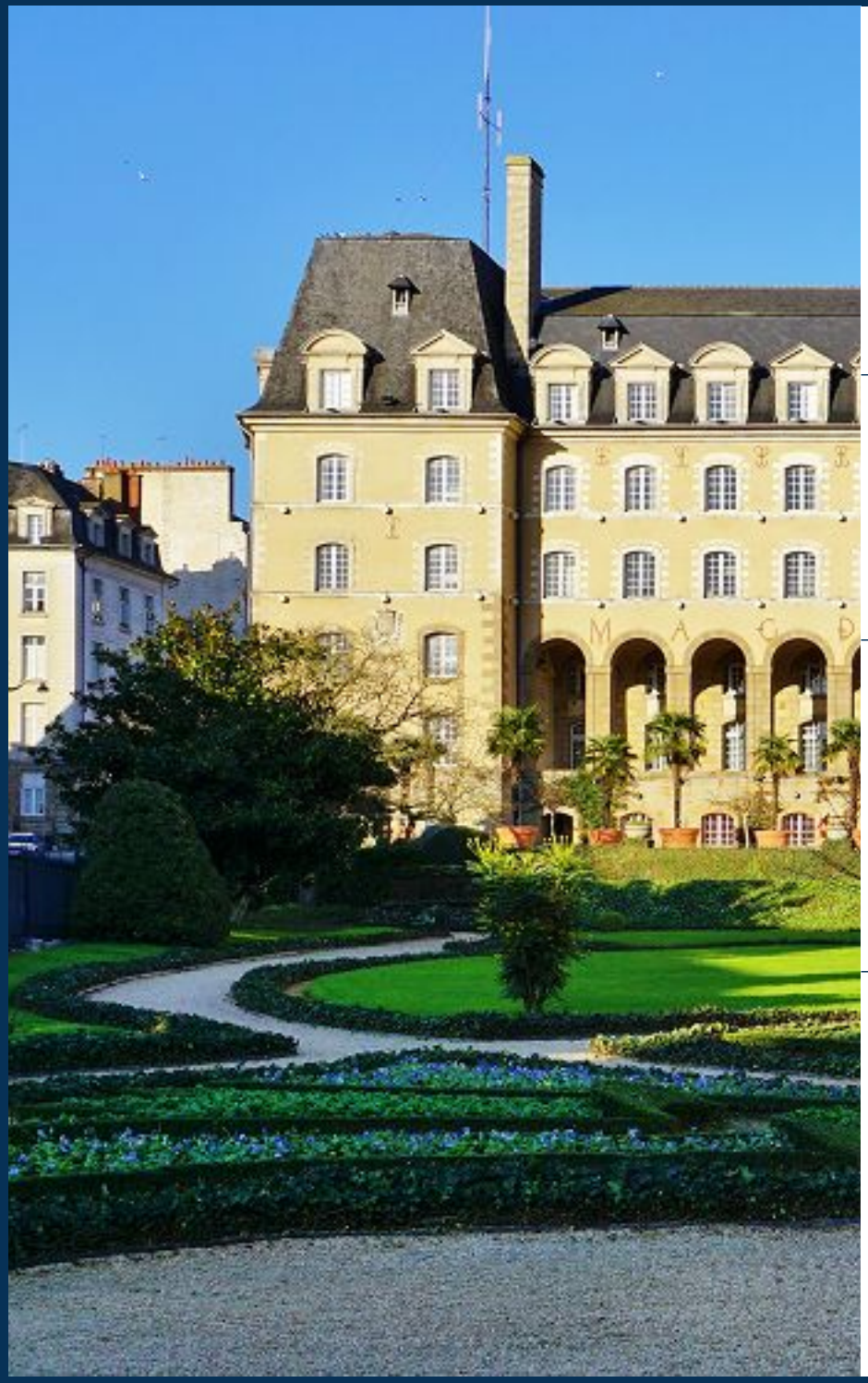
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Référence #8054



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 Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Noyal-Châtillon-sur-Seiche est une commune d'**Ille et Vilaine**, idéalement située au sud de Rennes. Elle est limitrophe du centre de la capitale bretonne, de Vern-sur-Seiche et de la ville de Chartres-de-Bretagne . La **Seiche** délimite sa frontière avec Saint-Erblon .

Noyal-Châtillon-sur-Seiche compte **6 919 habitants** selon le dernier recensement INSEE de 2016. Sa population ne cesse de croître (+ 1,3 % entre 2011 et 2016) et rajeunit fortement. La croissance positive de la population castelnaudaise est dû notamment au dynamisme de la ville et à sa **proximité avec Rennes**. De nombreux acquéreurs immobiliers se pressent dans ces villes proches de la capitale, car elles sont stimulées par Rennes et présentent un prix de l'immobilier plus accessible. On observe le même type de configuration à Vern-sur-Seiche, la ville voisine.

Investie par les promoteurs de l' immobilier neuf à Rennes , la commune compte de nombreux programmes immobiliers neufs et quelques projets, déjà en cours, devraient voir le jour dans les années à venir. De quoi satisfaire les acheteurs en résidence principale, et ceux qui souhaitent réaliser un investissement locatif. Le prix moyen de l'immobilier à Noyal-Châtillon-sur-Seiche avoisine **2 260 €/m²** pour une maison et 2 211 €/m² pour un appartement. Le prix moyen d'une maison à Rennes est de 4 392 €/m², pour la comparaison. Le parc immobilier de la ville est constitué de logements relativement récents dont la construction est postérieure aux années 1990.

Les familles et les habitants sont ravis de profiter des nombreuses infrastructures de la ville (médiathèque la Source, complexe sportif de la Seiche Raymond Perrin, complexe sportif Les deux rives, marché du bourg, etc.), et des nombreux espaces verts propices à la détente (**Parc de la Seiche**). Les structures scolaires accueillent les enfants de la crèche au primaire (Pôle enfance la Marelle, école publique Le chat perché, Parcs de loisir, espace jeunes Azimut). Les collèges et lycées sont à proximité.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, est bien desservie par les transports en commun, et profite du réseau rennais **STAR** qui rejoint le centre-ville de Rennes et les villes aux alentours. La gare ferroviaire de la ville voisine, Vern-sur-Seiche, est desservie par le TER de Bretagne. La commune possède de nombreuses entreprises (Bretagne Ateliers, Biodis, Celtique carrelage, etc.) ...



6 km
Du centre de rennes

26 km²
Superficie

6 300
habitants

B1
Zonage ABC



RE 2020

> **À quelques minutes à pied du centre bourg et des commerces**

- Résidence de 91 logements
- 3 Bâtiments
- Du T2 au T4
  à partir de **158 000 €**
  Pour un prix moyen de **3 970 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Une conception durable dans un écrin de nature

Ce programme neuf à Noyal-Châtillon-sur-Seiche se compose de trois volumes harmonieux offrant au total **91 logements, du deux-pièces au quatre-pièces**. Les appartements, conçus pour maximiser l'éclairement naturel et ouvrir sur des perspectives dégagées, présentent des surfaces allant d'environ 39 m² pour les T2 à plus de 90 m² pour les T4, avec des configurations adaptées tant aux primo-accédants qu'aux familles. Tous les logements disposent d'un **espace extérieur privatif** (balcon, loggia ou terrasse) dont certains, généreux, pouvant atteindre 70 m². Pour le stationnement, chaque lot dispose d'une place, majoritairement en sous-sol, complétée par des emplacements aériens et des cellules de rangement pour les grands logements. Un local vélos sécurisé, des bornes de recharge pour VAE et un portail télécommandé viennent parfaire les services. Un îlot central de verdure apportera l'apaisement aux résidents. Le parti pris technique s'appuie sur la réglementation RE2020 et sur **des solutions visant la sobriété énergétique** : chauffage collectif hybride (géothermie/gaz), pompe à chaleur, régulation individuelle par thermostat d'ambiance et équipements économes. Les finitions intérieures sont pensées pour la durabilité et le confort : revêtement stratifié dans les pièces de vie et chambres (T3/T4) et sol vinyle pour les T2, faïence pleine hauteur dans les salles d'eau, meubles vasques soignés, sèche-serviette, volets roulants électriques et une domotique basique (visiophone, thermostat). La résidence propose **des prestations sécurisantes et pratiques** : ascenseurs, portes palières avec serrure 3 points, badge Vigik pour ...





Autour de la résidence

- Arrêts de bus locaux (lignes 161, 61, 91, 212 — arrêts Centre ou Potiers) à 3–5 minutes à pied
- Accès rapide à la rocade sud (environ 6 minutes en voiture) et aux grands axes (axe Rennes > Nantes à 3 minutes)
- Gare de Rennes accessible en 20–25 minutes en voiture
- Aéroport Rennes–Bretagne à environ 10–30 minutes selon le point de départ et le trafic, offrant plus de 90 destinations
- Liaisons grandes vitesses : Paris à environ 1h25 depuis Rennes; accès facile aux côtes (Saint-Malo, Dinard) en moins d’une heure
- Nombreuses pistes cyclables et stationnements vélos sécurisés sur site pour des déplacements doux

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique 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