

DINARD

IMMOBILIER PINEL

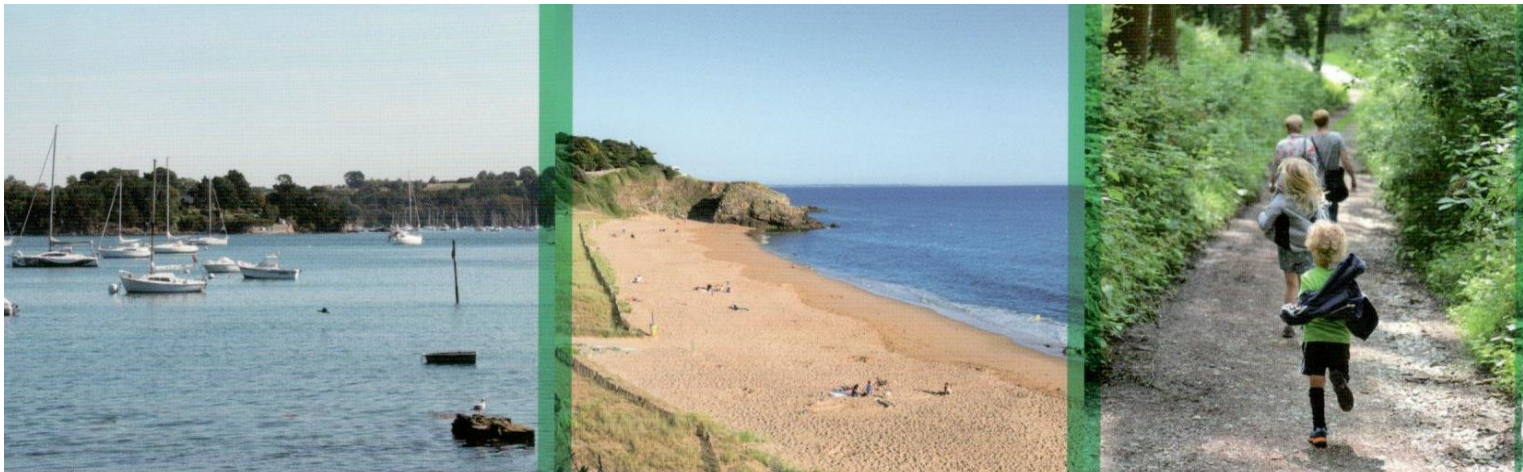
UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

PLEURTUIT / 35



ANIMATIONS
SERVICES À LA CARTE



QUIÉTUDE ET BORD DE MER

Située à quelques minutes de Dinard, la résidence JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE vous révèle le charme d'un cadre authentique tourné vers le large.

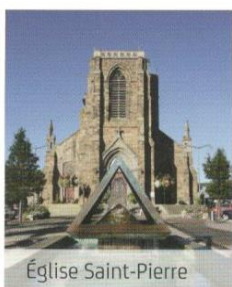
La résidence « JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE » bénéficie d'un emplacement privilégié au sein d'un quartier calme et résidentiel à deux pas des commerces et services.

BIENVENUE À PLEURTUIT

Commune d'Ille-et-Vilaine en pleine expansion, Pleurtuit rayonne d'une situation géographique idéale au cœur du triangle : Dinard, Dinan, St-Malo. La richesse et la diversité de sa flore offrent de remarquables sentiers de randonnées balisés qui serpentent un territoire préservé.

Le centre-ville est desservi par les transports en commun en direction de Dinard, St-Malo et Rennes. Un service de transport à la demande (TAD) est également disponible pour des trajets de proximité. Accueillant et dynamique, le noyau commerçant participe activement à la vie locale en proposant l'ensemble des commodités nécessaires aux besoins quotidiens. Le marché prend place chaque vendredi matin et offre les saveurs du pays de St-Malo.

Une vie associative et culturelle est bien présente au sein de la commune : elle met à disposition un large éventail d'activités et de loisirs. De récents aménagements ont également donné vie à une médiathèque ainsi qu'une salle de spectacle.



Église Saint-Pierre



Espace Delta



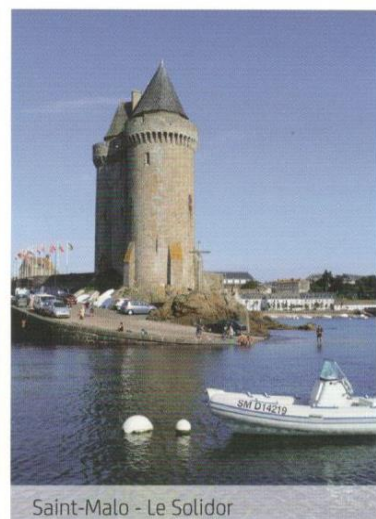
Espace Multisports



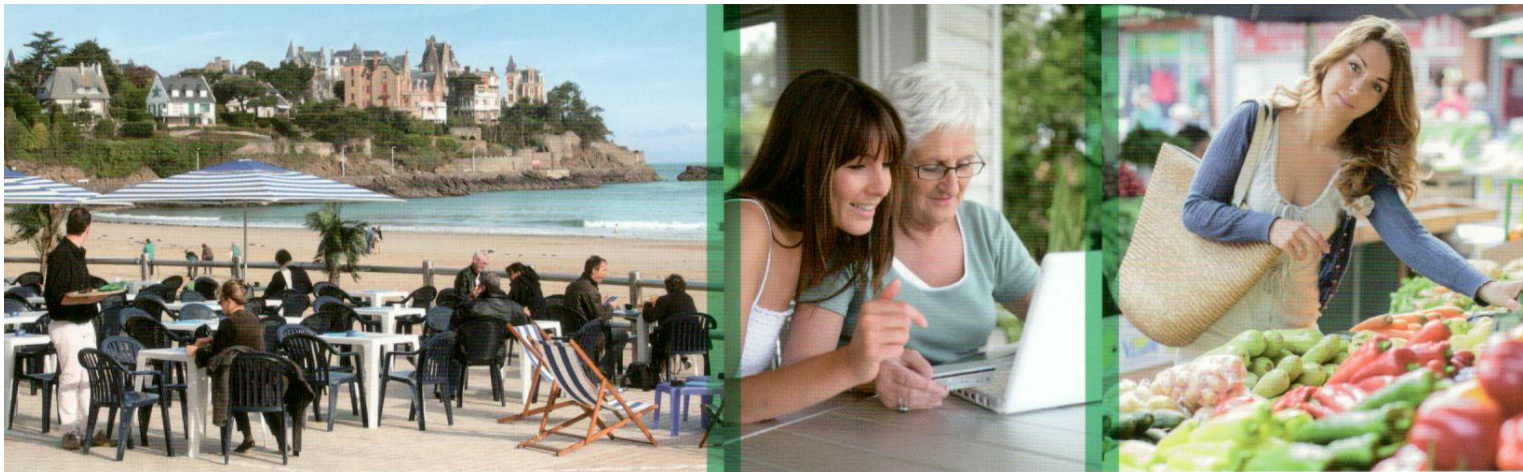
Commerces



Château de Montmarin



Saint-Malo - Le Solidor



DINARD : PERLE DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

Séparée de St-Malo par l'embouchure de la Rance, Dinard offre une perspective imprenable sur le front de mer et se classe parmi **les plus beaux sites marins d'Europe**. Une promenade sur les quatre plages de la ville dévoile les charmes de l'ancien sentier des douaniers, se fauflant au pied des grandes villas du XIX^{ème} siècle.

Labellisée « **Ville d'Art et d'Histoire** », Dinard offre à ses visiteurs un patrimoine préservé. La vie culturelle riche en animations fait battre le cœur de la station tout au long de l'année grâce à des infrastructures de qualité. **Golf, casino, parcs et jardins, sports nautiques**, un large éventail qui permet de s'adonner à ses activités favorites dans un cadre hors du commun.



Le Casino de Dinard



Dinard - Quartier de Saint-Enogat



Golf de Dinard

UN PROGRAMME PENSÉ POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



- > Déployés autour d'un jardin paysager, ses 2 bâtiments abritent des appartements de 1, 2 ou 3 pièces.
- > Les commerces de proximité et le marché du vendredi matin sont à moins de 5 min de la résidence. On y retrouve tous les essentiels : supermarché, boulangerie, bureau de presse, banque, salon de coiffure, boucherie...
- > La résidence est aussi située à moins de 1 km d'un centre commercial (accessible en bus).

JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

Au cœur de son jardin paysager et proche de tous les services, notre programme les « JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE » propose de lumineux appartements aux prestations de qualité.



TERRAIN DE PÉCANQUE

POTAGER À HAUTEUR

TERRASSE



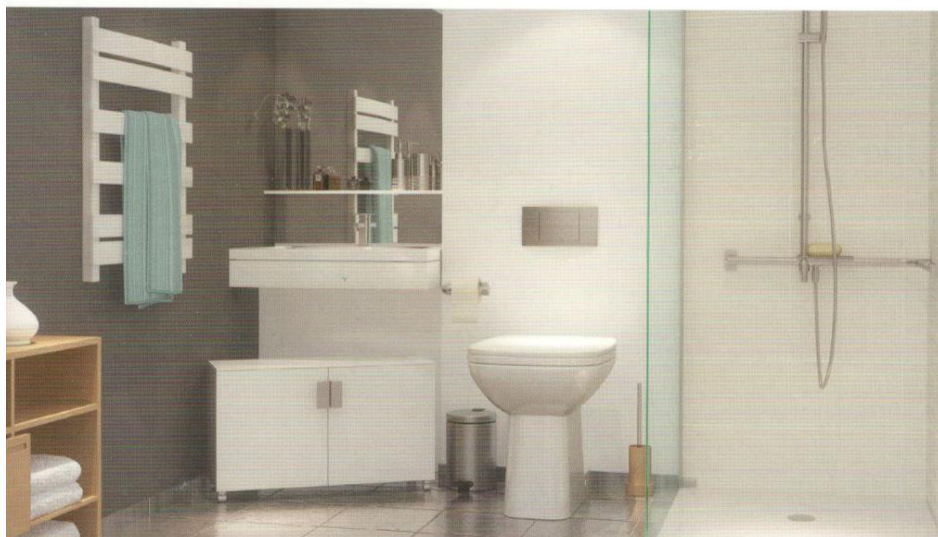


DISCRETS ET ÉVOLUTIFS



LE CONFORT

- > Prises électriques à hauteur
- > Volets roulants électriques dans le séjour
- > Ascenseur
- > Effacement des barres de seuil



LA SALLE DE BAINS

- > Bac à douche extra-plat
- > Meuble vasque PMR
- > Miroir et bandeau lumineux
- > Meuble sur roulettes
- > Radiateur sèche-serviettes
- > Barre d'appui dans la douche
- > Paroi de douche

JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

ESPACE DE VIE

- > Les « JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE » vous propose des logements du T1 bis au T3 accessibles par l'ascenseur depuis le hall sécurisé.
- > Les appartements possèdent un vaste séjour lumineux et ouvert sur une cuisine équipée. Ils sont tous équipés d'un balcon ou d'une terrasse qu'ils soient situés au rez-de-jardin ou à l'étage.

ÉLÉMENTS DE CONFORT

- > Le sol de la salle d'eau est recouvert de carrelage, celui des autres pièces de sol PVC de qualité. La salle d'eau des appartements est équipée d'une douche encastrée avec bac extra-plat très accessible.
- > Salle d'eau fonctionnelle équipée d'un meuble vasque avec caisson mobile à roulettes.
- > Afin d'optimiser le **confort au quotidien**, les appartements sont équipés de vidéophones, de volets roulants électriques dans le séjour, de rangements, de prises à hauteur...



LA CUISINE

- > Mobilier intégré (plaques vitrocéramiques, four ergonomique à hauteur, hotte...)

UN LIEU DE VIE ADAPTÉ, PROPICE À L'ÉCHANGE ET AUX RENCONTRES

BIEN-ÊTRE & CONVIVIALITÉ

- > Afin de rompre avec la solitude, un **lieu de rencontre et de loisirs** est aménagé au rez-de-chaussée : un salon lecture avec tisannerie et un espace activités. Ces espaces permettent aux résidents de partager des moments privilégiés avec leurs proches.
- > Une gouvernante assure le lien social et le bon fonctionnement de la résidence. **Son bureau** est situé au rez-de-chaussée. Les résidents y prendront connaissance de l'actualité de la résidence, mais aussi de la vie culturelle et associative de la ville. C'est aussi là qu'ils pourront faire appel aux services à la carte.

AUTONOMIE ET SERVICES

- > Conçu pour répondre aux attentes des **résidents autonomes, non dépendants**, ce programme offre un environnement **adapté, convivial et sécurisé**.

SERVICES À LA CARTE

- > Afin que chacun puisse profiter pleinement de son quotidien et de l'éventuel accompagnement dont il a besoin, les nombreux **services à la carte** sont assurés par une structure locale de services à la personne. Chacun pourra y faire appel ou pas, selon ses besoins et ses envies.

ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

- > Hall et circulation d'une **accessibilité totale** grâce notamment à un ascenseur desservant tous les étages.
- > **Espaces extérieurs accessibles** aux personnes à mobilité réduite.

SÉCURITÉ

- > **Tous les accès sont sécurisés** par un digicode ou un vidéophone.
- > **Chaque logement est pré-équipé** de manière à recevoir un dispositif de télé-assistance 24H/24 - 7J/7.



UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE OFFRANT DES SERVICES CIBLÉS



SALON DE DÉTENTE ET D'ACTIVITÉS



SALON, TISANERIE

Espace d'échanges et de convivialité au rez-de-chaussée de la résidence, des espaces de vie où chacun aime se retrouver s'il le souhaite pour discuter, jouer aux échecs ou aux cartes, prendre un thé...

L'ACCESSIBILITÉ ET LE BIEN VIEILLIR

- > Une formule d'habitat à taille humaine.
- > La proximité des commerces et services pour faciliter le quotidien.
- > Une mise en sécurité pour vivre en toute sérénité.
- > Une ambiance conviviale pour rompre avec la solitude.

CONVIVIALITÉ

- Notre résidence offre à la fois le respect de l'intimité et l'accès à souhait à une vie sociale partagée.
- > Au rez-de-chaussée, un espace de vie cosy et fonctionnel.
 - > Un jardin extérieur arboré, agrémenté de mobilier de jardin.



JARDINS DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

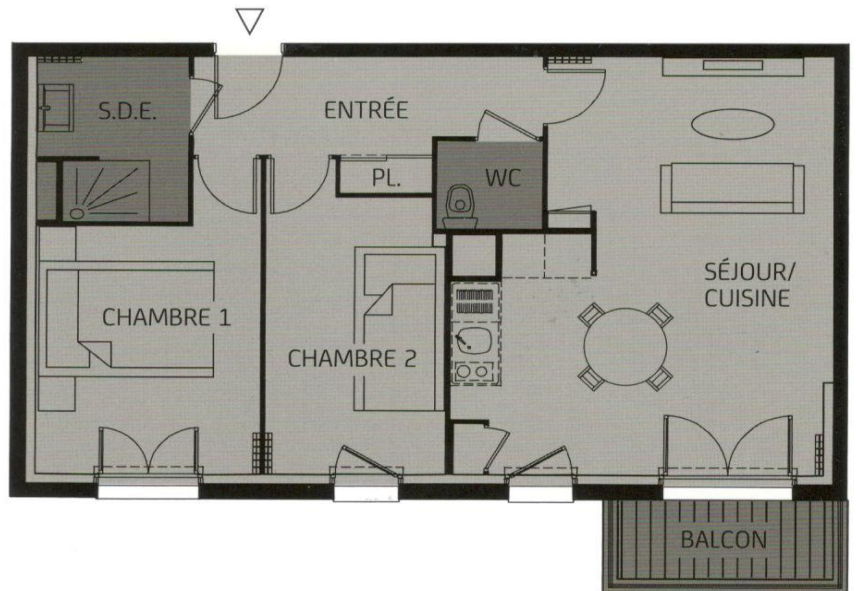
Une résidence intergénérationnelle de standing

3 PIÈCES / 64,81 m² >

2^{ÈME} ÉTAGE

Lot N° 58

Balcon : 3,39 m²

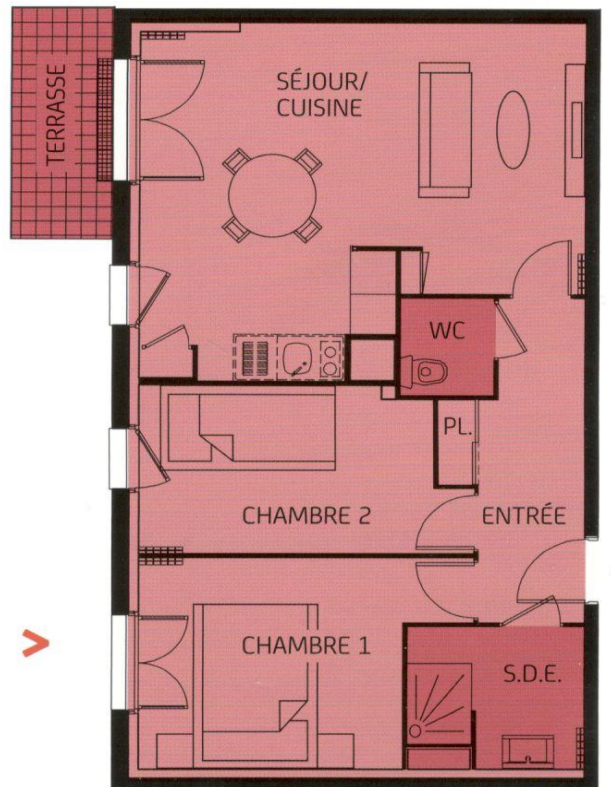


2 PIÈCES / 41,21 m²

1^{ER} ÉTAGE

Lot N° 26

Loggia : 4,48 m²



3 PIÈCES / 64,80 m² >

REZ-DE-JARDIN

Lot N° 8

Terrasse : 4,76 m²





La Fnac à Pleurtuit



Aéroport de Dinard - Pleurtuit - Saint-Malo

Dynamisme économique
et qualité de vie à
PLEURTUIT



LA DYNAMIQUE DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE TOURNÉE VERS L'AVENIR

La région, desservie par les grands axes routiers, la gare de ST-MALO ainsi que l'aéroport de PLEURTUIT-DINARD, offre un tissu économique dense regroupant zones industrielles, artisanales, services à la personne et centres commerciaux.

Traditionnellement axée sur la mer, ST-MALO est le premier port de la côte nord de Bretagne mêlant plaisance, pêche, commerce et voyageurs internationaux. Chaque année, plus d'un million de passagers transitent par le port de St-Malo à destination ou en provenance de Grande-Bretagne, d'Irlande, de Jersey ou de Guernesey. La Cité historique (intra-muros) est une des plus visitées de Bretagne et offre un panorama exceptionnel sur ce petit coin de paradis marin. Si elle est évidemment une destination touristique prisée, la Côte d'Émeraude prend aussi soin de ses résidents. De nombreux équipements ont été construits : centres de Thalassothérapie, palais des Congrès et de nombreux événements culturels (salons internationaux, festivals...) rythment le calendrier tout au long de l'année.

PRINCIPALES ENTREPRISES DE LA RÉGION

ZONE COMMERCIALE CAP ÉMERAUDE À PLEURTUIT (LEROY MERLIN, FNAC...), AÉROPORT DE DINARD-PLEURTUIT, GROUPE ROULLIER (HYPRED, TIMAC), GROUPE LUCIEN BARRIÈRE, THALASSA, TRANSPORTS GEORGELIN, ACTIA SODIELEC, GEH OUEST, SABENA TECHNICS, HYDREP, GROUPE BEAUMANOIR, BRITANNY FERRIES, CONDOR FERRIES, SEIFEL, FACILASOL, LAITERIE DE SAINT-MALO...



DISPOSITIF FISCAL PINEL

UNE FISCALITÉ EXCEPTIONNELLE, UN DISPOSITIF FISCAL AVANTAGEUX

La loi Pinel est un dispositif d'incitation fiscale permettant aux contribuables domiciliés en France, qui réalisent entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 un investissement dans l'immobilier neuf, de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du prix d'achat du logement (12 ans). Le taux de réduction d'impôts évoluera sur 12 ans en fonction de l'engagement de durée de location : 6/9/12 ans.

DURÉE DE LOCATION	TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT LOI PINEL
6 ans	12%* (2%/an)
9 ans	18%* (2%/an)
12 ans	21%* (2% les 9 premières années puis 1% pendant 3 ans)

* Calculé sur le montant de l'investissement

L'obtention de cette réduction d'impôt est toutefois soumise au respect de certaines conditions :

- > L'investissement est limitée à 2 investissements/an, dans la limite globale de 300 000 €/an. Le plafond de prix au m² est fixé à 5 500 € par m² quel que soit le lieu de l'investissement.
- > L'investisseur immobilier s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6 ans à un loyer plafonné selon la zone géographique.
- > Le logement peut être loué à un ascendant ou à un descendant (hors du foyer fiscal de l'investisseur).
- > L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le Patrimoine, c'est Capital !

PROJET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER PINEL

PLAN PRÉVISIONNEL D'INVESTISSEMENT LOCATIF - FISCALITÉ PINEL

PRIX DE VENTE	APPORT PERSONNEL	MONTANT DU PRÊT	REMB/MOIS 1 ^{RE} ANNÉE (Hors ADI)	LOYER MENSUEL PRÉVISIONNEL	DIFFÉRENTIEL	RÉDUCTION D'IMPÔTS
149.000 €	0 €	149.000 €	646 €	455 €	191 €	31.290 €
<div style="float: right;"> <input type="checkbox"/> 6 ans - 12% <input type="checkbox"/> 9 ans - 18% <input checked="" type="checkbox"/> 12 ans - 21% </div>						
Liquidités : 0 PEL : 0 SICAV : 0 DIVERS : 0		Durée : _____ ans Taux : _____ % Type : _____ Progression : _____ Mens. 1 ^{re} année : _____ /10 000 € empruntés		• Mise en place gracieuse du 1 ^{er} locataire • Garantie de loyer à 100%, pendant 6 mois		Ass. Décès invalidité 52 € Gestion locative 39 € - ass. perte de loyer - détérioration imm. - charges de copro. 87 € Taxe foncière mens. 38 €
EFFORT D'ÉPARGNE					407 €	
ÉCONOMIE D'IMPÔTS MENSUELLE					217 €	
					190 €	ÉPARGNE MENSUELLE



Le Patrimoine, c'est Capital !

ENGAGEMENTS EXCEPTIONNELS

Le promoteur s'engage à prendre en charge

1°) Les frais de notaire

2°) Les éventuels frais d'hypothèques ou de caution crédit logement

3°) Les intérêts intercalaires pendant la construction (de l'acte notarié à la date de mise à disposition du logement prévue par la société) pour tout financement réalisé par la société vendeuse.

4°) Les frais de recherche et de mise en place du premier locataire, sur justificatif transmis par le gestionnaire sélectionné par le réservataire.

5°) Les frais de branchement EDF-GDF

6°) Les aménagements « paysagés extérieurs »



DIVERSIFIER SON PATRIMOINE BÂTIR SA RETRAITE

L'investissement « pierre » constitue aujourd'hui un des placements privilégiés pour ceux qui souhaitent se constituer un patrimoine de qualité, alléger leurs impôts et préparer leur retraite.

Face à l'insécurité et à l'instabilité des placements boursiers et autres placements divers, aux études alarmistes des systèmes de retraite, l'investissement immobilier permet de bénéficier de revenus supplémentaires réguliers, d'accroître ses ressources et d'organiser sa retraite et sa succession par la constitution d'un patrimoine de qualité.



UN PRODUIT D'ÉPARGNE DYNAMIQUE

Notre concept de placement vous permet d'acquérir dans des environnements soigneusement choisis au cœur des principales régions économiques :

- > De vastes villas ou maisons de ville haut de gamme, de 4 et 5 pièces, sur de grands terrains individuels.
- > De petits ensembles collectifs T2, T3, T4 de standing répondant à la demande d'une clientèle jeune recherchant à la fois la proximité d'un centre-ville et du lieu de travail dans un excellent cadre de vie.

Une épargne mensuelle légère résultant de la différence entre les remboursements de crédit et les loyers payés par le locataire vous permet ainsi de vous constituer le capital pierre de votre choix sans d'importants efforts financiers.

Vous constituez votre patrimoine par l'épargne en bénéficiant de plus d'une fiscalité privilégiée, de revenus réguliers et d'un capital revalorisé chaque année.



NOTRE GAGE DE QUALITÉ

SOCOTEC Bureau de contrôle



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Toutes nos réalisations sont conçues selon des critères locatifs draconiens nous ayant permis d'acquérir une réputation de sérieux et de qualité. Un soin particulier est apporté à l'harmonie générale de l'habitation privilégiant les tendances actuelles. À titre d'exemple, la majorité de nos logements bénéficient notamment :

Pour les aménagements intérieurs :

- > D'une salle de bains entièrement aménagée.
- > De prises TV et téléphone dans toutes les pièces principales.
- > De nombreux placards de rangement.
- > De portes sécurité 3 points avec judas et crochet de porte.

Pour les aménagements extérieurs :

- > D'accès et de stationnements.
- > De grandes terrasses.
- > De pelouses et arbustes d'essences rares.
- > De clôtures végétales.

DES GARANTIES MULTIPLES



VOS GARANTIES LOCATIVES

Nous nous engageons à prendre en charge :

1. La sélection et la mise en place du 1^{er} locataire.
2. L'établissement du bail et l'état des lieux.
3. Une garantie de six mois de loyer prévisionnel à 100%.

VOS ASSURANCES LOCATIVES

Nous vous permettons de souscrire à notre dispositif d'assurances locatives :

- > Garanties des loyers impayés.
- > Garanties détériorations immobilières.

NOTRE GESTION SUR SITE

Nous sélectionnons des professionnels de la gestion locative qui assureront pendant toute la durée de location et pour votre compte, la gestion, la perception des loyers et du droit au bail ainsi que la remise en place de nouveaux locataires.

VOS ASSURANCES CONSTRUCTION

Nous assurons par contrat que toute les opérations que nous réalisons ou commercialisons bénéficient :

- > D'une garantie de prix ferme et définitif.
- > D'une garantie d'achèvement des immeubles.
- > D'une assurance « dommages-ouvrage ».
- > D'une garantie biennale de bon fonctionnement.
- > D'une garantie bancaire.
- > D'une garantie de parfait achèvement.
- > D'une garantie de livraison.



Le Patrimoine, c'est Capital !



www.jouffroyfinance.fr