



UNE RÉSIDENCE PAYSAGÈRE  
CONNECTÉE AU CENTRE

**BATI-ARMOR**

BÂTISSEURS D'AVENIR

# BIENVENUE À RENNES, JEUNE MÉTROPOLE EUROPÉENNE



Opéra de Rennes

## RENNES, CLASSÉE 2<sup>e</sup> MÉTROPOLE LA PLUS ATTRACTIVE DE FRANCE



Paris à 1h25 en TGV



2 lignes de métro



1 aéroport international



600 km d'itinéraires cyclables



800 ha d'espaces verts



69 000 étudiants



6000 emplois privés  
créés en 2022

Capitale économique de la Bretagne, la ville accueille chaque année de nouvelles familles pour sa qualité de vie, son rayonnement culturel et son dynamisme économique.

Métropole d'excellence, Rennes confirme son développement en attirant entreprises, investisseurs, cadres, étudiants, chercheurs, jeunes talents.

Ville à taille humaine, elle a su préserver sa convivialité.

## L'ART DE VIVRE À LA RENNAISE

Le centre historique et ses rues piétonnes commerçantes, le parc du Thabor, le marché des Lices (2<sup>e</sup> plus grand marché de France), les quais de Vilaine et le canal, le Couvent des Jacobins, les Champs Libres... Rennes regorge d'attraits.



Marché des Lices



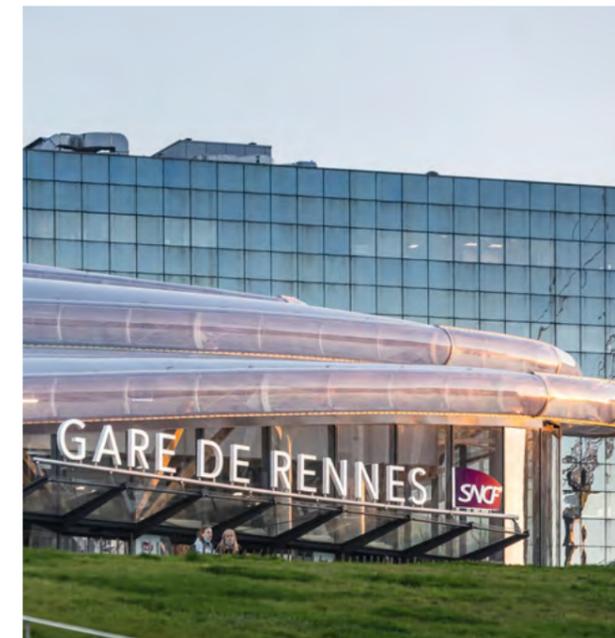
Berges de Vilaine

## AU CŒUR D'UN QUARTIER EN PLEIN RENOUVEAU : SAINT-HÉLIER

Dans ce quartier réputé et en plein renouveau, aux portes de l'hyper-centre, la résidence Parc Saint-Michel est une opportunité pour habiter ou investir à Rennes.

### PROCHE DU CENTRE, PRÈS DE LA GARE

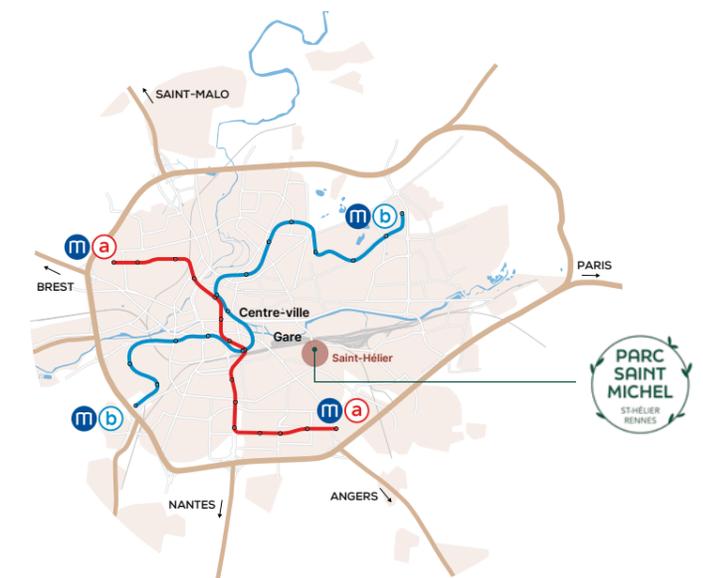
Située sur un axe qui rejoint le centre-ville et la gare, la résidence Parc Saint-Michel bénéficie d'un très bel emplacement. Facile d'accès, elle est reliée directement au centre-ville par la rue Saint-Hélier.



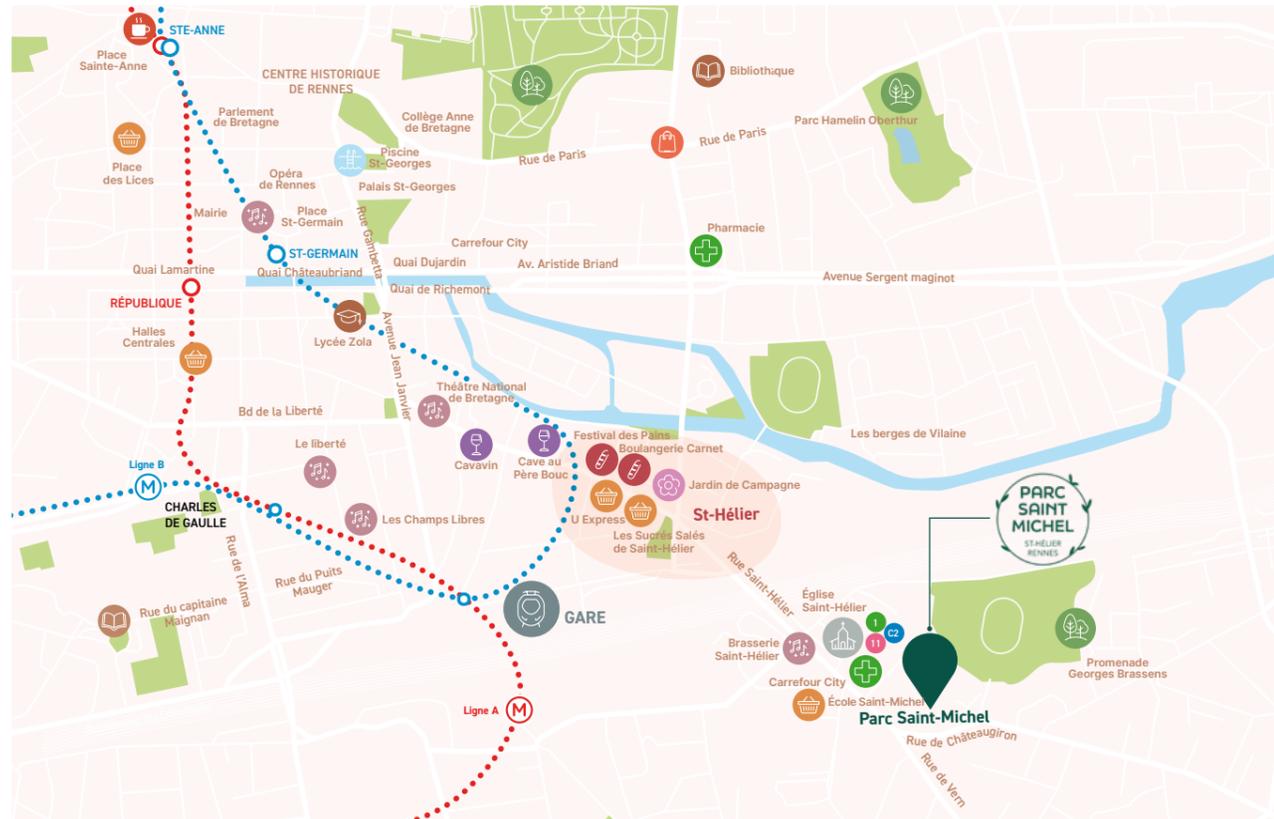
Brasserie St-Hélier



- La gare et le métro à 5 min en bus ou vélo, à 15 min à pied
- République à 6 min en vélo
- Charles de Gaulle à 5 min en vélo



# UNE BELLE ADRESSE DANS UN QUARTIER RECHERCHÉ



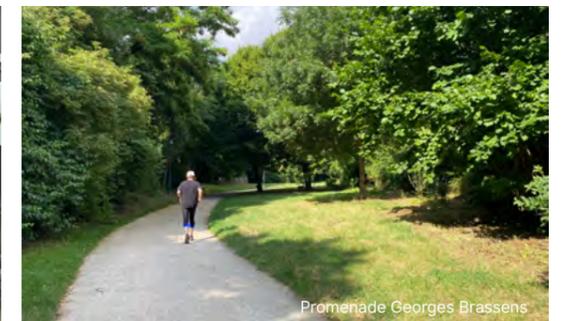
Croix St-Hélier



Pharmacie St-Hélier



Supermarché Carrefour City



Promenade Georges Brassens



## RUE DE CHÂTEAUGIRON

L'environnement résidentiel offre un cadre de vie agréable entre les élégants immeubles récents, les maisons de ville, la promenade Georges Brassens et les commerces de quartier. En retrait et protégée, la résidence Parc Saint-Michel est au calme.

## VIE PRATIQUE

### TRANSPORTS EN COMMUN

Situé à deux pas, l'arrêt de bus « Croix Saint-Hélier » dessert la résidence et permet de rayonner sur l'agglomération.

Lignes express C1 et C2  
Ligne 11



À 5 min. à vélo

### AU PIED DE LA RÉSIDENCE

- Pharmacie
- Supermarché
- Boulangerie



### POUR LES FAMILLES

- Crèche
- Maternelle
- École élémentaire
- Collège et lycée



## À PROXIMITÉ DES COMMERCES DE LA RUE SAINT-HÉLIER

Les connaisseurs parlent du « village Saint-Hélier ». Haut lieu du commerce de Rennes, ce quartier village propose les commerces de bouche parmi les plus courus.

### Expérimentez la Brasserie Saint-Hélier, lieu iconique du quartier

L'ancienne brasserie dont l'histoire remonte à 1873, a été réhabilitée et est devenue un lieu événementiel et gastronomique avec ses 3 espaces : la cantine, la halle, le studio.



Commerces rue St-Hélier

## PROFITEZ DES ESPACES VERTS ET DES BORDS DE VILAINE

- **La promenade Georges Brassens :** un écrin de verdure de plus de 2 ha d'espace champêtre et boisé avec une aire de jeu > 5 km de balade à 250m à pied de la résidence
- **Les bords de Vilaine :** pour prendre l'air, se promener, courir, faire du vélo au fil de l'eau et le long des berges > À 12 minutes à pied de la résidence

## PARC SAINT-MICHEL, LE BON CHOIX POUR HABITER OU INVESTIR

- + Quartier qui s'est développé au fort potentiel
- + Demande locative soutenue
- + Adresse centrale gare

ÉLIGIBLE PINEL+  
RÉDUISEZ VOS IMPÔTS JUSQU'À 21%\*

\*Voir conditions



## UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE ET PAYSAGÈRE

Parc Saint-Michel est une belle résidence à vivre au cœur d'un environnement de qualité. Elle est tout autant citadine que verdoyante.

Elle jouxte la nouvelle résidence Cours Saint-Michel avec son école maternelle, son mail piéton, sa placette urbaine et ses aménagements paysagers.

Intimiste et protégée, la résidence Parc Saint-Michel propose des appartements lumineux aux prestations confortables dans un cadre paysager.

APPARTEMENTS DU T2 AU T4

BELLES TERRASSES ET BALCONS  
ENSOLEILLÉS





## UNE BELLE SIGNATURE ARCHITECTURALE

### Une architecture de qualité

Parc Saint-Michel est une résidence à l'architecture travaillée qui s'intègre harmonieusement dans son environnement.

### Un style résolument contemporain

Les lignes sont épurées, l'écriture est affirmée. L'ensemble crée une volumétrie nouvelle et unique, tout en mouvement.

### Des terrasses et balcons design

L'habillage bois des sous faces des balcons crée une ambiance chaleureuse et moderne.

### Des façades esthétiques et pérennes

Les façades, largement vitrées, alternent terrasses, balcons, loggias.

Des matériaux nobles aux couleurs sobres :

- Béton peint
- Menuiseries aluminium
- Gardes corps vitrés
- Sous face bois à claire voie des balcons

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

*C'est une résidence de standing que nous avons souhaité inscrire de manière délicate dans un écrin paysagé qualitatif. Les frondaisons des arbres de la Promenade Georges Brassens entretiennent un dialogue intime avec les terrasses et les larges baies vitrées des logements. L'architecture généreuse du projet offre des qualités d'usage, d'espaces et de vues sur le grand paysage aux futurs habitants. Son architecture refuse tout effet de mode au profit d'une sobre élégance qui l'inscrira dans le quartier dans la durée.*

Agence ALTA Architectes urbanistes





## AU CŒUR D'UN JARDIN PAYSAGER

Conçu par un paysagiste, l'aménagement paysager est particulièrement soigné pour renforcer l'esprit jardin.

### Une liaison douce et paysagère

L'ensemble de ce projet urbain est structuré autour du mail piéton central créant une connexion entre la rue de Châteaugiron et la promenade Georges Brassens.

### Des îlots de nature répartis sur toutes les résidences

Tous les espaces libres sont végétalisés pour créer des jardins paysagers différents.

### Un cadre paysager et végétal

- Des essences et espèces végétales aux couleurs et senteurs différentes
- Une harmonie d'arbres agrémentés de massifs arbustifs panachés et fleuris

### Un lieu de vie et de détente

Le jardin paysager est aussi un jardin d'agrément, espace de rencontre, de partage et de détente pour les résidents.

### PALETTE VÉGÉTALE



## L'ART DE VIVRE AU QUOTIDIEN

### L'élégance de la décoration intérieure de la résidence

Le hall d'entrée et les parties communes sont réalisés par un architecte d'intérieur et créent une ambiance accueillante pour rejoindre son appartement.

### Des pièces de vie lumineuses et claires

Les larges baies et menuiseries laissent entrer une belle lumière naturelle dans les pièces de vie. Les orientations sud et ouest vous offrent les meilleures expositions.

### Des espaces extérieurs généreux et ensoleillés

Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur bien orienté, aux volumes généreux ; offrant ainsi une pièce de vie supplémentaire pour profiter des beaux jours.

### Des appartements fonctionnels aux finitions soignées

Les aménagements et les finitions bénéficient de la qualité BATI-ARMOR jusque dans le moindre détail.



# DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ



## CONFORT ET STANDING

### Pérennité des façades :

- Façades béton peint
- Sous face bois à claire voie des balcons
- Grandes baies vitrées, larges balcons et terrasses
- Gardes-corps vitrés
- Menuiseries en aluminium et volets roulants motorisés

### Prestations intérieures confortables :

- Parquet stratifié dans les séjours, chambres et dégagements
- Les sols sont posés sur chape flottante avec isolant acoustique
- Peinture blanche murs et plafonds
- Carrelage et faïence Porcelanosa dans les pièces d'eau sur l'ensemble des murs tout hauteur au droit des équipements (douche ou baignoire)
- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, miroir et appliques lumineuses
- Baignoire ou douche avec receveur, paroi de douche et robinetterie thermostatique

- Radiateur sèche-serviettes
- WC suspendus
- Placards aménagés

### Chauffage :

- **Résidence C et D :**
- Chauffage électrique avec ballon thermodynamique pour les T2
- Pompe à chaleur individuelle pour les T3 et T4
- **Résidence E et F :**
- Chaufferie collective hybride composée de pompe à chaleur couplée à une chaudière gaz

## QUALITÉ DE VIE

- Parties communes et hall d'entrée soignés
- Ascenseurs
- Portes palières à serrure de sûreté 3 points
- Résidence sécurisée par contrôle d'accès et vidéophone couleur
- Parking sécurisés en sous-sol
- Local vélos
- Jardin paysager

UNE RÉSIDENCE  
**RE 2020**  
SEUIL 2025

**RÉDUISEZ VOS IMPÔTS  
JUSQU'À 21 %, DANS LA  
LIMITE DE 300 000 EUROS**

**ÉLIGIBLE  
PINEL\***

Bénéficier de taux de réduction d'impôts variant en fonction de la durée de l'investissement :

- **12% pour un engagement de 6 ans**
- **18 % pour un engagement de 9 ans**
- **21 % pour un engagement de 12 ans**

Pour toutes signatures d'actes avant le 31/12/2024. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques.



**RENSEIGNEMENTS**

**02 99 35 35 90**

[commercial@batiarmor.fr](mailto:commercial@batiarmor.fr)

75 rue de l'Alma  
35000 Rennes

**BATI-ARMOR**

BÂTISSEURS D'AVENIR