

TOURS

URBAN LODGES

26 AVENUE GUSTAVE EIFFEL

AVANT-PREMIÈRE
AU COEUR DU NOUVEAU
POUMON VERT DE TOURS

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



Urban Lodges



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

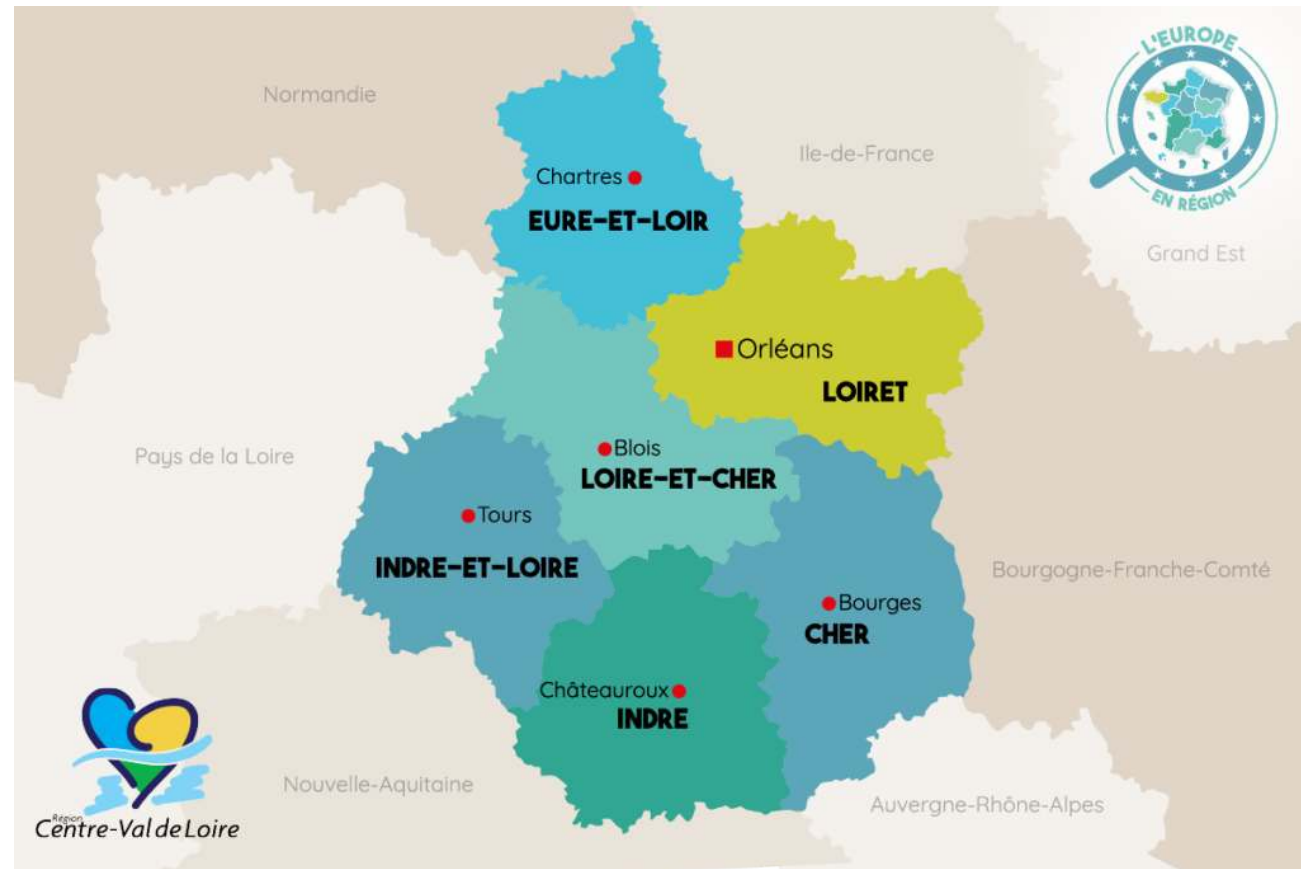
L'art de vivre "à la française" semble être né ici, dans la capitale des châteaux de la Loire. Il se perpétue sur les sereines rives du fleuve, dans la luminosité des façades de tuffeau, au cœur d'un patrimoine portant ...

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

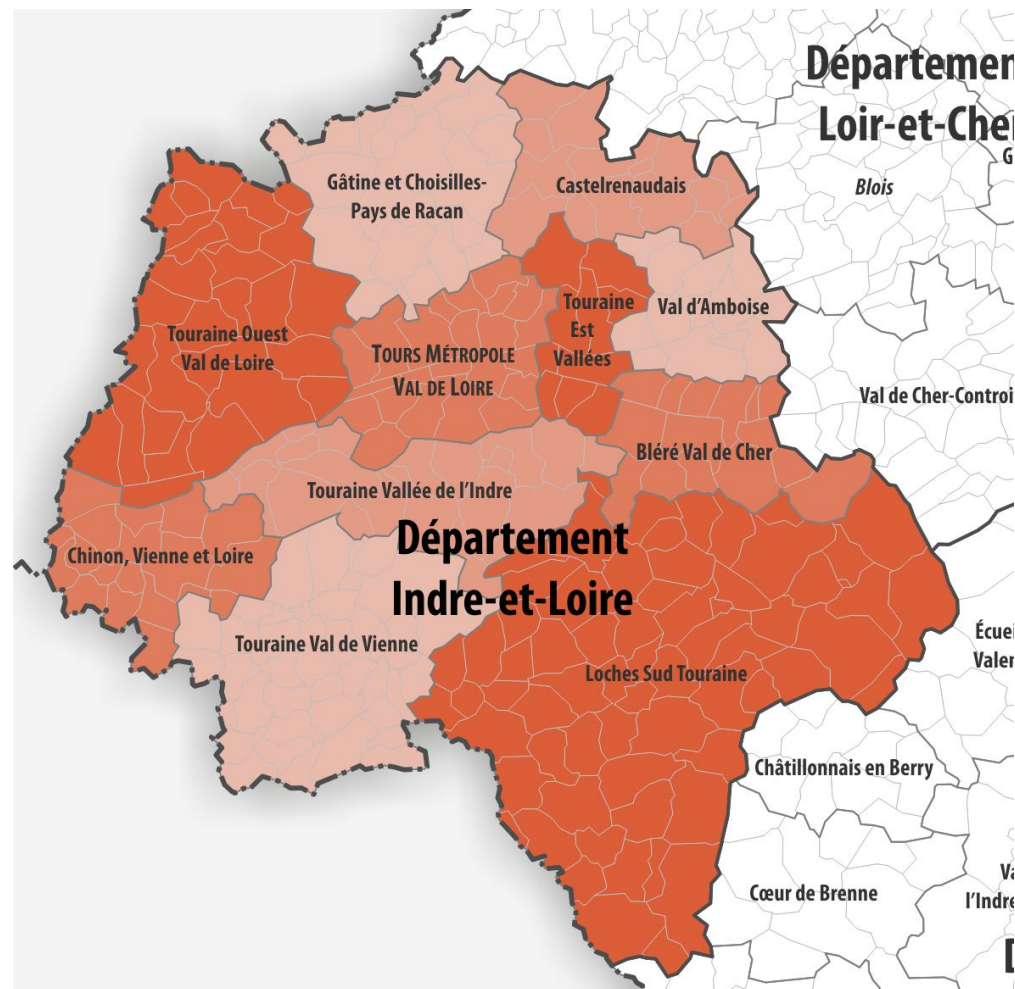
LE DEPARTEMENT

DEPARTEMENTAL :

- 608 387 d'habitants en (en 2019), 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 DE URBAN LODGE



Une résidence inspirée par votre quotidien

L'emplacement stratégique de la résidence s'épanouit au cœur du nouveau poumon vert de Tours ; cette nouvelle adresse est ainsi implantée au cœur d'un remarquable parc-jardin de 1 hectare en ville !

Ce projet en co-construction avec les riverains vise à mettre en place un nouveau quartier selon vos besoins en favorisant les espaces publics généreux avec les circulations douces et les aménagements paysagers.

Ce quartier est également très bien desservi avec un accès direct au cœur historique de Tours grâce aux transports en commun : la ligne A du tramway (station "Marne") est à 400 mètres. les arrêts de bus

20min

en tram du centre-ville de
Tours, arrêt Porte de Loire,

1h

en train de Paris

20min

de la gare en bus



Commerces et services à proximité immédiate

- Centre commercial en face de la résidence
- Accès direct aux commerces, services et



Poumon vert

Au cœur d'un remarquable parc-jardin de 1 hectare



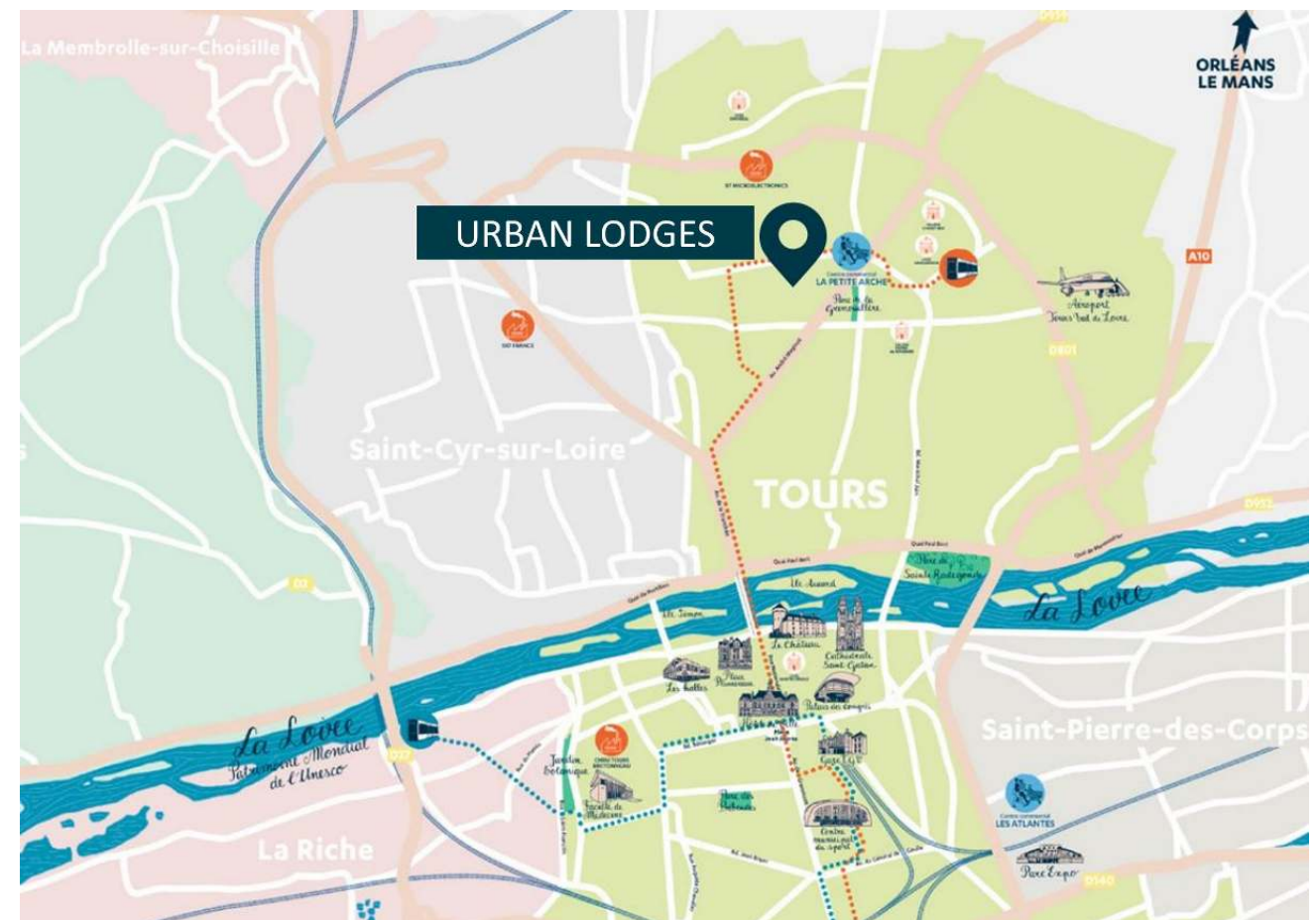
Large choix de transports en commun

- 6 lignes de bus à 1 minute à pied
- ligne A du tram à 500m



Offre scolaire complète :

De la maternelle aux écoles supérieures



LE QUARTIER D'URBAN LODGES



e et Marie Curie

Illustration non contractuelle

FORT POTENTIEL LOCATIF

DYNAMISME DU QUARTIER

LE BON EMPLACEMENT POUR VOTRE PLACEMENT

Bassin d'emplois

- Zone commerciale Auchan Petite Arche : 39 enseignes dans le centre commercial - face résidence
- Sanofi : 1.300 salariés - 280m
- ST Micro-Electronics : 1.400 salariés - 800m
- SKF : 1.300 salariés - un peu plus de 2km
- Aldi : 1 km
- Carrefour City : 1km

Etablissements études supérieures

- IUT Jean Luthier : à 10min en vélo
- CFA : à 9min à vélo
- EscaT (école de cinéma) : à 6min à vélo

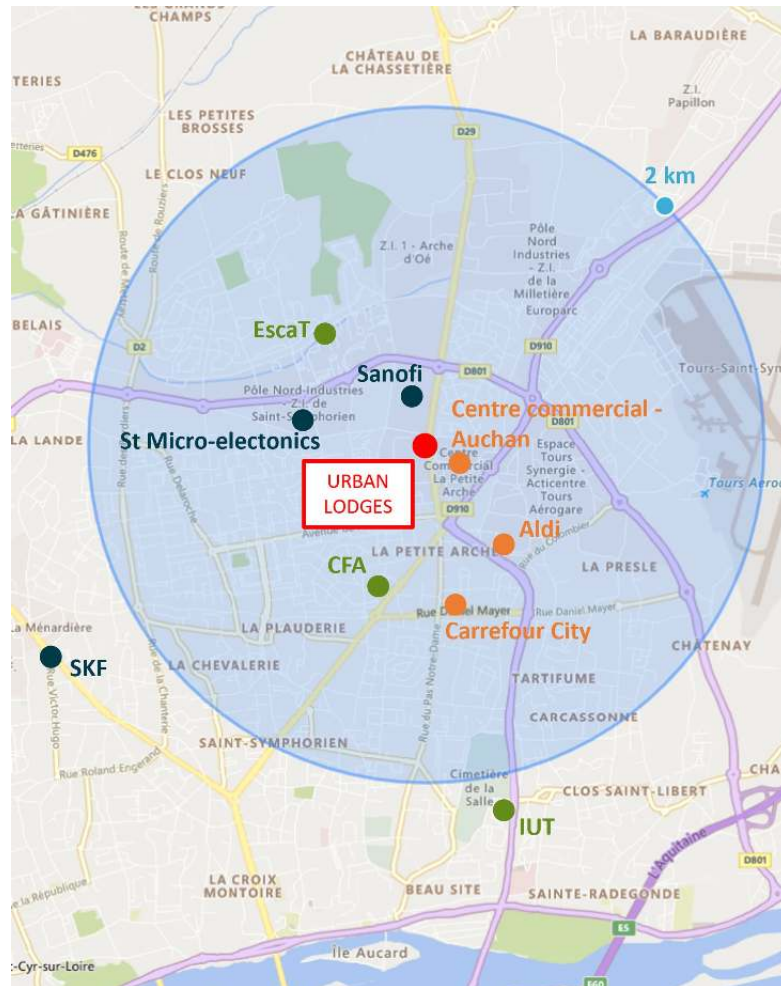


Illustration non contractuelle

LES ENGAGEMENTS DE BOUYGUES IMMOBILIER

Chez Bouygues Immobilier, nous avons à cœur de vous proposer des lieux de vie toujours plus confortables, configurables 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 configurable

Offrez-vous des espaces de vie configurables, qui s'adaptent à votre style de vie et dans lesquels vous pourrez exprimer votre personnalité.

EN SAVOIR PLUS



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

URBAN LODGES



Une résidence éco-responsable

Cette résidence s'intègre dans une opération de renouvellement urbain d'envergure. Le site, anciennement très anthropisé, se transforme pour accueillir des espaces végétalisés au cœur du projet, conçus par des écologues et paysagistes. Elle est inscrite dans une démarche de labellisation BiodiverCity® Construction et vise la reconnaissance Jardin de Noé. Conçue pour optimiser les consommations d'énergies et être à faible empreinte carbone, la résidence atteint de palier 2025 de la nouvelle réglementation

< à 70 Kwh

A

70 à 110 Kwh

B

110 à 180 Kwh

C

180 à 250 Kwh

D

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



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 et aux expériences de nature conçus pour accueillir la faune et la

Être en sécurité



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

Encourager les mobilités douces



Des locaux vélos sécurisés et équipés dans toutes nos résidences.

Bénéficier de matériaux durables



Des bâtiments construits en béton à plus faible empreinte carbone.

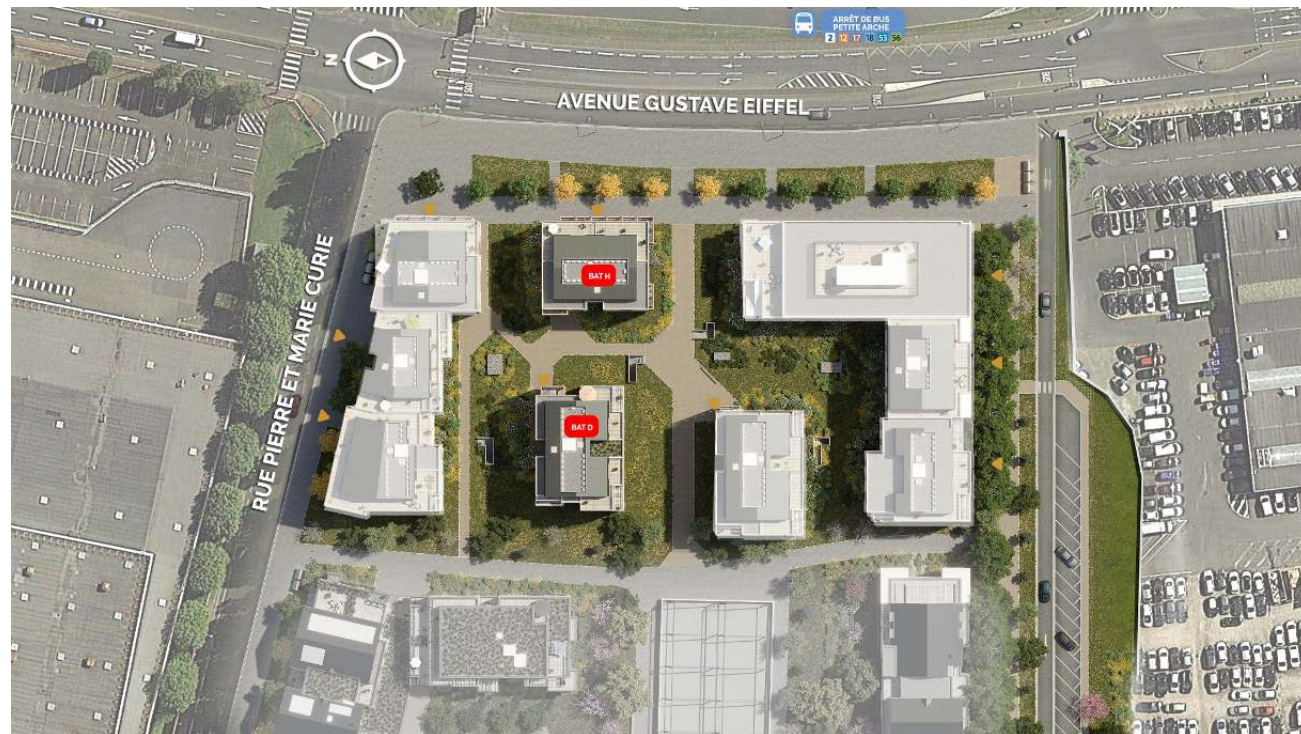


Des matériaux à plus faible empreinte carbone ayant un impact plus limité sur l'environnement.

URBAN LODGES

PLAN MASSE

COMPOSITION



Mise en vente des bâtiments D et H
47 appartements, grand choix de 2 et 3 pièces

- Places de stationnement en sous-sol
- 330m² de locaux d'activités

Un cadre inédit : larges cheminements piétonniers arborés de généreux espaces verts, jardins partagés, un cœur d'îlot végétalisé relais de biodiversité, la circulation des voitures en sous-sol est facile, autant d'atouts pour une vie quotidienne agréable et sans contraintes avec tous les commerces, activités et services face à la résidence.

Illustration non contractuelle

URBAN LODGES

CARTE D'IDENTITE



Des prestations de qualité

Un logement plus durable, confortable et durable

- Choix de sol LVT
- Peinture blanche
- Placard aménagé
- Paroi de douche vitrée, receveur extra plat
- Salle d'eau équipée avec meuble vasque et miroir
- Applique lumineuse LED, mitigeur thermostatique
- Faïence toute hauteur
- Vidéophone

DISPOSITIF
PINEL+
STATUT
LMNP

Ouverture à la vente des bâtiments D et H dans un premier temps.

Dispositifs fiscaux disponibles : PINEL + et LMNP non géré

Composition de la bat D & H : **47 logements**



26 T2

Surface moyenne : **45,47 m2**



21 T3

Surface moyenne : **63,18 m2**



330 m2

de locaux d'activités

EN COURS DE VALIDATION

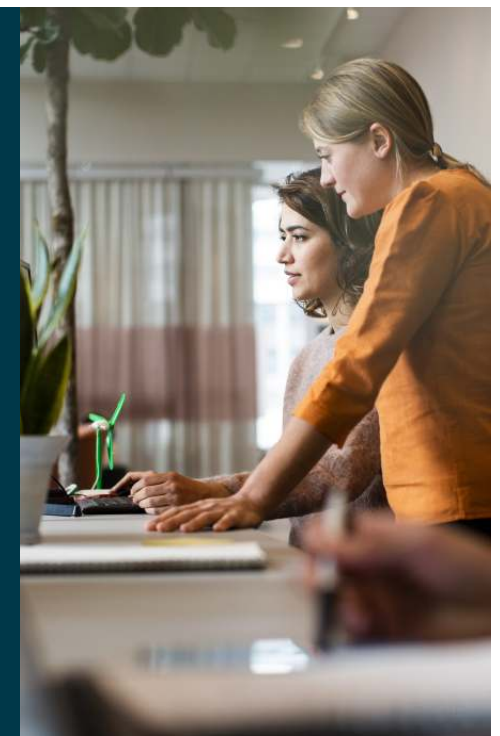
FOURCHETTES DE PRIX
SELON LES TYPOLOGIES



T2 de **199 000 €** à **220 000 €**



T3 de **249 000 €** à **309 000 €**



LE PLANNING



01



02



03



04



**PERMIS DE
CONSTRUIRE**

**SIGNATURE
NOTAIRE**

**DÉMARRAGE
TRAVAUX**

LIVRAISON

Obtenu

2024

3e trimestre 2024

4e trimestre 2026

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

NOS JARDINS SIGNATURE



Le jardin signature, 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 signature est reconnu **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

URBAN LODGES

VUE RUE



BÂTIMENT
H

BÂTIMENT
D

BÂTIMENT
G

Illustration non contractuelle

URBAN LODGES VUE PARC

BÂTIMENT C

Illustration non contractuelle



LES JARDINS PARTAGÉS



Illustration non contractuelle

LE LOGEMENT



Un espace de vie lumineux et fonctionnel

Les belles expositions associées aux grandes baies vitrées, invitent le soleil au sein des appartements.

Prestations incluses dans votre logement



Une pompe à chaleur qui assure chauffage et production d'eau chaude !



Un balcon spacieux pour vous permettre d'y déjeuner ou d'y installer un coin repos.



Des rangements intégrés pour un intérieur fonctionnel.



Une projection facilitée grâce à notre configurateur.

Pompe à chaleur 2 en 1

- Elle assure chauffage et production d'eau chaude.
- C'est plus d'économies, moins de carbone.



Des options pour aller plus loin

Nous mettons à votre disposition un configurateur vous permettant de personnaliser votre logement en y ajoutant les nombreuses options qui s'offrent à vous* :

* Le configurateur sera possible que pour certains



Un espace de 2m² à aménager : bureau, dressing



Une cuisine installée dès la remise des clés.



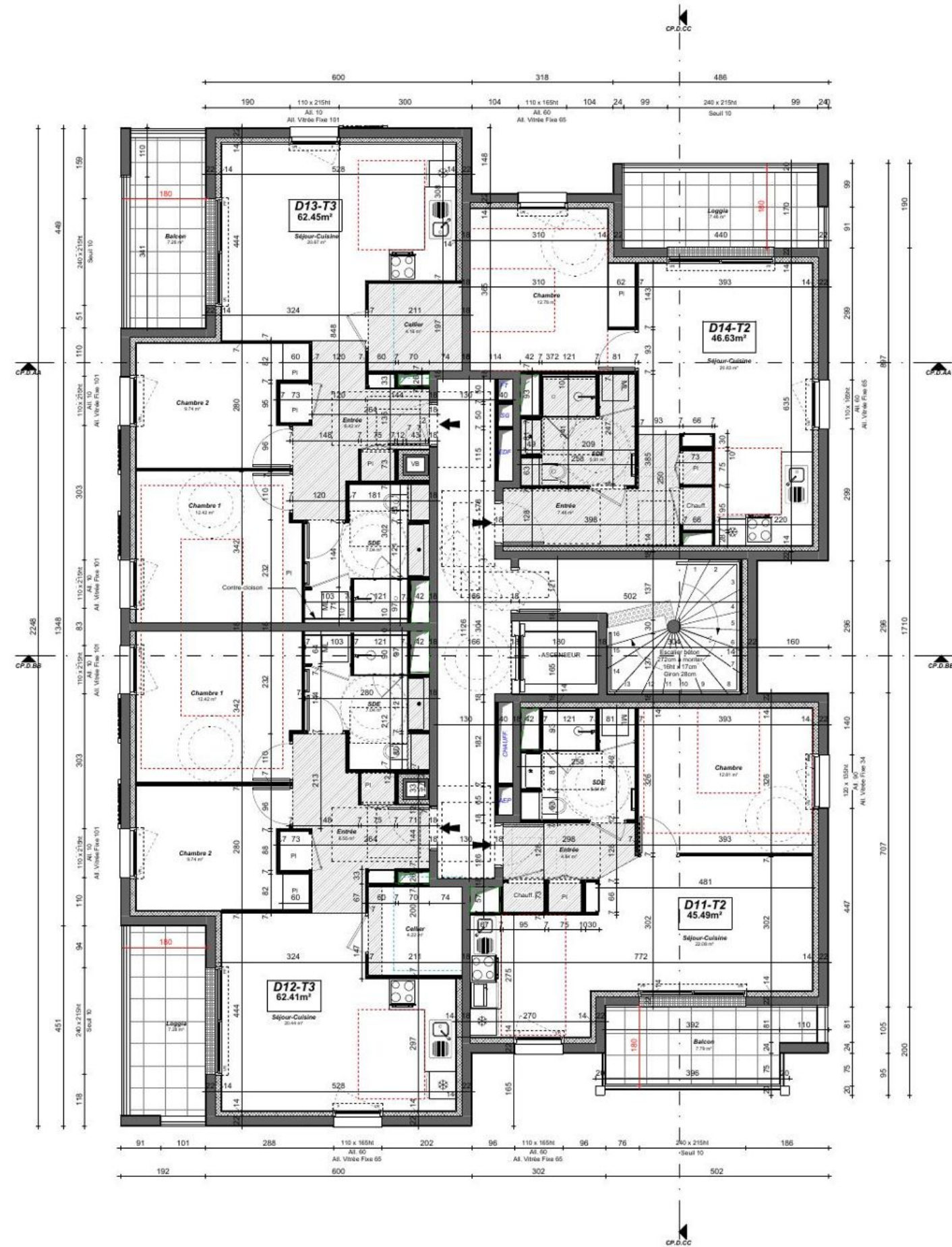
Une salle de bain personnalisable (douche, baignoire, double vasque, WC indépendant ...)



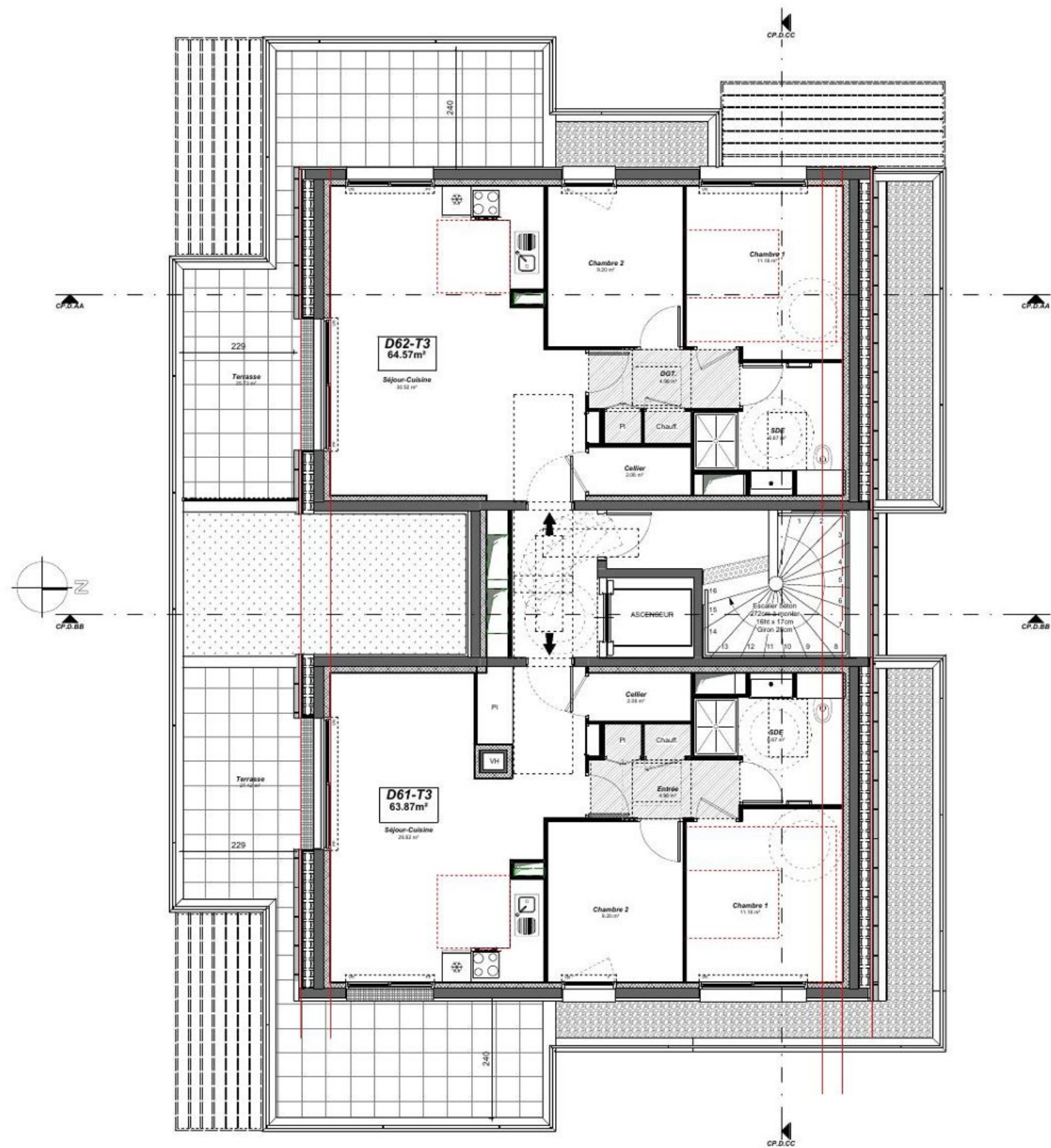
[Découvrez notre configurateur](#)

PLAN BÂTIMENT D

ÉTAGE COURANT



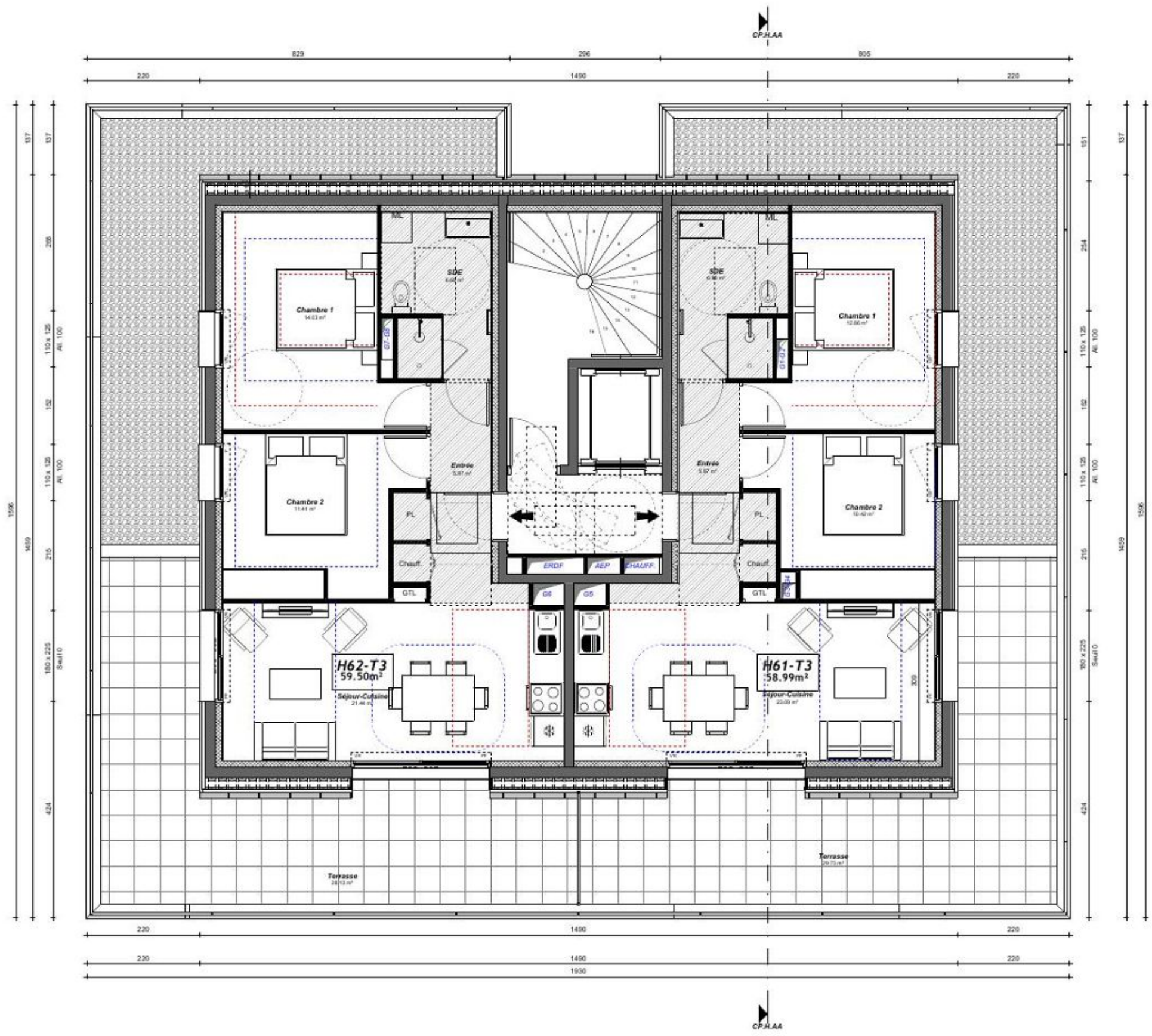
PLAN BÂTIMENT D
6e ÉTAGE



PLAN BÂTIMENT H
ÉTAGE COURANT



PLAN BÂTIMENT H
ATTIQUE



VOTRE CUISINE BY BOUYGUES IMMOBILIER



Une cuisine en option*
ça simplifie la vie

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

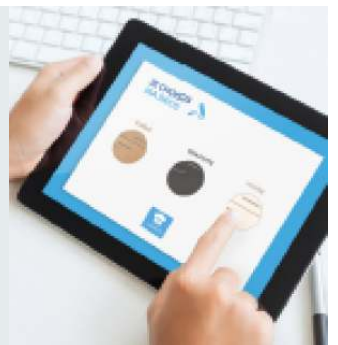
FRANKE

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)
- Certains lots sont éligibles Pinel avec 14% de réduction d'impôts

EN SAVOIR PLUS

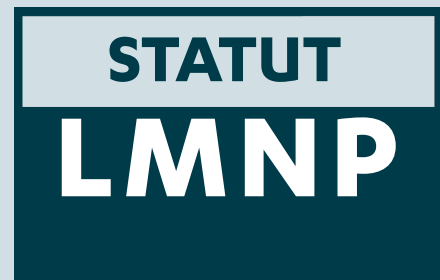
Calculez votre économie d'impôt

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

