



L'EXCEPTION DANS SON ÉCRIN
DE NATURE ET DE CALME

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

Vivre ou investir à Rennes Métropole...

Rennes Eurocité, jeune et moderne

Capitale de la Bretagne, la métropole rennaise attire de plus en plus de familles, d'étudiants et d'entreprises.

Son dynamisme économique, son rayonnement culturel et sa qualité de vie la place en tête des palmarès.

À 1H24 DE PARIS EN TGV

66 000 ÉTUDIANTS

N° 1 AU PALMARÈS DES VILLES OÙ IL FAIT BON VIVRE

À MOINS D'1 H DE LA CÔTE

SON RAYONNEMENT CULTUREL ET SA QUALITÉ DE VIE LA PLACE EN TÊTE DES PALMARÈS

Autour de son **nouveau quartier d'affaires EuroRennes**, et du succès de sa filière numérique, la ville poursuit son développement.



Champs Libres



Canal Ille-et-Rance



Place de la République



Centre Culturel



Base nautique



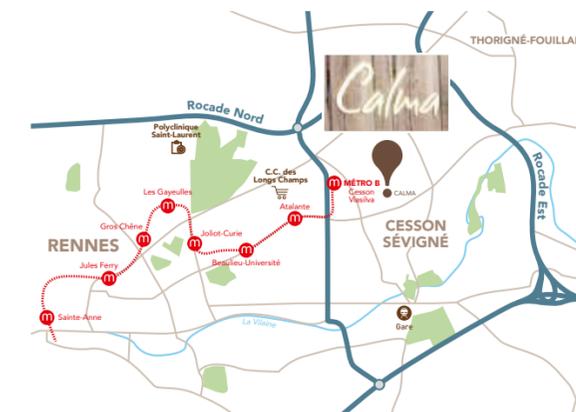
UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL AU FIL DE SES PAYSAGES PRÉSERVÉS

...Côté Cesson-Sévigné

Commune résidentielle, active et nature

18 000 habitants, 6^e ville du département d'Ille-et-Vilaine, Cesson-Sévigné est limitrophe de Rennes, côté Nord-Est.

C'est une ville en très fort développement depuis la création de la Technopole Rennes Atalante.



Une situation géographique idéale :

Au cœur d'un bassin d'emploi desservi par le métro.

Avec l'arrivée du métro en 2020 et le grand projet d'aménagement ViaSilva, Cesson-Sévigné est appelée au plus bel avenir. Traversée par la Vilaine sur 11 km, la commune offre un cadre de vie exceptionnel au fil de ses parcs publics, de ses paysages préservés et de ses charmants manoirs.

Son centre-ville est animé par de nombreux commerces, son marché, son cinéma. Ses **équipements culturels et sportifs** sont d'envergure comme son club de Handball en première division, son golf ou stade d'eaux vives.

Pour les gastronomes, son marché bio et ses restaurants en bord de Vilaine sont reconnus.

Autant d'atouts qui expliquent pourquoi l'endroit est très côté et recherché.

“ CALMA PORTE BIEN SON NOM : LA PREMIÈRE IMPRESSION QUI S'EN DÉGAGE EST LE CALME DES LIEUX ET L'OUVERTURE SUR LA NATURE ”



“ UNE OPPORTUNITÉ POUR ACHETER AU CŒUR DE LA TECHNOPOLE ”

Le choix d'une qualité de vie privilégiée

Calma est une opportunité formidable pour tous ceux, toujours plus nombreux, qui veulent un **cadre de vie préservé et nature**, tout en conservant une **proximité avec le cœur de ville** et les services du quotidien.

Un emplacement exceptionnel

- Proximité du centre et des commerces (5 mn)
- Tous services au plus près : écoles, collège, lycée, pôle sportif, cinéma, médecin, pharmacie.
- Accès métro (500 m) et rocade
- Environnement immédiat attractif : polyclinique, Technopole Atalante, campus Beaulieu. Face au parc, dans un espace paysager de qualité



Calma, au cœur de l'éco-cité ViaSilva



“ VIASILVA EST BORDÉ PAR 3 ESPACES NATURELS D'EXCEPTION : LA BASE DE LOISIRS DES GAYEULLES, LA VALLÉE DE LA VILAINE ET LA FORÊT DE RENNES ”

ViaSilva est un programme majeur de développement urbain de la métropole rennaise situé sur les communes de Rennes (au nord est), Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard.

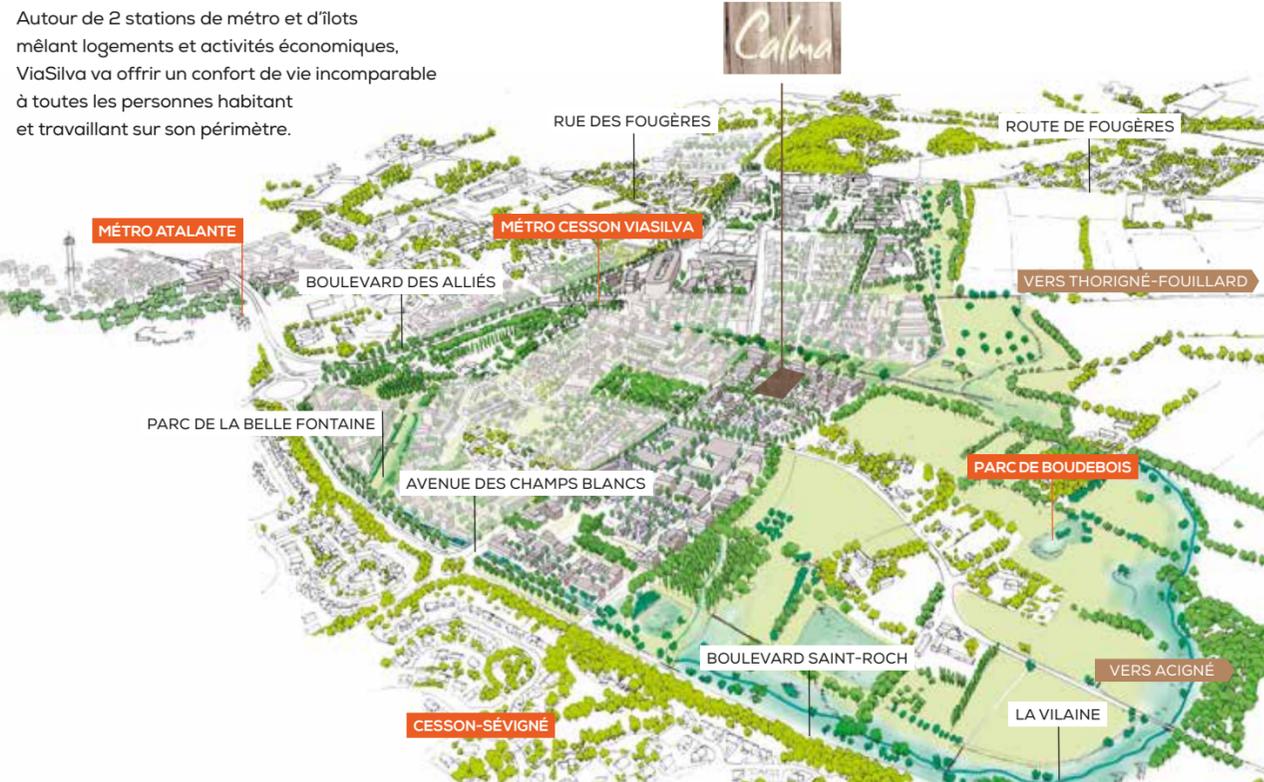
Labellisé Écocité en 2009, **ViaSilva est un projet où l'écologie prend tout son sens.** Il s'inscrit en douceur dans ce territoire préservé en s'appuyant sur de grands espaces naturels.

La création de 2 nouveaux quartiers : Les **Pierrins** et **Atalante-ViaSilva**, essentiellement sur Cesson-Sévigné, va se réaliser selon les principes de la gestion urbaine durable.

En totale harmonie avec l'identité de « ville jardin » de la commune, l'aménagement va respecter le patrimoine bâti existant, les espaces naturels et promouvoir l'innovation environnementale.

Création de la maison des proximités : lieu central et âme du quartier

Concept et équipement novateur, la maison des proximités a pour ambition d'être animateur de la vie habitante, de garantir la qualité de vie, et d'apporter des services locaux et urbains dans une vision d'économie circulaire.



Autour de 2 stations de métro et d'îlots mêlant logements et activités économiques, ViaSilva va offrir un confort de vie incomparable à toutes les personnes habitant et travaillant sur son périmètre.

“ DES RUES JARDINS RELIERONT LES DIFFÉRENTS QUARTIERS AU PARC DE BOUDEBOIS ET AU MÉTRO PAR DES CHEMINEMENTS PLANTÉS ”



Parc des Gayeulles



Forêt de Rennes



Vallée de la Vilaine

// VIASILVA VA PERMETTRE D'ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU SITE TECHNOPOLITAIN ET FAVORISER L'ÉPANOUISSEMENT DE FILIÈRES D'AVENIR, GÉNÉRATRICES D'ACTIVITÉS NOUVELLES À FORTE VALEUR AJOUTÉE //



L'harmonie entre économie et écologie

Actif, connecté et mobile

ViaSilva s'appuie sur la **dynamique du site stratégique de la Technopole Rennes Atalante Beaulieu** (devenue aujourd'hui le Pool en fusionnant avec French Tech Rennes Saint-Malo) et l'arrivée de la nouvelle ligne de métro.

Ici, développement économique, enseignement supérieur, centres de recherches de grandes entreprises et start-up poussent à l'excellence et à la création d'emplois.

// MÉTRO, BUS, COVOITURAGE, CHEMINEMENTS PIÉTONS ET VÉLOS. PLACE AUX DÉPLACEMENTS DOUX! //



TERRITOIRE D'AVENIR

- PRÈS DE 5 000 LOGEMENTS
- 8 400 EMPLOIS CRÉÉS
- 2 STATIONS DE MÉTRO
- 1 PARC RELAIS GARE BUS
- DES COMMERCES STATION VIASILVA
- 2 PARCS BOUDEBOIS ET BELLEFONTAINE
- HAMEAUX EXISTANTS PRÉSERVÉS
- GROUPES SCOLAIRES ET PARCS SPORTIFS

TERRITOIRE D'AVENIR

- UNE TECHNOPOLE DE 322 ENTREPRISES
- PRÈS DE 20 000 EMPLOIS
- 1 CAMPUS SCIENTIFIQUE
- PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES ET INCUBATEUR
- NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'IMAGE, DE L'INFORMATION ET DU NUMÉRIQUE
- DES GRANDES ENTREPRISES: SYRLINKS, TECHNCOLOR, CAP GEMINI...





La qualité à tous les niveaux

69 appartements du T1 au T5 et 12 maisons

Au cœur d'Atalante-ViaSilva, le programme Calma est constitué de 5 élégantes résidences et de 12 maisons individuelles.

Le programme est organisé en 2 parties séparées par une venelle privée.

L'ensemble, par ses volumes et son aménagement, profite d'une dimension humaine et intimiste.

Le projet est très qualitatif et ambitieux. En témoignent les **objectifs très élevés de performance énergétique et environnementale**. Il s'intègre parfaitement dans son environnement.

Le mot du paysagiste

Vivre la ville jardin : nous avons conçu les jardins à l'image d'un espace perméable qui laisse entrer la nature dans le cœur d'îlot.

Les arbres accompagnent habitants et visiteurs jusqu'aux entrées des appartements.

Lignes d'arbres fruitiers, jardins central et d'agrément, potagers composent une ambiance végétale souple, aérée, marquée d'un événement décoratif à chaque saison.

CoBe Paysage

Le bien-vivre ensemble comme ligne directrice

Connecté avec les nouveaux usages, Calma va proposer aux résidents des services collaboratifs et participatifs, encourageant le **bien-vivre ensemble**.

La terrasse partagée permettra à chacun d'être acteur.

UN JARDIN EN CŒUR D'ÎLOT, UNE AMBIANCE PAYSAGÈRE TRÈS SOIGNÉE

Au sein du Projet ViaSilva, l'installation d'une Farm Box, concept innovant de ferme urbaine au service des résidents, va participer activement à l'ambiance.



FarmBox



Équipements



Nouveauté



Environnement



Savoir-faire





“ SA SIGNATURE ARCHITECTURALE AUX LARGES BAIES ET GÉNÉREUSE EN TERRASSES, APORTE UNE VRAIE VALEUR AJOUTÉE AU PROGRAMME ”

Votre appartement de qualité dans une résidence à l'architecture contemporaine et travaillée

La qualité des parties communes
Aménagés et décorés, les halls d'entrée sont accueillants et design.



69 APPARTEMENTS DU T1 AU T5

Des appartements lumineux et de beaux espaces à vivre
Des grandes baies favorisent la lumière et l'exposition naturelle dans des pièces de vie aux beaux volumes. Les appartements bénéficient, pour la plupart, d'un espace extérieur généreux, balcon ou terrasse, orientés sud-ouest.



Le mot de l'architecte

Une ambition architecturale!
L'opération se distingue par son caractère architectural affirmé, enrichi par le travail commun d'un atelier d'architecture rennais, l'Atelier L2 et d'une agence d'architecture parisienne, l'agence CoBe.
Son élégance découle de l'imbrication des styles et des sensibilités partagés.
La précision de la composition est au service du bien-être des futurs résidents.

Des logements collectifs aux pavillons, les volumes, les ouvertures vitrées et les espaces extérieurs jouent avec les orientations, cadrent le paysage et développent l'intimité.
Les matériaux choisis sont à la fois simples, durables et intemporels.

Atelier L2 et CoBe

“ NOUS AVONS PRIVILÉGIÉ LA MISE EN VALEUR DES VUES ET L'OPTIMISATION DES ORIENTATIONS ”



Votre maison de ville dans une nature à habiter

Une ambition architecturale !

Une maison architecturée au cœur d'une résidence urbaine si bien placée est une offre rare.

Originales, design et accueillantes, les 12 maisons urbaines reflètent un vrai mode de vie.

Maisons individuelles de 4 ou 5 pièces en duplex ou triplex avec jardin privatif et stationnement.

Des façades sobres et pérennes

Pour les maisons, comme pour les collectifs, le choix de matériaux nobles et de qualité, affirme une **volonté esthétique et de pérennité des façades**.

Le revêtement bardage bois et béton lasuré habille les façades.



12 MAISONS DE VILLE DU T4 AU T5

LES MÊMES EXIGENCES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE ET D'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL SE RETROUVENT DANS LES MAISONS



Le mot de l'architecte

Distinctes et harmonieuses

L'opération se compose d'un programme commun de 12 maisons individuelles passives. Les architectures de chacune sont distinctes tout en dialoguant entre elles à la faveur du travail commun des agences d'architecture. Les traitements des espaces intérieurs comme extérieurs développent une architecture actuelle cherchant à connecter les usages modernes

avec les attentes futures des habitants, notamment aux travers d'une qualité énergétique par la labellisation Passiv'Haus.

Les volumétries et les matériaux participent à la volonté d'associer simplicité et pérennité en créant des lieux de vie généreux.

Atelier L2 et CoBe

NOUS AVONS FAIT LE CHOIX DE L'ESTHÉTISME ET DE L'INTIMITÉ POUR LES MAISONS URBAINES





Des prestations intérieures de standing



CONFORT ET STANDING

La pérennité des façades

- Façade en béton peint et bardage bois
- Menuiseries extérieures en aluminium avec volets roulants motorisés
- Garde-corps en métal et verre thermolaqué
- Larges balcons, terrasses et jardins d'hiver

Des prestations de qualité

- Parquet stratifié dans entrée, séjour/cuisine, chambres
- Carrelage dans la salle de bains et WC
- Peinture blanche murs et plafonds
- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes
- Douche avec receveur extra plat, robinet thermostatique, paroi de douche
- Faïence 2 m de hauteur en périphérie SDB
- Chauffage individuel au gaz
- Accès aux appartements par ascenseur



Sauf accession à prix maîtrisé

Le bien-être dans le moindre détail



UNE QUALITÉ DE VIE

- Espaces verts travaillés par un paysagiste
- Résidence entièrement sécurisée par contrôle d'accès
- Stationnements voiture en sous-sol
- Local vélo



UNE RÉSIDENCE RT 2012

- Une construction RT 2012 s'inscrivant résolument dans une démarche environnementale.
- Norme pour le collectif
- Norme pour les maisons



La qualité à tous les niveaux

POUR INVESTIR

Grâce au dispositif Loi Pinel, bénéficiez d'une réduction d'impôts si vous louez votre logement.

Calma, un lieu stratégique, une opportunité pour les investisseurs

- + Un programme à vivre
- + Emplacement
- + Proximité métro
- + Cadre de vie exceptionnel
- + Label écoquartier

Calma, le projet idéal pour acheter sa résidence principale et habiter Rennes-Cesson

- + Un programme à vivre
- + Emplacement
- + Proximité métro
- + Cadre de vie exceptionnel
- + Label écoquartier

Important : 14 appartements en accession à prix maîtrisé

Si vous êtes éligible au dispositif d'accession à prix maîtrisé, vous pouvez devenir propriétaire d'un appartement commercialisé à un prix inférieur à celui du marché.

- + Prix de vente préférentiel

Éligible loi Pinel: Bénéficiez 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 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.

RENSEIGNEMENTS
02 99 35 35 90
CONTACT@BATIARMOR.FR

ESPACE DE VENTE : 75, RUE DE L'ALMA 35 000 RENNES

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

75, rue de l'Alma - 35000 RENNES - Tél. 02 99 35 35 90 - Fax 02 99 35 51 49 - E-mail: contact@batiarmor.fr - RCS Rennes 503 365 397 - www.batiarmor.fr