



Résidence Cœur Chardonnet - RENNES (35)

NUE-PROPRIÉTÉ MARCHÉ SECONDAIRE

Orientez sereinement votre épargne vers l'investissement en nue-propriété



CONSULTIM
PARTNERS

RENNES, LA CAPITALE BRETONNE

AU CŒUR D'UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE

Rennes, capitale d'une des régions les plus dynamiques de France, est située dans le nord-ouest du pays, en Bretagne. Cette ville fascinante mélange harmonieusement l'histoire, la culture et la modernité. À 90 minutes de Paris et à moins d'une heure de Saint-Malo et de la baie du Mont-Saint-Michel, les 400 000 habitants de la métropole Rennaise ont été séduits non seulement par sa localisation mais également par le charme de son centre médiéval, ses nombreux monuments et sa qualité de vie. Forte d'une croissance démographique au-dessus de la moyenne nationale, la ville de Rennes attire également les professionnels et compte plus de 44 000 entreprises.

Le cœur de Rennes bat au rythme de la Place des Lices, célèbre pour son marché traditionnel du samedi matin, le deuxième plus grand marché de France, où les saveurs bretonnes s'expriment pleinement. Les ruelles pavées du Vieux Rennes invitent à flâner et à découvrir des boutiques pittoresques, des cafés chaleureux et des galeries d'art contemporain.

La jeunesse est omniprésente grâce à la présence de nombreuses écoles et universités, donnant à Rennes une atmosphère vivante et créative. Les étudiants se réunissent dans le quartier de Villejean pour partager des moments de convivialité, tandis que le célèbre parc du Thabor offre un havre de paix au cœur de la ville, avec ses jardins botaniques et ses fontaines élégantes.



Place de la République, centre-ville de Rennes



Parc du Thabor



Opéra de Rennes

QUARTIER BAUD-CHARDONNET

VÉRITABLE POUMON VERT AU CENTRE DE RENNES

Situé à l'est du centre historique de Rennes, entre le fleuve et les voies ferrées, le quartier Baud-Chardonnet a été initié dans le cadre de la reconquête des berges de la Vilaine. Projet urbain d'envergure qui participe à l'extension du centre-ville de Rennes, il conjugue une mixité architecturale, sociale, intergénérationnelle et d'usage.

À seulement 2 kilomètres du centre-ville de Rennes, le quartier offre un cadre de vie vert et vivant, réunissant 2 680 logements, 90 000 m² de surfaces tertiaires et universitaires, 14 000 m² d'équipements publics dont groupe scolaire, crèche, pôle culturel et gymnase, 8 500 m² de commerces et activités, et 5 hectares d'espaces verts dont un parc urbain de 3 hectares.

Situé le long de l'axe est-ouest qui relie Cesson-Sévigné au centre de Rennes, le quartier est facilement accessible en voiture. Côté cyclistes et piétons, la passerelle Alice Milliat facilite le lien entre les rives de la Vilaine et place le quartier à 10 minutes de la place de la République, en plein centre-ville.



Vue sur la Vilaine et le quartier Baud-Chardonnet

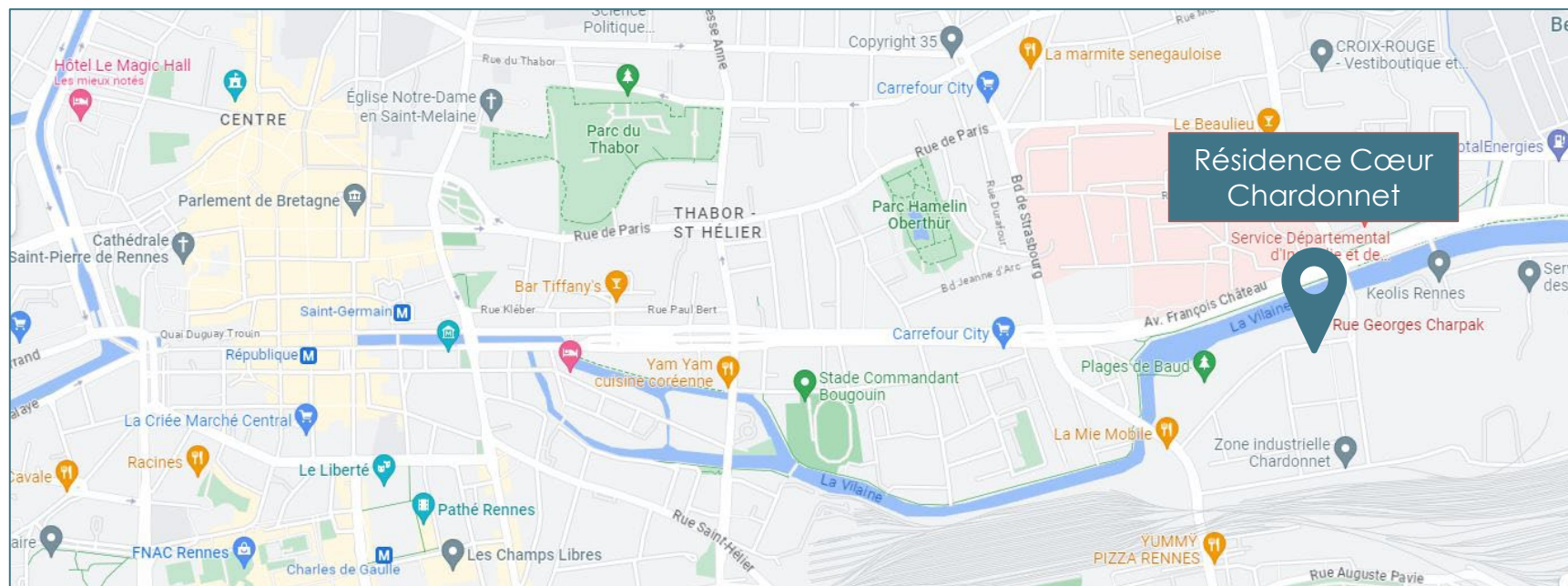


Immeubles du quartier Baud-Chardonnet



Rives de la Vilaine

UN EMPLACEMENT RECHERCHÉ



À 120 mètres des premiers commerces



À 140 mètres de l'école IFFDEC



À 200 mètres de l'arrêt de bus « Semprun »



À 250 mètres des plages de Baud et des bords de la Vilaine



À 500 mètres de la passerelle Alice Milliat



À 900 mètres de l'Université de Rennes – Campus Beaulieu



À 1,2 kilomètre d'un centre hospitalier



À 2,3 kilomètres du parc du Thabor



À 2,7 kilomètres de la Place de la République



À 2,8 kilomètres de la gare de Rennes

RÉSIDENCE CŒUR CHARDONNET

La résidence dispose d'une architecture contemporaine et audacieuse, propice à un art de vivre en symbiose avec l'environnement. Avec des lignes modernes et innovantes, la façade repose sur une double peau dévoilant des loggias ensoleillées.

À proximité immédiate des rives de la Vilaine, le lot est situé dans le bâtiment D sur l'îlot F donnant directement sur la rambla.

Adresse de la résidence :

Rue Georges Charpak – 35000 Rennes



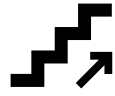
UN APPARTEMENT DE CHOIX

dans une résidence premium

Détail du lot n°D24



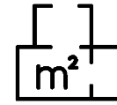
T2



R+2



Sud

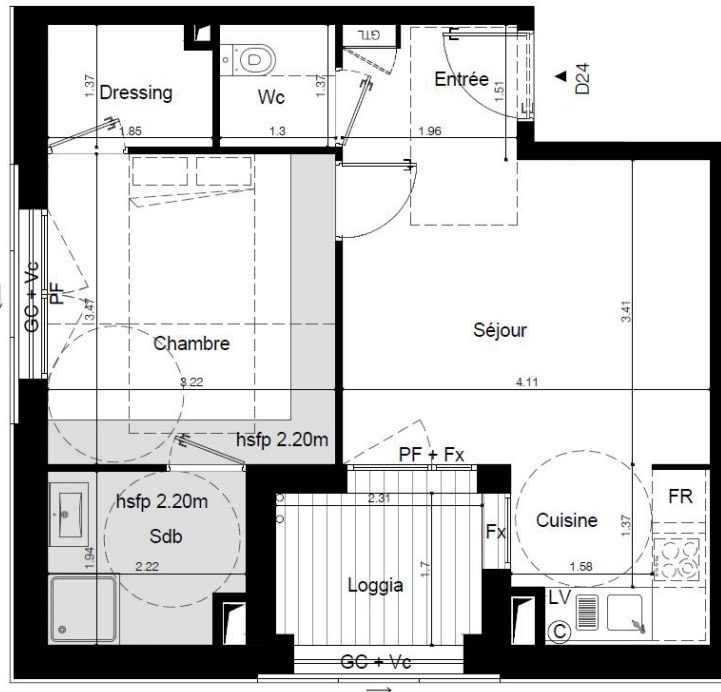


40,46 m²

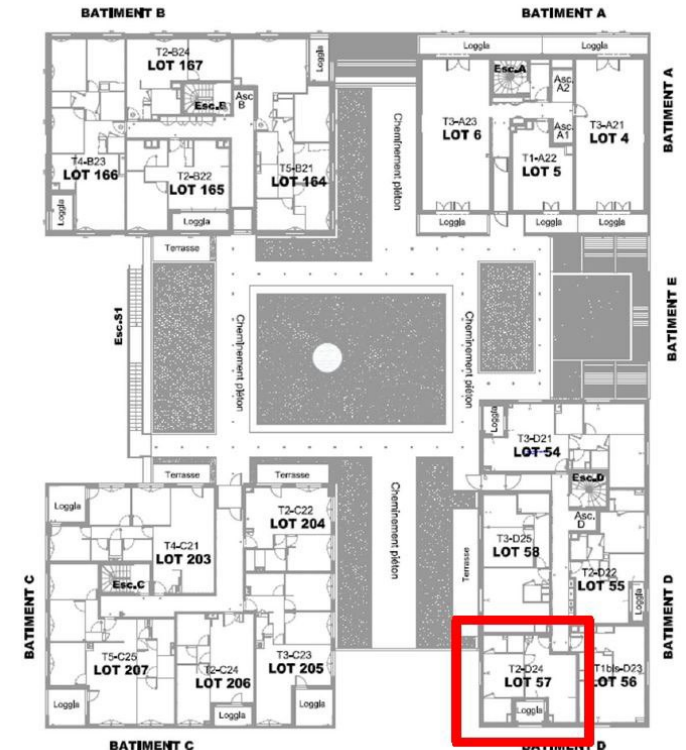


OUI

Plan du lot



Plan de masse



INFORMATIONS DE VENTE

Prix de la pleine propriété estimé selon le marché actuel ⁽¹⁾	170 100 €
Prix de vente total TTC de la nue-propriété (frais agence inclus)	124 614 €
Valorisation économique de la nue-propriété	70 % du prix de vente pleine propriété
Date d'achèvement des travaux	25/05/2018
Durée du démembrement à compter du jour de la livraison	15 ans
Durée restante de démembrement	9 ans et 8 mois
Reconstitution de la pleine propriété	Juin 2033

(1) Valorisation réalisée en mars 2023

LE BAILLEUR/USUFRUITIER



AIGUILLON CONSTRUCTION est une **Entreprise Sociale pour l'Habitat** implantée dans l'Ouest depuis 1902. Sa mission principale est de **proposer des logements sociaux aux personnes sous plafonds de ressources**. Avec **un fort ancrage territorial**, AIGUILLON CONSTRUCTION est présent sur les différents segments de l'habitat pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

LES POINTS FORTS SELON NOS EXPERTS



Une localisation au cœur d'un quartier d'avenir



Opportunité patrimoniale



Avantage acquis de 30 %

NUE-PROPRIÉTÉ

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le principe utilisé est celui du démembrement de propriété inscrit dans le Code civil de 1804.

Epargnants et bailleurs institutionnels sont réunis ; L'épargnant achète les murs et se constitue un patrimoine et des revenus à terme. Le bailleur achète l'usage de l'appartement qu'il loue pour une période prédéterminée à des ménages sous conditions de ressources. Cette dissociation du patrimoine et de l'usage permet de partager les coûts tout en préservant l'objectif principal de chaque acteur. Au terme du démembrement, l'épargnant nu-proprétaire devient plein propriétaire gratuitement et automatiquement.

À l'heure d'une augmentation générale de la fiscalité et des incertitudes sur nos droits à la retraite, orienter son épargne vers un investissement en nue-propriété LB2S, c'est protéger son patrimoine et ses proches tout en conservant une liberté d'agir, aucune durée minimum de détention n'étant imposée.

★★★ POINTS FORTS

Bien rare

Durée de démembrement réduite

Complément de retraite : capital ou loyers à terme

Tranquillité de gestion

Optimisation fiscale



INVESTIR SEREINEMENT
EN NUE-PROPRIÉTÉ



CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillon 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS NANTES - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°008701 auprès de l'ANACOF-CIF, association agréée par l'AMF (www.amf-france.org) ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1.000.000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578, RCP n°2.400.231 sousscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING - Septembre 2023