



## Saint-Grégoire

**GROUPE LAUNAY**  
PROMOTION & AMÉNAGEMENT







# Rennes

## Entre héritage et innovation

La capitale bretonne se dote de nombreux atouts et se positionne comme un **pôle économique majeur, tourné notamment vers l'innovation et les nouvelles technologies.**

**Deuxième ville française la plus attractive en 2022\***, elle séduit par sa richesse architecturale et son dynamisme artistique et culturel.

Rennes offre à ses habitants de **nombreuses infrastructures diverses et variées en matière de sport, de loisirs et d'espaces naturels.**

Communauté urbaine engagée et agréable à vivre, Rennes attire chaque année de nouveaux habitants, cherchant à **allier qualité de vie et épanouissement professionnel.**

\* Enquête de l'Association "Villes et villages où il fait bon vivre" effectuée sur les villes de plus de 100 000 habitants - Février 2023



**SAINT-MALO**  
et **DINARD**  
à moins d'1H



**PARIS**  
à **1H25** avec la  
Ligne à Grande Vitesse



**2 lignes de**  
**MÉTRO**



**3<sup>ème</sup>** au palmarès 2023  
des villes où il fait  
**BON VIVRE**

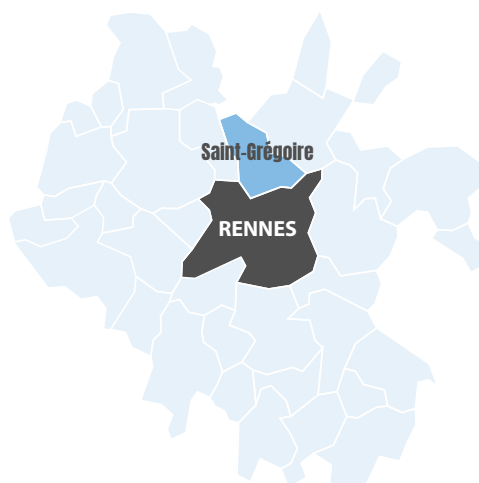
# Saint-Grégoire

## L'art de vivre par excellence

Commune prisée de Rennes Métropole, Saint-Grégoire séduit par son **dynamisme économique et sa dimension culturelle et sportive**, tout en préservant un **environnement de qualité**. Communément appelée « **la ville verte et bleue** », elle est traversée par le canal d'Ille-et-Rance et bénéficie de nombreux chemins piétons.

A quelques minutes du centre-ville de Saint-Grégoire, le quartier du Champ Daguet a le privilège d'allier charme bucolique et **proximité avec tous les services de la ville**.

La résidence, idéalement placée sur les hauteurs, bénéficie d'un **panorama dégagé sur la ville de Rennes**. Sa **proximité avec le canal d'Ille-et-Rance** offre de multiples possibilités de balades le long des chemins de halage.







Centre-ville de Rennes



Centre commercial



Centre hospitalier



Supermarché



Commerces



Crèche



École primaire



Piscine



Gymnase



Lycée



Collège



Canal d'Ille et Rance



Aire de jeux

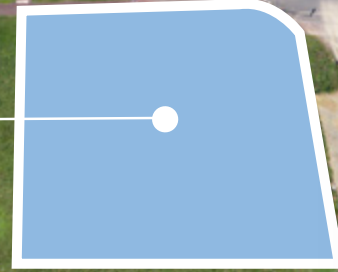


Place du marché



Arrêt de bus C2

**Castel Parc**  
Réalisation Groupe LAUNAY  
livrée en 2016



### À 5 MIN À VÉLO

- Marché le mercredi matin
- Commerces de bouche, restaurants, coiffeurs
- Professionnels de santé
- Crèches, écoles, collèges, lycée à 700m
- Médiathèque, équipements sportifs, piscine Spadium à 650m, parcs

### À 10 MIN À VÉLO

- Quartier d'Affaires Parc Edonia
- Centre Hospitalier Privé
- Espace Aquatonic



### AU PIED DE LA RÉSIDENCE

- Lignes de bus C2 et 204, arrêt Champ Daguet
- Chemin de Halage à 2 min à pied



### À MOINS DE 10 MIN EN VOITURE

- Axe Saint-Malo, Dinard, Mont Saint-Michel
- Centre commercial St-Grégoire Le Centre (50 boutiques et 1 hypermarché)
- Centre commercial Grand Quartier (110 boutiques et 1 supermarché)









# Panorama

## Une architecture raffinée ouverte sur le grand paysage

Plongez dans l'atmosphère apaisée de Panorama, une résidence soignée nichée sur les hauteurs de Saint-Grégoire et profitez d'**une vue imprenable sur un paysage bocager remarquable.**

Chaque détail architectural témoigne d'une réflexion méticuleuse pour capturer les nuances de lumière du sud et **encadrer les points de vue les plus enchanteurs vers le canal d'Ille-et-Rance et la campagne environnante.** Les loggias et les terrasses, propices à la vie en extérieur, rythment la façade de la résidence. En attique, les **appartements** sont baignés de lumière naturelle et offrent de belles hauteurs sous plafond\*.

Le design, soigneusement pensé, décline une palette de matériaux naturels permettant à la résidence de se fondre naturellement dans l'**environnement verdoyant.**

Enfin, un **vaste jardin commun, généreusement arboré et fleuri,** vient parfaire ce tableau idéal, à vivre en toute liberté. Panorama est le juste équilibre entre ville et campagne, harmonie et vitalité.

\* Plafond cathédrale pour les logements A301 et A305





33 logements



Du 2 au 5 pièces



Jardin partagé et aménagé



Surfaces extérieures  
généreuses, jusqu'à 90 m<sup>2</sup>\*\*



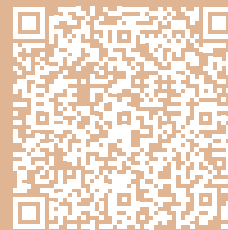
Logements majoritairement  
traversants ou bi-orientés

\* Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Plus d'informations sur [www.groupe-launay.com](http://www.groupe-launay.com).

\*\* appartement A301, T5 de 103,9 m<sup>2</sup>







Voir la fiche  
programme





# Panorama

## Un jardin en trois dimensions où la nature s'épanouit



### LA PART BELLE AU VÉGÉTAL

**PANORAMA** met en évidence une végétation soignée avec de nombreux espaces spécialement aménagés pour la nature. Située dans un quartier où la végétation est très présente, la résidence se fond harmonieusement dans une **trame urbaine verdoyante**. Dans le cadre de ce projet, des plantations seront réalisées pour renforcer cet **équilibre et préserver l'environnement**.

Un **espace à l'atmosphère bucolique** sera aménagé en cœur d'îlot. Composé, à la fois d'arbres et d'arbustes persistants pour **apporter de la fraîcheur en plein été** et d'essences fleuries locales et esthétiques pour **soutenir l'écosystème**, ce jardin façonne un **cadre de vie accueillant**. Cette végétation à disposition de chacun des résidents, est issue du concept de la biophilie, mettant en lumière les bienfaits du contact de la nature sur le bien-être des humains.



### LA MOBILITÉ DOUCE

Dans le but d'encourager les déplacements doux, un **vaste local vélos privatif** sera réservé aux résidents. Adapté aux vélos cargo, il sera équipé d'une prise électrique et chaque stationnement sera muni d'un système d'accroche sécurisé.



### LA BIODIVERSITÉ FAVORISÉE

Afin de favoriser l'installation d'un écosystème favorable à la biodiversité, des espaces refuges pour la faune et l'entomofaune, tels que des pierriers et des nichoirs à oiseaux, seront installés. Le coteau boisé et les différentes strates végétales participeront également à maintenir cet équilibre écologique.



# Le mot de l'architecte



Installée sur les hauteurs de Saint-Grégoire, la résidence **PANORAMA** propose un habitat ouvert sur un paysage bocager remarquable.

Le bâti se déploie face au sud avec une avancée à l'ouest ; il reçoit ainsi les plus belles lumières et offre les plus belles échappées sur la campagne.

La construction se développe en deux temps. Le socle, contemporain, dévoile un jeu contrasté de séquences changeantes à la faveur de loggias et de terrasses en creux. La combinaison de ces volumes apporte au bâti respiration et légèreté ; elle favorise également la création d'espaces de vie extérieurs intimes. Le corps principal présente un dernier niveau caractérisé par une série de maisons posées sur le toit : des logements aux orientations multiples. Ainsi dessinée, la ligne de ciel fait écho à l'habitat pavillonnaire voisin.

La cohérence de l'ensemble est assurée par le partage d'un vocabulaire commun aux teintes claires et contrastées, et de matériaux naturels en harmonie avec le décor environnant. Enfin, la résidence s'ouvre sur un large jardin arboré menant en pente douce à un parc de stationnement aérien paysager.

Entre ville et campagne, **PANORAMA** promet un cadre de vie privilégié empreint de nature à seulement deux pas de la ville.



**Maëva Chancerel et Sarah Philippe**  
PRISM Architectes Associées - Rennes









# Panorama

## Des prestations de qualité



### CONFORT

- Production de chaleur réalisée par **pompe à chaleur collective**. Régulation individuelle par un **module thermique** d'appartement situé dans le logement
- **Sèche-serviettes** dans les pièces d'eau, **receveur de douche extra-plat** dans les salles d'eau et **baignoire spacieuse et confortable** dans les salles de bains
- **WC suspendu**
- **Beaux espaces de rangement** optimisés et aménagés
- **Celliers** extérieurs pour certains logements
- **Volets roulants électriques** sur l'ensemble des baies des appartements
- **Espace extérieur privatif** (balcon, loggia ou terrasse) pour chaque logement



### ESTHÉTISME

- **Sol en parquet stratifié** dans le séjour, la cuisine, l'entrée et dégagement pour tous les logements, ainsi que dans les chambres pour les T3
- **Sol en carrelage** dans les WC, les salles de bains et salles d'eau
- Salles de bains et salles d'eau revêtues de **faïences murales sur toute la hauteur** en périphérie de la douche ou de la baignoire
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un **meuble vasque aux finitions soignées**
- **Façades des placards** pour l'entrée et/ou le dégagement



### SÉRÉNITÉ

- **Vidéophone mains libres** à l'intérieur de chaque logement
- **Cabine d'ascenseur** équipée d'un **système de télésurveillance**
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- **Stationnement en sous-sol** avec **ouverture à distance par télécommande** pour la majorité des logements
- Mise à disposition de **locaux vélos**



# LE GROUPE LAUNAY

## Nos programmes dans la métropole rennaise



### NÍKI

Rennes (Clemenceau)

Scannez le QR code  
pour le découvrir



### TRENDY

Rennes (Jeanne d'Arc)

Scannez le QR code  
pour le découvrir



### EXCELSIOR

Pacé

Scannez le QR code  
pour le découvrir



### HOLY

Cesson-Sévigné

Scannez le QR code  
pour le découvrir



### SPIKY

Cesson-Sévigné

Scannez le QR code  
pour le découvrir

DÉCOUVREZ L'ENSEMBLE  
DE NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS  
NEUFS SUR RENNES MÉTROPOLE



Scannez le QR code



# LE GROUPE LAUNAY

## Créateur de cadre de vie

Acteur majeur de l'immobilier, le Groupe LAUNAY vous accompagne **depuis 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.**

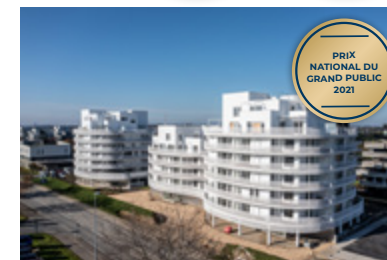
Présents historiquement sur la métropole rennaise, nous avons à cœur d'**accompagner nos clients et partenaires grâce à une approche familiale de notre métier.** La dimension humaine anime donc au quotidien nos échanges et nos réflexions.

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



Happy, Cesson-Sévigné (35)



Lily, Cesson-Sévigné (35)



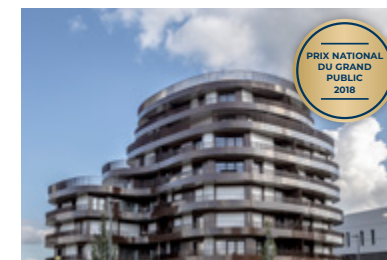
Utopia, Bruz (35)



Ekko, Bordeaux (33)



Villas Marly, Givors (69)



Wavy, Cesson-Sévigné (35)

# GROUPE LAUNAY

PROMOTION & AMÉNAGEMENT



[www.groupe-launay.com](http://www.groupe-launay.com)   

02 99 350 800