



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Rennes : Sud-Gare

Référence #6141





### **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 épice de la culture bretonne, la Roazhon 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. Élu 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 Rennes : Sud-Gare

Sud-Gare fait partie des douze quartiers de Rennes. Il compte près de **19 000 habitants**, quatre sous-quartiers (La Madeleine, Sainte-Thérèse-Quineleu, La Binquennais et Villeneuve) et affiche une superficie de 2 603 km<sup>2</sup>. Il se trouve près du centre-historique de la ville et est limitrophe de Brequigny , Francisco-Ferrer-Vern-Landry-Poterie , Cleunay-Arsenal-Redon et Le Blosne .

Le quartier de Sud-Gare a progressivement été investi par le marché de l'immobilier neuf à Rennes pour proposer à la vente des appartements de standing pour la résidence principale ou pour l'investissement locatif .

En effet, de plus en plus de promoteurs, séduits par les mille et une qualités du quartier, ont décidé d'y implanter des résidences neuves présentant des prestations à la hauteur des attentes des investisseurs.

Le quartier abrite plusieurs endroits qui valent le détour. Ses espaces verts sont des lieux de promenade très appréciés. Le **jardin Albert-Renouf** et le **jardin de la Binquennais**, avec leurs aires de jeux et leurs différentes variétés de fleurs, sont les plus prisés.

Le revenu médian des ménages de Sud-Gare est de 25 200 € par an, en moyenne. Les nombreux commerces qui y sont implantés sont très pratiques pour le quotidien des habitants, tout en participant grandement au développement économique du quartier. On y trouve plusieurs **établissements dédiés à la petite enfance et à l'enseignement** : la crèche Alain Bouchard, la crèche Loris Malaguzzi, l'école Saint-Joseph, le groupe scolaire Villeneuve, le collège Les Ormeaux, le collège Sainte-Thérèse, le lycée Sainte-Geneviève...



**Quartier**  
rennais



**50** km<sup>2</sup>  
Superficie



**207 200**  
habitants



**A**  
Zonage ABC



“ À 4 minutes à pied de la station de métro Clémenceau

🏠 Résidence de 37 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T5  
à partir de **249 900 €**  
Pour un prix moyen de **5 586 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4ème trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Avec près de 19 000 habitants, le quartier Sud-Gare à Rennes est un des plus denses et des plus prisés de la ville. Très résidentiel, ce quartier profite à la fois du calme et de l'effervescence de la ville. Les aménagements urbains et les espaces verts sont à l'honneur dans les environs.

### Localisation de la résidence

À quelques mètres au sud du boulevard Georges Clémenceau, ce programme neuf à Sud-Gare est idéalement placé pour profiter du calme de ce quartier résidentiel et notamment de ses espaces verts : à 4 minutes à pied se trouve l'avenue Henri Fréville et sa longue promenade verte tout récemment réaménagée, et accueillant désormais la volière Dromesko ; le Parc des Écotais est à 8 minutes à pied et le Parc Marc Sangnier à 5 minutes en vélo. Pour rejoindre le centre-ville de Rennes, quelques minutes suffiront puisque le métro Clémenceau est à 4 minutes à pied de la résidence. Le Marché Sainte Thérèse, qui se tient tous les mercredis matin, est à moins de 10 minutes et un supermarché est accessible en 2 minutes. Toutes les commodités et services du quotidiens sont joignables à pied.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Sud-Gare propose 37 appartements neufs de 2 à 5 pièces disposant de beaux espaces extérieurs et de larges baies vitrées avec la luminosité qui en découle. C'est l'architecture originale avec les balcons en cascade qui confère aux logements de généreux extérieurs. Cuisine équipée pour les T2, volets roulants électriques, parquet stratifié et parking souterrain sécurisé, les logements neufs disposent de prestations dernier cri ainsi que des certifications NF Habitat RT 2012.



## Autour de la résidence

- Métro à 4 minutes à pied
- 4 lignes de bus à proximité
- Centre-ville à 8 minutes
- Commerces et services à moins de 10 minutes à pied
- Nombreux espaces verts à moins de 10 minutes à pied

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- 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**





*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](http://www.rennesimmo9.com)