

REFLETS D'Ô
Saint-Amand-les-Eaux



TVA
5,5%
au lieu de
20%

Un lieu de vie unique,
entre confort et sérénité

Saint-Amand-les-Eaux, HISTOIRE ET NATURE Ô FIL DE L'EAU

Nichée dans le **Parc naturel régional Scarpe-Escaut**, au cœur du **Valenciennois**, **Saint-Amand-les-Eaux** offre un cadre de vie verdoyant et privilégié, entre la **douceur de la forêt domaniale** avec ses sentiers de promenade et ses pistes cyclables et le **charme authentique du Canal de la Scarpe**.

La ville est également la seule **station thermale au nord de Paris**, un héritage rare façonnant l'histoire locale et créant une atmosphère paisible et raffinée.



Théâtre de Saint-Amand-les-Eaux



Port fluvial



Tour abbatiale de Saint-Amand-les-Eaux

UNE VILLE CONNECTÉE Ô RYTHME VIBRANT

À seulement 20 minutes de Valenciennes, 35 minutes de Lille et 15 minutes de la frontière belge, **Saint-Amand-les-Eaux** allie accessibilité et tranquillité. Bien desservie par la gare SNCF et l'autoroute A23, la ville séduit les actifs en quête d'un équilibre entre dynamisme professionnel et qualité de vie.

Côté loisirs, le Pasino, véritable pôle d'attraction alliant spectacles, cinéma et restaurants, complète une ville riche en commerces et en établissements scolaires et sportifs, dont un centre aquatique.

À proximité



Commerces
à proximité



À 650 m du
Parc de la Scarpe



À 900 m
de la gare

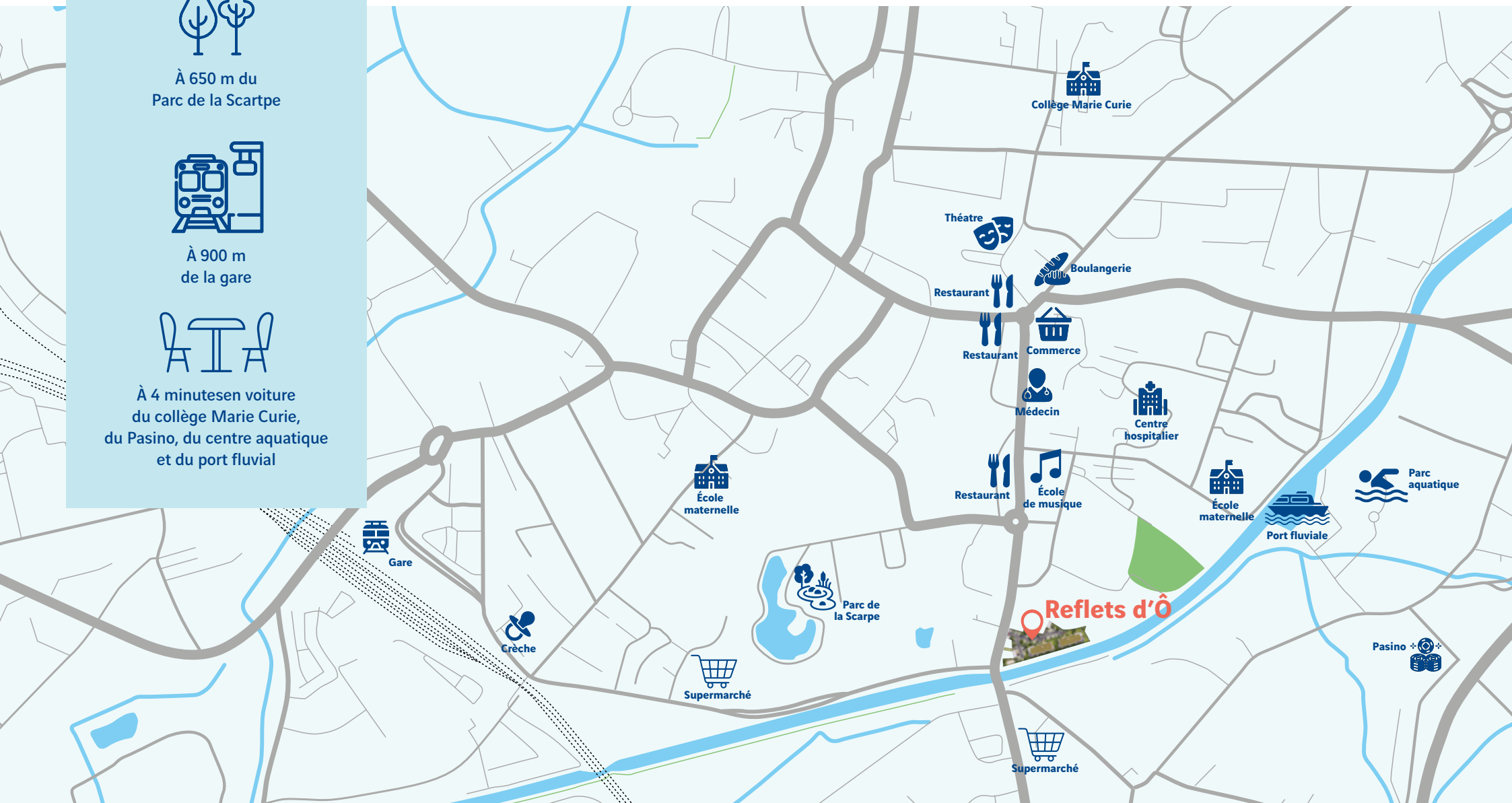


À 4 minutes en voiture
du collège Marie Curie,
du Pasino, du centre aquatique
et du port fluvial

L'ART DE VIVRE Ô CENTRE DE LA VILLE

Idéalement situé au sein de la rue de Valenciennes, quartier prisé de Saint-Amand-les-Eaux, **Reflets d'Ô** bénéficie d'un cadre exceptionnel entre dynamisme et sérénité.

Voisine de la Scarpe, la résidence profite d'une douceur de vivre au bord de l'eau, un environnement propice à la détente et à l'apaisement.



L'ÉLÉGANCE Ô QUOTIDIEN

Reflets d'Ô se distingue par ses **façades raffinées** mêlant teinte rouge et enduit blanc, tandis que l'attique en vêtue teinte bois apporte de la chaleur à la résidence. Composée de **56 logements du 2 au 4 pièces répartis sur deux bâtiments en R+2+Attique**, elle bénéficie de **balcons et terrasses** offrant une **vue privilégiée sur la Scarpe**.

Et pour plus de praticité et de confort, la résidence dispose de **places de stationnement aériennes**, ainsi qu'un **local à vélos**.







REFLETS D'Ô, UNE RÉSIDENCE VERDOYANTE

Dotée d'une **toiture-terrace végétalisée** et de **cœurs d'îlot paysagers** agrémentés d'arbres et de plantations, la résidence se distingue par son approche respectueuse de l'environnement, utilisant également des **matériaux éco-certifiés**.

Les stationnements s'intègrent harmonieusement dans la végétation, créant des **espaces verts** conviviaux **préservant la biodiversité**.

REFLETS D'Ô, BORDÉE PAR LA SCARPE

Retrouvez ici
la maquette
orbitale



Programme éligible à la TVA à 5,5%⁽¹⁾ :

La TVA à 5,5% dans l'immobilier, mesure mise en place pour aider à l'accession à la propriété dans des quartiers en développement, s'applique à certains logements neufs destinés à être la résidence principale de l'acquéreur, sous conditions.

Pour en bénéficier, l'acheteur doit respecter des plafonds de revenus, ne pas dépasser un prix au mètre carré et s'engager à occuper le bien pendant au moins 10 ans.

Pour plus d'informations, contactez votre conseiller.

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

CONFORT

- Placard équipé dans le hall d'entrée selon plan
- Salle de bains avec baignoire ou receveur de douche extra-plat avec pare-douche selon plan, meuble vasque avec miroir, applique lumineuse, robinetterie mitigeur, faïence murale au droit de la douche ou de la baignoire hauteur 2m et radiateur sèche-serviette électrique selon plan.
- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, la cuisine, les chambres, le cellier, le hall d'entrée et les dégagements selon plan.
- Revêtement de sol carrelage en grès émaillé 45x45 cm dans la salle de bains et les WC selon plan.
- Chauffage par radiateur électrique
- Ballon thermodynamique pour la production d'eau chaude sanitaire intégré dans un placard dédié
- Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage
- Volets roulants PVC électriques pour l'ensemble des fenêtres en séjour, cuisine et chambres suivant plan.

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close et sécurisée.
- Contrôle d'accès d'immeuble par vidéophone
- Hall d'entrée avec sas de sécurité et ascenseur.
- Porte palière anti-effraction avec serrure de sécurité 3 points.
- Locaux à vélos extérieur en bois équipés d'arceaux et sécurisés
- Parking extérieur aérien accessible via un portail depuis la rue de Valenciennes

AMÉNAGEMENTS

- Terrain de pétanque
- Liaison piétonne vers le chemin de Halage
- Bacs potagers

RE 2020

RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La Réglementation Environnementale 2020, seuil 2025

La Réglementation Environnementale (RE) 2020, seuil 2025, actuellement en vigueur, vise à concevoir et réaliser des futurs lieux de vie à la fois **respectueux de l'environnement mais aussi confortables et économiques** pour les futurs occupants. **Ces bâtiments sont particulièrement sobres en énergie.**

Par ailleurs, l'empreinte « carbone », à la fois de leur construction mais aussi de leur utilisation dans le temps, **a été analysée et contenue.** Enfin, la RE 2020, seuil 2025 intègre des exigences visant à **améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.**







VINCI Immobilier : la proximité, l'écoute & l'engagement font toute la différence

Faire toujours mieux pour votre bien, c'est d'abord bien vous comprendre. C'est gagner votre confiance chaque jour, avec des interlocuteurs dédiés et attentifs à vos besoins. C'est vous offrir **des garanties claires sur la qualité et les délais.** Bien vous comprendre, c'est aussi vous proposer **une nouvelle vision de l'immobilier neuf** : des logements ouverts sur leur résidence et des résidences ouvertes sur leur quartier. C'est évident, **votre satisfaction est au cœur de notre engagement, pour que vous puissiez toujours compter sur nous. Tout simplement.**

NOS 4 ENGAGEMENTS : DES LOGEMENTS CONFORTABLES & UNIQUES, DES RÉSIDENCES CONVIVIALES & VERTUEUSES

Faire toujours mieux pour votre confort

Nos logements sont imaginés en harmonie avec votre mode de vie. Espaces lumineux, matériaux de qualité, extérieurs généreux, isolation thermique et acoustique, optimisation des volumes... Chaque détail est pensé avec soin, chaque mètre carré valorisé et nos plans déjà meublés : une exigence de conception au service de votre confort d'été comme d'hiver. Pour longtemps.

Faire toujours mieux pour un logement qui vous ressemble

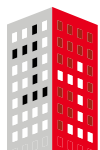
Votre projet de vie est unique, votre logement aussi. C'est pourquoi nous concevons des espaces aux agencements personnalisables, pensés pour s'adapter à votre quotidien. Votre futur appartement ? Un peu de nous et surtout beaucoup de vous !

Faire toujours mieux pour demain

Un cadre de vie apaisant, des espaces où la nature reprend sa place, un habitat pensé pour consommer moins et vivre mieux. La responsabilité est au cœur de nos résidences : biodiversité, énergies renouvelables, et matériaux biosourcés ou mobilités douces... le respect n'aura jamais été aussi agréable à vivre.

Faire toujours mieux pour créer du lien

Nos résidences sont pensées pour favoriser la vie collective et le lien social, au travers de lieux conçus pour se rencontrer et mieux vivre ensemble. Nos espaces ne sont jamais communs : ce sont de vrais activateurs de partage et de convivialité.



1 immeuble
1 œuvre

Une note artistique pour un cadre unique et inspirant

Votre cadre de vie mérite d'avoir «sa» personnalité, c'est pourquoi nous intégrons l'Art au cœur de nos résidences. À travers la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », chaque projet accueille la création d'un artiste local, en parfaite harmonie avec l'architecture et les espaces partagés. Plus qu'un simple embellissement, chaque réalisation apporte une touche unique de caractère, de poésie et d'inspiration.



Sculpture « Civilisation 12 » - Artiste Arnaud POTTIER (crédit images Héloïse Peyre)
Résidence L'Orée de Barbieux à CROIX

Acteur local régional et engagé

VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs dans les Hauts-de-France, avec des réalisations qui font référence.



Le Clos de la Rhonelle - VALENCIENNES



Le Clos du Hainaut - VALENCIENNES

ENTRE VOUS & NOUS : UN LIEN DE CONFIANCE

Nous sommes là pour vous accompagner durant toute la durée et à chaque étape de votre acquisition.

Vos rendez-vous en 9 étapes

-  **Signature** de votre contrat de réservation
-  **Activation** de votre espace client en ligne
-  **Envoi** de votre projet au notaire
-  **Signature** de votre acte authentique : vous êtes propriétaire !
-  **Personnalisation** de votre logement
-  **Choix** de votre ambiance
-  **Visite** de votre logement à l'achèvement des cloisons intérieures
-  **Visite** de pré-livraison
-  **Visite** de livraison et remise des clés de votre logement



Votre espace personnel, au service de votre tranquillité

Avec votre espace personnel en ligne, vous suivez l'avancement de votre projet, en toute transparence. Accessible 24h/24, il centralise vos documents essentiels, vous permet de consulter l'état des travaux et même de personnaliser votre logement. Un outil conçu pour vous simplifier la vie, du premier jour jusqu'à la remise des clés.



Depuis 2016, VINCI Immobilier élue Marque préférée des Français

(*) Étude réalisée par OpinionWay du 13 au 14 décembre 2023 auprès d'un échantillon de 1 056 personnes représentatif de la population française dans la catégorie Promoteurs Immobiliers.

REFLETS D'Ô à Saint-Amand-Les-Eaux

LÀ OÙ BIEN-ÊTRE ET DOUCEUR DE VIVRE SE RETROUVENT

03 67 14 28 17
vinci-immobilier.com

**Une résidence où l'on respire
pleinement, entre chaleur et lumière**

ESPACE DE VENTE

VINCI Immobilier

Direction Régionale Nord-Pas-de-Calais

635, rue de la Chaude Rivière

7ème étage

59800 LILLE



REFLETS D'Ô

Rue de Valenciennes

59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX

**Votre
confiance
nous engage
durablement**

VINCI Immobilier Nord Est - Siren 830 854 071 RCS Nanterre SNC au Capital Social de 10 000,00 €. Siret 830 854 071 00016 - 2313 boulevard de La Défense, 92000 NANTERRE. Immatriculation ORIAS N°130 06 782. Les illustrations de résidence présentées ne sont pas contractuelles et sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements sont vendus et livrés aménagés et meublés selon les conditions mentionnées dans le contrat de réservation. Le programme répondra à la Réglementation Environnementale 2020. Architectes : DDP. Illustrations 3D : ©VERTEX France. Photographies : Adobe Stock. *Sources Google Maps. Document et illustrations non contractuels. Edition 01/26. Création : dps



Ne pas jeter sur la voie publique

VINCI
IMMOBILIER