



# CONSTELLATION

## RENNES



“Unframed Thinking”, “Unframed Talking”...  
Un campus international pour viser les étoiles !



● Rennes Métropole

## RENNES VILLE ÉTUDIANTE

À 1h27 de Paris et 57 minutes de Saint-Malo, Rennes est riche par son histoire et son architecture authentique. Son label FrenchTech propulse la capitale bretonne en incubateur de startups à la renommée internationale et son pôle de compétitivité ID4Car la positionne au 4<sup>e</sup> rang national des acteurs de la mobilité intelligente. Reconnue comme Smart City européenne, Rennes est aussi l'une des villes étudiantes françaises les plus attractives.

En matière d'études et de formation, Rennes fait partie des bons élèves. Sur le podium du palmarès des meilleures villes étudiantes, la métropole bretonne se positionne en 3<sup>e</sup> place, derrière Lyon et Toulouse.

Ce classement réalisé par L'Étudiant prend en compte 5 critères principaux : l'attractivité de la ville (le nombre d'étudiants et son évolution), l'offre de formations (le score de réussite et la densité de formations, prépas et grandes écoles), la vie étudiante (l'offre culturelle, le nombre de musées, de salles de spectacle et de cinémas...), le cadre de vie (transports, ensoleillement, logement) et les perspectives d'emploi. Sur ces différents aspects, Rennes est particulièrement bien notée, en particulier sur l'offre de formation très large que les universités et écoles proposent aux étudiants. Sur ce critère, la capitale bretonne est 1<sup>re</sup> au niveau national.

Avec près de 70 000 étudiants, Rennes est en effet la ville estudiantine par excellence qui vit au rythme de la jeunesse qui vient y étudier. Ils représentent ainsi près d'un quart de la population de la métropole, ce qui explique la saturation du marché immobilier et que leur recherche de logement se transforme en parcours du combattant.

*\* Classement L'Étudiant 2021-2022*



2<sup>e</sup> place  
au palmarès des villes  
étudiantes



1<sup>re</sup> place  
sur le critère de l'offre  
à la formation



70 289  
étudiants



● Le Couvent des Jacobins, centre des congrès de Rennes Métropole



● Parc du Thabor

## UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Rennes regorge de lieux paisibles où il fait bon flâner comme les Prairies Saint-Martin, la place Saint-Anne ou encore le parc du Thabor... la ville idéale pour profiter de balades et footings en plein air !

La métropole favorise les modes de déplacement doux, grâce notamment à ses 570 km de pistes cyclables mais aussi deux lignes de métro et de nombreux bus qui vous permettront de traverser la ville en quelques minutes.



## CONSTELLATION, AU ZÉNITH D'UN CAMPUS INTERNATIONAL

À Rennes School of Business, l'enseignement est pensé de façon à ne plus enfermer les étudiants dans un cadre mais leur permettre d'en sortir. Penser en dehors du cadre, c'est garder les yeux ouverts vers d'autres cultures. Plus qu'ouvrir les étudiants au monde, ils l'amènent à eux en faisant de l'enseignement un échange à part entière.

Penser en dehors du cadre, c'est apprendre différemment, pour entreprendre différemment. Explorer de nouveaux domaines, chercher des réponses aux questions que nous nous poserons demain, créer un avenir plus inventif, plus créatif et finalement... plus humain. Aujourd'hui, plus que jamais, l'avenir appartient aux esprits ouverts.



RENNES School of Business célèbre ses 30 ans

Rennes School of Business célèbre cette année les 30 ans de l'inauguration de son premier bâtiment sur le campus de Beaugard à Rennes. Rennes School of Business a vu le jour en 1990 ; elle s'appelait alors "Sup de Co". La benjamine des Grandes Écoles de Commerce de France n'a cessé de se développer durant ces 30 années pour atteindre aujourd'hui le Top 10 des meilleures Écoles de management françaises\*, se distinguant plus particulièrement sur les critères 'International' et 'Excellence académique'.

\*Palmarès 2020 et 2021 des Écoles de Commerce post-prépa Le Parisien et L'Étudiant

## SES VALEURS :

La liberté. Former des « Unframed Thinkers » qui refusent de rester enfermés dans les conventions traditionnelles et abandonnent les modèles actuels ;

La créativité. Rétablir la valeur que « l'idée » est au cœur même de notre activité : savoir sortir des sentiers battus pour créer de nouveaux modèles ;

L'audace. Inventer le monde de demain en nous donnant les moyens d'aller là où personne n'est allé auparavant ;

L'humilité. C'est la contrepartie essentielle de l'audace : aller là où personne n'est allé auparavant, sans jamais penser que l'on est vraiment arrivé, ou se prendre pour ce que l'on n'est pas. L'humilité signifie également se permettre d'avoir tort et apprendre de l'échec pour mieux rebondir ;

L'ouverture. L'inspiration est toujours là, sous nos yeux. Il est donc essentiel de s'immerger dans le monde qui nous entoure, de le voir avec les yeux grands ouverts et de pouvoir apprendre et comprendre d'une meilleure façon.



## SA MISSION :

Fidèle à sa signature « #UnframedThinking », à ses programmes éducatifs différenciés et axés sur le marché, et à l'accent mis sur l'innovation pédagogique, Rennes School of Business cherche à préparer ses étudiants et participants à devenir des gestionnaires innovants et responsables dans un environnement mondial. Ces managers sont formés pour devenir des pionniers responsables, façonnés et aiguisés par des contextes multiculturels, à travers une expérience humaine multiculturelle et de toute une vie.

Fidèle à sa signature « #UnframedThinking » et à son capital humain, Rennes School of Business cherche à apporter une valeur ajoutée aux parties prenantes externes en entreprenant et en diffusant des recherches dans des domaines d'excellence clés pertinents pour les organisations et les gestionnaires d'entreprise, et en répondant aux besoins et en établissant des partenariats avec les organisations d'entreprise de sa communauté.



## RENNES SCHOOL OF BUSINESS EN QUELQUES CHIFFRES :

**55 %**  
d'étudiants internationaux

**95 %**  
de professeurs permanents internationaux

**350**  
universités partenaires

**70**  
nationalités sur le campus

**22 500**  
diplômés

**5 000**  
étudiants sur le campus



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence étudiante CONSTELLATION est un projet ambitieux qui s'inscrit dans une démarche de développement international du campus de la Rennes School of Business. La conception urbaine, paysagère et architecturale s'est naturellement orientée vers un projet d'exception dont le fil conducteur est l'ouverture sur la ville dans un écrin végétal unique.

Les implantations bâties, judicieusement réparties sur le site, viennent créer un maximum de porosités visuelles, de respirations et de connexions avec l'environnement. Les bâtiments rayonnent tel des satellites autour du jardin. L'architecture du projet, tout en courbe, alterne les pleins et les vides, et se déploie tel un ruban autour d'espaces végétalisés thématiques propres au projet.

Enfin, le cœur d'îlot, exempt de voiture, contribue à la création d'un environnement végétal très qualitatif pour ses occupants et plus largement pour le quartier.

Le traitement des façades mêle sobriété et brillance, opacité et transparence, dans un ensemble cohérent mettant en scène le végétal. Les logements, largement vitrés, gravitent autour de noyaux de circulation et proposent ainsi de multiples orientations aux occupants. Le projet est conçu selon une ambition environnementale forte, en structure modulaire bois industrialisée, permettant ainsi de réduire les émissions de CO<sup>2</sup> et les nuisances liées au chantier.

CONSTELLATION propose de nombreux espaces communs de convivialité pour des étudiants d'horizons différents. Situés au rez-de-chaussée, ces lieux de rencontre constituent la vitrine cosmopolite du projet, s'ouvrant très généreusement sur le campus actuel de la Rennes School of Business et laissant voir en transparence le cœur d'îlot paysagé.

Philippe Clénet & Guillaume Brosset  
Agence Clénet Brosset BNR





**CONSTELLATION**  
RENNES





## UNE RÉSIDENCE ÉCORESPONSABLE



### PERFORMANCE THERMIQUE

La conception innovante de la résidence garantit une performance thermique de niveau Énergie 2 Carbone 1 (E2C1), ce qui correspond à une performance énergétique améliorée de 10% par rapport à la RT 2012.



### CONFORT

Les matériaux utilisés permettent d'assurer un confort optimal aux futurs occupants en maintenant durant 15h une température intérieure du logement constante malgré les variations de température extérieure.



### CONSTRUCTION BOIS HORS SITE

Un logement en fabrication industrielle hors site représente en moyenne une réduction des délais de construction d'environ 50 %. C'est aussi moins de pollution et moins de nuisance sur les chantiers, un impact positif sur l'environnement, une meilleure qualité de travail pour les compagnons et un voisinage préservé.



### DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Grâce à notre concept constructif unique, nous assurons une fabrication à partir de matériaux 100% biosourcés : nos bois proviennent essentiellement de France et sont labellisés PEFC. Nos solutions d'isolation sont également biosourcées, issues de biomasse végétale.

## PRESTATIONS DES LOGEMENTS

Les logements proposent des volumes à la fois agréables et très fonctionnels. Grâce à une architecture harmonieuse et un jeu de verticalité et horizontalité, la vue sur le cœur d'îlot arboré permet de prolonger les appartements, garantissant une qualité de vie sans faux-raccord.

Les espaces communs, largement ouverts, sont au premier plan : hall d'accueil, salle de coworking, salon de détente ou encore salle de sport.

Les logements sont conçus comme un espace de vie où chaque résident travaille et se détend dans un cadre agréable.

## SERVICES DE LA RÉSIDENCE

### Sécurité



régisseur sur place



parking sécurisé



contrôle d'accès



vidéo surveillance

### Services inclus



kit ménage



kit linge



livraison de colis



kit vaisselle

### Équipements



salon



laverie



wifi



salle de fitness



salle de coworking



local à vélos

### Services à la carte



blanchisserie



ménage



accès internet privé



petit déjeuner



aspirateur (prêt)



fer à repasser (prêt)

Revêtement mural en parement de type Clic Wall de chez UNILIN\*

Kitchenette équipée avec évier, plaque vitrocéramique, hotte, four à micro-ondes et réfrigérateur



Salle de bain avec faïence toute hauteur au droit de la douche, meuble vasque, miroir à éclairage LED et sanitaire.



Placard aménagé



Sol PVC de chez TARKETT\*

\*ou équivalent au choix dans la gamme des prestations REALITES

# INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, UN INVESTISSEMENT PÉRENNE ET SOCIÉTAL

## Qu'est-ce qu'une résidence étudiante (capétudes) ?

Les résidences étudiantes ont été créées pour développer une offre locative adaptée à un public étudiant. Il s'agit d'ensembles immobiliers comprenant 80 à 120 logements en moyenne, majoritairement des studios. La réglementation impose que 70 % des locataires soient inscrits dans le supérieur entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre.

Les appartements sont entièrement meublés et équipés ; un régisseur habitant sur place entretient et gère la résidence. Enfin, un large choix de services est proposé aux étudiants : salle de sport, laverie automatique, connexion internet, etc.

## Un acteur majeur dans le monde de la résidence étudiante para-hôtelière avec services

(capétudes) apporte des solutions concrètes aux besoins des étudiants, stagiaires et jeunes salariés qui quittent leur environnement familial pour découvrir une ville et son milieu étudiant. Les résidences sont conçues comme un espace de vie où chaque étudiant travaille et se détend dans un cadre agréable.

L'offre est composée de la location d'un appartement couplé à un ensemble de services proposés à tous et des services para-hôtelières optionnels de qualité adaptés aux modes de vie de chaque résident.

## Des emplacements de premier choix

Les résidences (capétudes) sont positionnées sur des marchés locatifs porteurs, au cœur des villes universitaires et à proximité immédiate des lieux d'études, des commerces et des transports en commun. L'environnement privilégié des résidences offre la possibilité aux étudiants en quête d'indépendance et de convivialité de réussir leurs études et leur entrée dans la vie active.

## La philosophie des résidences services (capétudes) s'appuie sur des principes forts :

- être gestionnaire et exploitant
- sélectionner des emplacements de premier choix
- se positionner sur des marchés locatifs porteurs
- garantir des revenus locatifs 12 mois sur 12 par bail commercial
- assurer une gestion locative intégrée sans risque
- assurer avec rigueur l'entretien et la pérennité des biens immobiliers.

Ces principes fondateurs garantissent un investissement réussi dans la durée, avec une vraie valorisation du patrimoine. Tous ces éléments contribuent au succès de ce type d'hébergement.



# INVESTIR EN LMNP, UN INVESTISSEMENT SÉCURISANT, RENTABLE ET D'AVENIR

## Qu'est-ce que le LMNP en résidence étudiante ?

Le terme de LMNP signifie Loueur en Meublé Non Professionnel.

La location en meublé est un statut qui permet de bénéficier d'un régime fiscal attractif. Elle consiste à louer des locaux meublés (chambres ou appartements), entièrement équipés (lit, cuisine équipée, mobilier de rangement, table et chaises, accessoires et ustensiles divers...).

Le propriétaire loue son appartement meublé directement à l'exploitant de la résidence. Ce gestionnaire assume donc le risque locatif en portant seul la responsabilité du taux d'occupation de la résidence.

L'acheteur s'engage alors à louer son bien pendant une période allant de 9 à 12 ans renouvelables par le biais d'un contrat ferme appelé bail commercial.

## Quels sont les avantages du statut de LMNP ?



### Confort de gestion

Vous n'avez pas à vous soucier de la gestion ni de l'entretien courant de votre investissement. Les dépenses de services auprès des occupants ne sont pas à votre charge.



### Loyers garantis

Vos loyers sont garantis contractuellement par le bail commercial et versés trimestriellement, que le logement soit occupé ou non.



### Récupération de la TVA

Vous investissez dans une résidence entrant dans le champ d'application de l'article 261 D-4° du CGI vous permettant de récupérer ou ne pas avancer la TVA sur votre acquisition.



### Forte rentabilité

Vous bénéficiez d'une rentabilité locative performante et revalorisée chaque année en fonction de l'indice publié par l'INSEE.

## Un revenu complémentaire net d'impôts

20% de déduction de TVA

Amortissement de 100% du mobilier

Amortissement immobilier (sur 85 % de l'immobilier hors taxes hors quote-part terrain)

Revenus locatifs non-imposables au titre de l'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux pendant plus de 20 ans.

LMNP « CLASSIQUE »





## ACHETEZ EN TOUTE TRANQUILLITÉ AVEC REALITES



### UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Depuis 18 ans, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à son service d'accompagnement client. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles du début de votre projet jusqu'à la livraison.



### TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, une équipe de spécialistes, dédiée aux prêts et crédits immobiliers, est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêts du marché pour acquérir votre bien.



### BESOIN DE VENDRE AVANT D'ACHETER

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un véritable professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez, en quelques clics, modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.

REALITES met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !

Savoir-faire, conseil et accompagnement.

Plus d'informations sur  
[realites.com](https://realites.com)

# CONSTELLATION

## RENNES

Renseignements et ventes

realites.com

02 23 46 78 94

### Vos agences REALITES

84 mail François Mitterrand - 35000 RENNES

69 avenue du Général de Gaulle - 35400 SAINT-MALO

### Siège social

1 impasse Claude Nougaro

CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

Voir l'ensemble des conditions auprès de votre conseiller commercial. TVA réduite à 5,5% sous conditions de ressources pour l'acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principale dans un périmètre géographique éligible. La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21% de réduction - calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. REALITES RCS 451 251 623 - Illustrations et document non contractuels Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : ARTEFACTO - Architecte : agence CLENET BROSSET BNR - Papier origine France, encres végétales, Imprimé par Calligraphy-print - Création, réalisation REALITES - 01/2022