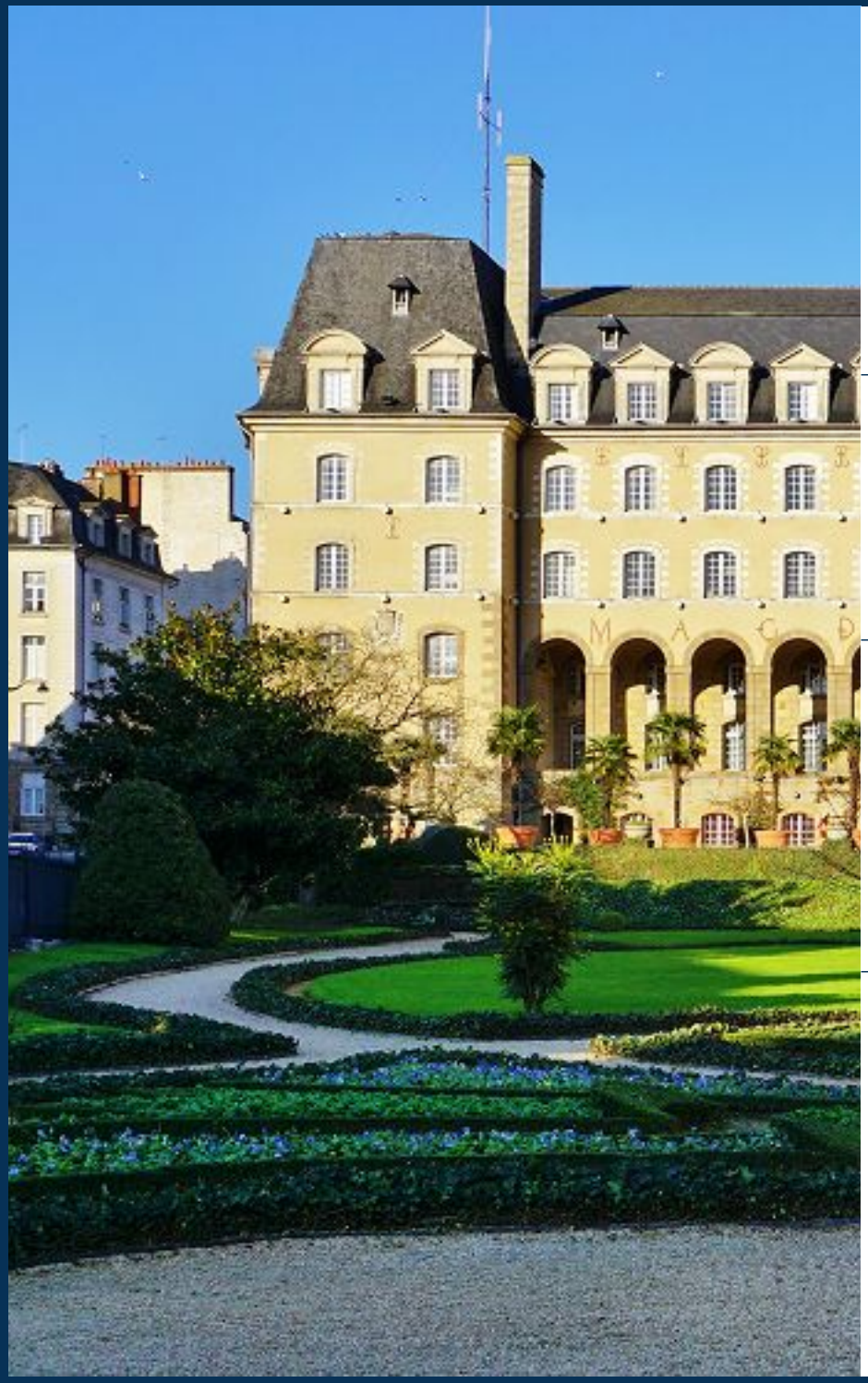
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



# Programme neuf à Rennes : Thabor – Saint-Hélier - Alphonse Guérin

Référence #7987



**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 : Thabor – Saint-Hélier - Alphonse Guérin

Situé à l’est de l’hypercentre, le quartier Thabor Saint-Hélier Alphonse Guérin est un quartier à dominante résidentielle, dominé par le Parc du Thabor, l'un des plus beaux jardins publics de France.

De plus, le quartier se réparti en trois ensembles urbains distincts, qui sont séparés par la Vilaine.

Très prisé, le secteur a été depuis plusieurs années investi par les promoteurs de l' immobilier neuf à Rennes . C'est également un quartier idéal pour réaliser un investissement locatif .

Le quartier est notamment connu pour abriter plusieurs établissements d'enseignement supérieur, notamment l'École des Sciences Politiques et la Faculté de Droit. À l'est du quartier se trouve le campus Beaulieu de l'Université de Rennes. Ces éléments font du quartier du Thabor un secteur fortement fréquenté par les étudiants.

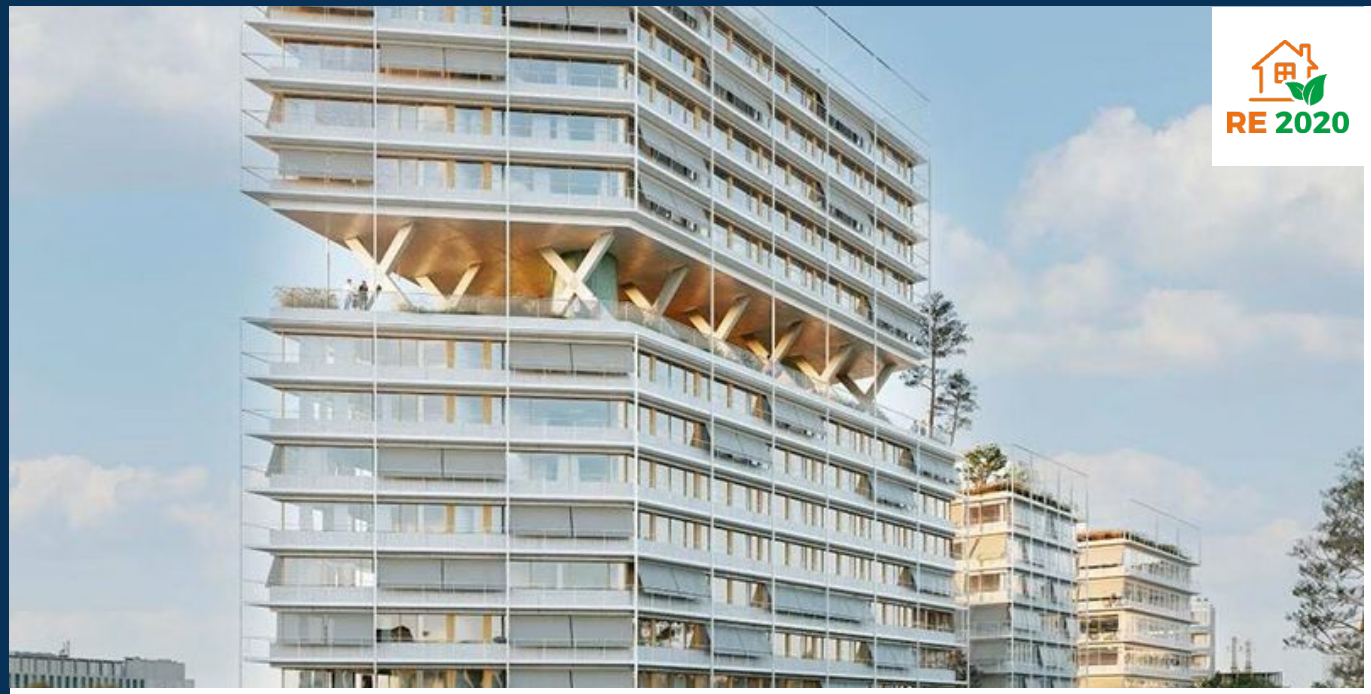


**Quartier**
rennais

**50** km²
Superficie

**207 200**
habitants

**A**
Zonage ABC



RE 2020

## “ À 7 minutes à pied de la gare et du métro

- Résidence de 152 logements
- 3 Bâtiments
- Logements 1 pièce
  à partir de **124 680 €**
  Pour un prix moyen de **6 685 €/m²**
- Livraison prévue au
  **3ème trimestre 2027**

# La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

### Le plein de services et d'équipements pour les étudiants

Ce programme neuf à Thabor – Saint-Hélier - Alphonse Guérin se déploie en trois volumes contemporains pour offrir **152 studios neufs compacts de 18,60 m² à 30,80 m² pour les étudiants**. La démarche architecturale vise **une conception fonctionnelle favorisant la lumière naturelle**, des agencements pensés pour le quotidien et des finitions soignées, avec des matériaux choisis pour leur durabilité et leur facilité d’entretien. Chaque logement est **livré clé en main** avec kitchenette équipée, rangements intégrés et salle d’eau aménagée. Les sols sont en vinyle technique, la faïence habille les pièces d’eau sur toute la hauteur et les placards sont pré-équipés. Les menuiseries et volets roulants électriques, associés à une serrure de sûreté et un visiophone, garantissent confort et sécurité pour les occupants. Le programme intègre des choix techniques responsables : conformité au label RE2020, **installation de panneaux photovoltaïques et raccordement au réseau de chauffage urbain de Rennes**, ainsi qu’un toit végétalisé favorisant la biodiversité urbaine. Des espaces extérieurs paysagers complètent l’ensemble. Niveau équipements et services, une salle de fitness sur place participe à la qualité de vie, ainsi que des espaces communs type bibliothèque, salles de coworking, salles informatiques ou encore ateliers. Le programme mise sur une exploitation simplifiée et une attractivité locative renforcée par ses équipements partagés et sa proximité des services.

### Vivre au cœur d’un secteur dynamique et accessible

Implantée rue Lucien Decombe, la résidence se trouve au cœur d’un **quartier vivant et proche du centre-ville ...**





## Autour de la résidence

- Gare de Rennes : 8 minutes à pied
- Station de métro (lignes A et B accessibles depuis le centre) : correspondances proches
- Réseau de bus STAR : desserte locale complète

## Les + du programme

### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020
- Salle de sport

### Extérieurs

- Espaces verts paysagers

### Energie et confort

- Chauffage collectif
- Panneaux solaires
- 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**