

LA NATURE
RÉINVENTE
LA VIE
EN VILLE



# Un quartier presqu'île, entre urbanité et nature au fil de l'eau

Au nord de Rennes, à proximité de l'hyper centre, tout en étant à l'écart de l'agitation citadine, le quartier Armorique est une enclave de verdure au bord de l'eau.

Semblable à une presqu'île urbaine, il profite d'une connexion directe -

grâce à une passerelle - aux berges du canal d'Ille et Rance et au parc paysager des Prairies Saint-Martin. Très prisé des Rennais, ce grand parc est l'un des poumons verts de la capitale bretonne : patchwork végétal baigné de discrets ruisseaux, de jardins et de vastes carrés d'herbes folles. Armorique est un environnement propice à la détente, au sport, aux balades à pied, en vélo ou en bateau. Urbanisme, architecture, paysage... lci, tout est pensé en termes de développement durable et de qualité de vie. Habiter le quartier Armorique, c'est faire le choix d'une vie nature en ville. Dépaysement garanti!





Au palmarès 2020 des villes européennes où il fait bon vivre, Rennes monte sur la première marche du podium des métropoles françaises. Les raisons : sa qualité de vie et sa vitalité économique\*. Une place méritée, tant la capitale bretonne n'a de cesse de consacrer une belle énergie à son développement culturel, éducatif, environnemental, urbain et économique. Fidèle à ses origines, mais en avance sur demain, Rennes s'est résolument tournée vers l'avenir et l'innovation, pour le plus grand bonheur de ses 222 000 habitants, 30 000 entreprises et 66 000 étudiants.

#### À l'horizon 2030\*:

- · Rennes comptera près de **1000 ha** d'espaces verts,
- 9 Rennais sur 10 auront accès à l'un de ces espaces à 5 min à pied de chez eux,
- · 75 % auront accès à une station de métro en 10 minutes.

\* Sources: https://ec.europa.eu/regional\_policy/en/information/maps. auality of life - Projet urbain Rennes urbain 2030.



# Un environnement paisible et proche de tout

Création d'immeubles neufs, de nouveaux équipements et bientôt de commerces de proximité, présence de nombreux espaces verts (dont le parc des Prairies Saint-Martin) et de circulations douces... Découvrez toutes les facettes d'un quartier familial et résidentiel tourné vers la nature, privilégiant votre bienêtre avant tout. Paisible tout en étant pratique, Armorique vous offre également la proximité de toutes les commodités dont vous avez besoin : écoles, collèges, lycées, équipements sportifs et culturels, mais aussi des services utiles au quotidien et des centres commerciaux (Grand Quartier et Leclerc). Côté transports et déplacements, tout est facilement accessible grâce aux 2 lignes de bus qui desservent le quartier, au chemin de halage longeant le canal Saint-Martin jusqu'au centre-ville ou à la rocade nord, toute proche.



## ILÉO, alliance parfaite de la qualité et de la tranquillité

En bordure sud-est du quartier Armorique, ILÉO bénéficie d'un emplacement de choix et d'un cadre paysager unique dans la ville, face au bras de l'Ille et au canal Saint-Martin. Dans cet écrin de verdure, ILÉO dessine une résidence élégante et contemporaine, tournée vers l'environnement.

Son cœur d'îlot généreusement végétalisé s'ouvre sur cinq bâtiments, dont 2 en R+5 (comportant 43 logements en accession libre et 3 en accession maîtrisée) pour habiter ou investir. Implantés au sud et à l'ouest le long de la promenade du belvédère, ceux-ci donnent sur un talweg verdoyant ou sur un espace paysager touchant le bras de l'Ille. Dans cette résidence, la qualité de vie est le maître mot : vous profitez de prestations facilitant votre quotidien (ascenseur, stationnement en sous-sol, locaux vélos) et d'un cadre dédié à votre tranquillité (bâtiments bénéficiant des meilleures orientations, paysages idylliques, absence de voitures...). En un mot, ILÉO vous propose la quintessence d'une adresse raffinée entre ville et nature, dans un cadre calme et serein.



# UNE RÉSIDENCE ÉCONOME. **PORTEUSE DE VALEURS** ILÉO intègre une démarche « économie d'énergie et bas carbone » : Coop Habitat Bretagne s'est engagé à respecter le niveau de performance E3C2 du référentiel E+C- préfigurant la future réglementation thermique. La construction utilise également différents matériaux biosources permettant à l'échelle du programme d'atteindre le niveau le plus exigeant du référentiel biosourcé. Ses logements seront en outre alimentés par une chaufferie collective (pour l'eau chaude sanitaire et chauffage) fonctionnant principalement à granulés bois répondant ainsi à l'ambition d'utilisation d'énergie d'origine renouvelable.

#### Le mot des architectes

Implanté sur un vaste terrain paysager au point où l'Ille amorce sa boucle vers les Prairies Saint-Martin, le projet architectural ILEO tire parti d'une situation exceptionnelle entre canal et rivière, à proximité de tous les services de la métropole. Constituée de cinq bâtiments\* qui s'ouvrent largement vers l'extérieur sans aucun vis-à-vis et d'un jardin intérieur paysager desservant tous les bâtiments, l'organisation de la résidence témoigne d'une qualité de vie aspirant à l'harmonie et aux liaisons douces. La diversité des orientations, le gabarit des constructions (variant de R+3 à R+5), ainsi que les différences de traitements architecturaux confèrent aux cinq bâtiments leurs propres esthétiques et qualités. Tournés vers le paysage, les plus hauts d'entre eux - accueillant l'accession libre s'inscrivent au bord du belvédère. Dessinant une image aérienne aux teintes et aux lignes délicates, leurs façades supportent des pergolas et des terrasses invitant à profiter des extérieurs."

> Marian RUBIO, Agence Marian Rubiò architecte Julie DE LEGGE, Agence Atelier L2 architectes

Bâtiments C et D : accession libre, bâtiments A et B : accession BRS, bâtiment E : locatif intermédiaire.

**Bâtiment D** 

### Des espaces généreux en résonnance avec l'environnement

### ILÉO propose 46 logements confortables pour habiter ou investir du T2 au T5\*.

Spacieux, chaque appartement bénéficie d'un espace de vie confortable et de qualité, conçu autour d'un beau volume séjour-cuisine qui se prolonge à l'extérieur, dans un environnement privilégié. Baignés de lumière naturelle, les logements d'ILÉO sont majoritairement orientés au sud ou à l'ouest afin de profiter d'un ensoleillement maximal, quand de larges terrasses et balcons - élégamment structurés autour de poutres, poteaux et planchers bois - donnent vers le grand paysage ou l'ilôt paysager.

\* Bâtiments C et D.





#### 46 APPARTEMENTS À VIVRE

- 12 T2 de 44 à 55 m<sup>2</sup> (surface espace extérieur moyenne de 16 m<sup>2</sup>)
- 18 T3 de 64 à 77 m² (surface espace extérieur moyenne de 24 m²)
- 11 T4 de 87 à 106 m² (surface espace extérieur moyenne de 28 m²)
- 5 T4/5 de 106 à 131 m² (surface espace extérieur moyenne de 41 m²)
- De grands espaces extérieurs, prolongement des pièces de vie des logements, organisés pour offrir aux habitants le spectacle d'un paysage changeant, tout en préservant leur intimité.»





# Pour habiter, anticiper, investir...

Que vous soyez primo, secundo accédant ou investisseur, acheter un bien immobilier est un moment important dans une vie et il doit se faire en toute confiance.

Coop Habitat Bretagne, c'est une équipe d'expérience et d'exigence au service de votre projet immobilier qui vous conseille et vous informe sur les dispositifs d'aide à l'acquisition de votre résidence principale, ou sur les dispositifs de défiscalisation pour un investissement locatif.

Crédit photos : GettyImages - Document non contractuel - Illustrations non contractuelles - Perspectives extérieures : Kréaction : interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents d'architecte : Agence Atelier L2 architecte : bâtiments C et D / Agence Marian Rubiò architecte : bâtiments A, B et E - Illustrations susceptibles de modifications suivant l'évolution du projet pour des raisons techniques ou administratives. Les prestations extérieures et intérieures sont indicatives, se référer la notice descriptive. Conception et réalisation : Liner Communication, 02 40 20 10 20 - Coop Habitat Bretagne - Siret : 305 492 852 00085 - Septembre 2021.







## **COOP HABITAT BRETAGNE,** promoteur de valeurs

Depuis 1975, Coop Habitat Bretagne met son énergie et son savoir-faire au service d'une promotion immobilière de qualité, respectueuse des hommes et des territoires pour que chacun puisse trouver une réponse adaptée à ses attentes.

