



**UNE ADRESSE PLEIN CENTRE,
QUARTIER GARE / EURORENNES**

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

CHOISIR RENNES, MÉTROPOLE CAPITALE



LÀ, OÙ IL FAUT INVESTIR

Rennes est le cœur battant de la Bretagne. Chaque année la métropole accueille de nouvelles entreprises qui s'implantent, des cadres et leurs familles attirés par un marché de l'emploi dynamique et des étudiants à la recherche de l'excellence. La demande locative est forte et la ville est l'une des plus attractives en terme d'investissement immobilier.

+ 95 000 habitants sur Rennes Métropole à l'horizon 2040 (INSEE)



Place de Bretagne



Centre ville



Théâtre national de Bretagne



Marché des Lices

L'ESPRIT JEUNE

La ville est tournée vers l'avenir avec ses universités et ses laboratoires de recherche, ses start-up, ses pôles de compétitivité et ses réseaux d'entreprises.

ART DE VIVRE

Rennes est une ville d'art et d'histoire où il fait bon vivre. Son rayonnement culturel a franchi les frontières. La nature est partout avec les 868 ha d'espaces verts, les parcs et ses bords de Vilaine.

VILLE CONNECTÉE

Rennes est la capitale d'excellence dans de nombreux secteurs de pointe : numérique, cybersécurité, santé, environnement, biotechnologies, énergies nouvelles...

DYNAMIQUE GRAND OUEST

Portée par sa nouvelle gare et sa ligne LGV, son quartier d'affaires, ses nouveaux équipements comme le centre des congrès des Jacobins, la ville poursuit sereinement sa croissance.



69 000
ÉTUDIANTS

N°3

3^E MEILLEURE
VILLE FRANÇAISE ÉTUDIANTE*



2 LIGNES
DE MÉTRO



32 000
ENTREPRISES



1H25
DE PARIS



DES MÉTROPOLIS LES PLUS
ATTRACTIVES
DE FRANCE**

Sources : * classement L'étudiant 2020-21, ** baromètre attractivité Région job / cabinet Hays, *** Figaro immobilier / Explorimmo.neuf.

BIENVENUE À EURORENNES, AU CŒUR DU CENTRE VILLE, DANS LE QUARTIER D'AFFAIRES

PARLEMENT
DE BRETAGNE

PLACE DU COLOMBIER

PALAIS
SAINT-GEORGES

SALLES DE CONCERTS
LE LIBERTÉ

LYCÉE ET COLLÈGE
ÉMILE ZOLA

PLACE
CHARLES DE GAULLE

CINÉMA GAUMONT

CENTRE CULTUREL
LES CHAMPS LIBRES

MUSÉE
DE BRETAGNE

QUARTIER D'AFFAIRES
EURORENNES

GARE SNCF

QUARTIER D'AFFAIRES
EURORENNES

CINÉMA ARVOR



EN COURS DE
CONSTRUCTION

**EURO
RENNES**

Rennes :
au palmarès des villes
où la rentabilité
de l'investissement locatif
est la plus haute.
Le quartier EuroRennes
est le moteur
de cette dynamique

..... “ ”

PROFITEZ DES ATOUTS INCOMPARABLES D'EURORENNES POUR VOTRE PROJET IMMOBILIER



Gare de Rennes



Bd de Beaumont - EuroRennes

LA GARE TGV : À 400M ET FACILE D'ACCÈS

Principal pôle d'échanges multimodal de la ville (train, 2 lignes de métro, bus, car, voiture, cycles motorisés et vélos), la gare est stratégique.

AU CŒUR D'UN HUB ÉCONOMIQUE

Futur poumon économique de la cité, EuroRennes accueille autour de la gare les sièges sociaux de grandes entreprises, des programmes de bureaux et de commerces. Le projet recrée un lieu de vie et de culture au cœur d'un quartier riche de sa mixité.

- 170 entreprises
- 30 000 m² de commerces et services et loisirs

DANS UN CENTRE-VILLE ÉLARGI

Projet urbain ambitieux, EuroRennes étire le centre-ville vers le sud dans la continuité du centre historique et de l'esplanade Charles de Gaulle. Côté Est, c'est la reconquête des berges de Vilaine qui se réalise.

UN NOUVEAU PAYSAGE URBAIN

La métropole crée un nouveau paysage urbain, en s'appuyant sur une exigence forte : qualité de l'espace public, ambiances architecturales et urbaines, végétalisation des espaces, démarche durable.

- 125 000 m² de bureaux
- 9 500 m² d'équipements publics



TOUT À PORTÉE DE MAIN

- À deux pas du métro des lignes A et B Colombier-Charles de Gaulle.
- À 12 minutes du centre historique.
- Stations de vélo en libre service.
- Commerces, services de santé et écoles.

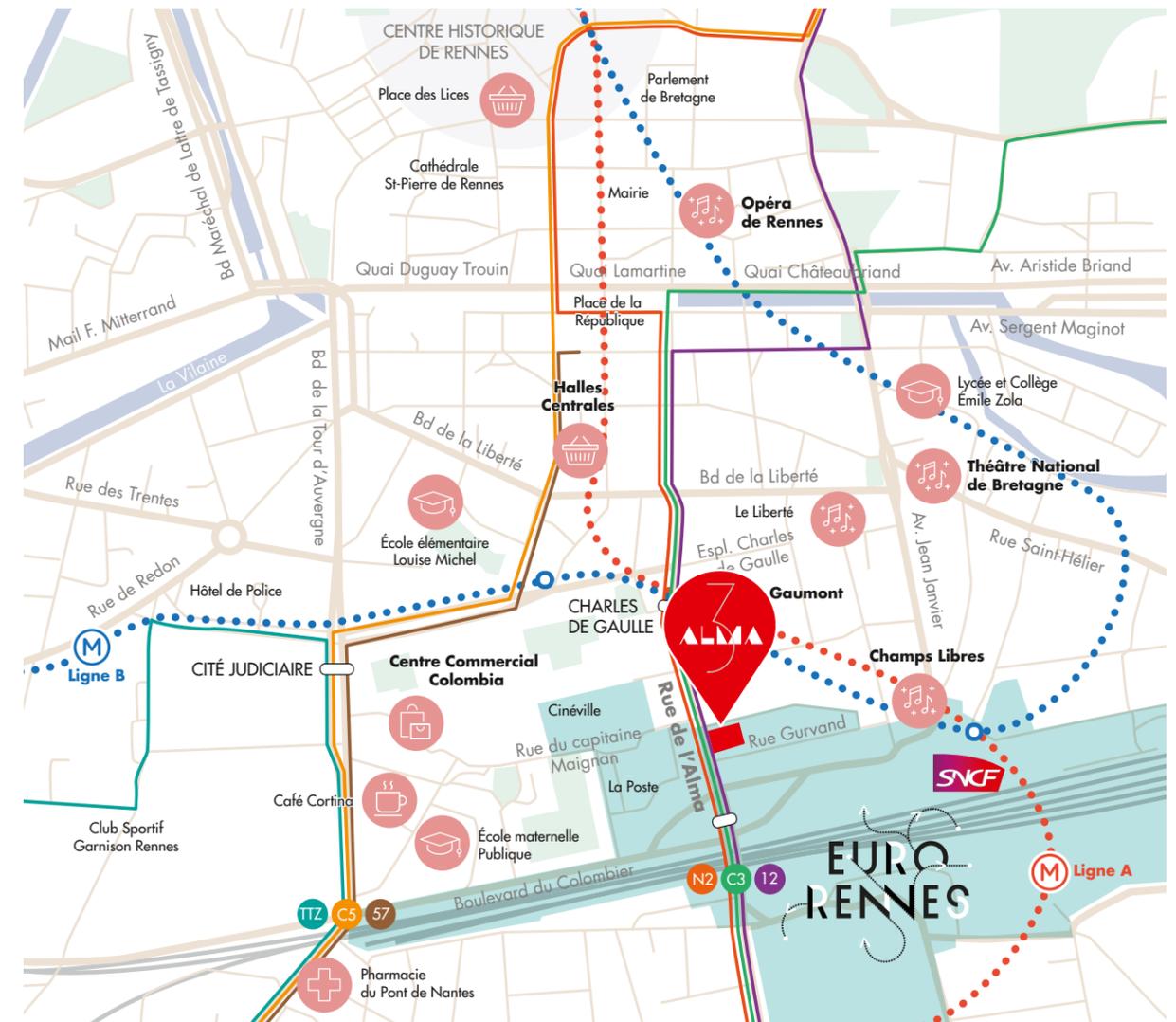
“ 3 rue de L'Alma L'adresse est centrale dans un quartier vivant et citadin ! ”



Place Charles de Gaulle



Les Champs Libres



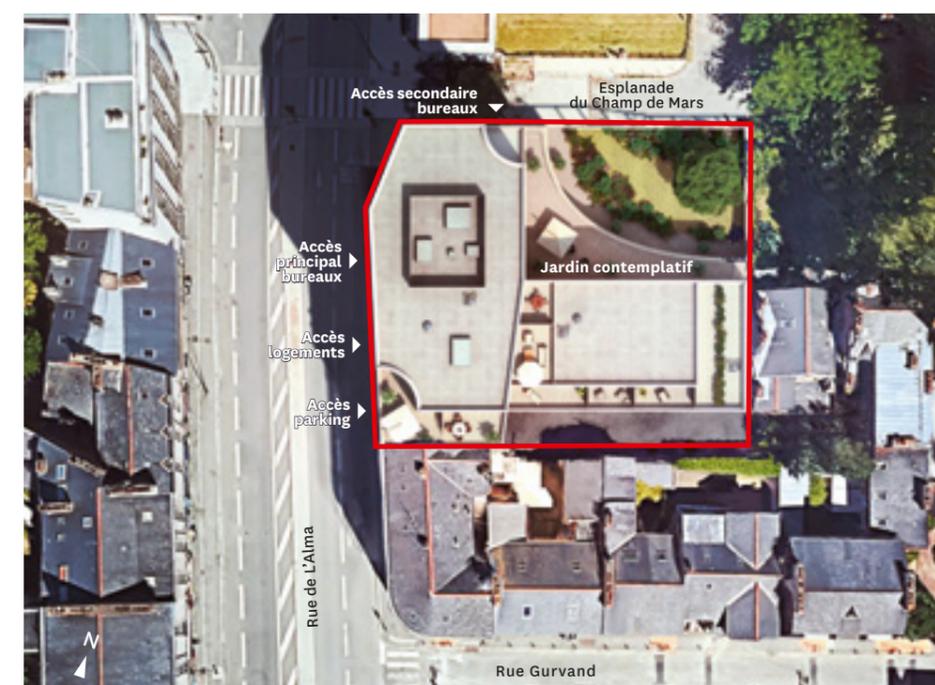


LA RÉSIDENCE URBAINE, IDÉALE POUR INVESTIR OU HABITER

48 APPARTEMENTS T1, T2 ET T3

3 Alma est une résidence composée de 48 appartements de type T1, T2 et T3 et d'un ensemble de bureaux tertiaires. Le socle, constitué de 2 niveaux de bureaux accueillera le siège de la société BATI-ARMOR.

Les accès aux bureaux et aux logements sont totalement distincts.
Un local vélo est à la disposition des résidents.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

« À l'angle de la rue de l'Alma et de l'esplanade du Champ de Mars, une nouvelle figure architecturale apparaît. Elle complète en douceur la composition urbaine environnante autour d'un grand jardin en cœur d'îlot.

La nouvelle construction se compose d'un registre bas, un socle en L autour du jardin qui accueille bureaux et activités. Sur la rue de l'Alma, le volume s'élanche tout en verticalité et cette émergence loge les appartements.

L'écriture de l'ensemble se veut sobre, unitaire mais en variations. »

Cabinet d'architecte DATA Architect / Paris

UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE ET DURABLE

DES FAÇADES TRAVAILLÉES ET PÉRENNES

Le socle de l'édifice est en béton poli teinté dans la masse avec granulats apparents.

De grands modules de verre viennent s'y encastrer dans des menuiseries de bois claires dotées de rideaux occultants. La partie supérieure logeant les habitations, est en béton sablé teinté dans la masse.

UN ÎLOT CENTRAL NATURE

L'intérieur de l'îlot abrite un jardin paysager offrant depuis tous les points de vue, une touche de verdure.

Une palette végétale multiple de plantes vivaces herbacées ainsi qu'un merisier à la belle qualité ornementale y seront plantés.

En rez-de-chaussée, le jardin contemplatif, tourné vers l'esplanade, dialogue avec l'espace public. Il offre une très belle respiration à travers sa clôture bois qui laisse entièrement passer la verdure.



LES APPARTEMENTS T1 ET T2 VALEURS SÛRES POUR INVESTIR



LES PRESTATIONS SONT ADAPTÉES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Nos T1 et T2 dans la résidence 3 ALMA sont pensés aussi bien pour la qualité de votre investissement que la qualité de vie de vos futurs locataires.



DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN

• POUR AMÉNAGER :

LES AVANTAGES DU PACK MEUBLÉ :

- > Une valorisation appréciable de votre bien immobilier
- > Un atout supplémentaire pour louer mieux et plus vite votre appartement
- > Un mobilier et une décoration tendance conçus par des stylistes
- > Un gain de temps dans votre projet
- > Livraison et installation incluses

• POUR LOUER



**NOTRE PARTENAIRE,
À VOTRE SERVICE POUR
LA GESTION DE VOTRE
FUTURE LOCATION**

- > Gestion locative efficace et transparente
- > Sécurisation de votre investissement
- > Tarifs préférentiels



> Nos appartements T1 et T2 spécial investisseurs sont équipés de kitchenette.

INVESTIR EN LMNP : RENTABILITÉ ET AVANTAGES FISCAUX

Un logement loué en meublé permet de bénéficier du dispositif « Location meublée non professionnelle ».

- > Meilleur rendement locatif
- > Fiscalité avantageuse grâce au régime fiscal réel Bic ou micro-Bic
- > Constitution d'un patrimoine immobilier
- > Revenu complémentaire pour la retraite



PROFITEZ DES DISPOSITIFS FISCAUX

LOI
PINEL*

POUR INVESTIR

- Bénéficiez d'une réduction d'impôts si vous louez votre logement.
- Bénéficiez d'une réduction d'impôt
- Louez à vos enfants ou parents sur une durée flexible : 6, 9 ou 12 ans
- Bénéficiez de taux de réduction d'impôt variant en fonction de la durée de l'investissement:
12% pour un engagement de 6 ans,
18% pour un engagement de 9 ans
et 21% pour un engagement de 12 ans.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Investir dans l'immobilier comporte des risques.

PRESTATIONS INTÉRIEURES

CONFORT, DESIGN ET ESPRIT JEUNE



CONFORT ET STANDING

PÉRENNITÉ DES FAÇADES :

- **Façades béton** poli et sablé
- **Garde-corps** vitré
- **Menuiseries en bois** sur les ouvertures et stores occultants

PRESTATIONS INTÉRIEURES CONFORTABLES :

- **Sol PVC imitation parquet** dans les séjours, chambres, pièces d'eau et dégagements
- **Faïence** Porcelanosa dans les pièces d'eau
- **Peinture blanche** murs et plafonds
- **Salle de bains** aménagée avec meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence toute hauteur au droit des douches
- **Douche** et robinetterie thermostatique
- WC suspendus
- Placards aménagés
- **Cuisine équipée** pour les T1 et T2



QUALITÉ DE VIE

- Architecture travaillée
- Parties communes et hall d'entrée soignés
- Résidence sécurisée par contrôle d'accès et vidéophone couleur
- Espace 2 roues
- Chaudière gaz collective
- Jardin contemplatif en cœur d'îlot



“ La qualité d'un bien au confort moderne contribue à la qualité de votre investissement locatif ”



RENSEIGNEMENTS

02 99 35 35 90

commercial@batiarmor.fr

ESPACE DE VENTE

Résidence Le Cipriani
1 rue de la Cochardière
35000 RENNES

75, rue de l'Alma
35000 RENNES cedex 7
Tél. 02 99 35 35 00
E-mail: contact@batiarmor.fr
RCS Rennes 503 365 397
batiarmor.fr

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR