

VOUS AVEZ TOUT POUR

# INVESTIR

PLEURTUIT 2 | BRETAGNE



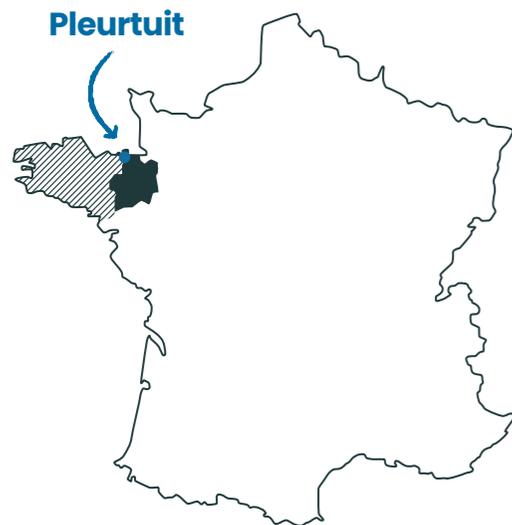
**CAP WEST**  
IMMOBILIER





# BRETAGNE PLEURTUIT

#### LA CARTE



# BRETAGNE ILLE-ET VILAINE PLEURTUIT

#### BRETAGNE



## 1<sup>re</sup> région française

de production agroalimentaire et de pêche

le plus grand littoral de France avec

**2 470 km de côte**



#### ILLE-ET-VILAINE



le département recense

**68 575 entreprises**

avec des salariés

le département compte

**1,098 million habitants**

Chiffre en constante augmentation

#### PLEURTUIT



## 2<sup>e</sup> ville

de la Communauté de Commune de la Côte d'Émeraude

**à 5 minutes** de l'aéroport de Pleurtuit-Dinard



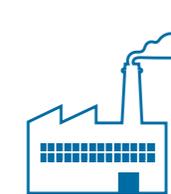
**à 3 km** de Dinard

**+ de 7 000** habitants



## Idéalement située sur la côte nord de la Bretagne, à proximité de

- Dinard
- l'aéroport Pleurtuit-Dinard (vols affaires et loisirs),
- 10 kilomètres de Saint-Malo
- plusieurs voies express et gratuites (vers Rennes, Saint Brieuc et la Normandie),
- 70 kilomètres de Rennes (La capitale régionale)



## Un Département en croissance

L'Ille-et-Vilaine accueille de nombreuses PME, de grandes entreprises (Stellantis-PSA, Groupe Legendre, Lactalis, Bridor, Yves Rocher France...) et d'importants organismes de recherche (INRAE, CNRS...).

# PLEURTUIT

## Emplacement stratégique

Pleurtuit est aujourd'hui une ville dynamique en pleine expansion qui sait tirer profit de sa situation au cœur du triangle d'or Saint-Malo, Dinard, Dinan.

### 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.



## PLACE DES SEQUIOIAS 35730 PLEURTUIT



2<sup>E</sup>  
SEMESTRE  
2025



# RÉSIDENCE AFFAIRES

## ESPACES, SERVICES & 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.

Périurbaine, 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 »

## 64 appartements du studio au T3, de 21,40 à 55,20m<sup>2</sup>

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-lit convertible.

Compacte, la kitchenette intègre équipements électroménagers et modules d' 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 cm).



Baie-vitrée avec  
terrasse ou balcon



Literie double  
de gamme hôtelière



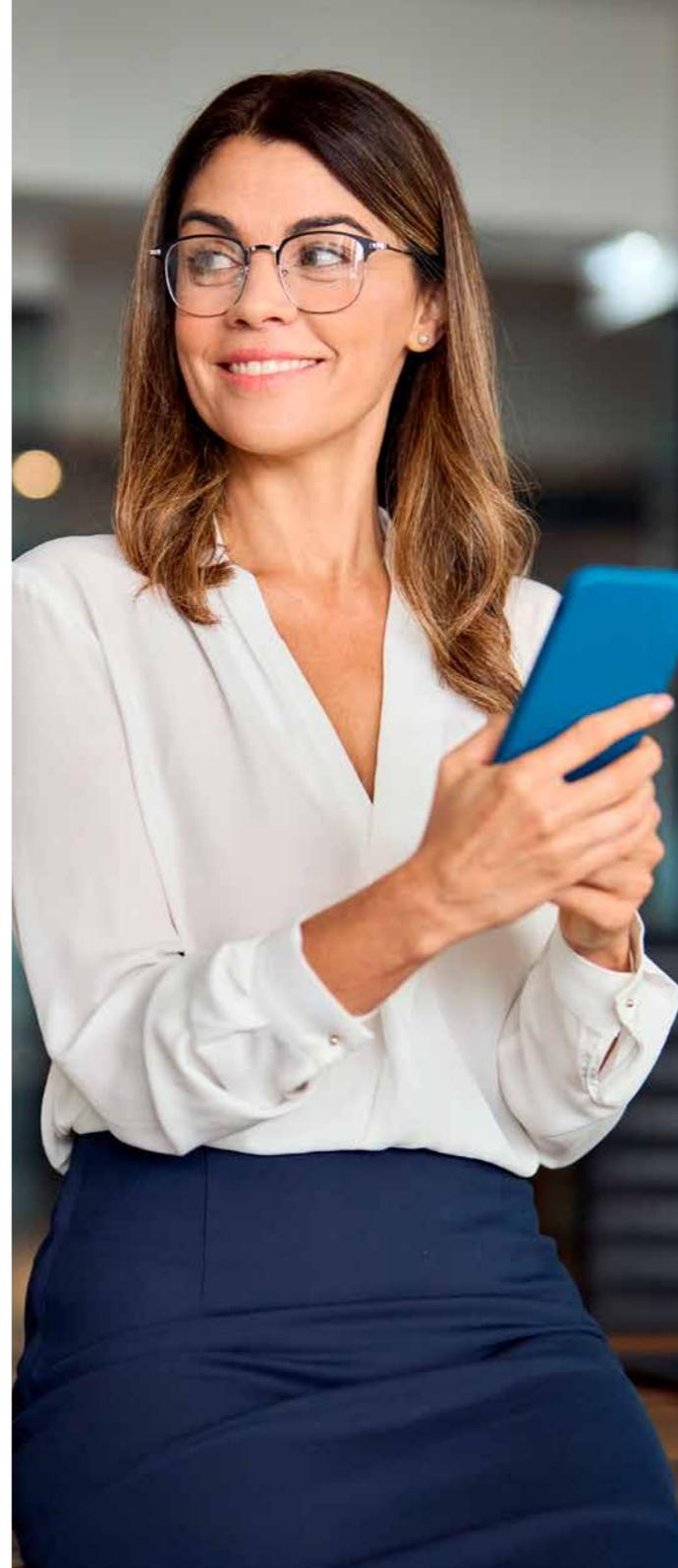
Canapé convertible



Kitchenette équipée

# VOUS AVEZ TOUT POUR INVESTIR

L'investissement immobilier est 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

### UN INVESTISSEMENT AUX MULTIPLES LEVIERS

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.

#### 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 ans. Ainsi, le propriétaire perçoit ses loyers de manière fixe et régulière sur le long terme.

VOUS AVEZ TOUT POUR

**INVESTIR**

**PLEURTUIT 2 | BRETAGNE**

**[www.capwestgroupe.com](http://www.capwestgroupe.com)**

**02 51 81 02 02**

