



**YOU GREEN II**

1197 Route Nationale 20  
45770 SARAN



UN ESPRIT  
« VILLAGE »  
ENTRE  
VIE CITADINE  
ET PAYSAGES  
BOISÉS

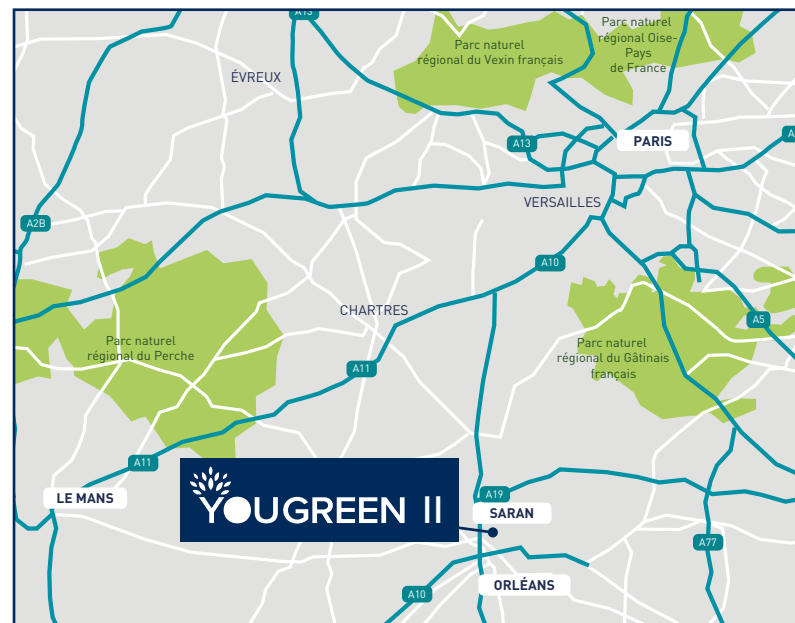


## SARAN, La ville à la campagne, à 10 min\* d'Orléans

À seulement 5 km de l'effervescente métropole orléanaise, Saran est la ville des amoureux de « sports loisirs nature » par excellence. Pêche, centre équestre, chemins de randonnée, parc de loisirs... Ses jardins et le vaste royaume verdoyant de la forêt d'Orléans, qui borde la commune, offrent une multitude d'activités sportives et de nombreux lieux de détente pour se ressourcer.

Commune à la forte attractivité, la ville rayonne par sa situation géographique favorable sur l'axe Paris – Orléans, et présente une diversité économique plurisectorielle de plus de 1 700 entreprises ! Preuve de ce dynamisme, Saran a su conquérir des entreprises de renom comme Amazon, Séphora ou France Boisson. Un bassin d'emploi tourné vers l'avenir, avec l'aménagement du centre-bourg, de l'ancien aérodrome et l'agrandissement de ses zones d'activités.

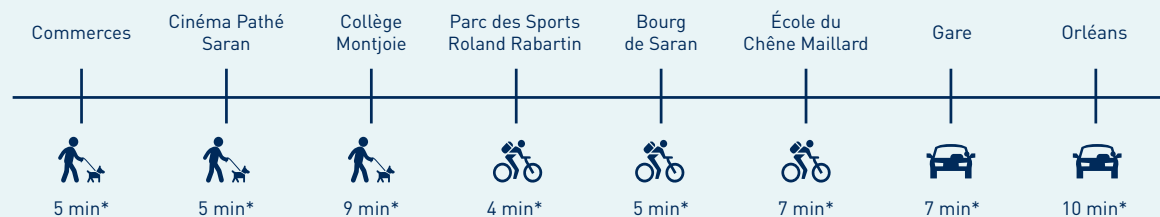
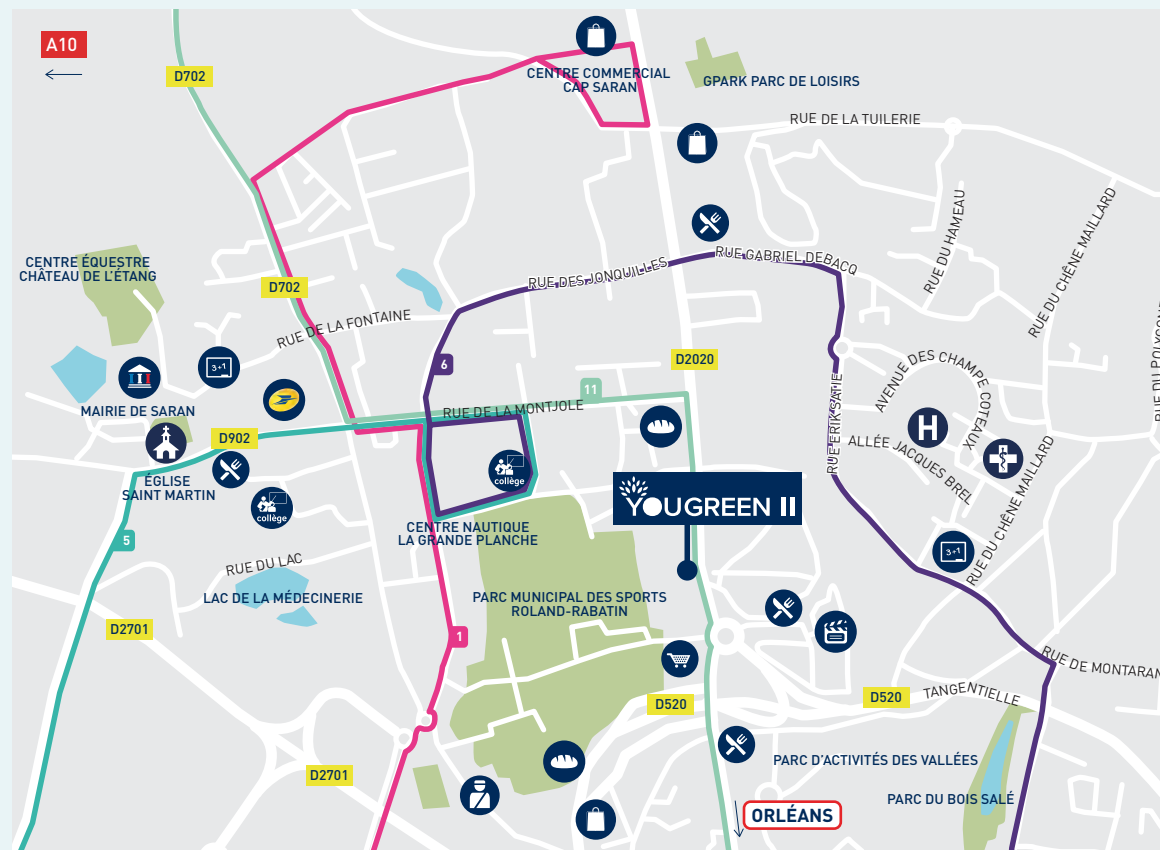
Collège, médiathèque, mall... toutes les grandes infrastructures indispensables aux besoins des familles sont présentes à Saran. Ce territoire qui ne cesse de se moderniser pour le bien-être de ses habitants, est également une ville animée et conviviale à la programmation culturelle riche et variée.



## Au calme de la plaine sportive Roland-Rabartin

YOUGREEN II déploie ses charmes face au parc Roland-Rabartin. Gymnase, stade, centre nautique et cours de tennis vous accueillent à deux pas, idéal pour pratiquer à loisir vos activités sportives. Pratique au quotidien, les écoles, commerces et services du centre-bourg de Saran sont à 6 min\* à vélo de la résidence. Pour une sortie shopping, vous rejoignez le pôle commercial CAP SARAN et ses 85 boutiques en 5 min\* en voiture.

YOUGREEN II promet une vie sereine et facile, à la confluence de tous les atouts.



## UNE ARCHITECTURE Tournée vers la lumière

Grâce aux belles expositions est et ouest, chaque logement jouit d'un ensoleillement optimal. Les nombreuses ouvertures maximisent cette luminosité et accentuent ce sentiment de bien-être. Pour vivre dedans-dehors les séjours se prolongent tous d'un espace de vie extérieur jusqu'à 13 m<sup>2</sup>.

Les surfaces sont généreuses et fonctionnelles. Certains appartements bénéficient d'un cellier, pour libérer de la surface et offrir de précieux rangements supplémentaires. La qualité des prestations et des matériaux garantit un investissement pérenne.



YOUGREEN II

## UNE RÉSIDENCE CHALEUREUSE

### Ouverte sur la nature

En retrait de la voie, cette résidence du studio au 4 pièces s'ouvre sur un cœur d'îlot paysager à l'esprit zen. De faible hauteur, l'architecture contemporaine et élégante se marie harmonieusement à l'atmosphère végétale et boisée environnante. Une subtile alternance d'enduits blanc pur apaisant et boisé, associés aux teintes orangée et jaune solaire, confèrent à YOUNGREEN II un caractère chaleureux et renforce la sérénité des lieux.



## MOT DE L'ARCHITECTE

« En connexion directe avec la plaine sportive de Saran, le parti architectural s'inscrit dans le respect de la composition urbaine et un traitement sobre.

Avec ces volumes monolithiques dessinés par des jeux de toiture terrasse et de monopente aux orientations variées, le bâtiment offre des façades dynamiques et rythmées. Les creux traités en couleur permettent de souligner l'enveloppe des volumes monopente et de les égayer. L'enduit effet bois rappelle le cadre verdoyant.

Cet ensemble repose sur un socle ouvert et largement végétalisé pour apporter de la légèreté à la volumétrie globale. Une attention particulière est apportée au traitement paysager afin de conserver une continuité végétale avec le tissu existant. »

L'ATELIER D'ARCHITECTURE

# DES PRESTATIONS SOIGNÉES

Pour un confort de vie optimal



• Menuiseries extérieures en PVC



• Chaudière gaz individuelle



• Volets roulants dans toutes les pièces



• Salle de bains et salle d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir, d'une applique lumineuse et d'un radiateur sèche-serviettes



• Double ou triple exposition pour certains 3 et 4 pièces



• Placards et espaces de rangements



• Cellier pour certains logements



• Étages desservis par ascenseurs



• Hall d'entrée sécurisé, badge VIGIK



• 2 locaux à vélos et poussettes

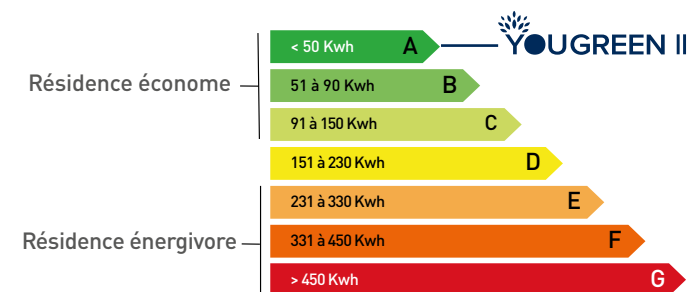
## Exemple d'un appartement 2 pièces de 38 m<sup>2</sup>



RT  
2012

### La Réglementation Thermique 2012<sup>(1)</sup> pour un meilleur confort

La résidence YouGreen II est conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) assurant un niveau global et optimisé d'isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



0%  
PTZ

### Profitez du PTZ 0%<sup>(2)</sup> pour financer votre bien

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

PINEL  
TRANSFORMÉ

### Loi Pinel<sup>(3)</sup>, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000 € / an. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.





1197 Route Nationale 20  
45770 SARAN

À 10 min\* du cœur de l'agglomération  
orléanaise, Yougreen II s'ouvre face  
à la plaine sportive Roland-Rabartin  
de Saran. Du studio au 4 pièces  
chaque appartement se prolonge  
d'un espace extérieur pour profiter de  
l'environnement paysager voisin.

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs  
connaissances de la promotion et de la construction  
à votre service pour votre investissement.  
Notre credo : la qualité.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations  
sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750\*\*

\*\*Numéro vert, appels gratuits

GROUPE  
**ED** Edouard  
Denis

\*Source : Google Maps. (1) La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 3/08/09 relative à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (m<sup>2</sup> an) en moyenne. La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. (2) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12 % pour 6 ans de location ou 18 % pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000€. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. (3) PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). 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. Voir conditions complètes sur : [www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales](http://www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales) ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. Perspectiviste : Infobat. Crédit photo : X. Architecte : X. Création : CQFD Communication - Groupe Vertical. Avril 2022.