IMMO9

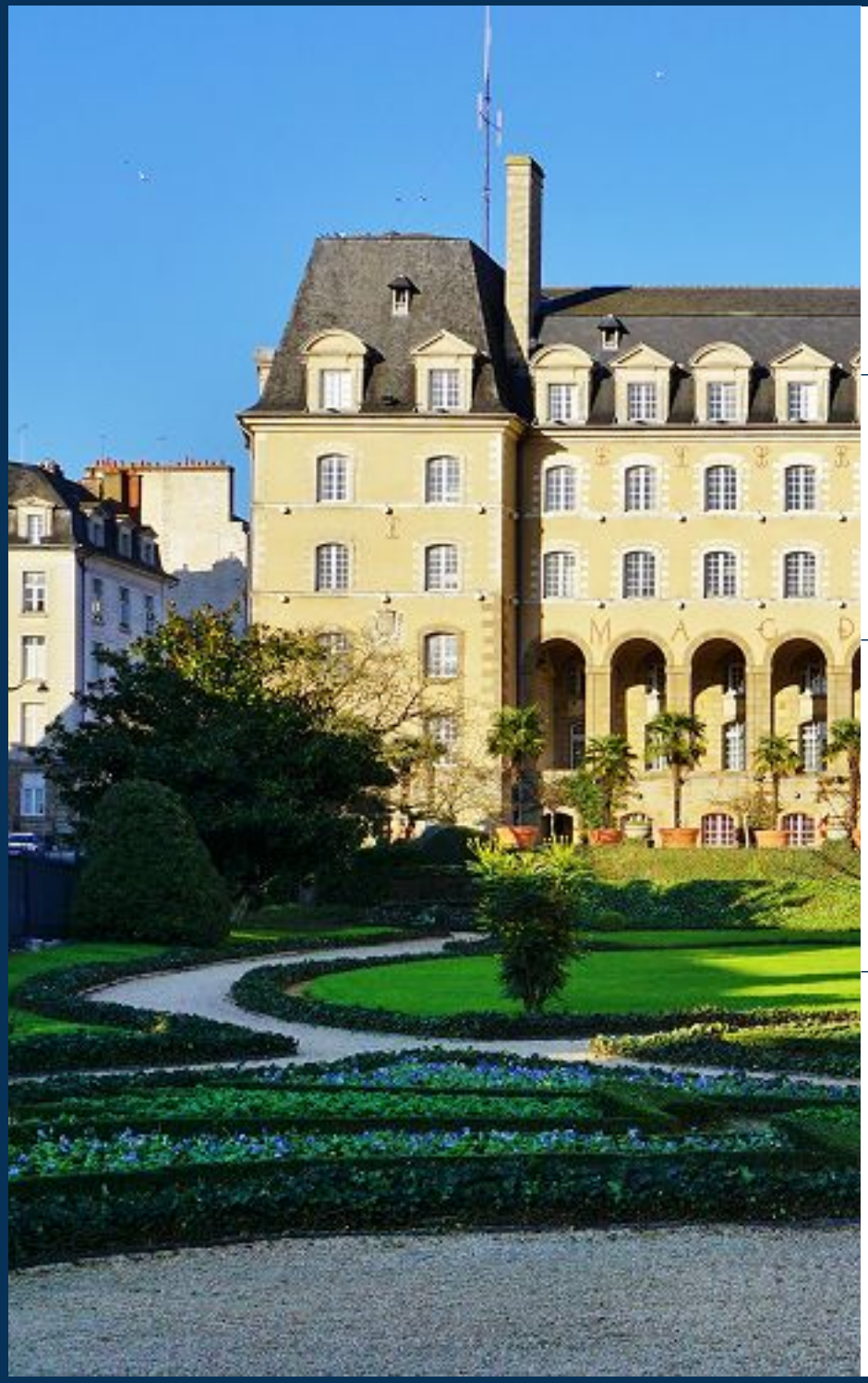
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Saint-Aubin-d'Aubigné

Référence #12137





1h25 de Paris
À 1h des plages de Saint-Malo et 1h25 de Paris en LGV, la capitale bretonne profite d'une situation idéale.

+1 % d'habitants / an
La métropole voit sa population croître d'environ 1 % chaque année.

Capitale de la cyberdéfense
Surnommée "Cyber Valley", Rennes accueille le Comcyber, l'ANSSI et un Pôle d'Excellence unique en Europe.

2ème ville la plus verte de France
Avec 1/4 de sa surface totale dédiée aux espaces verts, et 63 % de sa voirie arborée, la ville totalise 875ha de verdure.

Degemer mat e Roazhon

À 1h des plages de Saint-Malo et 1h25 de Paris, la capitale bretonne navigue entre mémoire médiévale et audace contemporaine. Son vaste centre pavé et piéton est jalonné de terrasses, de maisons en pan de bois et bordé de 868 hectares d'espaces verts sur lesquels règne en majesté le Thabor, « Prince des Jardins ». Terre de festivals, de musique, de gastronomie et épicentre de la culture bretillienne, la Roazon des bretonnants offre aux rennais l'équilibre rare d'une métropole vivante qui a su garder son âme de village.

L'excellence connectée

Experte en cybersécurité et pionnière de l'AgroTIC, Rennes décroche la première place du baromètre Arthur Loyd 2024 dans la catégorie « Grandes Métropoles » pour sa vitalité économique. Élue deuxième meilleure ville étudiante de France, la capitale bretonne profite également d'une connectivité de pointe avec un aéroport international, 2 lignes de métro et d'une LGV... Autant d'atouts qui font croître la population de la métropole d'environ 1% chaque année.

**Bienvenue à Rennes*

Vivre ou Investir à Saint-Aubin-d'Aubigné

Située au nord de Rennes, Saint-Aubin-d’Aubigné s’inscrit dans le territoire du Val d’Ille-Aubigné. La commune comptait 4 231 habitants en 2022 selon l’Insee et s’étend sur 23,5 km². Desservie par la RD 175, elle se trouve à une vingtaine de kilomètres de Rennes et bénéficie d’une liaison BreizhGo vers la capitale bretonne. Elle partage ses limites avec Mouazé, Chasné-sur-Illet, Gahard, Andouillé-Neuville, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille ou encore Chevaigné.

Le bourg conserve une identité marquée par son ancien rôle de marché agricole et de centre d’échanges artisanaux sur la route de Rennes à Antrain. Cette histoire se lit encore autour des anciennes halles, du château de Saint-Aubin, du lavoir proche de l’étang et de l’église Saint-Aubin, édifiée à la fin du XIXe siècle. À l’écart du cœur métropolitain, Saint-Aubin-d’Aubigné constitue une alternative pour les acquéreurs qui recherchent un logement neuf autour de Rennes , dans un cadre de bourg doté de services de proximité.

Sur le plan économique, les ménages saint-aubinois disposaient d’un niveau de vie médian de 26 480 € en 2023. Le taux de chômage des 15-64 ans s’établit à 5,4 %, tandis que la commune recense 1 073 emplois au lieu de travail. L’activité locale repose surtout sur les commerces, les services, la construction, l’administration, l’enseignement et la santé. La ZAC du Chêne Romé et le secteur du Chêne Sec participent à la structuration de l’ouest du bourg, avec des projets mêlant habitat, services et commerces.

L’offre éducative renforce l’attractivité résidentielle de la commune pour les familles. Saint-Aubin-d’Aubigné accueille trois écoles, deux collèges, le collège public Amand Brionne et le collège privé Saint-Michel, ainsi qu’un établissement de type lycée professionnel ou agricole avec la Maison familiale rurale. Cette présence scolaire donne à la commune un rôle de centralité pour plusieurs communes voisines du nord rennais.

Les promoteurs immobiliers développent de nouveaux projets dans une commune portée par une croissance démographique annuelle moyenne de +2,3 % entre 2016 et 2022. Le solde migratoire positif, estimé à +1,6 % par an sur la même période, confirme l’arrivée de nouveaux habitants, souvent attirés par la proximité de Rennes, les services du bourg et des surfaces habitables plus accessibles qu’au cœur de la métropole.



17 km
Du centre de rennes

23 km²
Superficie

3 300
habitants

C
Zonage ABC



RE 2020

Quartier résidentiel dans une bourgade familiale

- Résidence de 51 logements
- 2 Bâtiments
- Du T1 au T3
  à partir de **109 900 €**
  Pour un prix moyen de **3 652 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

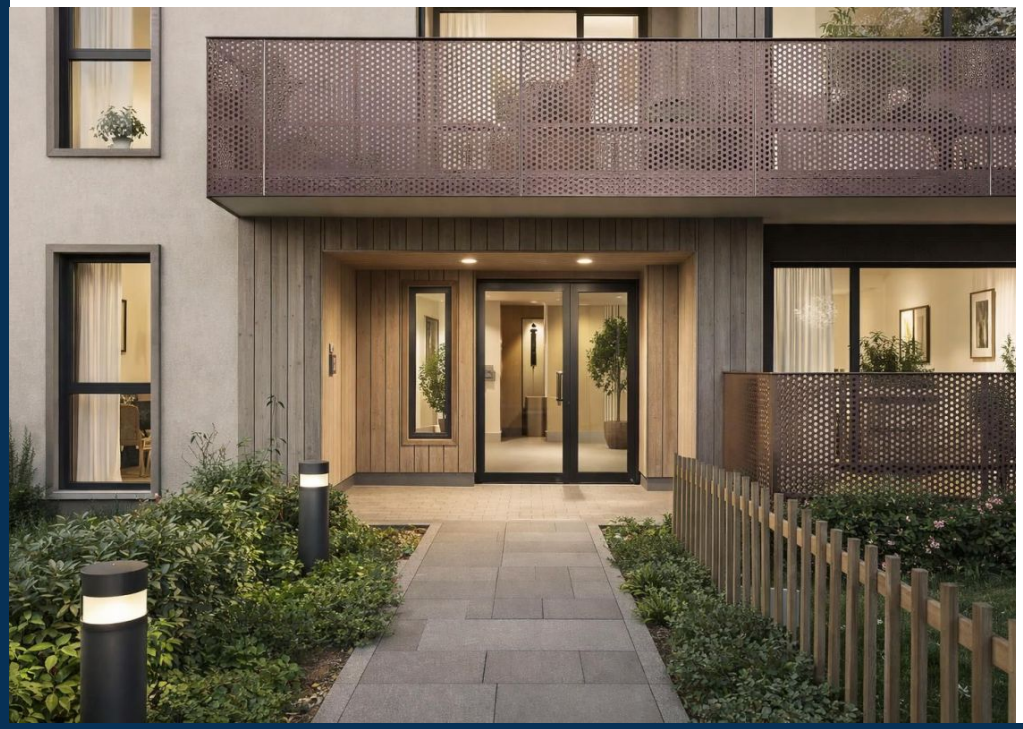
Une réalisation contemporaine pensée pour le confort

Ce programme neuf à Saint-Aubin-d'Aubigné se déploie en deux bâtiments distincts, organisés autour d'un cœur d'îlot végétalisé qui favorise l'intimité et l'agrément des habitants. Le bâtiment A, implanté côté rue Jean Huet, rassemble **un studio, 18 logements de 2 pièces et 18 appartements de 3 pièces**, tandis que le bâtiment B complète l'opération côté Jean-Baptiste Bagot. Les larges ouvertures et les orientations Est ou Ouest participent à la luminosité des intérieurs. Les appartements ont été conçus avec des plans fonctionnels et des prestations adaptées aux derniers critères de confort de vie. Selon les lots, les occupants pourront profiter d'un balcon, d'une terrasse, d'une loggia ou d'un jardin privatif, notamment en rez-de-chaussée. Un exemple d'appartement de 3 pièces de 62,5 m² avec deux chambres et un jardin de 80 m² exposé Ouest illustre le niveau de confort proposé. L'ascenseur, les stationnements privatifs en sous-sol ou en extérieur, ainsi que les espaces dédiés aux vélos renforcent encore la praticité de la résidence. La composition paysagère a également fait l'objet d'une attention particulière : une bande végétale de 5 mètres le long de la rue Jean Huet préserve la tranquillité des logements, tandis que des arbres et essences locales seront plantés afin de prolonger l'identité naturelle du site. Les noisetiers déjà présents seront conservés, participant à l'atmosphère verdoyante de l'ensemble.

Un cadre de vie pratique au cœur de la commune

Installée au sein même du centre-bourg de Saint-Aubin-d'Aubigné, la résidence profite d'un quotidien facilité par la **proximité immédiate des commerces ...**





Autour de la résidence

- Gare de Saint-Germain-sur-Ille à environ 7 minutes en voiture
- Gare de Rennes accessible en 22 minutes en train
- Rennes à environ 15 minutes en voiture
- Route vers Saint-Malo rapidement accessible depuis la commune

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse

Choisir Rennes IMMO9 pour votre projet immobilier

Rennes IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché rennais et breton. Adossées au Groupe IMMO9, fort de plus de 20 ans d'expérience et de 7 agences en France, nos équipes suivent chaque dossier de la recherche du bien à la remise des clés. Avec 32 promoteurs partenaires et près de 180 programmes neufs sur Rennes et sa périphérie, votre courtier accède à 98 % de l'offre disponible, au prix direct promoteur.

Un gain d'argent

L'accompagnement en agence est sans frais pour l'acheteur, qui ne supporte ni commission d'intermédiaire ni frais de dossier. Les prix présentés correspondent au prix promoteur, incluant les remises accordées sur les programmes sélectionnés.

Un gain de temps

Votre courtier s'appuie sur un catalogue regroupant l'essentiel de la promotion immobilière locale pour vous présenter immédiatement une sélection ciblée de logements neufs. Les critères de localisation, de budget, de surface, d'extérieurs et de calendrier de livraison sont passés en revue dès le 1er rendez-vous.

Un accompagnement sur-mesure

Un interlocuteur unique suit votre dossier de la première étude du budget à la remise des clés. Expert du neuf et de la VEFA et de ses spécificités juridiques, administratives et fiscales, il vous oriente vers un projet conforme à votre profil, en résidence principale comme en investissement locatif, avec des conseils à chaque étape.

300

clients accompagnés chaque année

32

promoteurs partenaires

Un service entièrement gratuit sans frais d'agence ni de dossier

Des prix directs promoteur



IMMO9

La référence de l'immobilier neuf depuis 20 ans



IMMO9 Toulouse - Siège social
38 Quai de Tounis
31000 Toulouse

05 61 21 79 49



IMMO9 Rennes
Parc Monier, 167 route de Lorient
35000 Rennes

02 30 96 48 60



IMMO9 Bordeaux
45 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33



IMMO9 Montpellier
418 rue du Mas de Verchant
34000 Montpellier

05 62 19 14 35



IMMO9 Nantes
2 rue de Jemmapes
44000 Nantes

02 85 52 80 36

Parc Monier 167, route de Lorient
35000 Rennes

02 30 96 48 60
www.rennesimmo9.com