

# LES CERISIERS *de Jules*

FLEURY-LES-AUBRAIS







## Fleury-les-Aubrais

Une ville riche en équipements culturels et sportifs pour toute la famille.

- ◀ Centre culturel de la Passerelle
- ◀ Conservatoire de Musique et de Danse
- ◀ Complexe Sportif Cercle Jules Ferry



## LE QUARTIER

Au cœur du quartier pavillonnaire de la barrière Saint Marc, à l'est de Fleury Les Aubrais, **Les Cerisiers de Jules** bénéficient d'un environnement alliant commodités et confort de vie.

À 5 mins à pied, vous pourrez rejoindre les nombreux commerces du centre de Fleury les Aubrais ou la station de tramway Jules Verne. De cette station, le tramway vous mènera à la gare des Aubrais en 3 arrêts de Tramway ou au centre-ville d'Orléans en 20 mins.

Quant à vos enfants, ils rejoindront rapidement les établissements scolaires (collège, lycée) ainsi que la large gamme d'activités extrascolaires proposées à proximité (CJF Football, rugby, athlétisme, salle omnisports...).

Le Parc de l'Hermitage, à quelques encablures à pied, sera l'occasion d'une balade en famille ou avec vos animaux de compagnie.

### À PIED

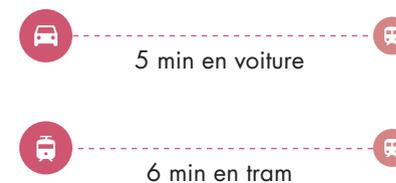
< 10 min

- 🎓 École, collège et lycée
- 🛒 Supermarché
- 🍴 Restaurant
- 🏠 Pharmacie
- 🌸 Fleuriste
- 📧 La Poste
- 🌳 Parc

### ACCÈS AUX TRANSPORTS EN COMMUN À PIED

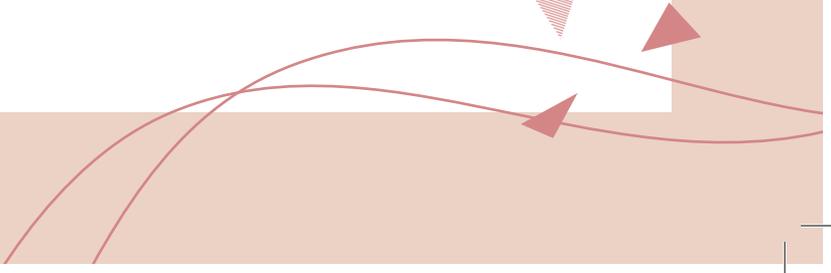


### ACCÈS À LA GARE SNCF





LES CERISIERS  
*de Jules*





## LES CERISIERS DE JULES

**Les Cerisiers de Jules**, résidence de 23 maisons au sein du quartier de la barrière Saint Marc, vous charmera tout d'abord par son architecture élégante et chaleureuse alliant subtilement brique, enduit et bois grisé au milieu des cerisiers et d'un square le long du chemin du Perron.

Les maisons offrent une réelle résilience environnementale permettant de **véritables économies d'énergie**, une consommation d'énergie décarbonée ainsi que la création d'énergie renouvelable en toiture. Les maisons auront une consommation énergétique estimée à 63 kWhep/m<sup>2</sup>/an, respectant la toute nouvelle norme RE2020.

L'architecte a conçu avec le plus grand soin chaque maison qu'il a souhaité confortable, pérenne, lumineuse et fonctionnelle en réalisant à l'intérieur comme à l'extérieur des espaces de rangements nécessaires à votre confort au quotidien, en utilisant des matériaux résistants et de qualité

ainsi qu'en privilégiant des expositions favorables pour le séjour, toujours doublé d'une agréable terrasse donnant sur le jardin.

**Les Cerisiers de Jules**, 23 maisons chaleureuses, élégantes, confortables et économes en énergie sont donc l'achat idéal pour votre vie de famille.





# LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE MAISONS

14 MAISONS T4 AVEC GARAGE OU CARPORT



Exemple de maison T4 avec garage :

N°01 - surface habitable : 84.59m<sup>2</sup>

Surface extérieure : 244.87m<sup>2</sup>

9 MAISONS T5 AVEC CARPORT



Exemple de maison T5 avec carport :

N°20 - surface habitable : 94.81m<sup>2</sup>

Surface extérieure : 111.66m<sup>2</sup>









# LES PRESTATIONS

## LES LOGEMENTS



### Équipements/rangements

- Placards aménagés
- Volets roulants électriques au RDC et coulissants à l'étage
- Salle de bain et salle d'eau complètement équipée
- Cuisine aménagée, équipée (en option)
- Câblage par fibre optique



### Isolation et chauffage

- Chauffage par panneaux rayonnants électriques et thermostat d'ambiance
- Production d'eau chaude par ballon thermodynamique de 250 L
- Panneaux photovoltaïques en toiture
- Consommation d'énergie Primaire (CEP) **conforme à la norme RE2020**



### Revêtements

- Carrelage grès cérame au rez-de-chaussée et pièces d'eau<sup>(1)</sup>
- Parquet stratifié dans les chambres<sup>(1)</sup>
- En extérieur : enduit monocouche finition grattée, parement brique et bardage bois prégrisé

<sup>(1)</sup>Modifiables sur demande



### Sécurité

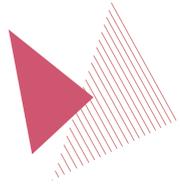
- Porte palière en métal, serrure 3 points A2P
- Porte de service en métal, serrure 3 points\*

## LES EXTÉRIEURS

- 2 places de parking, dont une place couverte et une place du midi. Garage (T4B) ou carport (T4A et T5)
- Terrasse, abris de jardin et abris vélo
- Jardin privé, arboré, engazonné et clôturé

## LA RÉSIDENCE

- Voirie sens unique avec 8 places de parking visiteurs et trottoir
- Square aménagé par la ville le long du chemin du Perron

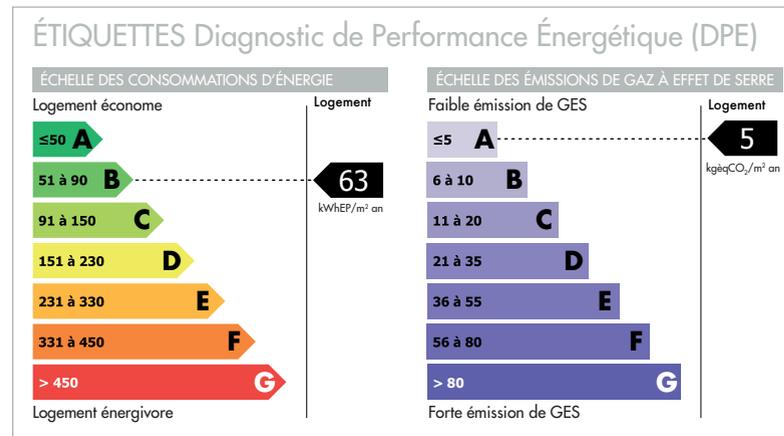


# LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES MAISONS

⚡ COÛT ÉLECTRIQUE

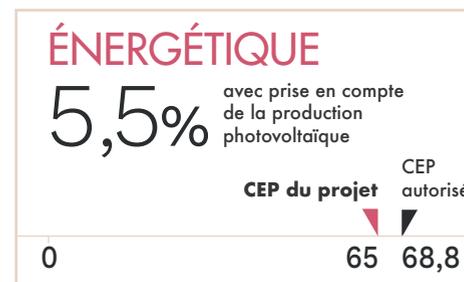
508 € TTC/AN

Pour le chauffage, l'eau chaude et l'éclairage.



Estimation donnée à titre purement indicatif selon étude thermique et au Tarif Bleu, option base, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour un T4 de 85m<sup>2</sup>, hors abonnement.

GAINS



**Chauffage**

Panneaux rayonnants électriques Thermor + sèche-serviettes électrique Thermor

**ECS**

Chauffe-eau thermodynamique individuel Thermor



### Production d'électricité

10 capteurs photovoltaïques

### Toiture

Dalle isolante 12 cm ( $R=5.45$ )  
+ dalle de compression 5 cm  
+ laine de verre 10 cm

### Ventilation

VMC simple flux hygro B  
Unelvent

### Sol

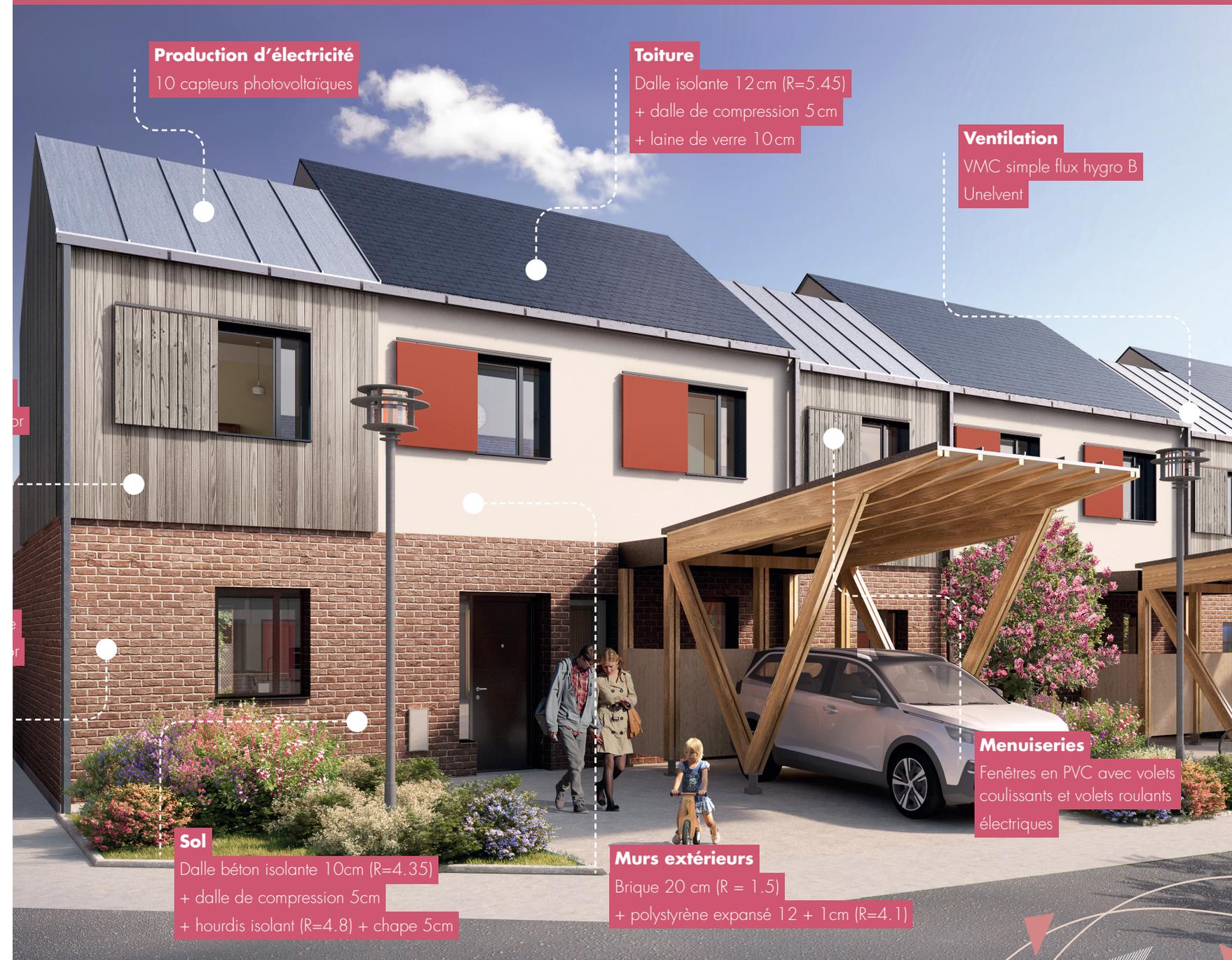
Dalle béton isolante 10cm ( $R=4.35$ )  
+ dalle de compression 5cm  
+ hourdis isolant ( $R=4.8$ ) + chape 5cm

### Murs extérieurs

Brique 20 cm ( $R = 1.5$ )  
+ polystyrène expansé 12 + 1 cm ( $R=4.1$ )

### Menuiseries

Fenêtres en PVC avec volets coulissants et volets roulants électriques





# VOTRE PARCOURS CLIENT EN 7 ÉTAPES

## Étape 1

### Signature du contrat de réservation

Votre projet immobilier est lancé !  
Nous vous souhaitons la bienvenue  
chez Clares Immobilier.  
À la suite de la réservation, vous  
devez entreprendre la recherche  
de votre prêt immobilier.



Démarrage du  
chantier

## Étape 2

### Rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte authentique

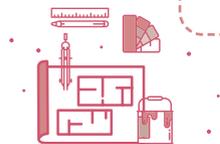
Une fois votre offre de prêt validée,  
elle devra être transmise au notaire  
pour ensuite fixer la date du  
rendez-vous de signature de l'acte  
authentique. Un premier appel de  
fonds sera à régler lors de cette  
étape et les suivants en fonction  
de l'avancement du chantier.



## Étape 3

### Personnalisation de votre logement

Votre Responsable Relation  
Client vous accompagne pour  
personnaliser le logement à votre  
goût (choix carrelage, faïence,  
parquet, vinyle...), et l'adapter  
à votre mode de vie (cloisons,  
électricité, plomberie...).



Un interlocuteur  
privilegié

## Étape 4

### Visite de fin de cloisonnement et du témoin décoré

Elle vous permettra de découvrir les  
volumes de votre logement, prendre  
des cotes et contrôler vos demandes  
de modifications de plan. Vous  
aurez la possibilité également  
de visiter l'appartement témoin  
décoré pour découvrir la qualité  
des prestations.



Travaux  
en cours

## Étape 5

**Assemblée générale, vote du budget, élection du syndic et conseil syndical**

Clares Immobilier, syndic provisoire de l'opération, se fera assister d'un syndic professionnel pour organiser la 1<sup>ère</sup> AG de votre copropriété. Cette assemblée générale interviendra quelques mois avant la livraison afin de constituer le conseil syndical de votre copropriété.

  
**Infos**  
administratives

  
Invitation à  
la livraison

## Étape 6

**Livraison**  
de votre logement

Vous réaliserez une visite d'état des lieux complet de votre logement. À l'issue de la visite, nous vous remettons l'ensemble des moyens d'accès et documents relatifs à votre logement.

  
C'est l'heure de  
l'emménagement

## Étape 7

**Accompagnement**  
après la livraison

Clares Immobilier assurera le suivi SAV de votre logement pendant 1 an. Vous bénéficierez ensuite des garanties légales : la garantie biennale et la garantie décennale.

  
**Votre satisfaction**  
au coeur de notre  
priorité



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

**08 05 69 02 82**

(Appel local et gratuit)

**lescerisiersdejules.clares**

(1) Prêt à taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction en résidence principale d'un logement neuf dans une résidence aux normes thermiques en vigueur ou ancien avec travaux sous conditions. Le prêt à taux 0% est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite d'un plafond de ressources. Le montant et la durée du prêt à taux 0% varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement.

(2) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.