



# NO LA

V I V E Z   L A   V I L L E  
A U X   P R E M I È R E S   L O G E S





# RENNES

## LA VILLE DE CŒUR PAR EXCELLENCE

Tout à la fois moteur économique et vitrine de la Bretagne, **Rennes** rayonne en France et en Europe. Son attractivité, son énergie, son dynamisme attirent chaque jour des entreprises, des familles, des étudiants à la recherche d'un cadre de vie urbain essentiel à leur développement et leur qualité de vie. Ville d'art et d'histoire, Rennes offre un passé flamboyant, un présent verdoyant et un futur séduisant. Proche des plages de la côte d'Émeraude, réserve d'oxygène avec ses nombreux parcs et jardins, bassin d'emplois réputé, c'est la ville idéale pour vivre, s'épanouir et construire son avenir.

# L'ÉNERGIE ÉCONOMIQUE

À 1h30 de Paris, Rennes est une capitale économique reconnue et attirante.

De grands noms comme Orange, Lactalis, Capgemini, Yves Rocher, Thalès côtoient de nombreuses ETI, PME, PMI et start-up. Le tout constitue un réseau dont l'énergie attire chaque année de nouveaux opérateurs. Tous y prospèrent et composent un tissu économique dense et source de création d'emplois. La politique d'investissements de la métropole, traduite par la seconde ligne de métro, nouvelle gare LGV ou le quartier d'affaires EuroRennes, renforce d'autant le capital d'attraction de la ville.



# 8<sup>e</sup>

**ville d'Europe et 1<sup>re</sup> ville française où il fait bon vivre en 2020\***, classée par les étudiants en 3<sup>e</sup> position sur 44 communes françaises avec un 10/10 pour l'attractivité, l'ambiance et la qualité de vie\*\*, en tête du classement des métropoles proposant le plus d'offres d'emploi, Rennes affiche un taux de satisfaction record chez ses habitants. Et ce n'est pas le fruit du hasard.



**450 000** habitants



**32 000** entreprises



**300 000** emplois



**69 000** étudiants



**1** aéroport (120 destinations en France et dans le monde)



**1** ligne LGV reliant Rennes à Paris en 1h30



**2** campus universitaires



**25** écoles supérieures, 1 IUT, 6 lycées publics et privés des classes préparatoires aux grandes écoles



**868** ha d'espaces verts  
Plus de 1 000 parcelles de jardins familiaux



**600** km de pistes cyclables



**6** grands parcs urbains pour se ressourcer



**1** métro (+ 1 ligne supplémentaire à venir)



**149** lignes de bus

\* Selon une étude sur la qualité de vie menée par la Commission Européenne

\*\*Le magazine L'Étudiant

\*\*Classement établi par Le Figaro en avril 2022

# BAUD-CHARDONNET COMME UNE ÎLE CONNECTÉE À LA VILLE

Prolongement naturel du centre historique et secteur stratégique de son développement, **c'est ici que se dessine l'avenir de Rennes**. Plus de 35 hectares en bord de Vilaine, richement dotés en espaces verts et reliés à la ville par le pont Václav Havel, sont dédiés à la construction de logements neufs, de bureaux, d'équipements publics, de commerces et services, d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

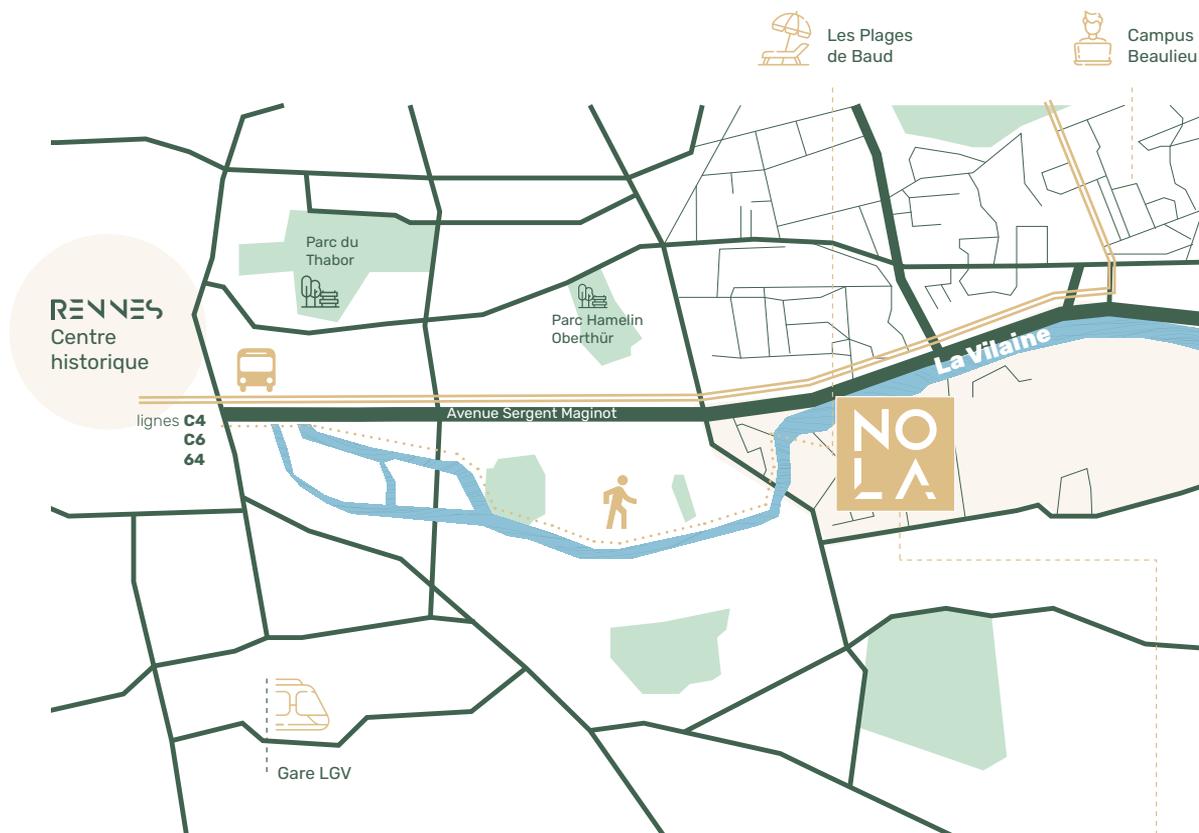
Situé à 2 km à l'est du centre-ville sur l'ancien site de la société Chardonnet, le quartier a pour vocation d'accueillir les futurs habitants séduits par l'attractivité de Rennes. Le projet de réhabilitation urbaine de ce site industriel lancé en 2004 se construit au fil des jours et dessine les contours d'un nouveau quartier attractif, accueillant, festif, convivial, naturellement agréable à vivre.



## TRÈS CITY, TRÈS GREEN

**Véritable invitation à redécouvrir la Vilaine, le quartier Baud-Chardonnet est une fenêtre ouverte sur le fleuve et une réserve d'oxygène offerte à tous en pleine ville...**

Les Plages de Baud créées sur les berges offrent un espace de détente, de pique-nique, de sport, de balade et de farniente. Équipées d'aires de jeux, d'un ponton en bois de 350 m, de hamacs, d'une fontaine d'eau potable, de bancs et d'espaces engazonnés, les Plages de Baud sont un véritable hameau de fraîcheur et de nature. La Rambla, une belle promenade, havre de fraîcheur, arborée et piétonne de 200 m de long, relie les Plages de Baud à l'avenue Jorge Semprún. Cette coulée verte en bord de Vilaine a été élaborée en concertation avec les résidents, les associations locales et les commerçants.



**À 15 MIN.**  
du centre-ville  
(ligne C4/C6/64)

**À 20 MIN.**  
de la gare LGV

**À 30 MIN.**  
d'EuroRennes



**À 10 MIN.**  
du centre-ville

**À 10 MIN.**  
du campus Rennes 1



**À 5 MIN.**  
des Plages de Baud

**À 25 MIN.**  
du lycée Tillon



## UNE VIE PRATIQUE, DE PLUS EN PLUS PRATIQUE

Outre sa proximité quasi immédiate avec les commerces, services et avantages du centre-ville, le quartier Baud-Charдонnet est situé à mi-chemin entre le pôle économique EuroRennes, la nouvelle gare LGV, le campus universitaire de Beaulieu et la technopole Rennes Atalante. Une maison médicale, une pharmacie, un cabinet de kinésithérapie, une brasserie et des restaurants sont disponibles dans le quartier, ainsi qu'un marché bio le vendredi en soirée. D'autres commerces et services viennent les rejoindre au fil des jours.

**« La vie pousse chaque jour un peu plus au sein de ce quartier emblématique de la nouvelle Rennes. »**





Valentin Engasser  
et Mathieu Peraud

## MOT DE L'ARCHITECTE

*"Toujours guidés par une quête du mieux vivre ensemble, nous avons porté une attention particulière aux espaces communs en créant des toits-terrasses partagés au-dessus du parking, une salle commune, un jardin potager et d'agrément, un solarium et des circulations horizontales dimensionnées pour favoriser les rencontres. Ce sont dans ces entre-deux, entre la ville et son logement, que se nouent les relations sociales nécessaires pour habiter le collectif."*

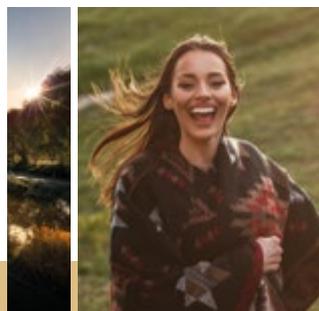
*Les deux bâtiments marient élégamment béton brut, aluminium et bardage bois. Leurs deux façades Ouest s'expriment à travers une structure rapportée en acier qui abrite les loggias, prolongeant ainsi la surface habitable à l'extérieur tout en préservant l'intimité. Chaque appartement est doté de nombreuses ouvertures pour apporter la lumière naturelle dans les espaces et garantir un cadre de vie agréable à tous les résidents".*

**Meignan Engasser Peraud Architectes**

# NOLA UN PROJET DE VIE BEAU SUR TOUS LES PLANS

## Vivre ensemble prend de la hauteur...

La salle commune et le jardin partagé situés au 2<sup>e</sup> étage, traits d'union entre les deux bâtiments de la résidence, sont le cœur de Nola. Ici la convivialité s'impose. Vivre et habiter ensemble prend tout son sens. Ces espaces privilégiés sont dédiés aux échanges, aux rencontres, aux discussions. Ils sont destinés à créer du lien, à retrouver vos voisins, à vous faire des amis, puis rentrer chez vous sereinement.



UN LIEU DE VIE  
PERFORMANT CERTIFIÉ  
HAUTE QUALITÉ  
ENVIRONNEMENTALE

### Pour vous, c'est la garantie :

- De faire des économies au quotidien
- D'une température idéale toute l'année
- D'un logement plus lumineux
- D'espaces de vie plus fonctionnels
- D'une sécurité renforcée
- D'un impact sur l'environnement maîtrisé
- De moins de nuisances sonores
- D'un air plus sain



Prenez de la hauteur...  
**Découvrez Nola  
ICI**

## La vie grandeur nature

Les bords de la Vilaine tout proches sont un véritable havre de paix en ville. Ces espaces paysagers, pour vous évader, prendre l'air, courir, jouer ou ne rien faire sont directement accessibles depuis votre résidence. **Nola** apporte généreusement une contribution complémentaire à votre bien-être en mettant la nature sur le pas de votre porte... La végétation a toute sa place dans la résidence. Les terrasses végétalisées, les jardinières installées sur le jardin partagé, les espaces engazonnés, plantés d'arbres et d'arbustes ceinturant les lieux, apportent leur fraîcheur apaisante et contribuent à favoriser le développement de la biodiversité. **Nola est une résidence à l'esprit citoyen et au cœur vert.**

# DES ESPACES DE VIE SPACIEUX & LUMINEUX...

**NOLA**

est composée d'appartements conçus dans les règles de l'art. Ils offrent à leurs occupants de belles surfaces à vivre et une luminosité maximale. Les pièces de vie sont pensées pour être en contact avec l'espace extérieur grâce à de larges ouvertures. Les cuisines sont ouvertes sur le séjour, renforçant la convivialité. L'agencement des rangements est optimisé pour libérer des m<sup>2</sup> habitables. Une loggia, une terrasse ou un jardin pour les maisons de ville viennent prolonger la pièce principale. Ici tout est pensé pour vous assurer un bien-être durable, un quotidien privilégié et partagé.



## Maison de ville, duplex... Le rêve urbain éveillé

Amateurs des cadres de vie hors normes, amoureux des lieux sortant des sentiers battus, vous êtes à la recherche d'un style d'habitat unique en son genre à Rennes ? **Nola** vous réserve 4 très belles surprises qui devraient vous aller droit au cœur. Deux maisons de ville accolées de 5 pièces avec terrasse et jardin privatif et deux duplex de 4 pièces avec terrasse.

Vous avez donc autant d'excellentes raisons de jeter l'ancre sur cette rive de la Vilaine et de commencer une nouvelle expérience urbaine avec vue sur la nature.



## UNE RÉSIDENCE & UNE QUALITÉ DE VIE DURABLES

Des lignes architecturales belles et intemporelles, la qualité de construction et de finition, la fiabilité et la performance des matériaux utilisés garantiront un avenir pérenne à **Nola**.

### ||| Côté bien-être...

- Des cuisines en îlot pour la convivialité
- Des loggias et des terrasses aux surfaces généreuses
- De belles ouvertures pour profiter de la lumière naturelle
- Des espaces de rangement et des murs libres d'équipement pour faciliter l'aménagement de votre appartement ou de votre maison

### ||| Et confort de vie au quotidien

- Sols en PVC ou en stratifié
- Carrelage dans les salles d'eau
- Salle de bain équipée d'un meuble vasque et d'un sèche-serviettes
- Chauffage et eau chaude collective
- Radiateurs avec robinets thermostatiques
- Isolation thermique du bâtiment supérieure aux exigences de la réglementation RT2012
- Isolation acoustique renforcée dans les logements

### ||| Préserver votre sérénité

- L'accès à la résidence est sécurisé, les stationnements situés en rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage le sont aussi
- Les locaux vélos sont protégés
- L'immense jardin terrasse suspendu, lieu de repos et de convivialité propice à recréer de la biodiversité au sein de la résidence est réservé aux résidents



## HABITER VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE\*

Avec le **prêt à taux zéro**, vous pouvez emprunter jusqu'à 40% du prix de votre appartement sans intérêt. Ce prêt immobilier est accordé sous conditions de ressources pour l'achat d'une résidence principale neuve RT 2012 aux acquéreurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années.

## INVESTIR ET RÉDUIRE VOTRE FISCALITÉ

Grâce à la **loi Pinel\*\***, vous concrétisez votre projet d'investissement et vous vous constituez un patrimoine immobilier. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt en fonction de la durée de location de votre bien.



## DEVENEZ PROPRIÉTAIRE EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE\*



### Avec de multiples avantages :



Grâce à la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti, **bénéficiez d'un prix d'achat jusqu'à 40% en dessous du marché.** Le BRS est proposé en partenariat avec le Foncier Solidaire Rennes Métropole.



Grâce à la **TVA réduite**, vous réalisez des économies sur l'acquisition de votre appartement en résidence principale ou optez pour un logement plus grand.



**Empruntez jusqu'à 40%** du prix de votre résidence principale sans intérêt.



**La garantie de rachat** vous permet de sécuriser votre achat durant 15 ans.

### Conditions principales d'éligibilité :

- Être éligible et bénéficiaire d'un prêt à taux zéro
- Respecter les plafonds de ressources BRS\*

\*Sous conditions détaillées en agence commerciale.

\*\*Loi Pinel : le non-respect des conditions entraîne la perte des avantages fiscaux. Investir dans l'immobilier comporte des risques.

# L'IMMOBILIER COOPÉRATIF

Fondée en 1902, **Keredes** est une coopérative de l'immobilier. Pionnière de l'accession à la propriété, elle rassemble professionnels de l'immobilier, élus locaux, clients coopérateurs et propose des parcours résidentiels innovants, épanouissants et durables.

Les équipes **Keredes** présentes à Rennes, Saint-Malo, Dinard, Lorient et Brest sont organisées par pôles de compétences qui couvrent l'ensemble des métiers de l'immobilier : Promotion Immobilière, Maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, Service de Courtage, Agences Immobilières et Syndic de Copropriétés. Keredes s'est fixée un objectif essentiel : **Le bien vivre ensemble.**

Dédiée à la construction et à la vente de logements destinés à l'accession, **Keredes Promotion Immobilière** s'adresse aux jeunes familles comme à tout public souhaitant devenir propriétaire ou envisager un investissement locatif. L'engagement de Keredes est clair : produire une offre de grande qualité, au meilleur prix pour les acquéreurs, promouvoir une originalité architecturale tout en défendant la qualité environnementale. Et cela se traduit dans toutes les constructions de logements neufs menées par Keredes Promotion Immobilière.

Plus de **200** logements livrés chaque année

Près de **350** logements en chantier

Plus de **250** logements commercialisés par an

Plus de **650** copropriétés et **15 000** lots gérés

**85 %** d'acquéreurs en résidence principale

Plus de **95** collaborateurs à Rennes, Saint-Malo, Dinard, Lorient et Brest

**3** agences immobilières

**4** agences syndic de copropriété



## L'ACCOMPAGNEMENT COMMERCIAL

Notre service commercial vous accompagne sur tous les plans. Tout au long de votre parcours d'acquisition sécurisé et totalement personnalisé, vous allez bénéficier des conseils et de l'écoute de nos spécialistes.

## L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

En partenaire de votre acquisition, nous vous proposons également de profiter d'un accompagnement privilégié dans la recherche de votre financement.

Avec notre service courtage, vous bénéficiez d'une expertise à des conditions tarifaires très avantageuses.

**keredes**  
PROMOTION IMMOBILIÈRE



# NO LA

77 rue de l'Alma - Métro Jacques Cartier - RENNES - **02 52 56 41 58** - [www.keredes.coop](http://www.keredes.coop)  
ACHAT VENTE | LOCATION GESTION | SYNDIC | NEUF & ANCIEN