





Votre logement évolutif
au cœur d'un écoquartier



SAINT-MALO, CAPITALE DE LA MER

Situé à la pointe nord de l'Ille-et-Vilaine et à quelques milles marins des îles anglo-normandes, le vaisseau de pierres, qu'est Saint-Malo intra-muros, dresse fièrement ses remparts au-dessus de ses plages et de son port. Les façades et tours émergeant des fortifications, donnent à la ville une silhouette unique.

Les plages, véritables havres de paix, sont de vastes étendues de sable fin, le long d'une côte découpée et parsemée de petites criques. Vous trouverez forcément celle qui vous correspond et que vous ne quitterez plus ! Connaissez-vous l'adage ? Un bain de mer par jour éloigne le médecin pour toujours ! Saint-Malo, joyau de la côte d'Emeraude, ville d'histoire, de légendes et berceau d'illustres personnages, a su conserver son authenticité.

Aujourd'hui, cité balnéaire de 48 000 Malouins et jusqu'à 200 000 résidents l'été, Saint-Malo est une ville dynamique, qui s'anime toute l'année avec ses 200 clubs et associations, ainsi que ses événements culturels et maritimes majeurs tels que la Tall Ships' Race, Etonnants Voyageurs, la Route du Rhum, Quai des Bulles, la Transat Québec - Saint-Malo, Folklores du Monde et la Route du Rock.

L'arrivée du TGV, mettant la ville à 2h17 de Paris, en fait désormais une ville moderne et facilement accessible tout au long de l'année.

LA CASERNE LORETTE, UN SITE HISTORIQUE

Le site de la Caserne de Lorette, d'une superficie de 6.8 Ha, est localisé entre le Domaine de la Briantais (à l'Ouest) et le quartier de la Madeleine (à l'Est), respectivement matérialisés par un parc paysager bordant l'estuaire de la Rance et une large zone d'activités et de commerces. Voici les grandes dates de l'histoire qui ont marqué la transformation de ce site malouin historique :

1933

La décision est prise d'installer un peloton à cheval de Garde républicaine mobile, à Saint-Servan. La construction de la caserne se déroulera sur trois ans.

1934

Les premiers travaux débutent. Des rails sont installés pour acheminer les matériaux sur le chantier.

Fin 1935-début 1936

Première installation des gardes.

Seconde Guerre mondiale

La caserne Lorette accueille des civils et des militaires en transit pour le front durant la mobilisation générale. Puis, le site est occupé par les troupes allemandes.

9 août 1944

Libération de la caserne par les Alliés.

Mai 1945

Le site, quasiment inoccupé, devient un centre d'instruction.

Juillet 1945

Le 3^e escadron de la 3^e légion de la Garde républicaine s'installe dans la caserne, avec l'état-major du 1^{er} groupe.



Juillet 1967

L'escadron change d'appellation et l'état-major du groupement intègre Lorette. L'unité devient l'escadron 12/3 de gendarmerie mobile en 1991, et est dissoute en 2010.

2010

L'État désaffecte la caserne de sa fonction d'hébergement d'une compagnie de gendarmerie et la ville met les terrains à disposition des forces de l'ordre pour des entraînements.

2017

Propriété de l'État, le site est acheté par l'Établissement public foncier de Bretagne dans le cadre d'une convention signée avec la ville de Saint-Malo. L'objectif de cette acquisition est la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le site.



LORETTE, UN NOUVEAU LIEU DE VIE LABELLISÉ «ÉCOQUARTIER»

À quelques pas de Saint-Malo intra-muros et des commerces, l'ancienne caserne militaire s'ouvre sur l'extérieur et se transforme en véritable cité jardin.

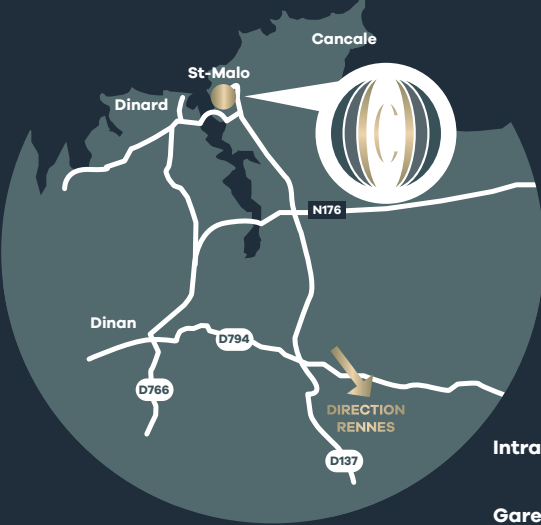
Un projet d'écoquartier qui vient offrir une réponse locale aux enjeux de préservation de l'environnement, notamment en ce qui concerne les économies d'énergie et la protection de la biodiversité. Il s'inscrit dans la dynamique déjà engagée par la ville en matière de performance énergétique avec, entre autres, la mise en place d'un Smart grid (un réseau électrique intelligent qui intègre l'utilisation des énergies renouvelables et le pilotage de la demande électrique) et des constructions BEPOS.

Le patrimoine identitaire du site sera conservé et valorisé avec notamment un nouvel usage pour le mess qui offrira des services de proximité et avec

la réutilisation des matériaux comme les pierres qui, après démolition, seront concassées et serviront de matériaux pour les nouvelles routes.

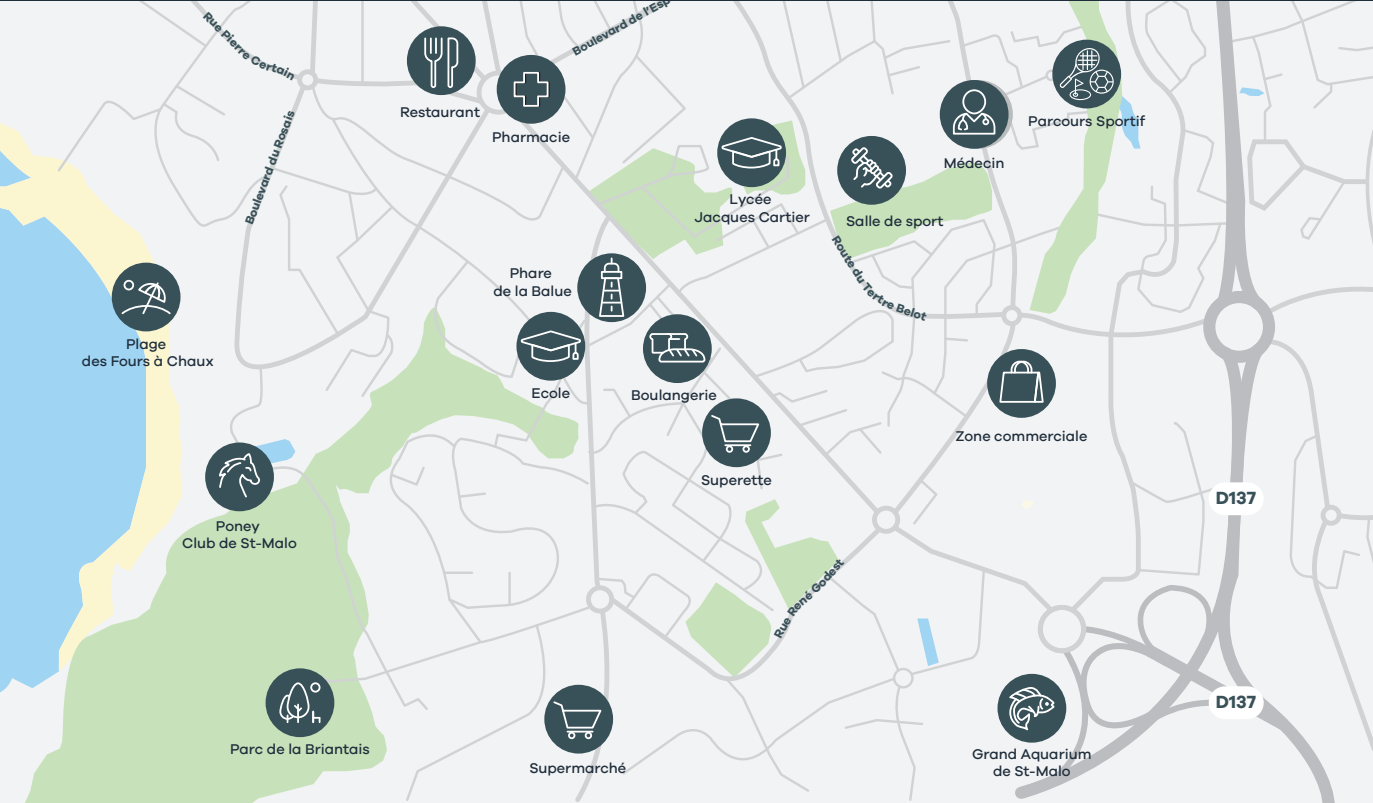
L'écoquartier se composera de trois ambiances distinctes : la place d'armes, la cité-jardin et le bocage citadin. Cette organisation servira de clef de voûte au projet d'aménagement pour définir l'espace public du quartier, mais également l'organisation des logements.

Des connexions douces seront favorisées au sein du quartier, comme vers le reste de la ville. Jeux pour enfants, vergers, placettes, jardins partagés viendront animer ce nouveau lieu de vie.



UNE SITUATION IDÉALE ENTRE MER ET CITÉ CORSAIRE

- Intra-muros - 10 min
- Zone Commerciale - 3 min
- Port de plaisance - 8 min
- Gare - 9 min
- Aéroport Dinard - 12 min
- Plage - 12 min





- Éligible loi -
PINEL

**LOGEMENTS
ÉVOLUTIFS**

LE MOT DE L'ARCHITECTE

La dimension résidentielle voire domestique du logement est ici explorée à travers la diversité des modes d'habiter allant de la maison groupée aux logements collectifs.

Le cœur d'îlot, traversé par un réseau de venelles piétonnes et généreusement paysagées, favorise la desserte individualisée des logements en déclinant une diversité de liens, du plus collectif (accès au Hall de l'immeuble) au plus confidentiel (portillon d'accès au jardin). Cette recherche de singularité façonne un projet de grande qualité environnementale et sociale : chaque logement est un lieu de vie indépendant et préservé, le cœur d'îlot est le lieu de la rencontre, du voisinage dans un cadre apaisé.

Une cohérence architecturale est recherchée à travers une expression vertueuse de la construction. Le bardage bois, la structure bois, la végétalisation de l'îlot sont empreints d'une approche environnementale de l'aménagement.

L'intégration du projet dans le quartier s'exprime par l'omniprésence des silhouettes de toiture. Elles résonnent avec la conservation de la volumétrie existante du Manège, témoin de ce lieu historique et patrimonial.

François Lannou
MILLE Architectes



UNE RÉSIDENCE ÉCORESPONSABLE MIXANT MATÉRIAUX ANCIENS ET BIOSOURCÉS

CARROUSEL est un projet malouin unique mixant dans sa conception, la réutilisation des pierres et de la charpente métallique du manège existant avec des matériaux biosourcés pour la partie neuve.



Isolation biosourcée :

L'ensemble des isolants sont biosourcés et de fabrication exclusivement française. L'utilisation de la fibre de bois en isolation extérieure et de la ouate de cellulose en isolation intérieure garantie une empreinte carbone très faible et des niveaux de performance énergétique BEPOS.



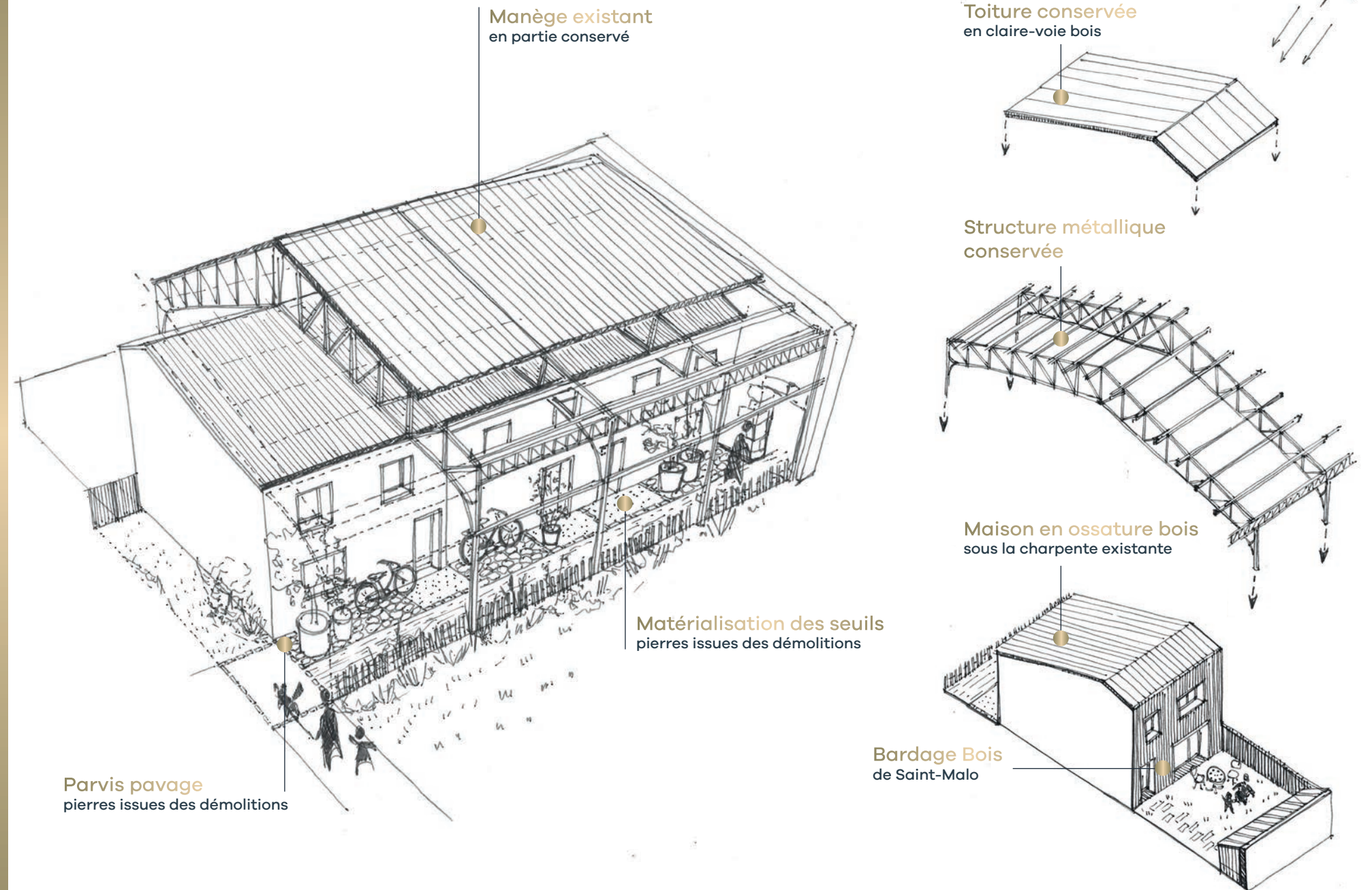
Performance thermique :

L'association d'une isolation jusqu'à 280 mm d'épaisseur, des panneaux solaires et des poêles à bois, garantie une performance thermique proche du passif.



Confort :

L'utilisation d'isolants biosourcés permet de garantir un confort optimal aux futurs occupants. Le déphasage thermique de plus de 15 heures garantira une sensation de bien-être en toutes saisons.






Carrousel
SAINT-MALO

PRESTATIONS DES MAISONS

- Portes, fenêtres et portes-fenêtres en bois ouvrant à la française ou coulissante (suivant plans)
- Escalier bois
- Volets roulants électriques (suivant plans)
- Poêle à bois avec sortie en toiture et thermostat d'ambiance programmable avec commande murale
- Sol de chez TARKETT* dans les chambres
- Carrelage de chez NOVOCERAM* dans les séjours, cuisines et pièces d'eau
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante toute hauteur, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)
- Douche à l'italienne ou baignoire (suivant plans)
- WC suspendus
- Placard aménagé dans l'entrée

* au choix dans la gamme des prestations REALITES






Carrousel
SAINT-MALO

DES APPARTEMENTS ÉVOLUTIFS QUI S'ADAPTENT À VOTRE MODE DE VIE

Parents de jeunes adultes ou étudiants en colocation, seniors ou travailleurs indépendants, aujourd'hui il y a mille façons de vivre mais une seule envie : se sentir bien chez soi ! En réponse aux nouveaux modes de vie urbains, la résidence CARROUSEL vous propose des logements évolutifs. Achetez votre appartement T3 aujourd'hui et transformez-le en T4 maintenant ou demain, en fonction de vos envies. Chaque logement a été étudié dès sa conception pour pouvoir évoluer au fil de vos changements de vie.



Exemple de T3
Surface : 81,49 m²
Loggia : 4,18 m²



Exemple de T3 évolutif T4
Surface : 81,49 m²
Loggia : 4,18 m²

PRESTATIONS DES APPARTEMENTS

- Portes, fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en mix PVC / ALU
- Volets roulants électriques (suivant plans)
- Chauffage gaz avec thermostat d'ambiance programmable avec commande murale
- Sol de chez TARKETT* dans les séjours, cuisines et chambres
- Cuisines aménagées et équipées* dans les T2
- Carrelage de chez NOVOCERAM* dans les pièces d'eau
- Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence* élégante, avec meuble suspendu, double vasque et tiroirs coulissants (suivant plans)
- Douche à l'italienne ou baignoire (suivant plans)
- WC suspendus
- Placard aménagé dans l'entrée

* au choix dans la gamme des prestations REALITES



ACHETEZ EN TOUTE TRANQUILLITÉ AVEC REALITES



PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

Depuis 15 ans, 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.



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.



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 véritable 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.



TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux 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 prêts du marché pour acquérir 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'infos sur
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^{er} maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Cette qualité incarne la détermination de l'entreprise à contribuer à l'intérêt général et 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 ». La qualité de vie est au cœur de nos réflexions ; nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins non comblés des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale. »

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

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

utiles AUX TERRITOIRES

100 % des projets REALITES menés 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



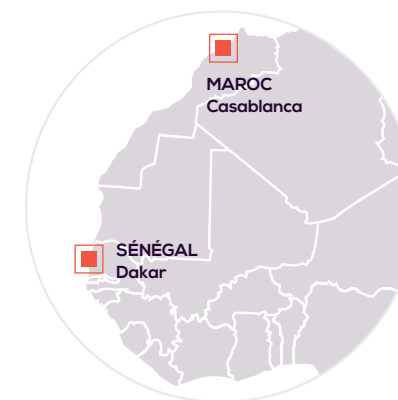
6

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



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

realites.com

Vos agences REALITES :

84 mail François Mitterrand
35000 RENNES

69 avenue du Général de Gaulle
35400 SAINT-MALO

02 23 46 78 94

(1) La Réglementation Thermique 2012, RT 2012, modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. (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. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES RCS 451 251 623 - Illustrations et document non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : HIVE&CO - Architecte : MILLE Architectes - Création, réalisation - 05/2021