



ÖSMOZ

SAINT-MALO



**Votre nouvelle vie au vert
à Saint-Malo**



Entre mer et campagne : sérénité dans le quartier chic de Paramé

Cité corsaire, capitale de la mer, joyau de la Côte d'Émeraude....
Quels que soient les qualificatifs qui lui sont attribués, Saint-Malo
a toujours été, au cours de son histoire, le rendez-vous de toutes les
aventures, de tous les rêves...



- Une cité dynamique et attractive pour sa qualité de vie •
 - 47 000 Malouins tout au long de l'année •
 - Jusqu'à 200 000 résidents l'été •



- Une actualité riche : culturelle, maritime, associative...
200 clubs et associations •
- Evénements nautiques majeurs : La Route du Rhum,
La Transat Québec – Saint-Malo •
- Manifestations culturelles : Concerts à La Route du Rock,
Festival BD Quai des Bulles •



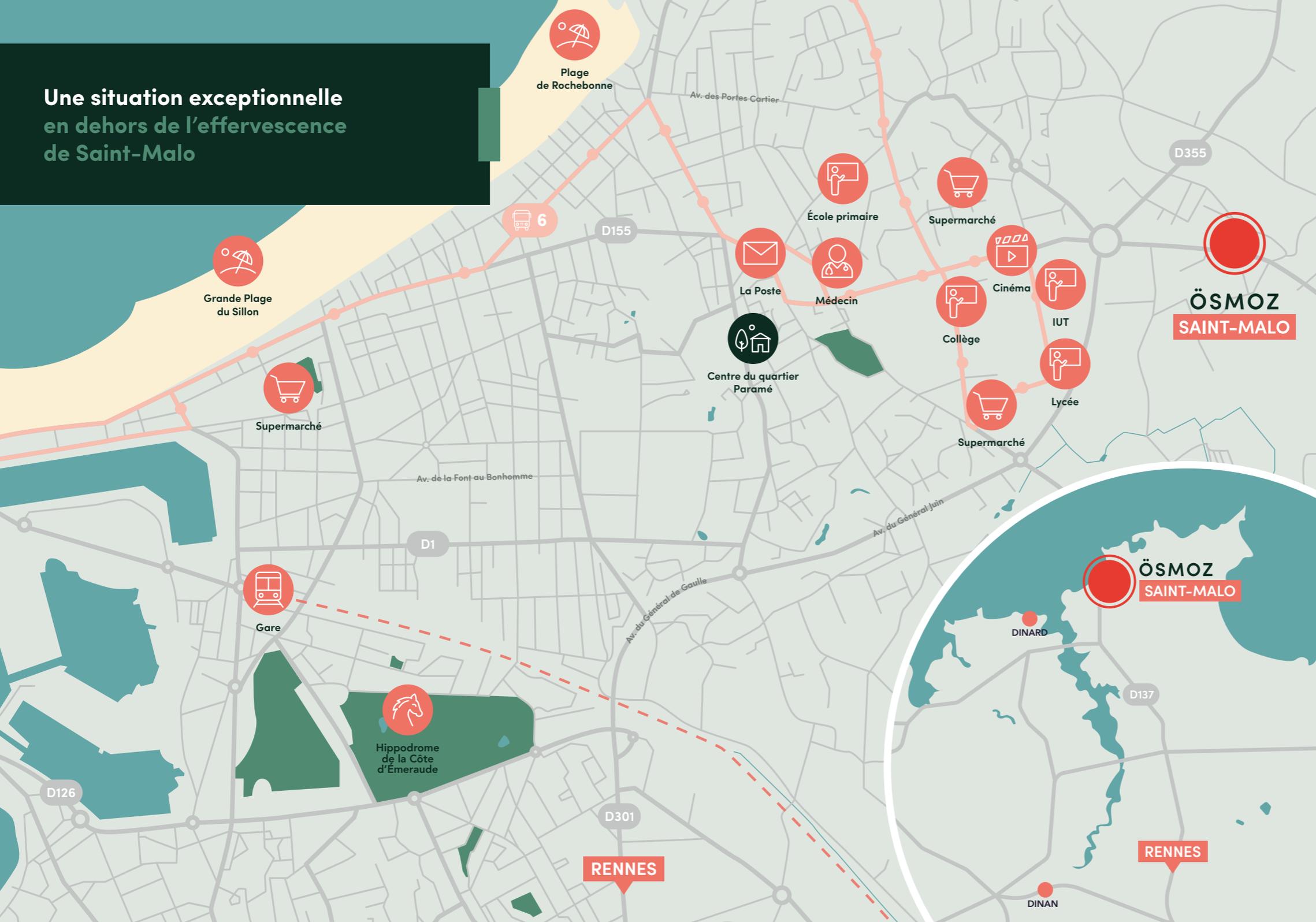
- Un rayonnement majeur en France et à l'étranger •
- Facilement accessible, pour y vivre ou y travailler •
- En train : 2h17 de Paris en TGV, 55 min de Rennes •



- Le village dans la ville à Paramé •
- Proximité de la mer (plage de Rochebonne à 6 minutes) •
- Proximité des transports en commun,
et nombreuses liaisons douces •
- Nombreux espaces verts (Parc des Chênes, Parc de Loisirs) •



Une situation exceptionnelle
en dehors de l'effervescence
de Saint-Malo



À pied



Cinéma Ciné Vauban
8 minutes



Arrêt de Bus Ligne 6
Direction Centre-Ville
8 minutes



Supermarché
12 minutes



Collège Duguay Trouin
Lycée Maritime Florence Arthaud
IUT Saint-Malo - Université Rennes 1
12 minutes



À vélo



Centre de Paramé
(tous commerces de proximité)
7 minutes



Plage de Rochebonne
9 minutes



Gare de Saint-Malo
13 minutes

Vivre ensemble en harmonie dans votre nouvelle résidence ÖSMOZ

ÖSMOZ est une jolie résidence composée de maisons et appartements du studio au 5 pièces. Ce programme a été conçu pour offrir une qualité de vie agréable.

ÖSMOZ représente l'harmonie, le plaisir d'être ensemble et de partager des moments de convivialité. C'est également vivre en synergie avec la nature. Inspiré du style de vie Hygge, cet art de vivre danois prône le vivre ensemble, la déconnexion de sa journée de travail pour mieux se reconnecter avec soi-même et avec l'autre.





Le mot de l'architecte

Implanté dans un site en entrée de St-Malo, entre ville et campagne, le projet s'attache à créer des ambiances chaleureuses de hameau, en continuité du bâti existant alentour. Il propose une forme urbaine innovante favorisant de nouvelles manières d'habiter, conjuguant les avantages des maisons, des logements intermédiaires et des logements collectifs, dans un contexte végétalisé favorable à la biodiversité.

Ce nouveau lieu de vie, inscrit dans son paysage, offre une programmation diversifiée : des logements évolutifs familiaux, des logements pour tous, et des espaces pour se rassembler comme une salle commune et un atelier de bricolage. Des lieux de convivialité généreux invitent au partage et au bien-vivre ensemble, comme la prairie ludique, la ruelle animée et les venelles des jardiniers.

Chaque logement est fonctionnel, ensoleillé et doté d'un espace extérieur privatif. La diversité architecturale et le choix des matériaux de qualité assurent la meilleure appropriation possible du logement par les habitants. La réalisation de façades en ossature bois et la mise en place d'une chaufferie collective bois inscrivent cette opération dans une démarche innovante de performance environnementale.

Philippe Clénet
BNR CLÉNET BROSSET ARCHITECTES



Situé à proximité immédiate
d'un espace naturel protégé



Accès parking

BAT A
R+2

Accès
maison

BAT B
R+2

Accès
BAT 1

Accès
maison

Accès
BAT 2

BAT C
R+2

Accès
maison

Accès
BAT 3

BAT D
R+2

Accès
maison

Accès
BAT 4

Accès
BAT 7

Accès
BAT 8

BAT G
R+2

Accès
BAT 6

BAT F
R+2

BAT H
R+2

Accès
BAT 5

BAT E
R+2

Accès voiture
Sous-sol

Chemin le Moulin du Gué

Projet
Emeraude
Habitation

Rue le Gué

Rue de la Fontaine aux Pelerins



Résidence

- Une architecture de hameau
- De belles expositions Est, Ouest et Sud pour chaque logement
- De généreux espaces extérieurs pour tous les logements (balcons, terrasses, jardins)
- Des cabanons de jardins pour certains logements en rez-de-chaussée
- Des appartements sous comble avec une surface utile maximisée



Espaces communs

- Une salle commune aménagée pour vos usages privés (anniversaire /repas familiaux) ou collectifs (cours du soir, cours de cuisine...)
- Des locaux à vélos individuels et collectifs
- Un local de bricolage partagé



Environnement

- Au calme, sans bruit, en retrait de la voirie
- Une voie verte au Nord pour accéder en sécurité à pied ou à vélo aux plages, au centre-ville
- De nombreuses venelles piétonnes au sein de la résidence
- Un parc végétal favorisant la biodiversité : nichoirs, hôtels à insectes, haies bocagères aux essences de bois locales
- Des parkings en sous-sol



Un programme conçu autour de la performance énergétique et des économies d'énergie



OSSATURE BOIS

30% des façades en ossature bois, avec un bardage ou un enduit en finition extérieure pour une empreinte carbone du bâtiment réduite



ISOLATION PERFORMANTE

Une construction qui respecte la réglementation thermique 2012 améliorée de 10 à 40 % suivant les bâtiments



CHAUFFAGE INNOVANT

Une chaufferie collective bois pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, solution différenciante et économique



MODULE TMA

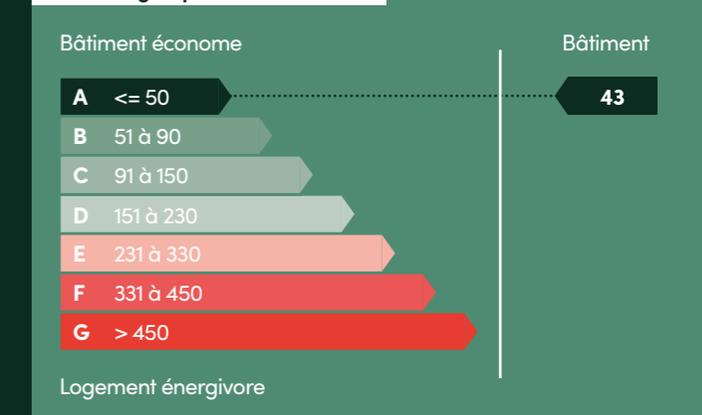
1 module thermique d'appartement (TMA) discret et peu encombrant qui permet de faire l'échange de calories entre l'eau chauffée et l'eau consommée de l'appartement



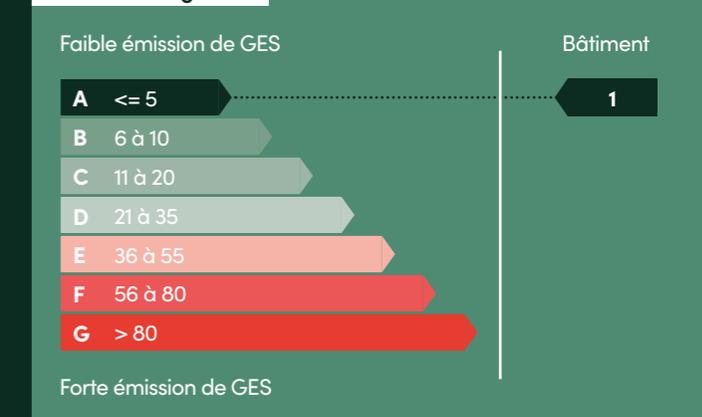
Résultats obtenus lors du bilan énergétique*

- Bâtiment économe avec l'atteinte de l'étiquette A : 43 kWhEP/m² /an
- Faible émission de CO² avec l'atteinte de l'étiquette A : 1 kg/m²/an
- Label E+C-: Niveau ENERGIE 3 / CARBONE 1 atteint.

Bilan énergétique en kWhEP/m².an



Bilan CO2 en kg/m².an



*Exemple d'étiquette énergétique obtenue sur OSMOZ sur la base d'un bâtiment respectant les caractéristiques suivantes : 20 logements - Façades principales exposées Est et Ouest - utilisation du chauffage à 19°C - mode de vie commun

Des prestations intérieures de qualité

- Parquet stratifié* dans les chambres et séjours
- Escalier en bois vernis pour les logements en duplex
- Volets roulants électriques (suivant plans)
- Portes, fenêtres et portes-fenêtres en PVC
- Revêtement de sol en carrelage de chez Saloni ou équivalent dans les salles de bain et pièces d'eau (selon la gamme sélectionnée par REALITES)
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur au pourtour des baignoires et douches, meuble vasque avec tiroirs coulissants (suivant plans)
- Kitchenettes aménagées pour appartements 1 pièce et 2 pièces
- Platelage bois ou dalles sur plots pour les espaces extérieurs (selon plans)

- Dispositif -
PINEL

- Dispositif -
PINEL
+



* au choix dans la gamme des prestations REALITES

Achetez en toute tranquillité avec REALITES



Personnaliser à la carte votre logement

REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à son service d'accompagnement client. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles du début de votre projet jusqu'à la livraison.



Besoin de 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.



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.



Confier la gestion locative de votre bien immobilier

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Nos équipes se chargent 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. Nous confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de nos 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.



Trouver le meilleur financement

Soucieuse de vous apporter des solutions adaptées, une équipe de spécialistes, dédiée aux prêts et crédits immobiliers, 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

utiles MAINTENANT

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1^{er} 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.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

utiles À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



utiles À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

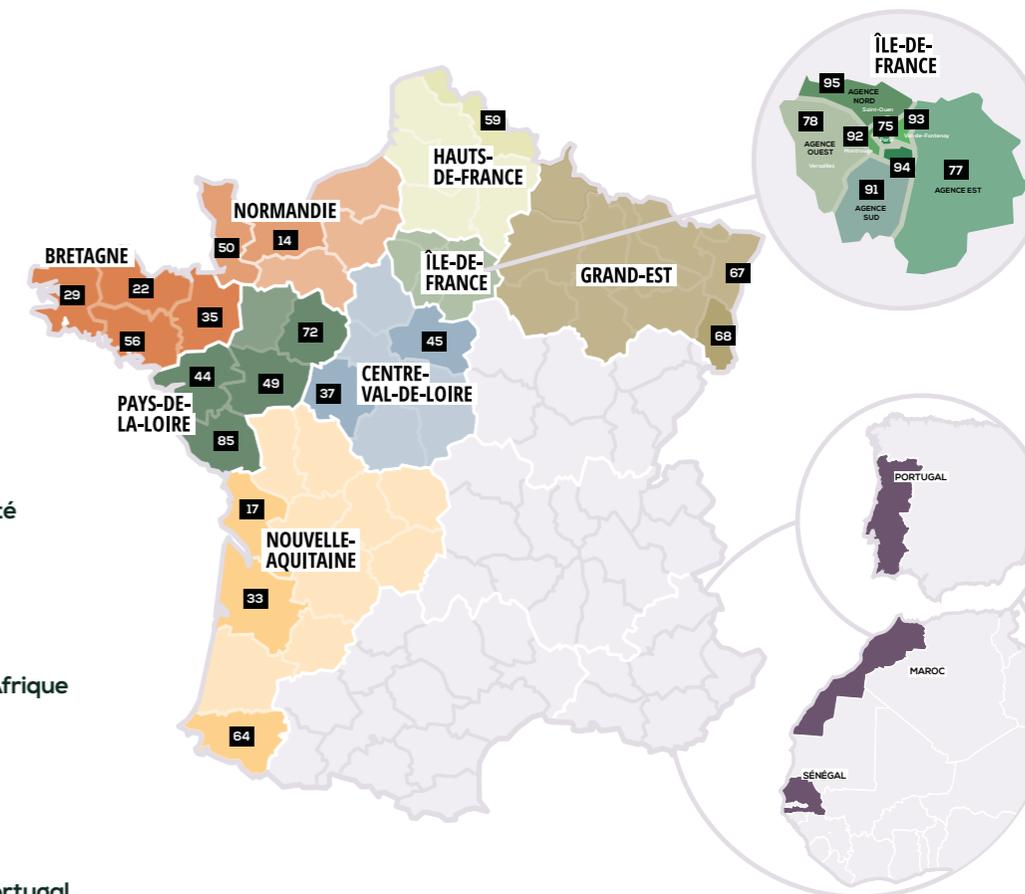
Retrouvez nos engagements sur utiles-maintenant.com

*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

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).



20
agences
de proximité

2
filiales en Afrique

1
filiale au Portugal

+ DE 136
opérations en cours

+ DE 4 580
logements livrés
(depuis 2006)



ÖSMOZ
SAINT-MALO

Renseignements et ventes

02 23 46 78 94
realites.com

Vos agences REALITES

84 mail François Mitterrand
35 000 RENNES

69 avenue du Général de Gaulle
35 400 SAINT-MALO

Siège social

L'Intrépide - 1 impasse Claude Nougaro
44 803 SAINT-HERBLAIN CEDEX