IMMO9

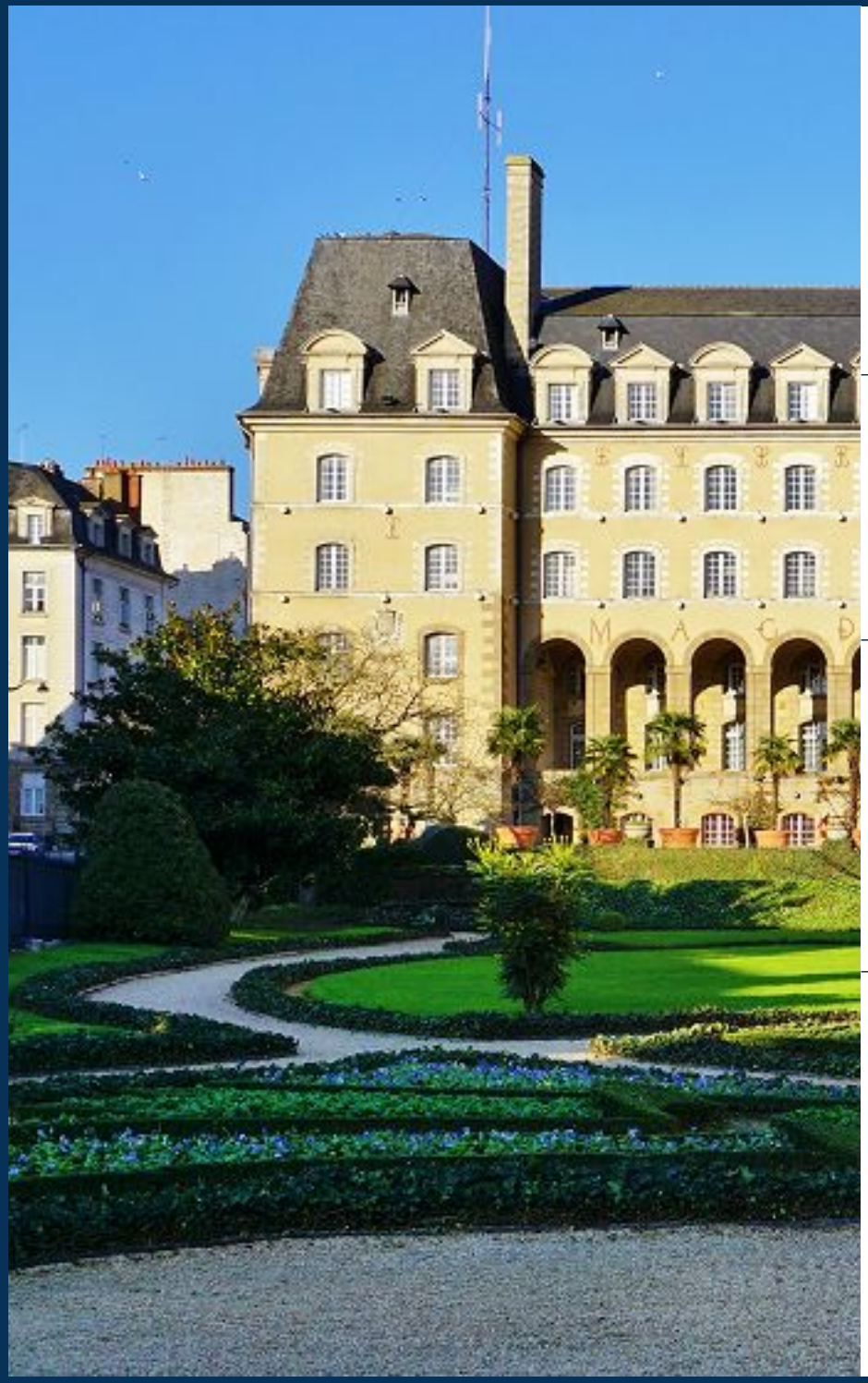
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Bain-de-Bretagne

Référence #7967





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 Bain-de-Bretagne

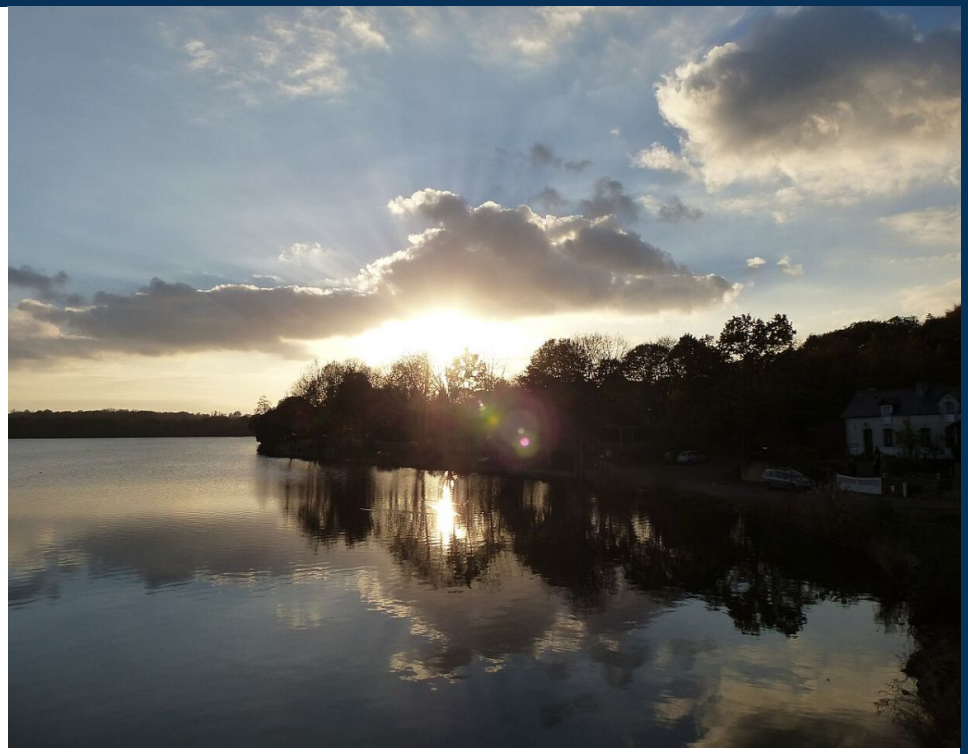
Positionnée sur l'axe stratégique reliant Rennes à Nantes, Bain-de-Bretagne comptait 7 512 habitants en 2021 selon l'Insee. La commune s'étend sur une vaste superficie de 64,77 km² et constitue un pôle d'équilibre au sud de l'Ille-et-Vilaine. Traversée par la Route Nationale 137, elle permet de rejoindre la rocade rennaise en vingt minutes environ. Elle partage ses frontières avec Pancé, La Bosse-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée, Saint-Sulpice-des-Landes ou encore La Dominelais.

La ville conserve des traces de son histoire, notamment autour de son étang de 35 hectares, creusé au XVe siècle, ou à travers l'église Saint-Martin et ses vitraux du XIXe siècle. Excentrée de la métropole, la commune bénéficie de prix immobiliers plus attrayants pour ceux qui souhaitent acheter un logement neuf autour de Rennes avec un budget modéré.

Sur le plan économique, les ménages bainais disposent d'un revenu annuel médian de 23 620 € (chiffres Insee 2021). Le taux de chômage des 15-64 ans s'établit à 6,8 %, un chiffre proche de la moyenne départementale. Le parc d'activités de Château-Gaillard concentre une partie du dynamisme local. Parmi les employeurs notables figurent la société de biotechnologie NG Biotech, qui a produit des tests durant la crise sanitaire, l'entreprise de travaux publics Groupe Pigeon (siège historique à proximité) ou encore la plateforme logistique d'Intermarché.

L'offre éducative structure l'attractivité de la commune pour les familles. Bain-de-Bretagne accueille le Lycée public Jean Brito, établissement de référence pour le sud du département, ainsi que deux collèges (Le Chêne Vert et Saint-Joseph) et plusieurs écoles primaires comme l'école Henri Guérin.

Les promoteurs immobiliers développent de nouveaux projets pour répondre à la croissance démographique annuelle moyenne de +0,3 % observée entre 2015 et 2021. Le solde migratoire positif confirme l'arrivée de nouveaux résidants, souvent actifs dans la métropole rennaise, à la recherche de surfaces habitables plus vastes et accessibles.



31 km
Du centre de rennes

66 km²
Superficie

7 300
habitants

C
Zonage ABC



RE 2020

> **À deux pas du centre-bourg et de ses commerces**

Résidence de 89 logements

1 Bâtiment

Du T2 au T4
à partir de **146 000 €**
Pour un prix moyen de **3 776 €/m²**

Livraison prévue au
3ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

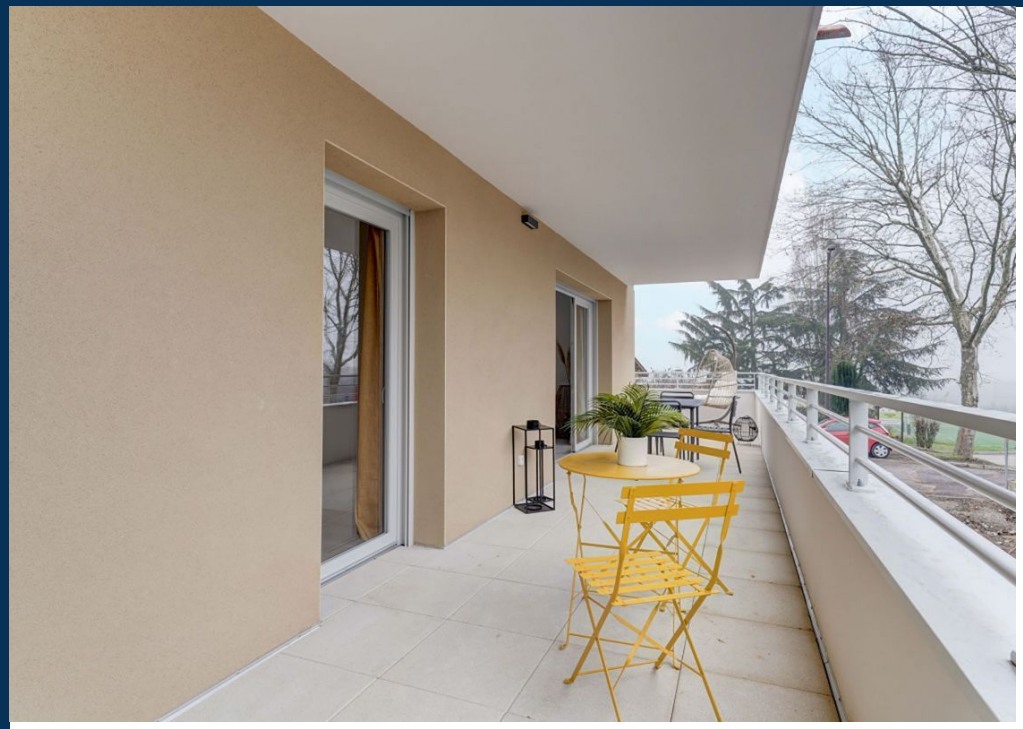
Obtenir plus d'information sur ce programme

Architecture contemporaine et confort au quotidien

Implantée sur un seul bâtiment harmonisé avec le tissu urbain, cette résidence neuve à Bain-de-Bretagne propose **89 logements neufs, du 2 au 4 pièces**, destinés aussi bien aux familles qu'aux primo-accédants. Les surfaces s'étendent d'environ 38 à 81 m², offrant des configurations adaptées : des 2 pièces compacts, des 3 pièces fonctionnels et des 4 pièces plus généreux. Tous les appartements disposent d'un **prolongement extérieur privé selon la typologie** : balcon, loggia, terrasse ou jardin pour certains lots. Les stationnements sont disponibles en sous-sol et en surface, complétés par des celliers et un local vélos sécurisé afin de faciliter le rangement et les déplacements doux. La conception met l'accent sur **la performance énergétique (respect de la RE2020) et des finitions soignées** : parquets ou revêtements stratifiés dans les pièces de vie et chambres, faïence au droit des zones humides, meuble vasque, porte palière équipée d'une serrure 3 points, volets roulants électriques et vidéophone. Les abords végétalisés et la placette intérieure créent un cadre apaisant et convivial pour les habitants.

Un emplacement pratique au cœur de la vie locale

La résidence se situe **à deux pas des commerces de centre-ville** : CocciMarket à 2 minutes, boulangerie à 3 minutes et un Intermarché à une quinzaine de minutes à pied. Les services médicaux (médecins, cabinets dentaires) sont accessibles en quelques minutes à pied, de même que plusieurs pharmacies situées à proximité. Les familles bénéficieront d'un **accès fluide aux établissements scolaires** : écoles maternelles et élémentaires, collège et lycée se trouvent à ...





Autour de la résidence

- Arrêt de bus (ligne 5) à quelques minutes à pied, avec desserte vers Rennes et Le Grand Fougeray
- Accès routier aux grands axes (N137, D777) pour rejoindre rapidement Rennes (environ 20 minutes) et Nantes (moins d’une heure)
- Gares TGV accessibles en une quinzaine de minutes en voiture
- Aéroport régional accessible en voiture

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Chauffage électrique
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau 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