



CADENCE

Saint-Malo - Hippodrome

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE
SUR UN SITE UNIQUE

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

POUR VIVRE OU INVESTIR : DESTINATION SAINT-MALO !



SAINT-MALO, UN CADRE DE VIE IDÉAL

Si la légendaire cité corsaire est si prisée pour sa qualité de vie, ce n'est pas un hasard : elle a su faire profiter ses habitants du meilleur de ses atouts : touristiques, historiques, culturelles et économiques. Sa douceur de vivre et son dynamisme séduisent toutes les générations.



La baie du Mont-Saint-Michel est le théâtre des plus grandes marées d'Europe, c'est un spectacle permanent



11 plages
sur 8 kilomètres



TGV
St-Malo Paris direct



50 000 habitants

100 CHOSES À FAIRE, 1 000 CHOSES À VOIR

Les 1754 mètres de remparts de la cité historique intra-muros rivalisent de caractère avec les majestueuses Malouinières.

La Baie du Mont-Saint-Michel et les îles anglo-normandes, la côte sauvage et ses plages, Dinard et Cancale, la perle de la côte d'Émeraude regorge de bijoux.

Les multiples boutiques, ateliers et restaurants, le marché avec ses huîtres et saveurs locales, le chic des quartiers de Saint-Servan et Paramé, témoignent d'une ville très animée et pleine de charme...

DYNAMISME ÉCONOMIQUE ENTRE TERRE ET MER

Tout en conservant son authenticité, la ville a su s'ouvrir à l'ère moderne. Ses fleurons industriels et sa technopole, le palais du grand large, la gare TGV, le port, les événements comme la route du Rhum portent son développement.

UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE
DANS LE CADRE UNIQUE DE L'HIPPODROME



CADENCE

Saint-Malo - Hippodrome



AU CŒUR DE SAINT-MALO, DANS UN QUARTIER D'AVENIR



GARE DE SAINT-MALO

PÔLE CULTUREL LA GRANDE PASSERELLE

COLLÈGE MOKA

HIPPODROME : RENAISSANCE ET MÉTAMORPHOSE D'UN LIEU

Situé à l'intersection de pôles historiques (Intra-muros, Saint-Servan et Paramé) et à proximité immédiate du nouveau quartier de la gare, l'hippodrome est un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Ce quartier résidentiel pavillonnaire à fort potentiel est en renouvellement urbain. Ouvert sur le centre historique et intégré au cœur de ville, il prend une nouvelle dimension et offre un nouveau confort de vie.

POUR HABITER
TVA 5,5%*

POUR INVESTIR
LOI PINEL

* Sous conditions de Ressources.
Retrouvez toutes les informations
à la page 15.

LE POUMON VERT DE LA VILLE

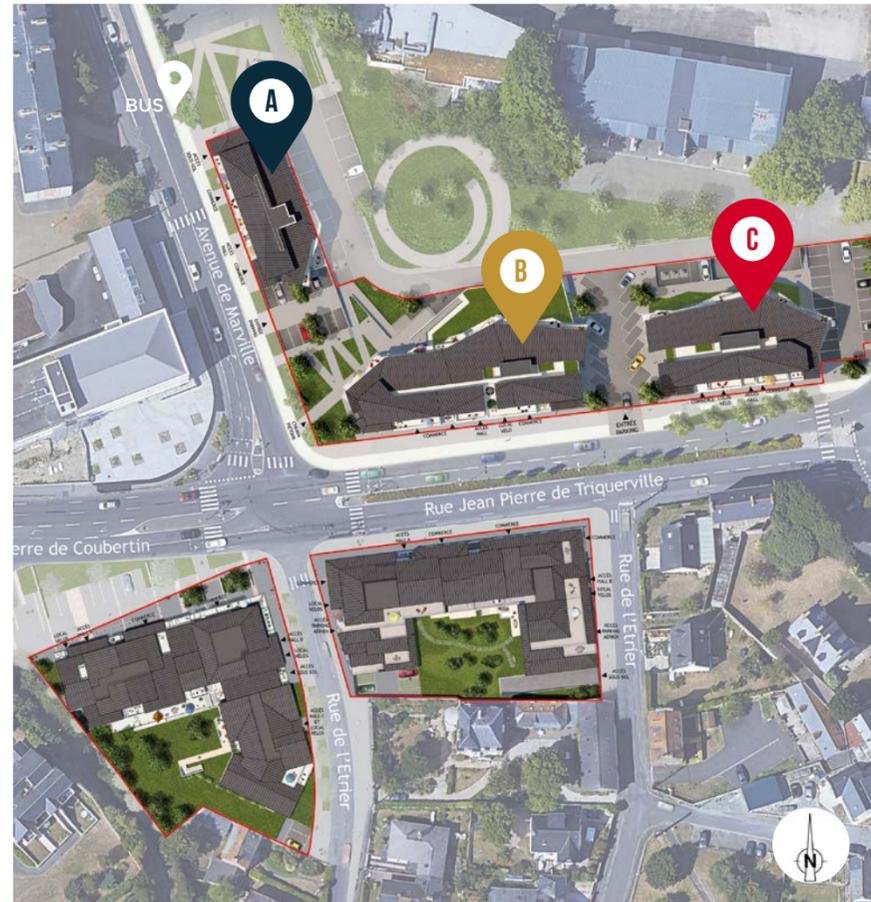
Dans l'esprit du projet urbain basé sur la ville verte et bleue, les sites de l'hippodrome et du parc des sports de Marville sont mis en valeur **pour devenir des espaces publics majeurs**, lieux de rencontre et de détente, pour les habitants.

Reliés entre eux par une voie piétonne, ces équipements seront accessibles et visibles par les habitants. La création d'un belvédère depuis l'avenue de Marville offrira un nouveau point de vue sur l'hippodrome. **Cet ensemble deviendra un élément de valorisation et des projets immobiliers engagés dans ce nouvel environnement.**

UN NOUVEAU LIEU DE VIE TRÈS PLAISANT

Avec ses élégants appartements neufs et ses aménagements urbains et paysagers, **le visage du quartier est moderne et joyeux.** La coulée verte, les cheminements doux, les trottoirs élargis contribuent également à l'embellissement du cadre de vie, tout comme **l'arrivée de nouveaux commerces.**

À L'ANGLE DE LA RUE DE TRIQUERVILLE ET DE L'AVENUE DE MARVILLE, FACE À L'HIPPODROME



BUS



BOULANGERIE



QUARTIER GARE



HIPPODROME



MARCHÉ



SUPÉRETTE CASINO



Parc paysager reliant l'hippodrome au complexe sportif de Marville



Écoles primaires proches, collèges et lycées à pied ou en bus



Gare TGV
> 12 minutes à pied



Commerces et **supérettes** au pied des résidences



Au pied d'un arrêt de **Bus** (n° 2 et 9)



Marché de Saint-Servan
mardi et vendredi
> 17 minutes à pied
Marché de Rocabey
mercredi et samedi
> 19 minutes à pied



Les Bas-Sablons:
plage et port de plaisance
> 18 minutes à pied



Centre historique Intra-muros (porte St-Vincent)
> 30 minutes à pied (12 min en bus)



2 centres commerciaux
à moins de 2 km

UN EMPLACEMENT DE QUALITÉ

Sur un axe facile d'accès, la résidence CADENCE se déploie sur 3 bâtiments face à l'hippodrome. Elle offre un beau panorama sur celui-ci et sur la ville de Saint-Malo. Les espaces verts et paysagers constituent une transition douce vers le parc de l'hippodrome.

TOUT EST À PORTÉE DE MAIN

Tout à proximité, marchés, gare, plages, Saint-Malo Intra-muros, accessibles à pied. CADENCE est à équidistance entre Saint-Servan et Rocabey.

DES DÉPLACEMENTS FACILES

La proximité immédiate des transports permet de se rendre dans le cœur historique ou à la plage en quelques minutes. À deux pas de l'immeuble, l'arrêt de bus ligne 2 vous emmène direction la gare, Rocabey, Sillon ou intra-muros.

La gare et de nombreux équipements de loisirs sont accessibles à pied, comme le club de tennis, le terrain de football, la piste athlétisme.

3 ILOTS, 3 BELLES RÉSIDENCES À VIVRE

124 APPARTEMENTS, DU T1 AU T4



UNE RÉSIDENCE FACE À L'HIPPODROME

CADENCE est composé de 3 résidences de standing, formant un « L » le long des rues de Triquerville et Marville.

Ces 3 résidences contemporaines, de 4 étages chacune, surmontées d'un attique, s'inscrivent parfaitement dans leur environnement et apportent la touche urbaine et moderne. Le traitement volumétrique, le jeu des rythmes, la pureté du style et les matériaux utilisés concourent à une esthétique toute en distinction. Les rez-de-chaussée accueillent des locaux d'activité.

Une place importante est réservée à l'espace paysager et aux jardins aménagés avec le plus grand soin.

LE MOT DE L'ARCHITECTE : CADENCE AUX DEUX VISAGES

Dynamiser le quartier par de nouvelles fonctionnalités et attractivités tout en privilégiant une centralité paysagère aux abords de l'hippodrome est le point d'ancrage de ce projet dans un quartier en transformation.

Le souhait d'une architecture à deux visages est en réponse à la double identité du lieu : un parc situé en entrée de ville.

Tout en apportant une épaisseur urbaine à la rue Jean Pierre de Triquerville, la création d'intériorités et de porosités offrent l'intimité et l'ensoleillement nécessaires aux logements.

À l'inverse, la dilatation des espaces extérieurs privatifs participe au dynamisme des façades et la mise en valeur des vues vers le parc de l'hippodrome.

Agence Clenet Brosset BNR - Céline BELIOT

UNE ARCHITECTURE REMARQUABLE ET RÉSOLUMENT CONTEMPORAINE



DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

Les matériaux et les couleurs retenus pour la construction des façades s'inscrivent dans une combinaison esthétique et recherchée :

- Béton peint et matricé et des garde-corps vitrés
- Teinte bleu et gris pierre pour l'essentiel des revêtements et des menuiseries du projet, avec des touches de blanc



A travers ce projet, il est essentiel de dialoguer avec le parc de l'hippodrome en proposant un traitement architectural en cohérence avec cet espace atypique



3 RÉSIDENCES DE 34, 53 ET 37 APPARTEMENTS DU T1 AU T4

Traitées dans une cohérence architecturale, les 3 résidences forment un ensemble harmonieux. Immédiatement, on ressent l'ambition du projet: il y a du caractère, de l'originalité.

Les trois résidences de 34, 53 et 37 appartements du T1 au T4 aussi fonctionnels qu'élégants, sont dédiés au confort et à la qualité de vie au quotidien.

Les halls d'entrée et les parties communes sont soignés et valorisés par le savoir-faire d'un architecte d'intérieur.

En sous-sol, les résidents disposent de places de stationnement en parking.

VIVEZ, PROFITEZ, RESPIREZ



LES JARDINS : UN ATOUT MAJEUR

Belle œuvre minérale, CADENCE est aussi un havre végétal. L'espace paysagé partagé offre aux résidents un lieu de rencontre et de détente, amorce d'une promenade vers le parc.

Tous les espaces non construits sont traités en espace paysager, jardin planté et arboré.

Les chemins piétonniers seront composés d'espaces verts. Gazon, arbres à haute tige, fleurs sauvages et graminées constituent la végétation.

DES BALCONS AUX VOLUMES GÉNÉREUX, DES APPARTEMENTS LUMINEUX

Des espaces extérieurs, aux beaux volumes et bien orientés, permettent de profiter des beaux jours et de moments de convivialité. Les grandes baies vitrées laissent pénétrer une belle lumière naturelle qui illuminent les pièces de vie.



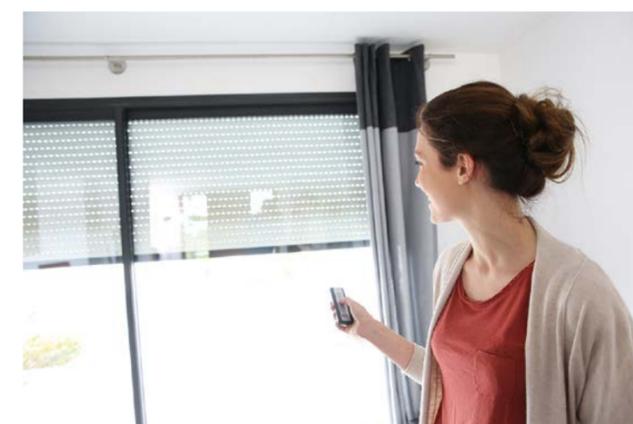
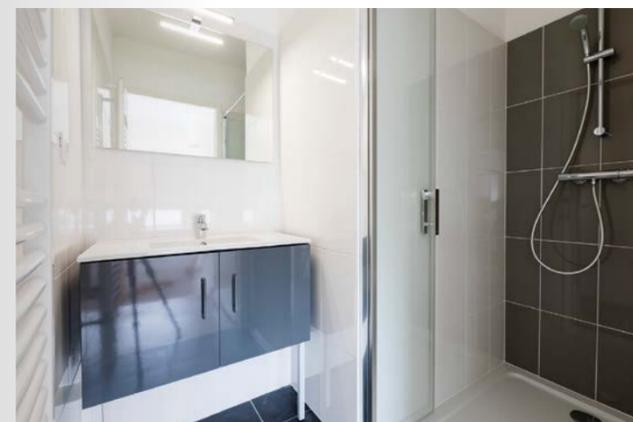
Les atouts de ce projet sont multiples et appréciables



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS



Pour des appartements élégants, lumineux et confortables



CONFORT ET STANDING

- Le choix de la pérennité des façades**
- Façades en béton peint et béton matricé
 - Toiture zinc
 - Menuiseries extérieures en aluminium et volets roulants motorisés
 - Dans les pièces principales, grandes baies vitrées, larges balcons et terrasses
 - Garde-corps vitrés
- Des prestations intérieures de standing**
- Chauffage individuel gaz pour la majorité des appartements
 - Parquet stratifié dans les séjours, cuisines, chambres et dégagements
 - Faïence et carrelage dans les pièces d'eau
 - Peinture blanche murs et plafonds
 - Salle de bains aménagée: meuble vasque, sèche serviettes
 - Placards aménagés



QUALITÉ DE VIE

- Des parties communes et hall d'entrée soignés, commerces au rez-de-chaussée**
- Résidence entièrement sécurisée par contrôle d'accès
 - Stationnements sous-sol
 - Choix des parties communes réalisés par un architecte d'intérieur
- Un cadre de vie paisible et verdoyant**
- Architecture travaillée
 - Terrasses loggias, vues dégagées vers l'hippodrome
 - Intimité préservée



RÉSIDENCE RT 2012

Une construction **RT 2012** s'inscrivant résolument dans une démarche environnementale.



LE BON CHOIX POUR HABITER OU INVESTIR

> POUR INVESTIR

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

LOI PINEL

- 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.

> POUR HABITER

Les coûts maîtrisés et les prestations de qualité proposées pour ces appartements en font un investissement sûr.

Bénéficiez d'une TVA à taux réduit

TVA 5,5 %

sous conditions de ressources.

RENSEIGNEMENTS

02 99 34 34 92
commercial@batiarmor.fr



CADENCE

Saint-Malo - Hippodrome

ESPACE DE VENTE

9, rue Nicolas Bouvier
35400 SAINT-MALO

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR