



CAP WEST
GROUPE

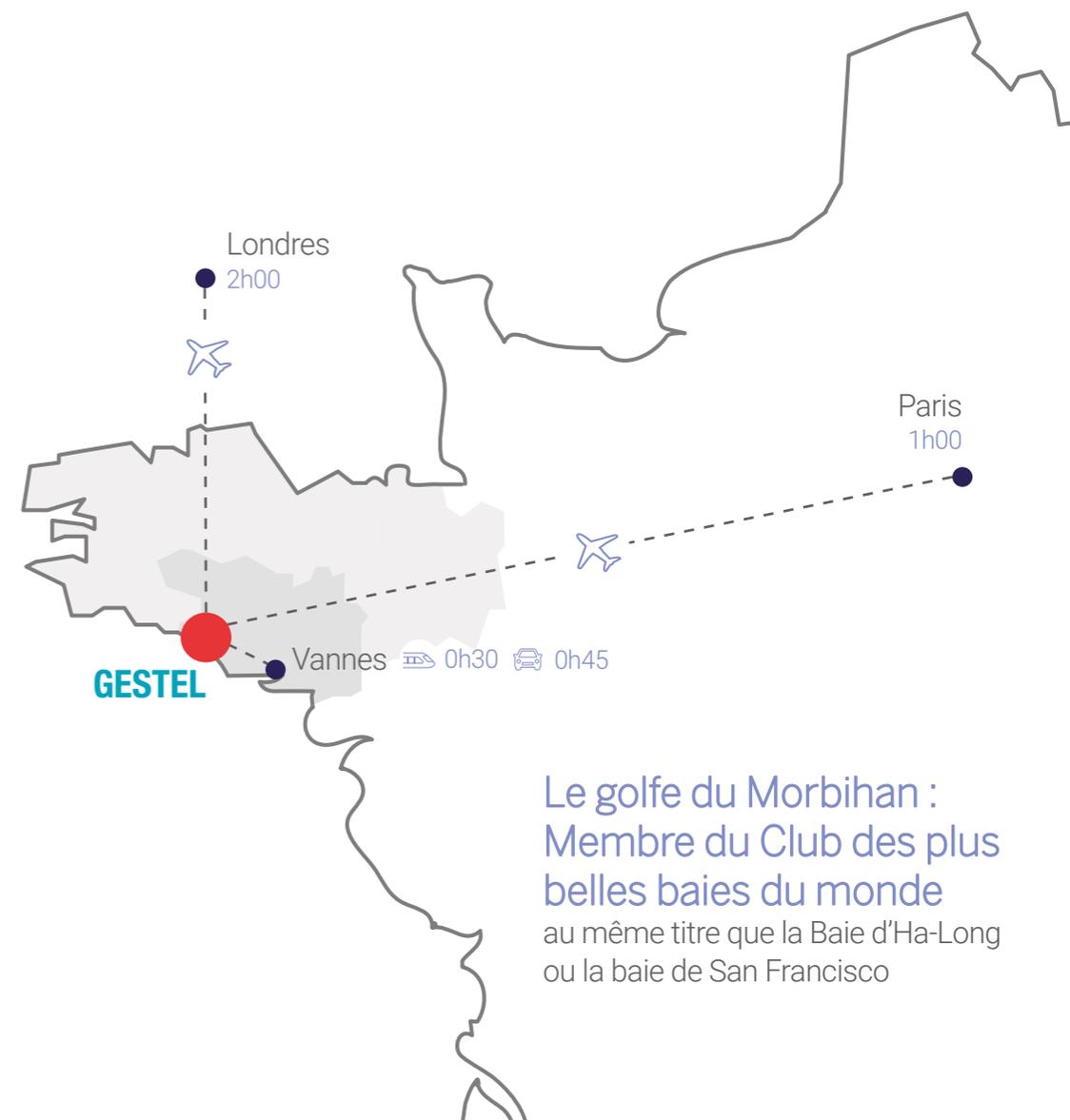
VOUS AVEZ
TOUT POUR
INVESTIR
**LORIENT
GESTEL**

RÉSIDENCE
ÉTUDIANTE

LORIENT

MORBIHAN

BRETAGNE



Le golfe du Morbihan :
Membre du Club des plus
belles baies du monde
au même titre que la Baie d'Ha-Long
ou la baie de San Francisco

1^{er} port de pêche français
70 millions € de chiffre d'affaires

42 universités et
écoles supérieures
(Morbihan)



LA BRETAGNE RÉGION ATTRACTIVE

La pêche et l'aquaculture constituent des secteurs clés de l'attractivité économique de la Bretagne. Mais pas seulement !

Avec 126 gares, 5 aéroports, plus de 10 000 chercheurs, 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.

Berceau historique du numérique, c'est un territoire reconnu en termes de R&D 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

Réparti sur 4 pôles : Rennes, Brest/Quimper/Roscoff, Lorient/Vannes et Saint-Brieuc/Lannion.

Sur ces sites sont implantés pratiquement tous les grands organismes nationaux (CNRS, Inra, Inria, Inserm, Ifremer, Afssa, Cemagref, MNHM, BRGM...), mais également 4 universités, plusieurs IUT et plus de 20 grandes écoles.

 131 000
étudiants

 3 330 000
habitants

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



MORBIHAN TERRITOIRE FORMATEUR

Reconnu pour le charme de ses paysages et pour sa qualité de vie, le Morbihan possède de nombreuses richesses.

Situé entre terre et mer, au carrefour de toutes les destinations touristiques de la Bretagne (Nantes, le Mont-Saint-Michel, la presqu'île de Crozon, le Golf du Morbihan...), le département attire plus de 2 millions de visiteurs par an.

Le Morbihan compte plusieurs pôles universitaires (Vannes, Lorient, Pontivy...) où sont formés plus de 10 000 étudiants par an. L'Université Bretagne Sud (UBS) propose 34 licences : Arts/lettres/langues, Droit/économie/gestion, Sciences humaines et sociales et Sciences/technologies/santé.

De nombreux événements culturels sont organisés.

- Le Festival interceltique de Lorient, qui depuis 1971 rassemble chaque année, des danseurs et des groupes de musique celtique du monde entier.
- Le festival Les Indisciplinées de Lorient.
- Le festival La Gacilly photo...

Historiquement centré sur l'agriculture et la pêche, le Morbihan s'est aujourd'hui développé dans d'autres secteurs d'activités tel que l'industrie mécanique, la cosmétique, la construction navale (concentrée dans le pays de Lorient), la plasturgie, les technologies de l'information et de la communication...

Le département s'appuie également sur ses centres de recherche et d'innovation technologique, qui permettent aux entreprises de faire évoluer leur offre de produits et services industriels.

 10 000
étudiants

 751 500
habitants

42 universités
et écoles supérieures

GESTEL-LORIENT

VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

La commune de Gestel bénéficie d'un emplacement privilégié.

Proche de l'axe Vannes-Quimper, elle se situe à environ 15 minutes de Lorient et moins de 10 minutes par le train.

Lorient est une ville universitaire. La proximité immédiate de la mer et des sports nautiques, son offre culturelle (par exemple le festival interceltique), sa proximité avec Londres (2h seulement) séduisent les étudiants.

8 000 jeunes poursuivent des études supérieures au sein de plusieurs établissements :

- l'Université Bretagne Sud, classée parmi les 10 meilleures universités française pour l'insertion professionnelle
- l'École Européenne Supérieure d'Art de Bretagne (EESAB)
- Askoria (qui prépare aux métiers de la solidarité)
- l'Institut de Formation des Professionnels de Santé (IFPS)
- 7 lycées qui proposent des formations post-bac (classes prépa, BTS)

L'Université Bretagne Sud (UBS) accueille à elle seule près de 6 000 étudiants. Elle regroupe notamment la faculté de Lettres et de Langues, la faculté de Sciences, l'école nationale supérieure d'ingénieur de Bretagne Sud (ENSIBS), l'IUT de Lorient.

L'UBS compte aussi 14 laboratoires organisés selon 4 pôles scientifiques : l'ingénierie des Matériaux, le pôle pluridisciplinaire Homme, Mer et Littoral, le pôle Communication, Réseau, Mobilité et le pôle Usages et Sociétés.



 8 000
étudiants inscrits

 210 200 habitants
(Lorient agglomération)



 10 min de l'Université

 3 min à pied du bus

 5 min à pied de la gare

 **Avenue des Écureuils**
56830 GESTEL

LIVRAISON PRÉVUE
2^E SEMESTRE
2025





RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

SITUÉE DANS UN PARC VERDOYANT PRIVÉ DE PLUS D'UN HECTARE

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

C'est à travers notre marque WEST CAMPUS que nous dédions aux étudiants et jeunes actifs des solutions d'hébergements « clé en main ».

Cette résidence offre des espaces et un cadre de vie tout confort ainsi qu'un éventail de services communs. Pour un accès privatif, la résidence est entièrement clôturée et sécurisée. De plus, les résidents disposent d'une place de parking gratuite au milieu d'un environnement naturel et verdoyant.



Résidence
sécurisée



Vidéo
surveillance



Salle
de sport



Parking
privé



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

50 appartements
du studio au T3
à partir de 26 m²

La résidence décline une gamme d'appartements à partir de studio du 26 m² jusqu'aux appartements de 2 chambres de plus de 70 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.

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 est spacieuse avec pour confort un large bac à douche (170x80).


Baie-vitrée avec
terrasse ou balcon


Literie
de gamme hôtelière


Espace
bureau


Kitchenette
tout 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-hôteliers 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