



LA RÉSIDENCE CARRÉ LIGÉRIIS À TOURS (37)

pour toute information
Contactez-nous
Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
contact@azur-interpromotion.com

**Groupe
Carrere**

patrimoine



CARRÉ LIGÉRIIS TOURS (37)



Liaison naturelle entre Paris et la façade atlantique, Tours bénéficie de la proximité du bassin économique d'**Île-de-France** (à 55 min en TGV) et de la **qualité de vie** propre au Val de Loire. La Ville développe aujourd'hui de grands projets qui vont renforcer son **attractivité** auprès de nouveaux habitants et entreprises. **Innovante** (2 500 chercheurs et techniciens) et **étudiante** (30 000 étudiants), ses structures de recherche (60 établissements), notamment médicales et pharmaceutiques sont de renommée mondiale.



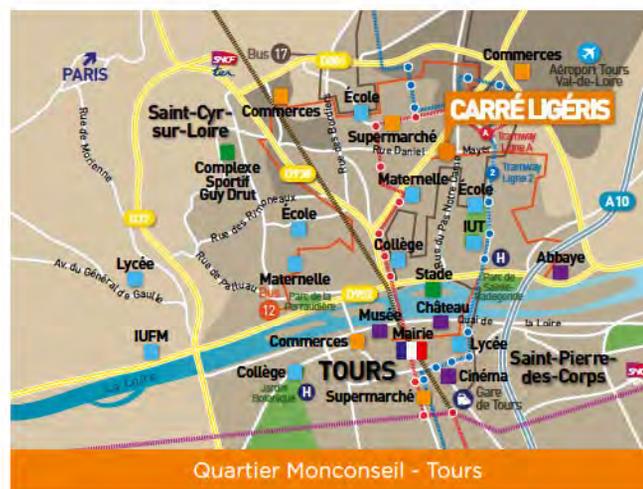
Depuis 2006, Tours est engagée dans ce qui est l'un des plus grands chantiers urbains de la ville ; la récente sortie de terre de la ligne de **tramway** et la construction du quartier Monconseil permettent la création d'une **nouvelle centralité** à l'échelle de Tours Nord, à 3 km du centre-ville.



UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

En plein cœur du quartier, Monconseil réunit autour du **Jardin de la Grenouillère**, un habitat diversifié, des activités économiques, des services, des **commerces** et de nombreux équipements publics. La résidence occupe une place de **premier choix**, au croisement de la rue Daniel Meyer et de l'avenue André Maginaux.

-  Station de tramway à 150 m
-  Arrêt de bus à 200 m
-  3 liaisons autoroutières (A10, A85 et A28) à 5 km
-  Gare TGV (1 h de Paris Montparnasse) à 6 km



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



Vue intérieure d'un appartement

Chaque logement bénéficie d'un ensemble de prestations de qualité :

-  Cuisine aménagée et équipée
-  Salle de bains aménagée
-  Lave-linge
-  Placards équipés

La résidence est conforme à la RT 2012 ce qui présente 2 avantages majeurs :

- **Financier** - valeur immobilière renforcée à la revente comme à la location.
- **Économique** - les logements consomment peu d'énergie.

Les Plus

- À 150 m du tramway
- Face au Jardin de la Grenouillère
- Tous commerces en pied d'immeuble
- Toutes commodités à pied

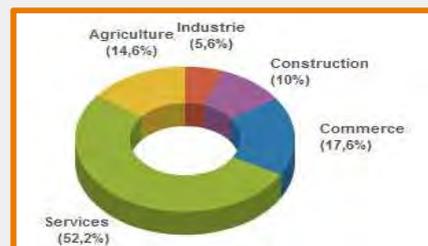
L'INDRE-ET-LOIRE, UN TERRITOIRE ATTRACTIF

L'Indre-et-Loire, situé au sud du bassin parisien et fort de ses 595 000 habitants, constitue de par son **essor démographique** (+ 2,3% sur 5 ans) et son **développement économique** (taux de chômage inférieur de 1,5 points à la moyenne nationale) le département le plus dynamique et le plus attractif de la région Centre.

Le tertiaire, à la tête d'un tissu économique solide

Le département compte pas moins de **243 500 emplois** et **40 000 sociétés**, répartis de la manière suivante :

- ❑ **Services** : Avec **159 300 salariés** et 20 850 sociétés, ils constituent le socle économique du département
- ❑ **Industrie** : **32 000 emplois**, 2 200 établissements, principalement dans la métallurgie, l'industrie caoutchouc-plastique et le secteur de l'énergie
- ❑ **Commerce** : **27 600 salariés**, 7 000 établissements. Le commerce de détail compte notamment 4 000 points de vente et rassemble 60% de l'emploi salarié du secteur
- ❑ **BTP/Construction** : **15 300 emplois**, 3 960 établissements, et un arrivage chaque année de 1200 apprentis formés par les CFA de l'AFORPROBA et les Compagnons du Devoir
- ❑ **Agriculture** : **9 300 emplois**, 5 800 exploitations agricoles, pour une activité diversifiée (élevages, céréales, légumes, vignes...) qui occupe 54% du territoire



Le tertiaire représente ainsi 70% de l'activité du département !

Le tourisme, un rôle clé dans l'attrait du département

Avec **8 000 emplois** pour 1,5 millions de touristes en moyenne par an, le tourisme joue un rôle clé dans l'économie du département, et se développe autour de 3 axes :

- Le **patrimoine historique et architectural** (39 châteaux, 76 monuments religieux et 54 musées) : carte de visite internationale de la Touraine
- Le **tourisme vert**, qui bénéficie de 90km de bords de Loire inscrits au patrimoine de l'UNESCO (le département est à juste titre surnommé le « Jardin de la France »)
- Le **tourisme d'affaires** : avec notamment le Vinci, centre international de congrès de Tours

Plus de 800 millions d'euros dépensés chaque année par les touristes



Le Vinci, 26 000 m² dédiés aux salons, conventions, congrès...

L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE, MOTEUR ÉCONOMIQUE DU DÉPARTEMENT

Au sein de ce département dynamique, l'agglomération tourangelle concentre à elle seule **54% de la population totale d'Indre-et-Loire, 56% des entreprises et 70% des emplois**. **Pôles de compétitivité**, soutien actif de la **recherche**, **vivier de matière grise** et enfin présence d'importants employeurs contribuent fortement au développement de l'économie.

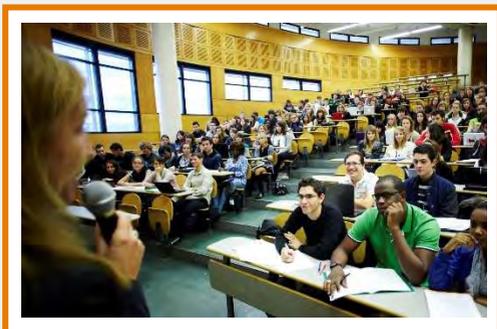
L'innovation au service de la croissance

□ Les entreprises, centres de formation et pôles de recherche sont impliqués dans **4 pôles de compétitivité** dont l'objectif est de créer des synergies, sources d'innovation et de croissance territoriale dans des secteurs porteurs d'emplois :

- **S2E2** : recherche et expertise en efficacité électrique ;
- **Cosmetic Valley** : production des parfums et des cosmétiques ;
- **Élastopôle** : utilisation des matériaux caoutchoucs et polymères ;
- **DREAM** : écotechnologies relatives à l'eau et ses milieux.

Tours peut également compter sur le soutien :

- De **la R&D**, avec 2 500 chercheurs et techniciens répartis autour de 3 grands pôles :
- L'université François Rabelais
 - L'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique)
 - Le CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique)



- D'un **pôle d'enseignement supérieur**, formant un vivier de 30 000 étudiants.

Une agglomération tertiaire et administrative

L'économie tourangelle se caractérise également par :

□ Une prédominance du tertiaire

Sur les 170 000 emplois que compte l'agglomération, 8 sur 10 relèvent de l'activité tertiaire :

- Commerce, services et transports constituent 50% des emplois
- L'administration publique, l'enseignement et la santé : 38%

□ Des services publics très présents : 25 000 fonctionnaires

Si l'économie repose sur un dense maillage de PME diversifiées, elle est véritablement stimulée par la présence d'importants employeurs publics à l'échelle du département :

CHRU de Tours (8 300), Commune de Tours (5 000), SNCF (3 250), Conseil Général (2 800) Armée de l'Air (2 550), EDF (2 200)...



Le CHRU de Tours, 1^{er} employeur de la région Centre

TOURS,

LE CHOIX DE LA QUALITÉ DE VIE



Parfois surnommée le « Petit Paris », Tours a réussi le pari de développer une économie diversifiée et pérenne, tout en conservant la qualité de vie propre au Val-de-Loire. Aussi, les tourangais bénéficient d'une offre de transports efficiente, d'équipements variés et qualitatifs, et d'un environnement exceptionnel.

UN VÉRITABLE CARREFOUR MULTIMODAL, NÉ D'UNE SITUATION IDÉALE

Tours, située entre le bassin parisien et la façade atlantique, entre l'Europe du Nord et la péninsule ibérique, bénéficie d'un **emplacement stratégique à l'échelle de la France et des grands axes européens**. Couplé à une **offre de transports multimodaux particulièrement dense**, la ville constitue une étape incontournable.

 **3 liaisons autoroutières** formant une étoile à 5 branches autour de l'agglomération

- L'A10 reliant Paris à Bordeaux
- L'A28 assurant la liaison Rouen-Tours
- L'A85 et son axe Angers-Vierzon
- De nombreuses liaisons nationales (RN10, RN147...) complètent ce maillage



 Un nœud ferroviaire constitué de **2 gares importantes**

- La gare Tours-Centre, pour les relations TER, avec un trafic journalier de 40 000 personnes
- La gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps relie Paris en 55 minutes
- la LGV Sud Europe Atlantique, dont les travaux s'achèveront en 2017, mettra Bordeaux à 1 h 15 de Tours

 **L'aéroport international** Tours Val de Loire

- Un peu plus de 180 000 passagers en 2013, soit deux fois plus qu'en 2008
- Seul aéroport de la région Centre ouvert 24 heures sur 24 aux vols d'affaires et aux vols commerciaux



 Des **modes de déplacement doux, performants** et plébiscités

- 2 lignes de tramway reliant le nord et le sud tourangais
- Un important réseau intra urbain de bus, « Fil Bleu », comptant 46 lignes
- Le réseau de bus départemental « Touraine Fil Vert », dont 12 lignes desservent la ville
- 170 km de voies cyclables, ainsi que l'EV6, une véloroute s'étirant de Saint Nazaire jusqu'à Constanța en Roumanie, en passant par Tours et ses bords de Loire

UNE VILLE ATTACHANTE AU QUOTIDIEN



Pour l'authenticité de **son patrimoine**

Tours est une ville au patrimoine encore bien visible aujourd'hui au gré des quartiers : Le quartier du "Vieux Tours", avec ses maisons à pans de bois, ses hôtels particuliers, ses ruelles typiques et ses cafés ; celui des Halles, où bars et restaurants proposent un détour gastronomique à base de produits locaux dont bien sûr les vins de Loire ; ou encore Le quartier de la Cité avec sa cathédrale, son musée des Beaux-Arts et son château.



Par l'abondance de son **offre culturelle**

Ville d'Art et d'Histoire, Tours dispose d'**établissements** reconnus tels que le Grand Théâtre, le Centre dramatique régional, le Centre chorégraphique national, un cinéma d'Art et d'Essai réputé, de nombreux musées comme celui du Compagnonnage, des Beaux-arts ou encore du Muséum d'histoire naturelle... Des **expositions** sont organisées régulièrement au Château de Tours sur les bords de Loire, tandis que des **festivals** rythment la ville toute l'année (les festivals Aucard ou Terres du Son, Tours sur Loire...).



Pour son **esprit sportif** communément partagé

Avec **64 équipements sportifs proposant près de 40 disciplines**, Tours est véritablement une ville rêvée pour les sportifs. Le sport tient par conséquent une place importante dans la politique éducative de la ville, les éducateurs proposant une quinzaine d'activités aux enfants des écoles : natation, sports collectifs, kayak, vélo, patinage... Les sports d'équipe placent enfin régulièrement Tours sous les feux de l'actualité sportive, notamment en football, volley-ball et basket-ball.



Pour la richesse de ses **commerces**

Tours dispose de plus de **550 magasins** disséminés sur la ville, avec quelques points d'affluence, notamment dans l'hypercentre le long de la rue Colbert, et au sein de **centres commerciaux** comme l'Heure Tranquille (43 commerces) ou les Atlantes (plus de 70 boutiques).



Pour la qualité de ses **équipements publics**

Nombreux groupes scolaires dont des lycées et une université réputés, accueil des plus jeunes ou des personnes âgées, un CHR de rayonnement régional, des centres commerciaux, une multitude de services de proximité... la municipalité offre à ses habitants **les équipements d'une métropole qui se démarque par son choix de la qualité de vie !**

MONCONSEIL, UN NOUVEAU QUARTIER, QUI JOINT L'UTILE À L'AGRÉABLE

La Ville de Tours a souhaité aménager ce quartier dans le cadre d'une démarche de **développement durable exemplaire**, alliant équité sociale, développement économique et préservation de l'environnement. Récompensé fin 2011 au « concours Écoquartier », Monconseil est un lieu en devenir disposant de nombreux atouts.



Un quartier **idéalement situé**

- à 3km de l'hyper-centre tourangeais en traversant le pont Wilson
- à proximité des bassins industriels du nord de Tours qui représentent 10 000 emplois
- à 5 minutes de l'aéroport et à 10 minutes des gares TER et TGV

Des **transports denses et responsables**, favorisant une excellente insertion urbaine

- Monconseil est ceinturé de voies structurantes, avec notamment la rue Daniel Meyer qui relie les différents quartiers du Nord de Tours et l'avenue André Maginot qui dirige vers le centre-ville
- 2 lignes de tramway, la ligne A et la ligne 2, desservent l'éco-quartier
- 4 lignes de bus (12, 17, 53 et 56) et des parcs à vélos complètent ce maillage



Un quartier vivant, qui mixe sur 20 hectares **les ingrédients clés d'un lieu de vie agréable**

- 1 200 logements et 27 000m² de locaux professionnels
- Un espace « Cœur Marchand » de 1500 m² fédérant une dizaine de petits commerces et une moyenne surface alimentaire, tandis qu'un centre commercial « La Petite Arche » est à 5 minutes en voiture
- Une place publique de 3 000 m² qui accueillera chaque semaine un marché à ciel ouvert
- Des équipements publics de qualité (halle sportive, crèches, EHPAD, Maison des Solidarités...)

Un **environnement exceptionnel**, fruit d'une **véritable réflexion écologique**

- Éco quartier labellisé « Habitat & Environnement »
- 60% de non bâti
- 1 jardin d'1,2 hectares, La Grenouillère, en plein cœur de Monconseil
- De multiples placettes, jardins et circulations douces réservées aux piétons et vélos





LA RÉSIDENCE CARRÉ LIGÉRIIS

Neuf et labellisé RT2012, le Carré Ligéris vous assure une valeur immobilière renforcée à la revente comme à la location, et des logements particulièrement économes en énergie.

 *Boulangerie*



Alimentation

**Groupe
Carrere**

patrimoine

PÔLE LOCATIF

PAROLES D'EXPERT **LOFT ONE**



Quel est le potentiel locatif de Tours ?

La ville dispose d'un marché immobilier actif :

□ Stimulé par les étudiants et les retraités

6 000 étudiants recherchent chaque année une location à Tours, auxquels viennent s'ajouter 5 000 personnes âgées, soucieuses de se rapprocher des commodités du centre-ville.

□ Dynamisé par de grands projets d'urbanisme

Tours, de par sa capacité à s'engager dans des transformations urbaines de grande ampleur visant à asseoir son statut de métropole et à renforcer son attractivité, est une ville où il fait bon investir. Les quartiers desservis depuis 2013 par le tramway sont d'ailleurs particulièrement convoités.

□ Porté par un climat économique favorable et un cadre de vie recherché

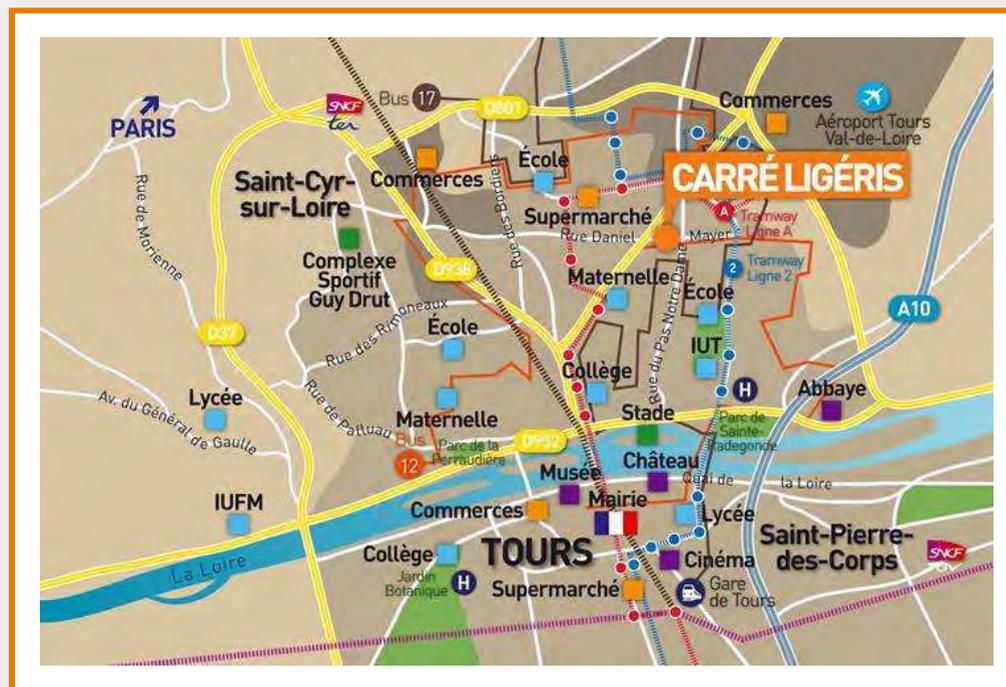
La ville bénéficie d'une attractivité forte auprès des ménages et des entreprises, qui sont de plus en plus nombreux à s'y installer. Ainsi ces 5 dernières années, 11,7% de la population est arrivée d'une autre région française tandis que 13,8% des entreprises tourangaises ont été créées ou se sont implantées.

UNE NOUVELLE CENTRALITÉ AU NORD DE LA VILLE

Quels sont les atouts du quartier ?

« Aménagé par Tour(s) Habitat et conçu par le cabinet d'architectes Eva Samuel & Associés, cet éco-quartier incarne la volonté de la municipalité de revitaliser le nord de la ville. Établit autour du jardin de la Grenouillère, il crée une polarité nouvelle, qui s'accompagne d'un habitat diversifié, d'activités économiques, de l'arrivée du tramway, d'équipements de qualité et de nombreux commerces et services de proximité.

C'est face à ce jardin, sur la grande place publique fédératrice du quartier, qu'est implantée la résidence Carré Ligéris. »



UNE RÉSIDENCE HARMONIEUSE, INTÉGRÉE À SON ENVIRONNEMENT

Quelle a été votre réflexion pour concevoir cet ensemble immobilier ?

« La pierre angulaire de notre projet a été **le respect des ambitions environnementales et architecturales** de l'éco-quartier.

Composé de deux volumes d'hauteur minimisée, le Carré Ligéris affiche à l'instar du quartier une architecture sobre et élégante où le blanc est à l'honneur, sublimée par un subtil jeu de reliefs et une abondance de baies vitrées et fenêtres. Le stationnement se fait en sous-sol des bâtiments, privilégiant ainsi la mise en exergue des espaces verts.

Au-delà de cette harmonie extérieure, le Carré Ligéris a la particularité de proposer **des logements aux superficies et agencements très variés**. Les appartements vont ainsi du studio standard au prix très attractif, aux grands logements traversants ou en attique dotés d'une somptueuse terrasse. »



PÔLE TECHNIQUE

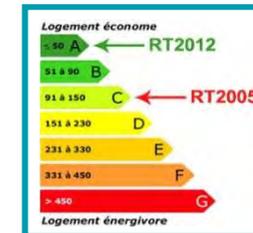
PAROLES D'EXPERT

Frédéric DANNÉ
Responsable programme



Quelles sont les spécificités de la résidence ?

☐ Conforme à la RT 2012



Isolation thermique, étanchéité à l'air, traitement optimal des ponts thermiques, ventilation efficace, équipements énergétiques...

Cette réglementation est garante d'une réduction considérable des déperditions énergétiques et de précieuses économies au quotidien ; Un critère de plus en plus recherché par les locataires.

☐ Un espace « Cœur Marchand »

Si les logements représentent la part la plus conséquente du projet, celui-ci s'accompagne d'une salle communale et d'un « ruban » de commerces au rez-de-chaussée des deux bâtiments, favorisant ainsi l'animation du quartier et le confort au quotidien des habitants.

En bref...

Le nord de Tours connaît depuis quelques années d'importantes mutations, apparaissant aujourd'hui comme un centre à part entière ;

La résidence Carré Ligéris cristallise cette ambition de nouvelle polarité à l'échelle du nord de la ville, fédérant commerces et logements en plein cœur de l'éco-quartier Monconseil.

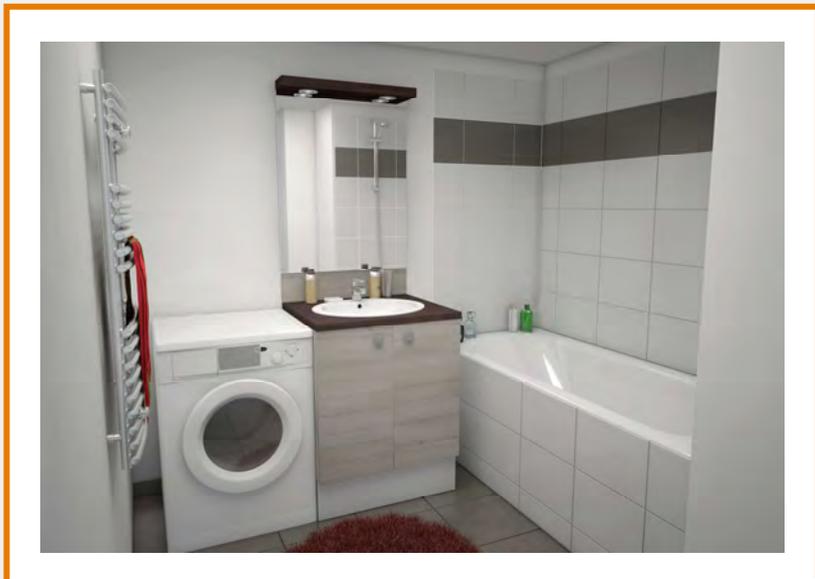
LES PRESTATIONS D'UN APPARTEMENT

Les appartements sont **prêts à être loués**, dotés de matériaux et d'aménagements pensés pour durer et assurer ainsi un placement sûr et pérenne, tout au long de votre investissement :



* Illustration non contractuelle.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT D'UN APPARTEMENT



* Illustrations non contractuelles.

CE QU'IL FAUT **RETENIR**

Le contexte

- Tours est une **métropole attractive et innovante**, qui séduit aussi bien ménages, entreprises et investisseurs
- Forte de son succès, la ville s'est notamment lancée dans la création de **l'écoquartier Monconseil en 2006**, au nord de la ville
- Depuis **2013, le tramway** relie l'éco-quartier à l'hypercentre, et les projets essaient le long de cet axe
- D'où une **forte demande en logements**, aux prestations cohérentes avec les aspirations qualitatives de l'écoquartier
- La **résidence Carré Ligéris** : un besoin clairement identifié par la municipalité

Les PLUS de Tours

- Un réel **essor démographique** (+2,3% sur 5 ans)
- Une **économie forte** (taux de chômage inférieur de 1,5 point à la moyenne nationale)
- À **1h de Paris**
- Des **transports** intra et inter-urbains **performants**
- Un **environnement vert et fleuri** en bord de Loire
- Des **équipements de premier plan**

Les PLUS du Carré Ligéris

- Résidence **neuve** et **labellisée RT 2012**
- Des **prestations haut de gamme**
- Un espace « **Coeur Marchand** »
- Située dans un **éco-quartier labellisé**
- À 200 m du **tramway**
- Nombreux **commerces** en pied d'immeuble

TOURS

Carré Ligéris



pour toute information
Contactez-nous

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

contact@azur-interpromotion.com

L'expertise immobilière au service de votre métier