



# MAJOR

QUARTIER LORETTE  
SAINT-MALO

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

# DÉCOUVREZ UNE NOUVELLE FAÇON DE BÂTIR, D'HABITER ET DE VIVRE ENSEMBLE

Perle de Bretagne, la côte d'Émeraude porte son nom à merveille.  
Vaisseau de pierre, Saint-Malo en est un de ses joyaux.  
Cité millénaire, la ville aime les projets durables.



## MAJOR

QUARTIER LORETTE  
SAINT-MALO

## BIENVENUE DANS MAJOR, LE CŒUR DE L'ÉCO-QUARTIER DE LA CASERNE DE LORETTE À SAINT-MALO

Un patrimoine historique, une ambiance de village,  
un lieu d'échange et de vie.



## MAJOR LES OFFICIERS



19 appartements du T2 au T6  
et 4 maisons

## MAJOR LE BOIS



58 appartements  
du T2 au T4

## MAJOR LES JARDINS



43 appartements  
du T2 au T5

## MAJOR L'OBSERVATOIRE



29 appartements du T1 au T4  
et 5 maisons

LA CRÈCHE

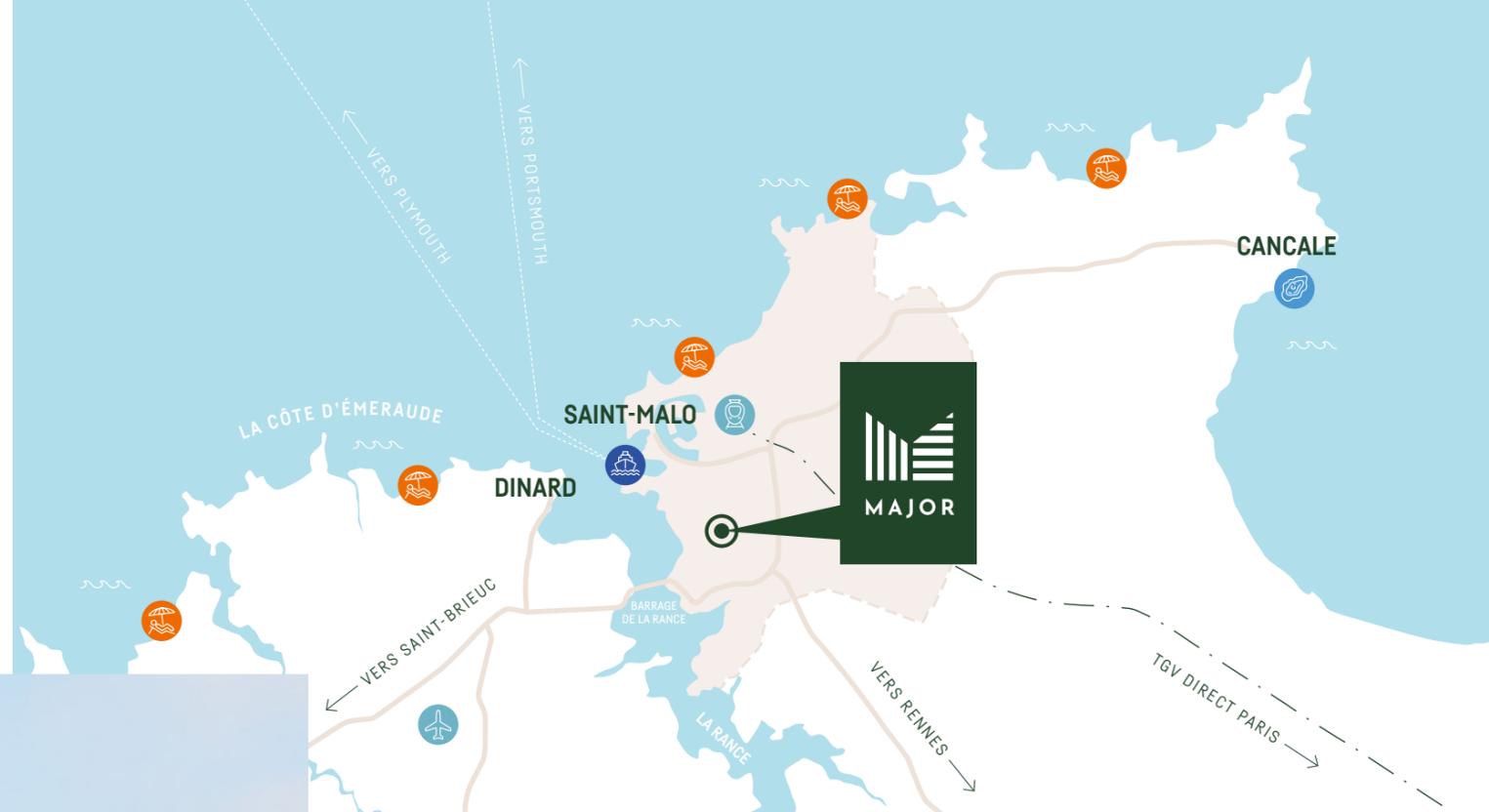
LE MESS

LA PLACE D'ARMES





# MAJOR, UNE BELLE ADRESSE POUR VIVRE À SAINT-MALO



  
48 000  
habitants dans  
l'agglomération

  
7 500  
entreprises

  
22 000  
nouveaux habitants  
d'ici 2030

  
TGV  
St-Malo/Paris  
direct

  
45 minutes  
de Rennes

  
11 plages  
sur 8 km

## SAINT-MALO, LE VENT EN POUPE

Saint-Malo, terre marine, portuaire et balnéaire est aussi une cité très dynamique. Sa qualité de vie est appréciée et plébiscitée.

Chaque année de nouvelles familles et entreprises s'installent, attirées par la vie à la mer et son énergie vitale.

La cité corsaire a su magnifier son histoire, se tourner vers l'avenir et développer une économie moderne.



Place Chateaubriand, Saint-Malo

## UNE VILLE QUI BOUGE TOUTE L'ANNÉE

Sous sa douceur de vivre, la cité est active. Saint-Malo est une ville où il fait bon vivre toute l'année : vie culturelle, événements sportifs, commerces, écoles, restaurants.

55 km d'aménagements cyclables vous offrent la possibilité d'y rayonner à votre rythme.

Tous les quartiers ont leur marché, il est possible d'en trouver un chaque jour.

  
Les grandes  
marées

  
Des événements  
sportifs

  
Le grand  
aquarium

  
Des festivals  
culturels

## UN QUARTIER À VIVRE AU QUOTIDIEN !



Rue ville-Pépin - Saint-Servan

### À 2 KM DU QUARTIER DE SAINT-SERVAN

En quelques minutes, vous êtes à Saint-Servan, le charmant quartier sud du centre de Saint-Malo. Dans une ambiance conviviale, boutiques et restaurants vous accueillent autour de la plage des Bas-Sablons... le tout sous les yeux d'un des plus beaux sites historiques : la tour Solidor.

### LA PLACE GOURMANDE À 2 MIN

C'est le rendez-vous des gourmands avec son nouveau concept de hall moderne et ses artisans : fromagerie, boulanger-pâtissier, poissonnerie, traiteur, boucherie & burgers, primeur, caviste.

**Et aussi à proximité :** supérette, boulangerie, presse, centres commerciaux, maisons médicales, pharmacie, hôpital, écoles, transport (Bus lignes 1, 6 et 7)



La Place Gourmande, rue de la Balue



La tour Solidor - Saint-Servan

### RAYONNEZ DE PLAISIR !

D'ici, quelques incontournables de la vie malouine vous tendent les bras : destination les plages de Dinard à 15 minutes, le parc et la pointe de la Briantais.



Barrage de la Rance

## PRIORITÉ AU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

### LE MESS

Le Mess des Officiers, lieu de convivialité conserve cette fonction de rencontre et de partage. Il est réhabilité pour devenir un tiers-lieu : associations, professionnels, particuliers, pourront s'approprier cet espace ouvert et collaboratif.



### LA CRÈCHE

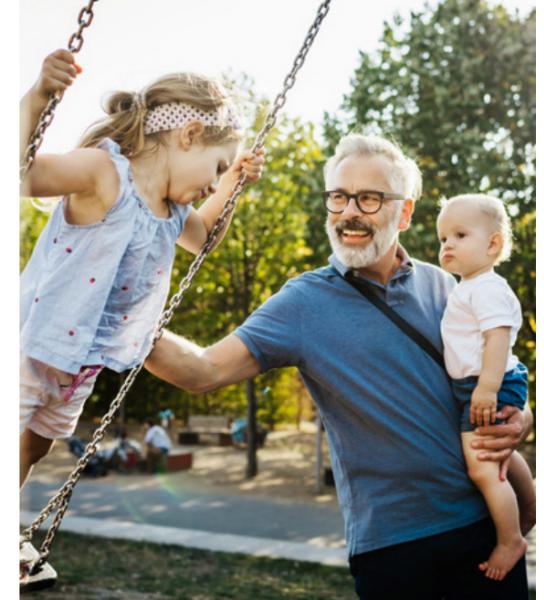
Dans l'ancien bâtiment de commandement, la crèche est le symbole de l'éco-quartier : le trait d'union entre l'histoire et l'avenir.

### LA PLACE D'ARMES

Entre les bâtiments réhabilités du Mess et de la crèche, cet espace ouvert offre un parvis spacieux sous lequel les résidents pourront s'asseoir ou se donner rendez-vous.

### L'OBSERVATOIRE

À côté du parvis sud, une passerelle mène à l'Observatoire, lieu onirique, il est idéal pour prendre de la hauteur. Espace ludique et naturel, il fera la joie des petits et des grands.



### L'ATELIER DE RÉPARATION DE VÉLOS

En accord avec l'esprit de l'éco-quartier, un atelier de réparation de vélos prend place. Il favorise le recyclage, la rénovation et le réemploi.

Il est aussi pour les habitants un levier d'entraide, de partage et de construction de projets communs.

*Jardin secret, rues partagées,  
nichoirs à oiseaux, jeux, ...  
un beau lieu de rencontre.*



*Des espaces partagés  
favorisent les rencontres  
et les échanges pour plus de lien.*



Caserne Lorette

### HABITER UN VILLAGE DANS LA VILLE

Projet phare de Saint-Malo, bâti sur le site historique de la caserne de Lorette datant de 1930, le quartier va conserver une partie de son patrimoine en rénovant d'anciens bâtiments.

Véritable village dans la ville, Lorette est un nouveau lieu de vie privilégiant le bien-vivre ensemble et le développement durable.



# UNE DÉMARCHE DURABLE POUR UN QUARTIER BAS CARBONE

MAJOR est un projet durablement responsable avec un engagement environnemental fort. Habitat, social, énergie, déplacements, environnement : tout est pensé pour bâtir un quartier durable avec une empreinte énergétique faible.

## MATÉRIALITÉ ET PÉRENNITÉ

### PLACE AU BOIS

Des façades sont habillées en bois, matériau naturel. Le bardage a reçu un pré-vieillissement en usine, de façon à présenter une teinte homogène, stable dans le temps.

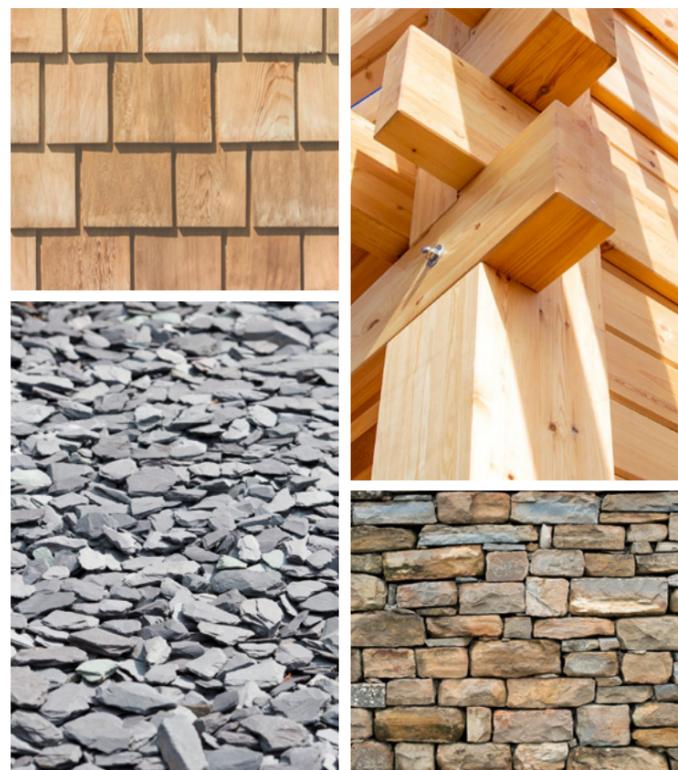
### LE RECOURS AUX MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Nous avons porté une attention particulière à l'utilisation de matériaux biosourcés comme l'enduit à la chaux, le bois, les isolants d'origines végétales et naturelles.

### OBJECTIF RÉEMPLOI ET RECYCLAGE

Dès la déconstruction, le projet intègre le réemploi des matériaux pour préserver les ressources en matière.

**Les ardoises sont utilisées en pied de bâti et paillage des végétaux.** La pierre et le bois sont réemployés à travers le traitement des espaces verts.



## PRIORITÉ À LA BIODIVERSITÉ

La mixité des espaces plantés permet le déploiement d'une mosaïque de milieux participant à la richesse biologique du site.

Des aires d'accueil de la faune, avec des essences nourricières et des fruitiers, pour petits animaux sont créées. Des nichoirs pour oiseaux et des hôtels à insectes sont installés.



## CHALEUR RENOUVELABLE

Le chauffage sera assuré par des pompes à chaleur centralisées, puisant de l'énergie dans l'air ambiant. La distribution se fera grâce à un **réseau de chaleur** enterré.

L'eau chaude sanitaire sera produite par des pompes à chaleur situées dans chaque bâtiment.



— Réseau de chaleur

## SMART GRID

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur plusieurs toitures. Une partie de la production d'électricité renouvelable sera consommée par les pompes à chaleur.

Le reste de l'électricité sera injecté sur le réseau public et proposé à chaque copropriété et aux habitants de l'opération MAJOR.

**Dans une logique de circuit court**, ils pourront ainsi consommer de l'électricité produite localement, **sans investir individuellement.**

**Un avantage économique pour les résidents :** les énergies renouvelables participent à la maîtrise du coût de l'énergie sur le long terme.

*L'atténuation des émissions de CO<sub>2</sub> est intégrée dans toutes les étapes du projet, dès la conception.*

## MAJOR : 4 RÉSIDENCES, 4 IDENTITÉS

MAJOR se divise en quatre programmes avec chacun son mode de vie, son esthétique, son identité et ses caractéristiques.

- MAJOR Les Officiers
- MAJOR L'Observatoire
- MAJOR Le Bois
- MAJOR Les Jardins

*MAJOR est un tout, constitué d'une mosaïque d'architectures, d'usages, de paysages, de modes de vie.*



### LA VISION URBAINE ET ARCHITECTURALE

*Bien connue des Malouins, l'ancienne Caserne Lorette ouvre un nouveau chapitre de son histoire et reprend vie à travers un ambitieux projet d'éco-quartier. Les édifices à conserver et à réhabiliter ont été identifiés avec précision et les nouveaux bâtiments s'implantent harmonieusement sur le site. La réinterprétation de gabarits traditionnels, le choix des matériaux et des teintes, le fractionnement des façades, les espaces extérieurs, les qualités du logement individuel : autant d'actes décisifs pour contribuer au bien-être des habitants et favoriser le vivre ensemble dans le quartier.*

Valentin Engasser Architectes (MEP)

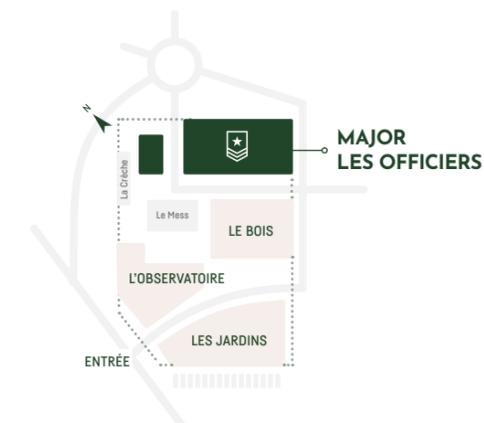




MAJOR LES OFFICIERS

## LE CARACTÈRE DE L'ANCIEN, LE DESIGN DU CONTEMPORAIN

MAJOR Les Officiers se caractérise par son alternance d'architectures existantes et contemporaines : des petites résidences collectives neuves et des maisons individuelles réhabilitées cohabitent.



19  
appartements  
du T2 au T6 Duplex



4  
maisons  
individuelles  
T4D / T6D



Places  
de parking  
sous carports

L'ensemble est composé de 6 bâtiments de 19 appartements du T2 au T6 et de 4 maisons individuelles.

Tout au long de sa rue aux aménagements paysagers soignés, MAJOR Les Officiers révèle une belle qualité résidentielle. Les bâtiments aux volumes discrets offrent une ambiance intimiste et conviviale.

Allées piétonnes, jardins privés, cœur d'îlots et entrées individuelles participent à l'esprit chaleureux et paisible des lieux.

### PROFITER DU CHARME DES MAISONS HISTORIQUES

Les maisons rénovées, datant des années 30 ont un cachet remarquable. Elles sont l'âme de la caserne de Lorette.



# MAJOR LES OFFICIERS : VOTRE APPARTEMENT DU T2 AU T6

## UNE ARCHITECTURE DESIGN ET TRAVAILLÉE

Le parti-pris architectural d'intégration du contemporain dans le bâti patrimonial crée un nouvel ensemble équilibré.

## LE PLAISIR D'UNE TERRASSE PRIVATIVE

En rez-de-chaussée ou en étage, les appartements bénéficient d'une terrasse privative aux volumes généreux et à l'orientation optimisée.

## DES FAÇADES ESTHÉTIQUES ET PÉRENNES

Le plus grand soin est apporté au traitement des façades avec des revêtements extérieurs de qualité : les matériaux de construction utilisés sont l'ardoise naturelle, la brique de béton et la pierre existante.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

*Les logements prennent place dans plusieurs bâtiments intimistes qui mêlent construction neuves et réhabilitées. Les bâtiments neufs offrent une architecture résolument contemporaine, empruntant à la morphologie traditionnelle des maisons de la région.*

*Les constructions réhabilitées proposent une architecture habillée de pierre et d'ardoise en rappel aux maisons traditionnelles avoisinantes. Témoin du passé, l'ancien bâtiment militaire s'insère dans une composition de constructions neuves, dans un travail de couture urbaine.*

*La résidence offre les qualités du logement individuel, tant dans son image que dans ses usages.*

**Valentin Engasser Architectes (MEP)**

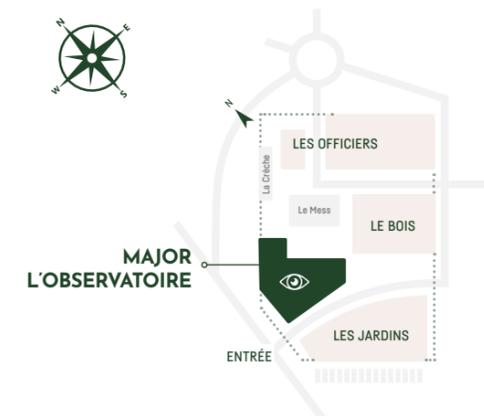


 MAJOR L'OBSERVATOIRE

# UNE RÉSIDENCE À VIVRE ET À VOIR

UN BEL ENSEMBLE MIXTE D'APPARTEMENTS  
ET DE MAISONS INDIVIDUELLES

MAJOR L'Observatoire est un programme intimiste composé de 34 habitations



**29**  
appartements  
du T1 au T4



**5**  
maisons  
individuelles  
groupées



Places  
de stationnement  
en sous-sol

## BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES ENSOLEILLÉS

Les espaces extérieurs généreux, aux grandes baies vitrées, inondent de lumière naturelle les pièces de vie et offrent une vue agréable.



# MAJOR L'OBSERVATOIRE : LE CHOIX D'UNE ESTHÉTIQUE DURABLE

## UNE ESTHÉTIQUE ARCHITECTURALE TRAVAILLÉE

L'Observatoire se caractérise par le découpage de sa toiture double pente et ses élégantes loggias.

## DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

La pérennité de l'ouvrage est assurée par les plaquettes béton de teinte sablé. Le socle en pierre de taille de réutilisation est issu des anciens bâtiments de la caserne.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

*À taille humaine, la résidence est située sur une partie du site qui accueillait autrefois un bâtiment en brique et un bunker. Les constructions sont implantées sur un socle en pierres de taille issues d'anciens bâtiments de la caserne. Les volumes fractionnés et les toitures à doubles pentes permettent aux bâtiments de s'inscrire harmonieusement dans le tissu pavillonnaire alentour. Les nuances des matériaux finement sélectionnés viennent parfaire les élégantes façades qui offrent des espaces extérieurs aux logements.*

*Valentin Engasser Architectes (MEP)*

## UNE ŒUVRE D'ART SOUS FORME D'OBSERVATOIRE À CIEL OUVERT

La résidence va accueillir un véritable observatoire sous forme d'une œuvre d'art.

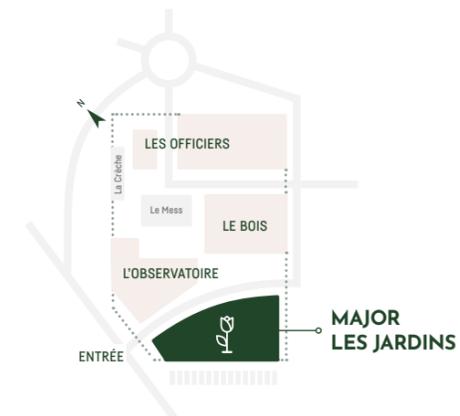
Nichée en hauteur sur sa plate-forme surélevée, une longue-vue invite à l'observation.

Entre nichoirs à oiseaux, massifs végétalisés, terrasses et mobilier urbain, cet observatoire offre une expérience d'immersion dans MAJOR.



# VOTRE APPARTEMENT DANS UN ESPACE DE BIODIVERSITÉ REMARQUABLE

Au-delà de la noue paysagère et jusqu'au mur de clôture de l'ancienne caserne, se tiennent des espaces végétalisés naturels. Ils constituent un véritable corridor de biodiversité dédié à la faune et à la flore locales.



**43**  
appartements  
du T2 au T5



Places  
de stationnement  
en sous-sol



Espaces  
végétalisés  
naturels

MAJOR Les Jardins est une résidence de 43 appartements du T2 au T5, répartis en trois bâtiments intimistes.

Contemporaine et nature, à l'abri d'une noue paysagère de plantes et d'arbres, la résidence est traversée par des chemins piétonniers.

Les espaces de vie des appartements de rez-de-chaussée sont prolongés par des jardins à usage privatif.



# MAJOR LES JARDINS : LA TRADITION REVISITÉE

## DE BELLES LOGGIAS SPACIEUSES

Les façades toutes en loggias offrent des espaces extérieurs généreux permettant de profiter au mieux du cadre paysager et d'inonder les pièces de vie de lumière naturelle.

## DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

Le travail sur le traitement architectural des façades et le choix de matériaux de qualité vous garantissent une esthétique durable. Côté jardin, les majestueuses façades à pignon et leur toiture double pente donnent vie aux loggias.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

*À proximité d'un massif planté tenant la résidence à distance de l'espace public, les habitations profitent de belles expositions et offrent de larges vues sur le riche traitement paysager des alentours. Les volumes sont sobres, l'architecture est empreinte de l'histoire du lieu, dans des teintes naturelles et en accord avec l'environnement. Les ouvertures et les loggias viennent animer les façades par le prolongement de l'espace de vie des logements.*

**Valentin Engasser Architectes (MEP)**



 MAJOR LE BOIS

## UNE RÉSIDENCE BOIS

### LE BIEN-ÊTRE ET LA BEAUTÉ DU BOIS

Le bois, matériau naturel par excellence, trouve toute sa place au cœur de l'éco-quartier Lorette. Avec sa technique de construction, MAJOR Le Bois est une résidence alliant authenticité, performance écologique et élégance contemporaine.

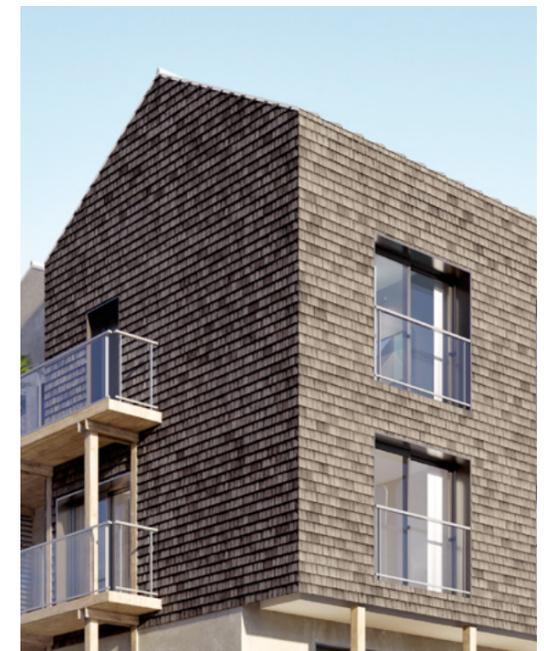


**58**  
appartements  
du T2 au T4  
duplex

MAJOR Le Bois propose un grand nombre d'appartements traversants.

### LES AVANTAGES D'UN APPARTEMENT EN FAÇADE BOIS

- Matériau renouvelable et biosourcé
- Performance thermique élevée / qualité d'isolation
- Intérêt sanitaire
- Matériau résistant et durable



# MAJOR LE BOIS : VOTRE APPARTEMENT DANS UNE AMBIANCE CHALEUREUSE ET NATURELLE

## DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

Les façades en bardeaux bois, habillées de balcons filants et d'un enduit à la chaux, ont du caractère et de la noblesse.

## DES TERRASSES ET DES BALCONS GÉNÉREUX

Chaque appartement dispose d'un espace extérieur aux belles baies vitrées lumineuses, dont la structure est en bois massif.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

*Cet îlot s'articule entre le parc et l'ancienne place d'Armes à proximité, composant entre l'histoire du lieu et la conception moderne des constructions. Au cœur de l'éco-quartier, le projet se veut exemplaire sur le plan de l'empreinte carbone. Les volumes sont sobres et la matérialité proposée est en lien avec le contexte local et végétal : habillages de bois, enduit à la chaux de teinte beige clair. Chaque logement bénéficie de belles expositions et de larges ouvertures sur l'extérieur.*

*Valentin Engasser Architectes (MEP)*



### LA LABELLISATION BBCA : PERFORMANCES ET AVANTAGES.

**MAJOR Le Bois est une résidence labellisée BBCA.**

Ce label certifie que MAJOR Le Bois est un « Bâtiment Bas Carbone » et atteste de son exemplarité en matière d'empreinte carbone et de qualité écologique.

BBCA valorise les pratiques en matière de réduction de l'empreinte carbone sur l'ensemble de son cycle de vie :

→ À la construction :

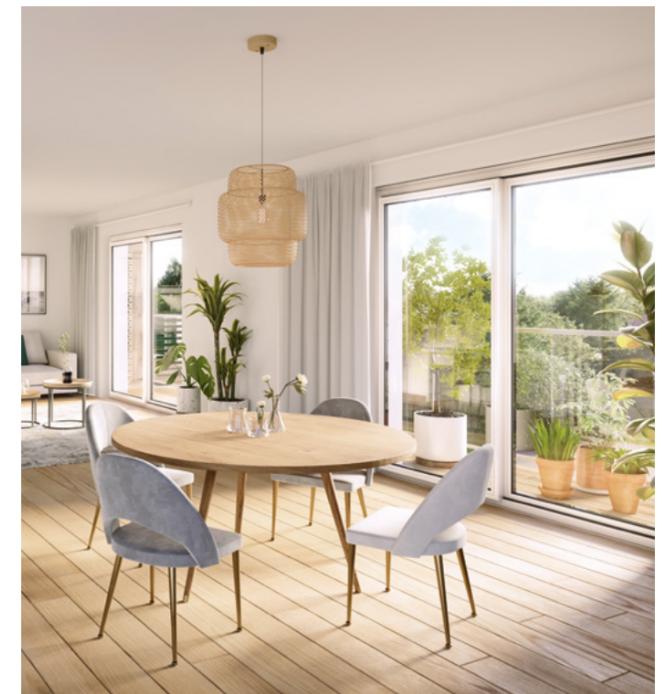
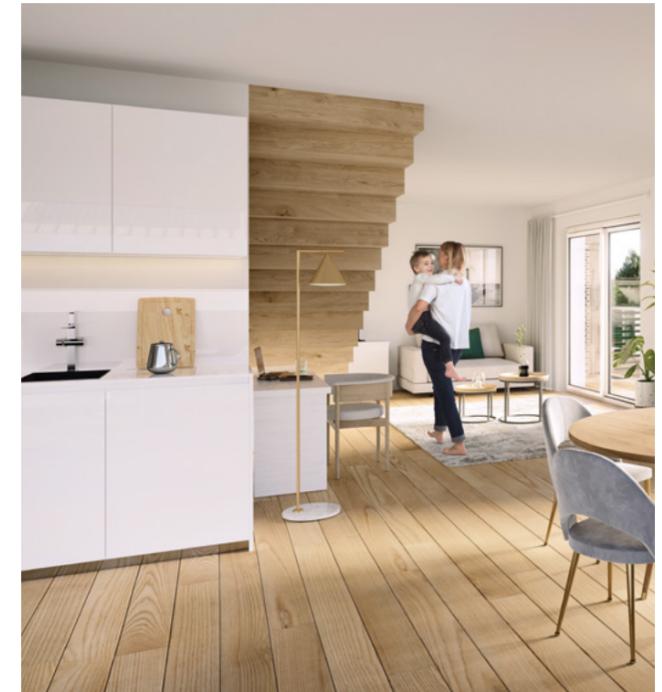
- Mixité intelligente des matériaux
- Sobriété de la conception
- Économie circulaire avec le réemploi et le recyclage des matériaux

→ En exploitation :

- Énergies faiblement carbonées
- Énergies renouvelables



# PLAISIRS EXTÉRIEURS ET CHALEUR DU BOIS SUR VOTRE TERRASSE



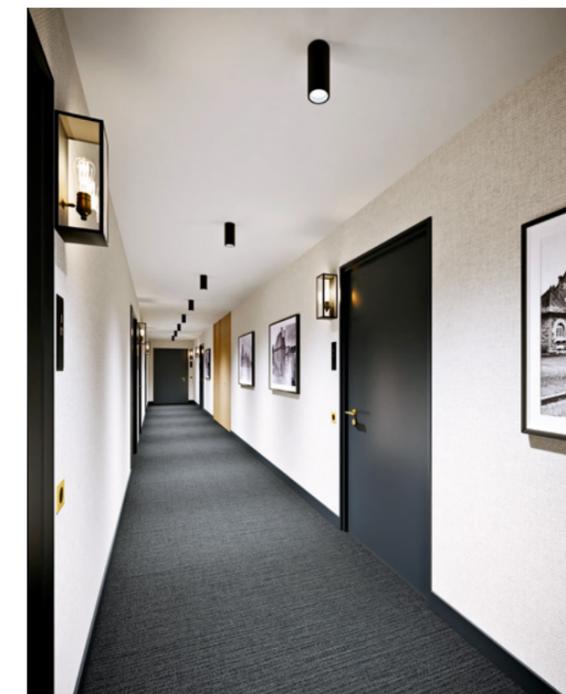
## DES HALLS D'ENTRÉE ET PARTIES COMMUNES SOIGNÉS

### UNE DÉCORATION D'ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

Les halls d'entrée et les parties communes bénéficient d'une décoration soignée, réalisée spécialement par l'agence d'architecture d'intérieur Wunder. Chaque résidence est traitée en fonction de sa personnalité et reflète une ambiance.

### L'ESPRIT DE L'ÉCO-QUARTIER

Les halls s'inspirent de l'ancrage local et racontent l'histoire des lieux.



### LE MOT DE L'ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

*Nous avons pensé une identité commune pour l'ensemble des bâtiments avec une déclinaison spécifique pour chaque îlot.*

*L'esprit bienveillant de l'éco-quartier se ressent par la sélection de matériaux pérennes et apaisants. Nous prolongeons l'histoire du site et racontons l'ancrage local par des clins d'œil dans l'agencement de chaque entrée et des circulations.*

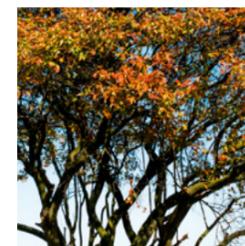
*Elodie Dumas, Architecte d'Intérieur, WUNDER*

## UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER DE GRANDE QUALITÉ

### UNE PALETTE D'ESSENCES VÉGÉTALES



Primevère officinale



Amelanchier de Lamarck



Hosta Angel



Chêne vert

### UN ÉCRIN DE VERDURE

Le parti-pris paysager et végétal est omniprésent sur l'ensemble du projet MAJOR.

Chaque résidence bénéficie d'un aménagement paysager spécifique, en harmonie avec l'espace public.

Pour animer l'ensemble, des mobiliers design et des bancs d'assises sont installés et un belvédère d'observation, reposant sur le bunker existant revisité, est créé.



Roseau des bois



Verveine de Buenos Aires



Aménagement paysager

### LE MOT DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

*Le projet paysager a été pensé dans la continuité du paysage existant et spontané du site. Il décline un archipel d'ambiances allant du paysage de lisière sauvage sur les franges du site, au paysage structuré sur les jardins privés et espaces de vie paysagers. La densité végétale et les essences variées rythment les saisons dans leurs déclinaisons chromatiques et odorantes.*

*Le paysage est pensé comme une extension du chez soi pour offrir à chaque habitant un accès à la nature dans la ville.*

*En point de repère du quartier, nous avons pris plaisir à dessiner un observatoire qui prend appui sur le bunker où les familles auront bonheur à se retrouver. Il fait figure de belvédère ouvert sur le jardin linéaire et les espaces publics du quartier.*

**Marion ARHEL, Paysagiste, LIAP**



## LES APPARTEMENTS MAJOR, VALEURS SÛRES POUR INVESTIR

### EN OPTION

#### T1 ET T2 : LES PRESTATIONS INTÉRIEURES SONT ADAPTÉES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Les T1 et T2 de MAJOR sont pensés aussi bien pour la qualité de votre investissement que pour la qualité de vie de vos futurs locataires.

- Confort
- Pérennité
- Attractivité
- Qualité

#### DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN

##### POUR AMÉNAGER : LE PACK MEUBLÉ

Votre appartement aménagé, prêt à louer : séjour, cuisine, salle de bains, nous vous proposons un mobilier et une décoration tendance (installation incluse). Un atout pour louer vite et mieux. Option cuisine incluse.

##### POUR LOUER

Notre partenaire, à votre service pour la gestion locative de votre future location.

- Gestion Locative efficace
- Sécurisation de votre investissement
- Tarifs préférentiels



*Des kitchenettes équipent nos appartements spécial investisseurs.*



### VOS AVANTAGES INVESTISSEURS : PROFITEZ DES DISPOSITIFS FISCAUX



#### POUR INVESTIR

Bénéficiez d'une réduction d'impôts si vous louez votre logement.

Louez à vos enfants ou parents sur une durée flexible: 6, 9 ou 12 ans.

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

Investir dans l'immobilier comporte des risques.



#### 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.

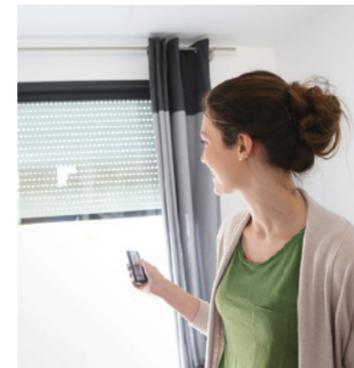
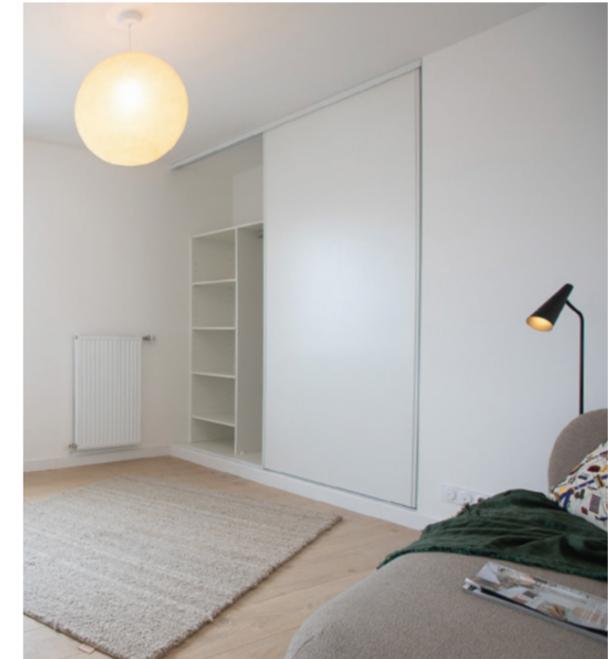
Revenu complémentaire pour la retraite.



## DES ÉQUIPEMENTS BIEN PENSÉS, DES APPARTEMENTS À VIVRE

### PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Sol revêtement stratifié dans les pièces de vie : entrée, séjour, chambres, cuisine et dégagements
- Cloison Placostil
- Radiateurs acier blanc avec réglage des températures par robinet thermostatique
- Placards aménagés
- Peinture blanche sur murs et plafonds
- Grandes baies vitrées menuiserie aluminium
- Volets roulants électriques



- Accès aux appartements par ascenseur
- Résidence sécurisée par contrôle d'accès
- Vidéophone écran couleur
- Carrelage grès émaillé et faïence PORCELANOSA dans les pièces d'eau
- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, mitigeurs chromés, miroir et appliques lumineuses, radiateur sèche-serviette, faïence au droit des équipements.
- WC suspendus
- Baignoire ou douche avec receveur, paroi de douche vitrage anticalcaire et robinetterie thermostatique
- Réseau de chaleur sur l'ensemble des résidences MAJOR :
  - production d'eau chaude assurée par pompe à chaleur collective
  - chauffage : production d'eau de chauffage par pompe à chaleur, distribuée par le réseau de chaleur
  - panneaux photovoltaïques pour alimenter la production de chauffage et l'eau chaude sanitaire



# MAJOR

QUARTIER LORETTE  
SAINT-MALO

## Renseignements

02 99 34 34 92  
[commercial@batiarmor.fr](mailto:commercial@batiarmor.fr)

## Espace de vente

9, rue Nicolas Bouvier  
35400 SAINT-MALO

**BATI-ARMOR**

BÂTISSEURS D'AVENIR