



**LES**  
**DUNES**  
MOULIN DU COMTE • RENNES

---

UNE RÉSIDENCE RAYONNANTE

**BATI-ARMOR**

BÂTISSEURS D'AVENIR

# BIENVENUE À RENNES

La gare



L'opéra



L'Hôtel de ville



1h 25  
de paris en TGV



2 lignes de métro



67 000 étudiants



45 minutes de la mer



+ d'1 million d'entreprises  
numériques



+ 1000 ha d'espaces  
verts et de parcs

Capitale de la Bretagne, Rennes est une métropole européenne jeune et attractive. Ville verte, célébrée pour son dynamisme universitaire et culturel, il y fait bon vivre et travailler. Rennes est la locomotive économique régionale, portée par son excellence numérique et EuroRennes, son quartier d'affaires.

Chaque année, la cité accueille de nouvelles familles, des cadres, des étudiants, des entreprises et des investisseurs.



Avec son grand marché des Lices, son célèbre parc du Thabor ou son cœur de ville aux maisons à pans de bois et ses bords de canal, Rennes regorge de charme et de caractère.

## RENNES, REINE DES PALMARÈS

**2<sup>e</sup>** métropole  
la plus attractive de France  
(Hellowork 2022)

**2<sup>e</sup>** au classement  
des villes étudiantes  
(l'Étudiant)

**2<sup>e</sup>** ville en région  
où créer sa start-up  
(Le Figaro)

**1<sup>re</sup>** ville  
pour l'investissement  
dans le locatif  
(Seloger .com 2021)

**8<sup>e</sup>** ville  
d'Europe pour  
la qualité de vie  
(L'Express)

**84 RUE DE LORIENT**  
**5 ALLÉE JEAN-FRANÇOIS LE GONIDEC**

**UN EMPLACEMENT DE QUALITÉ,  
PROCHE DU CENTRE**

Bordant les quais de Vilaine et directement connectée à la rocade, la rue de Lorient est idéalement placée dans Rennes.



**Pour habiter ou investir  
dans un quartier d'avenir**



**UN QUARTIER RÉSIDENTIEL  
PROCHE DU CENTRE**

Le quartier finalise sa mutation et retrouve une nouvelle jeunesse. Il est aujourd'hui recherché par les familles, les étudiants et les jeunes actifs.

La présence d'espaces verts préserve son côté nature, à l'image du parc Géniaux.

**TOUTES LES COMMODITÉS  
À PROXIMITÉ**

Boulangerie, presse, pharmacie, banque, restauration, écoles, complexes sportifs, transports en commun.

**FACILITÉS D'ACCÈS**

- Rennes Centre : 5 min. à vélo
- Arrêt de bus à 150 m
- Accès direct à la rocade

**LES BORDS DE VILAINE**

Profitez de la nature en ville. En longeant les berges de Vilaine, vous rejoignez le centre. À vous, le mail François Mitterrand et le jardin de la Confluence de Rennes.

**PÔLE ÉTUDIANT MAJEUR**

Le quartier voisine le campus de Villejean, l'université Rennes 2 et de nombreuses formations supérieures : Institut Agro Rennes-Angers, École des hautes études en santé publique.



La couleur sable crée  
une ambiance ensoleillée  
et chaleureuse qui  
illumine le quartier.

TRANCHE 1

TRANCHE 2

LES  
**DUNES**  
MOULIN DU COMTE • RENNES

## UNE RÉSIDENCE RAYONNANTE ET LUMINEUSE

### UNE RÉSIDENCE EN DEUX TRANCHES

Les Dunes est un projet de qualité en 2 tranches. Ce véritable petit morceau de ville convivial est l'aboutissement de la reconstruction du quartier.

### DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

Le traitement des façades est soigné et bénéficie de matériaux nobles et durables. Un élégant revêtement de béton beige lasuré habille les façades vitrées. Les balcons accueillent de belles menuiseries en aluminium beige et des garde-corps en verre.





**LES DUNES**  
MOULIN DU COMTE • RENNES

## UNE RÉSIDENCE À VIVRE, À L'ESPRIT PLEIN SUD

### APPARTEMENTS DU T1 AU T4

Les Dunes est une belle résidence contemporaine composée de deux bâtiments.

Souverain, le premier bâtiment de 7 étages fait face à la rue de Lorient.  
Le second, plus intimiste avec ses 3 étages, est tourné vers l'allée  
Jean-François Le Gonidec et s'ouvre vers le cœur d'îlot.

Avec ses 40 appartements de qualité et ses 2 commerces en rez-de-chaussée,  
la résidence Les Dunes s'intègre parfaitement dans son environnement.

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

*L'architecture répond à l'image du quartier en dessinant une silhouette urbaine volontairement découpée sur la rue de Lorient pour maximiser l'ensoleillement dans le cœur d'îlot. Pour les appartements, l'objectif est de tirer profit de tous les avantages qu'offre la façade exposée sud et son ouverture dégagée ; créer des failles, ouvrir des terrasses sur le ciel, développer de grands espaces extérieurs sur toute la façade.*

*Un autre objectif a été de dessiner un vaste jardin central planté continu à hauteur variable afin d'assurer la qualité des logements et d'éviter l'effet d'îlot de chaleur. La mise en place de ce dispositif permet le traitement des eaux pluviales en infiltration tout en assurant le développement de la biodiversité. Les arbres et la végétation qui y sont plantés génèrent, depuis les logements, des vues agréables qui évoluent au fil des saisons.*

Atelier 56S

## UN JARDIN PAYSAGER EN CŒUR D'ÎLOT

« Les Dunes » fait la part belle au végétal et à l'ambiance paysagère. Lieu de rencontre et de détente, en cœur de parcelle, un jardin paysager offre un espace de vie verdoyant et convivial.

Dans un esprit de sous-bois jardiné, végétaux couvre-sol, massifs de vivaces, arbres et arbustes offrent une palette de couleurs, de feuillages et de floraisons.

Des bacs à compost sont mis à disposition des résidents. Une venelle pavée reliant les deux rues crée une atmosphère de village à cet îlot urbain.

### LE MOT DU PAYSAGISTE

*Les aménagements paysagers s'organisent autour de 3 types d'espaces : la venelle d'accès, le jardin en cœur d'îlot et la terrasse plantée.*

#### *Le jardin en cœur d'îlot :*

*entre les 2 bâtiments, un jardin d'ombre vient prendre place ; des tapis de vivaces persistantes occupent le sol du sous-bois formé par les frondaisons des arbres de hauteur variable. Leur feuillage léger et leur floraison printanière viennent animer les parcours d'accès aux halls.*

#### *La terrasse plantée :*

*autour d'une trémie centrale-puit de lumière du RDC- deux grandes jardinières développent un couvert arboré constitué d'érables au feuillage automnal lumineux (rouge et or) plantés sur un tapis de lierre ponctué de quelques arbustes odorants.*

**ORIGAMI Paysage & Urbanisme**



# DES APPARTEMENTS LUMINEUX AUX INTÉRIEURS ÉLÉGANTS

Agencés avec soin, les appartements  
bénéficient d'un coin jour  
et d'un coin nuit bien identifiés.



Les grands appartements  
sont entièrement pensés  
pour la vie de famille.

“  
Parquets, carrelages...  
les matériaux bénéficient  
d'une qualité pérenne.



Tous les appartements disposent  
d'un espace extérieur généreux,  
utile et bien orienté : terrasse ou balcon.

# DES PRESTATIONS DE BELLE QUALITÉ



## LE BON CHOIX POUR INVESTIR

**\*Bénéficiez d'une réduction d'impôts jusqu'à 21 % si vous louez votre logement.**

- Possibilité de louer à vos enfants ou parents.
- Bénéficiez d'une 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.

Jusqu'au 31/12/2022

\*Option cuisine investisseurs

## CONFORT ET STANDING

### PÉRENNITÉ DES FAÇADES :

- Façades béton lasuré
- Grandes baies vitrées, larges balcons et terrasses
- Garde-corps vitré
- Menuiseries en aluminium et volets roulants motorisés

### PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ :

- Parquet stratifié dans les séjours, chambres et dégagements
- Peinture blanche murs et plafonds
- Carrelage et faïence Porcelanosa dans les pièces d'eau

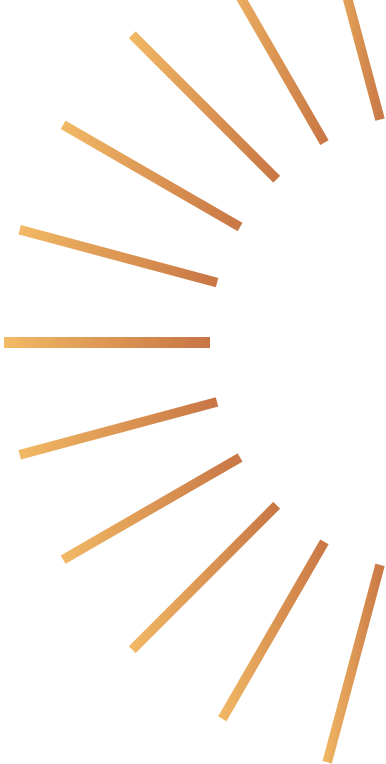


- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, miroir et appliques lumineuses
- Radiateurs sèche-serviettes ACOVA ou ATLANTIC
- WC suspendus
- Placards aménagés
- Pour la majorité des appartements, chaudière murale gaz à condensation de chez SAUNIER DUVAL

## QUALITÉ DE VIE

- Architecture travaillée
- Résidence sécurisée par contrôle d'accès et vidéophone couleur
- Garage et parking sécurisés en sous-sol
- Mise à disposition d'un service de voiture en auto-partage
- Local vélos
- Parties communes et hall d'entrée soignés et réalisés par un architecte d'intérieur
- Jardin paysager central





**LES DUNES**  
MOULIN DU COMTE • RENNES

---

**RENSEIGNEMENTS**

02 99 35 35 90  
commercial@batiarmor.fr

---

**ESPACE DE VENTE**

1 rue de la Cochardière, résidence Le Cipriani  
35000 RENNES



BÂTISSEURS D'AVENIR