

TOURS

LES COLLECTIONNEURS

246 RUE GIRAUDEAU

AVANT-PREMIÈRE
UNE ADRESSE RARE À DEUX PAS
DU CENTRE-VILLE

DÉCOUVRIR

Bouygues
Immobilier 
LA VIE COMMENCE ICI

promotion
immobilière
**ÉLU
SERVICE
CLIENT**
DE L'ANNÉE
2024

[Voir les mentions légales](#)

*Étude BVA - Viséo CI - Plus d'infos sur escda.fr

SOMMAIRE

Découvrez la ville de Tours



La région Centre Val de Loire



Le département Indre et Loire



La ville de Tours



Les alentours de la résidence



Fort potentiel locatif



Les engagements Bouygues Immobilier



Les Collectionneurs



CARTE D'IDENTITÉ



Le planning



Un projet paysager



La résidence - perspectives



Plans de niveaux



La cuisine by Bouygues Immobilier



Les dispositifs fiscaux



DÉCOUVREZ LA VILLE DE TOURS

Tours, animée et inspirée par votre qualité de vie

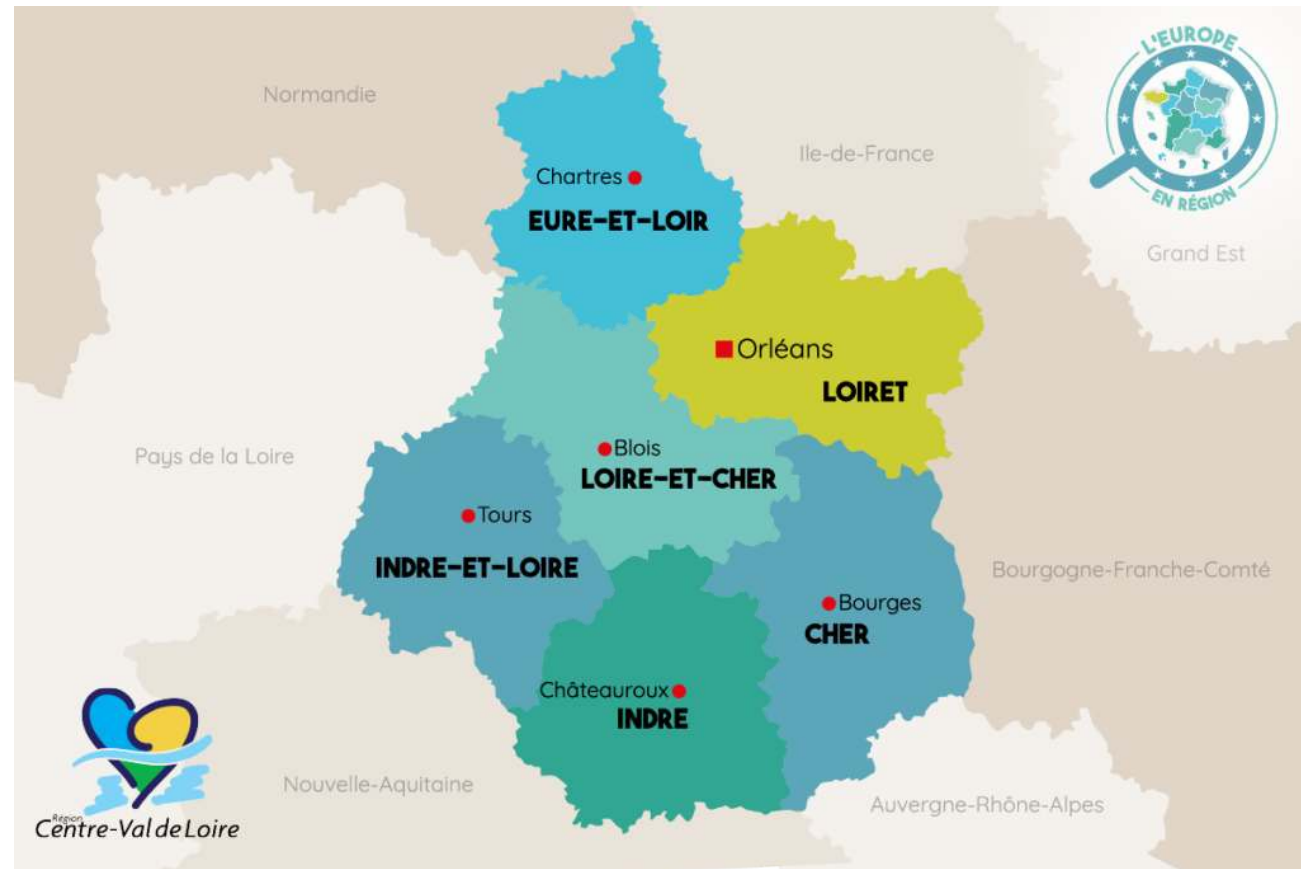
L'art de vivre "à la française" semble être né ici, dans la capitale des châteaux de la Loire. Il se perpétue sur les sereines rives du fleuve, dans la luminosité des façades de tuffeau, au cœur d'un patrimoine portant ...

LIRE LA SUITE



LA RÉGION, CENTRE VAL DE LOIRE

LA REGION



REGIONAL :

- 2,57 Millions d'habitants, répartis sur 6 départements et plus de 1 783 communes
- 12ème Région française en nombre d'habitants (2,57 Millions d'habitants)
- 6ème Région française par sa superficie (39 151km²)

NATIONAL :

- 8ème région la plus riche en termes de revenu moyen annuel: 25 812€
- 12ème rang national en terme de PIB : 70,355 Milliards

LE DEPARTEMENT, L'INDRE ET LOIRE

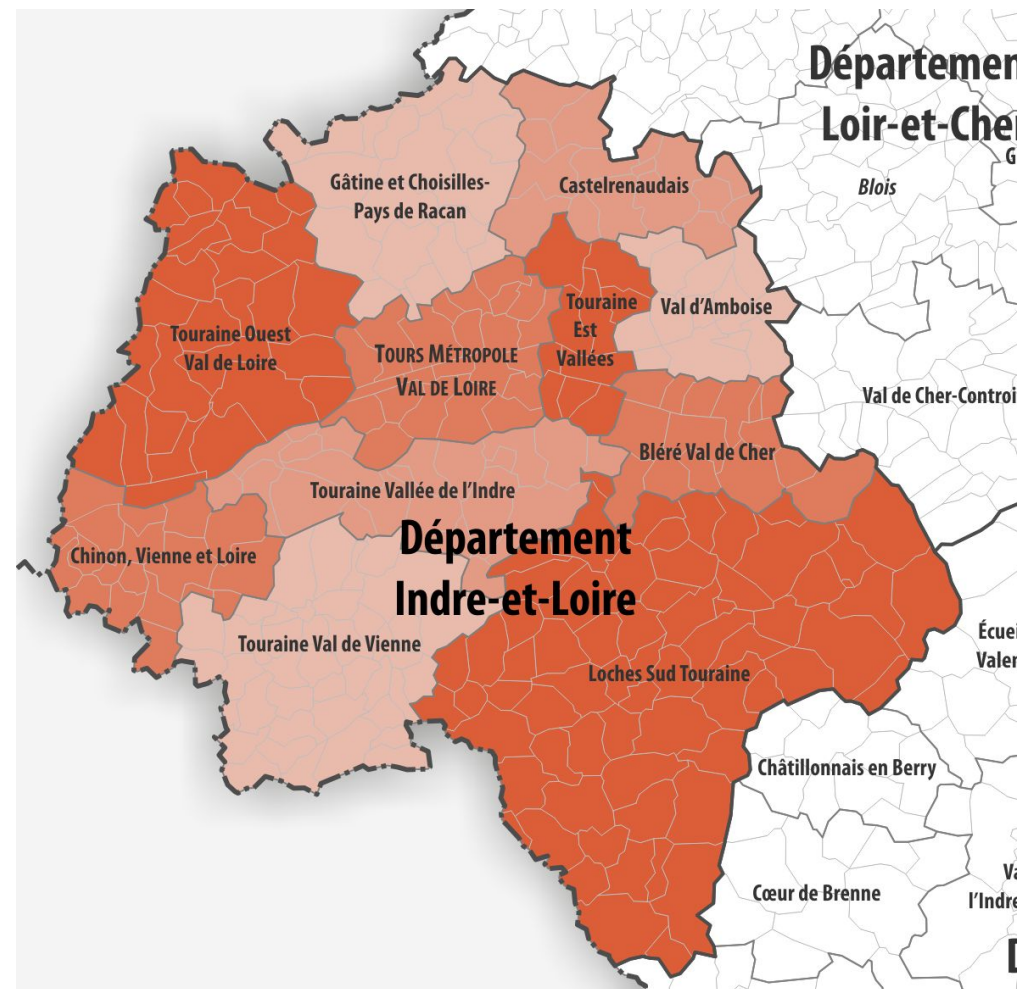
LE DEPARTEMENT

DEPARTEMENTAL :

- 612 160 d'habitants en (en 2021), répartis 272 communes
- 41ème département français en nombre d'habitants
- 30ème département français le plus riche (selon le revenu annuel moyen)

SALARIÉS :

- 226 400 employés, soit le deuxième département de la région Centre Val de Loire
- Le secteur tertiaire domine l'emploi (75%)



TOURS METROPOLE



1er bassin d'emploi de la région :

- 147 000 emplois
- 538 entreprises à l'échelle du département d'Indre-et-Loire

1er pôle d'enseignement de la région :

- 32 500 étudiants
- 55 établissements d'enseignement supérieur
- 6e place au palmarès des grandes villes étudiantes de 2019-2020
- 20% d'étudiant en plus sur 10 ans

1er investisseur de la région

300 000 habitants et 22 communes

LES ALENTOURS DES COLLECTIONNEURS



Une adresse rare à deux pas du centre-ville

Située le long de la rue Giraudeau, idéalement implantée à proximité de la place de Strasbourg et du quartier des Prébendes. Bénéficiant d'une ambiance sereine et urbaine, ce quartier allie harmonieusement, charme et dynamisme de la ville.

L'accès cœur de ville de Tours (les Halles, Place Jean-Jaurès et Place Plumereau) se fait en moins de 10 min à vélo.

À seulement 12 min en voiture, l'autoroute A10 permet de rejoindre Nantes/La Baule et Le Mans/Paris/Tours.

8min

en voiture de la gare

200m

de l'arrêt de bus "Général Renault"

10min

à vélo du cœur de ville de Tours



Commerces et services à proximité immédiate

- A deux pas des quartiers prisés Strasbourg/Rabelais et Les Prébendes
- Accès direct services et commerces



Ville verte

Jardin Botanique et jardin des prébendes à 6 min à vélo



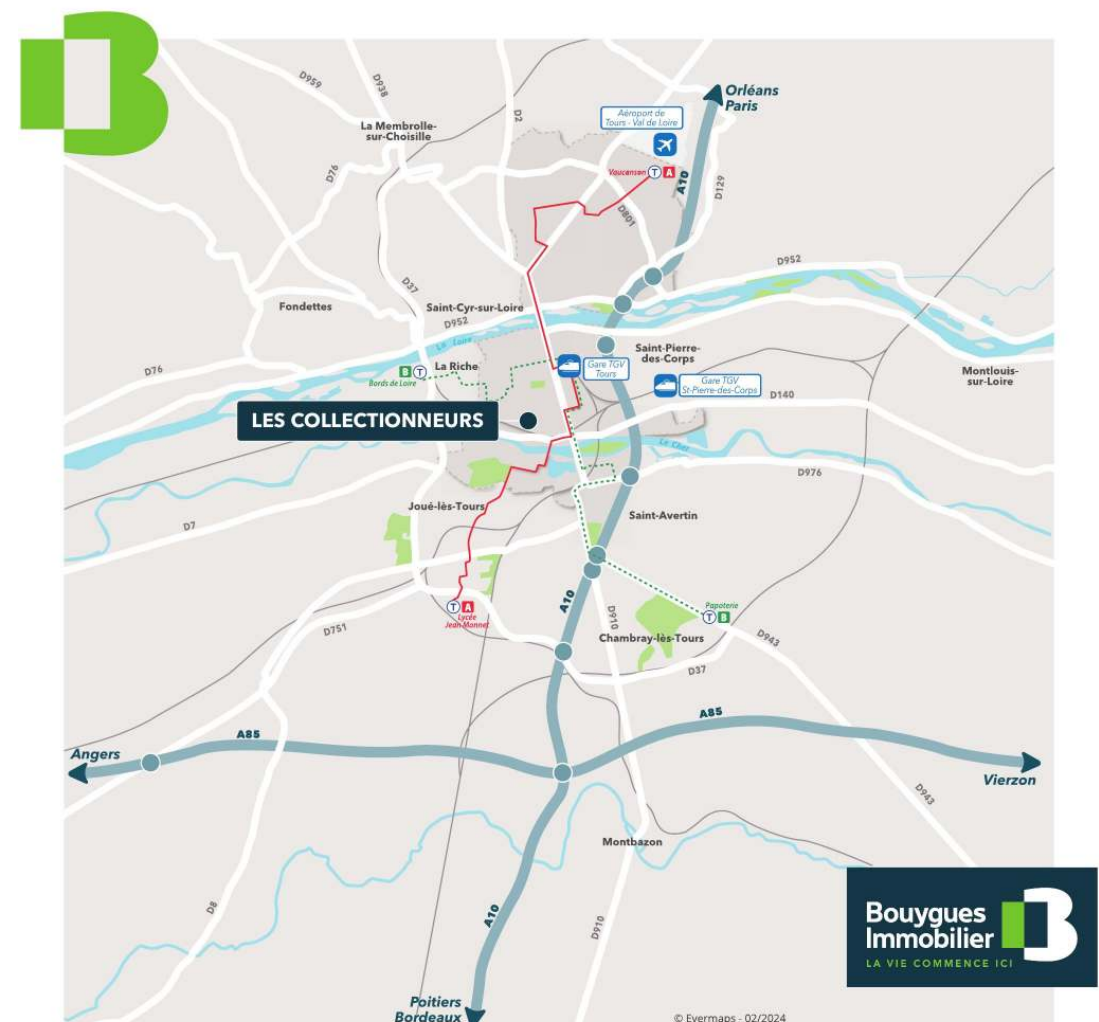
Bien desservi

Arrêt bus Général Renault, desservant les lignes 4 et 5 à 200 m de la résidence (voir slider ci-dessous)



Rayonnement économique

Dans un rayon de 2km, 2 hôpitaux, entreprises et facultés des 2 Lions



FORT POTENTIEL LOCATIF

PROCHE RESIDENCE



LE BON EMPLACEMENT POUR VOTRE PLACEMENT

Bassin d'emplois

- Bretonneau : entre 2.000 et 4.999 salariés - 2km
- Clocheville : 1.300 salariés - 1,6km
- Heure Tranquille : 35 boutiques, 12 restaurants, 1 salle de sport, un Laser Game et un Monoprix - 1,9 km

Etablissements études supérieures

- Faculté de Droit, économie et sciences sociales : à 7min en vélo
- Excelia - école de commerce : à 12min à vélo
- Faculté de médecine : à 6min à vélo
- Université Site des Tanneurs : à 11min à vélo

Illustration non contractuelle

LES ENGAGEMENTS DE BOUYGUES IMMOBILIER

Chez Bouygues Immobilier, nous avons à cœur de vous proposer des lieux de vie toujours plus confortables et durables.
C'est pourquoi nous avons imaginé des actions au cœur de chacun de nos programmes immobiliers... et ça change tout !



Un logement plus confortable

Bénéficiez d'un habitat vous garantissant sérénité, convivialité et sécurité au quotidien.

EN SAVOIR PLUS



Un logement qui vous ressemble

Offrez-vous des espaces de vie adaptés à votre style de vie et dans lesquels vous pourrez exprimer votre personnalité.



Un logement plus durable

Faites le choix d'un habitat conçu pour avoir un plus faible impact sur l'environnement.



Depuis 2021, nous aménageons des espaces de biodiversité et de nature dans toutes nos résidences. C'est l'un des engagements qui nous vaut d'être qualifié "Entreprise Engagée pour la Nature".

EN SAVOIR PLUS

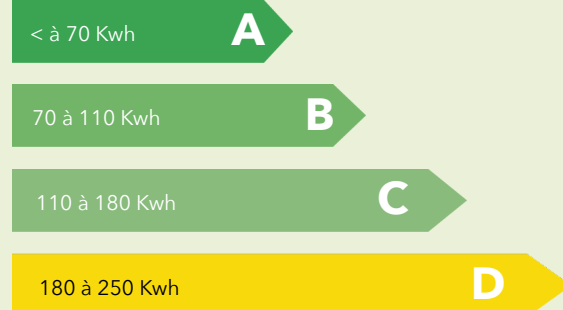
LES COLLECTIONNEURS



Une résidence éco-responsable

Démarche éco-responsable

- Bâtiments bas carbone
- Venelle traversante proposant un cheminement piétonnier arboré favorisant les mobilités douces et de généreux espaces verts conçus par un paysagiste



Un bâtiment basse consommation⁽¹⁾ : économe en énergie et respectueux de l'environnement
La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)⁽²⁾



Les + de la résidence

Profiter d'espaces extérieurs



Une signalétique des espaces communs qui incite aux éco-gestes.



Un jardin signature favorable à la biodiversité pour vivre au rythme des saisons.

Être en sécurité



Des accès surveillés par des caméras, sans augmenter vos charges.

Encourager les mobilités douces



Pré-câblage pour une prise voiture électrique sur certains emplacements de parking.



Des locaux vélos sécurisés et équipés dans toutes nos résidences.

Bénéficier de matériaux durables



Des bâtiments construits en béton à plus faible empreinte carbone.



Des matériaux à plus faible empreinte carbone ayant un impact plus limité sur l'environnement.

LES COLLECTIONNEURS

PLAN MASSE

COMPOSITION



- *Tranche 1 - Bât A : 29 appartements*
- *Tranche 2 à venir - Bât B*
- *40 stationnements dont 29 en sous-sol*

La résidence, parfaitement intégrée dans son environnement, vous séduira d'emblée par son cachet : architecture très travaillée, matériaux de qualité et originalité de sa coursive extérieure. La venelle traversante proposant un cheminement piétonnier arboré favorisant les mobilités douces et de généreux espaces verts conçu par un paysagiste, offrent ainsi une atmosphère de tranquillité et de bien-être.

Illustration non contractuelle



LES COLLECTIONNEURS

CARTE D'IDENTITÉ



**MISE EN LIGNE GRAND PUBLIC
LE 27.02.2024**

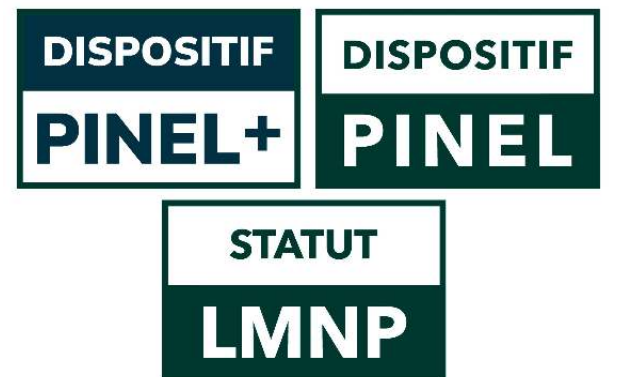
Des prestations de qualité

Un logement plus durable et confortable

Collection Attitude LVT

- Choix de sol LVT
- Peinture blanche
- Placard aménagé
- Paroi de douche vitrée
- Salle d'eau équipée avec meuble vasque et miroir
- Applique lumineuse LED, mitigeur thermostatique
- Pompe à chaleur

LES AVANTAGES FISCAUX POSSIBLES



Ouverture à la vente de la phase A dans un premier temps.

Dispositifs fiscaux disponibles : PINEL, PINEL + (sauf T2), LMNP non géré

Composition de la phase A : 29 appartements



9 STUDIO

Surface moyenne : **29,40 m2**



10 T2

Surface moyenne : **41,21 m2**



9 T3 (dont 3 duplex)

Surface moyenne : **68 m2**



1 T4

Surface : **90 m2**

FOURCHETTES DE PRIX SELON LES TYPOLOGIES



T1 de **159 900 €** à **169 000 €**



T2 de **209 900 €** à **235 000 €**



T3 de **329 000 €** à **399 000 €**
T4 à **449 000 €**



LE PLANNING



01



02



03



04



**PERMIS DE
CONSTRUIRE**

**SIGNATURE
NOTAIRE**

**DÉMARRAGE
TRAVAUX**

LIVRAISON

Purgé (recours des Tiers)

2e semestre 2024

2e semestre 2024

3e trimestre 2026

Dates prévisionnelles, hors
cause légitime de retard ou de
cas de force majeure

UN PROJET PAYSAGER



Le jardin, c'est la présence d'un espace végétalisé dans toutes les résidences qui le permettent. Nous avons pensé son aménagement afin qu'il soit un **lieu de vie, de rencontres, de connexions aux autres et à la nature.**

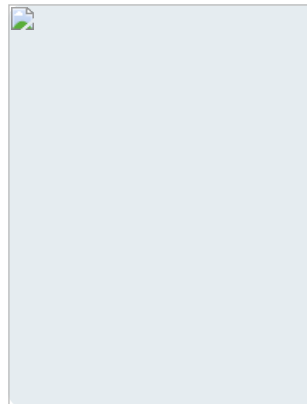
Ce jardin a été conçu sur le référentiel **Jardins de Noé**, valorisant notre engagement en faveur de la biodiversité.

Les caractéristiques du jardin signature



Une végétation variée

Des variétés et hauteurs de végétation multiples, proches de celles trouvées dans la nature



Différentes déclinaisons possibles

Selon la résidence, nous proposons une déclinaison comestible, sensorielle ou rafraîchissante du jardin



Le circuit court privilégié

Nous privilégions des essences locales issues de pépinières françaises



Le respect de la faune

Nous ajoutons des clôtures et des éclairages respectueux du rythme de vie des plantes et animaux



Des jardins à vivre

Les avantages du jardin signature



Vous reconnecter à la nature

Nous avons conçu cet espace végétalisé pour vous donner accès à la nature, en bas de chez vous

Favoriser la biodiversité

Nous avons conçu un espace respectueux de la nature, favorable à la biodiversité



Rencontrer vos voisins

Le jardin est également un lieu de partages et de rencontres entre résidents et copropriétaires

LA RÉSIDENCE CÔTÉ INTÉRIEUR



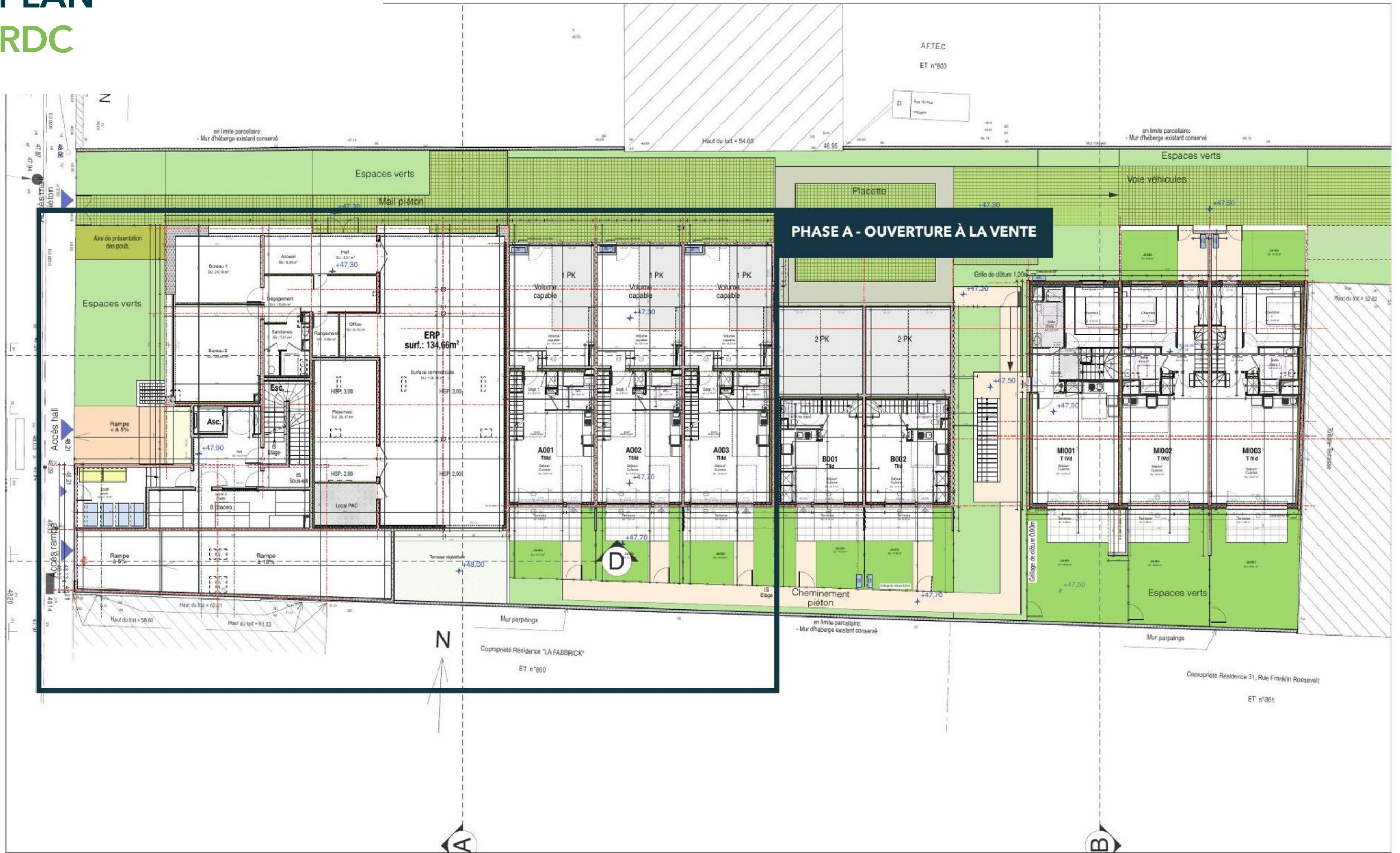
Illustration non contractuelle

LA RÉSIDENCE CÔTÉ RUE GIRAUDEAU

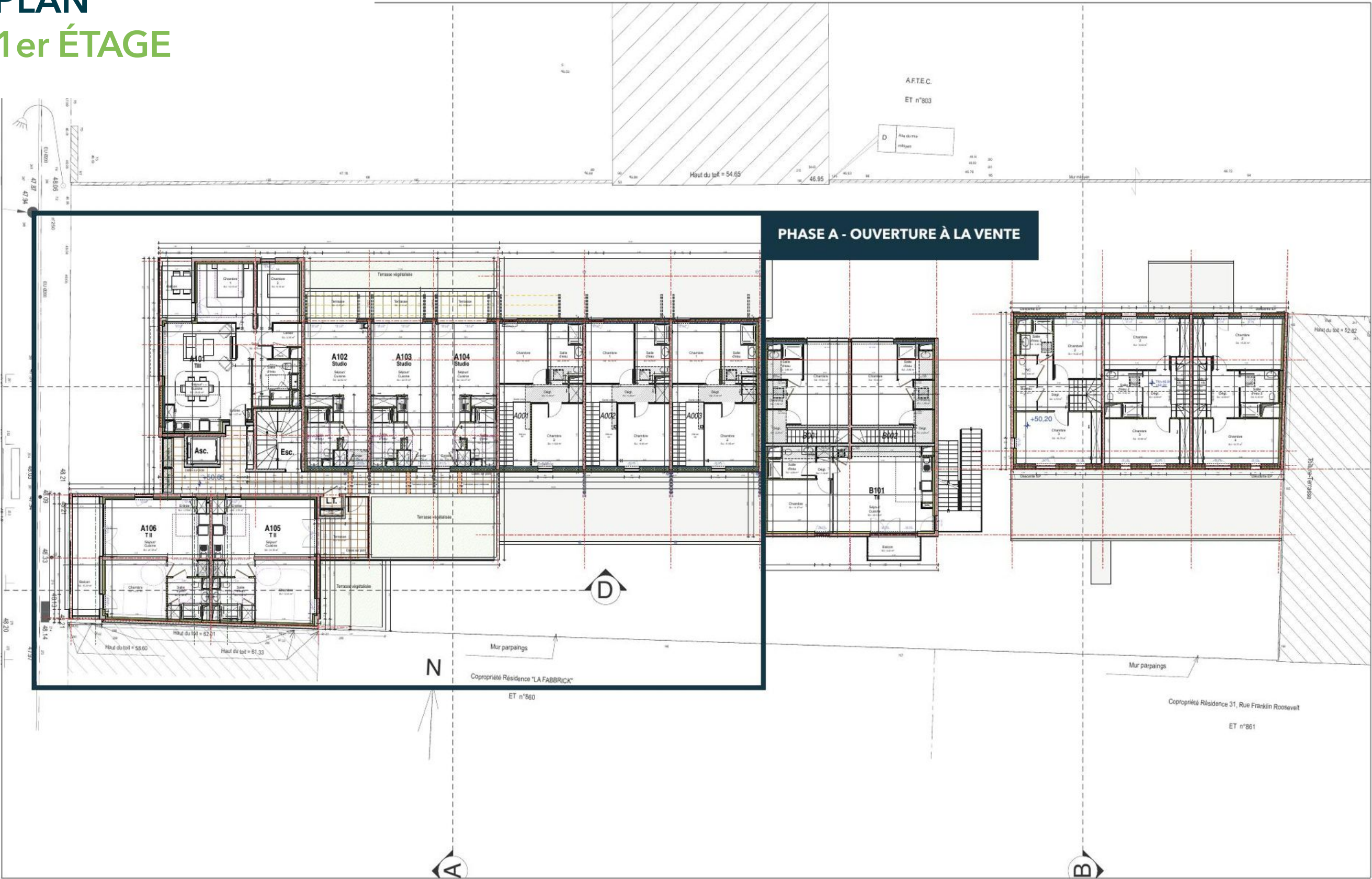


Illustration non contractuelle

PLAN
RDC

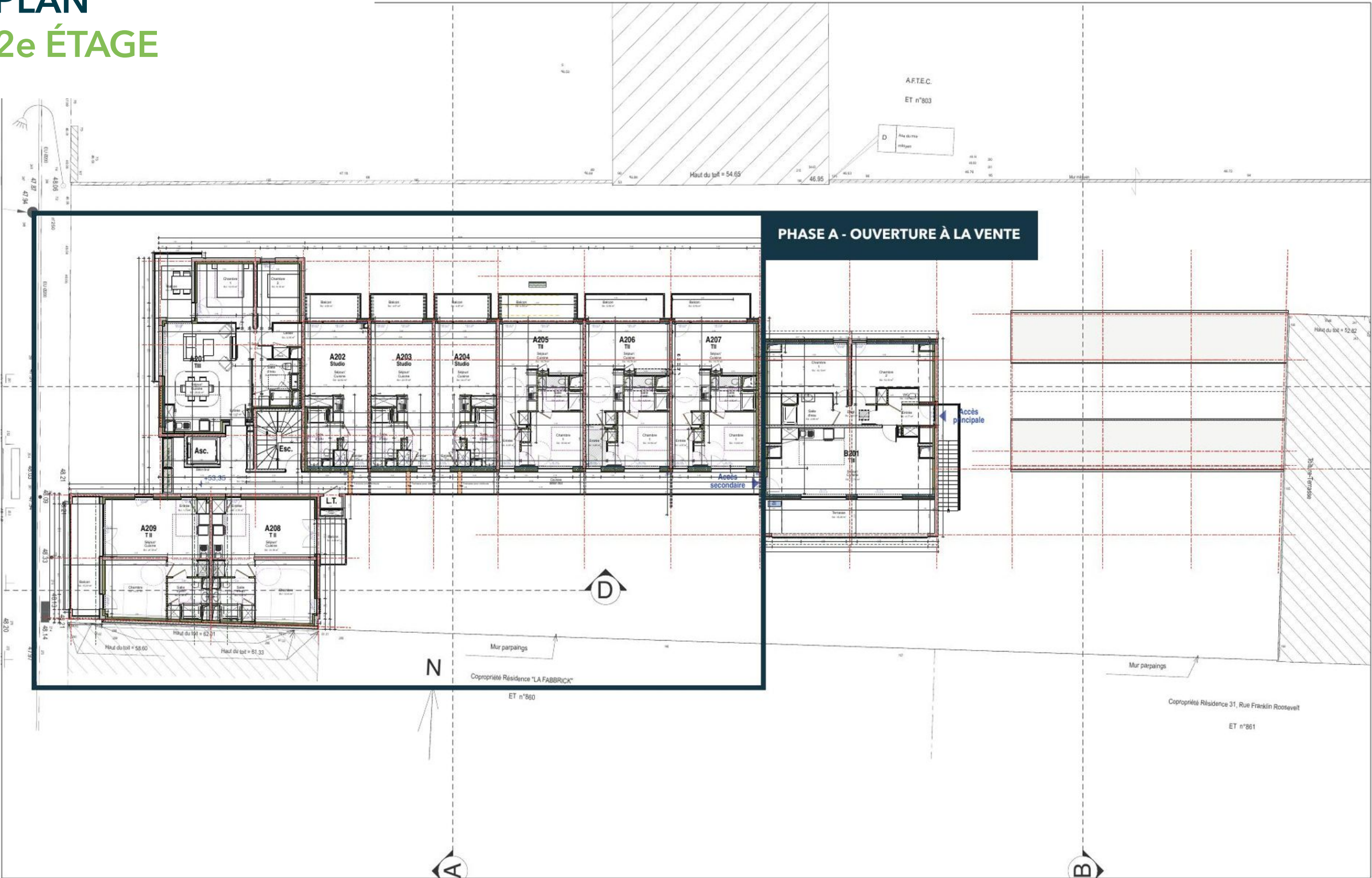


PLAN
1er ÉTAGE



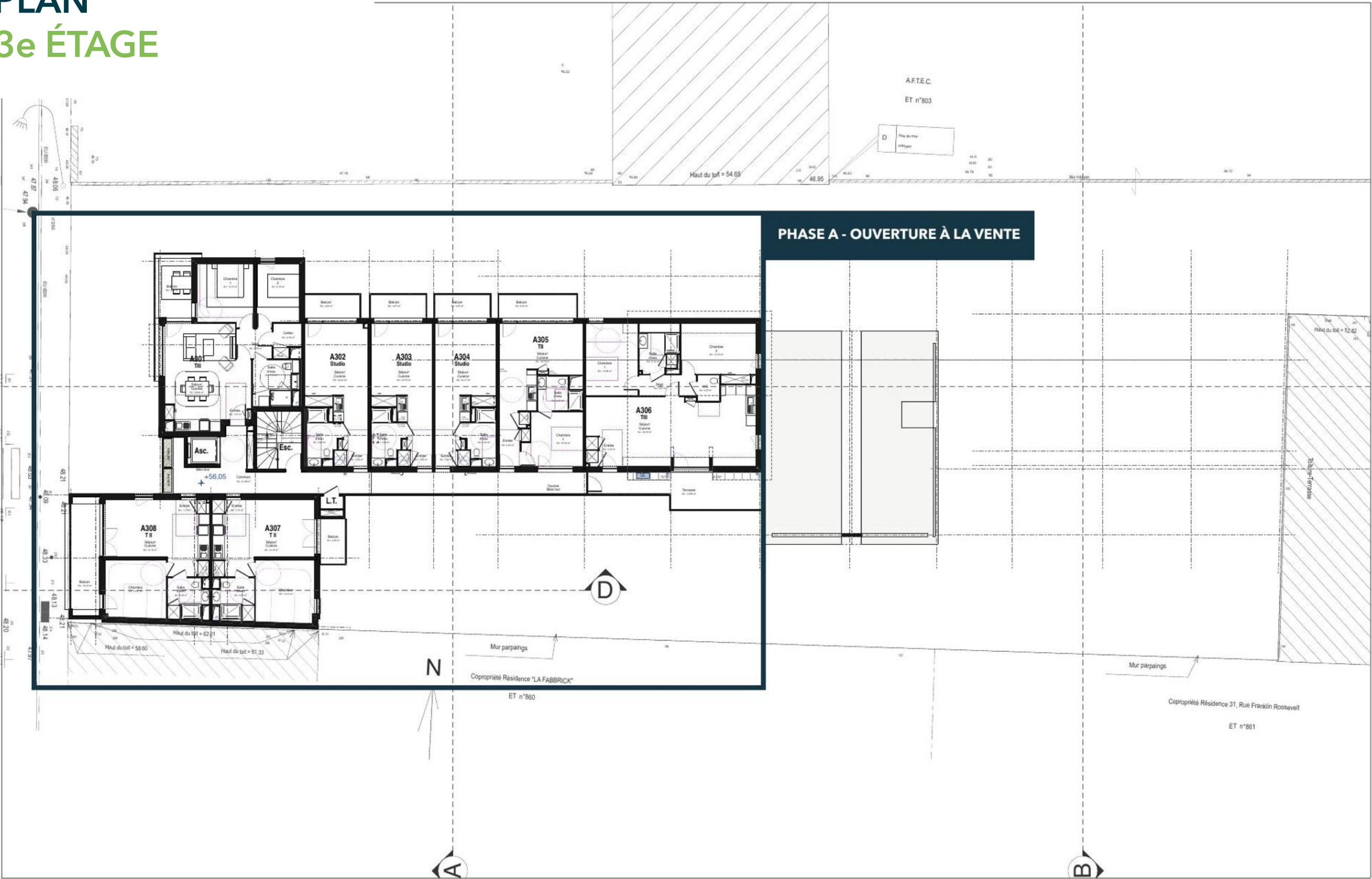
VILLE de TOURS					Bouygues Immobilier		ARCH I T E C T U R E
rue Giraudeau Construction de logements collectifs, atelier et hôtel des ventes							
01		Date: 01 Févr. 2024	N° de planche: Annexe C	Indice: 00			
R+1 (1)	Echelle: 1:200	Date d'indice: -		Phase PRO			

PLAN
2e ÉTAGE

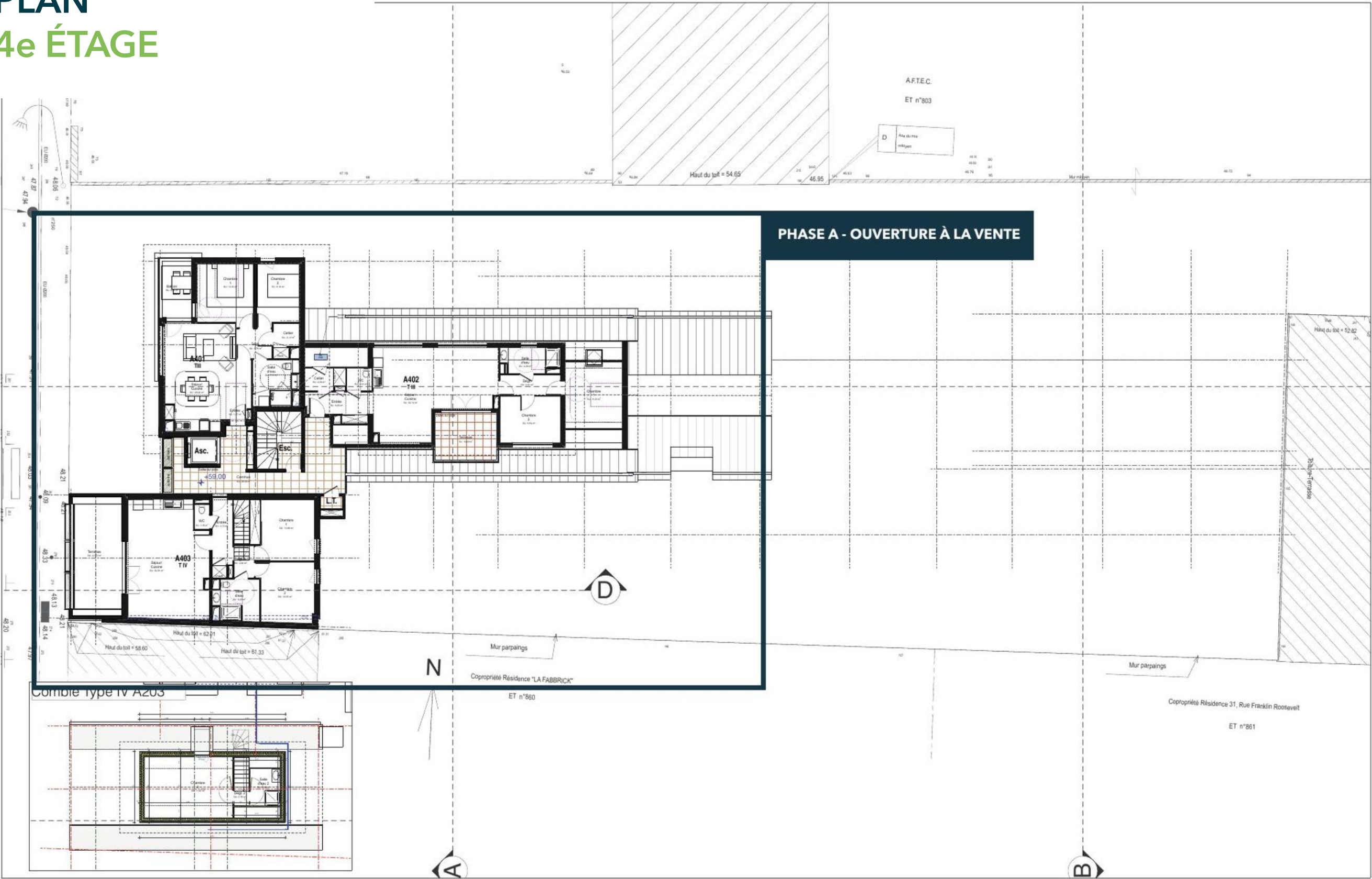


VILLE de TOURS				Bouygues Immobilier		ARCHITECTURE	
rue Giraudeau Construction de logements collectifs, atelier et hôtel des ventes				01		00	
R+2 (1)		Date: 01 Févr. 2024		N° de planche: Annexe D		Indice: Phase PRO	
Echelle: 1:200		Date d'indice: -					

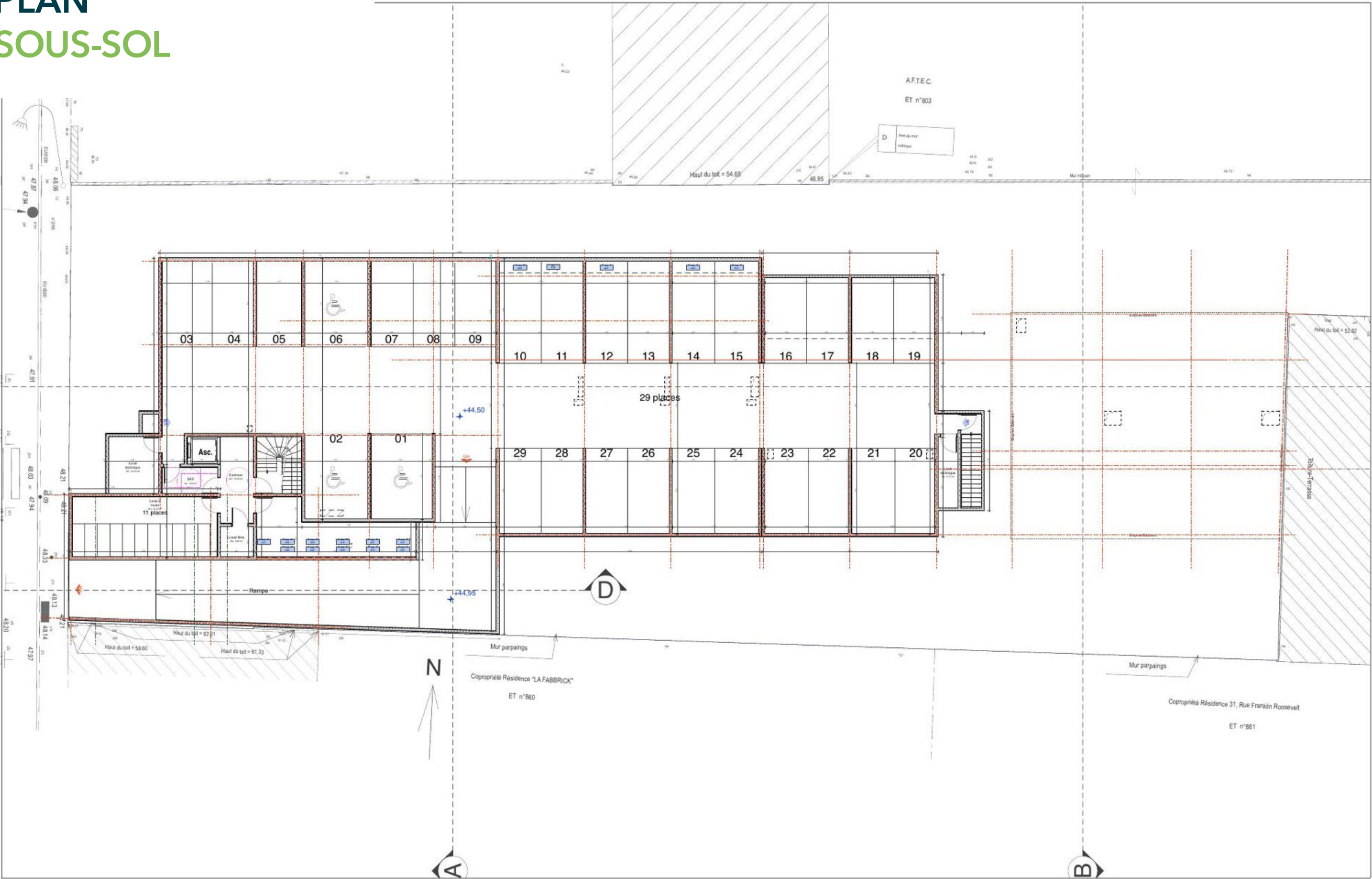
PLAN
3e ÉTAGE



PLAN
4e ÉTAGE



PLAN
SOUS-SOL



VILLE de TOURS				Bouygues Immobilier		ARCHITECTURE	
rue Girardeau				01		00	
Construction de logements collectifs, atelier et hôtel des ventes				Date: 01 Févr. 2024		N° de planche: Annexe A	
01				Echelle: 1:200		Date d'indice: -	
Sous-sol (2)						Phase PRO	

VOTRE CUISINE BY BOUYGUES IMMOBILIER



Une cuisine équipée en option*

Pour s'installer ou investir
tous les avantages de
la cuisine by Bouygues
Immobilier

*Plus d'informations sur les
conditions et tarifs des services
Bouygues Immobilier sur :
bouygues-immobilier.com



SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE



Nous nous occupons de tout :

- Prises de mesures et rendez-vous avec le cuisiniste
- Livraison et pose des équipements
- Votre cuisine est déjà installée à la remise des clés

BÉNÉFICIEZ DE LA QUALITÉ



- Des matériaux supérieurs de qualité allemande
- Des marques de notoriété reconnues pour leur robustesse
- Des meubles assemblés en atelier pour une résistance accrue à la charge



BOSCH

Paini France

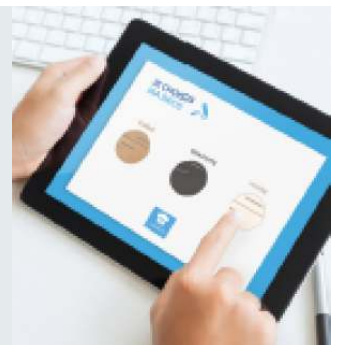
FRANKE

blum

CHOISISSEZ LA DÉCO



- Des harmonies incontournables sélectionnées par des experts
- 3 choix : Ivoire, Chêne, Graphite



INSTALLEZ-VOUS...



- La cuisine est déjà posée à votre arrivée, il n'y a plus qu'à enfilez le tablier

...OU LOUEZ!

- Pas de vacance locative, les locataires peuvent emménager immédiatement

VOTRE INVESTISSEMENT

**DISPOSITIF
PINEL+**

**PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU DISPOSITIF PINEL+***

- Jusqu'à 21% de réduction d'impôts
- Une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- La possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

EN SAVOIR PLUS

Calculez votre économie d'impôt

Vous souhaitez estimer l'économie d'impôt du dispositif Pinel. Nous vous aidons dans votre simulation.

SIMULATEUR ÉCONOMIES PINEL

[Voir les mentions légales](#)

VOTRE INVESTISSEMENT

DISPOSITIF
PINEL

PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU DISPOSITIF PINEL*

- Jusqu'à 17,5% de réduction d'impôts
- Une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- La possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

EN SAVOIR PLUS

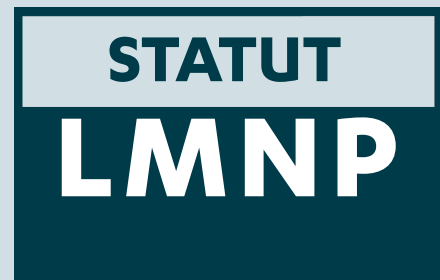
Calculez votre économie d'impôt

Vous souhaitez estimer l'économie d'impôt du dispositif Pinel. Nous vous aidons dans votre simulation.

SIMULATEUR ÉCONOMIES PINEL

[Voir les mentions légales](#)

VOTRE INVESTISSEMENT



PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU STATUT LMNP*

- Des avantages fiscaux attractifs liés à la location meublée.
- Bénéficiez d'un effet d'amortissement de votre bien.

EN SAVOIR PLUS



Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour vous aider à faire le bon choix, voici un tour d'horizon des modalités, des différents statuts et de leurs avantages fiscaux.

INVESTIR EN LMNP



[Voir les mentions légales](#)



VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT⁽¹⁾

À PARTIR DE
2 799 €⁽²⁾
+ GESTION 7,2% / MOIS⁽³⁾

EN SAVOIR PLUS



CHOISISSEZ VOTRE PACK ET VOTRE LOGEMENT SERA PRÊT À LOUER !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et l'installation du mobilier pour une mise en location rapide et bénéficiez d'une fiscalité avantageuse avec le statut Loueur Meublé Non-Professionnel.

PACK SOLO

PACK DUO

PACK ZEN

PACK SOLO

Kit mobilier - à partir de 2 799 €
(hors cuisine). Livré et installé.

Électroménager composé d'un
réfrigérateur et d'un micro-ondes

**Accompagnement par
expert-comptable** (en option)

LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE EN LMNP*



Optimiser sa fiscalité
par des revenus
locatifs défiscalisés
en tout ou partie



**Constituer son
patrimoine** pour assurer
son avenir ou protéger
ses ayants-droits



Diversifier ses placements
Bénéficier d'un placement sans
limite des niches fiscales ou
investir dans une valeur refuge
telle que la pierre



**Compléter ses revenus
et préparer sa retraite**
Anticiper son pouvoir
d'achat avec une fiscalité
avantageuse

[Voir les mentions légales](#)

BOUYGUES IMMOBILIER



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Un financement facilité

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.



Gestion et protection à la demande

Nous gérerons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.



[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

NOS AUTRES RÉALISATIONS

Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier



Fondettes - Les Logis de la Perrée

