Passage HORTENSE

— CHALLANS —

REED
Immobilier & Territoires







Challans,

UN HAVRE DE PAIX VENDÉEN

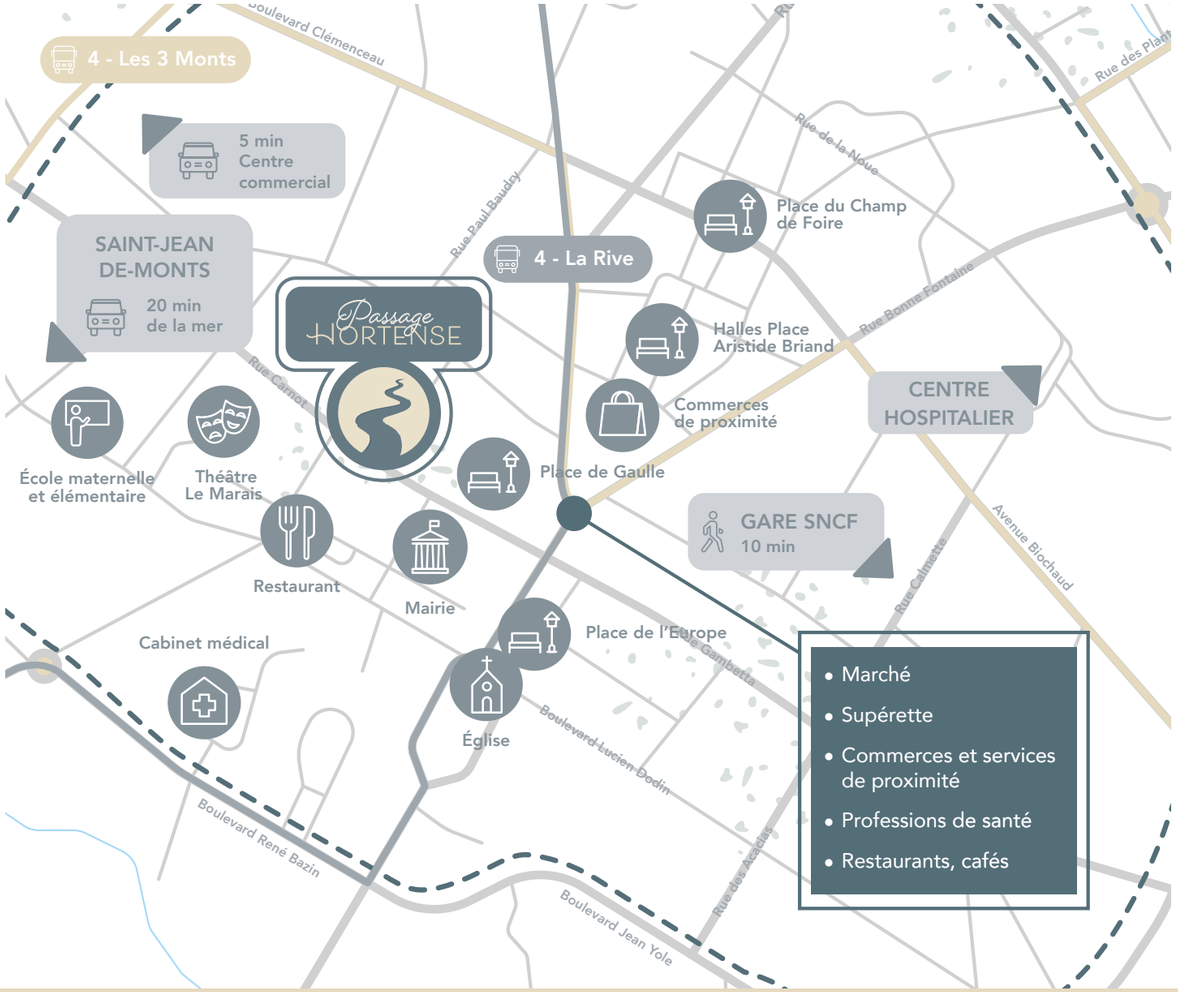
Située à quelques minutes de la côte atlantique et au cœur du Marais Breton, la ville de Challans allie douceur de vivre et dynamisme économique.

Ville riche de culture et de patrimoine, elle dispose notamment d'un théâtre faisant partie du patrimoine historique de la ville.

Challans accueille plusieurs marchés, celui du mardi étant le plus important du nord-ouest vendéen. En période estivale, des foires animent la ville d'un folklore local.

Challans est une ville où il fait bon vivre, dotée de tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne. Bénéficiant d'une situation idéale, elle offre à ses habitants un véritable havre de paix.





Un emplacement idéal dans l'hypercentre de Challans

La résidence PASSAGE HORTENSE prend place en plein cœur du centre-ville, rue Carnot, à 3 minutes à pied de la place de Gaulle, à 6 minutes des halles place Aristide Briand et à 7 minutes des futures halles place du Champ de Foire.



Mot
DE L'ARCHITECTE

La résidence s'inscrit pleinement dans le projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Challans.

Les trois bâtiments dessinent les contours d'un îlot ouvert sur la ville, permettant des continuités visuelles et des liaisons douces entres les différentes rues.

Nous avons souhaité faciliter les rencontres entre les résidents et les promeneurs.

Les trois bâtiments s'organisent autour d'un cœur d'îlot offrant un espace de convivialité et de mixité autour d'espaces collectifs bien exposés et largement plantés. Cette composition permet une réelle qualité d'usages grâce à une organisation des halls des logements et des locaux vélos en majorité depuis le cœur d'îlot.

Les logements s'ouvrent sur de vastes espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins privatifs) permettant d'ouvrir des perspectives sur les aménagements paysagers ou sur la ville. Nous avons conçu ce projet en respectant l'identité du site tout en proposant un vocabulaire architectural contemporain. Les façades sont rythmées et séquencées par un jeu de volumes simples et de gabarits de différentes hauteurs. L'utilisation de teintes respectant les nuances des couleurs et des matériaux des constructions proches assurent un attachement au contexte.

Cette résidence de ville proposera ainsi un lieu de vie de qualité pour les futurs résidents mais également un espace d'échanges et de lien social à l'échelle du quartier.

Jean-Charles COLLIOT
YÌSÌ ARCHITECTURE

La résidence PASSAGE HORTENSE offre des appartements du studio aux 5 pièces aux prestations de qualité.



Elle propose également en rez-de-chaussée des locaux commerciaux profitant d'une excellente visibilité sur la rue Carnot, artère centrale de Challans, qui bénéficiera d'un réaménagement plus propice aux circulations piétonnes.



PASSAGE HORTENSE a été pensée et conçue pour les jeunes actifs, les familles ou encore les seniors souhaitant s'installer au sein de la résidence.

Au rez-de-chaussée ou dans les étages, nous proposons à ces derniers un ensemble de travaux visant à améliorer leur quotidien (barre d'appui WC/douche, tabouret de douche et détecteur de mouvement*).

**en option*

Une voiture en autopartage à votre disposition

Un véhicule pourra être loué par les résidents afin de réaliser des trajets de courtes ou plus longues durées.

Ce système permet de répondre aux besoins de mobilité de tous les résidents de manière occasionnelle ou plus régulière.

De plus, chaque appartement dispose d'au moins un stationnement privatif.



Chaque pièce de vie est prolongée par un espace extérieur généreux (terrasse, loggia, balcon ou jardin privatif) donnant sur un cœur d'îlot végétalisé et dégagé ou offrant une belle perspective sur la ville de Challans.





PRESTATIONS

- Kitchenette coloris personnalisable (T1 et T2)
- Carrelage dans les salles de bain et salles d'eau*
- Parquet stratifié dans les séjours, cuisines et chambres*
- Parquet contrecollé dans les séjours en attique et carrelage dans les espaces cuisine et les celliers*
- Menuiseries PVC avec volets roulants électriques dans les chambres, séjours et cuisines*
- Meuble vasque avec éclairage en applique et miroir, coloris personnalisable
- Faïence au droit des douches et des baignoires, toute hauteur
- Pare-douche dans les salles d'eau
- Douche pluie*
- WC suspendu*
- Placards aménagés
- Chaudière individuelle gaz à condensation*
- Pack démarrage domotique*
- Vidéophone et pass Vigik
- Ascenseur et hall d'entrée sécurisé (circulations accessibles uniquement par les habitants)
- Stationnements en sous-sol sécurisé*

**selon logement*



APPARTEMENT
2 PIÈCES

Surface : **44,06 m²**
Loggia : **3,64 m²**



APPARTEMENT
3 PIÈCES

Surface : **63,29 m²**
Terrasse : **21,31 m²**

RE 2020

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La réglementation environnementale 2020 (RE2020) vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs.

- Réduire les besoins énergétiques ; Aller plus loin que la RT2012 ; Faire appel aux énergies renouvelables
- Diminuer l'impact carbone des matériaux de construction et des systèmes énergétiques
- Concevoir des bâtiments adaptés aux risques de canicules

APPARTEMENT
4 PIÈCES

Surface : **83,47 m²**
Terrasse : **15,57 m²**





APPARTEMENT
4 PIÈCES

Surface : **81,96 m²**
Jardin : **44,85 m²**
Terrasse : **14,40 m²**

APPARTEMENT
5 PIÈCES

Surface : **102,24 m²**
Terrasse : **47,37 m²**



UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ FACILITÉE

Le Bail Réel Solidaire

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS), QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le BRS est un dispositif qui permet de **dissocier le coût du foncier de celui du bâti**, de façon à **réduire le prix du logement.**

Ce dispositif permet aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété d'un logement neuf, de qualité et bien situé, en centre-ville. Il permet une **diminution du prix d'acquisition jusqu'à 37%** du prix du marché.

ACCESSION À PRIX RÉDUIT

EXPLICATION

Vous achetez le logement mais pas le terrain.

Celui-ci est la propriété d'un Organisme Foncier Solidaire. Vous vous acquittez d'une redevance comprise entre 30 et 60 € par mois (en fonction de la taille du logement) en échange de la mise à disposition du foncier.

QUI PEUT BÉNÉFICIER DU BRS ?

Pour être éligible au dispositif BRS, il faut :

- Occuper le logement **à titre de résidence principale**
- **Respecter des plafonds de ressources** réglementaires

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B ou C*
1	25 318 €
2	33 761 €
3	39 052 €
4	43 273 €
5 +	47 482 €

* Les données ci-contre sont en vigueur au 1er janvier 2022, sur la base du revenu fiscal de référence n-2, en euros.

DES GARANTIES FORTES POUR UNE ACQUISITION PERENNE

Un **accès à la propriété facilité** en centre-ville

Un **prix d'achat réduit jusqu'à 37%** par rapport à la valeur du marché

Une **TVA réduite à 5,5%**

La possibilité de solliciter un **Prêt à Taux Zéro**

Un **abattement partiel** sur le montant de la taxe foncière*

La constitution d'un **patrimoine immobilier**

Une **plus-value** possible à la revente en fonction du secteur**

Un **double accompagnement** lors de la démarche d'acquisition et durant l'occupation

* si abattement voté par la commune **plus-value encadrée conformément au contrat de réservation

Passage HORTENSE
— CHALLANS —

SIÈGE SOCIAL

L'Intrépide – 1 impasse Claude Nougaro – CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

RENSEIGNEMENTS ET VENTES

02 52 56 03 41
contact@isia-immo.com
isia-immo.com

REED - RCS 451 251 623 - SA au capital social de 38 319,14 € - 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 Saint-Herblain Cedex. Faire un investissement immobilier comporte des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : Hive&Co, Shutterstock. Création, réalisation REED – 11/2022. Ne pas jeter sur la voie publique.