



*Passage*  
HORTENSE  
— CHALLANS —



*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.





# 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 entre 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 privés) 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  
YISÏ 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 privé.



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 m<sup>2</sup>**  
Loggia : **3,64 m<sup>2</sup>**



### APPARTEMENT 3 PIÈCES

Surface : **63,29 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **21,31 m<sup>2</sup>**



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 : **81,96 m<sup>2</sup>**  
Jardin : **44,85 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **14,40 m<sup>2</sup>**

APPARTEMENT  
4 PIÈCES

Surface : **83,47 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **15,57 m<sup>2</sup>**



APPARTEMENT  
5 PIÈCES

Surface : **102,24 m<sup>2</sup>**  
Terrasse : **47,37 m<sup>2</sup>**



# 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.



### 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

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



### 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.

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B ou C*
	25 318 €
	33 761 €
	39 052 €
	43 273 €
	47 482 €

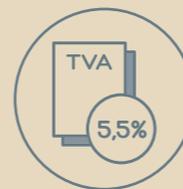
## DES GARANTIES FORTES POUR UNE ACQUISITION PERENNE



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

# 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 la performance 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.



## 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.



## 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.



## 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.



## 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)**

## ÊTRE *utiles* PARTOUT, TOUT LE TEMPS, AU DÉVELOPPEMENT INTELLIGENT DES TERRITOIRES

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> 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.

« REALITES a toujours été une entreprise différente, engagée, innovante. Nous nous engageons à « être utiles partout, tout le temps, au développement intelligent des territoires ». Nous plaçons la qualité de vie au cœur de nos réflexions, et innovons pour proposer des solutions qui répondent aux besoins non comblés des habitants des territoires, et avec une empreinte environnementale maîtrisée. »

Yoann Choin-Joubert, P-DG fondateur de REALITES

### *utiles* À NOS CLIENTS

**81%** des clients REALITES se disent satisfaits de leur achat ou investissement.

### *utiles* À NOTRE ENVIRONNEMENT

**5,2M€** ont été investis en 2021 par REALITES pour contribuer à une construction plus durable.

### *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).



## AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

### IMPLANTATIONS

- Direction régionale REALITES
- Direction internationale REALITES
- Agence REALITES



**6**

directions régionales  
en France



**2**

filiales en Afrique



**+ DE 136**  
opérations en cours

**+ DE 4 580**  
appartements livrés  
(depuis 2006)

*utiles*  
MAINTENANT

Retrouvez les preuves  
de notre démarche d'impact sociétal  
sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)



Passage  
HORTENSE  
— CHALLANS —

VOTRE ESPACE DE VENTE REALITES

7 rue du Général Leclerc  
85300 CHALLANS

SIÈGE SOCIAL

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

RENSEIGNEMENTS ET VENTES

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