

# Nantes

Orchestra



Une nouvelle partition immobilière

# NANTES, une ville à vivre et à aimer



## Nantes en chiffres

- 6<sup>e</sup> métropole de France
- 3<sup>e</sup> place pour sa croissance démographique (+10 000 habitants par an)
- 54 000 étudiants dont 31 500 à l'université
- 25 000 entreprises et 167 000 emplois
- 1<sup>er</sup> pôle économique du Grand Ouest
- 1<sup>er</sup> marché d'intérêt national après Rungis
- 6 pôles de compétitivité
- 100 parcs et jardins
- 25 sites de jardins partagés
- 1050 ha d'espaces verts et 180 ha d'espaces naturels



## Cité imaginative et attractive, Nantes affiche la couleur !

Forte de son passé maritime et industriel, dotée d'une richesse patrimoniale, architecturale et culturelle exceptionnelle, Nantes continue de séduire. Depuis Jules Verne et Jacques Demy, elle n'a de cesse de se réinventer pour le plaisir de tous ! Son effervescence artistique, sa scène musicale et ses nombreux festivals font d'elle une ville étonnante.

En 2013, la ville a été reconnue « Green Capital » européenne pour le cadre de vie qu'elle propose et labellisée « Métropole French Tech », favorisant la création et l'implantation de nombreuses entreprises du secteur du numérique porteuses de 192 000 emplois.

La Cité des Ducs continue de maintenir un dynamisme qui attire chaque année de plus en plus de nouveaux habitants souhaitant profiter de sa douceur de vivre et de son exception française !







## NANTES ERDRE

### Une nouvelle idée de la ville...

#### Une proximité bien orchestrée

Bordant la rive droite de l'Erdre et proche des parcs de la Roseraie et de la Chantrerie, Nantes Erdre propose un cadre de vie verdoyant très apprécié par les familles et les étudiants. Grâce à la station multimodale de transports Haluchère, ce quartier est hyper connecté et proche de tout.

Nantes Erdre se développe grâce à la proximité des zones d'activités dynamiques de Nantes Est, du Technoparc de l'Aubinière et du parc d'innovations de la Chantrerie qui accueille des entreprises de la filière TIC, des nombreuses start-up, des laboratoires et centres de recherche ainsi que les prestigieuses écoles.

L'offre commerciale est très satisfaisante avec les centres commerciaux Paradis et La Beaujoire à 5 minutes en voiture tandis que le Centre-ville est accessible en moins de 20 minutes à vélo ou en bus.

Pour les loisirs, la piscine Jules Verne et surtout le stade de la Beaujoire s'imposent comme une évidence !

#### Tous les services et commerces de proximité pour un quotidien serein et facilité !

- **Services** : Mairie annexe, La Poste, banques
- **Commerces de bouche** : boulangeries, boucheries, supermarchés
- **Education** : 8 écoles, 2 collèges et 1 lycée
- **Bien-être** : instituts de beauté, coiffeurs, presse, opticiens, fleuristes
- **Santé** : pharmacies, la clinique Jules Verne
- **Loisirs** : piscine Jules Verne et stade de la Beaujoire





# Orchestra, un projet urbain en harmonie avec vos besoins



## Un ensemble immobilier mixte aux architectures plurielles

1<sup>er</sup> opus de requalification urbaine, ce vaste îlot compose le futur quartier réaménagé d'Ouche Buron.

Il propose des logements répartis sur 4 bâtiments avec des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée.

En son cœur, des espaces verts et un square central favorisent les échanges entre les résidents.





## Ici se joue l'avenir métropolitain

### Un territoire à investir pour travailler

2<sup>e</sup> pôle d'activités après la ZAC Armor, Nantes Est s'enorgueillit d'un important dynamisme commercial et de services. Le développement des 160 000 m<sup>2</sup> d'offre tertiaire et d'activité (dont l'implantation récente d'Orange) offre de réelles opportunités d'emplois.

### Un territoire pour habiter et vivre ensemble

Qualité urbaine, architecturale et paysagère, chacun y trouve le type d'habitat qui lui correspond suivant son parcours résidentiel et ses moyens.

### Un territoire pour étudier et se former

La station Haluchère, au cœur du quartier, permet aux étudiants de rejoindre rapidement le site de la Chantrerie ou le campus universitaire.

- 1 - Berges de l'Erdre
- 2 - Parc des expositions
- 3 - Accès périphérique, porte de la Beaujoire (sortie 40)
- 4 - Stade de la Beaujoire
- 5 - Station tramway Haluchère 1
- 6 - Station tram-train Ranzay - Haluchère 2
- 7 - Clinique Jules Verne
- 8 - Piscine Jules Verne
- 9 - Centre commercial Paradis

## Allegro

## Adagio



# Adagio

## 43 appartements du studio au 4 pièces

Alliant modernité et élégance intemporelle, Adagio est une résidence avec une répartition esthétique des logements sur 2 hauteurs différentes.

La 1<sup>ère</sup> de 8 niveaux est conçue en espalier où l'intimité de chacun est préservée. Du 6<sup>e</sup> au 8<sup>e</sup> étage, les résidents profitent du décor incroyable qu'offre la vallée de l'Erdre.

La 2<sup>ème</sup> de seulement 4 étages propose une vue dégagée sur le square en cœur d'îlot et une terrasse partagée.

Outre la qualité des matériaux retenus assurant la pérennité de votre investissement, la particularité de conception d'Adagio réside dans le choix d'une exposition naturelle grâce à son implantation sur le site.

Profitant du meilleur taux d'ensoleillement tout au long de la journée, les logements bénéficient de spacieuses terrasses, loggias ou balcons où chacun peut vivre la nature en ville juste sous sa fenêtre !

## Orchestra favorise le « Vivre ensemble »

### Plus qu'une proposition d'habitat : Square paysager, jardin sur le toit et « rue jardin »

Afin d'imaginer une autre façon d'habiter la ville à l'échelle de son quartier et de sa résidence, Orchestra offre un square en cœur d'îlot, des venelles paysagères et de nombreux espaces partagés dont une terrasse végétalisée avec un « jardin sur le toit ».

La « rue jardin » accèdera à la future passerelle qui permettra de rejoindre à pied ou à vélo le stade de La Beaujoire.



« Avoir la chance de prendre son vélo pour une sortie en ville, c'est maintenant possible pour nous grâce à la situation idéale de notre appart'. »

**Julie et Yohann,  
nouveaux nantais**



« Avec l'arrivée du bébé, quelle sérénité pour nous d'avoir le pôle santé Jules Verne tout à côté. »

**Virginie et Samuel,  
nouveaux habitants  
du quartier**





« Avec les bords de l'Erdre et le parc de la Beaujoire à côté, on peut faire notre jogging tout en habitant en ville. »

**Isabelle et Laurent,**  
*cadres dynamiques*



« Notre premier appartement dans un quartier d'avenir bien desservi par les transports, c'est rassurant pour notre investissement. »

**Babeth et Jérémy,**  
*primo-accédants*



D'appréciables terrasses  
qui invitent la nature en ville.



« Notre appartement, situé proche du périphérique, nous permet de rejoindre rapidement notre résidence secondaire sur la côte. »

**Catherine et Jean-Philippe,**  
*jeunes retraités*



De beaux espaces et une grande terrasse, c'est le rêve quand on habite en ville !

**Emma, Gilles et Laura  
heureux propriétaires  
d'un 3 pièces**

# Allegro

## 31 appartements du studio au 3 pièces

Aligné sur Adagio, Allegro se dévoile sur 4 étages contribuant à l'harmonie de ce bel ensemble contemporain résidentiel.

Côté cœur d'îlot, les appartements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privé avec une exposition plein sud. Dès le 1<sup>er</sup> étage, les logements bénéficient d'une double orientation pour votre confort.

Les balcons ou loggias, prolongements naturels du salon-séjour, offrent un espace privatif extérieur perçu comme une vraie pièce à vivre supplémentaire.

Habiter un logement moderne et fonctionnel permet de se sentir bien chez soi. Les belles hauteurs intérieures renforcent ce sentiment d'espace et de bien-être.



Pour moi qui n'aime pas les dépenses inutiles avec le thermostat d'ambiance programmable, c'est bien vu pour réduire les notes de chauffage. »

**Manon,  
maman solo**





« Grâce aux transports en commun au pied de la résidence, je peux dormir plus longtemps que mes copains et être à l'heure à la Fac. »

**Joanice,**  
**locataire d'un 2 pièces**



« Habiter près de mon lieu de travail, c'est top ! Contrairement à mes collègues, je ne suis jamais dans les bouchons. »

**Sophie,**  
**chef de projet**



De spacieuses loggias  
aux espaces de vie conviviaux  
avec vue dégagée  
sur le coeur d'ilôt paysager...



« Investir pour notre retraite au cœur d'une grande métropole dans une résidence avec de telles prestations, c'est la garantie de louer facilement notre appartement ! »

**Michel et Violaine,**  
**investisseurs en loi Pinel**




# Des espaces de vie où le confort occupe le devant de la scène



Les pièces de vie sont agréablement exposées et équipées de grandes baies vitrées pour profiter de la lumière et de la chaleur naturelles. La convivialité des espaces est favorisée par l'accès aux généreuses terrasses, balcons ou loggias qui permettent de vivre au rythme des saisons.

Chaque appartement est idéalement conçu pour un usage facilité. Les pièces d'eau sont équipées de carrelage pour un parfait entretien de votre logement tandis que les chambres sur parquet stratifié et placards aménagés vous apporteront un confort au quotidien.





**RT**2012Bâtiment basse  
consommation

Illustrant le haut niveau d'exigence de Marignan, les appartements d'« Orchestra » sont certifiés RT 2012, gage de confiance et de qualité renforcée pour votre achat immobilier. C'est la garantie pour les acquéreurs d'un habitat agréable à vivre et disposant de performances supérieures en termes de fonctionnalité, de confort d'usage, d'isolation acoustique, de sécurité, de durabilité de l'ouvrage, mais aussi de maîtrise des dépenses énergétiques !



## Des prestations de qualité qui donnent le ton



### Côté énergie :

Chauffage par chaudière individuelle à gaz et régulation par thermostat d'ambiance programmable. VMC Hygroréglable pour un renouvellement optimisé de l'air du logement. Isolation renforcée du plancher bas du rez-de-chaussée par chape thermo-acoustique et équipements conformes à la RT 2012.



### Côté confort :

Hall d'entrée soigneusement décoré. Menuiseries PVC avec double vitrage à isolation thermique renforcée. Volets roulants électriques dans toutes les pièces. Revêtement de sol en parquet stratifié dans les chambres, carrelage dans les pièces d'eau et autres pièces. Baignoire ou bac à douche et sèche-serviette, meuble vasque avec applique led et miroir panoramique dans les salles de bains. Faïence dans les pièces d'eau sur toute la hauteur en périphérie de la douche et de la baignoire. Prises de communication RJ 45 dans le séjour et les chambres. Immeuble pré-équipé en fibre optique.



### Côté sécurité :

Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté 3 points A2P\*BPI. Accès à la résidence par un sas sécurisé avec visiophone et badge Vigik. Ascenseur protégé pour l'accès au sous-sol. Porte d'accès au parking télécommandée. Éclairage des parties communes par détecteur de présence.



### Côté extérieur :

Beaux balcons, loggias ou terrasses spacieuses avec garde-corps en verre. Espaces verts de qualité recevant arbres et arbustes dans un aménagement paysager en cœur d'îlot avec un square participant à l'équilibre d'espaces exclusifs et collectifs. Emplacements privatifs pour voitures en sous-sol et locaux vélos au rez-de-chaussée.

# Nantes

Orchestra

## Au carrefour de tous les modes de transport pour rejoindre le centre-ville

### En tramway

- Ligne 1 - Station Haluchère 1
- Ligne 1 - Station terminus Ranzay

### En train

- Tram/train - Ranzay - Haluchère 2

### En bus

- Lignes 23, 77, 80, 85, 95
- Station Haluchère Batignolles

### En chronobus

- Lignes C1 - Station Haluchère - Batignolles

### En navibus

- Embarcadère Port Boyer pour les facs

### En voiture

- Périphérique, sortie Porte de la Beaujoire
- Parc relais Station Haluchère - Batignolles



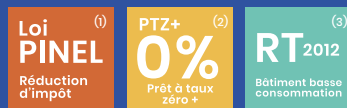
## ESPACE DE VENTE :

35, boulevard Gabriel Guist'Hau à Nantes

Renseignement 7 jours sur 7

**0 805 20 15 15\***  
**marignan.immo**

\*Appel non surtaxé



(1) Sous réserve de la publication officielle des textes, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. (2) Prêt à taux zéro : PTZ+ octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence à haute performance énergétique (BBC ou RT 2012) et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. (3) Le programme immobilier est conçu pour répondre aux exigences des certificateurs. Demande de certification en cours.

## Marignan, un grand nom de la promotion immobilière française depuis 45 ans

Promoteur immobilier agile et engagé, Marignan stimule les espaces de vie et réinvente le paysage urbain français chaque jour, à l'écoute des tendances et de ses clients. Porté par la proximité de son réseau national, Marignan sait se positionner et mener à bien de grands projets d'aménagement,

privilégiant fluidité, innovation, transparence et réactivité. Accessible et respectueuse des ressources, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus durables pour l'habitat, l'immobilier d'entreprise ou les résidences de services.



À vos côtés dans les moments clés