

# DOSSIER TECHNIQUE ET COMMERCIAL



DOCUMENT CONFIDENTIEL  
à destination des partenaires



## Résidence en Nue-propriété

## RENNES (35)

Mars 2025



## Résidence « Prélude » à Rennes

1

Un quartier moderne et dynamique, proche du centre de Rennes et de la gare, desservi par le nouveau trambus à partir de 2027 et entouré de plusieurs espaces verts

2

Un programme à l'architecture audacieuse, préservant l'authenticité d'une maison en meulière tout en apportant une touche contemporaine

3

Un large choix d'appartements aux prix maîtrisés, conçus pour offrir un confort optimal et pour profiter pleinement des surfaces extérieures avec une exposition idéale



# SOMMAIRE

---

## I – Rennes, capitale économique de la Bretagne

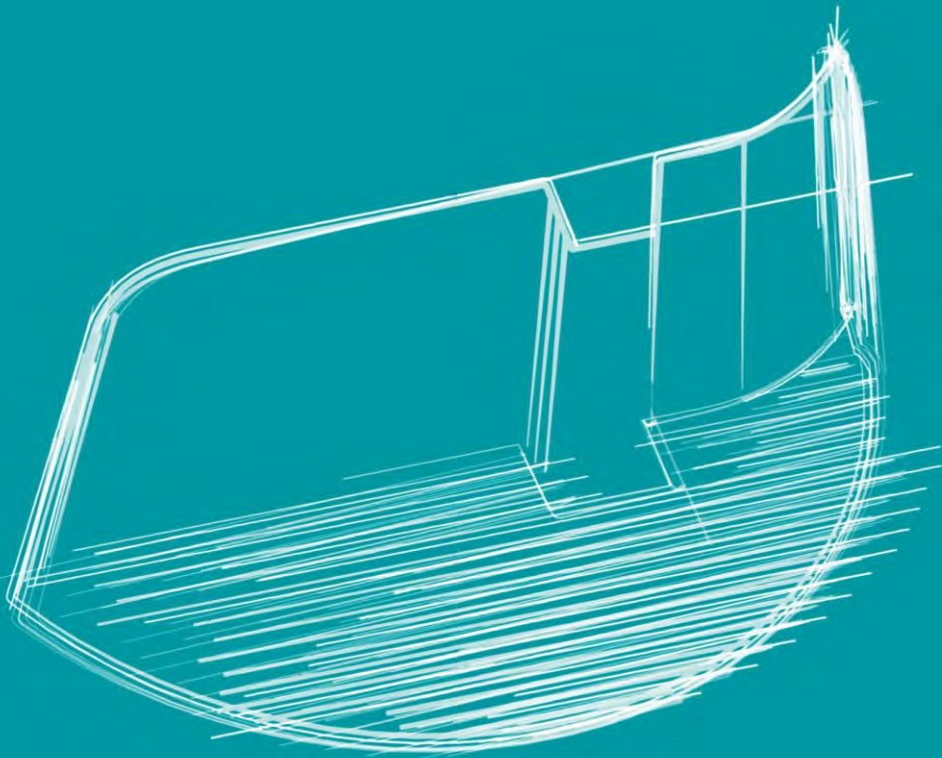
1. La ville de Rennes
2. Nos critères de sélection
  - 2.1 Dynamisme démographique
  - 2.2 Tissu économique
  - 2.3 Valeur patrimoniale de Rennes

## II – La résidence « Prélude »

1. Carte d'identité du programme
  - 1.1 L'emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d'ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
2. L'architecture
3. La sélection FIDEXI

## III – Étude concurrentielle

1. Le marché du neuf à Rennes
1. Le marché de l'ancien à Rennes



# I – RENNES, capitale économique de la Bretagne

---

1. La ville de Rennes
2. Nos critères de sélection
  - 2.1. Dynamisme démographique
  - 2.2. Tissu économique
  - 2.3. Valeur patrimoniale de Rennes

# I – LE TERRITOIRE

## 1. LA VILLE DE RENNES



### Épicentre culturel et économique de la région Bretagne

- Rennes, **capitale économique de la Bretagne**, l'une des régions les plus dynamiques de France, **au cœur d'un territoire à l'identité forte**
- **2<sup>ème</sup> ville la plus attractive de France** en 2022 selon le classement Hellowork 2022



### Une capitale régionale dynamique, reflet de la vitalité bretonne

- Avec ses **215 366 habitants**, Rennes se distingue comme la **ville la plus peuplée de Bretagne** et se classe **11<sup>e</sup> au niveau national**
- **Rennes Métropole**, qui rassemble Rennes et 43 communes voisines, compte plus de **457 400 habitants**, dont près de la moitié réside dans Rennes intra-muros



### Une ville prospère et en pleine croissance

- Rennes se distingue par une **forte présence de cadres et professions supérieures**, qui représentent **14,8 % de la population**, contre 9,4 % au niveau national
- Avec **38 % de jeunes actifs âgés de 20 à 39 ans**, Rennes affiche une population dynamique et bien plus jeune que la moyenne nationale, **estimée à 24 %**



# I – LE TERRITOIRE

## NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

### 2.1 LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

Une métropole  
influyente

Une dynamique  
économique  
porteuse d'emplois

- **La métropole rennaise est caractérisée par sa jeunesse et son dynamisme**, elle bénéficie d'une croissance démographique deux fois supérieure à celle de la France métropolitaine : + 0,7 %/an VS + 0,3 %/an en France
- **L'aire urbaine de Rennes regroupe plus de 2/3 des habitants du département**
- La métropole a gagné **53 % d'habitants supplémentaires en 40 ans**
- **Plus de 240 000 emplois** (plus de la moitié des emplois du département)
- **Un rapport emploi/population active de 136 %** qui confirme le rayonnement économique de la métropole
- **Taux de chômage de 5,4 %**, inférieur de 2 % à la moyenne nationale



Forte d'une attractivité constante et croissante depuis de nombreuses années, la métropole rennaise fait face à un besoin structurel de logements à venir : + 100 000 habitants prévus d'ici 2040 soit 6 000 logements supplémentaires à construire par an

### 2.2 LE TISSU ÉCONOMIQUE

Rennes, vitrine  
du dynamisme  
universitaire

EuroRennes,  
un lieu d'influence  
en cœur de ville

ÉcoPôle Sud-Est,  
plus grande zone  
d'activité de Bretagne


- **L'Ille-et-Vilaine concentre 56 % des étudiants en Bretagne**
- La métropole de Rennes **accueille près de 70 000 étudiants chaque année** (près de 20 % de la population)
- On recense **une cinquantaine d'établissements d'enseignement supérieur**, et **plus de 5 000 chercheurs et enseignants-chercheurs titulaires**
- **Nouveau pôle économique d'envergure nationale** centré sur les activités tertiaires : 30 000 m<sup>2</sup> de commerces et loisirs, 125 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 7 000 emplois à terme
- **Modernisation de la gare et de son quartier** pour devenir un pôle d'échanges multimodal
- **Cœur créatif et culturel de la métropole** : médiathèque, musée de Bretagne, etc.
- **Première zone d'activités de Rennes Métropole** répartie sur 3 communes et 213 hectares, **accueillant 975 entreprises et générant 13 000 emplois**

# I – LE TERRITOIRE


## NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

### 2.3 LA VALEUR PATRIMONIALE DE RENNES

#### Une localisation idyllique

- 
- À 50 minutes de la mer et de la célèbre côte d'Émeraude
  - À 55 minutes du Mont-Saint-Michel
  - Paris accessible en 1h25 par le TGV, avec 28 allers-retours par jour

#### Une ville à l'esprit village

- 
- Le dynamisme d'une grande métropole mêlé au charme authentique d'un village breton
  - Un centre-ville à taille humaine, que l'on parcourt facilement à pied
  - Une offre de transport diversifiée et fonctionnelle


#### Bercé par la douceur d'un climat océanique




#### L'art de vivre à la bretonne

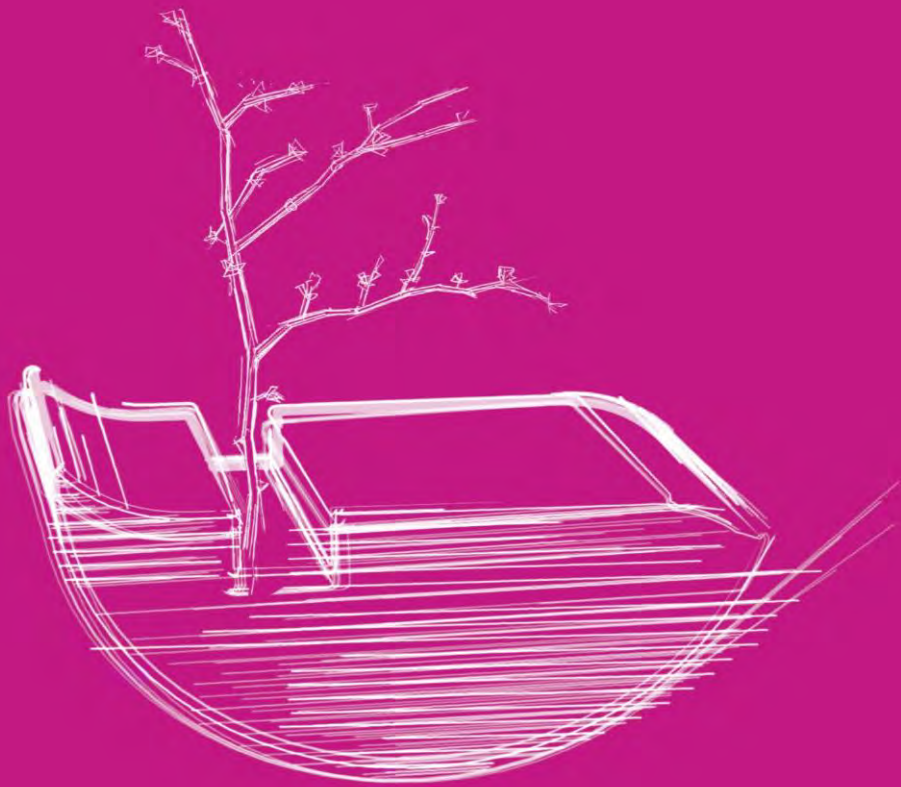


#### Un lieu riche en culture et en histoire

- 
- Une richesse culturelle diversifiée et accessible à tous
  - Une ville au patrimoine exceptionnel, avec 90 sites classés monuments historiques
  - Un cœur historique dynamique, ponctué de nombreux commerces et de façades médiévales

#### Une ville engagée

- 
- 2<sup>e</sup> ville la plus verte de France en 2023 selon le Palmarès des Villes Vertes
  - Labellisée 5 étoiles par l'European Energy Award pour une politique active et concrète en faveur de la transition écologique et énergétique
  - Parmi les pionnières avec le label « Destination Innovante et Durable », encourageant un tourisme responsable et un événementiel écoresponsable



## II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

---

1. Carte d'identité du programme
  - 1.1 L'emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d'ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
2. L'architecture
3. La sélection FIDEXI

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

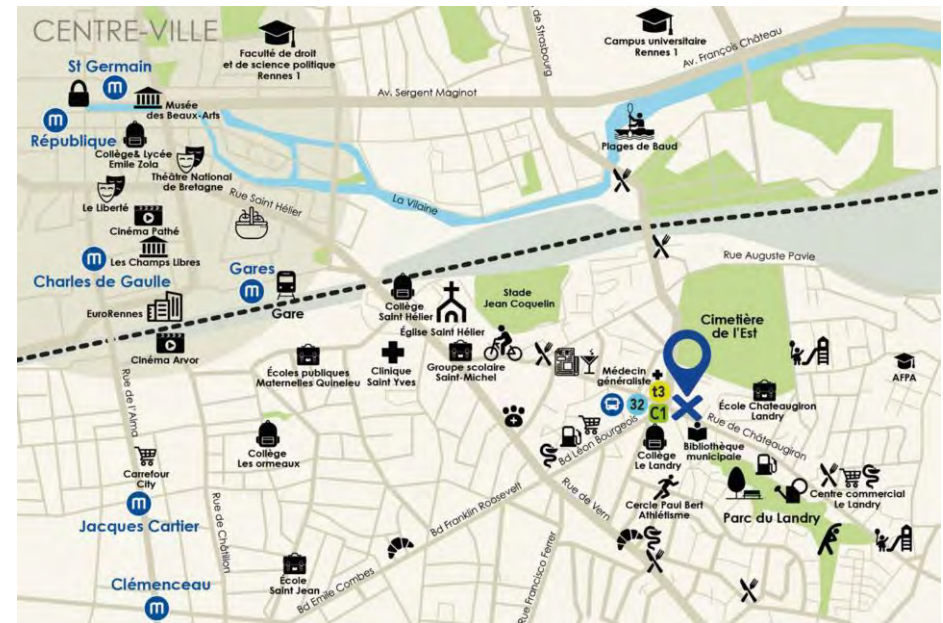
## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.1 L'EMPLACEMENT :

93-95 rue de Châteaugiron

- La résidence « Prélude » est nichée au cœur d'un quartier élégant, mêlant le charme des maisons rennaises à l'audace des constructions contemporaines
- Idéalement située, la résidence bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à un réseau de transports en commun performant
- L'arrêt de bus « Villebois-Mareuil », situé au pied de la résidence, sera complété en 2027 par le nouveau tram-bus, permettant de rejoindre le centre historique de Rennes en seulement 15 minutes
- Située à deux pas du parc du Landry, véritable écrin de verdure et poumon du quartier, la résidence bénéficie d'un cadre naturel privilégié

Un cadre de vie privilégié,  
alliant nature et praticité au quotidien



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.1 L'EMPLACEMENT : 93-95 rue de Châteaugiron

Une résidence idéalement située,  
aux portes du futur quartier d'affaires Euro-Rennes



#### Commerces et services :

- Dans un rayon de 1 km : toutes les commodités nécessaires, supermarché, boulangerie, restaurant, presse, salon de coiffure, etc.

#### Infrastructures scolaires et universitaires :

- Micro-crèche Rennes – Tom & Josette à 1 km, soit 7 min en bus
- Groupe scolaire Saint-Michel à 850 m, soit 8 min en bus
- Collège Le Landry à 200 m, soit 3 min à pied
- Lycée René Descartes à 2,2 km, soit 16 min en bus
- Université de Rennes à 3,2 km, soit 25 min en bus



#### Espaces verts et loisirs :

- Bibliothèque Landry à 70 m, soit 1 min à pied
- Stade Jean Coquelin à 1,2 km, soit 4 min à vélo
- Parc du Landry à 550 m, soit 7 min à pied
- Cinéma Arvor à 2,7 km, soit 8 min en voiture
- Centre-ville de Rennes à 3,6 km, soit 20 min en transports en commun



#### Bassins d'emplois :

- Euro-Rennes – Futur quartier d'affaires de Rennes à 2,3 km, soit 7 min en voiture
- Plaine de baud – Zone industrielle Chardonnet à 2,8 km, soit 8 min en voiture

À 8 min à vélo de la gare de Rennes



À 10 min à pied du Parc du Landry



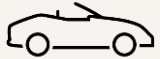
À 20 min en bus du centre-ville de Rennes



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.2 LA MOBILITÉ



- À 5 min de la rocade Est
- À 1h de Saint-Nazaire
- À 1h28 de Nantes



- À 1 min à pied de la bibliothèque Landry
- À 7 min à pied du parc du Landry
- À 7 min à pied du complexe sportif Rapatel
- À 10 min à vélo du centre ville



- À 12 min en bus de la gare LGV – Ligne du bus C1
- À 20 min en bus de la place St Germain – Centre-ville de Rennes



- Future ligne du tram-bus T3 mise en service en 2027
- À 1h25 de Paris en TGV



- Aéroport international de Rennes à 23 min en voiture et 50 min en transports en commun



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

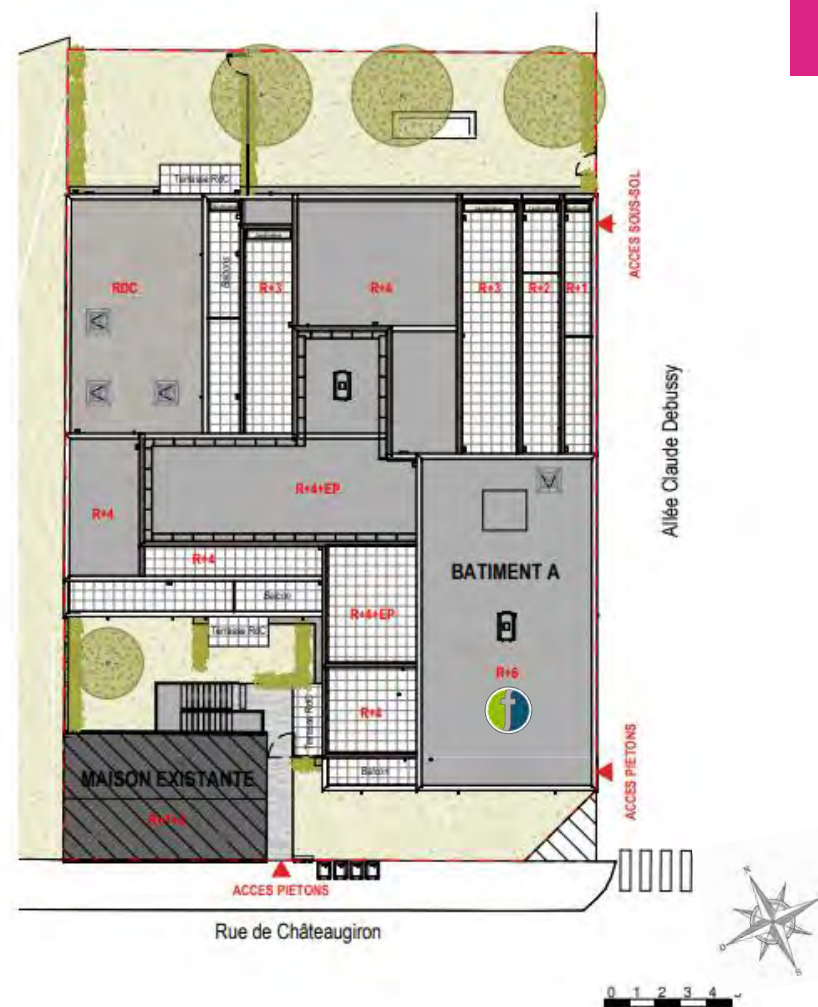
### 1.3 VUE D'ENSEMBLE

- La résidence "Prélude" **se distingue par son caractère intimiste et son architecture contemporaine**, en parfaite harmonie avec l'esprit du quartier
- **Son architecture originale** se caractérise par des prestations soignées, **de généreux balcons et terrasses**, offrant un cadre de vie unique
- **Un jardin commun** partagé vient compléter cet **écrin de sérénité**, offrant un **lieu de rencontre et de détente**, propice à la convivialité et au partage
- Le bâtiment B, pièce maîtresse de ce projet, **s'appuie sur la conservation d'une maison en meulière existante**, préservant ainsi un patrimoine architectural précieux

« Prélude » résidence à taille humaine qui comprend **36 logements** dont **23 logements Fidexi en Usufruit Locatif Social**, répartis sur le bâtiment A de 6 étages (R+6)

#### La sélection Fidexi :

- 2 T1
- 13 T2
- 8 T3



Les appartements sont tous prolongés d'annexes (terrasse ou balcon) et disposent d'une place de parking en sous-sol

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME



Déductibilité  
des intérêts  
d'emprunt

### 1.4 LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

#### Éléments techniques

- Nombre total de logements de l'opération : **36**
- **23 logements** disponibles en nue-propriété : **du T1 au T3**
- Durée du démembrement : **15 ans**
- Acquisition de la nue-propriété : **64 % de la pleine propriété**

#### Éléments financiers

- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **pleine propriété** TTC hors pk : **5 547 €/m<sup>2</sup>**
- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **nue-propriété** TTC hors pk : **3 550 €/m<sup>2</sup>**
- Prix parking simple sous-sol **pleine-propriété** TTC : **15 000 €**
- Prix parking simple sous-sol **nue-propriété** TTC : **9 600 €**

#### Surfaces habitables

- Min : **32,6 m<sup>2</sup>**
- Max : **81,15 m<sup>2</sup>**

#### Annexes

- Min : **2,6 m<sup>2</sup>**
- Max : **17,15 m<sup>2</sup>**

#### Calendrier prévisionnel



PC obtenu  
et purgé  
Agrément en  
cours d'obtention



Démarrage  
des travaux :  
4T 2025



Actabilité  
de la NP :  
4T 2025



Livraison  
prévisionnelle :  
3T 2027

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### BUDGETS MOYENS PAR TYPOLOGIE

T1				T2			
Budget moyen hors parking TTC	120 096 €	Budget moyen parking inclus TTC	129 696 €	Budget moyen hors parking TTC	158 671 €	Budget moyen parking inclus TTC	168 271 €
Surface habitable moyenne	32,6 m <sup>2</sup>	Budget parking simple en nue-propriété TTC	9 600 €	Surface habitable moyenne	44,3 m <sup>2</sup>	Budget parking simple en nue-propriété TTC	9 600 €
Surface annexes	2,6 m <sup>2</sup>			Surface annexe min Surface annexe max	7 m <sup>2</sup> 17,2 m <sup>2</sup>		
Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	3 684 €/m <sup>2</sup>	Prix moyen en Nue-propriété parking inclus TTC	3 978 €/m <sup>2</sup>	Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	3 584 €/m <sup>2</sup>	Prix moyen en Nue-propriété parking inclus TTC	3 801 €/m <sup>2</sup>

T3			
Budget moyen hors parking TTC	241 752 €	Budget moyen parking inclus TTC	251 352 €
Surface habitable moyenne	69,1 m <sup>2</sup>	Budget parking simple en nue-propriété TTC	9 600 €
Surface annexe min Surface annexe max	6,4 m <sup>2</sup> 16,8 m <sup>2</sup>		
Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	3 499 €/m <sup>2</sup>	Prix moyen en Nue-propriété parking inclus TTC	3 656 €/m <sup>2</sup>

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### LA CONVENTION DE DÉMEMBREMENT

#### Rapport contractuel Nu-propiétaire/Usufruitier

Réparations, charges de copropriété, grosses réparations, gros travaux d'entretien...	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Honoraires syndic	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Mises aux normes	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Taxes et Impôts	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Possibilité de visite pendant la période	<b>OUI</b>

#### Fonctionnement de la copropriété :

L'usufruitier représente le Nu-propiétaire	<b>OUI</b>
Destinataires des convocations AG	<b>Usufruitier et Nu-propiétaire</b>
Destinataire des PV d'AG	<b>Usufruitier et Nu-propiétaire</b>

#### Fin de la période de démembrement

Conditions de la remise en état par l'usufruitier : des parties privatives/des parties communes	<b>Remise en bon état d'habitabilité</b>
Procédure d'état des lieux	<b>OUI</b>

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.5 LES ACTEURS DU PROGRAMME

#### LA RÉALISATION



- **Promo Ouest Immobilier, acteur de référence en Bretagne depuis 28 ans, concentre la majeure partie de son activité sur la Bretagne et plus particulièrement sur la Côte d'Emeraude ainsi que sur Rennes Métropole**
- Avec plus de **2 300 logements neufs** déjà réalisés, **Promo Ouest Immobilier** bénéficie d'une expertise professionnelle de dimension régionale
- Avec un capital social de **38 152 €**, **Promo Ouest Immobilier** réalise un résultat net de **511 192 €** en 2024

#### L'USUFRUITIER



- **Archipel habitat office public de l'habitat (OPH) de la métropole de Rennes depuis 2004**
- Avec un effectif de 282 collaborateurs, L'OPH réalise un chiffre d'affaires de 95 M € en 2022
- **32 000 personnes logées, présent sur 45 communes et 16 820 logements sous gestion**



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.6 LES PRESTATIONS



- **Confort thermique RE 2020**



- Dans les pièces principales : revêtement thermoformé multicouche impression parquet
- Dans les pièces de service (WC, salle de bains, cuisine fermée) : revêtement thermoformé multicouche impression parquet



- Chaudière murale individuelle gaz, régulation par un thermostat d'ambiance pour chaque appartement
- Production d'eau chaude par ballon électrique pour les T1 et par chaudière murale pour les T2 et T3



- **Fenêtres ouvrant à la française** avec double vitrage
- **Volets roulants électriques**
- Salles de bains équipées d'une VMC
- **Faïence toute hauteur**
- **Local à vélos**



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## L'ARCHITECTURE

### VUE DEPUIS LA RUE CHÂTEAUGIRON – FAÇADE SUD



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## L'ARCHITECTURE

VUE DEPUIS L'ALLEE CLAUDE DEBUSSY – FAÇADE EST



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX – LES PARKINGS

R-2



Parking : 20 places en R-2

Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron

0 1 2 3 4 5



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX – LES PARKINGS

R-1



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron

0 1 2 3 4 5

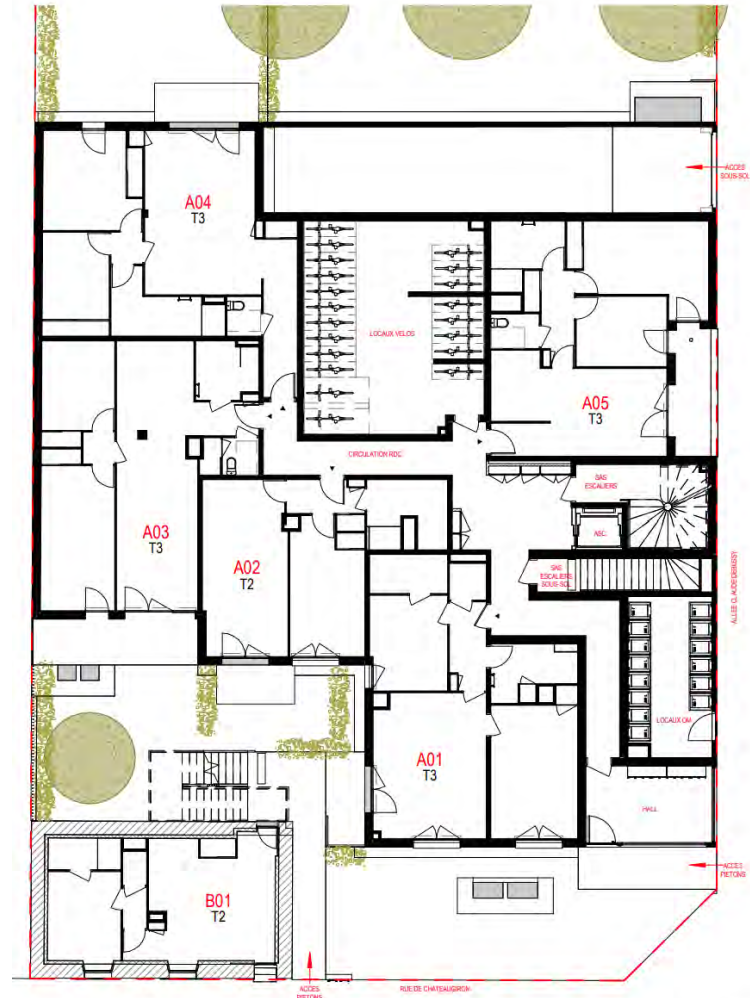


# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

## RDC



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+1



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron

0 1 2 3 4 5

# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+2



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron

0 1 2 3 4 5

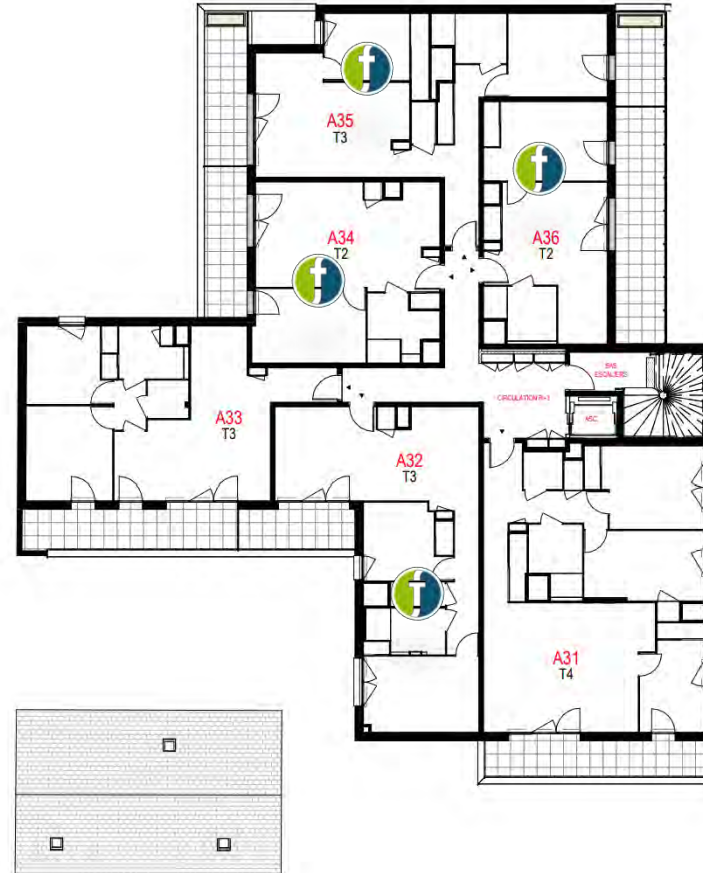


# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+3



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron

0 1 2 3 4 5

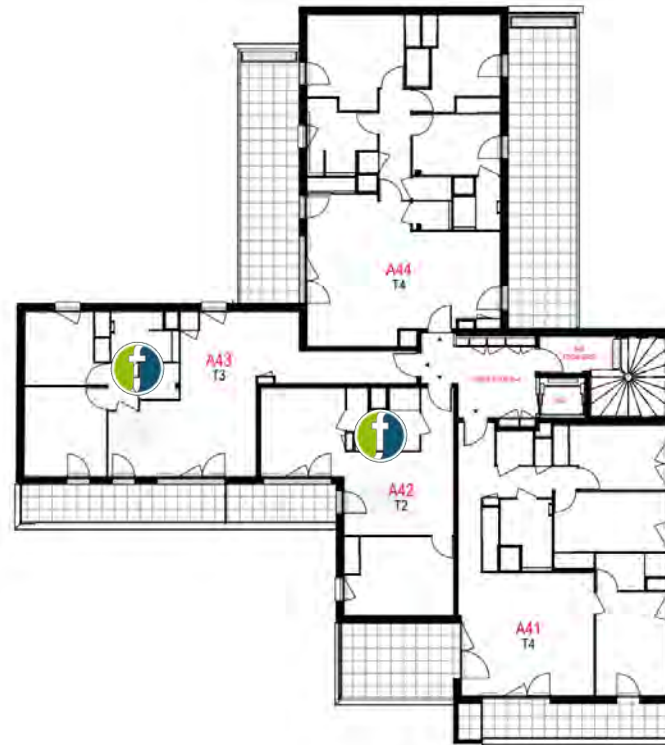


# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+4



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

LA SÉLECTION FIDEXI

PLANS DES NIVEAUX

R+5



Allée Claude Debussy

Rue de Châteaugiron



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

## LA SÉLECTION FIDEXI



# II – LA RÉSIDENCE « PRÉLUDE »

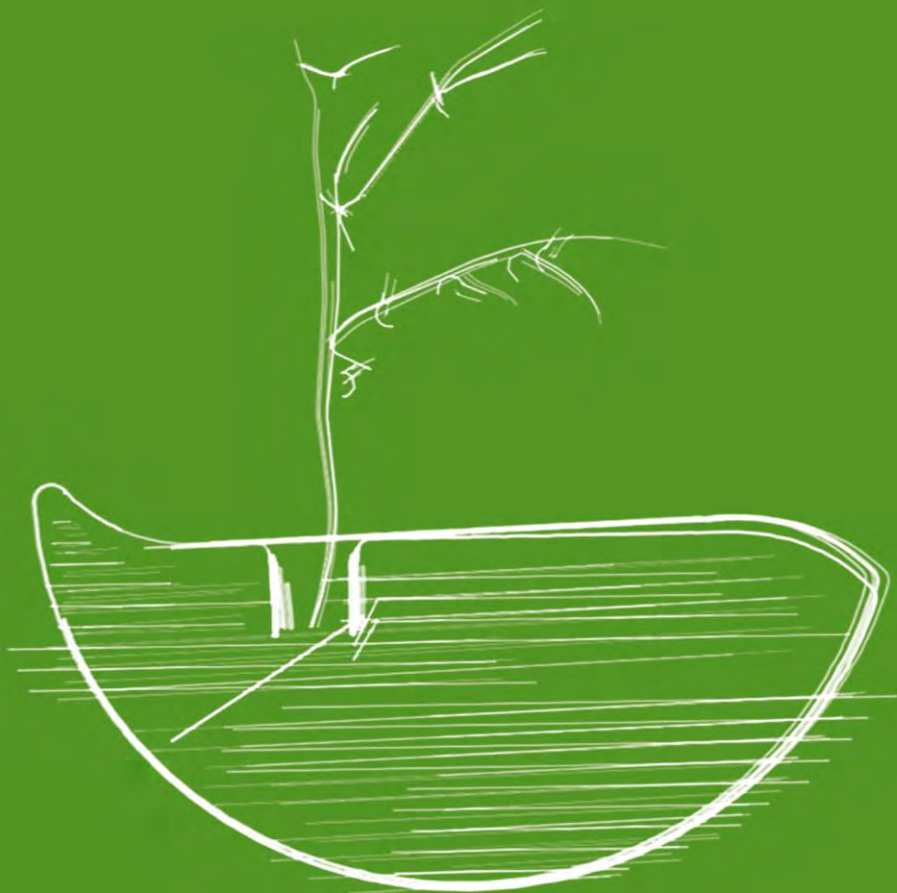
## LA SÉLECTION FIDEXI



FAÇADE  
EST



FAÇADE  
OUEST



## III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

---

1. Le marché du neuf à Rennes
2. Le marché de l'ancien à Rennes

# II – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

## 2. LE MARCHÉ DU NEUF À RENNES

### PALOMA

Promoteur : Bouygues Immobilier  
Adresse : 34, rue de Châteaugiron  
Livraison : T1 2026  
Prix de ref : 5 650 €/m<sup>2</sup> pki

### EPICURE

Promoteur : Arch Immobilier  
Adresse : 95, rue de Vern  
Livraison : 1T 2026  
Prix de ref : 5 623 €/m<sup>2</sup> pki

### EKLA

Promoteur : REALITES  
Adresse : 85, rue de Châteaugiron  
Livraison : 1T 2026  
Prix de ref : 5 192 €/m<sup>2</sup> pki

### Le GREEN

Promoteur : KAPALIA COMPAGNIE  
Adresse : 128, rue de Châteaugiron  
Livraison : 3T 2025  
Prix de ref : 6 038 €/m<sup>2</sup> pki

### L'ESPLANADE

Promoteur : BOUYGUES IMMOBILIER  
Adresse : 171, rue de Châteaugiron  
Livraison : 1T 2025  
Prix de ref : 4 765 €/m<sup>2</sup> pki

### PRÉLUDE

Durée du démembrement : 15 ans

Acquisition de la Nue-propriété :  
64 % de la pleine propriété

Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en pleine  
propriété (PP) pki : 5 836 €/m<sup>2</sup> TTC

Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en nue-propriété  
(NP) pki : 3 735 €/m<sup>2</sup> TTC

Échantillonnage réalisé par le service Études sur la base de l'offre disponible sur le marché en janvier 2025

Légende



Programme Fidexi en Nue-propriété



Autres programmes



Le programme Prélude offre un tarif compétitif,  
soigneusement étudié pour répondre aux attentes du marché

# II – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

## 1. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN À RENNES



Les villes affichant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, ainsi que des prix immobiliers et des niveaux de loyers élevés, ont vu leur zonage Pinel passer de B1 à A, dont Rennes fait partie.

**Prix moyen au m<sup>2</sup>  
dans l'ancien à Rennes :**

**3 774 €/m<sup>2</sup>**

source : MeilleursAgents

**4 090 €/m<sup>2</sup>**

source : SeLoger

**3 750 €/m<sup>2</sup>**

source : Immobilier Notaires

Prix : janvier 2025

**Loyer médian de marché au m<sup>2</sup>  
à Rennes :**

**Prix bas < Prix moyen < Prix haut**

**10,9 €/m<sup>2</sup> < 14,8 €/m<sup>2</sup> < 25,5 €/m<sup>2</sup>**

Source : Meilleursagents – janvier 2025



**Évolution du prix de l'immobilier :  
+ 49,2 % en 10 ans**



**Avertissement** : les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif à des fins de référencement auprès du réseau partenaires.  
Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part de FIDEXI.

**44, rue Paul Valéry 75116 PARIS**  
**[www.fidexi.com](http://www.fidexi.com) - Tél.: 01 76 53 73 73**

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567  
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce  
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France  
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited  
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX  
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>