

**l'atelier
d'amarante**

RENNES · LA COURROUZE

RENNES : l'art de vivre en intelligence

La capitale bretonne se distingue par sa qualité de vie. Les nombreux atouts de Rennes l'inscrivent dans le palmarès des villes les plus agréables où habiter.⁽¹⁾



Paris-Rennes
en 1h25



La mer
à 45 min



3^e pour la création
d'emplois numériques



67000 étudiants

(1) Source L'Express 2017 & 2018



La Métropole Rennaise : dynamique et innovante

Les activités de recherche et d'enseignement supérieur rayonnent sur le territoire. Les quartiers d'affaires EuroRennes, le Centre des Congrès du Couvent des Jacobins, la seconde ligne de métro et la nouvelle gare, participent entre autres à cette croissance active.

Un dense tissu économique

De grandes entreprises et start-up sont implantées sur le territoire qui affiche un taux de chômage bien inférieur à la moyenne nationale⁽²⁾. Industrie automobile, numérique, construction, French Tech... les opportunités sont multiples.

Tournée vers l'avenir

À Rennes, on construit déjà à 2030. Des consultations avec les habitants permettent d'imaginer la ville de demain au travers de grands projets d'aménagement et de valorisation urbaine.

(2) source DIRRECT Bretagne extrait publié le 2/04/2019

L'écoquartier de la Courrouze



La cohabitation parfaite entre ville et verdure

La Courrouze offre un cadre de vie à la fois nature et citadin intra-rocade. Facilement accessible, riche d'espaces tertiaires et d'équipements, le territoire a été aménagé de manière raisonnée pour faire coexister des logements, des immeubles d'affaires et des commerces.

Petite ville au cœur de la ville, la Courrouze se distingue par son caractère naturellement éco-responsable à seulement 10 min du centre-ville.



De beaux sentiers pour privilégier les liaisons douces



Pôle éducatif Simone Veil (ouverture septembre 2023) : crèche, école maternelle, école primaire.



Le Pavillon Courrouze, un lieu de rencontres et d'expositions culturelles.



Espaces de jeux pour les enfants & jardins partagés.



Le skate-park de La Courrouze.



Un écosystème culturel dynamique

- 1 - La Halle de la Courrouze : l'ancien atelier industriel réhabilité en espace culturel
- 2 - Le Bing Bang Circus : l'école des arts du cirque et son chapiteau
- 3 - Les Cartoucheries, lieu préservé de la Courrouze, composé d'un jardin convivial, accueillant artistes, initiatives culturelles ou événements festifs et en 2020, d'un nouvel équipement de quartier
- 4 - Les jardins partagés : des potagers ouverts à tous
- 5 - Le Pavillon Courrouze : destiné à l'information sur le projet urbain, c'est aussi pour tous, un lieu d'expositions, de réunions et d'ateliers
- 6 - Le parc Grande Prairie : site culturel d'évènements patrimoniaux

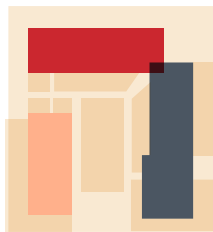


Dans le quartier, l'écopâturage.



Ambiance festive aux anciennes Cartoucheries.

La Courrouze, entre espace naturel et espace culturel, est le lieu idéal pour se détendre, s'activer ou s'aérer. Les chemins piétons et les voies cyclables permettent de rejoindre facilement les nombreux lieux culturels. Qu'il s'agisse d'anciennes constructions industrielles habilement rénovées, comme les Cartoucheries, ou d'aménagements modernes, le quartier offre une multitude de possibilités et d'activités pour tous les âges. Les espaces publics sont également propices à de nombreuses interactions entre habitants, avec des rendez-vous et des projets conviviaux tels que les pique-niques festifs ou les jardinières partagées.



**l'atelier
d'amarante**
RENNES • LA COURROUZE

Un projet contemporain plein d'atouts

Aux portes du centre-ville

Situé à seulement **400 mètres du métro**, l'atelier d'amarante offre un cadre verdoyant à moins de 10 min du centre-ville. Moderne et parfaitement connecté, l'ensemble des logements, des parkings et des jardins est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un programme architectural intemporel

L'atelier d'amarante, se veut à la fois moderne et parfaitement intégré à l'architecture locale. Le choix des matériaux comme le véritable parement «moulé à la main» en briques rouges, l'implantation des logements au cœur d'espaces verts, les volumes et les structures des bâtiments, contribuent à créer un environnement harmonieux.

Un écrin de verdure lumineux

Le jeu d'encadrements métalliques des façades crée de subtiles perspectives. L'orientation des bâtiments a été pensée pour offrir un ensoleillement maximum tout en minimisant les ombres portées. Les volumes et les emplacements des constructions ont été structurés de façon à permettre des déplacements fluides, dans l'espace paysagé en cœur d'îlot et les espaces piétons.



“

Tout de briques vêtu tel se présente l'atelier d'amarante, dont les trois corps de bâtiments s'enroulent autour d'un jardin planté en surplomb sur le quartier.

La recherche des qualités de vie et d'usage nous a guidé dans le dessin de logements aux typologies variées en cherchant à les ouvrir largement sur leurs abords à travers de grandes loggias et en leur offrant d'agréables jardins privatifs. La matérialité de la brique est le fil conducteur architectural, tout comme la forte présence végétale tisse des liens entre l'atelier d'amarante et son environnement paysagé.

Philippe Prost, architecte

”





61 beaux appartements Du T1 au T5

De 26 m² à 125 m², les logements ont été pensés pour correspondre à différentes typologies de vies.

- Halls d'entrées lumineux sécurisés par visiophonie,
- Ascenseurs,
- Chauffage collectif avec thermostat d'ambiance individuel,
- Profonde loggia dans chaque appartement stratégiquement orientée pour limiter les vis-à-vis,
- Menuiseries extérieures aluminium avec volets roulants motorisés⁽²⁾,
- Meuble vasque avec bandeau lumineux, miroir,
- Placards aménagés⁽²⁾.

5	T1 de 26 m ²
17	T2 de 45 m ² à 50 m ²
30	T3 de 61 m ² à 71 m ²
8	T4 de 87 m ² à 116 m ²
1	T5 de 125 m ²

4 Maisons De 105 m² à 116 m²

Chaque maison, accessible par le cœur d'îlot, bénéficie d'une très belle terrasse et d'un accès individuel à un cellier extérieur privatif. Quelques maisons⁽²⁾ disposent d'une terrasse au 1^{er} niveau sans vis-à-vis orientée plein Ouest.

Une résidence de qualité avec de belles prestations

La résidence, conforme RT 2012 et NF HABITAT HQE, se compose de trois bâtiments : un bâtiment collectif allant du R+4 au R+6 avec ascenseurs et un ensemble de 4 maisons de ville. Le programme propose également des parkings couverts en sous-sol, des locaux à vélos, un local poussettes et un espace paysagé en cœur d'îlot, desservi par des cheminements.

POUR INVESTIR La loi Pinel

L'atelier d'amarante comprend plusieurs appartements de petites surfaces (T1 et T2) idéaux pour un investissement locatif, par leur rapport qualité-prix. Si Rennes est une ville très étudiante, c'est aussi une ville qui attire grâce à son tissu économique dense : un gage de sécurité pour trouver facilement des locataires. L'atelier d'amarante est éligible au dispositif Pinel permettant aux acquéreurs de bénéficier d'un avantage fiscal (zone B1).

POUR HABITER En accession libre avec TVA réduite

L'avantage de la TVA réduite, pour tout ménage pouvant y prétendre⁽¹⁾, est de bénéficier d'un taux réduit à 5,5% au lieu de 20% ; soit une économie d'environ 24 000 € pour un T2 au prix de 200 000 € TTC (TVA 20%), ou d'environ 30 000 € pour l'acquisition d'un T3 au prix de 250 000 € TTC (TVA 20%).



La certification NF Habitat HQE classe l'atelier d'amarante parmi les constructions les plus respectueuses de l'environnement, pour des logements sains et des dépenses énergétiques maîtrisées.

(1) sous conditions détaillées dans les espaces de vente.
(2) en accession libre.



LA VIE DE QUARTIER

Méto : Ligne B à 400 mètres

Bus : Lignes 5, 6, 9, 13, 57

Vélo : Gare de Rennes : 10 min.

Les commerces :

1 supermarché, ouverture fin 2021

6 commerces de proximité ouverture en 2019, 15 à terme (boulangerie, restaurant, pharmacie, boucherie, fleuriste, banque, optique, coiffeur, laverie, café tabac)

Les écoles :

Pôle éducatif Simone Veil (ouverture septembre 2023) : crèche, école maternelle, école primaire

1 gymnase

Des aires de jeu et un skate-park

Le parc d'activité La Courrouze en chiffres* :

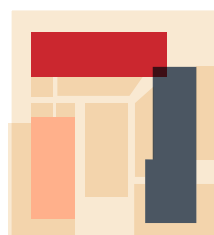
110 000 m² de bureaux

Bassin de 4 000 emplois

*carrere-corporate.com

Un quartier à la fois nature & citadin





**l'atelier
d'amarante**
R E N N E S • L A C O U R R O U Z E

www.latelierdamarante.fr

DONNONS DU SENS À LA CONSTRUCTION. Porteurs des mêmes valeurs, les promoteurs SO.RE.IM et COOP HABITAT BRETAGNE ont décidé de s'associer pour co-construire l'atelier d'amarante, **une résidence de qualité alliant esthétique, confort et respect de l'environnement, au plus près des préoccupations des acquéreurs.**



NOS CONSEILLÈRES À VOTRE ÉCOUTE AU

0 800 000 640 Service & appel gratuits