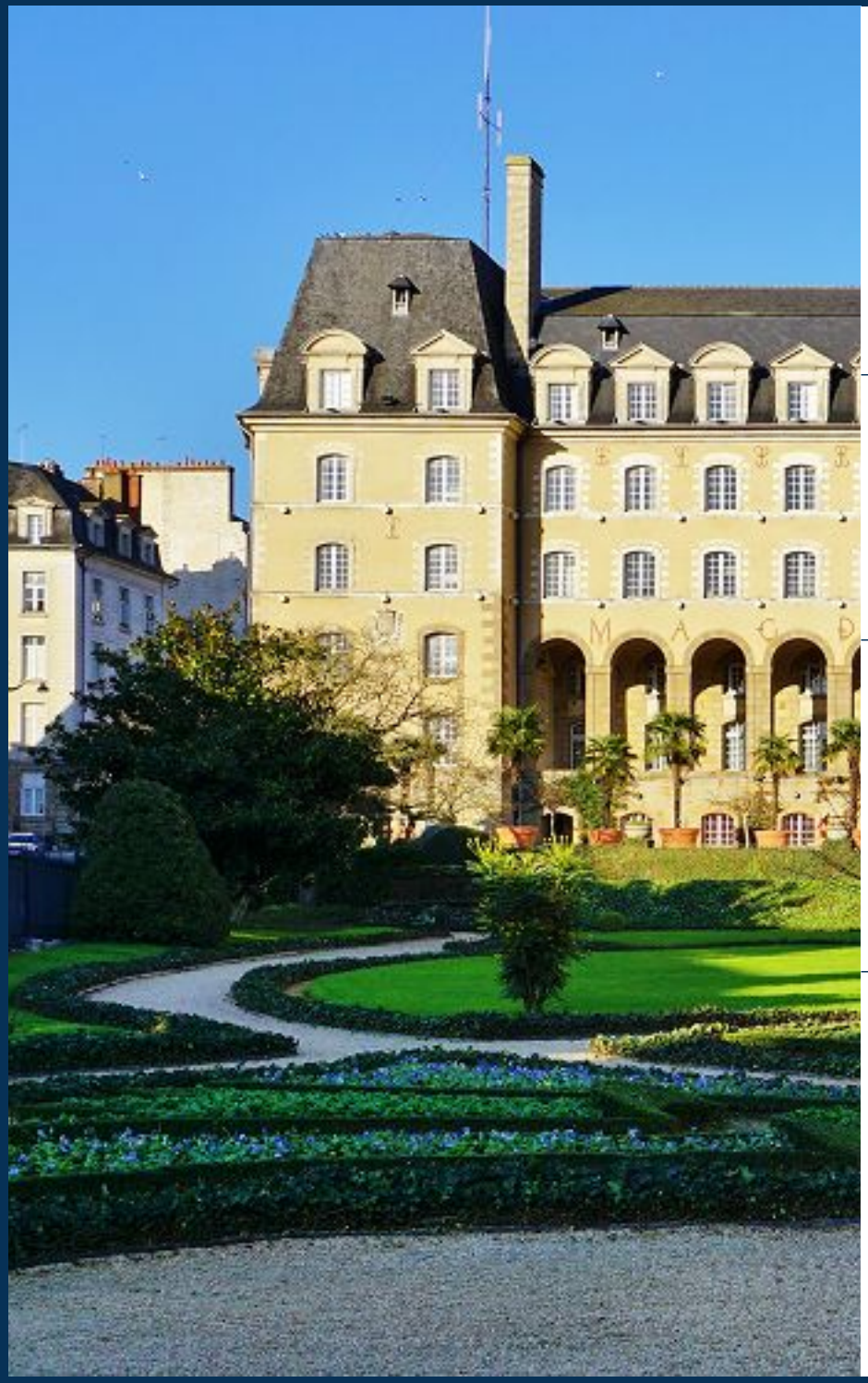
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

Programme neuf à Rennes : Sud-Gare

Référence #8080



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 de la station de métro Clémenceau

- Résidence de 34 logements
- 2 Bâtiments
- Du T2 au T5
  à partir de **236 000 €**
  Pour un prix moyen de **5 771 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

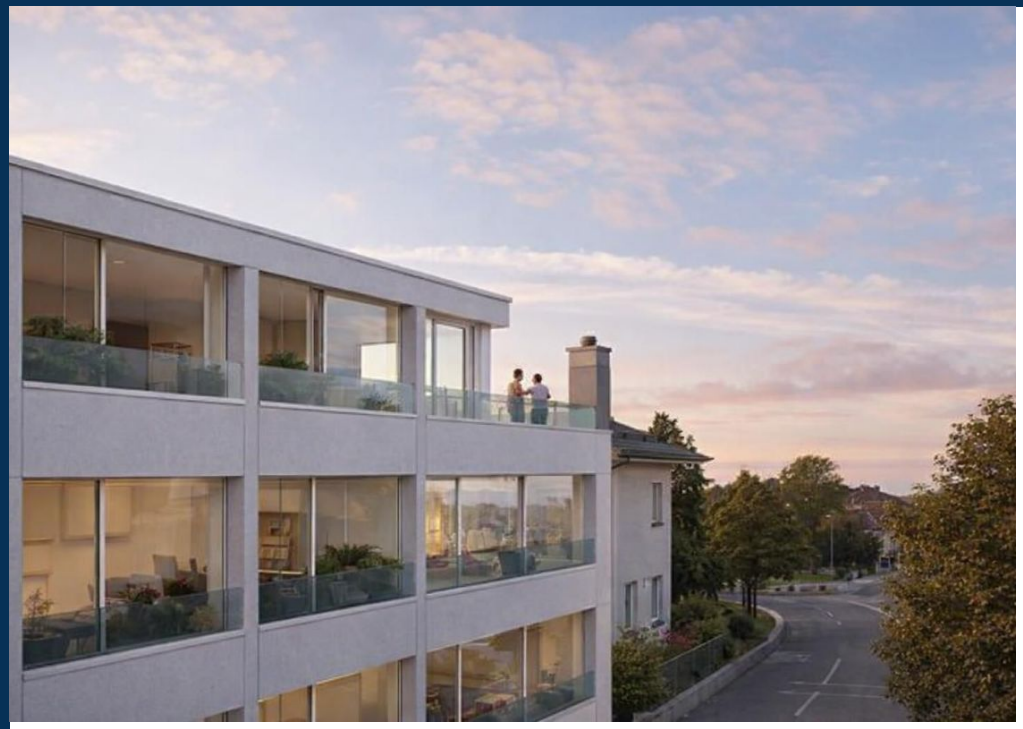
Obtenir plus d'information sur ce programme

Une architecture soignée et des logements bien pensés

La résidence se compose de deux bâtiments aux ambiances complémentaires, pour un total de **34 appartements du 2 au 5 pièces**. Le bâtiment C, élevé sur cinq niveaux le long du boulevard Clémenceau, accueille des logements prolongés par des balcons ou des jardins d'hiver, tandis que le bâtiment D, plus intimiste, se développe sur trois étages avec des extérieurs variés : balcons, terrasses ou jardins. Tous les appartements disposent d'un espace extérieur privatif, un vrai plus pour **profiter de la lumière et de l'air libre au quotidien**. Les surfaces proposées s'adaptent à différents profils d'acquéreurs, avec des T2 d'environ 40 à 50 m², des T3 de 60 à 65 m², des T4 de 85 à 93 m² et des T5 de 88 à 100 m². La conception des logements a été pensée pour **favoriser le confort intérieur** : plans fonctionnels, belles ouvertures, séjours lumineux et prestations actuelles. La résidence intègre également une attention particulière à son environnement paysager, avec un cœur d'îlot végétalisé qui apporte **une respiration bienvenue au sein du tissu urbain**.

Un cadre urbain pratique et bien desservi

Au quotidien, **l'adresse permet de faire de nombreuses choses à pied**. Le Carrefour City est à une minute seulement, tandis que le Super U et Drive se rejoint en une dizaine de minutes. Les familles et les actifs apprécieront aussi la proximité de plusieurs établissements scolaires et d'enseignement supérieur, parmi lesquels l'ISCOM Rennes, le collège Sainte-Joséphine-Bakhita et le groupe scolaire Jacques Prévert. Le quartier bénéficie aussi d'**une vie de proximité agréable**, avec des lieux emblématiques comme l'église Sainte-Thérèse, ...



Autour de la résidence

- Station de métro Clémenceau, au pied de la résidence
- Gare SNCF accessible en 5 minutes en métro
- Métro Henri Fréville à 11 minutes à pied
- Arrêts de bus sur le boulevard Georges Clémenceau à 1 minute à pied
- Accès rapide à la voie express et à la rocade sud

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- RT2012

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- 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