

DOMAINE
de Suède

TOURS
RUE BAPTISTE MARCET & RUE DE SUÈDE

TOURS

La capitale

DU VAL DE LOIRE SÉDUIT ET ATTIRE

Baignée par la douceur de la Loire et du Cher, Tours profite d'un environnement naturel exceptionnel. Métropole phare de la région, elle bénéficie d'une forte attractivité économique et culturelle, tout en proposant un cadre de vie à taille humaine. Sa situation stratégique, à un peu plus d'une heure de train de Paris et de deux heures de Bordeaux, en fait une ville prisée pour une mobilité sans compromis. Labellisée *Ville et Pays d'Art et d'Histoire**, plébiscitée par les étudiants, réputée pour sa gastronomie et son art de vivre, Tours figure sans conteste parmi les villes où habiter et investir.

Un bel équilibre de vie

AU CŒUR DU "JARDIN DE FRANCE"

Avec son centre historique piéton au patrimoine remarquable, c'est un plaisir de flâner au cœur de la cité tourangelle. La ville favorise les mobilités douces, proposant plus de 600 km* d'aménagements cyclables. Tours se place ainsi en pole position des villes françaises pour se rendre au travail, faire ses courses ou déposer ses enfants à l'école à vélo. Cet état d'esprit révèle toute la douceur de vivre à Tours, une ville qui réussit à prospérer en préservant la qualité de vie de ses habitants.



Une métropole dynamique

ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ

8^e ville

qui concilie le mieux
emploi et logement

6^e métropole

la plus attractive
de France

+25%
d'étudiants

entre 2010 et 2019

Un nouveau quartier À L'ESPRIT RÉSIDENTIEL

À la lisière de Notre-Dame d'Oé, ce quartier profite à la fois d'un environnement très nature et de la dynamique de la ville, à seulement douze minutes* de son centre historique. La présence des commerces et services du quotidien, ainsi que celle de plusieurs établissements scolaires, sont autant d'atouts essentiels pour les familles. Côté mobilité, les transports en commun, dont la ligne de bus 17 qui longe le domaine, permettent des connexions rapides à toute l'agglomération tourangelle.

Les actifs apprécieront aussi les opportunités offertes par les nombreuses entreprises situées au cœur de cette zone d'emploi, la plus importante de la région*.



PROCHE DE TOUT...

École primaire
Ernest Pérochon



4 MINUTES*

Parc de la
Cousinerie



4 MINUTES*

Alimentation Bio
et supermarché



7 MINUTES*

Centre
commercial
« Petite Arche »



3 MINUTES*

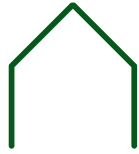
Collège
Montaigne
et lycées



6 MINUTES*



Illustration non contractuelle



DOMAINE *de Suède*



Une architecture INSPIRÉE

L'architecture vivante et équilibrée révèle une unité d'ensemble. Elle assure une élégance durable à ce nouveau domaine qui s'éveille, placé sous le signe de la nature en ville.

L'ambiance de bocage et la mosaïque paysagère offrent des perspectives dégagées et verdoyantes aux appartements. Jardins privés, balcons, loggias ou terrasses, les extérieurs se multiplient pour combler les aspirations de détente ou de déjeuner en plein air, au contact de la nature.

Les agencements paysagers et décrochés architecturaux créent de petites placettes, selon les espaces, entre les îlots. Ici, peut s'organiser un grand local à vélos accolé aux bâtiments, un espace partagé à imaginer entre voisins ou encore des stationnements sous une pergola végétalisée ou en aérien.



« Le projet s'inscrit dans une vaste opération de reconquête et de réaménagement d'un quartier de la ville de Tours. Soucieux de sa qualité urbaine et architecturale, mais aussi de la présence végétale à réinstaller en continuité du parc de la Cousinerie, le projet se structure autour d'une importante présence végétale dont les différentes coulées de verdure, hiérarchisées et différenciées, constituent l'armature principale.

Chacune propose une ambiance particulière : la lisière boisée périphérique, le corridor de verdure à l'ouest, le parc urbain au centre ou encore la placette végétale à la croisée des axes majeurs de desserte du quartier. Chacune est traitée comme un écosystème au service de la biodiversité, du bien-être des habitants et du confort de leurs habitations.

Dans un ensemble qui affiche une mixité des fonctions, les constructions se déclinent dans un épannelage progressif vers le centre. L'écriture architecturale est simple, diverse et élégante. Elle sait aussi faire preuve d'une certaine contextualité avec les différentes typologies offertes qui évoquent tour à tour, la maison de ville, celle dans les bois, l'atelier, le petit intermédiaire ou le collectif en revisitant de façon résolument contemporaine l'image du logement tourangeau, dont celle si caractéristique du "particulier" ».

Jean-Christophe BALLET - Cabinet Ivars & Ballet

VUE A

VIVRE DANS UN COCON D'INTIMITÉ

Implanté à l'ouest du Domaine de Suède, depuis l'accès par la rue Baptiste Marcet, ce petit bâtiment (2100) de deux étages compose un lieu de vie contemporain sobrement enveloppé de nature.

Depuis un escalier et des paliers extérieurs, l'accès individualisé à chaque appartement procure la sensation de vivre comme en maison, tout en appréciant la simplicité d'un appartement au quotidien.

Afin de renforcer cet esprit confidentiel et tranquille, chacun des deux accès dessert seulement deux ou trois appartements, selon le niveau.



Illustration non contractuelle



Bien ensemble, BIEN CHEZ SOI

À la faveur de cette architecture judicieuse, les intérieurs se distinguent par leur clarté grâce à une organisation favorable aux appartements, avec des orientations traversantes ou triples révélées par une architecture originale.

Du 2 au 4 pièces, les appartements lumineux bénéficient de beaux volumes pensés pour le confort des résidents.

Les spacieuses pièces de vie se prolongent en s'ouvrant sur de généreuses surfaces extérieures : des balcons aux garde-corps métalliques perforés et projetés dans le paysage, ou des terrasses sur jardins privatifs qui seront assurément des espaces très appréciés aux beaux jours.



DES APPARTEMENTS À LA HAUTEUR DE VOS ENVIES



Équilibre ET HARMONIE

Jeux de volumes en façades, alternance de matériaux et de textures, douces nuances du blanc au gris beige et de marron/bois, toitures à deux pentes ou toits-terrasses végétalisés, leur style contemporain se fond dans le paysage au cœur de ce domaine privé.

La nature EN VUES

Les bâtiments (3100 et 3200) se déploient sur 4 étages plus un dernier niveau où les appartements prennent des allures de maisons posées sur le toit et offrent aux séjours "cathédrale" prolongés d'immenses terrasses offrant un salon à ciel ouvert et une vue panoramique.

Une invitation AU BONHEUR

L'ambiance de bocage offre des perspectives dégagées et verdoyantes aux appartements. Jardins privés, balcons, loggias ou terrasses attiques, les extérieurs se multiplient pour nourrir les aspirations de détente ou de déjeuner en plein air, au contact de la nature.



DES INTÉRIEURS DÉDIÉS AU BIEN-ÊTRE

Conçu pour être économe en énergie et profiter d'un ensoleillement maximum, Le Domaine de Suède offre à ses habitants des logements particulièrement lumineux où les spacieuses baies vitrées participent à la sensation d'espace et de clarté.



Illustration non contractuelle

Des espaces BIEN PENSÉS OÙ IL FAIT BON VIVRE

Salle d'eau, espace nuit ou pièce de vie, les surfaces sont parfaitement pensées en fonction de leurs usages et chaque coin et recoin est exploité afin d'optimiser et de valoriser l'espace. Conception optimale, matériaux rigoureusement sélectionnés et finitions soignées, profitez de notre savoir-faire et offrez-vous bien-être et tranquillité :

Des matériaux confortables à vivre

- > Sols PVC en lés avec plinthes sapin ou medium assorties
- > Carrelage mural céramique faïencé blanc (pièces humides),
- > Peinture blanche, finition satinée (pièces humides) et velours (pièces sèches).

Des équipements pratiques au quotidien (selon les plans)

- > Receveur de douche extraplat ou à l'italienne en PVC (selon les plans),
- > Paroi fixe et porte de douche en verre trempé,
- > Vasque ou double vasque (selon les plans) sur meuble bas avec rangement,
- > Miroir mural avec bandeau et spots halogènes,
- > Robinetterie mitigeuse et sèche-serviettes électrique.

Des installations synonymes de confort

- > Chaudière gaz individuelle à condensation à régulation individuelle,
- > Fenêtres et portes-fenêtres en PVC ou aluminium laqué en double vitrage,
- > Volets roulants en PVC,
- > Robinet de puisage sur terrasses privées et accessibles en rez-de-chaussée.

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 qui sécurise sa famille ;
- > Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
 - la garantie de parfait achèvement,
 - la garantie biennale,
 - la garantie décennale.



LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012 -10%

LE MEILLEUR CONFORT ET LA MAÎTRISE DE SES DÉPENSES
ÉNERGÉTIQUES EN PLUS

La résidence Domaine de Suède est construite selon la réglementation RT 2012 -10% qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations. Cette dernière implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée avec des prestations irréprochables :

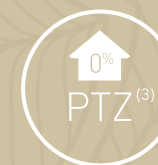
- > Typologie et orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage,
- > Qualité des matériaux de construction,
- > Performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments : double vitrage thermique et phonique avec une attention particulière aux ponts thermiques,
- > Chaudière gaz à condensation individuelle.

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.



LE 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.



RUE BAPTISTE MARCET & RUE DE SUÈDE - 37000 TOURS

Au nord de Tours, au cœur d'un nouveau quartier à l'esprit résidentiel, s'érige le Domaine de Suède tel un « village en ville », maillé d'axes de circulations douces. À proximité du Parc de la Cousinerie, des écoles et des commerces, la résidence propose un large choix de plans d'appartements du 2 au 4 pièces, prolongés de généreux espaces extérieurs avec jardin privatif en rez, balcon, loggia, ou belles terrasses plein ciel selon les bâtiments.

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.

LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

Les qualités et les garanties :

- Qualité 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 financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

GROUPE **Edouard Denis**

02 40 37 74 33

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

*Sources : meilleurtaux.com et Google Maps - Janvier 2022 / Figaro Immo - Juin 2018 / univ-tours.fr / Google Maps / www.lanouvellerepublique.fr/tours/quatre-zones-industrielles. Les informations, photographies et visuels figurant dans ce document vous sont communiqués à titre d'information et n'ont pas de valeur contractuelle. Le nombre de lots proposés sont en vente « libre », hors lots sociaux ou PSLA, le cas échéant et si existant à la programmation totale de l'opération. La programmation et les prix sont susceptibles d'évolutions sans préavis. [1] La conception du projet respecte la Réglementation Thermique (RT) 2012 -10%, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 45 kWhEP / (m2.an) en moyenne. [2] Le dispositif dit PINEL est codifié à l'article 199 novovicies du Code général des impôts. Il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2024, un logement neuf dans une résidence pour laquelle est justifié le respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné, destiné à être loué nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés. Le logement doit être situé en zone dite tendue (zone A, A BIS et B1) ou dans une commune dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou ayant été dans un délai de huit ans précédant l'investissement. Depuis le 1er janvier 2021 les logements éligibles sont ceux situés dans des bâtiments collectifs. Les taux de cette réduction d'impôt varient en fonction de la date de signature de l'acte authentique de vente, de la date de dépôt de la demande de permis de construire et du respect de critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022. La loi de finances pour 2021, a prolongé le dispositif PINEL aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024. Pour une acquisition en 2024 : 9 % si l'engagement de location est pris pour 6 ans, 12 % si cet engagement est pris pour 9 ans et 14 % si l'engagement est pris pour 12 ans. Toutefois, les taux de réduction d'impôt applicables aux acquisitions en 2022 sont maintenus pour les acquisitions intervenant en 2023 et 2024 pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou qui répondent aux critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022. Les taux de réduction d'impôt seront donc connus à la date de réitération de la réservation par acte authentique, et applicable sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans. La prorogation de l'engagement de location ouvrant droit à une nouvelle réduction d'impôts. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret de 5 500 €/m² et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Comme toute acquisition immobilière, réaliser un investissement localif suppose d'apporter une attention particulière notamment de s'assurer de votre capacité d'emprunt. Par ailleurs et pour calculer la rentabilité escomptée d'un investissement immobilier, il convient de prendre en compte le contexte fiscal (se renseigner sur les taxes locales applicables dont la taxe foncière, sur votre régime fiscal concernant les revenus localisés et le cas échéant l'ISF...), le contexte économique (vérifier le niveau des loyers pratiqués dans le secteur qui peuvent être inférieurs au plafond des loyers du dispositif PINEL, et plus généralement tenir compte des intérêts d'emprunt, des charges de copropriétés non récupérables, du coût de l'assurance propriétaire non occupant, des éventuels frais de gestion...). L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement localif (ex : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché localif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. [3] 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 ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. SCCV Tour Eiffel - RCS 828 377 523 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. © Crédits illustrations : Infobat, Mag Arkitektura, Scenesis, LD3D Architecte : Cabinet Ivars & Ballet / Photos : Adobe Stock, iStock. Création graphique : BOconsells.com. Octobre 2024.