

Une situation attractive :

La résidence possède une situation unique au cœur d'une zone résidentielle à moins de 3 km du centre ville de Vannes et de toutes les commodités (établissements scolaires, centre commercial, commerces de proximité) apportant à ses résidents un confort de vie particulièrement apprécié.

Dans un quartier intégralement réaménagé, l'emplacement de la résidence conjugue un cadre de vie agréable et la proximité des nombreux sites incontournables de Vannes : centre historique, port de plaisance. A moins de 5 minutes de la gare de Vannes, ce lieu de vie est proche des principaux axes routiers, dont la voie express N 165 qui relie Vannes aux grandes villes de la région.

Une définition immobilière recherchée :

Le programme se décline en cinq bâtiments, de deux ou trois étages et comporte 56 logements du type 2 au type 4 aux volumes fonctionnels et harmonieux. Les appartements sont prolongés par une terrasse et disposent d'un ou de deux emplacements de stationnement afin de limiter au maximum les contraintes quotidiennes.

D'architecture contemporaine s'intégrant parfaitement à son environnement, elle propose des prestations particulièrement soignées synonymes de confort et de qualité de vie.



© arka www.arka-studio.fr - 2007 - illustration non contractuelle

Des équipements de qualité :

Associant modernité, clarté et espace, les appartements ont été pensés pour créer un lieu convivial et fonctionnel : volets roulants, rangements aménagés, faïence murale dans les salles de bains, moquette dans les chambres, revêtement aspect parquet dans les autres pièces...

Les logements offrent des prestations et finitions de qualité. L'isolation thermique et phonique est parfaitement maîtrisée grâce à des installations rigoureusement choisies et à des équipements électriques bénéficiant du label Vivrélec.



Situé dans un environnement résidentiel de Vannes, à moins de 5 min du Centre Commercial Poulfanc, le quartier Beaupré-Lalande est à 3 km du centre ville, ce qui lui confère un réel potentiel locatif, répondant ainsi aux exigences d'investisseurs soucieux de réaliser une opération patrimoniale pertinente.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

Beaupré-Lalande : aux portes du centre ville

- Trois lignes de bus desservent le quartier vers le centre de la ville.
- Un quartier entièrement réaménagé, essentiellement résidentiel.
- Crèches, écoles, parcs, commerces... tout à moins de 10 min pour faciliter le quotidien des résidents.
- La N165 à 5 min : l'artère qui relie Vannes aux principales villes bretonnes.

Vannes dynamique : les chiffres

- Près de 55 000 habitants – un nombre en constante progression : + 18.08 % entre 1990 et 2004. L'agglomération regroupe 24 communes et près de 120 000 habitants.
- Population principalement âgée entre 20 et 39 – environ 60 % des habitants ont moins de 60 ans.
- Le taux de chômage à 8 %, soit inférieur de près de deux points à la moyenne nationale – 87 % de la population est active
- Le revenu moyen par ménage supérieur à la moyenne nationale (+ 10.99 %).

L'environnement économique de la Bretagne – Morbihan et Vannes

- Plusieurs grandes filières d'industrie et de service y sont représentées : le nautisme et la construction navale, l'agroalimentaire, la mécanique, les équipementiers, la plasturgie et l'électronique ainsi que le tourisme et le bien-être.
- La Bretagne a généré des nouveaux emplois dans le domaine des services aux entreprises, les télécommunications et les nouvelles technologies – 10 000 emplois en 6 ans dans l'agroalimentaire et le travail des métaux.
- Vannes possède le plus fort taux de création d'entreprises des Agglomérations de Bretagne – 40 % des entreprises créées chaque année sur le département du Morbihan sont localisées sur le secteur de Vannes.
- Selon l'INSEE (janvier 2006), le bassin de Vannes est le plus attractif de la Bretagne pour avoir bénéficié entre 2002 et 2004 du plus important solde de transferts d'établissements extra-régionaux de Bretagne.
- De projets d'implantation de sociétés parisiennes de service aux entreprises, de conseil, d'assistance et d'activités informatiques s'installent dans la région, grâce à la liaison Vannes – Paris en à peine 3 h (et à 2 h 20 dans quelques années).
- Des pôles de formation et de recherche viennent en appui à cette nouvelle dynamique : L'Université de Bretagne Sud, implantée conjointement à Vannes, Lorient et Pontivy, dispense de nombreux DEUG, licences et maîtrises, des départements d'IUT et un IUP complètent l'éventail de formations. On remarque également la présence d'écoles d'ingénieurs et d'établissements de recherche regroupant différents laboratoires.

2 – Les transports en commun



La résidence sera desservie principalement par les lignes 5 et 3.

Le marché immobilier de Vannes

I - PRIX DE VENTE

1 – IMMOBILIER ANCIEN

Malgré une évolution des prix moins élevée que les années précédentes, le marché de l'ancien reste à un niveau très satisfaisant avec un prix moyen de l'ordre de 2 350 €/ m².

2 – IMMOBILIER NEUF

Les ventes de logements neufs connaissent une évolution particulièrement favorable depuis plusieurs années.

Les prix des appartements neufs ont largement progressé et atteignent en moyenne plus de 3 230 €/ m² tous quartiers de Vannes confondus.

Le programme est commercialisé en moyenne (parkings compris) à 2 795 €/ m².

Les principales opérations neuves en cours et leurs typologies :

- Programme « Valprévert » dans le même quartier

Type	Surface	Prix	Prix / m ²
T2	40	123 000	3 075 €
T3	72	215 500	2 993 €

- Programme « Les Berges de Limoges » dans le quartier du Port (parkings compris) :

Type	Surface	Prix	Prix / m ²
T2	40	129 000	3 225 €
T3	60	177 000	2 950 €

II - PRIX DE LOCATION

Vannes relève de la zone B2 :

Les plafonds applicables pour les baux conclus en 2007 sont les suivants :

- Robien recentré 11.62 €/ m².
- Borloo 9.30 €/ m²

1 – IMMOBILIER ANCIEN

Loyers hors charges moyens pratiqués dans le secteur :

Type	Surface	Loyer	Loyer / m ²
T2	40	430	10.75
T3	60	550	9.16

2 – IMMOBILIER NEUF

Loyers hors charges moyens pratiqués dans le secteur :

Type	Surface	Loyer	Loyer / m ²
T2	36	440	12.22
T3	56	575	10.26

Loyers hors charges moyens pratiqués dans la résidence

Type	Surface	Loyer	Loyer / m ²
T2	40	370	9.25
T3	59	485	8.22