



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Rennes : Maurepas - Patton - Bellangerais

Référence #8034



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 : Maurepas - Patton - Bellangerais

Se trouvant au sud de Rennes, Maurepas - Patton - Bellangerais présente une superficie de 6 516 km² et compte près de **19 000 habitants**, répartis dans cinq sous-quartiers : Maurepas, Motte-Brûlon, Bellangerais, Gayeulles et Saint-Laurent. Le **canal Saint-Martin** marque la limite ouest du quartier. Au sud, il est délimité par la rue de Fougères. Cesson-Sévigné, Jeanne d'Arc - Longs-Champs - Atalante Beaulieu, Thabor - Saint-Hélier - Alphonse Guérin et Nord Saint-Martin sont ses communes et quartiers voisins.

C'est un quartier qui offre de belles opportunités en matière d'investissement locatif à Rennes dans l'immobilier neuf à Rennes, avec une offre pléthorique d'espaces naturels, culturels et de commerces.

Le quartier abrite un bon nombre d'espaces verts comme le parc de Sibiu (sur l'avenue des Monts d'Arrée), les jardins familiaux des Gayeulles (sur la rue Pierre Nougaro) ou encore le **parc des Gayeulles** (sur la rue du Professeur Maurice Audin) qui est le plus grand parc de la ville de Rennes et qui représente un véritable espace de loisirs pour les familles.

Maurepas - Patton - Bellangerais dénombre **plusieurs centres commerciaux** : Le Gast, Gros-Chêne, le centre commercial de la Héronnière... Ces établissements, en plus des différents **équipements publics** (Polyclinique Saint-Laurent, CHU de Rennes La Tauvrais, l'hôpital de jour Le Gast...), jouent un rôle important dans le développement économique du secteur. Le revenu médian annuel des ménages du quartier est de 22 900 € (en moyenne). De nombreux **établissements dédiés à l'enseignement** y sont également installés : les groupes scolaires Les Gantelles, Jules Ferry, Trégain et Jules Isaac, le collège public Clotilde Vautier, le lycée De La Salle...



Quartier
rennais



50 km²
Superficie



207 200
habitants



A
Zonage ABC



“ À 8 minutes à pied du parc d'Armorique et à proximité du canal Saint-Martin

🏠 Résidence de 185 logements

🏠 7 Bâtiments

🏠 Du T2 au T4
à partir de **189 000 €**
Pour un prix moyen de **5 102 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
4^{ème} trimestre 2028

La résidence & son environnement

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

Luminosité et espaces de vie à l'honneur

Organisé autour d'un cœur d'îlot paysager, le projet comprend sept bâtiments totalisant **185 logements du 2 au 4 pièces**, avec des surfaces comprises entre environ 38 m² et 82 m². Les offres ciblent aussi bien les primo-accédants que les familles : T2 de 189 000 € à 238 000 €, T3 de 270 000 € à 340 000 €, et T4 autour de 395 000 € à 399 000 €. Chaque immeuble est desservi par un ascenseur et des accès sécurisés pour faciliter le quotidien. Les logements ont été pensés pour s'ouvrir largement sur l'extérieur : balcons ou terrasses selon les lots, et **des orientations étudiées pour maximiser l'ensoleillement**. Le stationnement est organisé en sous-sol avec accès motorisé et places privatives ; un local à vélos équipé encourage les mobilités douces. Les prestations intérieures combinent **confort et durabilité** : revêtements stratifiés au choix dans les pièces de vie et chambres, carrelage dans les pièces d'eau, volets roulants électriques, salles de bain aménagées, cellier dans certains logements. Le chauffage est collectif par biomasse, contribuant à une consommation maîtrisée dans une résidence répondant aux exigences RE2020. La sécurité et la sérénité sont renforcées par des dispositifs de contrôle d'accès (visiophone), une porte palière renforcée avec serrure 3 points, et un portail motorisé pour les parkings.

Un emplacement pratique entre nature et services

Cette résidence neuve à Maurepas - Patton - Bellangerais s'insère entre le canal Saint-Martin et la coulée verte de Patton. Le lieu offre **un quotidien apaisé grâce aux berges du canal** et aux nombreux espaces verts à proximité, tels que le parc d'Armorique (accessible ...



Autour de la résidence

- Métro ligne B station Gros Chêne, 16 min à pied (5min à vélo).
- Gare SNCF de Rennes : environ 20 minutes en transports en commun.
- Bus : lignes locales (dont C3 et arrêts Bellangerais) à quelques minutes à pied, offrant des correspondances rapides.
- Aéroport Rennes Bretagne : environ 25 minutes en voiture.

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Terrasse



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**





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