

SAINTE *Marquerrite*

84-86, AVENUE DE GRAMMONT

TOURS CENTRE



UNE NOUVELLE VIE EN PERSPECTIVE

Commercialisé par



HISTOIRE DU PROJET

Le Lycée Sainte Marguerite est une institution de l'enseignement catholique bien connue des Tourangeaux. Ancré sur l'avenue de Grammont tel un monolithe, le bâtiment, propriété initiale de la Congrégation des Soeurs Dominicaines de la Présentation a été libéré par le Groupe Scolaire Saint François d'Assise en 2012. Le Lycée Sainte Marguerite qui accueille près de 600 élèves, occupe désormais des bâtiments neufs à Chambray-lès-Tours poursuivant ainsi son histoire locale.



Le bâtiment des 84 - 86 avenue de Grammont a été acquis par Quatro Promotion et la SET (Société d'Équipement de Touraine), associés pour l'occasion. Sa déconstruction permet de laisser place à un nouvel ensemble immobilier composé de trois identités dédiées à l'habitat urbain :

- **ONYX**, un très bel immeuble résidentiel de 34 appartements ;
- **OPALE**, une résidence pour seniors autonomes de 52 appartements ;
- **QUARTZ**, une auberge de jeunesse dernière génération, apportant à la Touraine une offre d'hébergement touristique moderne. Sa réalisation est dirigée par la SET puis elle sera vendue à Tours Plus.



● LE QUARTIER GRAMMONT, VIVRE AU CŒUR DE LA VILLE



Place Jean Jaurès

L'avenue de Grammont, s'inscrit dans le prolongement de la rue Nationale. Elles sont reliées par la place Jean Jaurès, centre névralgique de la ville qui abrite l'Hôtel de Ville et le Palais de Justice. L'avenue doit son surnom d'autrefois « Les Petits Champs Elysées » à sa très grande largeur, avec une voie centrale réservée aux transports en commun, des contre-allées arborées dotées de places de stationnement et bordées de larges trottoirs. Elle longe également le quartier résidentiel des Prébendes, vous offrant ainsi le plaisir de flâner dans son « jardin remarquable » distant de quelques centaines de mètres de Sainte Marguerite.

Quelques minutes à pieds suffisent pour rejoindre la place Jean Jaurès, la gare SNCF, les cinémas, restaurants et grands magasins. Les lignes de bus N°2 et 10 desservent également ces destinations et vous permettent d'accéder directement au tramway, joignable également en 5 minutes de marche à la station « Palais des Sports ».

Le quartier bénéficie de tous les commerces indispensables à la vie quotidienne : alimentation, supérettes, marchands de journaux, pharmacies, opticien...



● TOURS MÉTROPOLE

Premier « pôle urbain » de la région Centre, Tours et les communes qui le constituent réunissent près de 354 000 habitants. « Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur » avec près de 30 000 étudiants et 2 000 chercheurs, il dispose de 4 Pôles de compétitivité, d'un tissu entrepreneurial dense et de l'un des meilleurs Centre Hospitalier Universitaire de France.

Situé à la croisée des autoroutes A10, A85 et A28, ouvertures directes sur l'Île de France et la région Ouest, sa gare TGV le place à une heure de Paris et son aéroport international, à une heure de Marseille ou Londres.

Préfecture d'Indre et Loire, « ville d'Art et d'Histoire » et « Cité de la Gastronomie », Tours se situe au cœur du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Édifiée sur les berges du fleuve « royal », elle cultive un véritable art de vivre, tout en offrant une animation intense dès que l'on pénètre en son cœur, avec ses quartiers historiques très prisés des touristes, ses rues commerçantes, ses bars et restaurants.

Ses équipements culturels, comme son château-musée, son grand théâtre ou le nouveau centre d'Art Contemporain Olivier Debré comblent les amateurs d'art et d'histoire.



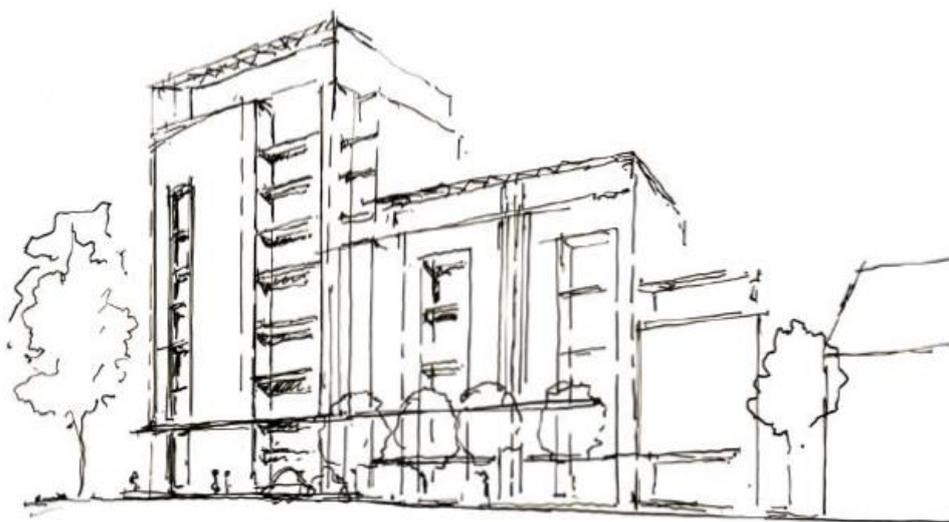
LE PROJET ARCHITECTURAL

• L'ŒIL DE L'ARCHITECTE

« Le programme immobilier Sainte Marguerite se trouve sur l'axe majeur et structurant de la ville de Tours. L'avenue de Grammont retranscrit assez bien les différentes époques de construction et constitue un traceur de l'histoire de Tours, avec ses formes, ses alignements, ses façades.

Le projet a donc été conçu dans le respect d'une véritable « AOC, une Architecture d'Origine Contextuelle » qui permet immédiatement de dégager un rez-de-chaussée aux lignes horizontales et un ensemble de compositions verticales pour les niveaux supérieurs. Son insertion dans l'environnement urbain a nécessité de travailler avec les matières présentes sur l'avenue de Grammont, entre pierre calcaire, ferronnerie et bois, car les matériaux font l'architecture et non l'inverse. Ici vous trouverez des lignes pures, une architecture minimaliste, inspirée sensiblement du style Art Déco des années 30. »

Hervé Rongère
Agence Parallèles Architecture



• UNE ARCHITECTURE DE L'ESSENTIEL

« QUATRO PROMOTION signe une réalisation de prestige qui s'inscrit dans un secteur du cœur de ville, avenue de Grammont, laquelle n'avait pas connu depuis près de 20 ans un projet immobilier significatif.

La volonté des architectes a été guidée par le souci de s'inscrire dans une échelle cohérente avec les gabarits existants, et une absence totale de constructions en cœur d'îlot. La grande qualité paysagère du projet Sainte Marguerite avec son jardin en pleine terre de près de 1 000 m², planté de différentes variétés d'arbres fruitiers, est renforcée par l'absence totale d'espaces circulables aux automobiles. Et pour ce faire, un parc de stationnement de 50 places est organisé sous l'emprise des bâtiments.

Les rez-de-chaussée accueillent des espaces d'activité et les façades sont agrémentées de vastes baies vitrées en alternance avec de larges panneaux revêtus de pierre calcaire, dans un esprit minimaliste... une architecture de l'essentiel. »

Georges Baril
Président de Quatro Promotion





• DES PERFORMANCES TECHNIQUES POUR VOTRE PLUS GRAND CONFORT

Chaque immeuble de Sainte Marguerite bénéficie d'une isolation phonique et thermique adaptée à l'environnement et conforme aux dernières normes en vigueur. L'objectif est de minimiser la consommation d'énergie en hiver et de conserver un confort thermique en été sans avoir recours à des appareils de climatisation.



Le mode de chauffage, la production d'eau chaude et d'eau froide sont individualisés.

L'ensemble des bâtiments et les appartements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Façades revêtues de pierre calcaire
- Huisseries aluminium
- Double vitrage
- Terrasses et balcons
- Halls sécurisés par vidéo-portiers
- Ascenseurs
- Chape isophonique entre les étages
- Parkings en sous-sol sécurisés avec accès vigic



VIVRE OU INVESTIR EN CŒUR DE VILLE

ONYX immeuble résidentiel de grand standing, propose 34 appartements contemporains, agrémentés de balcons ou terrasses, lumineux et fonctionnels, avec en majorité de grandes surfaces. Son emplacement, l'élégance de son architecture et ses prestations haut de gamme, en feront une adresse privilégiée.





LES APPARTEMENTS

• DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE GRAND STANDING

- Peinture blanche de finition sur les murs
- Carrelage grand format « Porcelanosa » dans les entrées, séjours et pièces humides
- Parquet dans les dégagements et les chambres
- Menuiseries intérieures de qualité
- Placards aménagés
- Salles d'eau équipées d'un plan vasque avec miroir et bandeau lumineux, sèche serviette et paroi de douche vitrée
- WC suspendus
- Volets roulants à commande électrique dans toutes les pièces





Opale

RÉSIDENCE SENIORS

VIVRE OU INVESTIR DANS OPALE

Saisissez l'opportunité de vivre une retraite sereine et conviviale, entre l'effervescence du centre ville et le calme d'un jardin d'agrément.

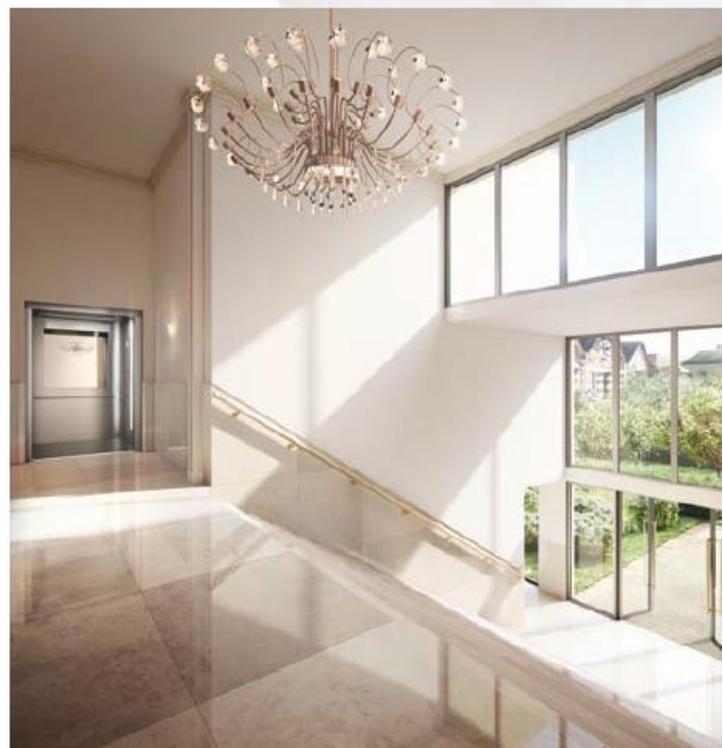
● LE CONCEPT

OPALE est une résidence urbaine pour seniors autonomes répondant aux nouveaux critères de la loi du 28 Décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

L'objectif est double : proposer une formule d'habitat pensée pour les seniors autonomes en préservant :

- l'entière liberté des choix de fonctionnement de la résidence,
- la maîtrise des charges.

Ainsi, OPALE n'est pas une résidence administrée par un exploitant commercial. Il s'agit d'une copropriété classique, gérée par un syndicat de copropriété sous le contrôle d'un conseil syndical en collaboration avec un Conseil des Résidents ayant la mission, à titre consultatif, de proposer des axes de fonctionnement et d'animation.



L'architecte réinterprète de manière classique et sobre, les espaces traités dans le style Art Déco. Ici, le hall d'entrée sur jardin.

• DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ

La résidence OPALE est répartie entre deux petits immeubles de 24 et 28 appartements accessibles uniquement aux résidents d'OPALE, qui disposent chacun de leur propre entrée. Ils s'articulent autour d'un jardin, d'un salon aménagé et d'une salle de gymnastique équipée.

• UNE CONCIERGERIE

Pour votre sécurité et votre confort de vie, OPALE est dotée d'une conciergerie partagée avec ONYX afin de minimiser les charges. Ainsi l'échange avec les résidents, l'accueil des visiteurs et les livraisons sont assurés. L'accès et le bon fonctionnement général des immeubles sont sous contrôle, les halls et les espaces de convivialité sont entretenus avec soin.

• DES SERVICES À LA CARTE

Une gamme de services à la carte et payants* sera proposée aux résidents par un prestataire de services à la personne référencé par OPALE. Le principe de la consommation choisie et individualisée est la règle d'or de la résidence...

**Partage des journaux, des repas, ou leur préparation sur place, blanchisserie, ménage, courses, petit bricolage...*



LE RÉGIME DES RÉSIDENCES SERVICES DEPUIS LA LOI DU 28 DÉCEMBRE 2015

La loi du 28 décembre 2015 et le décret du 26 octobre 2016 ont totalement modifié le statut des résidences services tel qu'initié par la loi du 13 juillet 2006 et le décret du 20 avril 2010.

Les résidences services peuvent ainsi offrir désormais :

- des services spécifiques non individualisables (accueil personnalisé et permanent, mise à disposition d'un personnel spécifique pour la sécurité des personnes et la surveillance des biens, libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés),*
- des services individualisables à la carte qui peuvent inclure la restauration notamment.*

Les services non individualisables sont des dépenses courantes de copropriété dues par tous les copropriétaires en vertu du critère de l'utilité du service et non en fonction de leur utilisation.

La loi a institué un conseil des résidents, organe nouveau, consultatif permettant aux occupants ou locataires, non copropriétaires de relayer leurs attentes, leurs besoins et leurs propositions au syndicat des copropriétaires.

Ce système très souple permet de laisser un libre choix des services individualisables aux résidents, les propriétaires étant simplement tenus d'indiquer dans les contrats de location qu'il existe des charges non individualisables qui s'ajouteront au loyer convenu.

*Maitre Jean-Michel Jallet
Avocat au Barreau de Tours*

DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS POUR LES SENIORS

OPALE propose des appartements de standing du T2 au T4, non meublés et très fonctionnels, conçus spécialement pour les seniors. Ils sont sécurisés, dotés d'aménagements spécifiques pour faciliter le quotidien et accessibles aux personnes à mobilité réduite.



• DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Porte d'entrée anti-dégondage et serrure 3 points
- Carrelage dans l'entrée, le séjour et les pièces humides
- Parquet dans les chambres
- Peinture blanche sur les murs
- Chauffage et production d'eau chaude individuels

• LES ESPACES COMMUNS

- Bureau de la conciergerie
- Jardin planté d'arbres fruitiers avec bancs
- Salon aménagé
- Salle de gymnastique équipée
- Parkings en sous-sol, sécurisés, pour la plupart des appartements

AMÉNAGEMENTS

- 1 Vidéophone (portier vidéo)
- 2 Porte de douche vitrée
- 3 Mitigeur thermostatique dans les douches
- 4 Bac à douche extra-plat antidérapant
- 5 WC suspendu
- 6 Cuisine aménagée
- 7 Volets roulants électriques à toutes les fenêtres avec commande centralisée



PRESTATIONS SENIORS

- A Siège de douche rabattable
- B Barre de maintien dans la douche et à côté des WC
- C Interrupteurs rétro-éclairés (veille lumineuse de balisage)
- D Poignées de porte ergonomiques (prise en main facile)
- E Pré-cablage informatique pour faciliter le raccordement à des services « à la carte » de téléassistance
- F Absence de ressaut pour accéder aux balcons

LE COIN DES INVESTISSEURS

Réalisez un investissement patrimonial à haute valeur ajoutée dans le cœur de ville de Tours.

● INVESTISSEZ DANS LA PIERRE

Le placement immobilier est le seul moyen de se constituer de nos jours, un capital sûr et sans risque. Pour sécuriser votre investissement, l'emplacement et la qualité du programme immobilier doivent être les critères prioritaires qui garantiront la location et une bonne revente.

● PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE EN RÉDUISANT VOS IMPÔTS

Constituez un capital ou une rente locative, avec la possibilité d'emprunter la totalité du montant de votre acquisition et déduisez vos intérêts d'emprunt. Vous avez également la possibilité de conserver votre bien immobilier pour y habiter à l'issue de l'engagement de location. Possibilité de location aux ascendants ou descendants.

● PROTÉGEZ VOTRE FAMILLE

En cas d'accident de la vie, vos proches seront protégés par l'assurance de votre prêt immobilier. Ils n'hériteront d'aucune dette et vous leur laisserez un bien immobilier qu'ils conserveront ou revendront.

● ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 100 000 €

Pour les donations aux enfants et petits enfants dans le cadre d'une acquisition d'un appartement neuf jusqu'au 31 Décembre 2017.

● INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS

Profitez d'un marché locatif porteur, en proposant un cadre de vie adapté, non contraignant et peu onéreux à une population senior en constante augmentation*, soigneuse, solvable et stable.

Faites gérer votre bien ou confiez la recherche d'un locataire senior à un gestionnaire référencé par Quatro Promotion.

*D'ici à l'horizon 2030, 1/3 de la population de Tours aura plus de 60 ans. - Sources INSEE



Commercialisé par



Architecte



Notaire

Maitre CHEVALIER
& Associés



Bureau de contrôle



QUALICONSULT

Coordinateur sécurité

