



GREEN LUX

6 rue de Belgique  
37100 TOURS

GROUPE **D** Edouard  
Denis



Vue aérienne de Tours



Place Plumereau

## TOURS

### La douceur de vivre de la Vallée des Rois

Ville d'Art et d'Histoire, Tours est reconnue pour son patrimoine architectural remarquable et très appréciée pour sa culture gastronomique et la richesse de ses vins. La ville est aussi prisée pour sa convivialité incarnée par la célèbre place Plumereau et ses maisons à colombage. Car l'art de vivre tourangeau est ainsi fait : subtil mariage de traditions et de modernité, équilibre parfait entre épicurisme et ambitions économiques. À 1 h\* de Paris en train, la ville profite d'une situation géographique stratégique qui lui permet de préserver sa qualité de vie sans renoncer à son dynamisme économique. Nombre d'entreprises leader ont saisi ce potentiel, positionnant l'agglomération parmi les plus attractives de France en termes d'emploi. La vitalité de son territoire se distingue aussi par la diversité de ses formations supérieures qui attirent près de 30 000 étudiants chaque année en écoles de commerce, d'ingénieur, en droit, en médecine, aux beaux-arts...

## CHIFFRES CLÉS\*

**3<sup>e</sup> ville**  
**“probusiness”**  
(catégorie villes  
de 200 à 500 000 habitants)

**19 aller-retours**  
**quotidiens vers Paris**  
en train

**4<sup>e</sup> ville de France**  
**où il fait bon investir**  
dans l'immobilier

**5<sup>e</sup> ville**  
**la plus attractive**  
**de France**  
pour les cadres désireux  
d'initier un changement de vie  
et venir travailler « au vert »  
en 2020

**+ 25 % d'étudiants**  
entre 2010 et 2019

# SAPAILLÉ

## Le nouveau cœur battant du nord de Tours

Au sein du quartier de Sapaillé entièrement revisité, le végétal est omniprésent et les mobilités douces sont développées à grande vitesse... Le parc de la Cousinerie à quelques minutes de GREEN LUX, offre 20 ha d'espaces naturels, à la faune et la flore remarquables, entre sous-bois, ruisseaux et plaine de jeux pour se détendre ou pratiquer ses activités.

Les grands équipements scolaires, sportifs et culturels répondent présents. Quel plaisir de se rendre à la piscine ou à l'école à pied. Les plus grands rejoignent le collège ou le lycée à vélo, une vie facile pour voir grandir ses enfants sereinement.

Cette adresse réunit l'ensemble des critères pour satisfaire toutes les familles. L'offre de commerces et services très étoffée est complétée par le centre commercial de La Petite Arche, à quelques minutes de la résidence. L'attractivité du quartier se voit aussi renforcée par une accessibilité idéale au quotidien grâce à la ligne A du tramway, qui vous permet de rejoindre le centre de Tours en moins de 20 min\*.



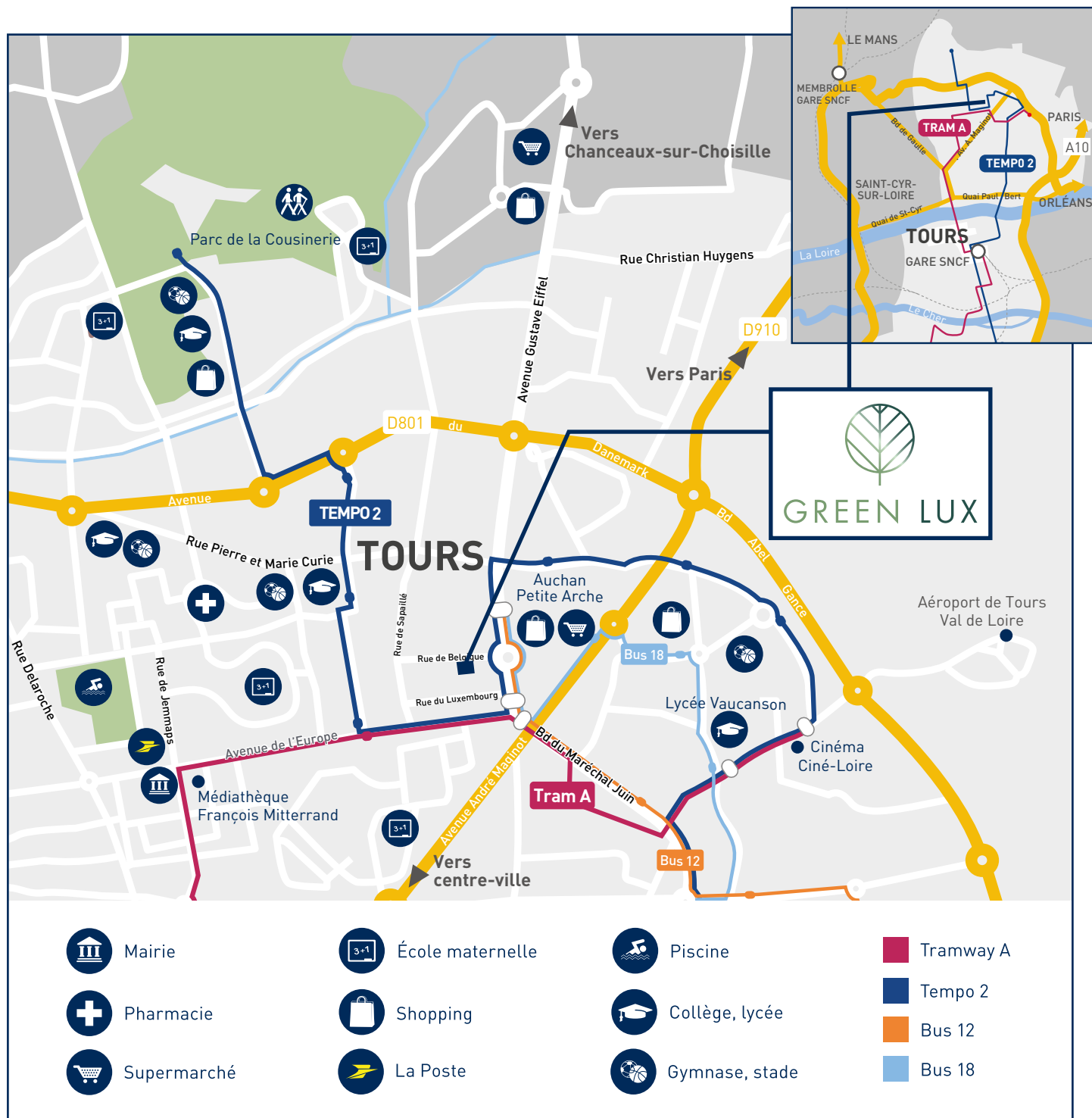
- Ligne 2 tempo et bus 12 et 18, arrêt « Petite Arche » à 2 min\*
- Tramway A, arrêt « Marne » à 4 min\*
- Supermarché Auchan à 4 min\*
- Boulangerie à 6 min\*



- École primaire Charles Péguy à 3 min\*
- Lycée Vaucanson à 4 min\*
- Collège Pierre de Ronsard à 5 min\*
- Piscine municipale à 5 min\*
- Parc de la Cousinerie à 6 min\*



- Périphérique à 3 min\*
- Aéroport de Tours Val de Loire à 6 min\*
- Centre-ville à 8 min\*
- Gares à 12 min\*



Mairie	École maternelle	Piscine	Tramway A
Pharmacie	Shopping	Collège, lycée	Tempo 2
Supermarché	La Poste	Gymnase, stade	Bus 12
			Bus 18

# GREEN LUX

## Lumière et espace sont à l'honneur

Enveloppés dans un cocon végétal, les 3 îlots de GREEN LUX jouent la carte de l'intimité et de la sérénité résidentielle, évoquant l'esprit d'un hameau. Les volumétries modérées sur 1, 2 et 3 étages + attiques couronnées de pergola, s'intègrent en douceur dans l'environnement voisin. Ici l'architecture élégante joue avec la lumière. Des enduits bleu ciel et jaune champagne alternent et rythment avec finesse la façade. Les larges baies vitrées se prolongent de garde-corps ajourés, ponctués d'un jeu de mailles verticales teintées or.

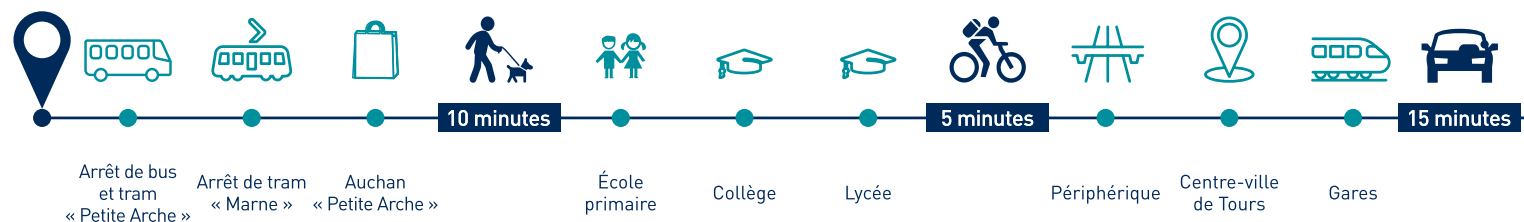
Du 2 pièces au 4 pièces les surfaces sont généreuses. Les cuisines ouvertes sur le séjour offrent plus d'espace et de convivialité. Tous les appartements se prolongent d'un jardin privatif ou d'une terrasse jusqu'à 75 m<sup>2</sup>, idéal pour partager des déjeuners conviviaux en famille ou lire sur un transat au soleil.

## LES ATOUTS

- Un quartier mixte conjuguant vie citadine et proximité avec la nature.
- Une adresse proche de toutes les commodités et du tramway.
- Une résidence intimiste avec son cœur d'îlot végétal.
- Une conception architecturale et paysagère soignée.
- Jardin privatif jusqu'à 42 m<sup>2</sup>, balcon ou terrasse plein ciel jusqu'à 75 m<sup>2</sup>.



## Proche de tout



## UN CŒUR D'ÎLOT

### Pensé comme un écrin zen

Traversé par des venelles piétonnes, le cœur d'îlot paysager à la douce partition végétale, est pensé comme une respiration dans la ville. Pour partager entre voisins des moments de nature et de convivialité, un petit cloître central mêle des carrés potagers, des haies de charmilles, de fruitiers en palmettes et un figuier remarquable, pour cueillir à la belle saison. Le local à vélos s'habille de bardage bois en claire-voie pour mieux dialoguer avec l'environnement verdoyant. En pourtour de la résidence, les espaces plantés et arborés aux allures de micro-forêt, préservent la biodiversité et le bien-être des résidents.



*Framboisier*



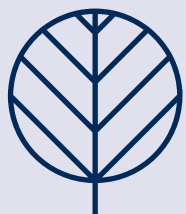
*Pavot de Californie*



*Figuier*






*Sambucus nigra*







# GREEN LUX

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES

### INTÉRIEURES :

-  Revêtement de sol PVC
-  Menuiseries en aluminium de teinte gris clair
-  Chauffage : chaudière individuelle au gaz à condensation à régulation individuelle

### PARTIES COMMUNES :

-  Pergolas en bois naturel
-  Ascenseurs desservant tous les étages y compris le parking
-  Parking sous-sol avec accès par porte motorisée
-  Hall d'entrée sécurisé badge VIGIK



## LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
  - la garantie de parfait achèvement,
  - la garantie biennale,
  - la garantie décennale.

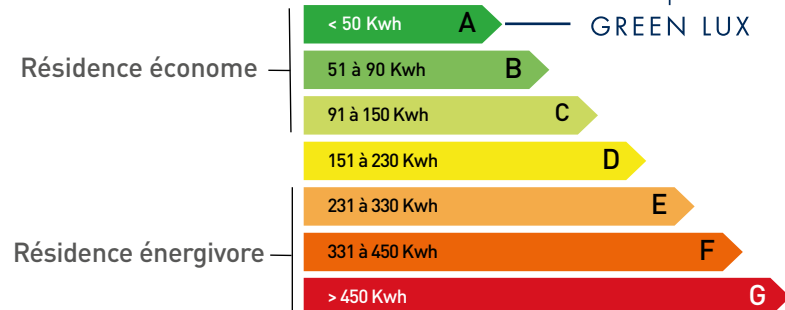


Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'une vingtaine d'options.



## LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012<sup>(1)</sup> POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence GREEN LUX 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.



## LOI PINEL, 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 d'impôts jusqu'à 6 000 € / an.



## PROFITEZ DU PTZ 0 % 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.



# GREEN LUX

6 rue de Belgique  
37100 Tours

Entre forêt urbaine et vie citadine, cette nouvelle adresse au nord de Tours se décline en petits îlots jusqu'à 3 étages plus attiques seulement.

GREEN LUX propose des appartements du 2 au 4 pièces, aux surfaces intérieures généreuses et aux beaux espaces extérieurs : jardin, balcon ou terrasse.

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

**EDOUARD DENIS**  
GROUPE

\*Sources : tours-metropole.fr – les meilleurs classements du territoire / météojob.com + meilleurtaux.com - janvier 2022 / France Bleue / Challenge 2018 / L'Express 2018 / Figaro Immo juin 2018 / univ-tours.fr / SNCF / Google Maps dans des conditions normales de circulations / Fil Bleu, compagnie de transport de Tours. Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. [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. Perspectiviste : Infobat. Crédits photos : iStock, Adobe Stock. Architecte : Atelier RVL. Création : CQFD Communication – Groupe Vertical. Avril 2022.