



DOMAINE
de Suède

Du 2 au 8 rue de Suède - 37100 TOURS

Tours

La capitale du Val de Loire séduit et attire

Baignée par la douceur de la Loire et du Cher, Tours profite d'un environnement naturel exceptionnel. Métropole phare de la région, elle bénéficie d'une forte attractivité économique et culturelle, tout en proposant un cadre de vie à taille humaine. Sa situation stratégique, à un peu plus de 1 heure* de train de Paris et 2 heures* de Bordeaux, en fait une ville prisée pour une mobilité sans compromis. Labellisée Ville et Pays d'Art et d'Histoire*, plébiscitée par les étudiants, réputée pour sa gastronomie et son art de vivre, Tours figure sans conteste parmi les villes où habiter et investir.

Un bel équilibre de vie au cœur du « jardin de France »

Avec son centre historique piéton au patrimoine remarquable, c'est un plaisir de flâner au cœur de la cité tourangelle. La ville favorise les mobilités douces, proposant plus de 600 kilomètres* d'aménagements cyclables. Tours se place ainsi en première position des villes françaises pour se rendre au travail, faire ses courses ou déposer ses enfants à l'école à vélo. Cet état d'esprit révèle toute la douceur de vivre à Tours, une ville qui réussit à prospérer en préservant la qualité de vie de ses habitants.



Les chiffres clés*

8^e ville

qui concilie le mieux
emploi et logement

6^e métropole

la plus attractive
de France

+25%
d'étudiants

entre 2010 et 2019

Un nouveau quartier à l'esprit résidentiel

À la lisière de Notre-Dame d'Oé, ce quartier profite à la fois d'un environnement très nature et de la dynamique de la ville, à seulement 12 minutes* de son centre historique. La présence des commerces et services du quotidien, ainsi que celle de plusieurs établissements scolaires sont des atouts essentiels pour les familles. Côté mobilité, les transports en commun, dont la ligne de bus 17 qui longe le domaine, permettent des connexions rapides à toute l'agglomération tourangelle. Les actifs apprécieront aussi les opportunités offertes par les nombreuses entreprises situées au cœur de cette zone d'emploi, la plus importante de la région*.



Proche de tout

École primaire
Ernest Pérochon



4 MINUTES*

Parc de la
Cousinerie



4 MINUTES*

Alimentation Bio
et supermarché



7 MINUTES*

Centre
commercial
« Petite Arche »



3 MINUTES*

Collège
Montaigne
et lycées



6 MINUTES*






DOMAINE
de Suède

Une invitation au bonheur

Placé sous le signe de la nature en ville, le DOMAINE DE SUÈDE présente une véritable mosaïque paysagère composée de plantes locales propices à une végétalisation florissante et au respect de la biodiversité.

Des centaines d'arbres, ormes, cerisiers, pommiers... conifères majestueux comme le cèdre et des lisières boisées de hêtres et de chênes font écho au parc de la Cousinerie voisin. Un florilège de vivaces et de graminées, des fougères et quelques sedum créent des tapis chamarrés où s'invitent de jolis pas japonais. Tel un poumon vert, une vaste prairie sillonnée de cheminements traverse le domaine. Plusieurs grandes coulées de nature jalonnées de bosquets et de larges allées ombragées se prolongent de venelles pour irriguer le domaine en douceur vers des placettes et l'intimité des habitations.

Une architecture inspirée

Tutoyant les frondaisons des arbres, la hauteur maîtrisée des immeubles crée un cadre de vie à taille humaine, parfaitement inséré parmi les quartiers environnants. L'architecture vivante et équilibrée révèle une unité d'ensemble pour assurer une élégance durable à ce nouveau domaine qui s'éveille. Jeux de volumes en façades, alternance de matériaux et de textures, douces nuances du blanc au gris beige et de marron/bois, subtils garde-corps en barreaudage ou métal ouvragé, toitures à deux pentes ou toits-terrasses végétalisés... son style contemporain se fond dans le paysage.



Petits îlots résidentiels, grand confort de vie !



Vivre dans un cocon d'intimité

Implantés au sud et au cœur du domaine, de petits bâtiments de seulement 2 étages composent un lieu de vie, enveloppé de nature.

Depuis un escalier et des paliers extérieurs, l'accès individualisé à chaque appartement procure la sensation de vivre comme en maison, tout en appréciant la simplicité au quotidien d'un appartement. Afin de renforcer cet esprit confidentiel, chaque étage compte seulement 2 à 4 logements.

Bien chez soi, bien ensemble

Du 2 au 4 pièces, les surfaces dévoilent de beaux volumes qui s'ouvrent sur un jardin privatif ou un balcon pour prolonger les espaces de vie d'un espace à l'air libre, à savourer aux beaux jours. Certains 4 pièces au rez-de-chaussée prévoient une chambre avec un accès complémentaire au jardin, une configuration idéale pour envisager une activité libérale ou offrir un espace indépendant à un jeune adulte ou un parent.

Les intérieurs se distinguent par leur clarté à la faveur d'orientations traversantes ou triples révélées par une architecture originale en E ou en U.

Ces agencements créent pour certains de petites cours urbaines entre les îlots. Ici, s'organisent un grand local à vélos accolé aux bâtiments, un espace partagé à imaginer entre voisins et, en léger retrait, le stationnement aérien ou sous une pergola végétalisée.



« Le projet s'inscrit dans une vaste opération de reconquête et de réaménagement d'un quartier de la ville de Tours. Soucieux de sa qualité urbaine et architecturale, mais aussi de la présence végétale à réinstaller en continuité du parc de la Cousinerie, le projet se structure autour d'une importante présence végétale dont les différentes coulées de verdure, hiérarchisées et différenciées, constituent l'armature principale. Chacune propose une ambiance particulière : la lisière boisée périphérique, le corridor de verdure à l'ouest, le parc urbain au centre ou encore la placette végétale à la croisée des axes majeurs de desserte du quartier. Chacune est traitée comme un écosystème au service de la biodiversité, du bien-être des habitants et du confort de leurs habitations. Dans un ensemble qui affiche une mixité des fonctions, les constructions se déclinent dans un épannelage progressif vers le centre. L'écriture architecturale est simple, diverse et élégante. Elle sait aussi faire preuve d'une certaine contextualité avec les différentes typologies offertes qui évoquent tour à tour, la maison de ville, celle dans les bois, l'atelier, le petit intermédiaire ou le collectif en revisitant de façon résolument contemporaine l'image du logement tourangeau, dont celle si caractéristique du "particulier" »

Jean-Christophe BALLETT - Cabinet Ivars & Ballet



Des appartements à la hauteur de vos envies



La nature en vues

En plein centre du domaine, ces immeubles s'implantent le long de larges allées arborées et du parc à l'ambiance de bocage pour offrir des perspectives dégagées et verdoyantes aux appartements. Jardins privés, balcons, loggias ou terrasses, les extérieurs se multiplient pour combler les aspirations de détente ou de déjeuner en plein air, au contact de la nature.

Les bâtiments se déploient sur 4 étages complétés d'un dernier niveau où les appartements prennent des allures de maison posée sur le toit. Ces biens d'exception se prolongent sur d'immenses terrasses offrant aux résidents un vrai salon à ciel ouvert et aux vues panoramiques.

Lumière sur le confort intérieur

À la faveur d'une architecture judicieuse, chaque appartement, du 2 au 4 pièces, tire profit d'expositions doubles ou triples qui optimisent l'apport de lumière naturelle au cœur des intérieurs. Dans certains appartements, une chambre bénéficie d'une entrée séparée pour se transformer en espace professionnel, selon les besoins. Au rez-de-chaussée, de grands locaux deux roues sécurisés simplifient l'usage du vélo au quotidien, tandis que le parking en sous-sol contribue à préserver un environnement direct verdoyant et apaisé.

Des prestations de standing



Pour rendre votre espace à vivre encore plus moderne et fonctionnel, il vous est possible de choisir et de personnaliser certaines prestations parmi notre catalogue d'une vingtaine d'options.

LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
 - la garantie de parfait achèvement,
 - la garantie biennale,
 - la garantie décennale.



LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012⁽¹⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence DOMAINE DE SUÈDE est conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) assurant un niveau global et optimisé d'isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



LOI PINEL, DÉFISCALISATION DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction d'impôts.



PROFITEZ DU PTZ 0 % POUR FINANCER VOTRE BIEN

Jusqu'à 40 % de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



UNE CO-RÉALISATION SIGNÉE

BERDUGO **B** IMMOBILIER

GRUPE **D** Edouard
Denis

Nous mettons l'ensemble des connaissances de deux grands groupes de la promotion et de la construction, au service de votre projet immobilier. Précurseurs en matière de respect des normes environnementales, thermiques, acoustiques et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, notre credo, un habitat de grande qualité à l'architecture mesurée et une conception des espaces communs et privés entièrement tournés vers le bien-être et la qualité de vie.

www.berdugoimmobilier.fr
www.edouarddenis-immobilier.com

0800 950 750**



*Sources : meilleuretaux.com - Janvier 2022 / Figaro Immo - Juin 2018 / univ-tours.fr / Google Maps / www.lanouvellerepublique.fr/tours/quatre-zones-industrielles **Numéro vert, appels gratuits. [1] La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 03/08/09 relative à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP / (m² an) en moyenne. Le diagnostic de performance énergétique sera réalisé pour chaque logement avant livraison. [2] Le dispositif dit PINEL est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts. Il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2024, un logement neuf dans une résidence pour laquelle est justifié le respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par décret en fonction du type de logement concerné, destiné à être loué nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés. Le logement doit être situé en zone dite tendue (zone A, A BIS et B1) ou dans une commune dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'ayant été dans un délai de huit ans précédant l'investissement. Depuis le 1^{er} janvier 2021 les logements éligibles sont ceux situés dans des bâtiments collectifs. Les taux de cette réduction d'impôt varient en fonction de la date de signature de l'acte authentique de vente, de la date de dépôt de la demande de permis de construire et du respect de critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022. La loi de finances pour 2021 a prolongé le dispositif PINEL aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024. Cependant, le législateur a décidé de réduire progressivement les taux de la réduction d'impôt Pinel pour une acquisition en 2023 ou 2024 selon les modalités suivantes : pour une acquisition en 2022 : 12 % si l'engagement de location est pris pour 6 ans, de 18 % si cet engagement est pris pour 9 ans et 21 % si l'engagement est pris pour 12 ans ; pour une acquisition en 2023 : 10,5 % si l'engagement de location est pris pour 6 ans ou de 15 % si cet engagement est pris pour 9 ans et 17,5 % si l'engagement est pris pour 12 ans ; pour une acquisition en 2024 : 9 % si l'engagement de location est pris pour 6 ans ou de 12 % si cet engagement est pris pour 9 ans et 14 % si l'engagement est pris pour 12 ans. Toutefois, les taux de réduction d'impôt applicables aux acquisitions en 2022 sont maintenus pour les acquisitions intervenant en 2023 et 2024 pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou qui répondent aux critères de qualité d'usage et de performance énergétique et environnementale instaurés par le décret n°2022-384 du 17 mars 2022. Les taux de réduction d'impôt seront donc connus à la date de réitération de la réservation par acte authentique, et applicable sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans. La prorogation de l'engagement de location ouvrant droit à une nouvelle réduction d'impôts. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret de 5 500 €/m² et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. Le contrat de location doit être signé dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Comme toute acquisition immobilière, réaliser un investissement locatif suppose d'apporter une attention particulière notamment de s'assurer de votre capacité d'emprunt. Par ailleurs et pour calculer la rentabilité escomptée d'un investissement immobilier, il convient de prendre en compte le contexte fiscal (se renseigner sur les taxes locales applicables dont la taxe foncière, sur votre régime fiscal concernant les revenus locatifs et le cas échéant l'ISF ...), le contexte économique (vérifier le niveau des loyers pratiqués dans le secteur qui peuvent être inférieurs au plafond des loyers du dispositif PINEL, et plus généralement tenir compte des intérêts d'emprunt, des charges de copropriétés non récupérables, du coût de l'assurance propriétaire non occupant, des éventuels frais de gestion ...). L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (lex : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. [3] Le Prêt à Taux Zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). Le montant et la durée du Prêt à Taux 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. SCCV TOURS EIFFEL RCS TOURS 878 546 845 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations. © Crédits illustrations : Infobart, Mag Arhitektura, Scenesis, LD3D / Architecte : Cabinet Ivars & Ballet / Photos : Adobe Stock, iStock. Création graphique : © CQFD Communication - Groupe Vertical. Décembre 2022.