



M
MONTANA
TRIQUERVILLE • SAINT-MALO

Une résidence nature
au cœur de la ville

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR



SAINT-MALO, LE VENT EN POUPE

Douceur de vivre

Cité corsaire, ville d'histoire, **capitale de la mer et joyau touristique**, Saint-Malo offre une **qualité de vie incomparable**.

Vous allez apprécier son port, ses plages, ses quartiers chics de Saint-Servan et Paramé, ses marchés, ses boutiques et ses restaurants, ses panoramas sauvages, ses saveurs locales... **Saint-Malo est unique.**

Vitalité culturelle et sportive

Terre d'événements, Saint-Malo est une **ville qui bouge** toute l'année et **énergise ses habitants**.

De la route du Rhum au festival « Étonnants Voyageurs », son rayonnement a franchi les océans.

La vie en grand

L'agglomération, de près de 85 000 habitants, a **tous les atouts d'une grande** en matière de services et d'infrastructures.

Dynamisme économique

Tout en conservant son authenticité, la ville a su s'ouvrir à l'ère moderne et possède un **tissu économique dense** autour du tourisme, de l'économie de la mer, du numérique, de la santé, des ressources marines, du bien-être...

 **2H15 de Paris en TGV**

 **Moins de 50 mn de Rennes**

MERVEILLES D'UNE VILLE À LA MER

> BAIE DU MONT ST-MICHEL

> THERMES MARINS

> MALOINIÈRES

> 8 KMS DE PLAGE



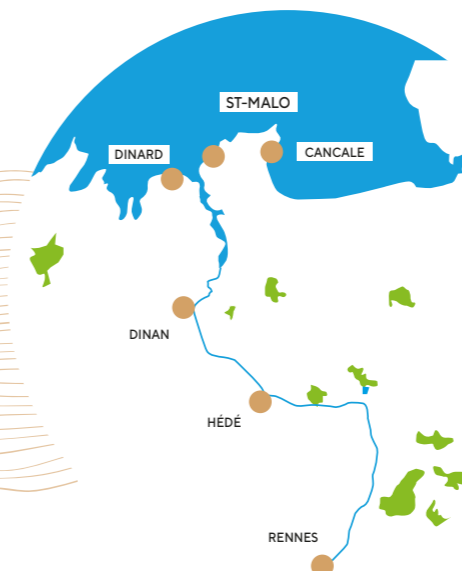
> DINARD

> GRANDES MARÉES

> CITÉ HISTORIQUE

> PORT DE LA HOULE

> HŪÎTRE DE CANCALE



BIENVENUE DANS LA RÉSIDENCE MONTANA AU CŒUR DU QUARTIER DE L'HIPPODROME



Rue de Triquerville

UNE ADRESSE DE QUALITÉ DANS UN QUARTIER D'AVENIR

Au cœur de Saint-Malo

La résidence est située au cœur du quartier de l'hippodrome entre les rues de Triquerville, de l'Étrier et des Antilles.

À l'intersection des pôles historiques

(Intra-muros, Saint-Servan et Paramé), à proximité de l'hippodrome et du nouveau quartier de la gare, le quartier jouit d'un emplacement idéal.

Un quartier d'avenir

Quartier résidentiel à fort potentiel, il bénéficie d'une **politique de renouvellement urbain** qui le métamorphose chaque jour un peu plus.

Un nouveau lieu de vie résidentiel

Avec ses élégants appartements neufs et ses nouveaux aménagements paysagers, le visage du **quartier est moderne et joyeux**. Les résidences voisines, Start et Cadence,

accueillent de **nouveaux commerces** : supérette, boulangerie, pharmacie, cabinet médical.

L'aménagement des sites de l'hippodrome et du parc des sports de Marville va créer un espace public majeur, **futur poumon vert de la ville**.

Tout à portée de main

Marchés, plages, gare, ville Intra-muros sont accessibles à pied.

Les commodités sont à proximité : commerces, hôpital, écoles.

Les équipements sportifs sont nombreux : club de tennis, terrain de football, piste d'athlétisme.

Des déplacements faciles

Montana est situé sur un axe facile d'accès.

À deux pas de la résidence, l'arrêt de bus ligne 2 vous emmène direction la gare, Rocabey, Sillon ou Intra-muros en quelques minutes.



GARE DE SAINT-MALO



SUPERETTE CASINO



RUE COMMERCANTE



RÉSIDENTIE START



BOULANGERIE



TRANSPORT



MARCHÉ SAINT-SERVAN



RÉSIDENTIE CADENCE



Parc paysager reliant l'hippodrome au complexe sportif de Marville



Écoles primaires, collèges et lycées à pied ou en bus



Gare TGV > 15 min. à pied et 3 min. en voiture



Commerces et **supérettes** au pied des résidences



À proximité 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

M

MONTANA

TRIQUERVILLE - SAINT-MALO



Rue des Antilles

NOBLESSE ET AUTHENTICITÉ DU BOIS ET DE LA PIERRE

Une architecture travaillée

Montana est une résidence à l'**identité**
et à l'**architecture résidentielle fortes**.

Contemporaine dans ses lignes et ses volumes,
elle affirme une authenticité mêlant pierre,
bois, toiture et détails architecturaux.

Des façades élégantes et pérennes

Bardage bois, revêtement béton peint gris
clair et blanc, bardage en zinc quartz en attique
et en toiture habillant les façades avec élégance.

Les espaces extérieurs accueillent des menuiseries
aluminium. Des garde-corps en verre ou
en barreaudage en aluminium viennent
rythmer les façades.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'ensemble s'articule autour d'une maison de caractère
en pierre et d'un jardin planté d'arbres majestueux.
« Pierre & Bois » devient l'élément unificateur. La pierre ancre le socle
des bâtiments dans l'histoire du lieu. Le bois et les toitures à versants
évoquent la ville heureuse : un dessin familier présent
dans l'imaginaire de chacun tourné vers l'avenir.

Agence Paumier - Architectes Associés





Rue de Triquerville

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE ET NATURE

Appartements du T1 au T5

Montana est une belle résidence urbaine, composée de **4 bâtiments aux volumes intimistes**.

Elle accueille 96 appartements du T1 au T5 et une cellule commerciale en rez-de-chaussée.

Les bâtiments de hauteur R+2 et double attique sont à taille humaine.

Chaque bâtiment bénéficie d'un vaste hall d'entrée et d'un ascenseur.

Une entrée unique, côté rue des Antilles dessert les deux niveaux de stationnement.

L'esprit de famille

Résidence nature et boisée, Montana offre aux habitants une **qualité environnementale**, avec ses **espaces** et **aménagements végétalisés**.

Les appartements aux beaux volumes sont adaptés à la vie de famille. Les résidents bénéficient d'agréables espaces extérieurs qu'il s'agisse des **jardins en rez-de-chaussée** ou des **larges terrasses aux étages**.

**POUR HABITER
TVA 5,5%***

**POUR INVESTIR
LOI PINEL**

* Sous conditions de ressources





Rue de l'Étrier

UNE DÉMARCHE DURABLE ET AMBITIEUSE

Intégration à l'espace boisé existant

Conçu autour d'un espace bois classé existant, **le projet s'inspire du concept de forêt urbaine** pour répondre aux enjeux bas carbone et de végétalisation de la ville : maintien des arbres existants (chênes verts), plantation de nouvelles essences.

Rénovation et réemploi des matériaux

Pour minimiser l'empreinte carbone, c'est tout **le cycle de vie de la résidence qui est pris en compte.**

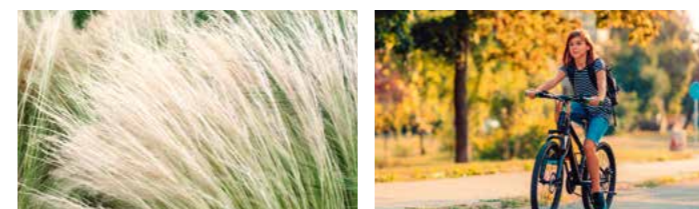
Au cœur de la résidence, une maison existante en pierre est conservée. Le mur en pierre délimitant la parcelle est réutilisé pour habiller la façade du bâtiment.

La haute performance énergétique

L'**objectif RT2012 BBIO -20% de réduction des besoins de chauffage** et des consommations d'énergie sera atteint sur l'ensemble du programme.



« Montana est bâtie dans la continuité de l'existant, en intégrant le respect du lieu, la protection de la biodiversité et la réhabilitation du patrimoine. »





L'ESPRIT FORÊT URBAINE

Un espace boisé aménagé

Montana est une résidence à la **qualité environnementale et paysagère rare**.

Les arbres existants, constituant un espace boisé classé sont conservés et prolongés.

Ils intègrent de nouvelles plantations, où arbres et couvre-sols créent une ambiance de sous-bois qui imprègne l'ensemble de la résidence.



Pour sublimer cet espace naturel, des aménagements sont réalisés.

Lieu de rencontre et de détente pour les résidents, le cœur d'îlot est animé par du mobilier bois ludique.

Partout le bois et la nature sont présents : les soutènements se transforment en banquettes bois design et confortables.

Entre les terrasses des jardins, des brises vues en bois prennent place. Des revêtements végétalisés au sol prolongent les sous-bois.

LE MOT DU PAYSAGISTE

Les chênes verts, la roche affleurante et les murs en pierre nous ont suggéré un projet végétal inspiré d'un sous-bois lumineux qui met en scène les ondulations naturelles du terrain. Ainsi, les chênes verts de la rue des Antilles se redéploient dans la résidence et constituent une trame verdoyante entre les bâtiments.

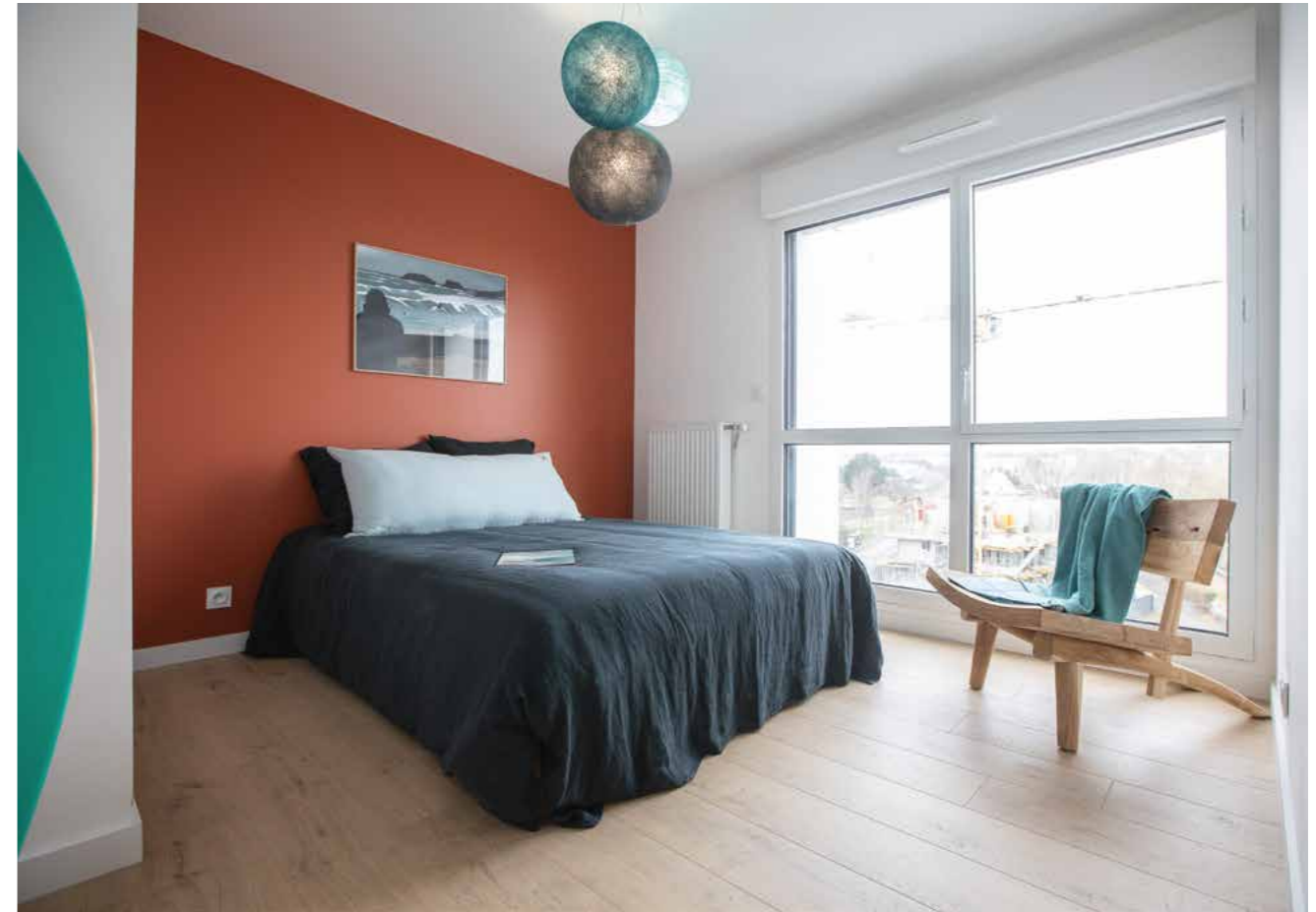
Des bouleaux, aux troncs graphiques et aux frondaisons légères répondent aux chênes verts dont le feuillage est persistant. Au cœur du projet, les habitants sont invités à traverser une zone de sous-bois aux feuillages exubérants. Enfin, à la croisée des chemins, un banc propose une halte au milieu du jardin.

Atelier INEX

DES APPARTEMENTS LUMINEUX ET ÉLÉGANTS

« Tous les appartements disposent d'un espace extérieur généreux et utile : jardin, terrasse, balcon ou loggia.

Les grandes baies vitrées y laissent entrer la lumière naturelle dans les pièces de vie lumineuses. »



« Agencés avec soin, les appartements bénéficient d'un coin jour et d'un coin nuit bien identifiés. »



« Les grands appartements sont entièrement pensés pour la vie de famille. »

DES PRESTATIONS DE BELLE QUALITÉ



Confort et standing

Le choix de la pérennité des façades

- Façades : bardage bois, revêtement béton peint gris clair et blanc, bardage en zinc quartz en attique et en toiture
- Menuiseries extérieures en aluminium et volets roulants motorisés
- Dans les pièces principales, grandes baies vitrées, larges balcons et terrasses
- Garde-corps vitrés et barreaudage en aluminium

Des prestations intérieures de qualité

- 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,

- Résidence entièrement sécurisée par contrôle d'accès
- Stationnements sous-sol et extérieur
- Des parties communes et hall d'entrée aux dimensions généreuses réalisés par un architecte d'intérieur

Un cadre de vie paisible et verdoyant

- Architecture travaillée
- Terrasse, loggia, balcon, jardin
- Espace boisé classé
- Intimité préservée



Résidence RT 2012 - 20%

Une construction **RT 2012 - 20%** s'inscrivant résolument dans une démarche environnementale.

Haute performance énergétique

LE BON CHOIX POUR INVESTIR OU HABITER



> 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.

PRESTATIONS
EMPLACEMENT
QUALITÉ DU PROGRAMME





ESPACE DE VENTE & RENSEIGNEMENTS

BATI ARMOR
9, Rue Nicolas Bouvier
35400 SAINT-MALO
02 99 34 34 92
commercial@batiarmor.fr
www.batiarmor.fr

BATI-ARMOR
BÂTISSEURS D'AVENIR