



City' ZEN

Cesson-Sévigné / ViaSilva

GROUPE LAUNAY

PROMOTION & AMÉNAGEMENT

Résidence idéale étudiants et jeunes actifs



Rennes métropole

AGRÉABLE ET VIVANTE

La métropole rennaise se dote de nombreux atouts et se positionne comme un **pôle économique majeur**, à proximité de la Côte d'Emeraude mais également de Paris avec la LGV.

Bassin d'emploi très attractif, elle se distingue par ses **pôles de compétitivité internationaux** dans des domaines tels que le numérique, la cybersécurité, l'agroalimentaire, ainsi que la santé.

Espaces verts, centres sportifs, musées, festivals culturels... de nombreuses activités sont proposées tout au long de l'année par Rennes Métropole pour offrir à ses habitants un **cadre de vie dynamique et diversifié**.



UNE MÉTROPOLE JEUNE ET DYNAMIQUE

Deuxième au classement des meilleures agglomérations étudiantes françaises*, Rennes Métropole attire chaque année des milliers d'étudiants venus de toute la France et du monde entier.



+ de **70 000**
ÉTUDIANTS



3 CAMPUS
et + de **50 ÉCOLES**
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



20% DE LA POPULATION
EST ÉTUDIANTE
(plus forte proportion nationale)



Le Mabilay, monument historique de Rennes, abritant de nombreuses entreprises et startups.



Gare TGV de Rennes, transformée en Pôle d'Echange Multimodal en 2019



SAINT-MALO
ET DINARD
à moins d'1h



PARIS À 1H25
avec la Ligne
à Grande Vitesse



2 lignes de
MÉTRO



AÉROPORT
RENNES-BRETAGNE
avec plus de 90
destinations en Europe
et à l'international

* Classement des meilleures villes étudiantes 2022-2023 - L'Étudiant - 2022



Cesson-Sévigné

UNE VILLE D'AVENIR



Situé aux portes de Rennes, **ViaSilva**, le nouveau quartier de **Cesson-Sévigné**, séduit ses habitants par sa philosophie de vie et son incroyable dynamisme.

La présence de nombreuses **entreprises d'envergure mondiale** (Orange, Technicolor, Dassault, Capgemini...) **et de startups florissantes** (Klaxoon, Broadpeak, Unseenlabs...), qui rassembleront à terme 8 500 salariés, confère à Cesson-Sévigné un rôle important dans le paysage économique de la métropole rennaise.

Ville très **prisée de l'agglomération rennaise** tant pour y vivre que pour y entreprendre, Cesson-Sévigné **envisage l'avenir avec ambition** et l'objectif d'accueillir 12 000 nouveaux habitants d'ici 2040.

UNE VILLE UNIVERSITAIRE EN PLEIN ESSOR

Cesson-Sévigné attire un grand nombre d'étudiants grâce à **la présence et au développement d'écoles supérieures réputées**. Les étudiants bénéficient ainsi d'un **cadre de vie idéal** propice aux activités culturelles et sportives.

CAMPUS UNIVERSITAIRES
Centrale Supélec, INSA, Campus Beaulieu, EcoFac...

NOMBREUX ÉTABLISSEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS
Cinéma, théâtre, piscine, base nautique, piste de BMX, skatepark...

« VILLE JARDIN »
1/3 d'espaces naturels : Parcs, chemins de randonnée et plans d'eau

MARCHÉS
Marché le samedi matin, marché bio le mercredi après-midi



UNE MOBILITÉ TRÈS PERFORMANTE

Bus : passages réguliers toutes les 10 minutes et horaires tardifs les jeudis et vendredis

Métro - Ligne B : passages très réguliers et horaires tardifs les jeudis et vendredis

Mobilité douce : 16 km de cheminements doux dont 3,6 km de pistes cyclables

Services de covoiturage efficaces : Parc relais Cesson-ViaSilva

Proximité des grands axes intérieurs et extérieurs : boulevard des Alliés et rocade nord accessibles immédiatement





À moins
de **5 MIN**
du **MÉTRO VIASILVA**
et des **COMMERCES**



**RÉSIDENCE IDÉALE
ETUDIANTS ET JEUNES ACTIFS**

UN NOUVEAU CONCEPT PENSÉ POUR LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Située à l'angle de la rue du Chêne Germain et du boulevard des Alliés, **CITY'ZEN** présente un ensemble de **deux bâtiments** reliés par un spacieux palier extérieur.

La résidence propose un **espace de vie idéal** pour les étudiants et jeunes actifs en quête d'un **environnement fonctionnel et convivial**.

Répartie sur **cinq niveaux**, **CITY'ZEN** offre des **vues dégagées** à la faveur de **terrasses et balcons privés** disposés en quinconce. L'ensemble des logements est prolongé par un espace extérieur et bénéficie d'une **luminosité naturelle** grâce à de **grandes baies vitrées**.

Revêtues d'un **enduit à la chaux**, les façades s'associent parfaitement au bois des pare-vues et créent un subtil **mélange de matériaux nobles et naturels**.

Paré de bois, le rez-de-chaussée abrite les **espaces communs réservés aux résidents** ainsi que le **local vélos spacieux**. Véritable **lieu de vie partagé**, étudiants et jeunes actifs pourront s'y retrouver afin d'échanger, de travailler, de créer des moments de convivialité...



76 LOGEMENTS confortables
et équipés d'une cuisine
Option : Pack meubles LMNP



62 T1 ET 14 T2,
avec **LOGGIA** ou **TERRASSE**
jusqu'à 53 m²



DES ESPACES PARTAGÉS
pour bien vivre ensemble



Voir la fiche
programme
CITY'ZEN





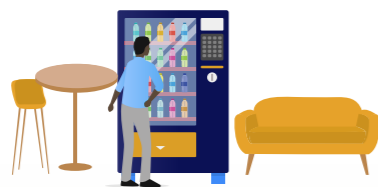
UN ENVIRONNEMENT CONVIVAL PROPICE AUX ÉCHANGES

Au rez-de-chaussée, la résidence met à disposition des résidents de **spacieux espaces communs équipés**, pensés par un **architecte d'intérieur**, afin d'offrir confort et praticité à leur quotidien. Ces lieux de rencontre sont conçus pour **encourager les échanges entre les résidents** et créer une **atmosphère conviviale et chaleureuse**.

150 M² D'ESPACES COMMUNS



Espace co-working



Salon détente - cafétéria : distributeurs de boissons et collations



Espace kitchenette



Hall d'accueil pour les permanences de l'intendant

HALL D'ACCUEIL

Le hall d'accueil de la résidence CITY'ZEN a été soigneusement aménagé pour offrir aux étudiants un **espace confortable et accueillant**. Il est le **point de contact principal** avec l'intendant de la résidence pour répondre à toutes les questions des résidents et veiller au bon fonctionnement de la résidence.

SALON DÉTENTE AVEC ESPACE CAFÉTÉRIA

Le salon détente, offrant tout le confort nécessaire avec ses canapés, fauteuils et tables basses, est le **lieu de rencontre privilégié pour partager des moments de convivialité** avec les autres résidents. Equipé d'une **kitchenette** et de **distributeurs de boissons et collations**, cet espace permet aux résidents de se rafraîchir et de grignoter à tout moment de la journée.

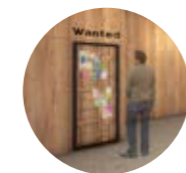
ESPACE CO-WORKING

L'espace co-working de la résidence CITY'ZEN offre un **environnement de travail stimulant**, propice à l'étude individuelle ou en groupe. Equipé de tables hautes, de prises électriques et bénéficiant d'un **accès au Wifi haut débit**, cet espace calme et fonctionnel est idéal pour les résidents souhaitant **travailler dans un cadre professionnel et confortable**.

 Distributeurs de boissons et de collations



 Panneau d'annonces



 Laverie commune

 Hall d'accueil

 Boîtes aux lettres connectées

 Espace co-working



 Espace kitchenette



 Espace intendant sécurisé

 Salon détente





Afin de garantir confort et bien-être, une gamme de services et d'équipements est proposée pour faciliter la vie quotidienne des résidents.

LA MOBILITÉ DOUCE FAVORISÉE



Locaux vélos équipés de **racks individuels sécurisés** et de **systèmes de recharge** de vélos à assistance électrique



Atelier de réparation de vélos et **station de gonflage**

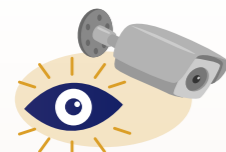


À 5 minutes du métro **Cesson - ViaSilva**

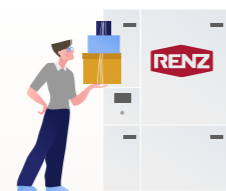
UNE RÉSIDENCE CONNECTÉE ET SÉCURISÉE



Accès à la résidence par **badges Vigik®**



Système de **vidéosurveillance**



Boîtes aux lettres connectées Renz : Service de e-conciergerie mutualisé pour la réception de courriers et de colis

LES SERVICES DE LA RÉSIDENCE



Wifi dans les parties communes du rez-de-chaussée



Laverie avec lave-linges et sèche-linges



Application dédiée aux résidents pour faciliter la vie quotidienne



Permanences d'un intendant plusieurs heures par semaine



100% DES LOGEMENTS SONT ÉQUIPÉS D'UNE CUISINE

Une kitchenette sera installée dans tous les appartements.

DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET ADAPTÉS



Plan 3D • **Appartement T1***

* Correspond à l'appartement A502 d'une surface de 30,73 m², agrémenté d'une loggia de 3,69 m².

** Correspond à l'appartement B501 d'une surface de 44,31 m², agrémenté d'une terrasse de 53,77 m².

Visuels non contractuels. L'aménagement ne correspond pas à celui proposé dans le cadre de la souscription à un pack meubles LMNP.

Plan 3D • **Appartement T2****

** Correspond à l'appartement B501 d'une surface de 44,31 m², agrémenté d'une terrasse de 53,77 m².



Plan masse de la résidence

City'ZEN

LE MOT
DE L'ARCHITECTE

“

Située au cœur du quartier ViaSilva, à proximité du métro, la résidence **CITY'ZEN** offre une **image apaisée et généreuse** de ce que peuvent être des logements pour étudiants et jeunes actifs.

Centrée sur le partage et les usages, elle s'articule autour de larges paliers extérieurs reliant les deux corps de bâtiment.

Une faille ouverte sur la ville et sur le cœur d'îlot assure ainsi la transition à l'angle de la rue du Chêne Germain.

Les terrasses et balcons, en prolongement des logements, composent un **damier d'ombres et de lumières** en façade.

Au sud, **de larges terrasses en cascade** s'ouvrent sur le cœur d'îlot et contribuent ainsi à la **qualité de l'espace urbain**.

”

Atelier d'architecture Brenac & Gonzalez & Associés
Paris (75)





- Production de chaleur réalisée par **pompe à chaleur collective**, double service
- **Gestionnaire de chauffage**
- **Sèche-serviettes et receveur de douche extra-plat** dans les salles d'eau
- **Beaux espaces de rangement** optimisés et aménagés
- **Rideaux thermiques** dans l'ensemble des logements
- **Espace extérieur privatif** (terrasse ou loggia) pour chaque logement
- **Cuisine et salle d'eau équipées.**



- **Sol en parquet stratifié** dans le séjour, la cuisine, l'entrée, le dégagement et la chambre des T2
- **Sol en carrelage** dans les WC et la salle d'eau des T2
- **Sol PVC** dans les T1
- Salles d'eau revêtues de **faïences murales au droit du receveur toute hauteur**
- Salles d'eau équipées d'un beau **meuble vasque aux finitions soignées**
- **Menuiseries en aluminium**, équipées de **double vitrage à isolation renforcée.**



- **Vidéophone mains libres** couleur à l'intérieur de chaque logement
- Porte palière avec **serrure de sûreté** 3 points
- Accès à la résidence par **badge**
- **Cabine d'ascenseur** équipée d'un système de **vidéosurveillance**
- **Système de vidéosurveillance** dans les espaces collectifs du rez-de-chaussée
- **Parc de stationnement** au sous-sol avec ouverture à distance par télécommande
- **Local vélo** équipé de **racks individuels, système de recharge** pour vélos à assistance électrique, **station de gonflage** et **atelier de réparation.**



Exemple d'appartement T2

OPTIMISEZ VOS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

La résidence CITY'ZEN est éligible aux dispositifs Pinel et LMNP non géré : une opportunité unique pour les investisseurs cherchant à optimiser leur rentabilité tout en sécurisant leur patrimoine immobilier.



PINEL

Bénéficiez d'un dispositif de défiscalisation pouvant aller jusqu'à 17,5% du prix d'achat du bien.



LMNP NON GÉRÉ

Bénéficiez d'un régime fiscal avantageux, avec la possibilité de déduire de vos revenus locatifs certaines charges (amortissement du bien, frais d'entretien, intérêts d'emprunt...)

OPTION Optez pour le **PACK MEUBLES LMNP** de City'Zen

T1/T1BIS : 4 000€ TTC

- Canapé-lit 140x200
- Protection matelas
- Couette 260x240
- Tabourets
- Chaises (2 unités)
- Table séjour
- Table de travail
- Bibliothèque
- Micro-ondes
- Kit ménage
- Kit vaisselle
- Luminaires

T2 : 4 800€ TTC

- Canapé-lit 140x200
- Protection matelas
- Couette 260x240
- Lit de 140x190
- Chevets (2 unités)
- Armoire 2 portes
- Tabourets
- Chaises (2 unités)
- Table séjour
- Table de travail
- Bibliothèque
- Micro-ondes
- Kit ménage
- Kit vaisselle
- Luminaires

(1) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Consultez les mentions légales du site www.groupe-launay.com (2) L'acquéreur doit s'assurer qu'il répond aux critères d'éligibilité au statut de Loueur en Meublé Non Professionnel et notamment qu'il respecte les conditions prévues par l'Administration fiscale (B0I-BIC-CHAMP-40-10) et par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier obligatoires d'un logement meublé. Conditions détaillées sur www.groupe-launay.com



LE GROUPE LAUNAY

NOS BELLES ADRESSES



NIKI

Rennes (35)



Scannez le QR code pour la découvrir



SÈVRE & CONFLUENCE

Nantes (44)



Scannez le QR code pour la découvrir



ESPRIT BASTIDE

Bordeaux (33)



Scannez le QR code pour la découvrir



PALAZZO

Lyon (69)



Scannez le QR code pour la découvrir



LE GROUPE LAUNAY, CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

Acteur majeur de l'immobilier, le Groupe LAUNAY vous accompagne **depuis près de 35 ans** dans vos projets de vie. Si, depuis sa création, le Groupe LAUNAY a su imposer sa différence, c'est parce que l'entreprise est toujours allée au-delà de la facilité en s'appliquant à **concevoir des projets authentiques, audacieux, innovants, responsables et durables.**

Qualité des emplacements, élégance de l'architecture, harmonie des ambiances intérieures et préservation de l'environnement sont les atouts des réalisations du Groupe LAUNAY.

Son **sens du service et l'écoute de ses clients** lui permettent de réaliser des projets porteurs d'identité, afin de **répondre aux attentes des utilisateurs et à leur exigence patrimoniale.**

Présents historiquement sur la métropole rennaise, nous avons à cœur d'**accompagner nos clients et partenaires grâce à une approche familiale de notre métier.** La dimension humaine anime donc au quotidien nos échanges et nos réflexions.

Cette belle aventure repose, avant tout, sur une **passion de tous les instants** partagée par chacun de nos collaborateurs : **Aménager et Bâtir.**

DES RÉSIDENCES RÉCOMPENSÉES PAR LA FPI



FRANCE
FÉDÉRATION
IMMOBILIÈRE

Happy - Cesson-Sévigné (35)



Utopia - Bruz (35)



Lily - Cesson-Sévigné (35)



Eden Square - Chantepie (35)



Wavy - Cesson-Sévigné (35)



GROUPE LAUNAY

PROMOTION & AMÉNAGEMENT



02 99 350 800

GROUPE-LAUNAY.COM    

SIÈGE SOCIAL

RENNES

19 bd de Beaumont
35000 Rennes
02 99 350 330

NOS AGENCES

VANNES

15 route de Nantes
56000 Séné
02 21 65 06 30

NANTES

46 rue de Strasbourg
44000 Nantes
02 40 411 000

ANGERS

19 place du Président Kennedy
49100 Angers
07 66 25 38 35

BORDEAUX

6 cours du Chapeau Rouge
33000 Bordeaux
05 56 552 020

LYON

45 avenue Foch
69006 Lyon
04 72 15 59 90

ANNECY

Centre Bonlieu - 1 rue Jean Jaurès
74000 Annecy
06 70 39 86 29