

REALITES construit Le CRISTAL, à Rennes (35)

Le CRISTAL doit son nom à sa forme architecturale à plusieurs facettes. Résidence de quatre étages surplombée par deux logements sur un toit-terrasse, elle est située en centre-ville, à proximité immédiate de la Gare TGV et du futur quartier EuroRennes (activités tertiaires, cinéma multiplexe et commerces).

Ses 20 logements, avec terrasse ou balcon pour la plupart, répondent aux exigences de la nouvelle Réglementation Thermique RT 2012 et s'intègrent parfaitement dans le marché immobilier rennais, pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs.

Le marché immobilier rennais

Régulièrement classée parmi les toutes premières métropoles françaises où il fait bon vivre, Rennes mène, depuis longtemps, une politique du logement efficace pour accompagner son dynamisme et son développement, notamment dans la recherche et les industries high-tech.

Au 1^{er} semestre 2013, l'offre neuve sur l'ensemble de la communauté d'agglomération reste inférieure à 2 000 logements, dont moins de 1 000 sur la ville elle-même. Les prix ont peu progressé (+ 3,1 % sur un an) tout en intégrant les dernières normes de construction les plus exigeantes. Au mètre carré, les prix des logements neufs du « secteur libre » (non aidé, TVA à 19,6 %) dépassent 4 500 euros/m² dans l'hyper-centre, se tiennent entre 3 700 et 4 200 euros/m² dans le centre (où se situe la résidence Le CRISTAL) et entre 3 000 et 3 500 euros/m² en s'éloignant davantage.

L'accession à la propriété est soutenue par le prêt à taux zéro (PTZ+) et par des taux de crédits très bas (autour de 3 % sur 20 ans à mi 2013). L'investissement locatif a été moins présent en début d'année mais il devrait revenir : avec un loyer plafond de 9,88 euros/m²/mois (zone B1) en phase avec les loyers du marché rennais et un avantage fiscal conséquent (18 % de l'investissement étalé sur 9 ans), un prix d'achat autour de 4 000 euros/m² offre un rendement attractif.

La résidence Le CRISTAL



© Batimage

Le CRISTAL est une résidence d'architecture contemporaine sur 4 étages comprenant 20 appartements, du 2 au 4 pièces, qui bénéficient presque tous d'un espace extérieur. Un dernier niveau en double attique comprend deux logements en duplex.

Si les appartements sont aussi bien destinés à la propriété-occupation qu'à l'investissement locatif, les deux logements sur le toit, avec leurs larges terrasses de 65 et 55m² et une vue magnifique sans vis-à-vis, ont plutôt vocation à devenir la résidence principale de leurs propriétaires.

Au rez-de-chaussée, les parties communes regroupent les entrées piétonnes et véhiculaires, un local à vélos et quelques stationnements non visibles des logements. La majorité des 20 places de stationnements se situe au sous-sol.

Un emplacement recherché. Implanté dans un quartier résidentiel (en limite de Saint-Hélier), Le CRISTAL bénéficie d'un espace vert devant sa façade principale clôturée par un mur de pierres, dans le respect de l'environnement existant. Sa situation centrale, à 800 m de la gare TGV (qui met Rennes en 2017 à 1h17 de Paris), est appelée à renforcer encore son attractivité à l'horizon 2020, avec la réalisation d'EuroRennes. Cet ensemble immobilier de bureaux (150 000 m²), de commerces, de services et de loisirs (30 000 m²), développé sur une superficie de 58 hectares autour de la gare, fera de Rennes une métropole européenne.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Une optimisation architecturale. Un terrain en forme de pentagone, une forte déclivité par rapport au niveau de la rue, des hauteurs d'immeuble à respecter..., toutes ces contraintes ont été traduites par l'architecte, Gwenaëlle Velly, sous la forme d'un cristal : un bâtiment à plusieurs facettes, orienté vers le sud pour sa façade principale, un pignon ouest traité également comme une véritable façade offrant de nombreuses ouvertures, et une façade nord dessinée en 3 parties pour capter au maximum les lumières du couchant. La partie sud-est du bâtiment, en retrait de la rue et de la façade principale, accueille de larges extérieurs à l'abri des regards.

Des logements économes en énergie. Chaque logement a été conçu pour répondre aux exigences de la nouvelle Réglementation Thermique RT 2012, qui limite à 50 kWh la consommation d'énergie (chauffage, eau chaude, ventilation, rafraîchissement, auxiliaires). L'étanchéité à l'air de la construction est renforcée et sera vérifiée à l'achèvement. Des compteurs d'énergie individuels seront installés dans chaque logement. La RT 2012 est donc un réel avantage écologique et économique, avec une maîtrise des charges (les factures sont réduites) et une « valeur verte » qui se retrouvera à la revente.

Une commercialisation en marche. La résidence est proposée au prix moyen (hors parking) de 4 000 euros /m². Les premières réservations sont déjà confirmées. La résidence Le CRISTAL, bien accueillie dans le quartier, séduit par sa petite taille, la qualité de son emplacement et les aménagements intérieurs des logements. La livraison est prévue pour le 4^e trimestre 2015.

A propos de REALITES

Acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Ouest, REALITES accompagne les élus, les entreprises, les investisseurs et les particuliers, dans leurs projets d'acquisition et d'investissement. A côté de programmes résidentiels « classiques » destinés aux primo-accédants et aux investisseurs, REALITES intervient sur de grands projets qui peuvent avoir un impact significatif sur la ville : résidences de tourisme, résidences étudiantes, complexes hôteliers ou portage d'espaces en reconversion...

Fondé en 2003, REALITES connaît, depuis sa création, une croissance très dynamique de son chiffre d'affaires. En 2012, l'entreprise a réalisé un CA consolidé de 42M€ en augmentation de 41% par rapport à 2010.

Réalités prévoit de réaliser en 2013 un chiffre d'affaires de 52 M€ supérieur à celui de 2012. Son objectif de ventes est de 600 unités contre 522 en 2012. Il emploie 55 collaborateurs répartis sur six sites.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com