



PRÉFACE

Angers

LE QUARTIER

Plateau de Mayenne



La ville au cœur du végétal !

À travers un concept de boucle des parcs, le projet urbain est construit sur une trame paysagère, véritable tissage végétal constitué, organisant l'implantation des différents espaces bâtis, espaces de circulations et de loisirs.

L'ensemble des équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants sera réalisé sur le quartier : équipements publics, scolaires, culturels, sportifs, de services et commerciaux.

ANGERS

Capitale de l'Anjou, multiplie les distinctions !

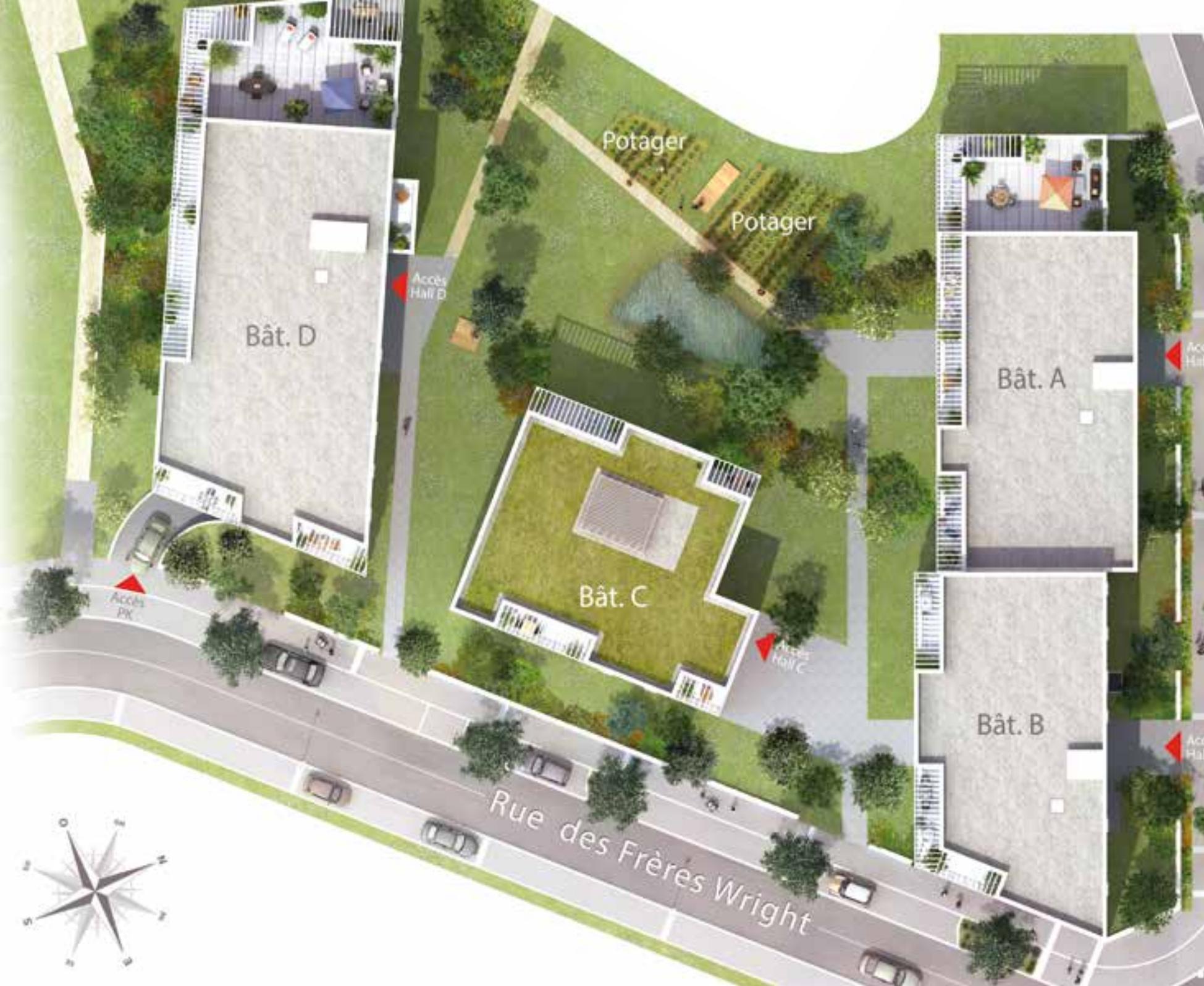
- 1^{re} ville verte et la plus écologique de France (palmarès 2019)
- 1^{re} ville où il fait bon vivre (palmarès 2019)
- 1^{re} ville la plus attractive (palmarès 2019)



La ville accueille chaque année près de **40 000 étudiants**

La résidence se trouve dans un cadre privilégié et proche de toutes les commodités nécessaires pour favoriser votre quotidien : transport en commun dont la ligne A du tramway en direction du centre-ville, centre aqualudique «Aqua Vita», Parc végétal «Terra Botanica», établissements scolaires, rendez-vous médical...





Bât. D

Potager

Potager

Accès Hall D

Bât. A

Accès Hall A

Accès PK

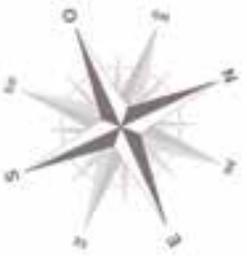
Bât. C

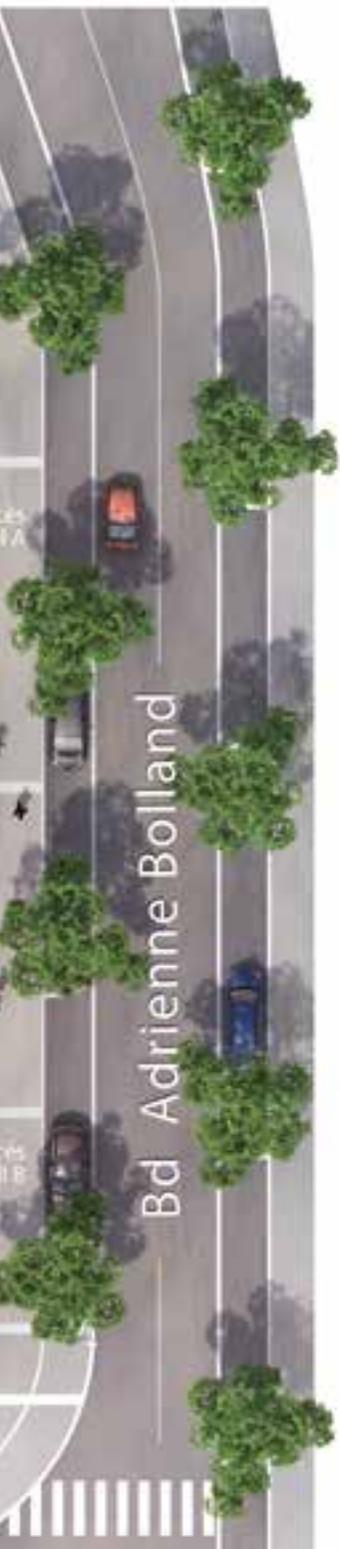
Accès Hall C

Bât. B

Accès Hall B

Rue des Frères Wright





MOT DE L'ARCHITECTE

Un paysage inspirant !

À proximité immédiate du centre-ville par le tramway et à l'entrée même du parc Terra Botanica, les logements de PRÉFACE profitent ainsi d'un environnement exceptionnel entre ville et nature.

Ils sont disposés autour d'un jardin commun, prolongement immédiat du parc situé au nord-ouest. Ludique, utile ou d'agrément, pour le bien-être de tous, la végétation structure les cheminements, retient l'eau, isole les espaces, ou offre l'opportunité de jardins potagers.

Pour le confort des habitants, plusieurs qualités sont mises en œuvre : la préservation de leur intimité tout en offrant la possibilité de la rencontre. Les logements bénéficient de bonnes orientations. L'ensemble est fragmenté en petits volumes plus facilement appropriables.

C'est encore le paysage, le végétal qui inspirent l'architecture de PRÉFACE. Une écriture domestique apaisée par ses façades minérales blanches relevées, réhaussées de tasseaux en bois disposés soit en rez-de-chaussée au droit des locaux vélos, soit en garde-corps comme une résonance au paysage environnant.

Catherine Daumas
Architecte associée
FORMA 6



PRÉFACE

UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE 75 LOGEMENTS

- Du studio au 4 pièces
- Logements répartis sur 4 bâtiments
- Places de stationnements en sous-sol dont certaines boxables









UN ESPACE VÉGÉTALISÉ, AMÉNAGÉ ET ARBORÉ

Donnant sur le cœur végétal aménagé, partie intégrante du projet, PRÉFACE bénéficie d'un traitement paysager soigné et de qualité.

La vie de la résidence s'articule autour :

- de cheminements allant vers le potager partagé et les espaces verts
- de placettes en béton
- Un jardin de pluie, appropriable pour le jeu tout en tenant son rôle principal d'infiltration naturelle

UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, QUALITATIVE, MODERNE ET LUMINEUSE

Les matériaux proposés sont une recherche de sobriété et de simplicité.

La volumétrie blanche est soulignée par l'intégration de balcons composés de garde-corps en bois apportant une matière biosourcée.



Réglementation thermique encore plus performante pour optimiser les dépenses énergétiques dans les logements.









CHOISIR UN LIEU ET PRIVILÉGIER LA SÉRÉNITÉ

Les espaces extérieurs, véritables prolongements des pièces de vie, sont conçus pour le confort des résidents dans un environnement où la nature domine.

L'orientation des bâtiments privilégie l'éclairage naturel afin d'obtenir la meilleure exposition possible pour la majorité des logements.

Certains espaces extérieurs offrent une vue panoramique permettant de distinguer le cœur de ville d'Angers et la cathédrale Saint-Maurice, classée monument historique.

Dans le jardin et au milieu du potager, deux decks de bois offrent des assises et des points de rencontre pour les habitants de la résidence.

Pensé pour le confort des résidents, l'ensemble des appartements de la résidence offre fonctionnalité et surfaces optimisées.





Personnalisez l'agencement de votre logement, c'est possible !

Nos conseillers sont à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet.



EXEMPLE D'UN APARTEMENT 4 PIÈCES

Surface : 97 m²

Terrasse principale : 99 m²

Terrasse côté chambre : 8 m²

Terrasse côté pièce de vie : 10 m²



EXEMPLE D'UN APARTEMENT 3 PIÈCES

Surface : 65 m²

Terrasse : 10 m²

EXEMPLE D'UN APPARTEMENT 2 PIÈCES

Surface : 44 m²

Balcon : 10 m²



LES PRESTATIONS DE VOTRE APPARTEMENT

- Espace végétalisé, aménagé et arboré commun
- Balcons ou grandes terrasses
- Stationnement privatif en sous-sol
- Locaux vélos en rez-de-chaussée
- Espaces de rangements individuels
- Accès sécurisé par visiophonie
- Kitchenette aménagée « Culin'R » pour les studios
- Volets roulants électriques
- Chauffage sur réseau de chaleur urbain
- Revêtement carrelage* dans les pièces d'eau
- Colonne de douche à effet pluie pour les douches dans les appartements 4 pièces
- WC suspendus pour les appartements 4 pièces
- Revêtement stratifié* dans les pièces de vie, cuisine et chambres
- Faïence* toute hauteur au droit de la baignoire ou de la douche
- Menuiserie PVC de couleur blanche

**au choix de l'acquéreur selon la gamme REALITES*

LES SERVICES REALITES



PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

Depuis 15 ans, REALITES place l'expérience client au cœur de ses priorités tout au long de la construction de votre bien immobilier. Nos chargées de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore 1 an après la remise de vos clés.



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.



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 véritable 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.



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 pour acquérir votre bien.



VOTRE ESPACE DÉDIÉ

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.



Bénéficiez du dispositif PINEL
et réduisez vos impôts



CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

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.

my INVEST
VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

LA LOCATION MEUBLÉE
BY  REALITES

- Avec la gamme ESSENTIEL, votre logement meublé et équipé qui répond aux exigences et aux nouveaux usages de vos locataires.
- Bénéficiez d'un cadre fiscal ultra performant et profitez des nombreux avantages du statut du loueur meublé.



Savoir-faire, conseil et accompagnement :
REALITES met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !

Plus d'informations sur
WWW.REALITES.COM

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

02 40 75 50 98

contact@realites.com

www.realites.com

Votre agence REALITES :

4 rue Jacques Bordier 49100 ANGERS

Siège social :

Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes
CS 10333 44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX



PRÉFACE

Angers

(1) La Réglementation Thermique 2012, RT 2012, modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. (2) 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 21% 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. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. (3) Dispositif fiscal permettant, dans le cadre de l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, le remboursement de la TVA versée à l'acquisition du bien ainsi que la déduction des charges et amortissements liés à l'investissement effectués. (textes applicables : articles 156, 199 sexvicies, 261 D du Code Général des Impôts et L632-1 et L632-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES SA au capital de 21 764 561, 83 euros, RCS NANTES 451 251 623, 103 Route de Vannes - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : ARTGOS, DRAWBATICS, REALITES, LUCEO FILMS - Architecte : Forma6 - Création, réalisation REALITES - 10/2020. Ne pas jeter sur la voie publique.