



ELISA
GARDEN

ELISA GARDEN RENNES (35)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Rennes

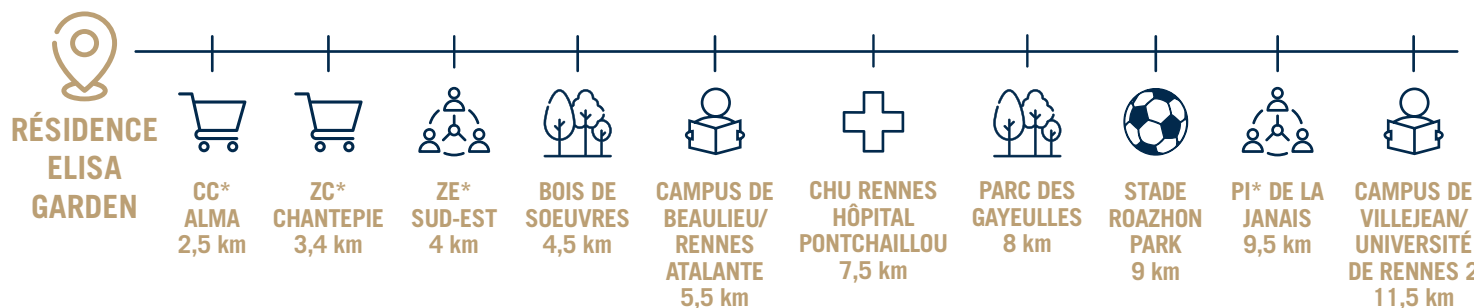
UNE CAPITALE RÉGIONALE ENTRE DYNAMISME ET ART DE VIVRE

Situé à l'est de la Bretagne, le département d'Ille-et-Vilaine occupe une position stratégique au cœur du Grand Ouest et conjugue parfaitement identité bretonne et dynamisme contemporain. Capitale régionale, Rennes anime une métropole de 43 communes **réunissant près de 480 000 habitants**. Jeune et attractive, elle bénéficie d'un rayonnement qui s'étend bien au-delà des frontières régionales.

Au cœur de cet ensemble, Rennes Métropole s'appuie sur un équilibre harmonieux entre vitalité économique, excellence universitaire et qualité du cadre de vie. Avec plus de 73 000 étudiants, des pôles d'activités spécialisés et un riche maillage d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, le territoire **séduit aussi bien les étudiants et les jeunes actifs que les familles**. La diversité de ses communes permet d'y conjuguer énergie urbaine, proximité des services et accès facile à la nature. Entre patrimoine breton, paysages verdoyants et proximité de la Côte d'Émeraude, Rennes Métropole offre ainsi un environnement privilégié pour vivre, étudier, travailler et entreprendre.



ELISA GARDEN



* CC = Centre Commercial / ZC = Zone Commerciale / ZE = Zone Écopôle / PI = Pôle Industriel



Architecte : Oma et Gigon - Guyer

Paris à 1h27 en TGV -
La Côte d'Émeraude
(Saint-Malo) à moins d'une heure /
Aéroport Rennes-Bretagne.

2 lignes de métro, périphérique
N136, gare SNCF, plusieurs
lignes de bus et 250 km de
réseau cyclable.

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



Un cœur historique animé,
860 ha d'espaces verts et une
vie culturelle foisonnante.

Plus de 255 000 salariés (métropole) et 73 000
étudiants / Des filières d'excellence : numérique,
cybersécurité, santé et agroalimentaire.

ZOOM SUR... RENNES CAPITALE ÉCONOMIQUE D'EXCELLENCE



Avec plus de 50 000 entreprises et 124 zones d'activités, Rennes Métropole est un pôle économique majeur du Grand Ouest. Son dynamisme repose sur un équilibre entre grands groupes, PME et start-up, soutenu par des secteurs clés : numérique, cybersécurité, santé et agroalimentaire. Labellisée « Capitale French Tech Rennes Saint-Malo », la région favorise l'émergence d'entreprises innovantes. Cette vitalité repose aussi sur un lien fort entre économie, enseignement supérieur et recherche. Près de 50 établissements et plus de 5 000 chercheurs développent des technologies et savoir-faire à forte valeur ajoutée. Rennes Atalante, EuroRennes et l'Écopôle Sud-Est illustrent cette synergie entre innovation, activités tertiaires et industrie. Classée 2e grande métropole la plus attractive de France, Rennes confirme sa capacité à attirer les talents, les investisseurs et les projets.

Le quartier Sainte-Elisabeth parfaitement connecté

Au sud-est de Rennes, Sainte-Élisabeth bénéficie d’une accessibilité particulièrement efficace. Située entre les stations « Le Blosne » et « La Poterie », le quartier **profite de la ligne A du métro**, qui rejoint directement la gare SNCF en six stations et « République » en huit stations depuis Le Blosne. La ligne A dessert également « Villejean-Université » et offre, à « Gares » ou Sainte-Anne, une correspondance avec la ligne B vers le campus de Beaulieu. À la station « La Poterie », des lignes de bus complètent ces mobilités quotidiennes. Toute proche, la rocade permet de **rejoindre rapidement le centre Alma, Chantepie et les principaux pôles d’activités du sud-est rennais**.

Au-delà de cette accessibilité, Sainte-Élisabeth présente un visage essentiellement résidentiel et réunit de nombreux services utiles au quotidien : écoles, commerces, hôpital, maison de santé et équipements de proximité. La promenade du Ruisseau, les infrastructures sportives et le parc boisé des Hautes-Ourmes invitent à marcher, courir ou simplement profiter d’une parenthèse de verdure. À proximité, le centre culturel Le Triangle, le Conservatoire et le marché du Blosne **participent à l’animation d’un quartier en pleine évolution**.

Grâce au métro, le cœur de Rennes devient le prolongement naturel de cette vie de quartier. Autour de République, Sainte-Anne et la place des Lices, les rues piétonnes dévoilent leurs maisons colorées à pans de bois, leurs commerces, cafés et restaurants. Le marché des Lices, le Parlement de Bretagne et le parc du Thabor illustrent tour à tour l’identité patrimoniale, gourmande et végétale de la capitale bretonne. Théâtres, musées, salles de concert et festivals entretiennent une vie culturelle foisonnante, portée également par les universités, les grandes écoles et les campus de Villejean et Beaulieu. La résidence offre ainsi une adresse qui permet d’associer services de proximité, espaces de respiration et **accès facile à toute l’énergie rennaise**.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

🏊 Gymnase Volgaà 85m	🏫 GS Tournéà 650m	🎓 Lycée René Descartes..... à 1km
🍞 GS* Volga.....à 180m	🍞 Boulangerieà 650m	🏊 CS* André Fresnaisà 1km
🍽 Restaurantsà 260m	🍽 Marché du Blosne.....à 650m	🌳 Parc des Hautes Ourmes.....à 1km
👶 Crèche Les Petits Merlins.....à 280m	🏫 Collège Les Hautes Ourmes ..à 700m	🏠 Centre Culturel du Triangle.....à 1km
🏥 CHU de Rennes - Hôpital Sud.....à 350m	🎵 Conservatoire de Rennes - Site du Blosne.....à 750m	📖 Bibliothèque du Triangleà 1km
🏠 Maison de santé Rennes Sud .. à 450m	🏫 GS Léon Grimault..... à 850m	🛒 Carrefour Marketà 1,5km
🍖 Boucherie.....à 450m	🏫 GS Guillevicà 900m	🛒 Station-service..... à 2km
📮 La Poste.....à 550m	👶 Crèche Les Jardins d'Emile Poterie.....à 1km	🏛 Mairieà 4km
🏦 Banqueà 550m	🏫 GS Robert Doisneauà 1km	
🏥 Pharmacie..... à 550m		

*GS = Groupe Scolaire / CS = Complexe Sportif





| LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Aux portes du quartier Sainte-Elisabeth, Elisa Garden prend place dans le renouveau du Blosne avec la volonté de prolonger les qualités déjà présentes du quartier : son paysage, ses respirations et la diversité de ses échelles.

Ylé a conçu une architecture à la fois affirmée et attentive à son contexte. Sur l'avenue, un socle actif participe à la vie du quartier ; au-dessus, les volumes se fragmentent et s'ajustent progressivement pour dialoguer avec le paysage environnant. L'enduit clair et le bois naturel composent une matérialité sobre et chaleureuse, pensée pour traverser le temps. La qualité d'habiter est au cœur du projet. Les logements traversants ou bénéficiant de plusieurs orientations permettent de profiter de la lumière à différents moments de la journée et favorisent une ventilation naturelle efficace. Balcons, terrasses et jardins prolongent les pièces de vie et offrent à chacun une relation privilégiée avec l'extérieur, la lumière et le végétal. En cœur d'îlot, le jardin partagé forme un paysage commun, généreusement planté, propice à la biodiversité autant qu'aux usages, aux rencontres et aux moments de détente.

Avec Elisa Garden, Ylé propose avant tout une manière d'habiter : confortable, lumineuse, naturellement ventilée et ouverte sur le paysage. ”

YLÉ ARCHITECTE



NOS PARTIS PRIS POUR UN LIEU DE VIE PLUS SAIN ET ÉCOLOGIQUE LE BOIS POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DE LA CONSTRUCTION

Pour Elisa garden, le bois matériau bio source et décarboné est privilégié sur plusieurs composantes du bâtiment :

- Charpente bois
- Terrasse bois
- Parement de façade
- Isolation
- Menuiseries extérieures bois
- Parquet bois

LE RÉSEAU DE CHALEUR DE RENNES SUD

Elisa Garden est reliée au réseau de chaleur Enersud pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Vers un mix 100 % énergies renouvelables d'ici 2028.

Le réseau vise une décarbonation totale avec un objectif de 100 % d'énergies renouvelables et de récupération dès 2028.



Les futurs équipements :

- Une nouvelle **chaufferie Bio Masse** (bois) de 23 MW sur le site historique du Blosne (Rennes / Noyal-Châtillon)
- **La récupération de chaleur sur les eaux usées** : Une innovation majeure implantée dans le quartier des Clôteaux pour capter les calories du réseau d'assainissement.
- **Le biogaz** : Utilisé en complément pour verdir la part d'énergie résiduelle.

Résidence Elisa Garden

13 - 15, AVENUE DE POLOGNE
35200 RENNES

45 APPARTEMENTS
DU T1BIS AU T4

YLE
ARCHITECTES

| ELISA GARDEN, UN ÉCRIN DE NATURE

Au cœur d'Elisa Garden, un généreux jardin planté en pleine terre forme une véritable respiration entre les deux bâtiments. Sa composition tout en courbes crée différents espaces propices au repos et à la convivialité, tout en préservant l'intimité des logements en rez-de-chaussée. Autour de l'orme existant conservé, 21 nouveaux arbres viendront enrichir le paysage de la résidence. Un grand tilleul marquera le centre du jardin, tandis que des assises et une table de pique-nique inviteront les habitants à profiter pleinement de ce cadre apaisant.

Arbres fruitiers, arbustes, graminées et plantes fleuries composeront un paysage varié, qui évoluera au fil des saisons. Une attention particulière sera également portée à l'infiltration naturelle de l'eau de pluie et à la préservation de la biodiversité. Des nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris, ainsi que de petits refuges pour la faune locale, viendront compléter les plantations. À la fois lieu de détente, de rencontre et de découverte de la nature, ce jardin vivant participera pleinement à l'identité d'Elisa Garden.



CONFORT

- 27 emplacements de stationnement dans un parking en sous-sol.
- Locaux dédiés aux vélos.
- Ascenseurs dans les deux bâtiments.
- Commerces en rez-de-chaussée, Bâtiment A.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portes des halls.

Terrasses privées

Accès bâtiment A

Accès coeur d'îlot

Accès parking



Jardin paysager

Accès bâtiment B

Terrasses panoramiques

Jardin privatif



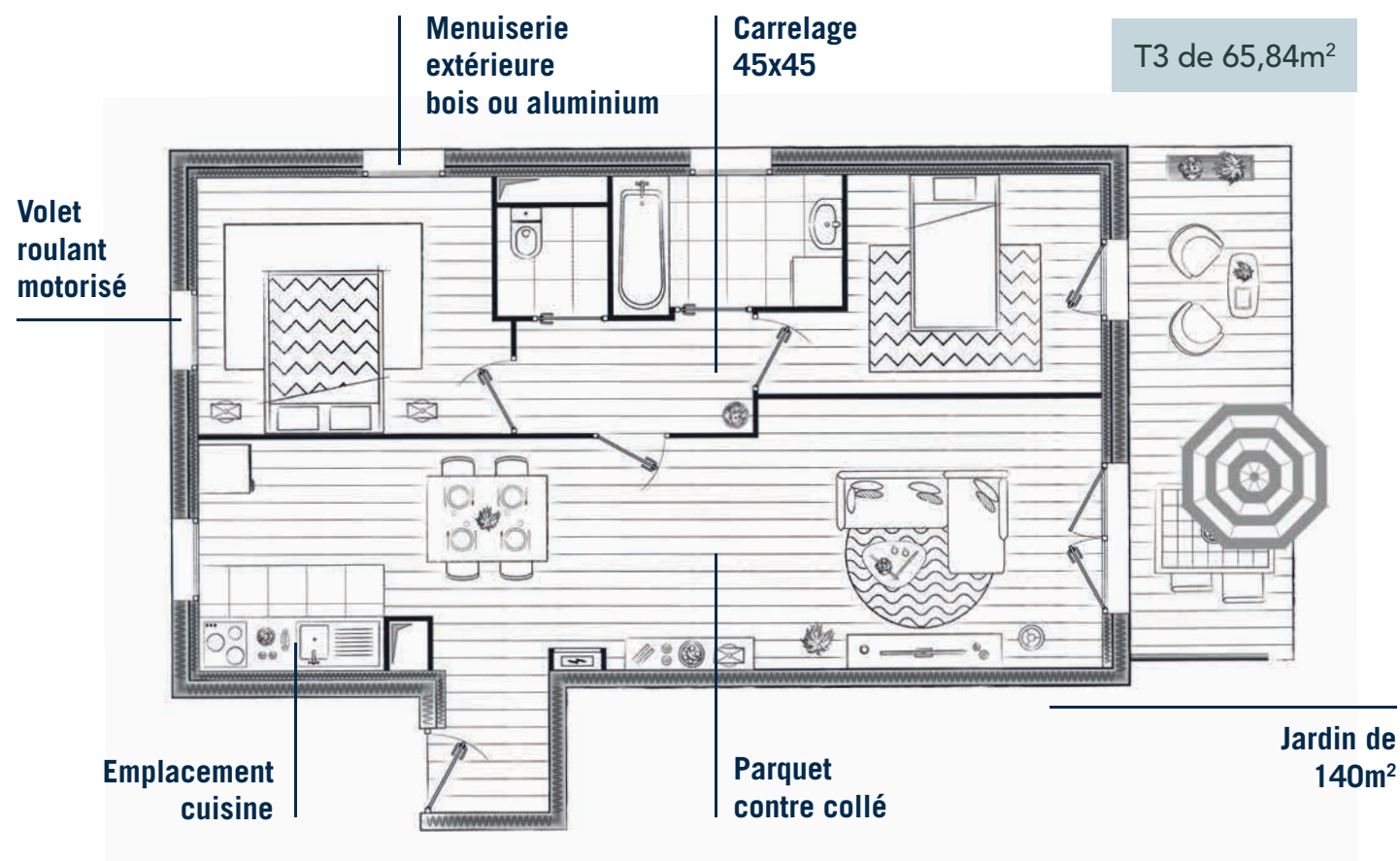
LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat HQE pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat HQE, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



* Illustration non contractuelle. Sous réserve de la gestion d'aménagement et de décoration.

Des espaces lumineux



DES LOGEMENTS BAINÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence Elisa Graden est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. De larges ouvertures favorisent l'entrée de la lumière naturelle et prolongent les perspectives vers les espaces extérieurs. Les appartements 3 et 4 pièces et plus bénéficient d'une double orientation, tandis que certaines configurations traversantes améliorent naturellement l'éclairage et la ventilation.

“ Les pièces supplémentaires, les appartements, les balcons, loggias et terrasses offrent un précieux confort extérieur. Selon les orientations et les niveaux, ils s'ouvrent sur le cœur d'îlot paysager, la végétation environnante ou les perspectives du quartier. ”

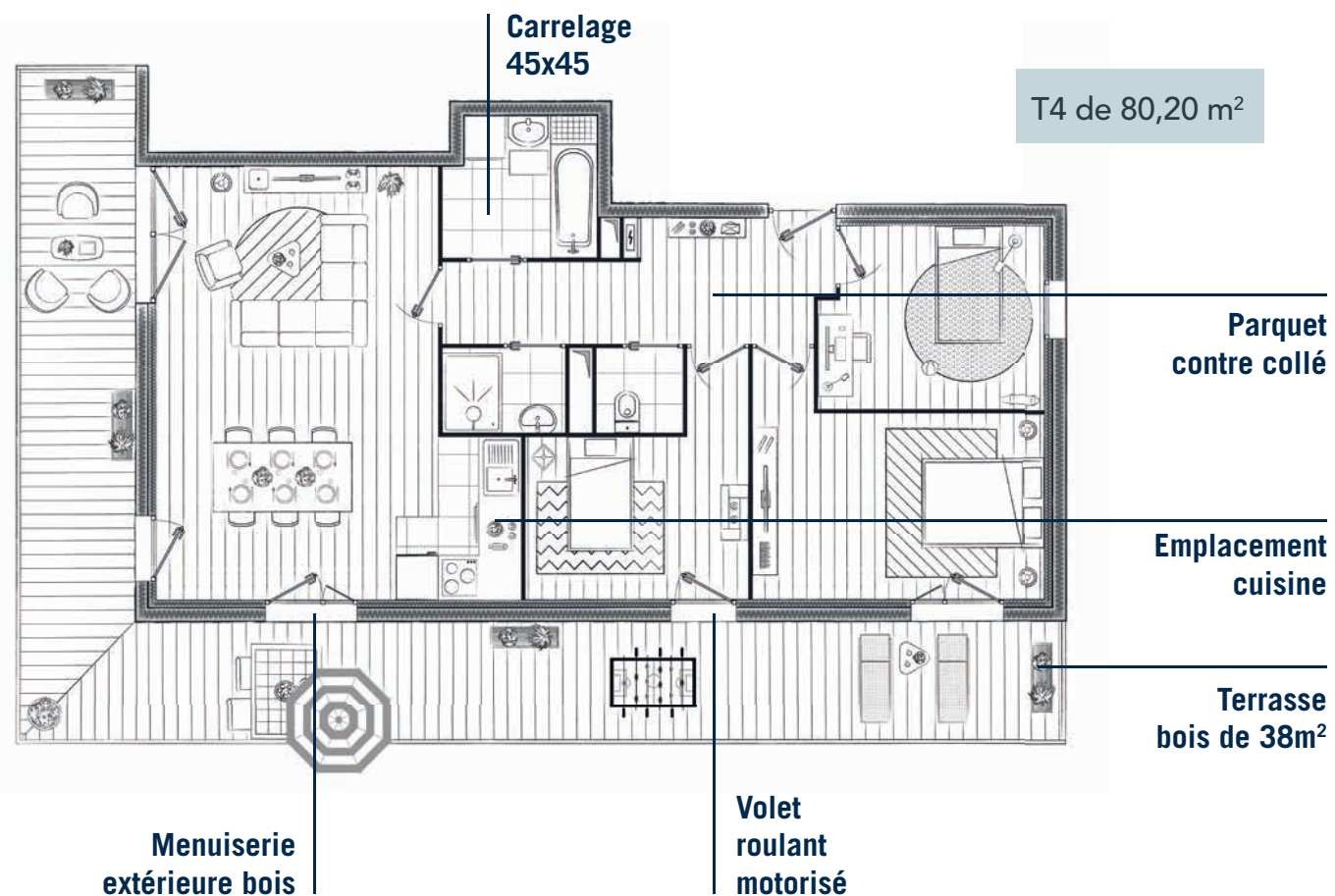
SÉJOUR T4



Des appartements
spacieux



Des grandes terrasses



NOS PACKS POUR UN CONFORT MAXIMAL DANS LES APPARTEMENTS 3 ET 4 PIÈCES

EN OPTION



T3 :

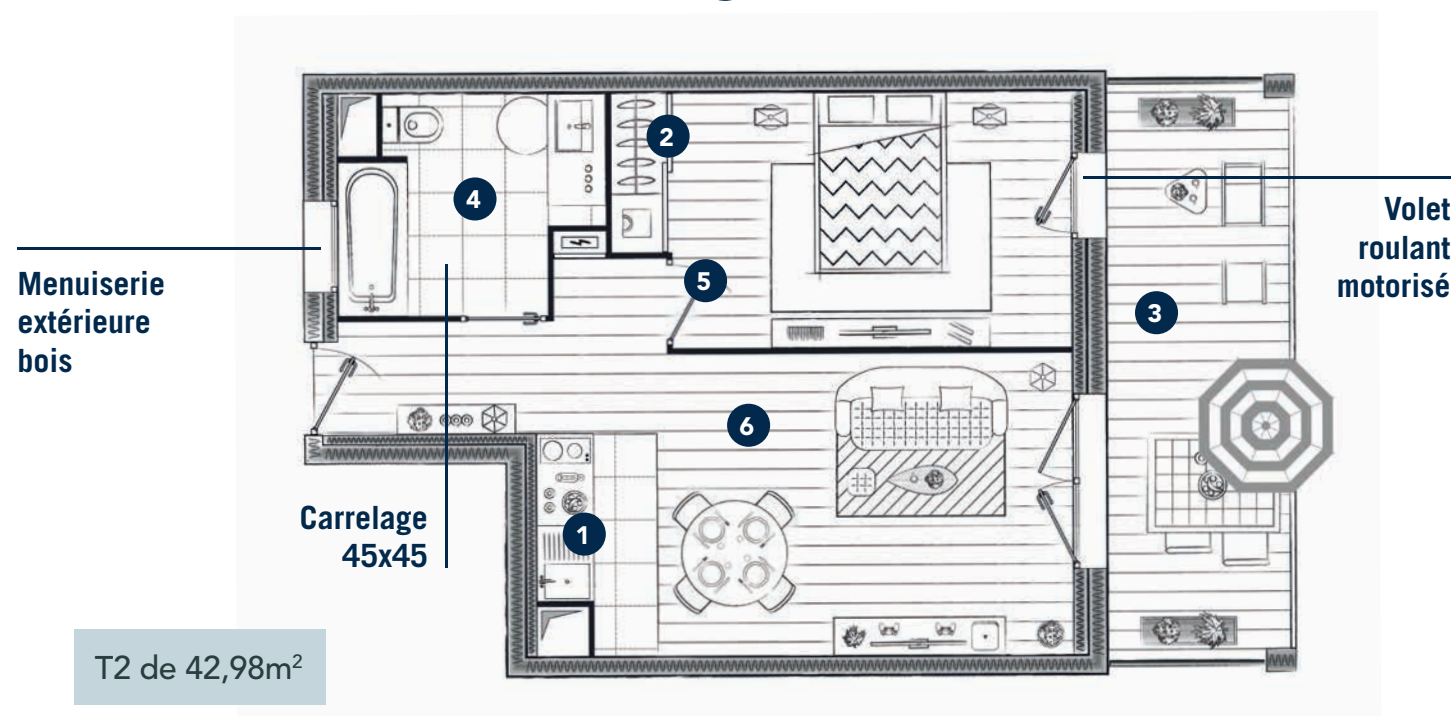
- Pack cuisine : Meubles cuisine bas et hauts selon linéaire du plan de vente avec frigo-congélateur + plaque 3 feux vitrocéramiques + hotte casquette
 - Pack salle de bain : meuble salle de bains avec lave-linge
 - 3 placards aménagés
- **7 000 € TTC**



T4 :

- Pack cuisine : Meubles cuisine bas et hauts selon linéaire du plan de vente avec plaque 3 feux vitrocéramiques + hotte casquette
 - Pack salle de bain : meuble salle de bains
 - 4 placards aménagés
- **7 500 € TTC**

Les prestations incluses dans votre logement T2



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



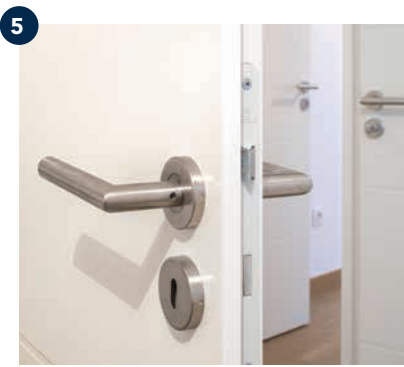
Placards aménagés



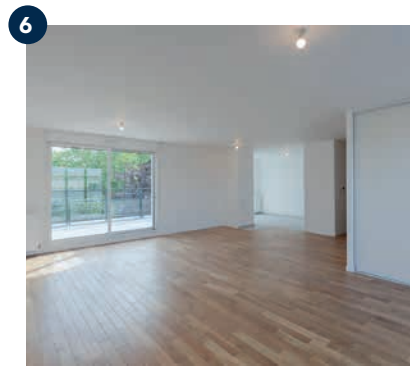
Terrasse bois



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Parquet contre collé sauf pour les pièces d'eau

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par réseau de chaleur urbain.

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022. Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE 2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

GreenCity Immobilier va encore plus loin en adoptant dès maintenant le seuil 2025 en terme d'objectifs RE (soit -30 % de consommation d'énergie par rapport à la précédente norme) et en continuant à faire progresser le confort d'usage des logements et notamment le confort d'été.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assiscle - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2025**
- Prix national Classement des Promoteurs pour la résidence Jardin de Diane à Tournefeuille (catégorie engagement carbone).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Wood Garden à Angers (Prix de la Conduite Responsable).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orée du Parc à Lieusaint (Catégorie mixité énergétique).

2024

Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).



- Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

2023

Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).



- Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).

28 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE : 8, ALLÉES BRANCAS - 44000 NANTES

0 805 258 805

**Service & appel
gratuits**

www.greencityimmobilier.fr