

LES  
ATELIERS  
QUELLE  
— FLANELLE —

|| LA VILLE N'EST PAS  
UNE SIMPLE  
AGGLOMÉRATION  
D'HOMMES  
ET D'ÉQUIPEMENTS,  
C'EST UN  
ÉTAT D'ESPRIT. ||



Robert Park

## L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE : LA DOUCEUR DE VIVRE EN BORD DE LOIRE

Au cœur de la vallée des rois, à la pointe nord de la Loire, la métropole orléanaise, qui compte 282 800 habitants et couvre 22 communes, est un territoire économique dynamique et diversifié à seulement 1 heure de Paris.

Facile à vivre, l'agglomération orléanaise est dotée de tous les grands équipements nécessaires au confort des habitants (hôpital, salles de spectacles, lignes de tramway, etc). Elle crée le terreau favorable à l'implantation d'entreprises qui font l'économie de demain comme l'incubateur numérique Lab'O, le campus AgreenTech Valley et le futur quartier de vie et d'affaires Interives.

Orléans, ville d'Art et d'Histoire, est une destination touristique prisée des amateurs de nature et de patrimoine. Etape de la Loire à vélo, située aux portes des châteaux de la Loire et haut lieu de l'histoire de Jeanne d'Arc, autant de raisons de s'attarder dans les rues de la cité ligérienne.



## SARAN, UNE VILLE DYNAMIQUE À LA CAMPAGNE

Située au nord de l'Agglomération Orléanaise, à l'orée de la forêt d'Orléans et de la Beauce, Saran est une « ville à la campagne » offrant à ses habitants un cadre de vie agréable grâce à son environnement verdoyant et son cœur de ville à taille humaine. Saran est aussi un territoire attractif, abritant de nombreuses infrastructures commerciales (notamment Cap Saran et ses 85 boutiques), industrielles, routières et ferroviaires.

Saran offre également toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne : nombreux commerces de proximité (supermarchés, marchés, cafés, bars, restaurants), services et équipements culturels (école de musique et de danse, cinéma), sportifs (centre nautique, parc des sports, centre équestre) et scolaires.



**S**ARAN



**16 500 habitants**



**6<sup>ème</sup> ville du Loiret**



**1/3 d'espaces naturels**



**630 entreprises**



**10 min du centre-ville d'Orléans**



**Métropole d'Orléans**



**1h de Paris**



# LES ATELIERS QUELLE

SARAN

## UN LIEU EMBLÉMATIQUE CONNU DE TOUS LES ORLÉANAIS

Le nouveau quartier LES ATELIERS QUELLE prendra vie sur le site qui accueillait la société QUELLE, situé au niveau de l'ancien lieu-dit de la Montjoie à Saran. Du fait de sa position stratégique le long de l'axe Paris-Orléans, le hameau de la Montjoie a connu très tôt une activité économique dynamique marquée par la présence de plusieurs commerces, d'artisans et de fabriques.

### L'HISTOIRE DU SITE AU 20<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

Vers 1895, une briqueterie voit le jour sur le site. Spécialisée dans le matériau de construction, elle produisait à son apogée, jusqu'à 4 millions de briques par an et employait 25 ouvriers. Elle cède sa place aux établissements QUELLE, société allemande de vente à distance de prêt-à-porter, en 1966. En 1974, afin de répondre aux besoins croissants de l'entreprise, QUELLE construit son bâtiment emblématique toujours présent aujourd'hui et encore surnommé le « Paquebot ».

Au plus fort de son activité, QUELLE employait jusqu'à mille personnes à Saran, dont 98% de femmes. Lesquelles réceptionnaient, stockaient, triaient, emballaient et expédiaient les commandes partout en France et à l'étranger.



### LE SITE QUELLE AU 21<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

En 2009, face à la concurrence d'internet et des poids lourds du prêt-à-porter, l'entreprise QUELLE connaît d'importantes difficultés. Après sa fermeture définitive en 2010, l'entreprise QUELLE laisse derrière elle un espace inoccupé de 7 hectares, et plus de 47.500 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Longtemps laissée à l'abandon, la friche industrielle de QUELLE devient sans doute l'une des plus connues de l'Orléanais. Après plusieurs années d'errance et d'incertitudes sur son avenir, Orléans Métropole signe en 2019 un accord avec le groupe REALITES pour le rachat du site, avec pour objectif de créer un nouveau lieu de vie intergénérationnel et dynamique : « LES ATELIERS QUELLE ».

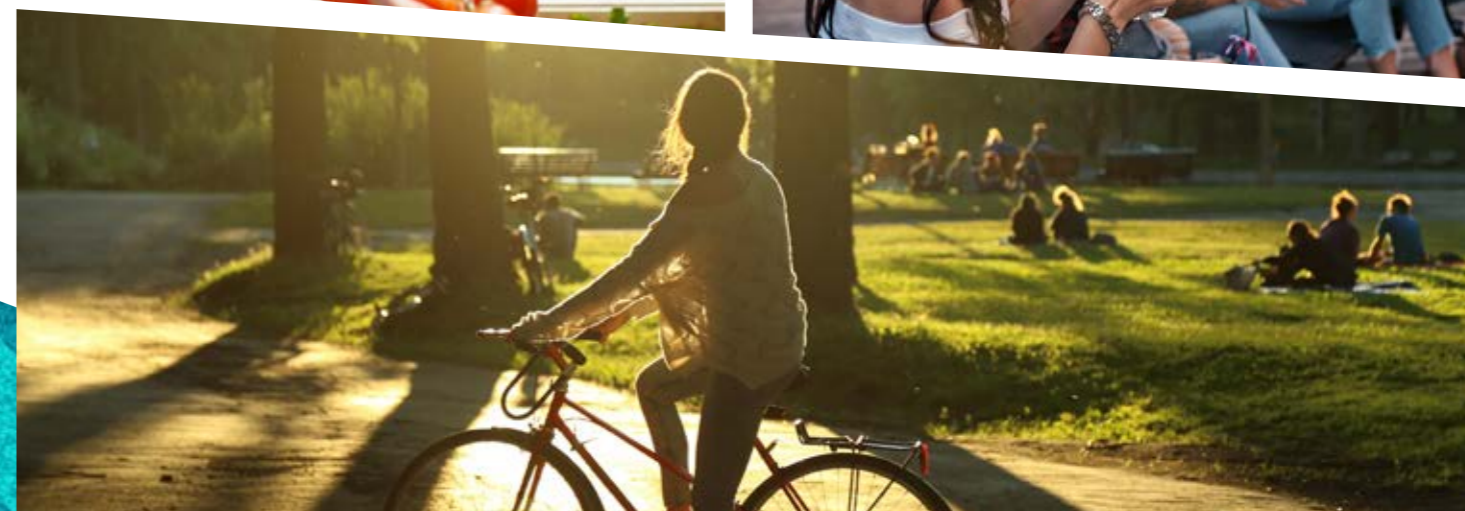


## UN NOUVEAU QUARTIER QUI CULTIVE L'ART DE VIVRE POUR TOUS À SARAN

Le projet LES ATELIERS QUELLE annonce la naissance d'un nouveau quartier aux multiples facettes. A la fois lieu de vie, de travail, de rencontres et de partage, le quartier QUELLE (re)prendra vie autour d'un bâtiment central de 40 000 m<sup>2</sup>. Surnommé « le Paquebot », ce symbole du passé industriel du site sera conservé et réhabilité pour devenir le centre animé du futur quartier.

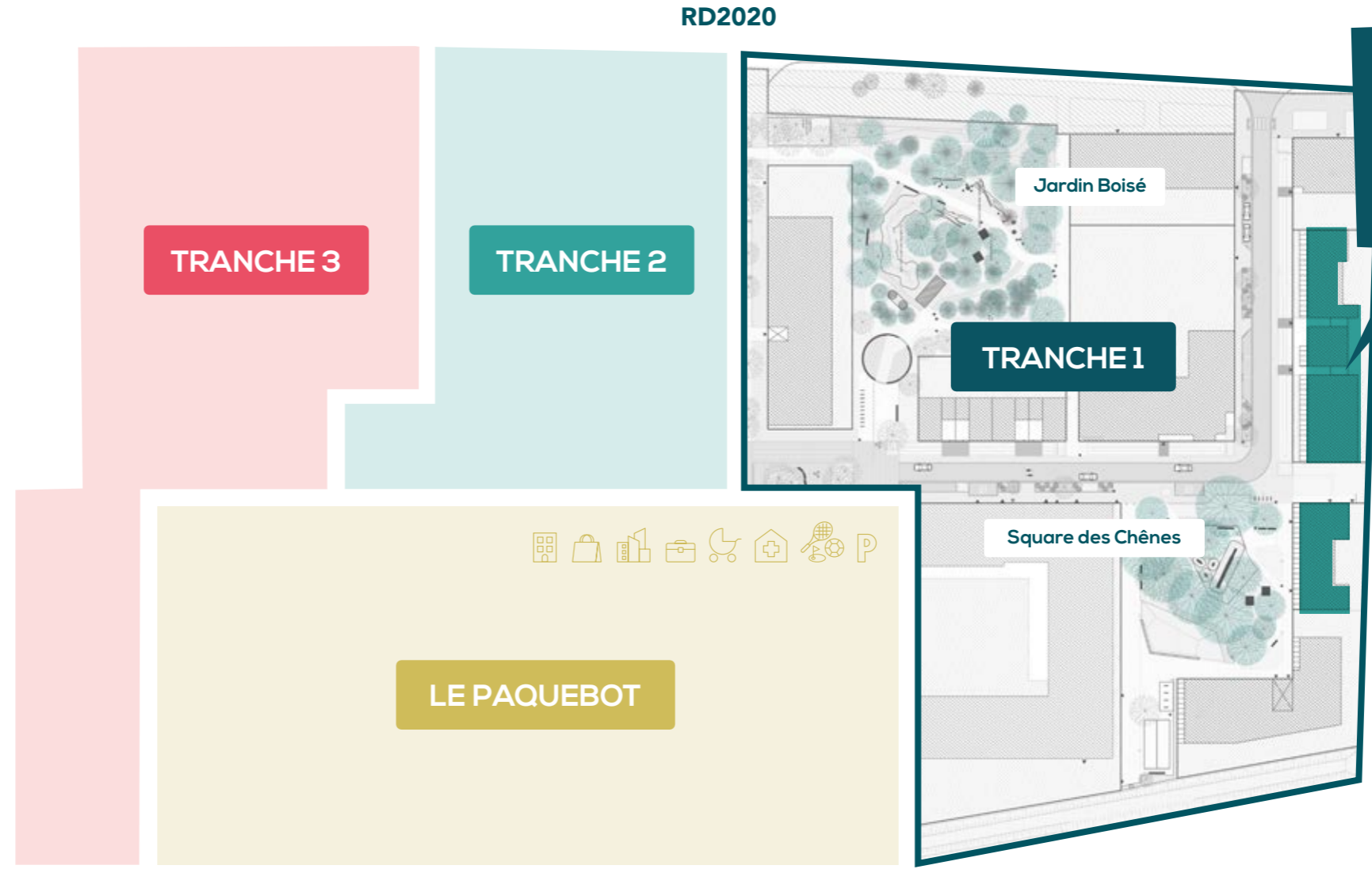
LES ATELIERS QUELLE propose une offre variée de logements (maisons et appartements) et d'infrastructures nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants : commerces et services, crèche, centre médical, salle de sports, accès aisé aux transports en commun, etc.

Entre ruelles, placettes et bosquets, les espaces publics du futur quartier ont été pensés pour offrir aux résidents et aux visiteurs des instants propices à la détente et aux rencontres. Les multiples jardins publics pensés à partir des bosquets existants seront aménagés comme des endroits idéaux pour se détendre et profiter d'une vraie respiration au cœur d'un nouveau quartier animé.



**UN NOUVEAU QUARTIER  
AUX MULTIPLES FACETTES**

-  **Hôtel 3\***       **Locaux d'activités**
-  **Logements**       **Crèche**
-  **Résidence Services pour Seniors Heurus**       **Centre médical**
-  **Commerces**       **Sports & Loisirs**
-  **Bureaux**       **Parking**





## MOT DE L'ARCHITECTE

La résidence FLANELLE s'inscrit dans le projet global d'aménagement du quartier Les ATELIERS QUELLE. L'enjeu du travail d'urbanisme a permis de concevoir un projet respectueux de son environnement et de son histoire, et qui fait également écho aux futurs autres projets prévus à proximité.

L'écriture architecturale est à la fois épurée pour répondre à celle du bâtiment QUELLE et plus traditionnelle pour faire transparaître la typologie intermédiaire des logements, notamment au niveau des toitures en pente.


Les toitures sont traitées pour moitié en toitures plates à l'image de celle du bâtiment QUELLE, et l'autre moitié en toitures en pente plus conventionnelles faisant référence à l'habitation individuelle traditionnelle. La forme architecturale est basée sur une réflexion d'assemblage de différents volumes, marqués par un jeu de différentes hauteurs afin de se rapprocher de l'échelle individuelle.

Chaque logement possède un espace extérieur ensoleillé privatif sous forme de jardins ou de balcons.

Cabinet d'architecture : **Clenet-Brosset BNR**







La résidence FLANELLE est composée de deux ensembles à taille humaine, de 12 et 23 logements, du studio au 4 pièces, répartis sur trois niveaux. Ces deux bâtiments sont situés à proximité du « Square des Chênes », parc arboré et aménagé (jeux pour enfants, aire de pique-nique, lieu de promenade et de détente) accessible à l'ensemble des résidents du quartier.

L'ensemble des logements bénéficie d'un espace extérieur (jardin avec terrasse pour les logements du rez-de-chaussée, balcon pour les logements situés dans les étages), véritable prolongement des espaces de vies intérieurs.



## Studio

Surface : **27,39 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **14 m<sup>2</sup>**



## Appartement 3 pièces

Surface : **60,23 m<sup>2</sup>**  
Balcon : **12,49 m<sup>2</sup>**



RT2012

- Dispositif -  
PINEL

## P RESTATIONS

- Balcon, Terrasse
- Kitchenette pour les studios et les T2
- Radiateur sèche-serviette dans les salles d'eau
- Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir
- Placards aménagés (selon plan)
- Sols stratifiés dans les pièces de vie, sols carrelés dans les pièces d'eau
- Menuiseries PVC
- Chaudière individuelle gaz à condensation
- Place de stationnement au sein du Paquebot
- Accès sécurisé

## Appartement 4 pièces

Surface : **84,22 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **13,29 m<sup>2</sup>**



## Appartement 2 pièces

Surface : **42,13 m<sup>2</sup>**  
Balcon : **7,15 m<sup>2</sup>**



ICI VISITE 360°



de votre résidence

## Les services REALITES



### Personnaliser à la carte votre logement

Depuis 15 ans, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à sa Direction Expérience Clients et ce, tout au long de la construction de votre bien immobilier. Nos Chargé(e)s 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.



### 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.



### Choisir son futur espace de vie

En quête de m<sup>2</sup> 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.



### 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.



### 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.



### 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  
[realites.com](https://realites.com)

# LES ATELIERS QUELLE

— FLANELLE —

## CONTACT

02 40 75 50 98  
contact@realites.com  
realites.com

## SITE QUELLE

Espace de vente  
125 rue de Montaran  
45770 Saran

## SIÈGE SOCIAL

L'Intrépide  
1 impasse Claude Nougaro  
CS 10333  
44803 Saint-Herblain Cedex

## AGENCE REALITES

9 rue Jeanne d'Arc  
45000 Orléans

[lesateliersquelle.com](http://lesateliersquelle.com)

(1) La réglementation thermique 2012, RT 2012, modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. Plus d'informations auprès de nos conseillers. (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. Plus d'informations auprès de nos conseillers. Faire un investissement immobilier comporte des risques. REALITES RCS au capital de 16 927 999.79 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 : Kreaction, Mairie de Saran – Architecte : BNR Clénet Brosset Création, réalisation LOGO REALITES – 10/2021. Ne pas jeter sur la voie publique.