

# YOU GREEN

SARAN  
1145 ROUTE NATIONALE 20

# SARAN, LE JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET NATURE

À 15 min en voiture de la préfecture Loirétaine, Saran offre un cadre de vie idéal entre Orléans Métropole et la ruralité.

Dynamique et attractive, la commune a su profiter du développement économique d'Orléans pour élargir son offre de commerces, de services et de logements et proposer à ses habitants un environnement agréable et fonctionnel.

Résider à Saran, c'est profiter, sans compromis, des avantages de la ville et des bienfaits de la campagne. Pour une vie en toute harmonie.



## SARAN EN CHIFFRES



**16 300**  
habitants



Plus de **40**  
associations et clubs  
sportifs



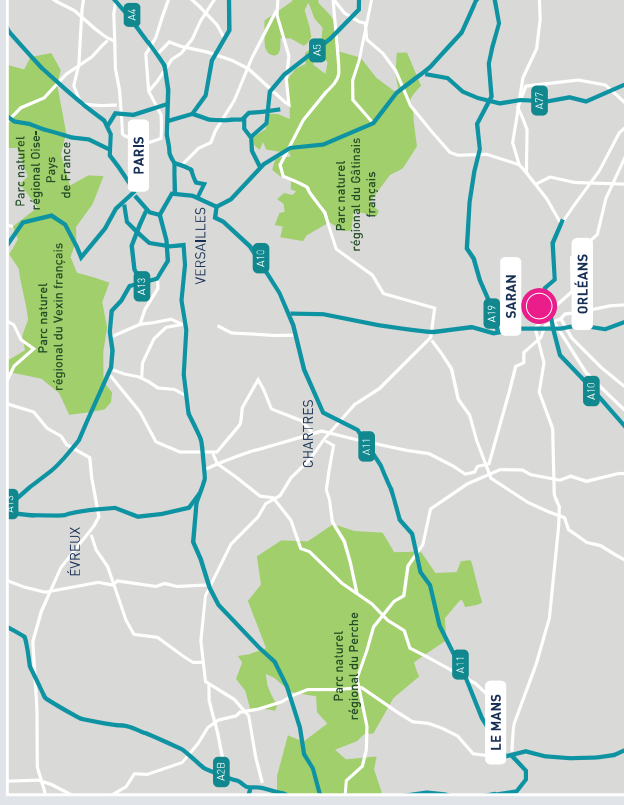
Espaces de loisirs  
et culturels



**1/3** d'espaces naturels :  
**1,8** hectare d'étangs,  
**78** hectares de prairies...  
La partie nord-est  
de la forêt d'Orléans  
représente le plus vaste  
domaine forestier de France.



**De nombreux équipements  
sportifs**  
parc des sports Roland-  
Rabartin, centre nautique,  
sentiers de randonnées  
et de VTT, parcours santé...



SARAN FAIT PARTIE  
DES « VILLES ET  
VILLAGES FLEURIS »  
EN RÉCOMPENSE  
À SON AGRÉABLE  
CADRE DE VIE

## DES ACCÈS PRIVILÉGIÉS

EN VOITURE : > ORLÉANS : 10 min. (7 km) > BOURGES : 1h20 (119 km) > TOURS : 1h20 (118 km) > PARIS : 1h30 (128 km) > LE MANS : 1h50 (156 km)  
EN TRAIN : > ORLÉANS : 5 min. > TOURS : 1h17 > PARIS : 1h > VIERZON : 49 min.

# UN NOUVEAU QUARTIER AUX HORIZONS MULTIPLES

**C'est à 15 minutes à pied du centre-ville de Saran que se situe la résidence YOU GREEN. Une adresse de choix particulièrement riche en commerces et services. À proximité, le centre commercial Carrefour Cap Saran accueille 85 boutiques et restaurants. Un bon point shopping !**

Riverain à la résidence, le parc municipal des sports Roland-Rabarton réjouira les amateurs de sports en tout genre. Bien que dynamique, le quartier poursuivra son essor en préservant l'harmonie de son environnement, faisant la part belle aux espaces verts. Vous y trouverez tout le calme nécessaire à votre tranquillité. Sans oublier la RD 2020, axe pénétrant dans Orléans, qui sera transformée en boulevard urbain paysager via la création de pistes cyclables et voies piétonnes.



## FACILITEZ-VOUS LE QUOTIDIEN !



### ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- > Collège Montjoie : 700 m
- > École maternelle et primaire du Chêne Maillard : 1,5 km



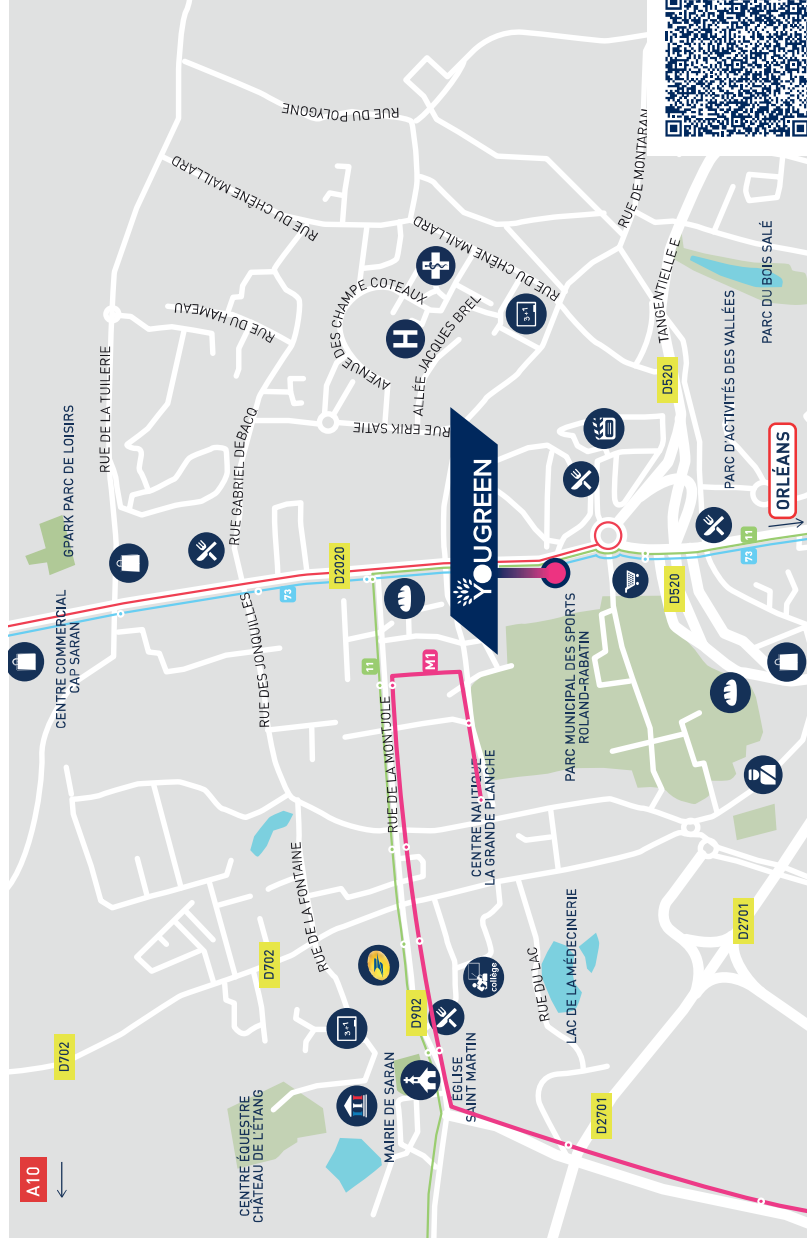
### COMMERCES & SERVICES

- > Grand Frais : 260 m
- > Boulangerie : 400 m
- > Centre hospitalier : 2 km
- > Gare : 3 km



### CULTURES & LOISIRS

- > Cinéma : 400 m
- > Centre nautique : 650 m
- > Piscine : 650 m
- > Parc : 1,1 km



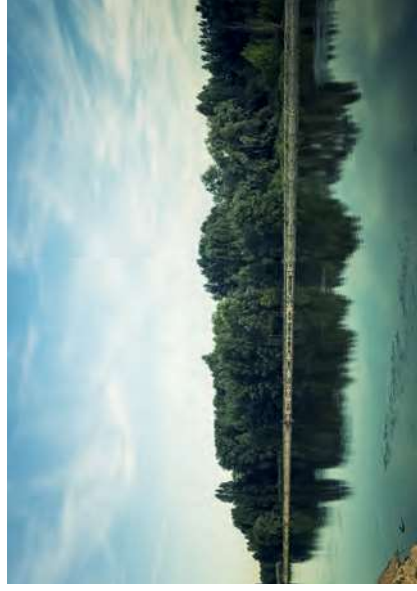


# YOU GREEN





# UNE RÉSIDENCE PARFAITEMENT INTÉGRÉE DANS SON ESPACE...



À l'orée de la forêt domaniale d'Orléans, YOU GREEN bénéficie d'un emplacement stratégique entre ville et campagne.

Pour toujours plus de quiétude, la résidence se situe largement en retrait de la RN 20, et sa façade arrière donnera sur les espaces verts du Parc des Sports.

Conçu pour se fondre harmonieusement dans le paysage, le bâtiment s'inspire de la nature à l'image des nombreuses toitures végétalisées.

De facture moderne, l'architecture fait la part belle aux matériaux durables : tel que le bois ou le bardage métallique à la teinte chaleureuse.



ET QUI VOUS MET AU VERT !

> Appartements  
du 2 au 4 pièces

> Balcon, terrasse  
ou loggia

> Stationnements  
en rez couvert  
et en extérieur

> Local à vélos  
et accès direct  
à la future piste  
cyclable

> Hall d'entrée  
sécurisé



Illustration non contractuelle.

## DES APPARTEMENTS AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ

Les appartements du 2 au 4 pièces à l'esthétique contemporaine allient fonctionnalité et élégance.

Bien pensés et lumineux, vous pourrez y aménager votre « chez vous » comme vous l'entendez !

### LE SAVIEZ-VOUS ?

L'achat d'un appartement sur plan vous offre la possibilité d'adapter votre appartement à vos envies à travers un catalogue d'options de prestations. Pour personnaliser votre bien à votre image, consultez toutes les options offertes par Edouard Denis !

## LES ATOUTS DU NEUF

*Votre confort est notre priorité !*

- > Espaces fonctionnels et bien agencés
- > Équipements domotiques et connectés (selon plans et notice)
- > Isolations phonique et thermique
- > Matériaux de qualité
- > Architecture maîtrisée
- > Bâtiment certifié RT 2012<sup>(1)</sup>

## LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012<sup>(1)</sup> POUR UN CONFORT OPTIMISÉ

Edouard Denis privilégie la qualité des matériaux écolabellisés, élégants et pérennes garantissant des logements confortables et respectueux de l'environnement. La résidence YOU GREEN répond à la réglementation en vigueur (RT 2012) en assurant une isolation thermique et acoustique performante et des économies d'énergie au quotidien.

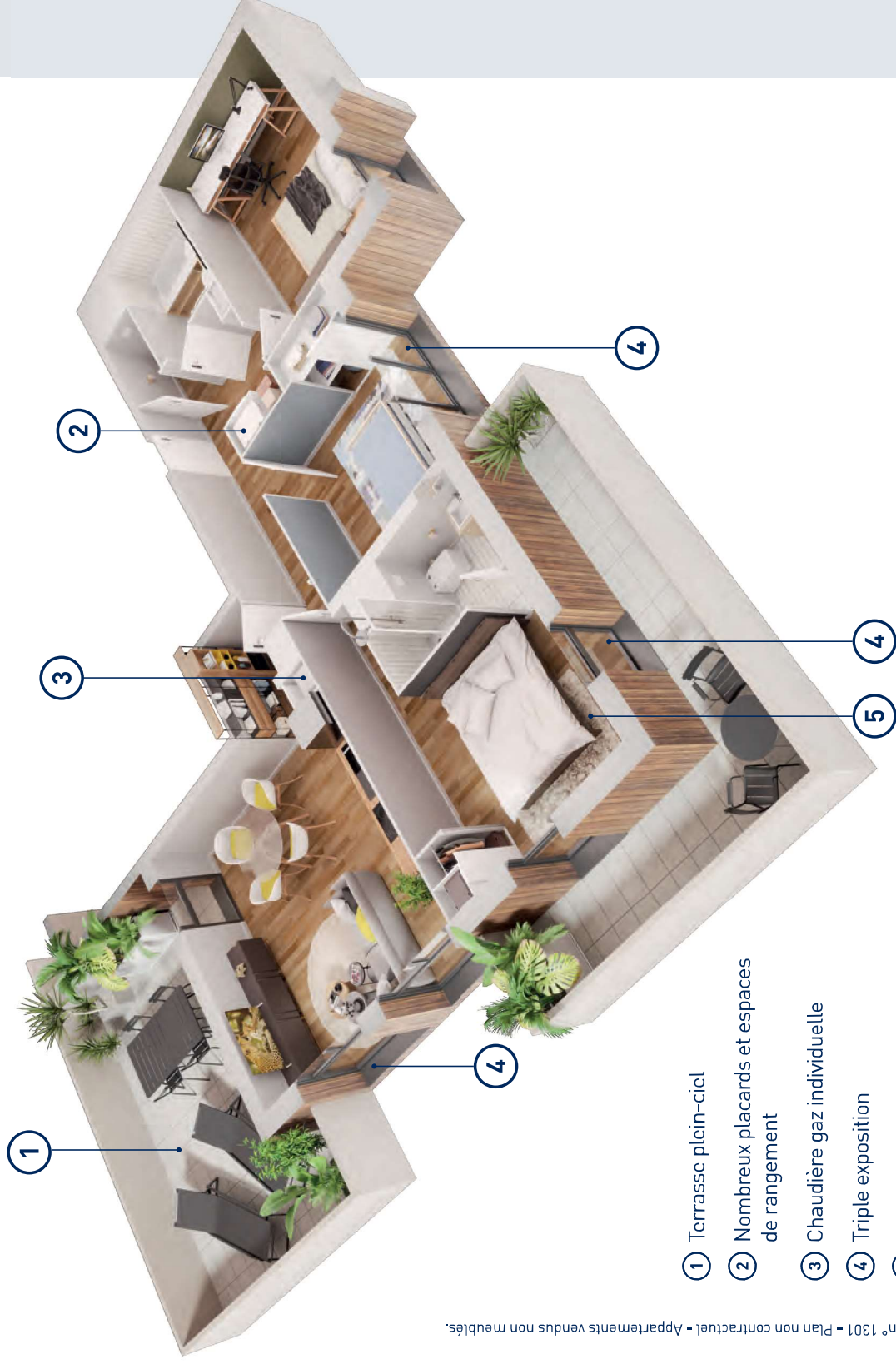
**Bon à savoir : Edouard Denis réalise le DPE Neuf, ce dernier étant valable 10 ans.**





# EXEMPLE D'UN APPARTEMENT 4 PIÈCES

DE 81,15 M<sup>2</sup> ET 43,53 M<sup>2</sup> DE TERRASSES



- ① Terrasse plein-ciel
- ② Nombreux placards et espaces de rangement
- ③ Chaudière gaz individuelle
- ④ Triple exposition
- ⑤ Suite parentale sur terrasse



## LOI PINEL, DÉFISCALISATION DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction d'impôts jusqu'à 6 000 € / an.



## PROFITEZ DU PTZ 0% POUR FINANCER VOTRE BIEN

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



1145 ROUTE NATIONALE 20,  
45770 SARAN

À mi-chemin entre ville et campagne, notre résidence se compose d'appartements du 2 au 4 pièces. Tous bénéficient d'une place de stationnement et d'un extérieur sous forme de balcon, terrasse ou loggia. Ainsi vous pourrez profiter, directement depuis chez-vous, d'un agréable point de vue donnant sur les espaces verts du Parc des Sports et les paysages alentours.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

**Edouard  
Denis**  
GROUPE

**0800 950 750\***

\*Numéro vert, appels gratuits

(1) La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "q 1" du 3/08/09 relative à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (m<sup>2</sup> an) en moyenne. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison. (2) PInet: Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du Cci. (3) PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). Le montant et la durée du Prêt à taux 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : [www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales](http://www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales) ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, appartements vendus non meublés. Illustrations : Sébastien Bazille - Création : Agence Homère - Architecte : Ostinato Atelier d'Architecture. Crédit photo : iStockphoto - Mairie de Saran. SAS EDM P CENTRE - RCS Amiens 879 769 131.