

### Belle-Ile-en-Mer – Une adresse rare en centre-ville et à proximité immédiate du port du Palais

Quai Albert Roussel - 56360 Belle-Île-en-Mer



#### Accès



Quiberon-Rennes en 2h (155 km),  
Quiberon-Nantes en 2h15 (160 km),  
Quiberon-Paris en 5h20 (505 km).



Quiberon-Paris (via la gare  
SNCF d'Auray) en 4h18.



Aéroports internationaux de Nantes et Rennes  
à 150 km de Quiberon.



Liaison maritime vers Quiberon en 45 min.

#### Points-clés économiques

Situé au cœur du Morbihan et desservi en bateau depuis Quiberon, Belle-île-en-Mer est une destination française incontournable :

- Plus grande Ile bretonne
- 380 000 visiteurs / an.
- Une offre hôtelière de qualité.
- Des lieux et paysages uniques.
- Une faune et une flore remarquable
- une île protégée en tant que site d'intérêt européen Natura 2000.

En janvier 2020, Belle-Ile-en-Mer a également été distinguée par le New York Times comme l'une des 50 meilleures destinations mondiales.

Source : Office du Tourisme du Morbihan, New York Times

#### Analyse immobilière et résidentielle

À 15 km du continent, au large de Quiberon, la mythique Belle-île dévoile sa beauté naturelle et ses paysages surprenants au fil des marées et des saisons.

Des falaises spectaculaires aux plages de sable fin baignées d'eau turquoise, des ports bigarrés aux vallons verdoyants, l'île offre une diversité de sites naturels remarquables,

Réputée pour ses paysages ressourçant, Belle-île la bien nommée est également un authentique territoire du tourisme responsable. Pour préserver ce petit paradis en mer et profiter de ses panoramas grandioses, la marche et le vélo sont privilégiés sur les sentiers balisés. Sur l'île, vivre à son rythme est une réalité qui se savoure au quotidien.

## Environnement immédiat

- Idéalement situé, au centre-ville du Palais.
- Sur le Quai Albert Roussel, face au port de plaisance.
- A proximité de nombreux commerces et commodités.
- A 7 min à pied du Fort Vauban.

## Le projet immobilier

- Installé sur le site de l'ancien hôpital Saint-Louis, classé aux Bâtiments de France.
- Au cœur d'un environnement résidentiel, calme et verdoyant.
- Un ensemble immobilier composé de 8 bâtiments aux prestations remarquables : 80 logements au total.
- Architecte : EBEN Architecture.
- Réglementation thermique 2012 -20%.

## Sélection Perl

- 14 appartements du studio au 3 pièces, répartis du RDC au 2<sup>ème</sup> étage.
- Certains appartements bénéficient de balcons, de terrasses ou de jardins privés.
- Opération en diffus.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propritaire.



## Les intervenants

### Promoteur : ICADE

- Acteur clé du développement du territoire depuis plus de 60 ans, Icade s'illustre par son expérience et son savoir-faire dans la construction de logements neufs et la réalisation de projets immobiliers tertiaires majeurs, d'équipements publics structurants et d'aménagements urbains.
- Chiffres clés 2019 : 1,52 M€ Un patrimoine immobilier de 13,4 M€.

### L'usufuitier-bailleur : Bretagne Sud Habitat

- Bretagne Sud Habitat, créée en 1920, est un Office Public de l'Habitat basé dans le Morbihan.
- Bretagne Sud Habitat construit, aménage, rénove et loge à prix modérés et a pour missions la construction de logements sociaux, la vente de patrimoine ancien ou encore la construction d'équipements communaux tels que des crèches. Au service des Morbihannais, grâce à son maillage départemental, il contribue à l'aménagement du territoire.
- Chiffres clés 2019 : 13 900 logements en service et 22 190 locataires.

### Notaire : Maître Delphine VOELKER

- Ordre du dépôt de garantie : SCP GASCHIGNARD - MENANTEAU - VOELKER
- Montant du dépôt de garantie : 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-proprété.

## Éléments financiers

Durée du démembrement	15 ans
Valeur économique de la nue-propriété	64 %
Valeur économique de l'usufruit	36 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	14,4 €	Rendement brut de <b>3,42 %</b> Soit 14,4 € x 12 mois / <b>5 060 €</b> (prix moyen PP)
Taux d'occupation	100%	
Charges, travaux et taxes	23%	
Indexation des loyers et charges	1,50%	
Actualisation	2,5%	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
<b>Prix moyens m<sup>2</sup></b>		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup>	4 836 €	<b>3 095 €</b>
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup>	5 060 €	<b>3 238 €</b>

<b>Budget moyen / typologie</b>		
1/ studio de 31 m <sup>2</sup>	161 K€	<b>103 K€</b>
5/ 2 pièces de 35 m <sup>2</sup> à 47 m <sup>2</sup>	De 172 à 235 K€	<b>De 110 à 151 K€</b>
8/ 3 pièces de 57 m <sup>2</sup> à 69 m <sup>2</sup>	De 278 à 333 K€	<b>De 194 à 213 K€</b>

## Calendrier prévisionnel

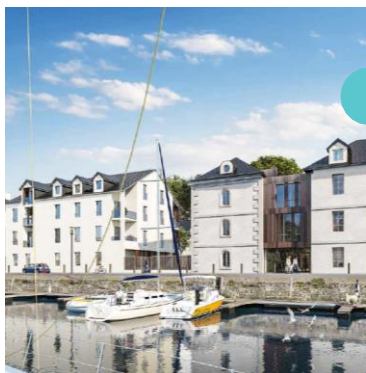
- Immeuble en cours de construction
- Signature des actes notariés :  
**2<sup>ème</sup> trimestre 2021**
- Livraison et début d'usufruit :  
**2<sup>ème</sup> trimestre 2023**

### IMPORTANT

- PC purgé
- PCM en cours
- Agréments obtenus



## Carte de marché



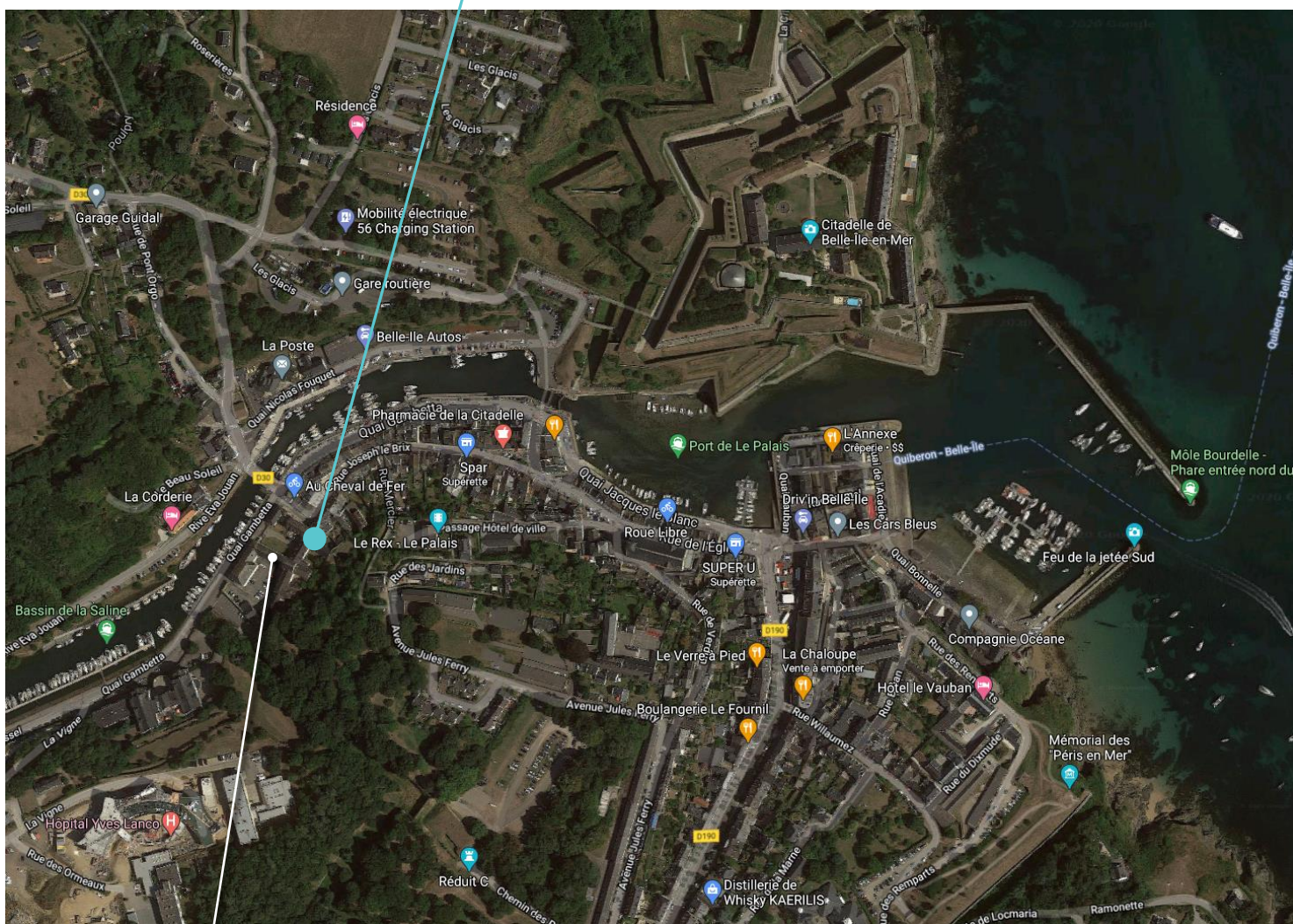
### LE SAINT-LOUIS

**Perl.**

**5 060 €/m<sup>2</sup> HP**

Livraison : 2T 2023

ICADE



#### « Le Saint-Louis »

ICADE

Stock actuel : 45 / 65 au total

Prix moyen stock initial :

**5 405 €/m<sup>2</sup> HP**

Prix moyen stock disponible :

**5 470 €/m<sup>2</sup> HP**

(13 T1, 15 T2, 12 T3, 5 T4)

4T 2022

Sources : Site promoteur

Les données sont indiquées à titre prévisionnel.

**Perl.**