



GROUPE
GIBOIRE

HÉOL

Calme et nature
aux portes de Rennes

BETTON / La Plesse



BETTON, un cadre de vie paisible dans une ville dynamique !

Située à seulement 10 minutes de l'entrée Nord de Rennes, près de l'axe vers Saint-Malo, Betton offre un environnement idéal à ses habitants.

En effet, la commune se trouve au cœur d'une campagne verdoyante, traversée par le canal d'Ille et Rance, entourée de parcs et de plans d'eau. Ici, grâce aux multiples sentiers naturels et voies réservées, le vélo et les piétons sont rois !

Elle n'en reste pas moins dynamique grâce notamment à son tissu associatif dense et varié et à ses nombreux commerces de proximité qui rythment le quotidien des bettonnais. La commune offre également une gamme complète d'équipements et de services, tels que des écoles, des infrastructures sportives et culturelles, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour les familles !

Betton offre un équilibre intéressant entre la tranquillité d'une vie en périphérie, la proximité d'une grande ville et un environnement naturel préservé.

Un écoquartier, jardin ouvert sur la ville

Conçu pour mêler intimement nature et habitat, le quartier de La Plesse, aménagé par le Groupe Giboire, alterne prairies, parc aménagé, bois nature et cours arborés. Privilégiant les circulations douces, le quartier est cependant connecté à la ville, en accès direct à la gare et doté de tous les équipements pour une vie pratique.

Convivialité, partage et douceur de vivre sont les maîtres mots de ce nouveau quartier, à la fois urbain et champêtre.



*La proximité immédiate du centre-ville
et le confort de vie de l'écoquartier de la Plesse*

UN EMPLACEMENT FACILEMENT ACCESSIBLE



À VÉLO

> Via le Canal d'Ille de Rance,
le centre-ville de Rennes est à 13km



EN TRAIN

> La gare, située à quelques minutes à pied,
offre des liaisons simplifiées vers Rennes avec
11 trains quotidiens. La durée du trajet pour
rejoindre la gare de Rennes est de 13 minutes.



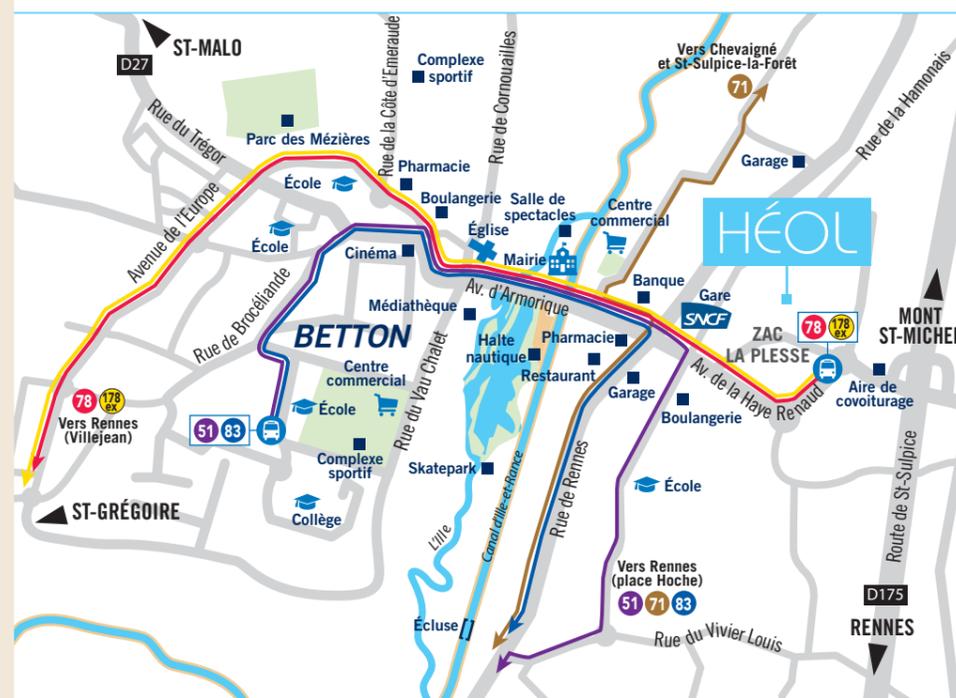
EN BUS

> Liaisons fréquentes et quotidiennes
vers Rennes-Villejean
(lignes de bus 51, 71, 78, 83 et 178ex)



EN VOITURE

> À 20 minutes de la gare TGV de Rennes
> Rocade rapidement accessible pour rejoindre
Rennes et la voie rapide Rennes / Saint-Malo



UNE VIE QUOTIDIENNE PRATIQUE ET CONFORTABLE

- Des commerces de proximité dans le centre-ville, situé à 10 minutes à pieds
- Le marché de Betton, accessible en 10 minutes à pieds ou 5 minutes à vélo
- Le centre commercial Grand Quartier et ses 110 boutiques à 10 minutes de route

DES LIEUX DE CULTURE ET DE PRATIQUE SPORTIVE FACILEMENT ACCESSIBLES

- Des écoles maternelles et primaires, un collège
- Une médiathèque
- Un cinéma et un pôle culturel La Confluence, comprenant notamment une salle de spectacles
- De nombreuses associations sportives, dont l'activité est favorisée par des équipements de qualité : plusieurs salles de sport, six terrains de foot, un terrain de VTT, un terrain de tir à l'arc, un skate parc et une base de canoë-kayak

UN TERRAIN IDÉAL POUR LES BALADES

- De nombreuses promenades à pieds ou à vélo, grâce à un réseau développé de cheminements doux
- De nombreux parcs et espaces naturels au sein même du quartier





HÉOL vise le niveau passif, biosourcé niveau 1 et la certification NF Habitat HQE. Des objectifs qui attestent de la qualité de sa construction en termes environnementaux, grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés ou bio matériaux et qui garantissent des qualités techniques supérieures et un confort de vie optimal.

HÉOL se développe dans le cadre de la réglementation RE2020 et bénéficie du système Héliopack, qui permet de produire de l'eau chaude solaire.

65 LOGEMENTS DU T2 AU T5

dont 7 en Accession
Régulée Intermédiaire

HÉOL,

une architecture au service de l'environnement

La résidence se compose de 3 immeubles de 5 niveaux conçus autour d'un cœur d'îlot paysager.

Les façades sont traitées en bois, en béton et en parement, et des variations de hauteurs et de volumétrie participent à l'esthétisme de la résidence.

Ces implantations tirent le meilleur parti des orientations et créent des opportunités de vues dégagées et ensoleillées sur un environnement naturel. Des pergolas horizontales et verticales protègent ou encouragent la pénétration de la lumière naturelle selon les saisons. Ces dispositions assurent aux habitants un confort d'usage été/hiver tout en préservant l'intimité et les vues paysagères des logements. Chaque habitation bénéficie à minima d'une bi-orientation favorable à une ventilation naturelle traversante et d'un espace privé extérieur : terrasse, loggia, balcon et / ou jardin.



Le mot de l'architecte

“ **HÉOL** s'inscrit dans la démarche durable du nouvel éco-quartier de la Plesse. Sa posture et sa volumétrie ponctuée de percées franches offrent de belles échappées visuelles sur les espaces paysagers et le cœur d'îlot permettant un dialogue avec l'urbain. L'éloquente sobriété de son dessin et la technicité déployée répondent, aux plus hautes exigences de performance énergétique, de durabilité et de protection environnementale. Terrasses et balcons suspendus, aux dimensions généreuses, prolongent les espaces de vie comme des propositions de paysages en hauteur. La cohérence de l'ensemble est assurée par le doux contraste de ses matérialités : enduit clair aux étages courants, bardage bois et panneaux bois/ciment pour le socle.

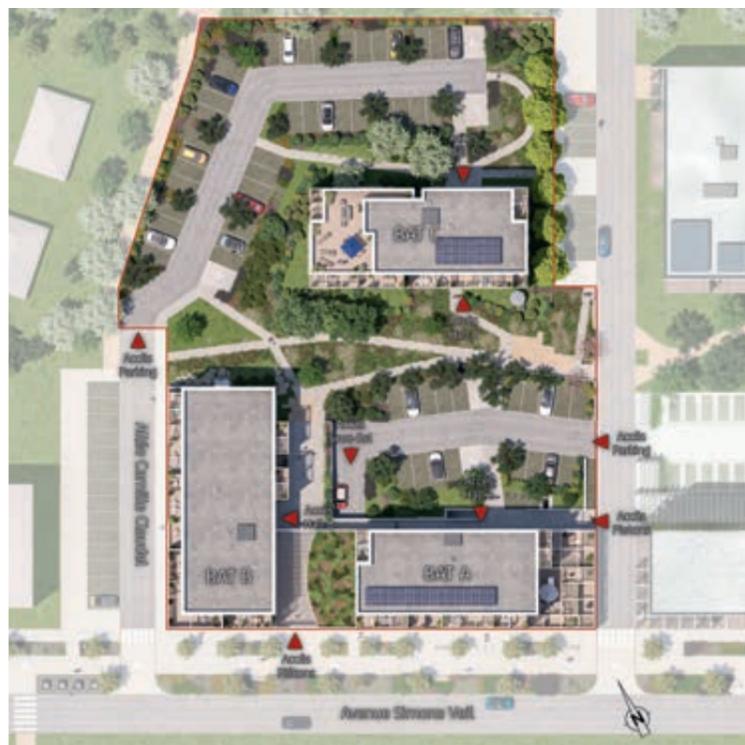
HÉOL est la promesse d'une architecture durable et apaisée à l'abri du tumulte de la vie urbaine, au regard de ses espaces de vie généreux et intimes, baignés de lumières douces et naturelles. ”

PRISM Prism Architectes Associés

BIEN-ÊTRE

•
ÉLÉGANCE

•
QUALITÉ



Des appartements ÉLÉGANTS ET CONFORTABLES

Pour répondre à une exigence de style et d'intemporalité, nous vous proposons des finitions soignées, des matériaux nobles, et une atmosphère raffinée pour des aménagements qui reflètent votre art de vivre.

Nous vous accompagnons sur la personnalisation de votre univers, au travers de « fiches ambiance » présentant des gammes et prestations sélectionnées par notre architecte d'intérieur (sols, faïence, configuration de votre salle de bains...).



Des prestations soignées

Un aménagement intérieur esthétique et malin

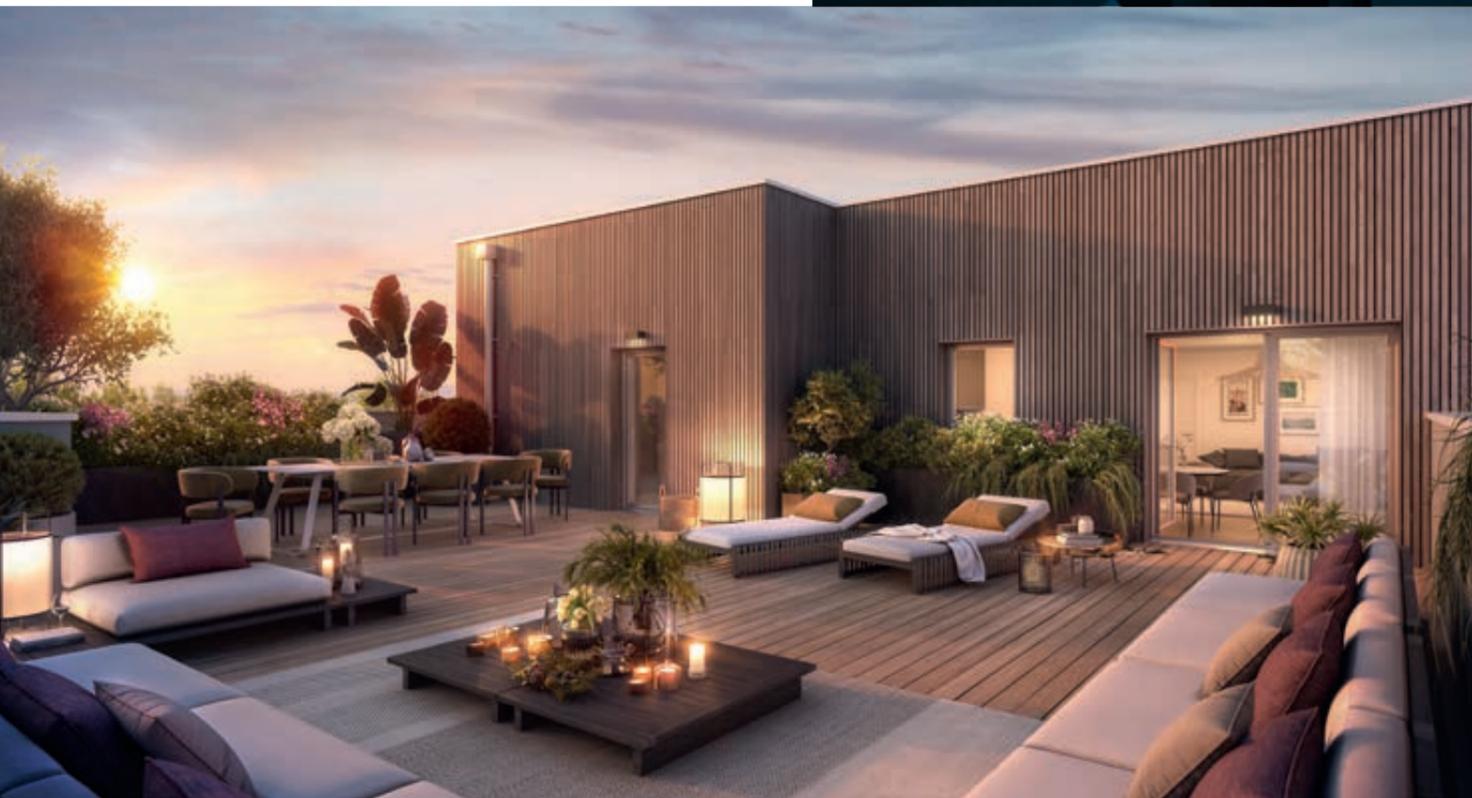
Pour faciliter votre installation, nous proposons des options sur l'aménagement de votre cuisine ou des équipements prioritaires pour les premiers occupants.

Des options répondant à la préoccupation du cadre de vie des séniors ou des personnes à mobilité réduite sont également possibles sur demande.

- Belles orientations et larges ouvertures
- Espaces extérieurs généreux
- Revêtement stratifié dans les chambres et le séjour*
- Meubles de salle de bains sur mesure de fabrication française de salle de bains**
- Menuiseries de grande qualité
- Motorisation des volets roulants pour les fenêtres équipées
- Parkings sécurisés en sous-sol
- Accès par vidéophone

* Revêtement de sols décoratifs vinyle ou PVC pour les logements en Accession Régulée Intermédiaire

** Meuble de salle de bain du commerce pour les logements en Accession Régulée Intermédiaire



Des logements DURABLES ET RESPONSABLES

L'impact environnemental est au cœur des préoccupations du Groupe Giboire.

Nous avons la volonté de maîtriser nos émissions de carbone en développant des projets énergétiquement performants et en choisissant des matériaux durables.

Nos projets intègrent la protection de la biodiversité des zones dans lesquelles ils s'implantent et contribuent à la préservation des sols et à l'optimisation de la gestion de l'eau.

Nous sommes conscients de l'épuisement des ressources, c'est pourquoi l'économie circulaire est un levier essentiel de notre engagement éco-responsable. Anticiper la fin de vie des bâtiments, systématiser les démarches de réemploi in et ex-situ et gérer les déchets, choisir des partenaires locaux font partie des bonnes pratiques que nous mettons en œuvre.

LE GROUPE GIBOIRE AFFIRME UNE VOLONTÉ SYSTÉMATIQUE DE CONSTRUIRE TOUS SES PROJETS ET DE DÉVELOPPER TOUS SES SERVICES DE FAÇON ÉCO-RESPONSABLE.



> Exemple d'aménagement d'un appartement



*Des engagements forts pour vous proposer
un logement durable, responsable et confortable.*



UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

> TROUVER VOTRE FUTUR ACQUÉREUR AVANT D'ACHETER DANS LE NEUF

À travers notre réseau d'agences immobilières, vous profiterez de l'expertise d'un conseiller afin de trouver rapidement votre futur acquéreur et vous permettre ainsi de réaliser sereinement votre achat d'un logement neuf.

> ASSURER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE LOGEMENT NEUF

Vous souhaitez investir et louer votre bien, notre service Location Gestion met son expertise à votre disposition. Nous louons votre bien et prenons en charge l'ensemble des missions pour une gestion optimisée de votre patrimoine.

> VOUS ACCOMPAGNER POUR UN DÉMÉNAGEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Avec la solution Giboire Services, nous vous assistons gratuitement dans toutes vos démarches d'installation et de déménagement.





GROUPE
GIBOIRE

Agence commerciale

1 rue Jules Simon

35000 Rennes

02 99 78 00 00

neuf@giboire.com

giboire.com