RENNES I ILLE-ET-VILAINE (35)

FLORÈS

LÀ OÙ LA VIE S'ÉPANOUIT



LEGENDRE IMMOBILIER

L'Ille-et-Vilaine : place à la nature et à l'authenticité

Située au cœur du massif armoricain, en Bretagne, l'Ille-et-Vilaine déploie ses nombreux attraits et vous offre un territoire d'évasion inépuisable. L'ambiance florale des parcs plantés d'hortensias, les charmantes cités de caractère, les espaces naturels et sauvages, la baie de Cancale ou encore la forêt mythique de Brocéliande ne sont qu'un avant-goût de ses mille et un trésors.

Chaque jour, l'Ille-et-Vilaine vous entraîne de surprises en découvertes avec sa riche histoire, sa nature omniprésente et son atmosphère chaleureuse. De Saint-Malo à Fougères, de Rennes à Dinard, ce territoire varié et dynamique vous réserve un quotidien aussi facile à vivre que dépaysant.



Saint-Malo



Le canal de la Rance

Votre quotidien s'épanouit entre terre et mer

S'il fait bon vivre en Ille-et-Vilaine, c'est notamment grâce à la douceur d'un climat océanique, un environnement naturel d'exception et un dynamisme soutenu.

Au carrefour des grandes villes bretonnes et des côtes de la Manche, du Val de Loire et du bassin parisien, le département cultive une attractivité qui ne se dément pas. Elle s'appuie pour cela sur un réseau de transport diversifié, des centres d'enseignement réputés, des pôles de compétitivité de premier ordre mais aussi un patrimoine historique et culturel florissant.

À tout âge, quelles que soient ses envies et ses priorités, chacun trouve ici ce qu'il est venu chercher : une qualité de vie remarquable et un territoire aussi accueillant que passionnant.



La côte d'Émeraude

Les immanquables

- Le canal d'Ille-et-Rance, de Rennes à Saint-Malo
- La Forêt de Brocéliande et ses mystères
- La côte d'Émeraude, de Cancale à Plévenon
- Redon et la Vallée de la Vilaine
- Le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude
- Les sites mégalithiques de Saint-Just et de la Roche aux Fées
- Le Grand Aquarium de Saint-Malo



L'arbre d'or en forêt de Brocéliande

Rennes : profitez d'une qualité de vie appréciée à 1h20 de Paris


La Vilaine

Une ville conviviale et dynamique, un écrin de nature et d'histoire

Plébiscitée pour sa qualité de vie, son énergie et son dynamisme, Rennes est la capitale d'attraction et la porte d'entrée de la Bretagne. Sa réputation dépasse d'ailleurs les frontières de l'hexagone tant ses atouts sont nombreux.

Rennes est ainsi l'une des destinations favorites des Français pour y élire résidence. Moderne, créative, connectée, culturelle : la ville accueille chaque année toujours plus de familles, d'étudiants et de séniors en quête d'un art de vivre unique entre terre et mer.

Le bassin rennais constitue également un pôle économique important. Son dynamisme soutenu est attesté par la présence de nombreux sièges sociaux sur son territoire et par l'arrivée de nouvelles entreprises qui choisissent de s'y implanter ou qui y sont créées.

Les incontournables

- Le centre historique, ses rues piétonnes et ses somptueuses maisons à colombage
- Les quais de la Vilaine
- Les Halles centrales et le marché des Lices
- Le centre culturel Les Champs Libres
- Ses festivals renommés comme les Trans Musicales
- Le parc du Thabor et son charme bucolique


Opéra - Place de l'hôtel de ville

11e rang au Palmarès 2025 des villes où il fait bon vivre (sur 34 795 communes*)

2e rang au classement des meilleures villes étudiantes en France avec 65 000 étudiants**

148 établissements scolaires, de la maternelle au lycée***

47 établissements d'enseignement supérieur***

La French Tech Rennes St-Malo, opérée par l'association LE POOOL, occupe le 1er rang national dans le numérique, l'agroalimentaire et la cybersécurité

Un tissu économique dense avec plus de 2 000 entreprises

Rennes et sa métropole sont labellisées « Villes d'Art et d'Histoire »

* https://villesetvillagesouilfaitbonvivre.com
** Magazine L'Étudiant
*** ville-data.com

Patton : un quartier vivant en pleine renaissance

Résidentiel et animé, le quartier Patton se transforme progressivement pour offrir un cadre de vie modernisé, avec des aménagements et des infrastructures repensés.

Il vient connecter deux grands espaces naturels qui structurent cette partie de la ville : le parc des Gayeulles et la coulée verte. Avec lui, un nouveau parcours de promenades se dessine entre arbres remarquables, biodiversité et espaces propices aux activités de plein air.

Sa proximité avec le centre-ville de Rennes, la gare TGV, la rocade Nord et la ligne b du métro le situe idéalement pour faciliter tous les déplacements et accéder rapidement aux commodités du quotidien.

C'est dans ce quartier qui se métamorphose que vous avez rendez-vous avec la nouvelle résidence FLORÈS…




Le parc du Thabor


La vieille ville de Rennes et ses façades à colombage

Changer d'air sans quitter la ville



Une résidence alignée avec vos exigences personnelles, familiales ou locatives

À la croisée de l'avenue du Général George S. Patton et du boulevard d'Armorique, la résidence FLORÈS prolonge le renouvellement urbain d'un quartier agréable, en combinant habitat contemporain, stationnements, commerces et services, le tout à proximité immédiate des écoles et de la coulée verte.

Dans l'une des villes les plus étudiantes de France, le projet offre également d'excellentes perspectives locatives. Il bénéficie en outre d'un accès direct à la station Gros Chêne de la ligne b du métro.



Une adresse connectée à toutes les envies

Pour y vivre comme pour y investir, FLORÈS vous propose une large gamme d'appartements aussi spacieux que lumineux, accessibles et faciles à aménager selon vos souhaits. Qualité des prestations, environnement privilégié : les meilleures conditions sont rassemblées pour concrétiser votre projet immobilier et bénéficier de tous les atouts de cette résidence de qualité.

Accessibilité, mobilités douces, activités et espaces naturels : FLORÈS offre un parfait équilibre entre qualité de vie urbaine et respirations verdoyantes grâce notamment à la coulée verte toute proche.



Gros plan sur la station Gros Chêne

Tout proche de la résidence FLORÈS, la station Gros Chêne se trouve à seulement 4 stations de la gare de Rennes. L'aménagement d'une place piétonne à quelques pas offre également un nouvel espace ouvert à tous agrémenté de jeux pour enfants, de commerces de proximité et d'une station VéloStar.

Tout ce qui compte pour vous est bel et bien réuni !

Les deux bâtiments de la résidence FLORÈS comptent 126 logements, tous agrémentés d'un espace extérieur privatif et pour la plupart d'une place de stationnement. Ils dessinent un projet harmonieux combinant services, commerces et habitat : un lieu propice à la convivialité et au bien-être partagé.

Façades et bardages effet bois, toitures végétalisées, cœur d'îlot paysager, règlementation RE2020, certification NF Habitat HQE... FLORÈS vous offre un cadre de vie aussi esthétique que durable, intégrant un haut niveau d'exigence environnementale. De plus, son raccordement au Réseau de Chauffage Urbain vous garantit des charges énergétiques maîtrisées.



Toujours plus proche de vos besoins

En rez-de-chaussée, FLORÈS intègre également un éventail de services de proximité au sein même de la résidence. Quatre espaces de 260 à 300 m² sont prévus pour accueillir des activités variées autour du bien-être, de la santé, du sport ou encore des services du quotidien, contribuant ainsi à enrichir l'offre disponible pour les habitants et riverains.



L'inspiration de l'Architecte

En bordure de la coulée verte menant aux prairies Saint-Martin, le projet s'érige en deux ensembles ouverts sur les horizons. Véritable marqueur du nouveau paysage urbain, le projet accompagne la reconfiguration de la rue d'Antrain et du boulevard d'Armorique. Deux architectures, sobres et apaisées, s'installent sur un rez-de-chaussée actif mettant les habitats à distance des voies. Le traitement paysager des sols, terrasses et toitures participe à la lutte contre les ilots de chaleur en valorisant le parcours de l'eau et la biodiversité par le soin apporté aux essences végétales et arborées.

Julien Chouzenoux
Architecte chez Chouzenoux Architecture

Une belle opportunité d'investir l'avenir

Du studio au 4 pièces, FLORÈS vous réserve des configurations variées pour satisfaire vos attentes spécifiques en matière d'espaces à vivre et d'agencement. Parce que se sentir bien chez soi est essentiel, FLORÈS a été conçue pour ne rien laisser au hasard en termes de qualité et de facilités d'aménagement. Certains appartements vous proposent même des surfaces plus généreuses pour un confort XXL.

La résidence présente un réel potentiel de valorisation dans un quartier en pleine transformation et parfaitement desservi. Un choix idéal si vous envisagez un investissement locatif à Rennes.



Certification NF Habitat HQE : toujours plus loin pour votre confort, votre bien-être et pour l'environnement

NF Habitat HQE est la seule certification multicritère qui intègre les qualités techniques essentielles pour un logement sain, sûr et confortable. Elle atteste d'un niveau de qualité et de performance qui dépasse la réglementation en vigueur au travers de 3 engagements :

- La qualité de vie
- Le respect de l'environnement
- La performance économique



Votre bien-être est notre priorité



L'architecture élancée des deux bâtiments FLORÈS permet d'offrir de très belles vues dégagées sur le cœur d'ilot, la coulée verte et au-delà, dont certains bâtiments emblématiques du centre-ville de Rennes. De nombreux appartements bénéficient également d'une double exposition favorisant la lumière naturelle et le bien-être des occupants.

Cette priorité donnée à votre confort se prolonge à l'intérieur de votre futur logement avec des surfaces bien conçues, des espaces optimisés et des prestations de qualité dans toutes les pièces.

Au cœur de la résidence FLORÈS, une nouvelle qualité de vie vous attend.

Des prestations soigneusement sélectionnées pour un confort réinventé

RÉSIDENCE

Chauffage et eau chaude via le réseau de chaleur urbain de la ville

Accès parking à proximité des logements et véhicules disponibles en autopartage

Résidence intégralement sécurisée :
- Hall d'entrée avec contrôle d'accès par visiophone
- Contrôle d'accès par badge Vigik

Zone de stationnement pour vélos et vélos cargos

LOGEMENTS

Surfaces optimisées et ergonomiques pour un maximum de confort

Espace extérieur pour tous les logements (balcon ou loggia)

Revêtement stratifié et carrelage dans les pièces humides

Volets roulants (électriques sur la baie principale)

Profitez d'une résidence contemporaine proche du centre et des commodités



TVA 5,5%

Profitez de la **TVA réduite à 5,5 %[1] (sous conditions) :** économisez près de 15 % sur l'acquisition de votre appartement en résidence principale ou optez pour un logement plus grand.

JEANBRUN SPÉCIAL INVESTISSEUR

NOUVEAU : investisseurs, profitez du dispositif Jeanbrun ! Amortissez jusqu'à 80 % du prix de votre logement neuf, réduisez durablement vos impôts et constituez un patrimoine immobilier, en louant 9 ans minimum avec loyers et ressources encadrés.

LMNP

En tant que **Loueur en Meublé Non Professionnel,** vous bénéficiez d'avantages fiscaux attractifs[3]

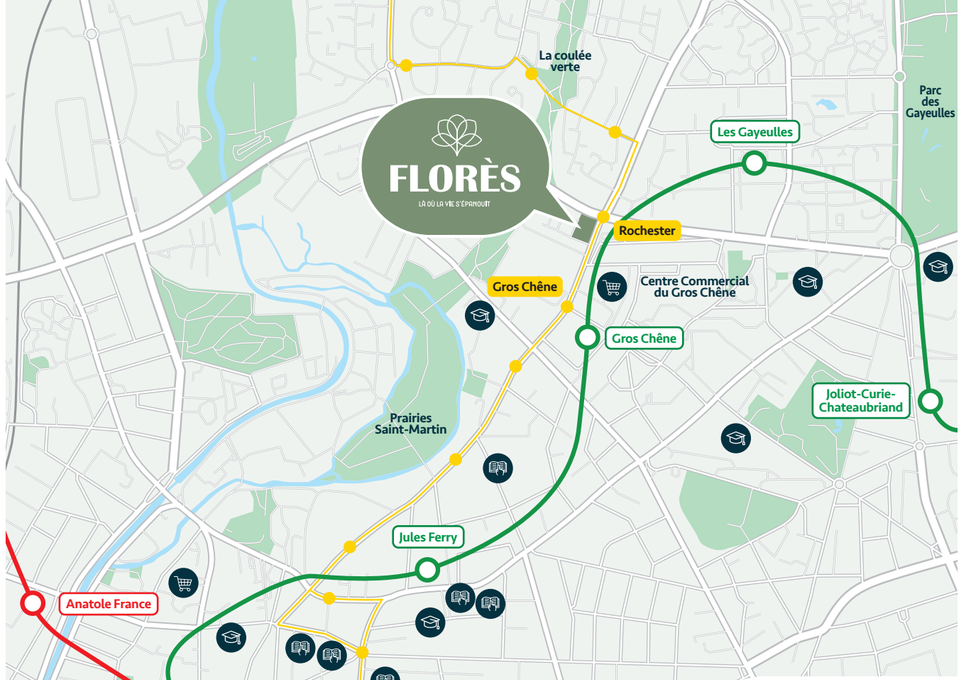
Prêt à Taux Zéro 0%

Un financement de votre logement **jusqu'à 50 % sans intérêts grâce au Prêt à Taux Zéro[2]**

DONATION

Recevez jusqu'à 300 000€ de don défiscalisé d'un de vos proches[4] pour vous aider à financer l'achat d'un bien immobilier neuf en résidence principale

(1) Bénéficiez d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'acquisition de votre appartement neuf destiné à votre résidence principale. Ce taux préférentiel est soumis à conditions de ressources ainsi qu'à la localisation géographique du bien. Cet avantage fiscal s'applique sous réserve de conserver le bien pendant au moins 10 ans, sauf situations particulières prévues par la loi. (2) Le Prêt à Taux Zéro est un prêt immobilier à un taux de 0% accordé sous condition de ressources pour l'achat d'une résidence principale neuve RE 2020 aux acquéreurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années. (3) Le LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est un régime fiscal français pour les revenus de location meublée. Ses avantages incluent une fiscalité avantageuse, une gestion simplifiée, la flexibilité du bail, et la diversification du patrimoine. Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. (4) Conformément aux dispositions de l'article 790 A bis du CGI instauré par la loi de finances du 14 février 2025, chaque donateur peut consentir à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut, à un neveu ou une nièce une donation exonérée de droits de mutation à titre gratuit. Ce dispositif temporaire n'est applicable que jusqu'au 31 décembre 2026. L'exonération s'applique dans la limite de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € par donataire et, sous réserve de l'affectation des fonds dans les 6 mois de la donation à un investissement immobilier éligible. Le logement doit être affecté à la résidence principale de l'occupant (qui peut être un locataire) pendant au moins 5 ans. Pour bénéficier de l'exonération, le donataire doit remplir un formulaire spécifique (Cerfa n° 2735) et le déposer auprès de l'administration fiscale. Le non-respect des conditions de ce dispositif entraîne la remise en cause des avantages fiscaux.



- Université
- Établissement scolaire
- Hôtel de Ville
- Zone Commerciale
- Gare SNCF
- **Métro ligne a** La Poterie / J.F. Kennedy
- **Métro ligne b** Cesson - Viasilva / Saint-Jacques - Gaîté
- **Bus ligne C3** Rennes - Patton / Henri Fréville

À pied
- Station de métro et de bus Gros Chêne à 300 m
- Centre commercial Gros Chêne à 200 m
- Coulée verte à 300 m

À vélo
- Centre-ville à 11 min
- Gare de Rennes à 18 min

En transports en commun
- Gare de Rennes à 15 min
- En TGV : Paris à 1h20 min - Le Mans à 1h

En voiture
- Parc des Gayeulles à 1,5 km
- Centre-ville à 2 km
- Gare de Rennes / Champs Libres à 4 km
- Aéroport Rennes Saint-Jacques à 12 km
- Nantes à 1h30 - Angers à 1h40 - Brest à 2h45

Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

6 excellentes raisons de faire de votre projet une réussite florissante

Un choix convaincant pour aujourd'hui comme pour demain

N°1

Une situation préférentielle à Rennes
À moins de 10 minutes du centre et 15 minutes de la gare de Rennes, la résidence est idéalement située pour vous faciliter la vie tant sur le plan personnel que professionnel.

N°2

Un quartier à fort potentiel de valorisation
FLORÈS s'intègre harmonieusement dans un secteur qui se redessine entre nature, habitat durable et vie de quartier animée.

N°3

Un environnement immédiat privilégié
Coulée verte et parc des Gayeulles, commerces de proximité et zones d'activité, transports et écoles : tout est réuni pour votre bien-être au quotidien.

N°4

Un investissement durable et prometteur
Le haut niveau de qualité de votre nouvel appartement et son implantation vous assurent un investissement fiable et pérenne, répondant à la réglementation RE2020 et à la certification NF Habitat HQE.

N°5

Des logements attractifs et pensés pour vous
Du studio au grand 4 pièces, vous disposez d'un large choix d'appartements spacieux et fonctionnels qui sauront répondre précisément à vos attentes.

N°6

Notre accompagnement tout au long de votre projet
Vous pourrez toujours compter sur nos 30 ans d'expertise et notre esprit de service pour faire de votre projet immobilier une belle réussite.

FLORÈS
LÀ OÙ LA VIE S'ÉPANOUIT



FLORÈS

LÀ OÙ LA VIE S'ÉPANOUIT

LEGENDRE IMMOBILIER

LEGENDRE-IMMOBILIER.COM

Création : LEGENDRE / Illustrations : © Kreaction / Crédits photos : Adobe Stock / iStock / Images non contractuelles.