



*Chartres*  
**SÉRÉNIE**

Une adresse entre nature  
et bords de l'Eure



## CHARTRES, COMMUNE AUTHENTIQUE AUX GRANDES AMBITIONS

À l'orée de la région Centre-Val de Loire, Chartres offre un cadre de vie prisé à seulement 1 heure\* de Paris en TGV.

Son attractivité lui vient de cette proximité avantageuse mais également des 400 entreprises de l'industrie pharmaceutique qui y sont installées et font de Chartres le cœur névralgique de la « Cosmetic Valley ». Cette renommée lui confère le surnom de Capitale de la lumière et du parfum.

La commune séduit par la richesse de son incroyable patrimoine. L'Histoire se lit à travers les ruelles pavées du centre-ville, sur les murs des maisons médiévales ou au pied de la célèbre cathédrale Notre-Dame et des nombreux monuments inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les nombreux pôles de loisirs et de sports ravissent les aventuriers, là où les férus de culture se plaisent à profiter du parc des expositions, de la médiathèque, du complexe culturel ou du cinéma. Les bords de l'Eure demeurent quant à eux un lieu idyllique pour les balades en nature.

Membre de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole, la ville s'investit dans le Plan Vert, valorisant son patrimoine naturel et ses près de 120 hectares d'espaces verts.



# NATURE ET SIMPLICITÉ DANS UN DÉCOR CHAMPÊTRE

Autrefois connu comme une terre de vigneron, le quartier Rechèvres-Bourgneuf est désormais un havre de paix pour qui souhaite découvrir la douceur de vivre chartreuse.

Nichée entre les bords de l'Eure et les espaces verts, la résidence profite d'une proximité immédiate avec le Jardin d'Horticulture, le Parc des Bords de l'Eure ou le Parc André Gagnon. De nombreux lieux culturels sont accessibles aisément à pied ou à vélo, à l'image du musée de l'École de Chartres ou celui des Beaux-Arts. Les plus athlétiques apprécient la présence du gymnase Fernand Aubry, du Stade Jacques-Couvret et du terrain C'Chartres Tennis. Les familles profitent des écoles toutes proches et des nombreux restaurants pour des moments conviviaux.

## Une adresse idéale, proche de tout



Supermarché  
à 4 min\* à pied



Jardin d'Horticulture  
à 5 min\* à pied



Bords de l'Eure  
à 7 min\* à pied



Écoles maternelle  
et élémentaire  
à 10 min\* à pied



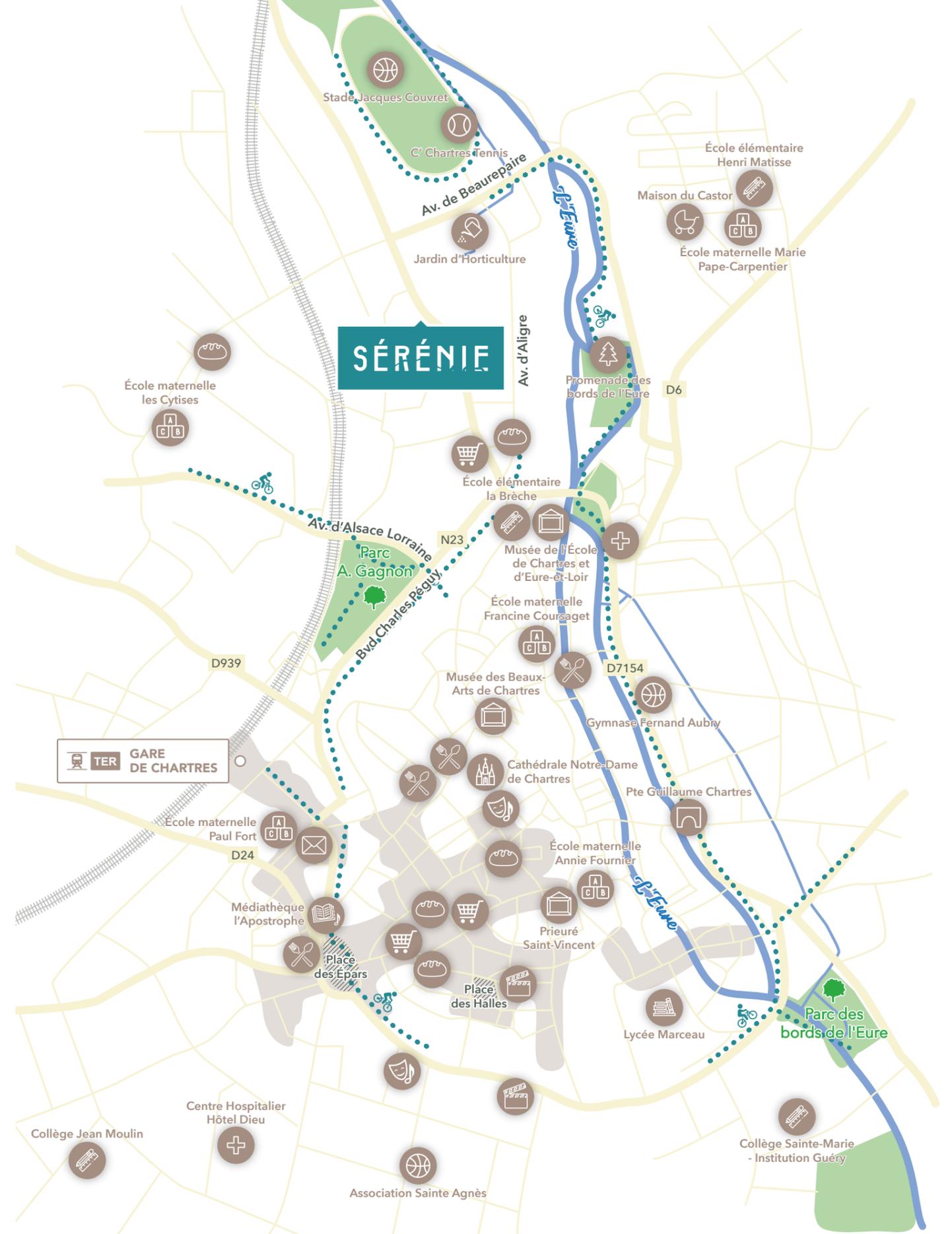
L'Odyssee  
de Chartres  
à 13 min\* à vélo



Centre-ville historique  
de Chartres à 14 min\* à pied



Gare de Chartres  
à 15 min\* à pied  
(vers Paris Montparnasse en 1H\*)





## FUSION D'ÉLÉGANCE ET DE MODERNITÉ

À l'abri des regards, **SÉRÉNIE** se dresse en toute discrétion aux abords de la rue du Bourgneuf.

Les teintes claires des façades traitées en enduit gratté fin s'accompagnent de bardages en bois et de pierres claires joliment disposées. Les menuiseries extérieures en PVC blanc cassé sont gages d'une sobriété empreinte de fraîcheur. Par-delà les espaces végétalisés qui entourent la résidence, une clôture surmontée de chaperons en béton blanc longe la sente piétonne Jumelin. La résidence est

bordée par un écran végétal constitué d'arbres endémiques de la région et les appartements sont accessibles depuis un hall d'entrée spacieux, lumineux et sécurisé. Des places de parkings et des locaux à vélos facilitent le quotidien des résidents.

Avec son style contemporain et ses couleurs éclaircies, **SÉRÉNIE** s'implante parfaitement au cocon naturel qui l'abrite.

# LUMINOSITÉ MAXIMISÉE, BIEN-ÊTRE DÉCOUPLÉ



Déclinés du studio au 4 pièces, les appartements ont été pensés pour offrir une expérience de vie unique.

Faciles à aménager, les intérieurs profitent d'une cuisine ouverte sur le séjour pour accorder davantage de convivialité à la pièce principale. Une délimitation minutieuse des espaces jour et nuit respecte l'intimité de chacun. Les plus grands appartements profitent d'une suite parentale pour plus de calme et de discrétion.

Au rez-de-chaussée, les jardins privés sont délimités par des haies de Charmille et un petit portillon. En étage, terrasses et balcons optimisent l'entrée de la lumière naturelle permettant aux appartements tournés vers l'Est de bénéficier du lever du soleil, là où ceux orientés Ouest peuvent profiter de la douceur du crépuscule. Les biens en attique disposent d'une terrasse en roof top pour dévoiler une percée visuelle sur les 1900 m<sup>2</sup> d'espaces verts collectifs qui font la richesse naturelle des lieux.

## LES PRESTATIONS

### Confort :

- Parquet stratifié
- Carrelage 45x45
- Faïence 25x50
- Fenêtres PVC
- Volets roulants électriques
- Portes palières 3 points
- Placards
- Fenêtres oscillo-battantes au rez-de-chaussée
- Chaudières individuelles gaz

### Sécurité :

- Contrôle d'accès par digicodes et vidéophones
- Lecteur VIGIK® sur les portes du hall
- Vitrages anti-effraction au rez-de-chaussée
- Porte de parking télécommandée

## RÉALISER UN ACHAT DANS L'IMMOBILIER NEUF PRÉSENTE DE NOMBREUX AVANTAGES,

qu'il s'agisse d'une **résidence principale** ou d'un **investissement locatif**.

### DES GARANTIES POUR UN ACHAT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

RT  
2012  
(1)

#### Un habitat performant

Une construction neuve, c'est la garantie des dernières normes en vigueur, pour un confort décuplé. Le projet **SÉRÉNIE** s'inscrit dans la réglementation environnementale RT 2012 qui vise à proposer des biens peu énergivores, orientés vers la neutralité carbone, la récupération des énergies, la mutualisation des usages, la santé environnementale et le confort de vie alliant isolation thermique et phonique aux dernières normes.

#### Les garanties constructeurs

Opter pour un logement neuf, c'est s'assurer une installation sans travaux et un arsenal de garanties :

• La garantie de parfait achèvement couvre sur une durée d'un an les désordres autres que ceux liés à l'usure du temps ou au mauvais entretien.

• La garantie biennale ou de bon fonctionnement couvre sur une durée de 2 ans les équipements démontables et dissociables qui présenteraient des défauts.

• La garantie décennale concerne les vices ou dommages de construction liés à la solidité du bâti et de ses équipements indissociables ou qui rendent le bien inhabitable ou impropre à sa destination.

## PROFITEZ D'AVANTAGES UNIQUES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE VOTRE APPARTEMENT NEUF

FRAIS  
DE NOTAIRE  
RÉDUITS  
(2)

Que ce soit pour votre résidence principale ou un investissement locatif, les frais de notaire<sup>(2)</sup> sont réduits et s'élèvent à environ 2,5% du prix de vente, alors qu'ils représentent 7 à 8% pour un achat dans l'ancien.

TAXE  
FONCIÈRE  
(3)

Exonération totale ou partielle de la taxe foncière pendant les deux premières années (sous conditions).



#### Pour habiter

PRÊT  
À TAUX  
0%  
(4)

Il est possible de bénéficier du Prêt à Taux Zéro<sup>(4)</sup> pour l'achat de votre résidence principale, sous conditions de ressources. Le PTZ est un prêt qui finance jusqu'à 40% du logement sans payer d'intérêts et qui complète un prêt principal.

#### Pour investir

LOI  
PINEL  
(5)

Le dispositif Pinel<sup>(5)</sup>, dans le cadre d'un investissement locatif, vous offre une réduction d'impôts allant jusqu'à 52 500€.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Une réalisation :

**PIERRE**  
PROMOTION

SERENIE-CHARTRES.FR

02 37 27 10 10

\* Sources : Google Maps / SNCF. (1) La résidence sera conforme à la réglementation thermique RT 2012. (2) Lors de l'acquisition d'un bien neuf, les frais de notaires représentent 2 à 3 % du prix d'acquisition alors qu'ils représentent 7 à 8 % du prix d'acquisition dans l'ancien. (3) Selon les communes, les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont exonérées de taxe foncière durant les deux années qui suivent leur achèvement. L'exonération s'applique à compter du 1er janvier qui suit l'achèvement de la construction. L'exonération est totale si votre immeuble est affecté à l'habitation, que ce soit une résidence principale ou une résidence secondaire. Elle sera partielle (part départementale) si votre immeuble est affecté à un autre usage que l'habitation (industriel, commercial...), les parts communale et intercommunale restant dues. (4) Sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 83 de la loi finance pour 2018. Le PTZ est un prêt sans intérêt pour compléter un prêt principal. Il est octroyé, sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire, aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve. Le montant de l'emprunt et sa durée sont applicables sur un plafond maximum revu annuellement qui est établi en fonction de la localisation du bien acheté, de la composition du foyer et des ressources des acquéreurs. Le logement neuf doit respecter un certain niveau de performance énergétique. (5) Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, et jusqu'au 31 décembre 2024, le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel » accompagne les investisseurs privés dans la constitution de leur patrimoine immobilier tout en permettant une réduction d'impôt. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les logements acquis ou construits doivent être situés dans les zones les plus tendues (A, Abis et B1). Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf sous conditions de s'engager à louer le bien non meublé en tant que résidence principale de l'occupant pendant 6, 9 ou 12 ans en respectant des plafonds de ressources pour le locataire et un prix de loyer au mètre carré plafonné. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements par an, retenu dans la limite d'un plafond à ce jour fixé à 5500 €/m<sup>2</sup> de surface utile et sans pouvoir dépasser 300 000 € pour une même année d'imposition. L'achèvement doit intervenir dans les 30 mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition dans le cas d'un logement acquis en état futur d'achèvement. La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal. La réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer, et ne peut être reportée d'une année à l'autre. Le logement neuf doit satisfaire aux normes BBC 2005, RT 2012 ou RE2020. Plus d'informations auprès d'un conseiller commercial. SCCV Bourgneuf - RCS Nanterre D 890 702 962 - Crédit photo : Adobe Stock. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Les appartements sont vendus et livrés non meublés, non aménagés. Perspectives, rédaction et conception : ■ illusio.fr - 06/2023