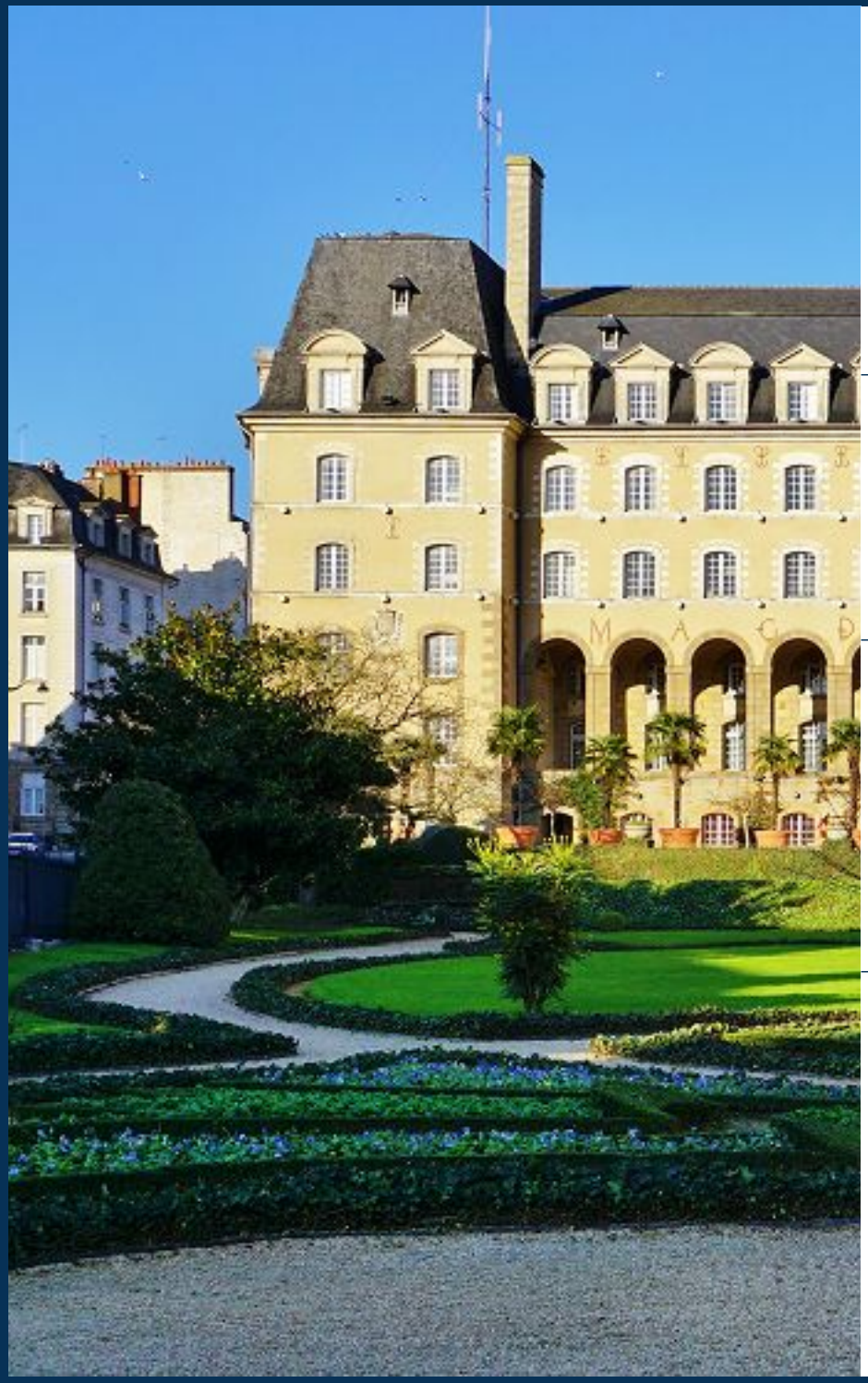
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

# Programme neuf à Rennes : Sud-Gare

Référence #7979



**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 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 Binquenais et Villeneuve) et affiche une superficie de 2 603 km². 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 Binquenais**, 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 km²**
Superficie

**207 200**
habitants

**A**
Zonage ABC

# Au pied du métro Clémenceau

Résidence de 57 logements

5 Bâtiments

Du T1 au T2
à partir de **134 000 €**
Pour un prix moyen de **7 648 €/m²**

Livraison prévue au
**3ème trimestre 2028**

## La résidence & son environnement

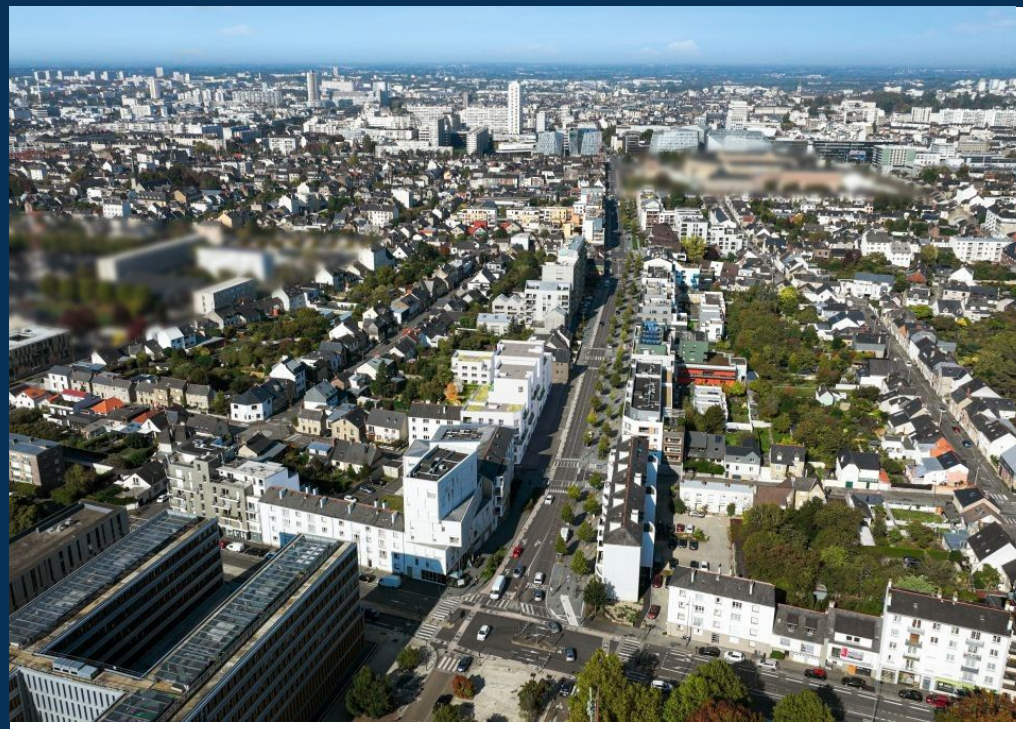
Obtenir plus d'information sur ce programme

### Une résidence étudiante aux petits oignons

Cette résidence neuve à Sud-Gare se compose de cinq volumes réunissant **57 appartements étudiants, du studio au T2**, conçus pour optimiser la fonctionnalité et la luminosité. Les plans privilégient **des agencements compacts et efficaces** afin de tirer le meilleur parti de chaque mètre carré, adaptés aux usages d'études et de vie quotidienne. Les logements sont livrés avec **des aménagements soignés** : placards équipés, volets roulants électriques et une kitchenette ou cuisine aménagée selon le pack choisi. La sécurité est renforcée par des accès contrôlés (visiophone, interphone Vigik) et un portail télécommandé pour le stationnement ; un local vélo sécurisé favorise les déplacements doux. Les appartements bénéficient d'équipements contemporains (cuisine équipée, meuble de salle d'eau, paroi de douche, sèche-serviettes) et d'un pack mobilier optionnel pour une mise en location facilitée. L'ensemble est construit en conformité avec la réglementation RT2012, visant la performance énergétique, et livré avec des serrures 3 points et des finitions soignées.

### Un emplacement stratégique, proche des services et de la vie culturelle

Le programme prend place rue de l'Alma, dans **un secteur animé et bien desservi de Rennes**. Au pie de la résidence se trouve la station de métro Clémenceau (ligne A), et à moins de cinq minutes la station Jacques-Cartier. La gare TGV est accessible en une station de métro, permettant des liaisons rapides vers Paris à 1 h 25 en LGV. La rocade sud et les grands axes sont à environ 5 minutes en voiture, facilitant les déplacements régionaux, notamment vers Nantes. Le quartier offre **une large palette de ...**



## Autour de la résidence

- Station de métro Clemenceau : au pied de la résidence
- Station de métro Jacques-Cartier : 3 minutes à pied
- Gare de Rennes (TGV) : 1 station de métro / environ 10 minutes à pied
- Lignes de bus au pied de la résidence (parmi elles : 12, 13, 32, C3, N2)
- Rocade Sud : accès en ~5 minutes en voiture
- Local vélo sécurisé sur site et stationnement contrôlé

## Les + du programme

### Résidence

- Ascenseur
- RT2012

### Extérieurs

- Jardin commun paysager

### Energie et confort

- Chauffage collectif
- Volets roulants électriques

# 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**