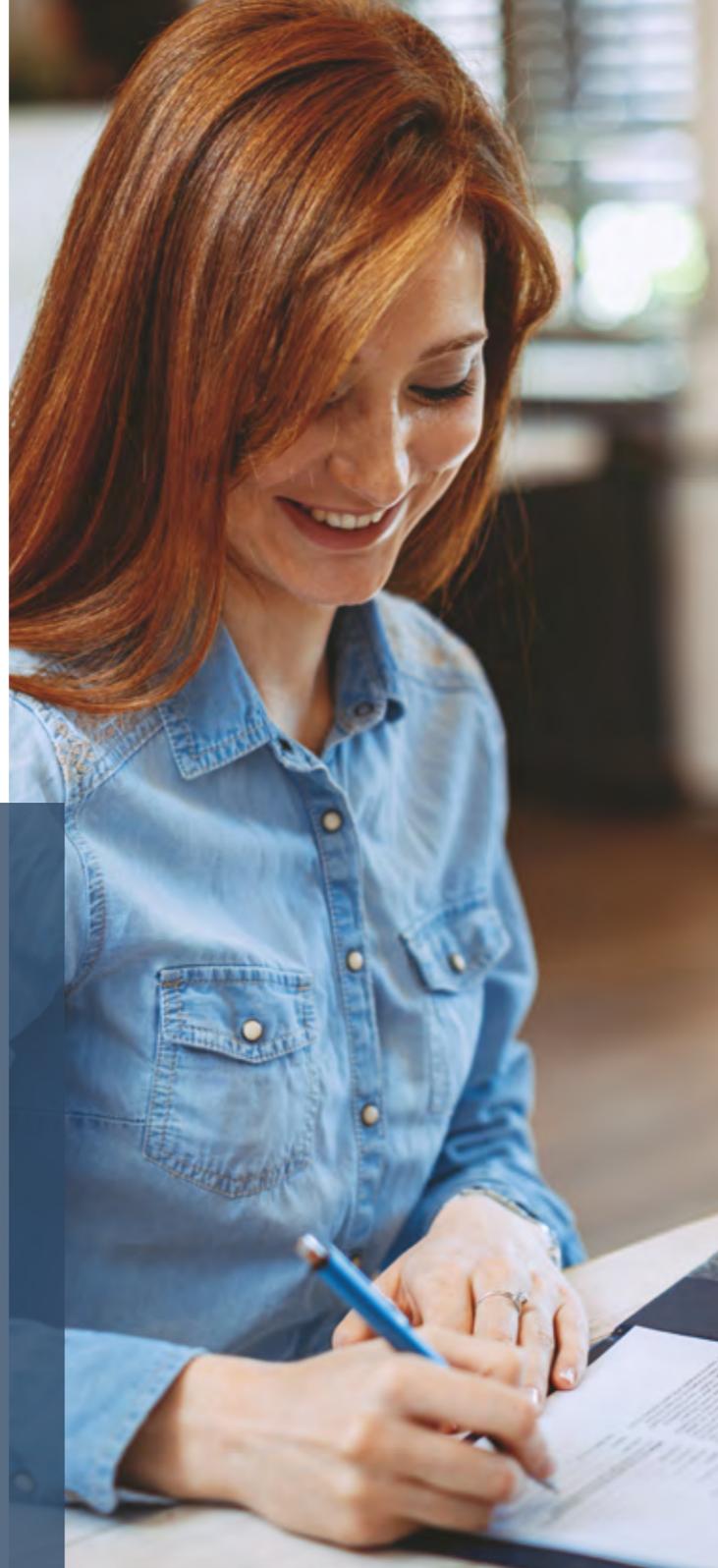


Canapé
convertible



Kitchenette
toute équipée

VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR



Considéré comme une valeur sûre, l'investissement immobilier reste un placement attractif de premier ordre : il convient à de multiples projets, notamment celui de préparer sa retraite, de bénéficier de revenus complémentaires tout en soulageant sa fiscalité ou simplement se constituer un capital patrimonial.

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP) UN INVESTISSEMENT AUX MULTIPLES LEVIERS

UN CADRE FISCAL ÉCONOMIQUE

Le statut LMNP est l'équilibre idéal entre l'investissement locatif et son potentiel fiscal. Dès l'acquisition, le remboursement de la TVA perçu par l'acquéreur lui permet de réduire de manière significative le coût de financement de son acquisition immobilière. Sur le long terme, les revenus locatifs sont neutralisés fiscalement (catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux).

ACHAT NEUF ET « CLÉS EN MAIN »

Le prix d'acquisition du bien immobilier s'entend « acte en main » incluant les frais de procuration, les frais d'acte notarié dont les frais hypothécaires. Durant la période de vente en état futur d'achèvement, les frais de dossier (forfait) et les intérêts intercalaires restent à la charge du promoteur-constructeur. Sans surprise, le prix du bien demeure identique jusqu'à la livraison du bien.

GESTION DÉLÉGUÉE ET SEREINE

Dans le cadre du bail commercial qui lie le propriétaire et l'exploitant, la gestion locative lui est déléguée en sa qualité d'opérateur hôtelier. Ce dernier assure ainsi tout le processus commercial et opérationnel de son activité avec la fourniture de services para-hôtelières auprès d'une clientèle de voyageurs. L'investisseur se libère des contraintes quotidiennes.

LOYERS SÉCURISÉS

Les conditions de versement et de révisions périodiques des loyers sont sécurisées à travers le bail commercial dont l'engagement est établi pour une durée minimale de 9 années. Ainsi, le propriétaire perçoit ses loyers de manière fixe et régulière sur le long terme.

Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) apporte des réponses à toutes ces attentes via ces leviers économiques. Au-delà de ces attraits économiques immédiats et à long terme, il est tout aussi intéressant de prendre en considération l'encadrement juridique rattaché à la résidence. Celui-ci permet de déléguer les contraintes et la gestion opérationnelle auprès d'un professionnel à travers le bail commercial.

www.capwestgroupe.com
02 51 81 02 02
contact@capwestgroupe.com

