

Alpha

Nantes
Grand Bellevue



Grand Bellevue, un quartier populaire, durable et actif

Actuellement en pleine transformation, le Grand Bellevue est l'un des plus grands projets de rénovation de la métropole nantaise. Un quartier plus agréable à vivre avec plus d'espaces verts, d'équipements et de logements abordables pour faciliter et améliorer le quotidien des habitants. Le renouvellement des espaces publics et des cheminements piétons favorise la tranquillité et le bien vivre ensemble. La valorisation des places, la végétalisation des rues & la création de nouveaux parcs créent de véritables lieux de convivialité dans ce quartier plus ouvert.

*C'est dans ce cadre de vie plus apaisé
et fonctionnel que s'insère Alpha,
un programme de 60 logements
idéalement situés au cœur du quartier
et proche de toutes les commodités.*



Alpha

Une qualité de vie agréable dans un quartier renouvelé et repensé

Environnement verdoyant & apaisé

- ▶ Rues végétalisées
- ▶ Nouvelles pistes cyclables sécurisées
- ▶ Coulée verte favorisant les mobilités douces
- ▶ Création de squares et de jardins : places des Lauriers, rue Ménoret, rue du Jamet, boulevard Jean Moulin



Commerces & services de proximité

- ▶ Marché le mardi et vendredi matin
- ▶ Supermarché et supérette
- ▶ Nouvelle place du marché piétonne et végétalisée
- ▶ Zénith et Centre commercial Atlantis à proximité (151 boutiques, restaurants et cinéma)
- ▶ Piscine de la Durantière
- ▶ Centre socioculturel Le Grand B
- ▶ Pharmacies, La Poste, presse, banques, boulangeries, restauration rapide
- ▶ Proximité du quartier d'affaires Parc Armor



Un quartier accessible

- ▶ Ligne 1 du tramway à proximité pour rejoindre le centre-ville et le centre-commercial Atlantis en 15 minutes
- ▶ Prochainement la ligne 7 du tramway vous reliera en moins de 30 minutes au futur CHU, l'Île de Nantes et Rezé
- ▶ 5 lignes de bus au pied de la résidence permettant de rejoindre les différents quartiers nantais
- ▶ Accès rapide au périphérique pour vos déplacements en voiture vers les grands axes routiers

Des services publics

- ▶ Le Carré des services, espace unique regroupant sept administrations pour faciliter vos démarches du quotidien
- ▶ Maison de santé et crèche intercommunale L'Orée des Pins
- ▶ Écoles rénovées (Alain-Fournier et Lucie-Aubrac) et nouveau collège Ernest-Renan, Lycée Sacré Coeur, lycée Albert Camus
- ▶ Nouveau complexe sportif Daniel-Praud et un conservatoire de musique pour les petits et grands
- ▶ Maison des habitants et du citoyen (MHCB), lieu de rencontres, d'échanges et d'entraide
- ▶ Médiathèque

Alpha, 60 appartements du T1 au T5

- ▶ Intégration harmonieuse dans un environnement urbain en pleine transformation
- ▶ Noblesse des matériaux : béton lisse beige et parement en briquettes greige
- ▶ Emplacement idéal pour un accès à toutes les commodités : commerces, marché hebdomadaire, centre de loisirs la Meta, maison de santé, équipements scolaires et publics
- ▶ Accès immédiat aux grands axes périphériques et aux transports en commun (busway et tramway)
- ▶ Cœur d'îlot végétalisé et clôturé favorisant le vivre-ensemble
- ▶ Terrasses végétalisées favorisant la biodiversité, le confort visuel et thermique d'été
- ▶ Locaux vélos nombreux, spacieux et sécurisés. Un local commun à vocation d'atelier de réparation
- ▶ Stationnements en sous-sols sécurisés
- ▶ Performance environnementale RE 2020



Atouts du programme

- ▶ Une résidence sécurisée grâce à un SAS d'entrée et contrôle d'accès avec visiophone
- ▶ 5 logements pas cages d'escalier et la possibilité de connaître ses voisins
- ▶ Des logements aux agencements bien pensés
- ▶ Multiples orientations assurant luminosité et vues dégagées
- ▶ Des espaces extérieurs pour tous les logements en loggias ou en terrasses.



- ▶ Chauffage urbain pour la majorité des appartements
- ▶ Thermostat intérieur afin d'assurer une température d'ambiance
- ▶ Baies généreuses en finition bois lasuré avec double vitrage
- ▶ Grands type 4 et type 5 en duplex conçus comme des maisons
- ▶ Des appartements confortables aux prestations soignées : ensemble vasque et miroir dans les salles de bain, sèche serviettes, revêtements de sols souples avec coloris au choix

Alpha



60 logements

T1
35 m²

T2
47 m²

T3
66 m²

T4
84 m²

T5
119 m²



Devenir propriétaire de sa résidence principale à prix abordable

Des logements proposés en Bail Réel Solidaire (TVA 5.5%)

Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet de devenir propriétaire à prix réduit grâce à la dissociation lors de l'achat, des murs et du terrain.

Un ménage devient propriétaire de sa maison ou son appartement, mais reste locataire du terrain ce qui réduit le prix d'acquisition de 30% à 50% par rapport au prix du marché.

Cette nouvelle forme d'accession à la propriété permet aux ménages, sous plafond de ressources, de se constituer un patrimoine immobilier à un prix moindre dans des quartiers où l'achat du terrain est coûteux.

- ▶ TVA réduite 5.5%
- ▶ Exonération de la taxe foncière de 30%
- ▶ Frais de notaires réduits
- ▶ Garantie de rachat-revente
- ▶ Possibilité de bénéficier du Prêt à Taux Zéro

Mot de l'architecte

Le bâtiment s'intègre dans un environnement urbain en transformation, répondant aux qualités urbaines de la place du marché : l'hétérogénéité, l'animation, la vie.

Donnant sur la future place du marché, deux émergences distinctes se développent en R+5 et accompagnent ce nouvel axe urbain. Entre ces deux bâtiments, une large terrasse végétalisée, offrant une lumière directe du Sud sur le mail, apporte une diversité et une transition douce dans le paysage bâti.

Les trois bâtiments, séparés par des failles, oscillent entre R+3 et R+5, créant une séquence urbaine unique qui valorise la situation spécifique de l'îlot, tout en ouvrant des perspectives vers le ciel pour bénéficier de vues et de luminosité dans les logements et les espaces urbains au pied des bâtiments.

Le projet vise à offrir des logements et des commerces agréables, avec un ensoleillement optimal, une ventilation naturelle, des orientations multiples et des espaces extérieurs variés (loggias ou terrasses).

La simplicité de la composition des façades et l'efficacité des plans servent à offrir plusieurs orientations et des vues sur le paysage lointain. La plupart des logements seront traversants, bénéficiant d'une double, voire triple orientation, permettant un rafraîchissement nocturne optimal en période de fortes chaleurs. Les différentes orientations au sein d'un même logement permettent de rythmer la journée en fonction du soleil, en se levant avec le soleil du matin et en profitant du soleil couchant dans les pièces de vie.

Kraft Architectes



Place Mendès France le cœur de vie du Grand Bellevue

- ▶ Nouvelle place du marché piétonne et végétalisée
- ▶ Une Maison de Santé Pluriprofessionnelle
- ▶ Une Maison des habitants et du citoyen (MHCB)
- ▶ Nouveau complexe sportif
- ▶ Une crèche intercommunale
- ▶ Rénovation des écoles Alain-Fournier et Lucie Aubrac
- ▶ Nouveau collège Ernest-Renan
- ▶ Nouveaux sentiers et corridors végétalisés
- ▶ Création de squares et de jardins :
places des Lauriers, rue Ménoret, rue du Jamet,
boulevard Jean Moulin
- ▶ Création de pistes cyclables
- ▶ Nouvelles routes
- ▶ Nouveaux locaux dédiés à l'activité économique (bureaux,
espaces de coworking, commerces...) pour le développement
de l'emploi et l'animation du quartier

 Mairie de quartier
 Tram ligne 1
 Commerce
 Boulangerie
 Poste

 Pharmacie
 Médecin
 Laboratoire
 Crèche

 Ecole
 Complexe sportif
 Presse
 Commissariat





Nos équipes vous accompagnent :
Syndic, achat, gestion locative, revente...

14 boulevard des Anglais - Nantes

nantes@groupeciscn.fr

ciscn-immobilier.fr

| 02 40 40 25 00 |

