



KERMARREC
promotion

45 APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES



L'esprit nature aux portes de Rennes

VEZIN-LE-COQUET - ZAC DES CHAMPS BLEUS - À 5 MINUTES DE RENNES

Un écoquartier engagé

Située à seulement 5 minutes de l'entrée Ouest de Rennes, la ZAC des Champs Bleus réinvente la façon d'habiter aux portes de la métropole. Conçu selon les principes d'un urbanisme durable et à taille humaine, ce quartier de plus de 60 hectares s'inscrit dans la continuité du centre-bourg de Vezin-le-Coquet tout en s'ouvrant largement sur les espaces naturels environnants. Ici, chaque détail a été pensé pour que la nature soit présente à chaque instant : haies bocagères préservées, continuités écologiques maintenues, cheminements doux entre les espaces publics, et ceinture verte qui relie Vezin-le-Coquet à Rennes comme un fil naturel au cœur du tissu urbain.



La ZAC des Champs Bleus : un quartier engagé dans la labellisation Écoquartier :

Une optimisation de l'ensoleillement des bâtiments

La maîtrise des consommations énergétiques à l'échelle du quartier

Des mobilités douces favorisées : pistes cyclables, cheminements piétons



Des façades en bois naturel qui dialoguent avec leur environnement végétal.



Un programme habité par la nature

SÉPIA propose deux résidences de caractère, implantées au 15 et 17 rue des Glénan, à Vezin-le-Coquet. Leur architecture sobre et élégante s'inscrit harmonieusement dans l'environnement paysager du quartier. Les façades jouent avec la lumière naturelle, tandis que les espaces extérieurs généreux - terrasses ou balcons - créent un lien naturel et permanent entre le logement et son cadre de vie.



Un label exigeant, qui garantit la qualité globale d'un logement neuf, alliant performance énergétique, confort et respect de l'environnement.



Une réglementation environnementale renforcée impose, depuis 2025, des seuils plus stricts en émissions de CO² et en performance énergétique pour les bâtiments neufs.



Chauffage via
réseau de chaleur
urbain (biomasse)



Matériaux
à faibles
émissions



Isolation thermique
et acoustique
renforcée



**Maîtrise des
consommations
énergétiques**

Chaque appartement a fait l'objet d'une conception exigeante : plans optimisés, matériaux soigneusement sélectionnés et une attention particulière portée à la qualité acoustique et au confort thermique.



Une programmation qui répond à tous les besoins

Jusqu'à 53 m² d'espace extérieur pour profiter pleinement d'un art de vivre ouvert sur l'extérieur.

SÉPIA 1

25 appartements (dont 9 PLS)

- 10 appartements de 2 pièces
- 10 appartements de 3 pièces
- 5 appartements de 4 pièces

SÉPIA 2

20 appartements

- 8 appartements de 2 pièces
- 7 appartements de 3 pièces
- 5 appartements de 4 pièces

SÉPIA

Spécial investissement locatif

Investissement en PLS
(9 appartements SÉPIA)

Disponible et cumulant des avantages fiscaux :

TVA réduite à 10%

Exonération de votre taxe foncière pendant 15 ans

Taux d'intérêts indexés sur le livret A (Prêt PLS)

OU

Investissement en Jeanbrun

Disponible et offrant des avantages fiscaux :

Jusqu'à 12 000€ par an d'amortissement
sur vos revenus fonciers

Déductibilité de vos charges locatives
(intérêts d'emprunt, taxe foncière, frais de gestion)
jusqu'à 10 700€

Des prestations soignées

- De grands espaces extérieurs pour mieux profiter de l'environnement naturel : profonds balcons de 1,80 m et jusqu'à 16 m² de surface pour les T2, vastes balcons et terrasses jusqu'à 53 m² pour les T3 et T4
- Présence de celliers intérieurs ou espaces de rangement extérieurs
- Placard intégré dans l'entrée et dans une chambre
- Revêtement de sol Luxury Vinyl Tiles dans toutes les pièces
- Salle de bains ou salle d'eau :
 - Meuble vasque surmonté d'un miroir grande hauteur et bandeau lumineux
 - Faïence toute hauteur au droit du receveur de douche ou de la baignoire
 - Receveur de douche 120 x 90 cm ou baignoire 170 x 70 cm, mitigeur thermostatique
 - Pare-douche vitré
 - Radiateur sèche-serviettes électrique
- Chauffage avec thermostat d'ambiance via le réseau de chaleur urbain (biomasse)
- Volets roulants électriques sur l'ensemble du logement
- Hall d'entrée sécurisé par visiophone
- Ascenseur desservant tous les étages
- 2 locaux vélos sécurisés avec espaces dédiés aux vélos cargo et poussettes
- Stationnements sécurisés et privatifs en sous-sol

SÉPIA, votre nouvelle adresse à Vezin-le-Coquet. Entourée de verdure et à 5 min de Rennes

- ✓ Espaces extérieurs aux volumes généreux
- ✓ Cadre de vie paisible et agréable
- ✓ Piste cyclable reliant Rennes

RUE DES GLÉNAN - 35132 VEZIN-LE-COQUET



Mobilité



- À 5 min de Rennes ouest.
- À 50 min de Saint-Malo.



- Le centre de la ville est desservie par la Ligne 53 (va du centre de Rennes et passe par Mordelles et La Chapelle-Thouarault) et la Ligne 76 (dessert le centre ville de Vezin-le-Coquet et passe par Le Rheu et Mordelles).



- À 10 minutes de l'entrée de Rennes à vélo par la piste cyclable (2,5km).

Enseignement

2 écoles de la maternelle au primaire (ÉRIS Tabarly, Notre Dame).

Vie pratique

- À 700 m du centre et des commerces (commerces de bouche et services).
- Marché hebdomadaire les mardis et vendredis.
- Salles municipales et salle des fêtes.
- Complexes sportifs (stade, city stade, skate Park...).
- Nombreuses associations sportives (football, basket-ball, tir à l'arc, tennis, tennis de table et badminton, judo, course à pied...) et culturelles (danse, chorale, théâtre, cinéma, dessin, musique...).
- Plus de 10 aires de jeux pour le plaisir des enfants sur la commune.
- Balades et circuits de randonnée de de 1,5km à 8,4km.

RETROUVEZ TOUTES NOS

OFFRES de logements neufs

et de bureaux sur la Bretagne :

www.kermarrec-promotion.fr

Suivez-nous sur   

CONTACTEZ-NOUS !

02 23 30 23 31

contact-promotion@kermarrec.fr

13, rue de la Sauvaie - 35000 Rennes

KERMARREC
promotion

Kermarrec Promotion est une entreprise familiale et bretonne. Implantés depuis 1985, nous œuvrons sur l'ensemble de la Bretagne.

40
ANNÉES
D'EXPERTISE

12
PROJETS PRIMÉS
DEPUIS 2012

98 %
DE NOS CLIENTS NOUS
RECOMMANDENT*

Siège social : 13, rue de la Sauvaie - 35000 Rennes - Tél. : 02 23 30 23 31 - www.kermarrec-promotion.fr

NOS ENGAGEMENTS

- > Pour nous, chaque projet est unique en apportant un soin particulier aux besoins et aux attentes de nos clients, à l'évolution du bien vivre chez soi ou en entreprise.
- > Nous privilégions les entreprises et les matériaux de la filière bretonne.
- > Nous réalisons des ouvrages dont les critères environnementaux accompagnent la transition écologique.



GROUPE
KERMARREC

*Source ImmoAdvisor

Images 3D : Hive & Co. Document publicitaire non contractuel. Images commerciales et plans non contractuels réalisés à partir de plans et de documents d'architecture. Suggestions de présentation : aménagement et décoration non compris dans la vente des lots. Les prestations peuvent évoluer en fonction des choix du maître d'ouvrage et de la disponibilité des matériaux.