Carrousel

SAINT-MALO

REED
Immobilier & Territoires

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 3e escadron de la 3e légion de la Garde républicaine s'installe dans la caserne, avec l'état-major du 1er 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 entrainements.

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





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'ilot, 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'ilot 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'ilot 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



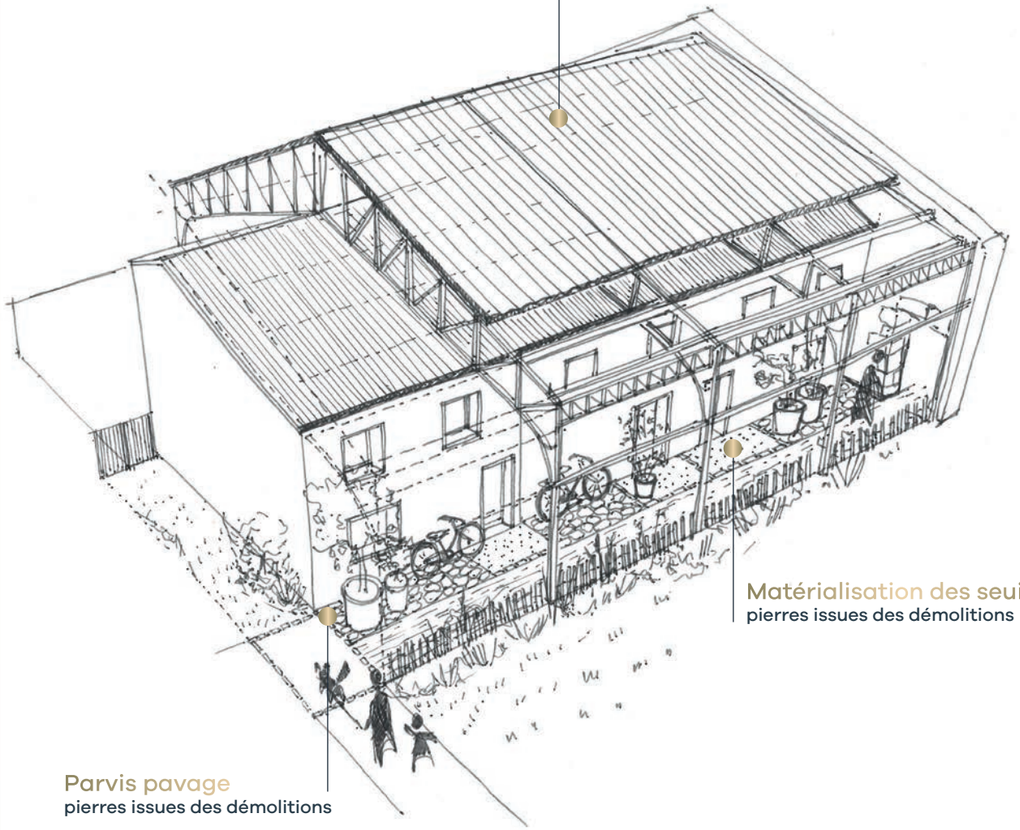
UNE RÉSIDENCE ÉCORESPONSABLE MIXANT MATÉRIAUX ANCIENS ET BIOSOURCÉS

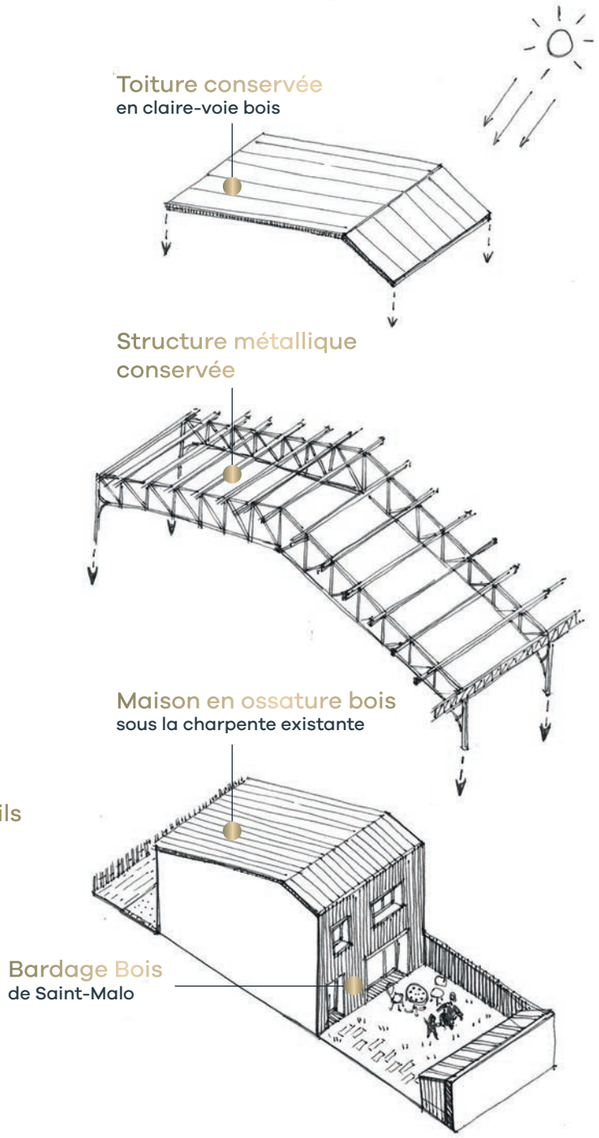
CARROUSEL est un projet malouin unique mixant dans sa conception, la réutilisation des pierres et de la charpente métallique du manège existant avec des matériaux biosourcés pour la partie neuve.

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 REED





Carrousel

SAINT-MALO

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

Parents de jeunes adultes ou étudiants en colocation, séniors 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 évolutif T4
Surface : 81,49 m²
Loggia : 4,18 m²



Exemple de T3
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 REED



Carrousel

SAINT-MALO

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

isia-immo.com

02 52 56 03 41

(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. REED 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