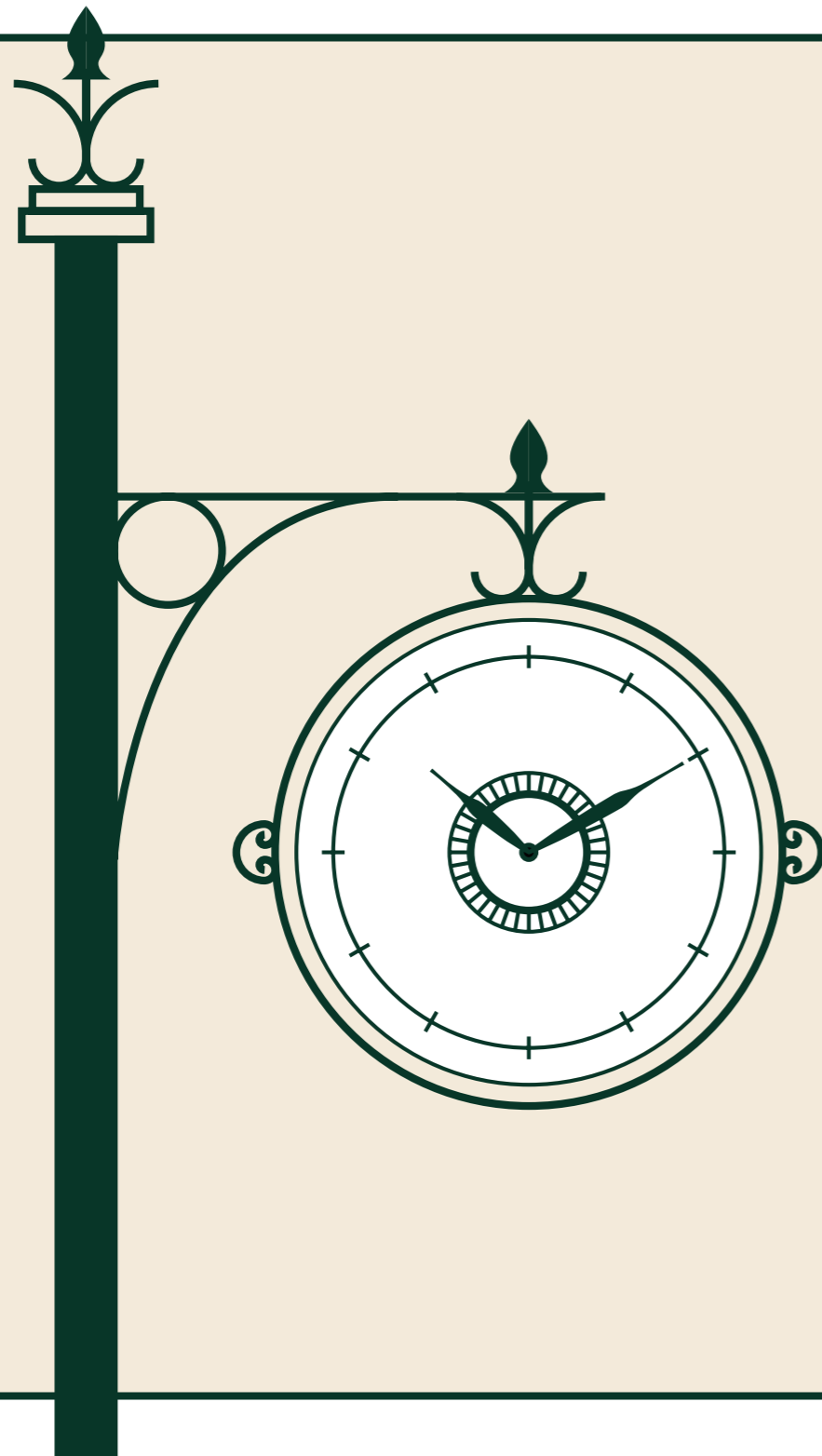


ESCALE

SAINT-JEAN-DE-BRAYE

REALITES



*« La plus belle des escales
est celle qui n'a pas encore été faite. »*

Saint-Jean-de-Braye

UNE VILLE ATTRACTIVE ET DURABLE



4^e ville de l'agglomération
orléanaise



À 1h de Paris



Labellisée Patrimoine Mondial
de l'humanité, pour la beauté
de ses paysages culturels
et naturels



Labellisée « Ville en transition »
*(accompagnement des habitants vers
une société plus performante en matière
de consommation énergétique)*



Ville économiquement
et culturellement dynamique



Saint-Jean-de-Braye

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

ESCALE vous offre l'opportunité d'habiter ou d'investir au cœur de l'écoquartier « ZAC du Grand Hameau », à proximité de l'ensemble des services nécessaires à la vie quotidienne.

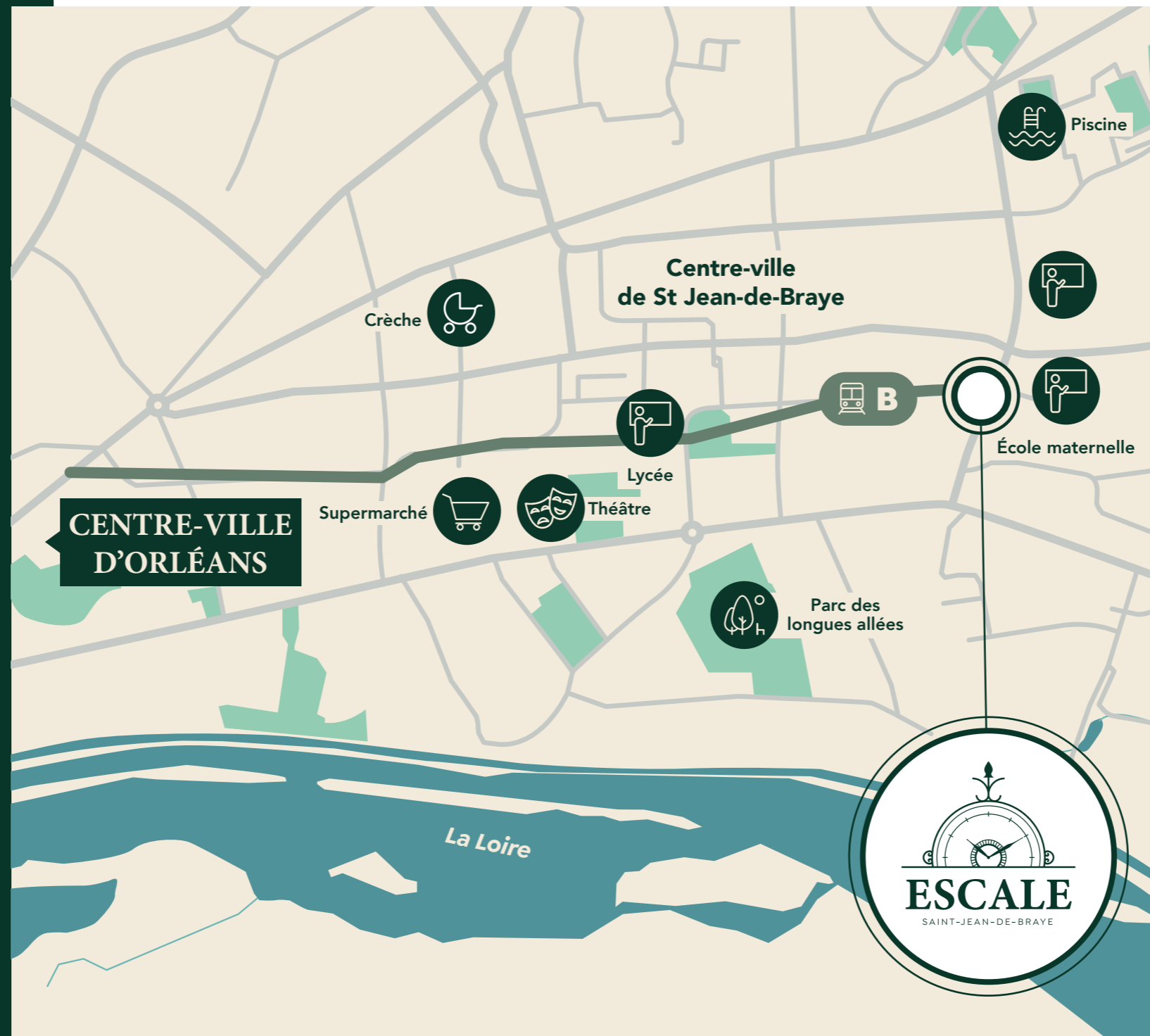
TRANSPORTS EN COMMUN



Tramway B
Arrêt Clos du Hameau



Bus lignes 2 et 8
Arrêt Clos du Hameau



Commerces et services de proximité
7 min



Crèches, écoles, lycées
3 min



Parc des Longues allées
10 min



Bords de Loire
15 min



Gare SNCF
15 min



Centre-ville d'Orléans
20 min

Mot de l'architecte

ESCALE est un bâtiment d'angle permettant de redonner une échelle plus urbaine au croisement de la rue de la gare et de la rue Emile Bernon, sur un terrain qui marque l'amorce de la Zac du Hameau.

Le bâtiment est conçu en R+4+Attique partiel pour travailler un gabarit plus cohérent tout en ménageant des retraits en limite séparative et des transitions douces en pignon, inscrivant ainsi la résidence dans le site de manière plus sensible. Cette forme architecturale permet de créer un cœur d'îlot végétalisé, en conservant la plupart des sujets présents, et le plus possible de pleine terre. Il contribue au maintien de la notion d'îlot de fraîcheur et de la biodiversité en ville, en limitant l'artificialisation du sol.

Un soubassement sombre, marqué par un enduit matricié au motif graphique, ancre le bâtiment. Les volumes principaux et courants quant à eux, sont déclinés avec des teintes d'enduits clairs en continuité des teintes générales employées aux alentours. En attique, deux volumes aux toitures pentées se distinguent par leur forme et leur matière pour marquer l'identité du bâtiment et l'angle des rues.

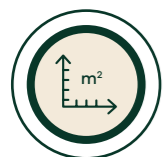
Pour renforcer le principe d'îlot « vert » et améliorer le coefficient biotope du projet, les terrasses non accessibles ainsi que les toitures pentées sont végétalisées. Une partie de l'eau de pluie est redirigée vers un bassin pour temporiser le rejet au domaine public ; l'autre est dédiée à l'entretien des terrasses et des espaces verts.

Le projet favorise l'emploi de matériaux biosourcés, dans le choix des isolants et certains revêtements de façade afin de réduire son impact carbone. Il opte également pour une solution hybride pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Antoine Vaconsin
VM ARCHITECTES



Votre résidence



57 logements



Résidence sécurisée :
contrôle d'accès, visiophone



Cœur d'îlot aménagé
et végétalisé (en pleine terre) :
véritable îlot de fraîcheur
et de biodiversité



Chauffage collectif par pompe
à chaleur hybride



Parking privatif en sous-sol
ou en rez-de-chaussée



Locaux vélos sécurisés



Des matériaux biosourcés



Bardage « Rockpanel »
fabriqué à base de fibres
de roche volcanique et de laine
de roche recyclée, certifié pour
ses performances énergétiques.



**Isolation intérieure
des logements « biofib trio »**
(en chanvre, coton et lin) assurant
une isolation thermique
optimum, été comme hiver.



Toiture végétalisée
permettant de réduire
le réchauffement de la toiture induit
par le rayonnement solaire et ainsi
optimiser l'isolation
du bâtiment.

Votre logement



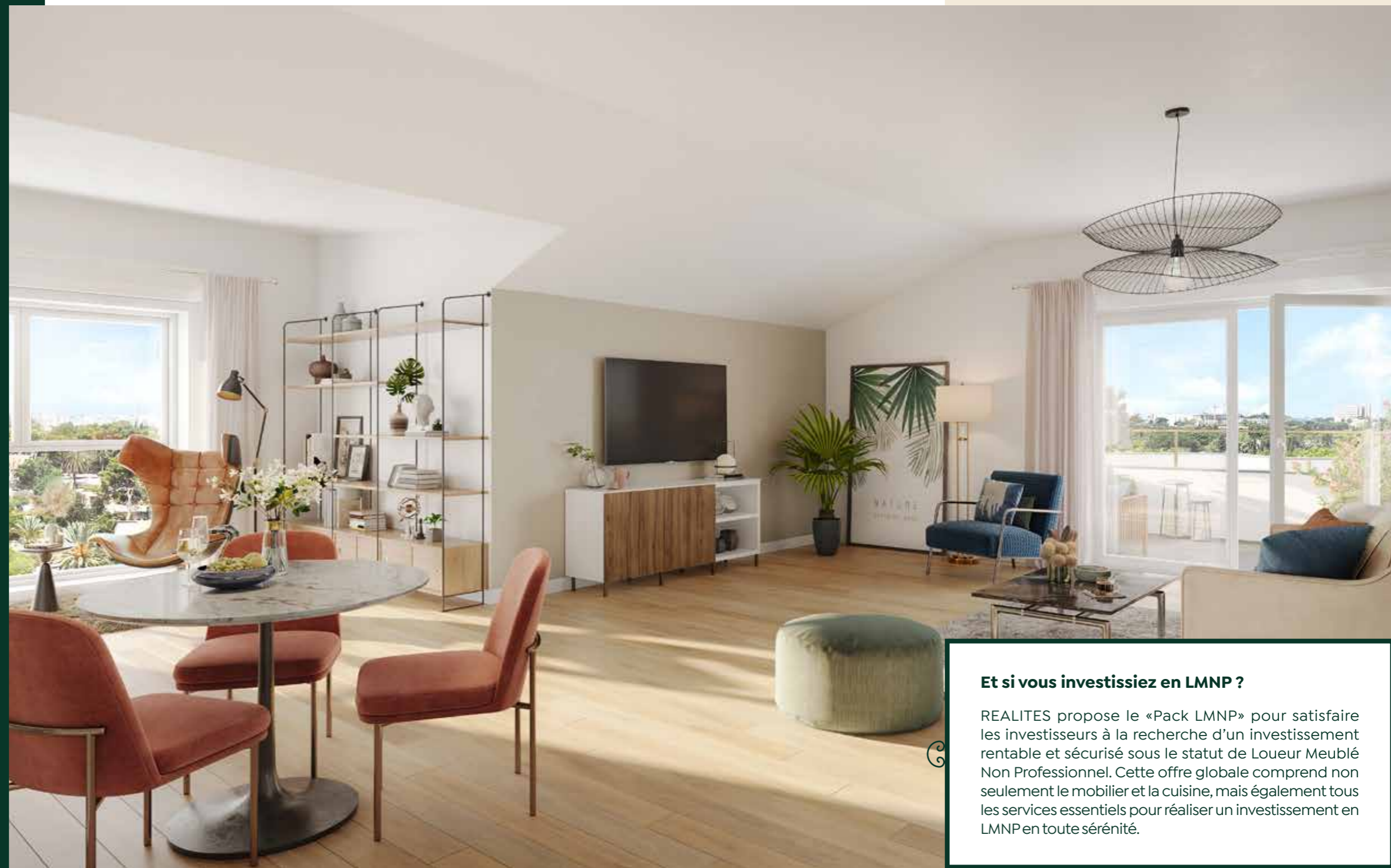
Du studio au 5 pièces



Balcon, terrasse ou jardin privatif



Pièces de vie généreuses
et lumineuses



Et si vous investissiez en LMNP ?

REALITES propose le «Pack LMNP» pour satisfaire les investisseurs à la recherche d'un investissement rentable et sécurisé sous le statut de Loueur Meublé Non Professionnel. Cette offre globale comprend non seulement le mobilier et la cuisine, mais également tous les services essentiels pour réaliser un investissement en LMNP en toute sérénité.

Les prestations

INTÉRIEURES



Volets roulants électriques sur l'ensemble des fenêtres



Menuiseries PVC



Placards aménagés (selon plan)



Balcon, terrasse ou jardin (selon plan)



SALLE D'EAU / SALLE DE BAIN



Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir



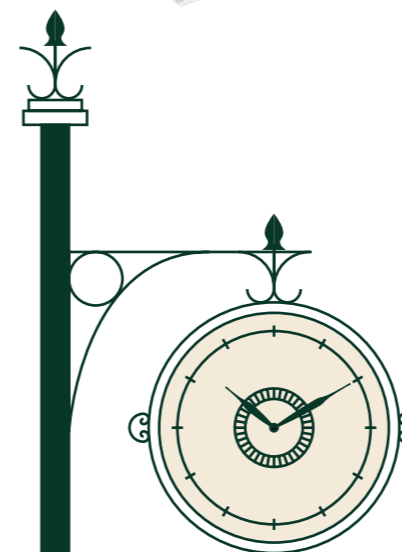
Baignoire



Bac de douche extra-plat



Radiateur sèche-serviette électrique



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La réglementation environnementale 2020 vise à diminuer l'impact environnemental des bâtiments neufs :

- Recourir à des modes constructifs peu émissifs
- Consommer moins d'énergie et de l'énergie décarbonnée
- Garantir la fraîcheur en cas de forte chaleur

Acheter en toute tranquillité

AVEC REALITES



Personnaliser à la carte votre logement

Depuis 2003, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à la Direction de l'Expérience Clients et ce, tout au long de la construction de votre bien. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore un an après la remise de vos clés.



Vendre avant d'acheter ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



Confier la gestion locative de votre bien

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Notre partenaire privilégié se charge de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs. Lui confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de ses compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



Déléguer la gestion des parties communes

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargé d'administrer les parties communes de votre résidence. Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous représenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



Trouver le meilleur financement

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, notre partenaire privilégié est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêt du marché.



Choisir son futur espace de vie

En quête de m² supplémentaires ? Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin. Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept proposé par REALITES.



Suivre la réalisation DE VOTRE BIEN

MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez en quelques clics modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.

REALITES met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !

Savoir-faire, conseil et accompagnement.

Plus d'informations sur immo.realites.com

REALITES

utiles,
MAINTENANT!

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1^{er} maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Ce statut incarne le souhait de l'entreprise de contribuer à l'intérêt général et d'avoir un impact positif sur la société.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

utiles, À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



utiles, À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

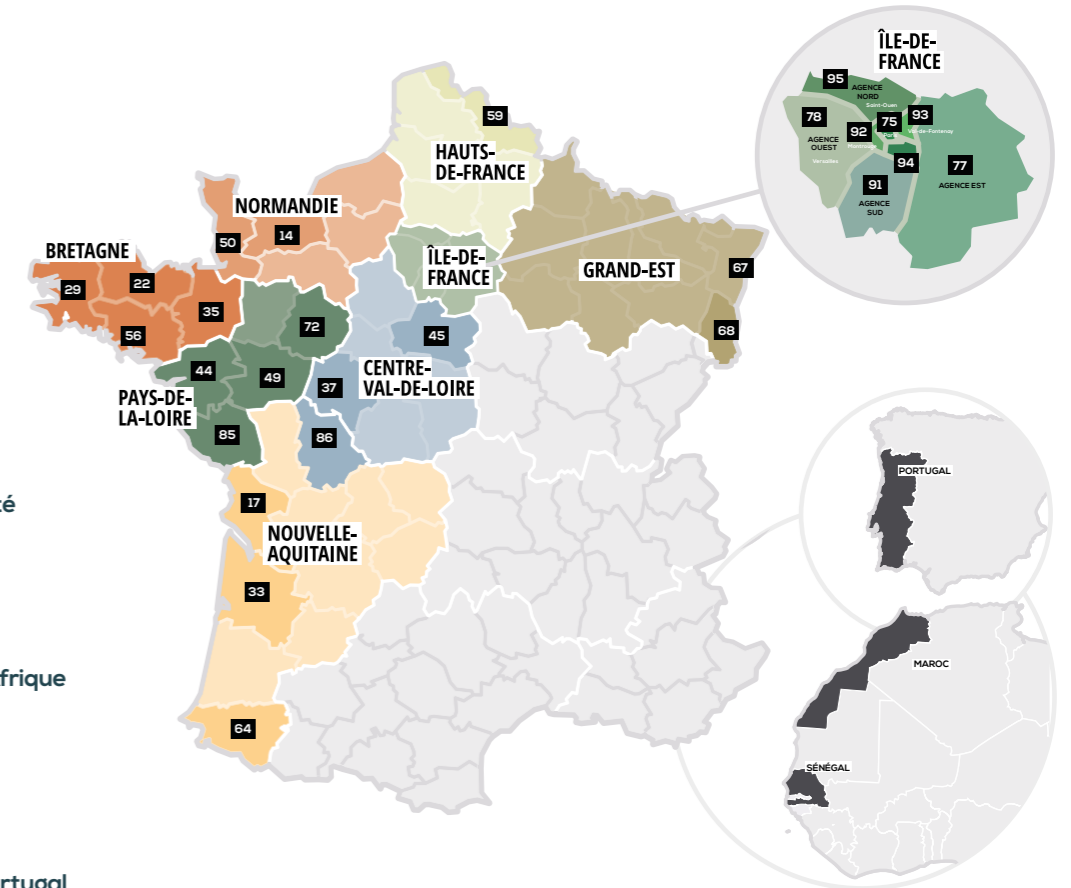
Retrouvez nos engagements sur utiles-maintenant.com

*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

utiles, AUX TERRITOIRES

100%

des projets REALITES en 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).



20
agences
de proximité

2
filiales en Afrique

1
filiale au Portugal

+ DE 136
opérations en cours

+ DE 4 580
logements livrés
(depuis 2006)



Renseignements et ventes

02 40 75 50 98
immo.realites.com

Votre agence REALITES

9 rue Jeanne d'Arc
45000 ORLÉANS

Siège social

1 impasse Claude Nougaro – CS10333
44803 Saint Herblain Cedex



(1) L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 17.5% de réduction – calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Plus d'informations auprès de nos conseillers. Faire un investissement immobilier comporte des risques. REALITES RCS au capital de 28 435 139,67 euros RCS Nantes 451 251 623 Siège Social : 1 impasse Claude Nougaro CS10333 44803 SAINT HERBLAIN – Illustrations et document non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : Habiteo, Adobe Stock – Vaconsin Mazaud Architectes- Création, réalisation REALITES – 09/2023.
NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.