



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Montgermont

Référence #7978



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 Tabor, « 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.

Vivre ou Investir à Montgermont

Avec une superficie de 4,67 km² et peuplée de **3 425 habitants (en 2020)**, Montgermont est l'une des plus petites communes d'**Ille-et-Vilaine**. Elle fait partie de Rennes Métropole et son bourg est situé à seulement 5 km du centre de la capitale bretonne. Ses communes voisines sont La-Chapelle-des-Fougeretz, Pacé et Saint-Gregoire. Elle est réputée pour ses **richesses naturelles et paysagères** comme le **ruisseau du Grand Marais d'Olivet** et les **prairies d'Olivet** (labellisées ENS ou Espaces Naturels Sensibles).

Montgermont n'est pas forcément la ville à laquelle on pense en premier lorsqu'il s'agit d'investissement immobilier. Pourtant, Montgermont a été investie par les professionnels de l'immobilier neuf à Rennes pour construire des programmes immobiliers. Elle est dotée de plusieurs atouts qui en font une place de choix pour réaliser un achat locatif.

Le tissu économique de Montgermont lui vaut la présence de plusieurs entreprises de différentes tailles comme Copy Concept, Microfirst ou encore Ouest Maintenance Service. La commune présente un faible taux de chômage (6 % de la population active) et le revenu médian annuel des familles montgermontaises s'élève à 35 793 € (soit 2 982 €/mois, en moyenne). Les écoles maternelle et élémentaire publiques Gérard Philippe, l'école primaire Notre-Dame et l'école privée Sainte-Philomène font partie des établissements scolaires de la ville. Pour les collégiens et les lycées, des établissements réputés se trouvent à quelques minutes de la ville.

La commune a accueilli 294 nouveaux arrivants cette année. La majorité de ces nouveaux ménages viennent de Rennes et ont choisi d'acheter leur logement, plutôt que d'opter pour une location.



5 km

Du centre de
rennes



5 km²

Superficie



3 100

habitants



B1

Zonage ABC



“ À seulement 4 minutes à pied des commerces du centre-ville.

🏠 Résidence de 14 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T4 au T5
à partir de **395 500 €**
Pour un prix moyen de **4 564 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
2ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

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

De charmantes maisons avec espaces extérieurs privés

Ce programme neuf à Montgermont se déploie en un unique ensemble résidentiel composé de **14 maisons individuelles**, implantées en bordure du Parc de la Métrie. La distribution comprend **7 logements T4 (3 chambres), 5 logements T5 (4 chambres) et 2 grandes maisons T6 (5 chambres)**. Les surfaces vont de 84,46 à 120,39 m², avec des prix situés entre 395 500 € et 499 500 €. Chaque maison dispose d'un jardin engazonné avec terrasse en bois et clôture, ainsi que d'emplacements de stationnement pensés pour la praticité : garage privatif et places extérieures, ainsi qu'un portail motorisé pour faciliter les allées et venues. Les logements sont agencés pour **favoriser la lumière naturelle et des volumes adaptés à la vie familiale**. Le projet répond aux exigences actuelles en matière de performance énergétique : label RE2020, pompe à chaleur et isolation renforcée afin de diminuer les consommations. Les prestations intérieures combinent confort et esthétique : carrelage 45x45 cm au rez-de-chaussée, parquet stratifié à l'étage et dans les chambres, faïence toute hauteur dans les pièces d'eau, salles de bains et salles d'eau équipées, WC suspendus, sèche-serviettes, volets roulants électriques, prises extérieures, thermostat d'ambiance et serrure de sûreté.

Un emplacement pratique au cœur d'un village vivant

Implanté à Montgermont, à la lisière de Rennes, le projet profite d'un **environnement villageois soigné et verdoyant** tout en restant connecté à la métropole rennaise. Montgermont séduit par son cadre de vie calme, ses équipements de proximité et son lien direct avec Rennes via la route du Meuble. Le centre-bourg, la ...



Autour de la résidence

- Arrêt de bus (centre-bourg) : environ 5 minutes à pied
- Centre de Montgermont (mairie, commerces) à proximité immédiate
- Parc de la Métrie en bordure du projet
- Route du Meuble — liaison directe vers Rennes
- Gare de Rennes : environ 20 minutes en voiture (selon trafic)
- Aéroport de Rennes : environ 20 minutes en voiture
- Zone d'activité Décoparc et aire de covoiturage à proximité pour rejoindre le bassin d'emploi

Les + du programme



Résidence

- Label RE2020



Energie et confort

- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois



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