

# COEUR BOISÉ

NANTES /44





# NANTES

## CAPITALE DE CŒUR



Vue aérienne du centre-ville de Nantes

Gardienne d'un héritage patrimonial unique, la **Capitale du Grand Ouest** a réussi le mariage audacieux entre mémoire et modernité. Visionnaire, Nantes est devenue un véritable **pôle d'attraction** pour de nombreuses entreprises de pointe dans les domaines de l'industrie, du numérique et des services.

Considérée aujourd'hui comme l'**une des villes les plus agréables de France**, elle attire 7 000 nouveaux ménages chaque année. Ces jeunes couples et ces familles y découvrent une métropole à taille humaine au dynamisme économique et culturel sans pareil. Une **qualité de vie exceptionnelle** faite d'infrastructures de premier plan, d'une centaine de parcs et jardins pour se détendre et de **500 km de pistes cyclables** pour se déplacer à son rythme.

Seule ville française à avoir été élue **Capitale Verte Européenne**, Nantes a développé avec audace de nouveaux quartiers structurants en œuvrant pour un avenir responsable pour le **bien-être** des Nantais.



Ligne de Chronobus C6



Canoé-kayak sur l'Erdre





Bords de l'Erdre

## UN NOUVEL ART DE VIVRE À ERDRE - PORTERIE

À 20 minutes du centre de Nantes (en Chronobus C6), à quelques minutes du périphérique et à moins d'un kilomètre du bourg de Saint-Joseph de Porterie, le nouveau quartier «Champ de Manœuvre» a été conçu avec l'ambition de créer un **lieu de vie agréable, vivant et ouvert**. Au cœur de 22 hectares de végétation préservée, il accueillera des logements mais aussi une crèche, une école, un centre de loisirs et de nouveaux commerces et services<sup>(1)</sup>.

Dans ce cadre exceptionnel avec de **vastes surfaces dédiées aux espaces naturels** (bois, bocages, prairies) ou aménagés (aire de jeux pour enfants, jardins familiaux), la résidence CŒUR BOISÉ prend naissance en lisière du Bois Sauvage et tisse ce **lien ville-nature** tel un « bois habité ».

À proximité de nombreuses entreprises et d'écoles supérieures, le nouveau quartier sera **ouvert et connecté** aux autres quartiers de la ville en privilégiant les **circulations douces**. Avec une promenade qui relie directement la résidence au bourg de Saint-Joseph de Porterie, il sera facile de se rendre à son marché hebdomadaire, ses nombreux commerces de proximité, et de profiter des **jolis chemins et des rives verdoyantes** de l'Erdre qui font le bonheur des promeneurs et plaisanciers.

## CŒUR BOISÉ



Future école, crèche, collège et ICAM



Ligne Chronobus C6  
Arrêt « Couchant »

À moins de 10 minutes à pied



Bourg de Saint-Joseph de Porterie



Supermarché



Bords de l'Erdre



Campus universitaire de la Chantrerie  
Polytechnique, IMT Atlantique, École Nationale des vétérinaires



Parc floral de la Beaujoire



Ligne de Tramway 1  
Arrêt « Beaujoire »

À moins de 10 minutes à vélo



Stade de la Beaujoire



Parc des Expositions



Centre commercial Paradis

À moins de 10 minutes en voiture



Centre historique de Nantes



Gare SNCF

À moins de 20 minutes en voiture



# UNE RÉSIDENCE NATURE PAR EXCELLENCE

Située le long du Bois Sauvage, la résidence CŒUR BOISÉ se compose de trois bâtiments naturellement **inspirés par l'environnement verdoyant**. Les allées piétonnes irriguent en douceur le **cœur d'îlot paysager** qui décline sa palette de couleurs aux différentes saisons.

Dans les appartements **du studio au 6 pièces**, les beaux volumes sont à l'honneur accueillant de généreuses pièces de vie jusqu'à 35 m<sup>2</sup>. Pour plus d'indépendance et de confort, certains 4 et 5 pièces, dont quelques-uns en duplex, disposent d'une **suite parentale** avec salle d'eau.

Grâce aux **doubles et triples expositions**, les intérieurs sont inondés d'une douce lumière naturelle. Pour partager des repas en famille ou simplement contempler la nature, tous les appartements se prolongent de balcons, terrasses ou jardins, véritables pièces de vie extérieures. Les terrasses sur le toit du bâtiment A offrent des vues panoramiques.







## PAROLE D'ARCHITECTE

« L'opération CŒUR BOISÉ est une opération singulière organisée sur un site forestier, conservant les arbres existants au cœur et autour de ses bâtiments. Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre pour que les futurs habitants puissent pleinement en profiter. En adéquation avec cette situation particulière, l'opération valorise une démarche environnementale vertueuse.

Les trois bâtiments de hauteurs différentes, construits au-dessus d'un parc de stationnement semi enterré, sont disposés en quinconce. Cette organisation permet des percées et cadrages visuels vers le grand paysage forestier, depuis l'espace public et les cheminements, mais aussi dans les étages depuis les logements.

Le cheminement du socle relie les halls des trois bâtiments autour du cœur d'îlot arboré, à la manière d'une promenade passant sous une partie des volumes bâtis, au travers de galeries extérieures ouvertes sur le paysage.

Chaque bâtiment propose entre 3 et 4 logements maximum par niveau, ce qui permet de générer des typologies offrant des doubles et triples orientations. Tous les appartements possèdent un grand espace extérieur positionné à l'angle et proposant un espace d'usage agréable.

L'opération visant des objectifs environnementaux pionniers, valorise notamment la mise en œuvre de matériaux biosourcés, offrant un caractère sain au cœur des logements.

Des univers propres sont identifiés pour chaque bâtiment, en fonction de leur rapport au site, par des variations de toitures, de balcons, de jeux de textures et de teintes en façades. »

David Juhel - THE Architectes



# DES PRESTATIONS APPORTANT BIEN-ÊTRE ET CONFORT AU QUOTIDIEN



- / Choix parmi une sélection de revêtements de sols stratifié ou souple dans les pièces de vie et les chambres
- / Plusieurs harmonies de faïence dans les pièces d'eau
- / Menuiseries mixtes en PVC et aluminium thermolaqué
- / Volets roulants électriques dans les séjours et cuisines
- / Salles de bains et salles d'eau équipées de meubles vasques avec miroirs, appliques lumineuses et sèche-serviettes électriques
- / Placard dans chaque entrée
- / Production d'eau chaude et chauffage par chaudière bois collective
- / Résidence sécurisée : accès Vigik® et vidéophone mains-libres
- / Véhicules disponibles en auto-partage
- / 1 stationnement en sous-sol par logement
- / Local à vélos, poussettes et trottinettes dans chaque bâtiment
- / Ascenseur dans chaque bâtiment desservant le parking et les étages
- / Jardins engazonnés, avec haie et arbres\*

## UNE FORTE AMBITION ENVIRONNEMENTALE

- / Matériaux biosourcés
- / Maîtrise de la **consommation énergétique** et du **bilan carbone**
- / **Autopartage** : Nacarat vous propose de tester gratuitement ce service



**RT 2012<sup>(2)</sup>** est un gage de qualité et de durabilité des logements. Le niveau de performance garantit une qualité d'isolation thermique et phonique optimale apportant confort et économies de charges.

## LES AVANTAGES DU NEUF



**Frais de notaire réduits**

Les frais de notaire d'environ 7 à 8 % du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, ne s'élèvent dans le neuf qu'à 3 % environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.



**Prêt à Taux Zéro%**

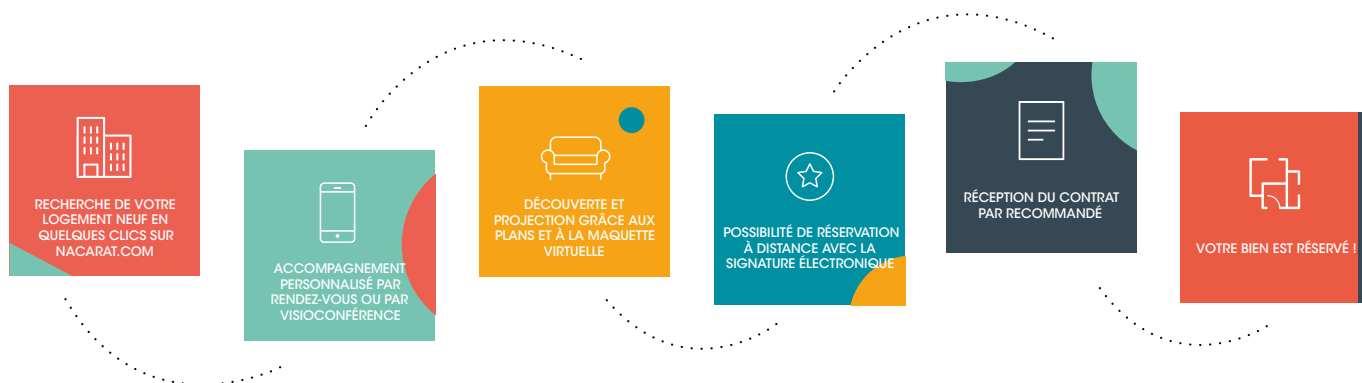
Le Prêt à Taux Zéro<sup>(3)</sup> aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40 % de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.

# NACARAT VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE ACHAT IMMOBILIER

Depuis 50 ans, le promoteur immobilier Nacarat développe ses compétences et ses succès sur le territoire national. Réparties sur l'ensemble du territoire, ses 8 directions régionales assurent le montage des projets immobiliers, créateurs de valeur esthétique, d'usage, éthique, environnementale et financière pour les villes et leurs différents publics.

Nacarat a bâti sa réputation en se positionnant comme un interlocuteur privilégié pour apporter réflexions et solutions aux nouvelles problématiques urbaines.

Votre recherche **en toute confiance**  
dans nos espaces de vente ou à distance



## ESPACE CLIENT EN LIGNE

/ Nacarat vous guide dans toutes les étapes de votre projet immobilier. **Un espace client personnel en ligne** vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.



**Les Jardins de la Chatelaine à Nantes /44**  
Architecte : GMAA architectes

**Erdre et Parc à Nantes/44**  
Architecte : Tank Architecte et Agence Jean Guervilly



Éligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000 € tout en vous constituant un patrimoine immobilier<sup>(4)</sup>. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT.



En achetant un logement neuf, vous pourrez bénéficier de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans<sup>(5)</sup> et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans<sup>(6)</sup>.

# COEUR BOISÉ

## NANTES / 44



### Emplacement de la résidence

Quartier Champ de Manœuvre  
Rue du Chêne Jaunais,  
nouvelle rue à Nantes.

### Accès

#### EN TRANSPORT EN COMMUN

- / Arrêt « Couchant », ligne de Chronobus C6 à 7 min à pied
- / Arrêt de tramway « Beaujoire », ligne 1 à 10 min à vélo

#### EN VOITURE

- / Depuis l'A11, en 2 min
- / Depuis le Périphérique, en 6 min
- / Centre historique de Nantes à 17 min

Direction Régionale  
Bretagne  
Pays-de-la-Loire

Immeuble Zéro Newton  
3, Place Albert Camus  
44200 Nantes



Document et illustrations non contractuels. Source des distances et des temps de parcours : Google Maps. \*Selon plans. (1) Source : www.nantes-amenagement.fr/projet/champ-de-manoeuvre (2) RT2012 est une démarche visant l'obtention du label, valable à l'achèvement de la résidence. La construction sera réalisée conformément au niveau de réglementation de performance énergétique en vigueur. (3) Le prix à taux zéro (PTZ) est réservé aux personnes physiques qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années et leur permet de financer jusqu'à 40 % d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes techniques en vigueur, sous conditions de ressources. (4) Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location) ou de 21 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m<sup>2</sup> et dans la limite de 300 000 €. LE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRÂNE LA PERTE DU BÉNÉFICIAIRE DES INCENTIVES FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPOSITE DES RISQUES. (3) (4) Délais de conditions auprès de votre conseiller et sur nacarat.com/mentions-legales. (5) A compter de la réception des travaux avec les entreprises. SCOV Nantes Champ de Manœuvre au capital de 1 500 €. RCS Lille Métropole n° 892 812 389 - NACARAT 594 avenue Willy Brandt 59 777 EURALLIE. Documents et illustrations non contractuels. Architecte : THE Architects. Impression : L'écône. Crédits photos : Valéry Janachery. Création : CQFD Communication - Groupe Vertical Square - JUIN 2021.