



# INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ À TOURS – CARRÉ RABELAIS

ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

— Une co-promotion —





Le jardin des Prébendes



Le marché de la Place Rabelais



Place Plumereau

## TOURS

### UN ART DE VIVRE UNIQUE EN CENTRE-VAL DE LOIRE

Jadis cité des Rois de France, Tours est aujourd'hui une capitale régionale incontournable, prisée tant pour ses trésors d'histoire que pour son cadre de vie enchanteur, irriguée par la Loire. Ancienne cité gallo-romaine, son cœur historique est fièrement inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Véritable écrin d'histoire, la ville s'ouvre naturellement sur la découverte des châteaux de la Loire. Ville royale, labellisée « Ville d'art et d'histoire », Tours symbolise l'excellence. L'art de vivre se perpétue sur les sereines rives du fleuve, au cœur d'un patrimoine portant le sceau de mécènes couronnés.

Si agréable à parcourir en tram, à vélo ou à pied, Tours allie les charmes de son centre-ville historique à la convivialité d'estivales guinguettes le long de la Loire, la programmation de son Grand Théâtre aux musiques actuelles de la salle du Temps Machine, des boutiques artisanales aux commerces plus grand public. Toute l'année, Tours inspire des idées de sorties, de spectacles, de soirées au restaurant... bien dans notre époque.



Place de la Mairie

## UNE VILLE RECONNUE POUR SA QUALITÉ DE VIE

### UNE DYNAMIQUE LOCALE, UN RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

Nichée entre Loire et Cher, la métropole de Tours attire chaque année de nouveaux habitants qui découvrent le bonheur d'habiter le Val de Loire.

Premier bassin d'emplois de la région Centre - Val de Loire, Tours se distingue par sa vitalité économique. Dotée de nombreux pôles de compétitivité innovants, la ville bénéficie également d'infrastructures de grande qualité pour accueillir des événements d'envergure internationale. Ville d'excellence universitaire, avec plus de 30 000 étudiants sur ses campus, Tours est reconnue pour ses nombreuses facultés. Elle accueille également de grandes écoles dans tous les domaines pour une formation pluridisciplinaire. À mi-chemin entre Paris et la façade atlantique, la capitale de la Touraine est idéalement placée et parfaitement desservie : un nœud autoroutier (A10, A28 et A85), deux gares dont une LGV qui permet de rejoindre Paris en une heure, un aéroport international.

**30 000\*\***

étudiants  
scolarisés à Tours

**26 597\*\***

entreprises pour près de  
**300 000** habitants à Tours  
et dans son pôle urbain

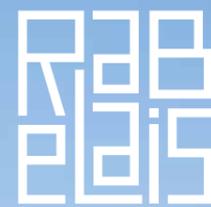
**360 km\*\***

de lignes de transports  
en commun, bus et tramway

**1 500\*\***

chercheurs dans plus de **70 unités** de  
recherche qui illustrent l'appellation  
pour Tours de Silicon Valley du Val de Loire

\*\* Source : tours.fr



CARRÉ RABELAIS



## CARRÉ RABELAIS

### LA DOUCEUR DE VIVRE TOURANGELLE CONÇUE COMME UNE RESPIRATION EN VILLE

À seulement 20 minutes\* à pied du cœur historique de Tours, à proximité du Jardin des Prébendes d'Oé et de la Place Rabelais, **Carré Rabelais** s'intègre harmonieusement à la ville et répond aux nouveaux enjeux écologiques et urbains. Moderne, vivante et conçue dans une démarche écologique exemplaire, cette adresse emblématique affirme son nouvel attrait résidentiel.

Par sa situation idéale, ce lieu de vie offre de nombreux avantages. Les commerces, dont un supermarché, ainsi que le marché Rabelais sont directement accessibles à pied. Les écoles sont faciles d'accès sans avoir recours à la voiture. Les loisirs sont assurés par la proximité d'un gymnase, d'un stade et du centre Chorégraphique National de Tours.

*// La reconquête du centre-ville, une attitude de conservation patrimoniale qui affirme l'identité du lieu, conforté par l'usage de codes architecturaux et une façon de vivre, propre à la Ville de Tours ainsi qu'une forte approche environnementale sont les fondamentaux de la conception de ce projet.*

*La Maison du Bois qui s'inscrit sur les traces des anciennes écuries conservées comme un palimpseste mais réécrites dans la modernité d'aujourd'hui, fait de ce projet, au-delà d'un quartier d'habitation nouveau et agréable à vivre, un véritable équipement pour la Ville de Tours toute entière. //*

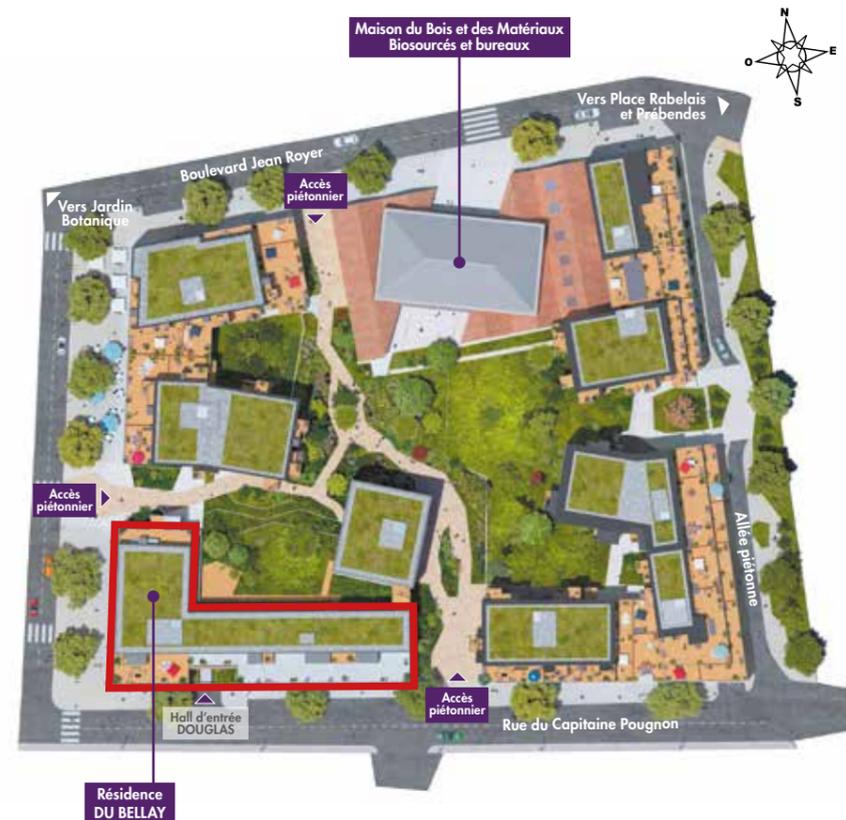


Jean-Paul VIGIER  
Architecte

## AU CŒUR DU QUARTIER RABELAIS-GIRAUDEAU

### UN NOUVEAU LIEU DE VIE, D'ÉCHANGE ET DE PARTAGE

Entre respect de l'empreinte historique des casernes Beaumont-Chauveau et nouvel élan résidentiel, **Carré Rabelais** est l'écrin d'une vie épanouie. Il dessine un nouveau lieu de vie et de convivialité autour de ses 4 résidences : Montaigne, Ronsard, du Bellay et Champlain. Réunissant en un même lieu des appartements neufs, des commerces en pieds d'immeubles et des bureaux. **Carré Rabelais** complète ce nouveau lieu de vie avec les anciennes écuries reconstruites et "La Maison du Bois et des Matériaux Biosourcés", projets associatifs ayant pour ambition de développer les filières du bois dans la région Centre-Val de Loire. Pour le plaisir de tous, ce site autrefois clos, s'ouvre aujourd'hui sur la ville grâce à une nouvelle allée piétonne paysagère reliant le Boulevard Jean Royer à la rue du Capitaine Pougnon.



  
3 130 m<sup>2</sup>  
d'espaces verts plantés

  
2 100 m<sup>2</sup>  
de bureaux

  
1 000 m<sup>2</sup>  
de commerces de proximité

  
Création de la Maison du Bois  
et des matériaux Biosourcés

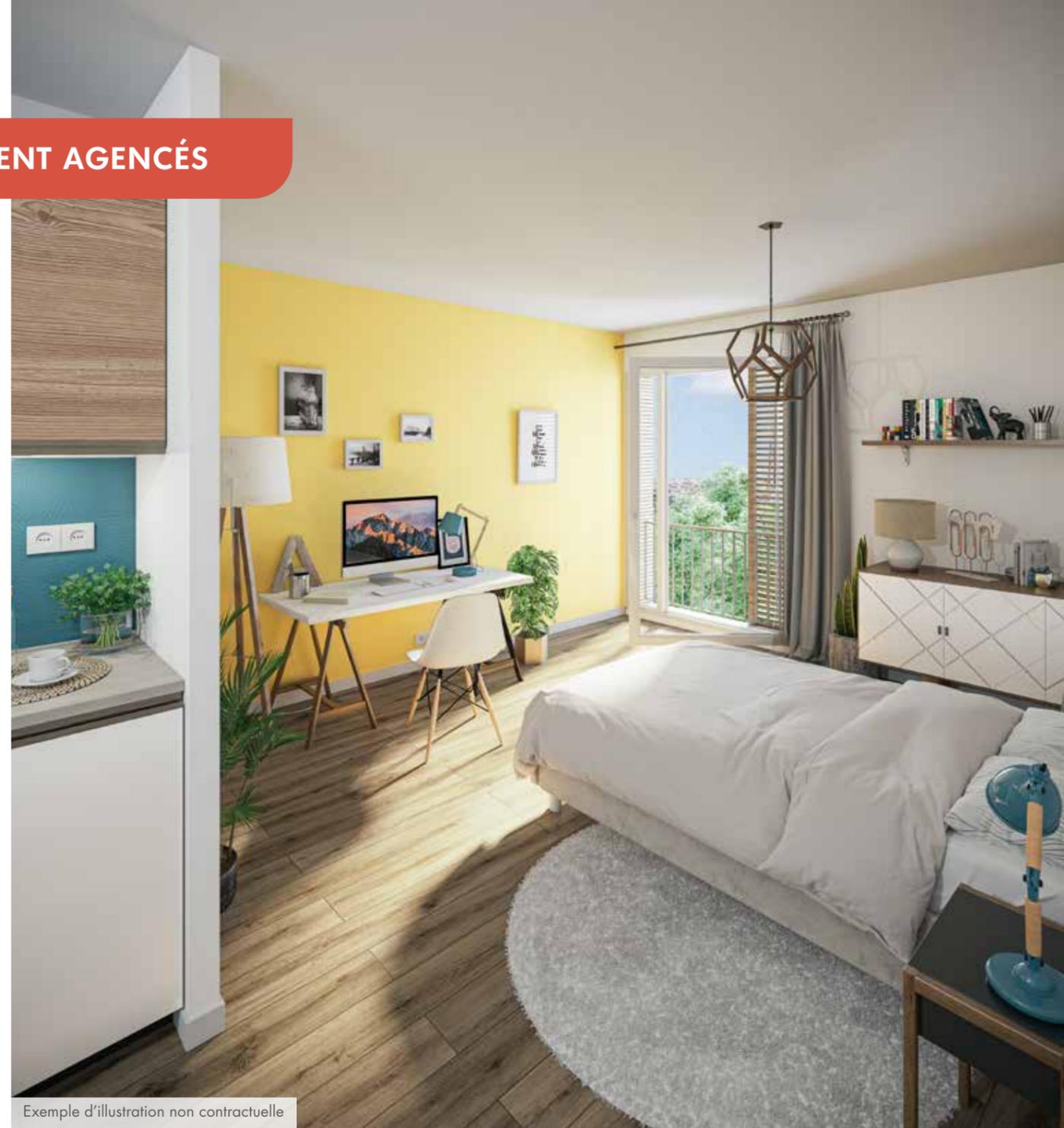


## DES STUDIOS SOIGNEUSEMENT AGENCÉS

### UNE DOUCEUR DE VIVRE QUI FAIT LA PART BELLE AU BIEN-ÊTRE

Assurance d'un bien-être incomparable, la résidence du Bellay donne sur un cœur d'îlot de 3 130 m<sup>2</sup> où la nature, luxuriante, révèle ses plus beaux paysages. Cet espace dévoile une large étendue de nature, réservée aux résidents et ceint de clôtures en bois. Inspiré des composantes paysagères de la Loire, il est ponctué d'arbres et d'arbustes en bosquets aux essences variées et favorise la biodiversité au sein de ce lieu de vie. À l'ombre de ses arbres ou confortablement installé sur sa prairie engazonnée, il est propice à d'agréables moments de détente, de partages et de jeux.

Les intérieurs des 150 studios de 18,30 ou 25,80 m<sup>2</sup> (studios PMR) sont soigneusement agencés pour accueillir au mieux les étudiants. Les pièces de vie sont lumineuses et disposent pour la plupart de vues dégagées sur le cœur d'îlot verdoyant.



Exemple d'illustration non contractuelle

## PRESTATIONS ET CONFORT PREMIUM

### PARTIES PRIVATIVES

- Les menuiseries extérieures à double vitrage sont en bois ou bois et aluminium.
- Les volets roulants en aluminium sont à commande manuelle.
- Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par le réseau de chaleur urbain.
- Une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Les pièces de vie et les salles d'eau sont revêtues d'un sol souple PVC en lès.
- Cuisine aménagée d'un meuble sous évier, meuble haut avec emplacement d'un four micro-onde, réfrigérateur top table, plaque de cuisson 2 feux vitrocéramique.
- Salle d'eau équipée d'un receveur de douche, d'un meuble vasque, d'un miroir, d'un bandeau lumineux et d'un radiateur sèche-serviettes.

### PARTIES COMMUNES ET ESPACES PARTAGÉS

- Accès aux sas du hall d'entrée contrôlés par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Ascenseurs sécurisés desservant tous les étages.
- Accès au parc paysager intérieur par un portillon piéton avec contrôle d'accès.
- Une salle de coworking.
- Une laverie.
- Une loge du gardien.
- Une salle de sport.
- Un local à vélo équipe la résidence en rez-de-chaussée avec rails de rangement et station de gonflage.
- Des espaces communs dans les étages avec terrasse accessible sont mis à la disposition des résidents pour leur usage collectif.

## DES LABELS TÉMOINS D'UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE



La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Pour l'obtenir, Carré Rabelais répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et service aux acquéreurs. Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.



La réglementation thermique RT 2012 - 20% impose que les logements des bâtiments collectifs d'habitation soient équipés d'un système permettant de mesurer ou d'estimer la réduction de la consommation d'énergie primaire de 20 % par rapport au niveau réglementaire.

## TOURS, VILLE ÉTUDIANTE ET TOURISTIQUE

### L'INVESTISSEMENT GAGNANT

Ville où il fait bon vivre, entreprendre, étudier, travailler, faire du sport... Tours constitue également le 1<sup>er</sup> pôle d'enseignement de la région.

C'est une ville jeune, dont la population se compose majoritairement de ménages de 1 à 2 personnes (82 %).

Avec sa situation géographique privilégiée et une excellente connectivité (Paris à 1h15 en train, Orléans et Angers à 1h30 en voiture), Tours attire également les touristes, dont 1/3 d'étrangers. Grâce à une variété d'activités et de sites à visiter, elle est reconnue pour son label « Ville d'Art et d'Histoire ».



### UN MARCHÉ LOCATIF DYNAMIQUE



#### 1<sup>er</sup> pôle d'enseignement de la région

30 000 étudiants dont 14 % d'Erasmus

#### Un marché de la location étudiante porteur

64 % des étudiants préfèrent se loger dans un studio\*

42 % des recherches de la région sont concentrées sur Tours\*

\*sources : www.locservice.fr



#### Un besoin locatif croissant

Les nouveaux arrivants :

63 % de moins de 30 ans

52 % vers le parc locatif libre

19 % vers le parc locatif meublé

44 % des nouveaux arrivés du parc locatif viennent de Tours Métropole

3 % de l'étranger



## INVESTISSEZ EN NUE-PROPRIÉTÉ

Altarea Ingénierie Patrimoniale développe un produit d'investissement alternatif à l'accession et au logement locatif : L'Usufruit Locatif Social (ULS) et Intermédiaire (ULI).

Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en Nue-Propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



### 1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

#### AVANTAGES

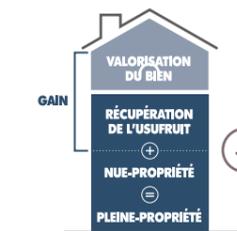
- Achat d'un appartement à un prix décoté.
- Les frais de notaire sont appliqués à la seule nue-propriété.
- La valeur de la nue-propriété n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI.



### 2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

#### AVANTAGES

- L'appartement est géré par l'usufruitier et aucune dépense n'incombe au nu-propriétaire (frais de gestion, charge de copropriété, loyers impayés, logement vacant...).
- Exonération de la taxe foncière pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers existants, ou à venir.
- Possibilité de revente de la nue-propriété à tout moment, tout en conservant les avantages fiscaux acquis.



### 3 Au terme de l'usufruit temporaire

#### AVANTAGES

- L'acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien remis en état, sans aucun frais complémentaire, ni formalité.
- Il bénéficie de la valorisation mécanique de son bien.
- Il profite d'une fiscalité allégée sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de frais de donation réduits.

#### CARRÉ RABELAIS :

- Durée de l'usufruit temporaire : 16 ans
- Bailleur : Axentia

\* Cf article 31.1.1<sup>er</sup> du CGI et article 156.1.3<sup>o</sup> du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.



## CARRÉ RABELAIS

14 Rue du Capitaine Pougnon

37000 Tours



Bus ligne 5 (Giraudeau) et ligne 4 (Général Renault) au pied de la résidence



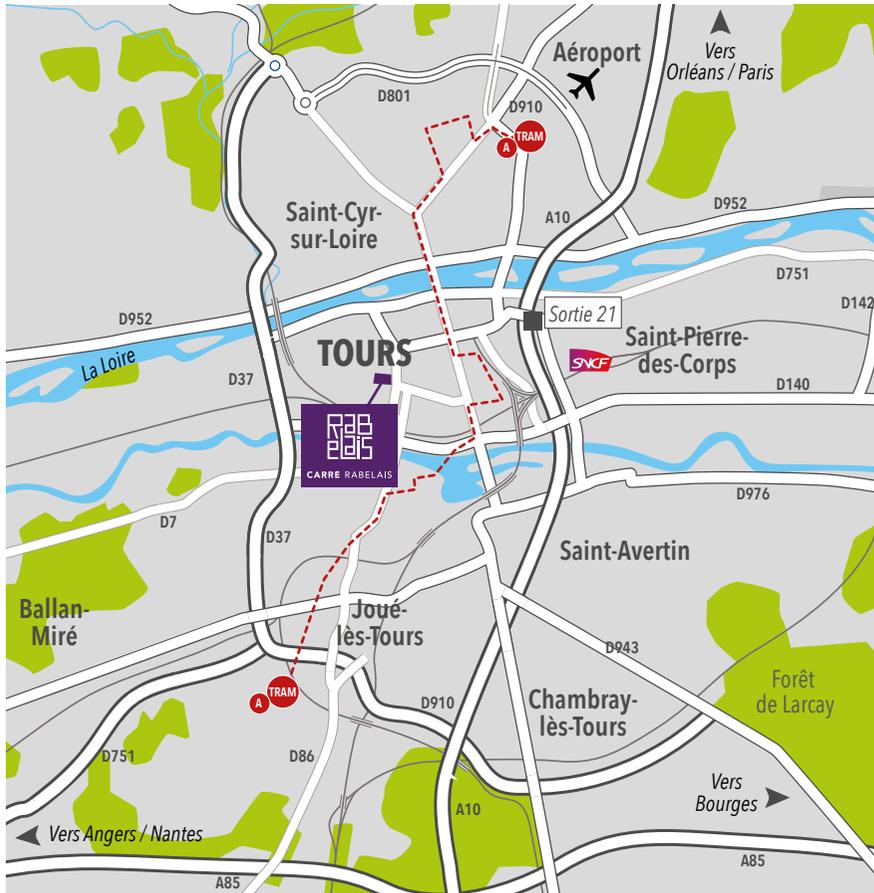
Tramway Ligne A, arrêt « Liberté » à 17 min\* à pied



Aéroport de Tours Val de Loire à 20 min\* en voiture. Liaisons nationales, internationales et low-costs



Gare SNCF de Tours en 24 min\* à pied ou 9 min\* en vélo. Vers Poitiers en 1h09\*, Paris Montparnasse en 1h24\*, Le Mans en 1h29\* ou Nantes en 1h36\*



ALTAREA INGÉNIERIE PATRIMONIALE

UNE EXPERTISE AU SEIN DU PÔLE ALTAREA SOLUTIONS ET SERVICES

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

03 67 14 14 14 | [cogedim.com](http://cogedim.com)

APPEL NON SURTAXÉ

\* Source GoogleMaps. - Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n 054500814 - SIRET 054 500 814 00063. QUATRO PROMOTION, SAS au capital de 40.000 euros, 30, rue Colbert - 37000 TOURS, RCS Tours n B 504 076 720 - SIRET 504 076 720 00037. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Architecte : Agence VIGUIER - Illustrations : CUSTHOME - Crédit Photos : Ph. Moulou, istock - Conception : [ibiza](http://ibiza) - Juillet 2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.