

# 'Oxyg'N,

PROGRAMME / D'EXCEPTION

[www.pierreval.com](http://www.pierreval.com)

Loire-Atlantique

Saint-Herblain | 44



GROUPE  
**PIERREVAL**  
PROMOTEUR AMÉNAGEUR

**Réalisation**  
SCCV «SAINT HERBLAIN MASSACRE»  
Centre d'affaires Eleusis  
1, rue Pierre et Marie Curie  
22190 PLÉRIN

**Notaire**  
MAÎTRE DELOBEL-BEAUFILS  
4 Rue Bertrand Geslin  
BP 92122  
44021 NANTES Cedex 1

**Architecte**  
TOUCOULEUR ARCHI  
1 rue Alain Bombard  
CP 3007  
44821 SAINT-HERBLAIN

**Commercialisation**  
GROUPE PIERREVAL  
6 avenue M. Berthelot  
44800 SAINT-HERBLAIN  
02 51 89 28 00



# LOIRE-ATLANTIQUE



## Notre force

Depuis la promotion immobilière jusqu'à la gestion locative, en passant par la vente de terrains à bâtir, le Groupe Pierreval maîtrise tous les métiers de l'immobilier.

## Notre objectif

Préparer l'habitat de demain. Il nous tient à cœur d'être proche de vous pour vous accompagner de vos premières idées à la concrétisation de votre projet.

## Notre promesse

Faire rimer lieux de vie avec envies... Instaurer, avec vous, un échange simple et une relation de confiance, parce qu'un projet immobilier, c'est le projet d'une vie.

## Notre engagement

Vous proposant les meilleurs cadres de vie, nous mobilisons, au quotidien, nos compétences écologiques et sociales pour créer l'habitat idéal des générations d'aujourd'hui et de demain.

## Notre politique

Faire que la recherche d'excellence, la proximité et la protection de notre environnement soient des éléments fédérateurs pour l'ensemble de notre groupe.

## Un territoire entre deux eaux

Bordé à l'ouest par l'océan qui lui offre plus de 130 km de côtes aux doux noms de Côte d'Amour et Côte de Jade, le département est également traversé par la Loire, véritable trait d'union, qui finit sa course dans un estuaire offrant une diversité de paysages exceptionnels.

Ses plages, ses 6200 hectares d'espaces naturels et un riche patrimoine culturel en font le 7<sup>e</sup> département touristique de France.



## Les chiffres clés

- 207 communes
- 591 577 emplois (chiffres octobre 2019)

La Loire-Atlantique, c'est aussi un département dynamique qui favorise les filières émergentes : les énergies marines renouvelables (EMR), santé et biotechnologies (Atlanpole Biotherapies), le numérique (French Tech Nantes), la silver économie....

La formation n'est pas en reste avec de nombreux PIA (programme d'investissement d'avenir) pour favoriser l'enseignement supérieur, la recherche, le développement des entreprises innovantes et le développement durable.

# NANTES



## Ville verte et rayonnante

Nantes est une métropole dynamique et très attractive : son économie développée et innovante, sa qualité de vie saluée par le titre de capitale verte de l'Europe, sa vie culturelle intense, ses trésors patrimoniaux et ses espaces verts de qualité en font une ville aux attraits multiples.

Ville d'art et d'histoire, il est difficile de passer à côté de son effervescence : les machines et l'éléphant de l'île de Nantes, la compagnie de théâtre Royal de luxe, le festival La Folle journée...ont fait la réputation de la ville de Jules Verne.

Nantes Métropole est également devenue un pôle d'enseignement supérieur majeur. Terre d'innovation et de recherche, elle offre un panel de formation considérable dans de nombreux domaines. Un véritable atout pour les étudiants et un réservoir de compétences reconnues pour les entreprises locales.



## Les chiffres clés

### 📍 NANTES MÉTROPOLE

**24 communes**

**656 275 habitants**

INSEE 2019

**20 201 entreprises**

FIN 2019 - source : nantesstnazaire.cci.fr

**359 370 emplois**

INSEE 2019

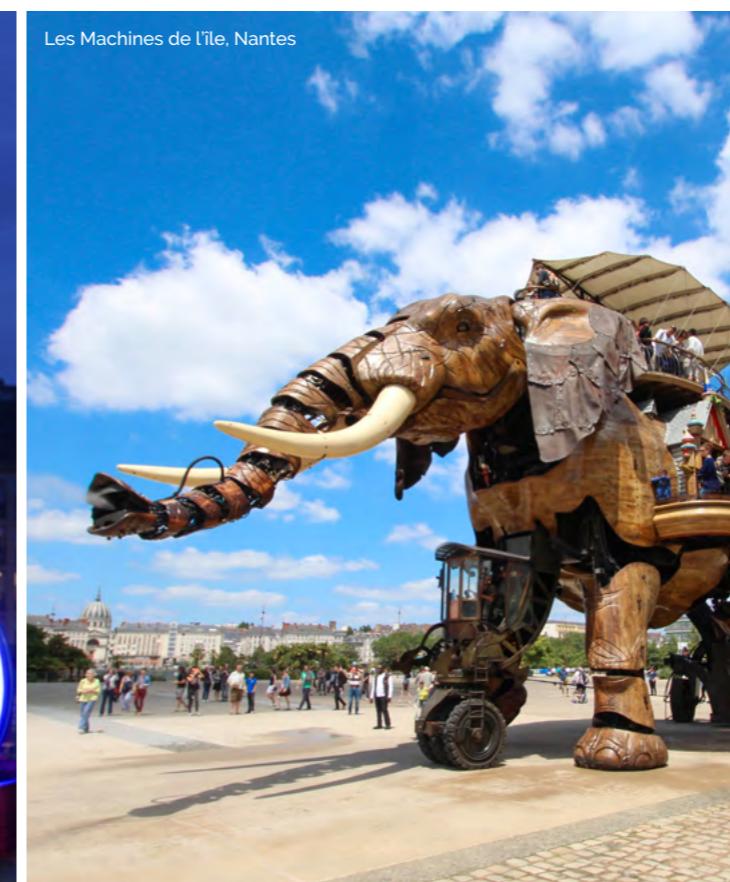
**1 735 000 touristes**

source AURAN 2016

 **50 000 étudiants**

**6 filières d'excellence**

(industries culturelles et créatives, santé, industrie, nautisme, tourisme d'affaires, numérique)



**Un véritable atout pour les étudiants** et un réservoir de compétences reconnues pour les **entreprises locales**.

# SAINT-HERBLAIN

## La 2<sup>ème</sup> ville de la Métropole Nantaise

Bordée par la Loire, Saint-Herblain héberge un patrimoine architectural mêlant bâties anciennes et réalisations urbaines du XX<sup>e</sup> siècle et dispose de nombreux atouts. Deuxième ville de la Métropole nantaise, Saint-Herblain est le siège d'entreprises industrielles, commerciales, de haute technologie et de services, représentant environ 13% des emplois de l'agglomération nantaise.

Le secteur tertiaire est en plein essor, avec notamment « Le Parc Ar Mor » ou le parc d'activité « Bio Ouest Laënnec » dédié aux entreprises du secteur de la santé et des biotechnologies. Des centres de formation professionnelle (AFPA, centre de formation du bâtiment...) et d'enseignement supérieur privé sont également installés à Saint-Herblain.



## POPULATION

Saint-Herblain  
**46 352 habitants**  
INSEE 2018

**41 960 emplois**  
& **5138 entreprises** ➤➤➤

## Les chiffres clés



### ENSEIGNEMENTS & FORMATIONS

- 21 écoles primaires**
- 4 collèges**
- 1 lycée**
- + 1 institut des médias avancés
- + 1 institut des techniques d'ingénieurs de l'industrie
- + Supinfo International University

• • •



### SPORTS & LOISIRS

- 4 ensembles sportifs**
- 4 gymnases polyvalents**
- 2 piscines**
- 22 terrains de tennis**
- + 1 jardin méditerranéen
- + 1 théâtre de verdure

• • •

Val de Chézine » qui constituent 2 grandes trames vertes traversant la commune du nord au sud et d'est en ouest. Ces espaces sont autant de moyens de satisfaire les besoins de détente et de loisirs, de découvrir le patrimoine naturel et historique de la ville.

## Une ville chaleureuse et attrayante pour un vrai confort de vie

A seulement 10 minutes du centre ville de Nantes, elle offre à ses habitants un cadre de vie de qualité dans un environnement préservé.

Outre ses nombreux commerces de proximité, Saint-Herblain compte 2 grands pôles commerciaux qui drainent une clientèle régionale : la route de Vannes et Atlantis.

Des squares de quartier aux grands parcs (la Gournerie, la Bégraisière, la Bourgonnière...), en passant par les 7 circuits de randonnées, les jardins collectifs et aires de jeux, Saint-Herblain propose de nombreux espaces préservés notamment « Le Cours Hermeland » et « Le

La vie culturelle n'est pas oubliée ! « Le Cours Hermeland » accueille le Zénith de Nantes Métropole, la salle de spectacle de la Carrière ou encore la médiathèque « Charles-Gauthier-Hermeland ». Le Théâtre « Onyx », lui vous accueillera au cœur du pôle Atlantis. De nombreuses programmations tout au long de l'année qui favorise la convivialité.

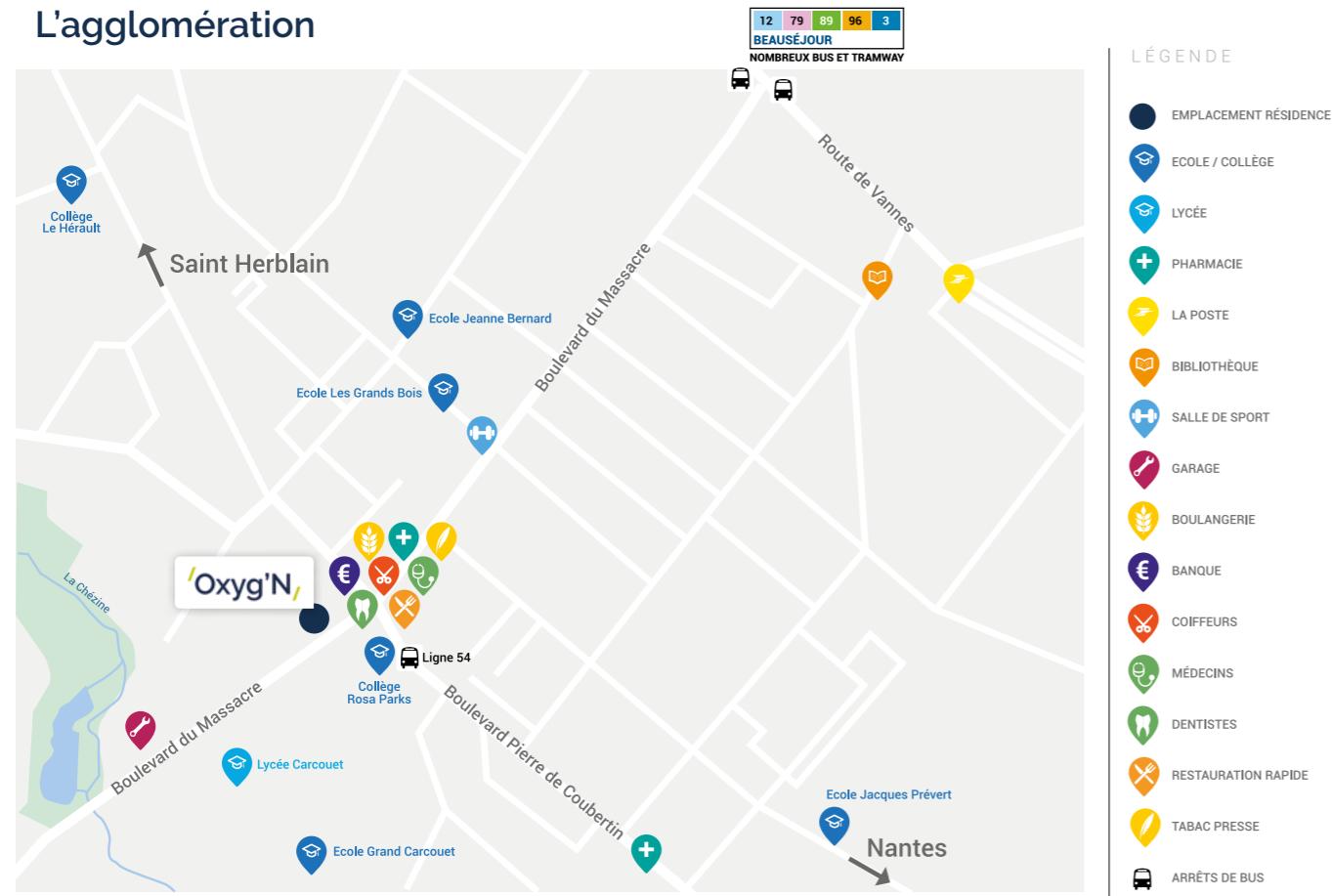
# ACCÈS

Saint-Herblain profite d'un réseau de transports collectifs efficace, le TAN, maillant tout le territoire de l'agglomération nantaise. Notre résidence est idéalement située à quelques pas d'arrêts de bus et de tramway, facilitant ainsi les déplacements interurbains des futurs résidents.

Oxyg'N

Boulevard du massacre  
44800 SAINT-HERBLAIN

## L'agglomération



### LÉGENDE

- EMPLACEMENT RÉSIDENCE
- ÉCOLE / COLLÈGE
- LYCÉE
- PHARMACIE
- LA POSTE
- BIBLIOTHÈQUE
- SALLE DE SPORT
- GARAGE
- BOULANGERIE
- BANQUE
- COIFFEURS
- MÉDECINS
- DENTISTES
- RESTAURATION RAPIDE
- TABAC PRESSE
- ARRÊTS DE BUS

**PAR LA ROUTE**  
A 10mn du centre de Nantes  
A 45mn de Saint-Nazaire  
A 1h15 de Vannes et Rennes

**PAR TRAIN**  
TGV Atlantique : Paris à moins de 2h

**PAR AVION**  
Aéroport International Nantes-Atlantique à moins de 10km  
(Une 30<sup>eine</sup> de vols réguliers nationaux et une 20<sup>eine</sup> de vols réguliers européens mettant les capitales européennes à moins de 2 h de vol)



## Un lieu de vie rare et privilégié

Vous aspirez à vivre dans un lieu offrant un cadre de vie paisible tout en profitant de l'animation urbaine d'une grande ville à moins de 5 minutes de Nantes ? Ce rêve devient aujourd'hui réalité au sein de l'ensemble « Oxyg'n ».

Idéalement située à seulement 1 km du « Parc de Procé », cette résidence a été dessinée avec la plus grande exigence pour garantir une qualité de vie préservée. Sobre et épurée, son architecture séduit avec son dernier étage et ses belles terrasses qui apportent charme et caractère.

Composé de 30 appartements allant du T2 au T4, « Oxyg'n » profite de tous les atouts des logements neufs. Lumineux, alliant fonctionnalité et confort, les appartements offrent ainsi de belles prestations.

Une opportunité unique pour **habiter** ou **investir** à Saint-Herblain !





Le non respect des engagements de location entraîne  
la perte du bénéfice des incitations fiscales.  
Soumis à conditions. Voir auprès de nos vendeurs - <http://loipinel-gouv.org/>



30  
logements,  
**du T2**  
**au T4**

# CAHIER technique **'Oxyg'N,**



# FAÇADES



Façade NORD-OUEST



Façade SUD-EST  
Boulevard du Massacre



Façade SUD-OUEST

## Des lieux de vie **pensés pour vous !**

Entourés d'espaces verts et arborés, les appartements lumineux, du 2 au 4 pièces, sont pensés pour votre confort. Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon.

## Des prestations **de qualité**

- Double vitrage
- Chauffage individuel par chaudière gaz
- Thermostat d'ambiance programmable mural
- Volets roulants
- Radiateur sèche-serviettes
- Meuble vasque
- Place de parking privative en sous-sol (2 places pour certains logements)
- Local à vélos et poussettes



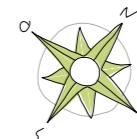
Résidence clôturée & sécurisée

# PARKING N-1

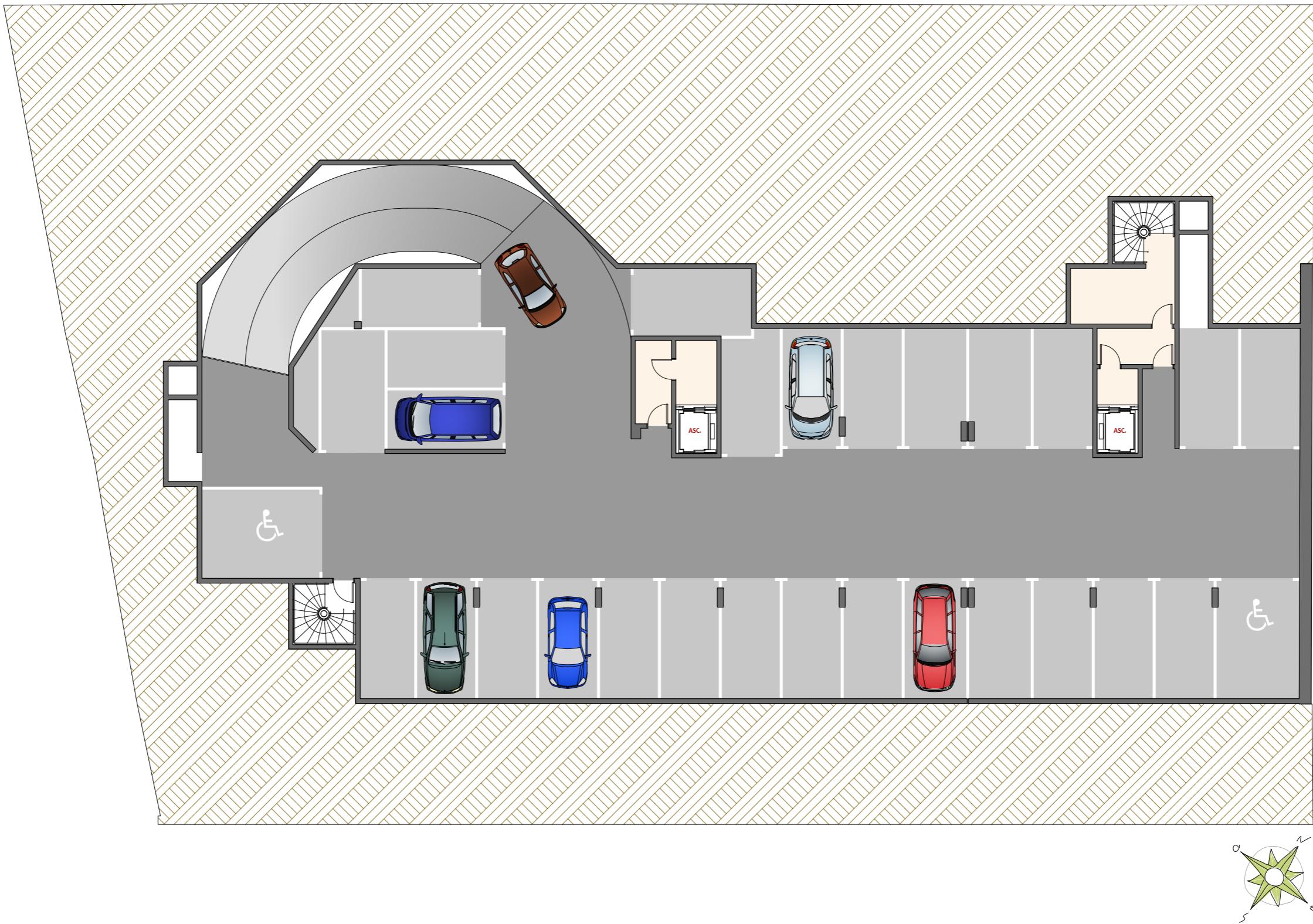


## Parking privatif sécurisé

L'entrée des véhicules se fait par un portail automatique contrôlé par télécommande d'ouverture à distance.



# PARKING N - 2



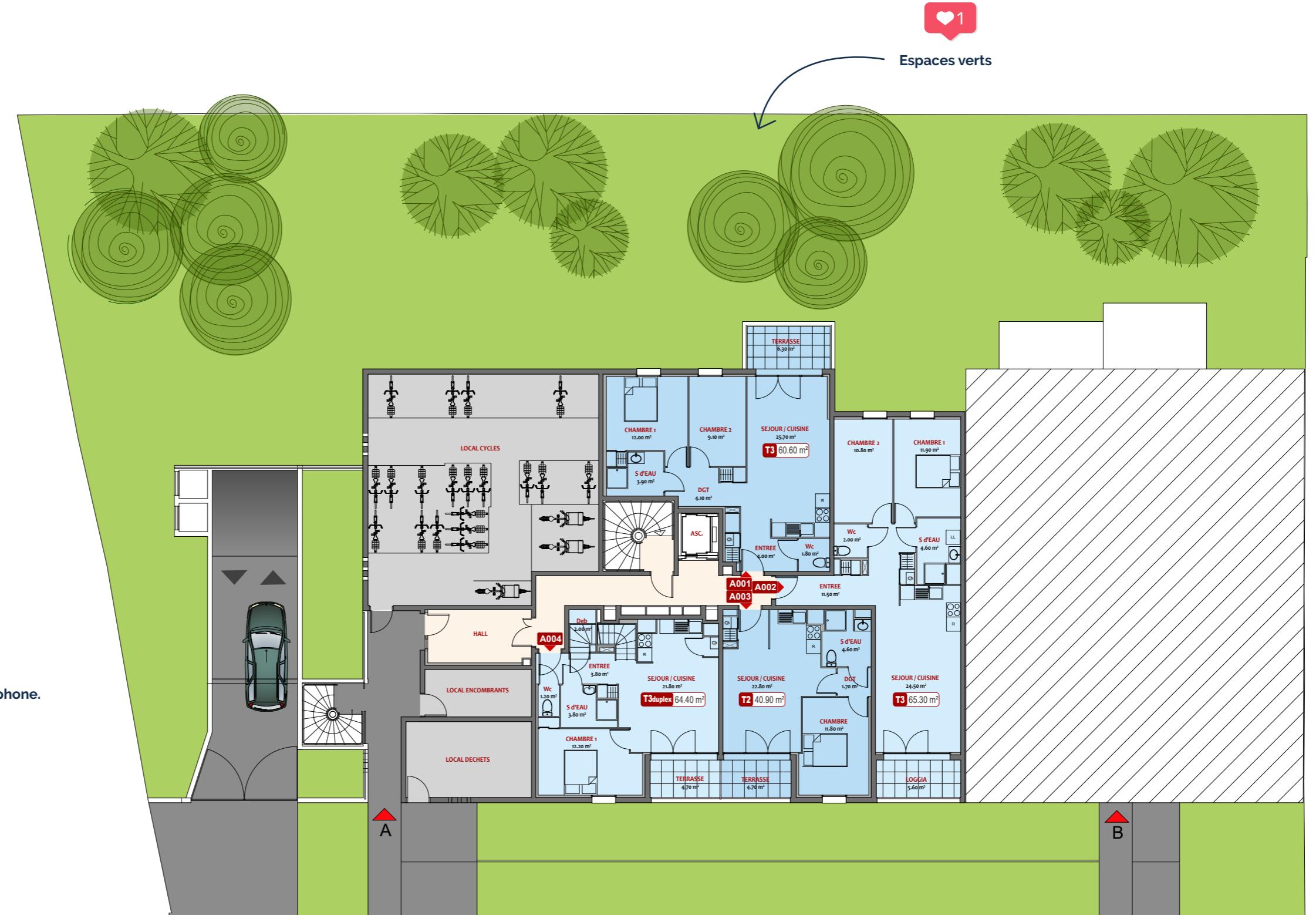
RDC



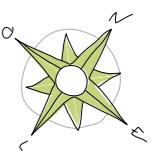
Espaces verts



Ensemble résidentiel sécurisé par visiophone.  
Local à vélos et parkings privatifs.

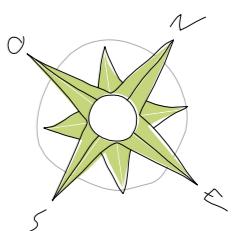


Boulevard du Massacre



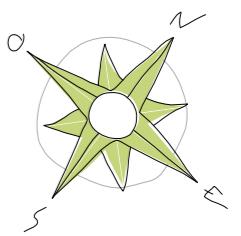
1<sup>er</sup> ÉTAGE

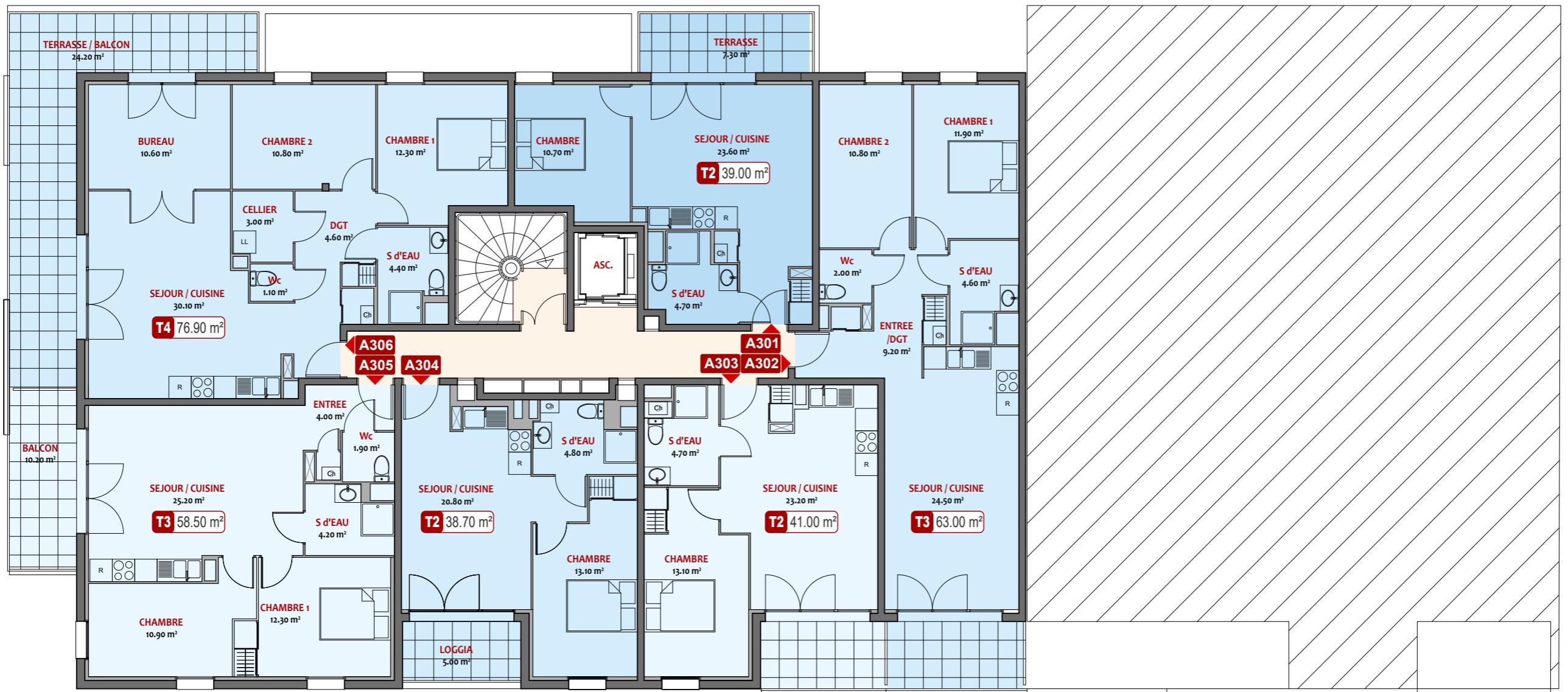
**Gain de place garanti avec les placards aménagés,**  
pratiques et esthétiques, dans l'entrée et/ou dans la chambre principale,  
qui permettent de tout ranger et de libérer de nouveaux espaces de vie.



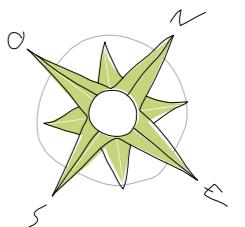
2<sup>e</sup> ÉTAGE

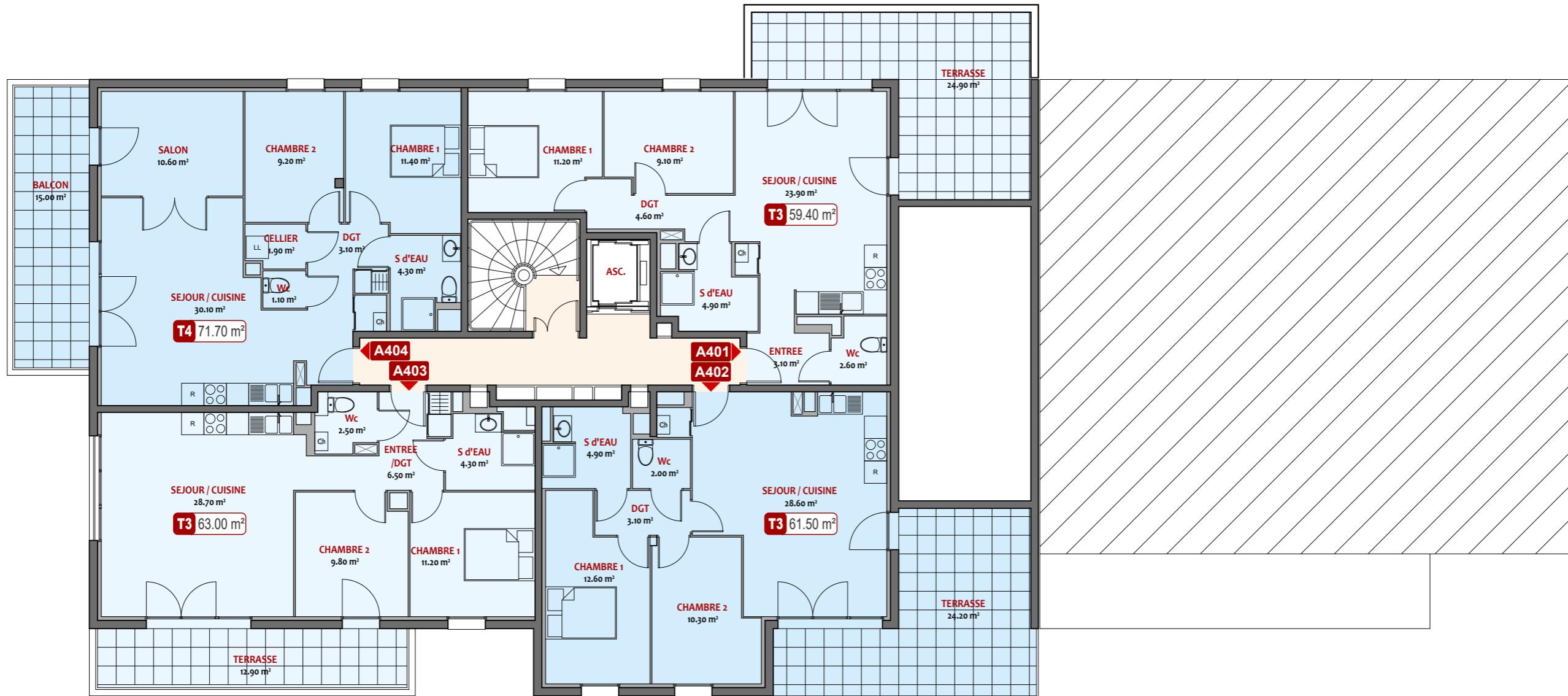
Convivialité assurée avec une cuisine ouverte  
conçue pour être accueillante et fonctionnelle.



3<sup>e</sup> ÉTAGE

Confort et personnalisation garantis avec le salon spacieux et lumineux  
qui permet de multiples possibilités d'agencement. Place à l'imagination !



4<sup>e</sup> ÉTAGE

- Respect des dernières normes énergétiques pour une **parfaite isolation thermique et phonique**



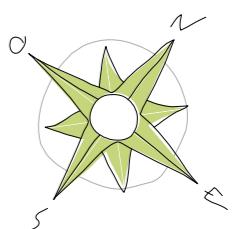
- Double vitrage

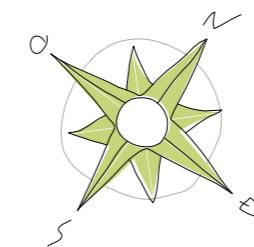
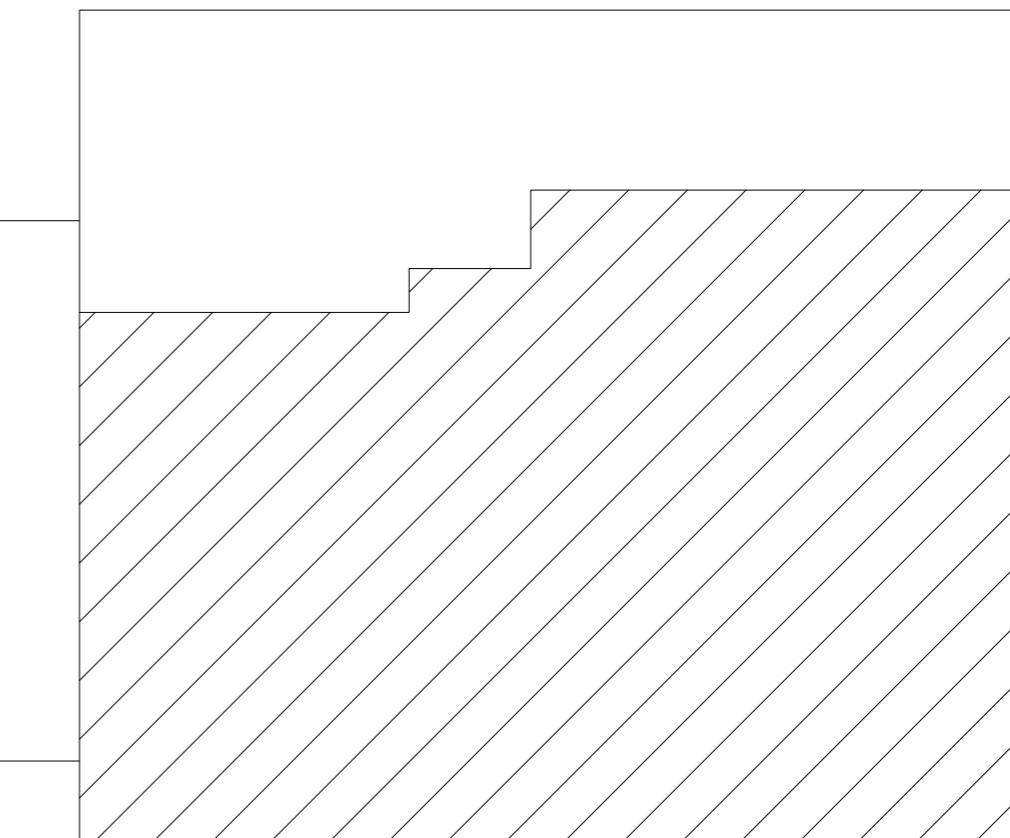
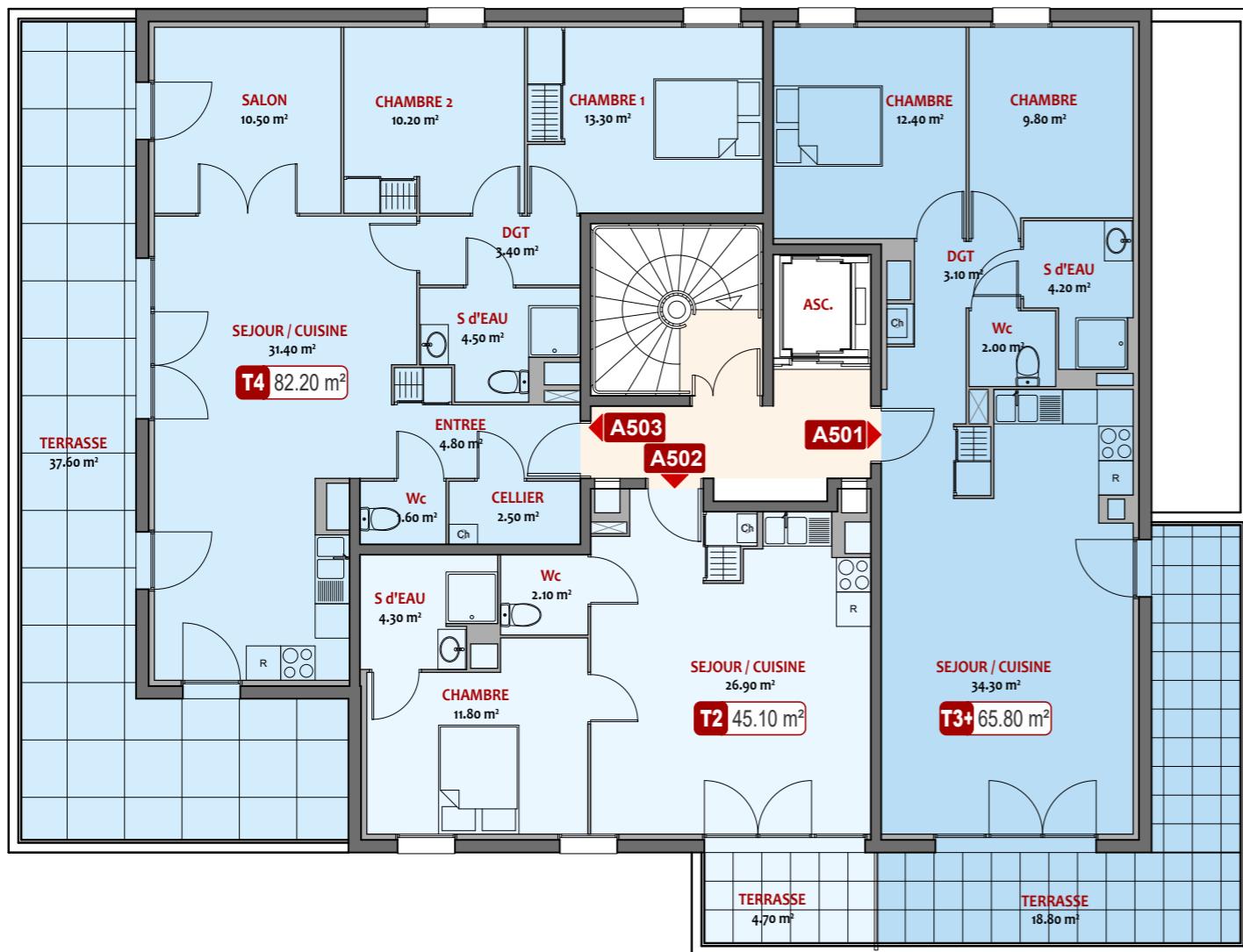


- Finitions claires et soignées



- Espace paysager, etc.



5<sup>e</sup> ÉTAGE



30  
logements,  
**du T2**  
**au T4**

# CAHIER des charges **'Oxyg'N,**



## 1 Contrôles qualité

Tous les travaux seront effectués conformément aux normes françaises en vigueur. Un certain nombre d'intervenants, indépendants du maître d'ouvrage, assureront diverses missions, en complément de celle de l'architecte, tant au niveau de la conception du bâtiment que du contrôle en cours de chantier.

### Une chaleur au 10<sup>ème</sup> de degré près

Grâce à une programmation et à un thermostat d'ambiance, vous pilotez votre confort suivant vos désirs. La qualité de l'isolation, la performance des équipements ainsi que la conformité et la sécurité des installations sont contrôlées à la fin des travaux.

### La ventilation hygroréglable

Une bonne ventilation est indispensable pour assurer le renouvellement d'air. Elle permet d'éviter la condensation et ses effets secondaires.

### La valorisation de votre patrimoine

Ces exigences de qualité apportent une réelle valeur ajoutée à votre logement, non négligeable au moment de vendre ou de louer.



## 2 Les intervenants

### Bureau de contrôle

#### MISSIONS DE TYPE

- > Mission de type « LP » relative à la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements.
- > Mission de type « SH » relative à la sécurité des personnes (normes incendies notamment).
- > Mission de type « PHH » relative à l'isolation phonique des bâtiments d'habitation.
- > Mission de type « HAND » relative à l'accessibilité des personnes handicapées.
- > Mission de type « PV » relative au récolement des essais des installations suivant le COPREC.
- > Selon localisation du projet, mission de type « PS » relative au respect des normes de construction parasismique.

### Coordonnateur Hygiène-Sécurité

Respect des normes d'hygiène et de sécurité en cours de chantier.

### Bureaux d'études de sols et de fondations

Rapport d'étude géotechnique relative à la nature du sol et déterminant la qualité des fondations.

### Bureaux d'études en Génie Climatique et Génie Électrique

Etude thermique, conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de permis de construire. Objectif de performance conforme à la norme RT 2012.

### Bureaux d'études Acoustique (traitement acoustique des façades)

Selon le classement aux bruits éventuels des voies dans le secteur du projet, étude acoustique de façades conforme à la réglementation acoustique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire. Objectif de performance : conforme à la NRA.

### Bureaux d'études Béton Armé

Calcul et élaboration des plans d'exécution de la structure porteuse.

## 3 Logements

### Gros-œuvre

- Fondations suivant nature du sol et prescription du BET géotechnique.
- Sous-sol : structure en béton armé (dallage, voiles périphériques, poteaux, poutres), remplissages éventuels en maçonnerie légère.
- Isolation sous dalle ou sous chape selon prescription de l'étude thermique.
- Murs extérieurs en élévations en briques de terre cuite et/ou béton et/ou parpaing, suivant étude thermique et étude de structure.
- Murs de séparations intérieures en béton banché ou en plaques de plâtre sur ossature métallique de type SAD.
- Dalle pleine ou prédalles selon possibilités techniques, épaisseurs suivant les normes structurelles et phoniques.
- Isolation des sous-faces de planchers sous zones chauffées selon prescriptions de l'étude thermique.
- Matériaux de façade : enduit monocouche finition grattée, enduits matricés selon plans de façades de l'Architecte, peinture en sous-faces et rives extérieures des balcons, coloris suivant prescriptions de l'architecte.
- Balcons et/ou loggia dans les étages en béton armé habillés de platelages bois.
- Escaliers en béton préfabriqué.



### Charpente bois

- Étanchéité bitumineuse autoprotégée par paillettes d'ardoises et/ou aluminium sur terrasses inaccessibles.
- Isolation thermique sous étanchéité (localisations, types et qualités selon étude thermique).
- Terrasses accessibles aux étages et/ou à l'aplomb de débords sur sous-sol : étanchéité bitumineuse et protection par dalles sur plots, compris isolation

éventuelle selon l'étude thermique.

- Gouttières, boîtes à eau, descentes EP et accessoires, en PVC, aluminium ou zinc.

### Menuiseries extérieures

- Selon plans architecte, menuiseries PVC blancs ouvrants à la française ou fixes (coloris extérieur selon plans de façade de l'architecte, coloris blanc sur la face intérieure) avec condamnation des ouvrants par bœuillage intérieure.
- Double vitrage isolant clair sur séjours, cuisines et chambres, et granité sur les SdE/SdB. Qualités et épaisseurs suivant études thermique et acoustique.
- Volets roulants monobloc en PVC sur les baies de séjours (coffre intérieur blanc, coloris tablier dito coloris extérieur des menuiseries). Manoeuvre des volets par commande électrique filaire avec bouton de commande déporté.
- Volets roulants monobloc en PVC sur les châssis cuisines et chambres (coffre intérieur blanc, coloris tablier dito coloris extérieur des menuiseries). Manoeuvre des volets par commande manuelle à tringle.

### Serrurerie

- Garde-corps extérieurs en acier thermolaqué ou aluminium laqué ; remplissage selon plans de façades de l'Architecte ; coloris selon prescriptions de l'architecte.
- Selon plans, séparatifs de balcons ou terrasses d'étages contigus par pare-vues en acier thermolaqué ou aluminium laqué, et remplissage verre translucide.

### Menuiseries intérieures

- Blocs portes palières à âme pleine, serrures de sûreté à 3 points, cylindre européen double entrée, bœuillage double sur plaques, butée de porte signalétique (numéro appartement), huisseries métalliques ou bois garnies d'un joint d'insonorisation, seuil suisse, degré CF et PF suivant réglementation en vigueur.
- Blocs portes de distribution isoplanes à âmes alvéolaires, à peindre, bœuillage double sur plaques, serrure à condamnation sur les portes des pièces humides (W/C/SdE/SdB), serrure sans clef, butée de porte selon l'aménagement, huisseries métalliques ou bâts bois.
- Placards : façades coulissantes en panneaux de mélaminé blanc avec profil en acier laqué blanc (façade ouvrant à la française pour les petites largeurs).
- Aménagement des placards des chambres principales et de l'entrée : agencement intérieur en mélaminé blanc 50% penderie et 50% étagères suivant plans (penderie seule sous tablette chapelière pour les petites largeurs).

## 3 Logements (suite)

- Escalier d'accès à l'étage en bois du nord sans contremarches selon plans, finition lasurée.
- Plinthes de 70x10mm à bord arrondi ou droit, moulures, champlats, etc... en sapin à peindre.

### Plâtrerie, cloisons sèches et isolation

- Cloisons de doublage type doublissimo, collés sur murs, épaisseurs et localisations suivant prescription du BET Thermique et réglementation acoustique.
- Cloisons de distribution en plaques de plâtre alvéolaires épaisseur 50mm suivant plan architecte.
- Isolation phonique entre logements assurée par cloison type SAD 180 ou par murs en béton (banché ou type Stepoc) selon étude structure.

### Plomberie

- Appareils sanitaires blancs.
- W.C. 3/6L : mécanisme et robinet flotteur silencieux à économie d'eau, robinet d'arrêt chromé et abattant double blanc.
- Meuble vasque simple 2 portes sur pieds surmonté d'un miroir et d'un point lumineux.
- Douches des logements de type T2 : receveur en résine de synthèse ou céramique blanc, dimensions 90x90cm, compris bonde siphonique et pare-douche en verre sécurit (paroi fixe + ouvrant).
- Douches des logements de type T3/T4 : receveur en résine de synthèse ou céramique blanc, dimensions 90x120cm, compris bonde siphonique et pare-douche en verre sécurit (paroi fixe + ouvrant).
- Eviers inox 2 bacs + égouttoir sur meuble en mélaminé blanc 2 ou 3 portes dimensions 120x60cm.
- Robinetterie type mitigeur équipée d'accessoires hydro-économies : mitigeurs à cran, mousseurs, douchette éco.
- Robinet et siphon lave-linge dans tous les appartements.
- Robinet et siphon pour lave-vaisselle à partir des T3.
- Production eau chaude individuelle par chaudière murale gaz à condensation.
- Réseaux de distribution eau chaude/eau froide en tube de cuivre et/ou polyéthylène et/ou multicouche.
- Appareils électroménagers non compris : lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur, plaques électriques.

### Électricité

- Appareillages encastrés, coloris blanc. Mise en oeuvre conforme aux normes en vigueur.
- Nombre et implantation conformes au cahier des prescriptions de la Norme Française C15-100 dont 1 prise de courant en hauteur pour hotte (hotte non fournie).
- Réglette lumineuse au droit de l'évier avec commande sur interrupteur déporté.
- Fourniture et pose d'ampoules sur les douilles DCL de toutes les pièces.



## 3 Logements (suite)

### Revêtements de sols

- Toutes pièces : sol PVC U2SP3, affaiblissement acoustique selon réglementation.

### Revêtements muraux

#### Salle de bain

- Faïence de dimensions 20x25cm ou 20x30cm ou 20x40cm toutes hauteurs au droit des receveurs de douche.
- Peinture blanche en deux couches sur plafonds (aspect velours) et murs non carrelés (aspect velours).

#### Cuisine

- Faïence de dimension 20x25cm ou 20x30cm ou 20x40cm au-dessus de l'évier et de la zone cuisson, inclus retour dans le cas de pose en angle.
- Peinture blanche en deux couches sur plafond (finition velours) et sur murs non carrelés (finition velours).

#### Séjour / chambre(s) / cellier

- Peinture en deux couches sur menuiserie bois.
- Peinture blanche en deux couches sur plafonds (finition velours) et sur murs (finition velours).



## 4 Parties communes

### Sas d'entrée / circulations communes

- Hall d'entrée : sol carrelé U4P3, 45x45cm, 30x60cm ou 60x60cm avec plinthes coordonnées, tapis de sol encastré, peinture murale et/ou revêtement mural, faux plafond acoustique démontable en dalles 60x60cm sur ossature métallique blanche, plan de sécurité, miroir.
- Circulation du rez-de-chaussée : sol carrelé U4P3, 45x45cm, 30x60cm ou 60x60cm avec plinthes coordonnées, peinture murale et/ou revêtement mural, faux plafond acoustique démontable en dalles 60x60cm sur ossature métallique blanche, gaines techniques avec portes bois peintes et signalétiques.
- Escalier de secours : marches et contre-marche en béton revêtu d'une peinture de sol, peinture murale ou gouttelette, main courante métallique peinte, signalétique d'information de niveau, accès aux niveaux par portes bois à âmes pleines peintes avec bœufillage double sur plaques et ferme-porte à glissière.
- Circulation d'étages : sols PVC U3P3 avec plinthes bois peintes, peinture murale et/ou revêtement mural, gaines techniques avec portes bois peintes et signalétiques.
- Eclairages de type LED sur détecteur de présence.
- Prise de courant (1 prise par niveau) en gaine technique SG pour le service d'entretien.
- Porte d'entrée de l'immeuble en aluminium laqué, équipée d'une ventouse électromagnétique, pilotée par visiophone (coloris selon plans architecte).
- Porte du sas sur hall d'entrée en aluminium laqué avec ferme-porte et bœufillage ou poignée de tirage (pas de condamnation).
- Platine de rue équipée en visiophonie de type URMET ou COMELIT, situé à l'entrée du bâtiment, avec commande électromagnétique par badges de type VIGIK, commande depuis chaque appartement par interphone.
- Désenfumage de la cage d'escalier : localisation au dernier niveau suivant normes de sécurité en vigueur, avec commande de déclenchement depuis le rez-de-chaussée.

## 4 Parties communes (suite)



### Ascenseur

- Ascenseur électrique sans local machinerie.
- Charge 630 kg – 8 personnes.
- Dessert tous les niveaux.
- Téléphone type main libre relié à un service de veille 24h/24h (par GSM ou filaire)
- Porte palière finition inox au RdC et peinte aux autres niveaux.
- Parois de la cabine stratifiée ou inox avec miroir intégré.
- Eclairage intégré.
- Carrelage dito circulation du RdC.

### Boîtes aux lettres

- Boîtes aux lettres métalliques conformes aux normes PTT (localisation suivant plans architecte).

### Local ordures ménagères / encombrants

- Localisation suivant plan de l'architecte.
- Sol carrelé antidérapant compris remontée sur mur sur 1,50m de hauteur, forme de pente et siphon de sol. Reste des murs en finition brute ou peinture.
- Porte d'accès métallique avec bâquillage, serrure 1 point sur cylindre et ferme-porte, signalétique.
- Eclairage sur détecteur de présence.
- Ventilation naturelle du local (VB/VH).

### Local ménage

- Localisation suivant plan de l'architecte.
- Sol carrelé, carrelage dito hall d'entrée.
- Parois brutes, en béton banché ou maçonnerie de petits éléments.

## 5 Extérieurs

### Voirie - parking extérieur - cheminements

- Voirie avec revêtement en enrobé noir et bordures en béton gris.
- Cheminements piétons en béton désactivé ou béton balayé.

### Eclairage extérieur

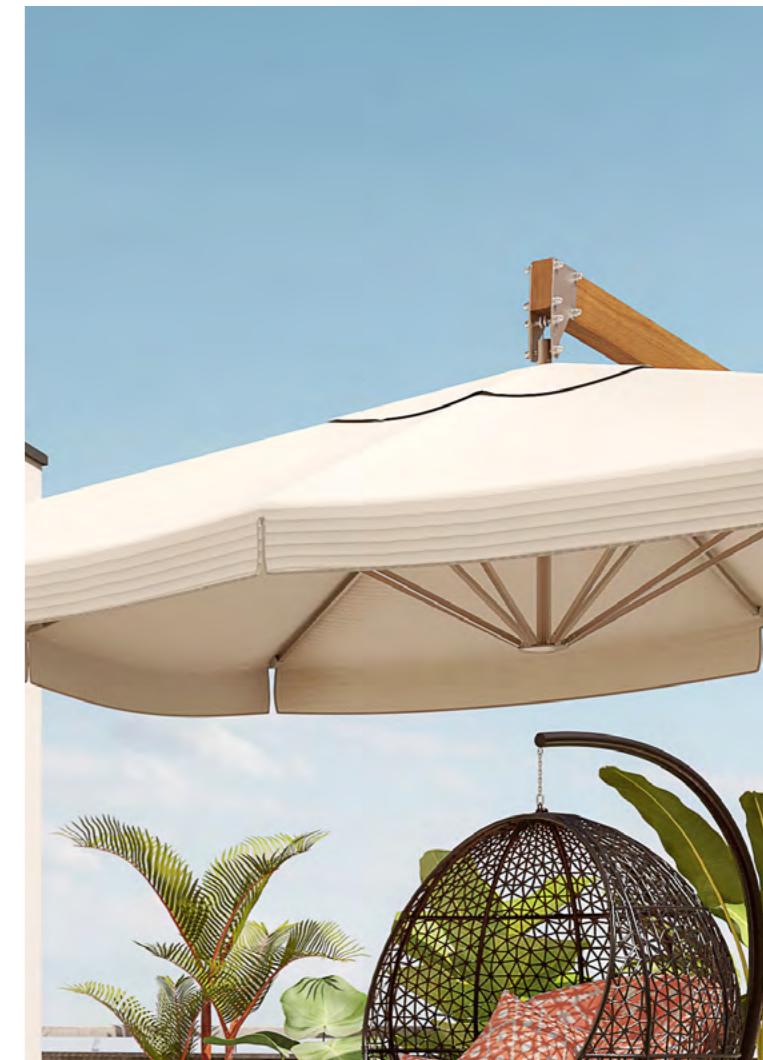
- Candélabres et/ou bornes sur horloge astronomique programmable. Hauteur, type, puissance, quantité et implantation selon prescription du permis et l'étude d'éclairage de l'installateur.
- Eclairage par hublots et/ou bornes et ou appliques à l'entrée du bâtiment. Type, puissance, quantité et implantation selon prescriptions du permis et étude d'éclairage du fournisseur.

### Espaces verts

- Plantation de haies, massifs et arbres suivant notice architecturale et paysagère du permis de construire.
- Semis de gazon, suivant volet paysager.
- Clôtures existantes en périphérie conservées en l'état et/ou nouvelles clôtures selon prescription du permis de construire.

### Terrasses et jardins à RDC

- Terrasse en dalle gravillonnées 40\*40 ou 50\*50 posées sur lit de sable (surfaces selon plans de l'architecte).



Ce présent « Descriptif Technique Sommaire » a été établi pour être annexé au contrat de réservation.

Pour satisfaire aux obligations du code de la construction et de l'habitation, notamment aux articles L.261.15 et R.261.25 et suivants, le descriptif des ouvrages sera repris de façon plus précise dans la « Notice Descriptive ».

Cette dernière sera déposée au rang des minutes du notaire. Ce document, qui pourra être consulté avant la signature notariée, aura alors, seul, valeur contractuelle pour la définition des prestations.

**Nota :** Pour des raisons d'ordre technique et de sécurité, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'apporter au présent descriptif les transformations mineures et toutes adaptations nécessaires à la réglementation en vigueur.





[www.pierrevall.com](http://www.pierrevall.com)

## Des constructions éco-responsables

Les bâtiments neufs doivent aujourd'hui répondre aux critères de la réglementation thermique RT 2012. Cette réglementation rend obligatoire un certain niveau de performance énergétique, avec pour objectif de faire diminuer les consommations d'énergie primaire et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

La RT 2012 s'inscrit dans le prolongement du label BBC RT 2005. Le bâtiment doit répondre à une consommation inférieure ou égale à 50 kwh par mètre carré et par an, une donnée toutefois variable en fonction de la zone climatique et de l'altitude du site.

### La mesure s'applique à 5 critères :

- chauffage
- rafraîchissement
- ventilation
- production d'eau chaude sanitaire
- auxiliaires de chauffage et d'éclairage.

Toute nouvelle construction doit être optimisée vis-à-vis des apports du soleil et de la lumière naturelle, pour assurer un bon confort d'été sans avoir besoin de recourir à la climatisation. La RT 2012 fait également la chasse aux ponts thermiques et à la bonne perméabilité à l'air du bâti.

La construction d'un bâtiment RT 2012 permet d'avoir l'assurance que la construction se fait dans une démarche de qualité qui a pour but de réaliser un bâtiment performant en matière d'énergie. Une construction RT 2012 possède également une valeur immobilière renforcée, à la revente comme à la location. Des constructions toujours plus performantes : RT 2012-10% et RT 2012-20% : La mention « - X % » indique que le programme immobilier vise une performance



énergétique supérieure à la RT 2012. La consommation conventionnelle en énergie primaire (Cep) maximale est ainsi inférieure de X % par rapport à la consommation acceptée par la RT 2012.

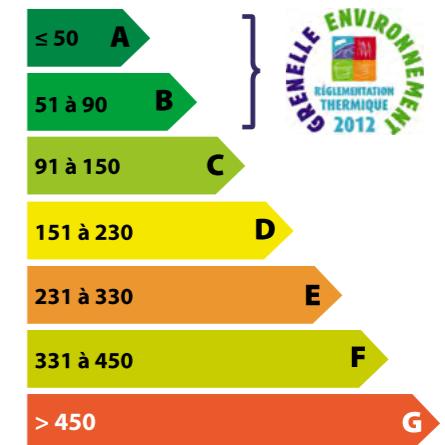
## Performance, confort & pérennité garants de qualité.

Pour répondre à vos exigences, nous mettons tout en œuvre pour que votre projet se réalise dans les meilleures conditions.

La sélection du site, l'esthétique architecturale du programme, la qualité de la conception intérieure et des prestations offertes, le savoir-faire des entreprises locales avec lesquelles nous travaillons, tout au long du projet, un soin scrupuleux est apporté à chaque détail garantissant ainsi la qualité de nos réalisations.

## Nos bâtiments sont classés A ou B

Consommation énergétique en kwhep/m<sup>2</sup>/an



Sur demande, nos constructions sont certifiées par un organisme certificateur indépendant (Cerqual, Prestaterre ou Promotec), repère de confiance et de qualité pour votre logement. Des niveaux de certifications permettent d'obtenir des bénéfices supplémentaires en termes de qualité de vie, de respect de l'environnement et de performances économiques.

# LA GESTION LOCATIVE



Location - Gestion - Syndic - Vente

Le Groupe Pierreval, c'est une équipe de professionnels spécialisés dans la location et la gestion de biens immobiliers qui mettent leur expertise au service des propriétaires-investisseurs et des locataires.

## Location

Nos équipes vous conseillent et mettent à profit leur expérience pour sécuriser votre projet.

- Choix du loyer adapté au marché locatif et aux attentes du propriétaire
- Étude de solvabilité du locataire
- Sélection, mise en place et accompagnement du locataire
- Rédaction du contrat de location en conformité avec le cadre légal et ses évolutions
- Etablissement et renouvellement des diagnostics immobiliers obligatoires
- Rédaction rigoureuse des états des lieux pour garantir votre investissement
- Respect des obligations locatives liées à la défiscalisation choisie

## Vente

Pierreval LGSV vous permet de bénéficier d'un accompagnement personnalisé tout au long du processus de vente ou d'achat, de la visite à la signature de l'acte authentique. Notre vision patrimoniale de l'immobilier aide à déterminer le meilleur investissement pour l'ensemble de nos clients. Nos agences de proximité nous permettent d'entretenir avec eux une relation privilégiée afin de leur proposer un véritable service sur mesure.

Nos collaborateurs sont à votre disposition tout au long de votre projet de neuf ou d'ancien (maison, appartement, terrain).



Le taux moyen de remplissage sur l'ensemble du parc géré s'élève à  
**98,3%**<sup>[1]</sup>

## Pierreval LGSV sécurise votre investissement et vous propose différents niveaux de protection<sup>[2]</sup>

- Garantie de loyers impayés
- Garantie vacance locative
- Détériorations immobilières
- Carence locative pour les logements neufs
- Protection juridique
- Propriétaire Non Occupant obligation Alur

## Une stratégie de communication

Pierreval LGSV utilise des moyens opérationnels efficaces, afin de vous garantir la location ou la vente de votre bien dans les meilleures conditions :

- Diffusion des offres sur les sites web N°1 de l'immobilier
- Réalisation de campagnes de mailing et d'affichage
- Opérations de fidélisation et de parrainage
- Aménagement d'appartements témoins
- Organisation de « Portes Ouvertes »

## Syndic

Nos agences vous offrent l'assurance d'un syndic de copropriété fiable et performant sur le territoire national.

Notre expérience et notre volonté d'établir une relation de confiance et de proximité avec nos copropriétaires nous amènent à suivre minutieusement nos copropriétés et à défendre les intérêts de nos clients pour valoriser leur patrimoine.

Nos services vous offrent la performance, la transparence et le suivi d'un professionnel engagé et réactif.

- Plus de 20 ans d'expérience en résidentiel, résidences gérées, immeubles de bureaux, etc.
- Une équipe formée et expérimentée
- Une gestion optimisée et suivie
- Un contrat de syndic clair et précis
- Une mise en concurrence régulière des prestataires intervenant sur la copropriété

## Gestion

- Suivi des baux et des locataires
- Virement mensuel du loyer
- Compte-rendu mensuel de gestion et accès gratuit à votre espace client
- Régularisation des charges locatives
- Revalorisation des loyers : offre adaptée au marché
- Gestion et suivi des travaux
- Gestion des sinistres
- Recouvrement, gestion des litiges, etc.

Pierreval LGSV fournit **gratuitement** les documents pour la déclaration de vos revenus fonciers.

Nos agences gèrent, à ce jour :

**8797 lots**  
chiffres 2020

[1] Taux moyen de l'année 2020 - [2] Voir conditions en agence.

QUALITÉ | ACCOMPAGNEMENT | PROFESSIONALISME | CONFIANCE

Honoraires  
location & gestion

**100%**  
déductibles  
des revenus  
fonciers



# NOTRE OFFRE COMMERCIALE

 Tous nos logements disposent d'un parking.

LOT				SURFACES en m <sup>2</sup>		
Lot	Type	Niveau	Orientation	Habitable	Balcon	Terrasse
<b>BATIMENT A</b>						
1	T3	RDC	Nord-Ouest	60,20	-	6,30
2	T3g PLS	RDC	Sud-Est	65,32	-	5,62
3	T2 PLS	RDC	Sud-Est	41,07	-	4,70
4	T3g	RDC	Sud-Est	64,46	-	4,70
101	T2g	1 <sup>er</sup>	Nord-Ouest	45,13	6,08	-
102	T3g	1 <sup>er</sup>	Sud-Est	63,59	6,73	-
103	T3g	1 <sup>er</sup>	Sud-Est	62,92	6,05	-
104	T3	1 <sup>er</sup>	Sud-Ouest	58,23	8,68	-
105	T2	1 <sup>er</sup>	Sud-Ouest	37,39	10,80	-
106	T3g	1 <sup>er</sup>	Sud-Ouest	64,00	19,80	-
201	T2g	2 <sup>e</sup>	Nord-Ouest	45,13	6,08	-
202	T3g	2 <sup>e</sup>	Sud-Est	63,59	6,73	-
203	T2	2 <sup>e</sup>	Sud-Est	41,31	6,05	-
204	T2	2 <sup>e</sup>	Sud-Est	39,08	-	4,98
205	T3	2 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	57,90	8,68	-
206	T2	2 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	37,39	10,80	-
207	T3g	2 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	64,00	19,80	-
301	T2	3 <sup>e</sup>	Nord-Ouest	39,18	-	7,29
302	T3g	3 <sup>e</sup>	Sud-Est	63,59	6,73	-
303	T2	3 <sup>e</sup>	Sud-Est	41,31	6,05	-
304	T2	3 <sup>e</sup>	Sud-Est	39,08	5,67	-
305	T3	3 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	57,90	10,21	-
306	T4	3 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	76,70	16,57	7,64
401	T3	4 <sup>e</sup>	Nord-Ouest	59,58	13,46	11,39
402	T3	4 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	62,00	12,78	11,40
403	T3	4 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	63,65	-	12,95
404	T4	4 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	72,75	15,04	-
501	T3g	5 <sup>e</sup>	Sud-Est	65,95	18,88	-
502	T2g	5 <sup>e</sup>	Sud-Est	45,68	-	4,72
503	T4	5 <sup>e</sup>	Sud-Ouest	82,04	-	36,79

## Infos

### Acte authentique

Acte passé devant un officier ministériel (notaire, huissier de justice) définissant les droits et les obligations des parties contractantes.

### Assurances construction

Contrat obligatoire souscrit par le constructeur couvrant les risques liés à la construction comprenant l'assurance «dommages ouvrages» et l'assurance de «responsabilité civile professionnelle».

### Charges de copropriété

Ensemble des dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété.

### Contrat de réservation

Ce contrat intervient lors de l'achat d'un bien immobilier sur plans. Le vendeur réserve à l'acquéreur un logement moyennant le versement d'un dépôt de garantie.

### Garantie biennale

Cette garantie couvre les éléments d'équipement

### Garantie de parfait achèvement

Cette garantie couvre les vices apparents pendant un an à compter de la réception des travaux.

### Garantie décennale

Cette garantie couvre les vices de construction pendant 10 ans à compter de la date de réception du bâtiment.

### Syndic immobilier

Désigné par l'assemblée des copropriétaires, il agit pour leur compte et a notamment pour mission de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété.

### V.E.F.A.

Vente en état futur d'achèvement

## De la réservation à la livraison ...

Le Groupe Pierreval vous accompagne, étape par étape, jusqu'à la livraison de votre logement :

- Préparation de la signature de votre acquisition et suivi de votre dossier de financement
- Signature de l'acte de vente chez le notaire
- Information permanente de l'avancement du chantier
- Dossier complet à la livraison vous informant du rôle du syndic de copropriété, des droits du propriétaire et du locataire

... vous n'êtes jamais seul !



Le Groupe Pierreval se réserve le droit de modifier sans préavis la présente plaquette commerciale. textes, visuels, photos et plans non contractuels.

#### PIERREVAL INGENIERIE

Siège : 1 rue Pierre et Marie Curie

22190 PLERIN

SARL au capital de 2000 €

RCS Saint-Brieuc 444 180 434

SIRET : 444 180 434 00011

APE : 4110 C

#### Photos

©Ville de Saint-Herblain

©Ville de Nantes

© Groupe Pierreval

© Adobe Stock

#### Visuels 3D et plans non contractuels :

©5Zerrac

#### Réalisation & impression

Imprimé en juillet 2021

Studio Edipole



Papier écologique, blanchi sans chlore.  
Imprimeur labellisé Imprim'vert.

# 'Oxyg'N,'

Groupe Pierreval  
6 avenue M. Berthelot  
44800 SAINT-MERBLAIN

02 51 89 28 00

**PIERREVAL**  
GROUPE  
PROMOTEUR AMÉNAGEUR

[www.pierreval.com](http://www.pierreval.com)