

# ALBÉA

MONTOIR-DE-BRETAGNE  
2-4, RUE DE LA BERNUAIS

GROUPE **D** Edouard  
Denis



# MONTOIR-DE-BRETAGNE

## Une économie rythmée par le fleuve et l'océan

Par sa situation idéale entre La Baule et Nantes, Montoir prend une longueur d'avance et se positionne pour l'avenir ! Ville dynamique et à taille humaine de 7 180 habitants, elle séduit de nombreux ménages grâce à son environnement de qualité.

Aux portes du parc naturel régional de Brière et à proximité des plages et du charme de la côte atlantique, elle est aussi au cœur d'un territoire à l'économie florissante et diversifiée.

Montoir bénéficie en effet d'un vrai dynamisme en matière d'emplois dans les secteurs maritime, naval et aéronautique.



**SAINT-NAZAIRE,**  
voisine portuaire, fluviale et maritime



127 122 habitants\*  
sur l'agglomération nazairienne



1<sup>er</sup> pôle industriel  
de la façade atlantique avec des entreprises  
industriales-portuaires de renom :  
Engie, Charier, STX ou encore Alstom



2<sup>e</sup> bassin d'activités en Loire-Atlantique\*  
+ de 7 450 entreprises et 37 815 emplois



2<sup>e</sup> centre européen aéronautique\*  
avec Airbus



13 km de front de mer  
20 plages et criques\*



700 km\* de sentiers  
au parc régional naturel de Brière

# Une ville qui va de l'avant, un territoire d'avenir

À quelques minutes du parc naturel régional de Brière, joyau de la biodiversité classé Natura 2000, vous croiserez des espaces rares et protégés au détour d'une promenade à vélo ou d'une randonnée entre amis. Toute l'année, la vie locale est rythmée par de nombreux événements proposés par son riche tissu associatif ou encore la salle de spectacle Bonne-Fontaine. Classée ville la plus sportive des Pays de la Loire, cette commune au charme discret offre une qualité de vie recherchée par les familles et une proximité très appréciable avec ses établissements scolaires.



Estuaire de la Loire



## Une connexion stratégique entre terre et mer



- > Centre commercial Trignac en 8 minutes\*
- > La Baule en 24 minutes\*
- > Nantes en 45 minutes\*



- Gare SNCF de Montoir :**
- > Nantes en 50 minutes\*
  - > Saint-Nazaire en 12 minutes\*



# ALBÉA

2-4, rue de la Bernuais  
Montoir-de-Bretagne

## Une architecture sobre et élégante qui se dévoile sur deux étages et un attique

Élégantes sous leur enduit blanc et leurs finitions soignées, les façades de la résidence Albéa profitent d'un jeu de transparence des claustras des loggias et des garde-corps des balcons qui lui offre un visage très aérien.

Au rez, les soubassements en retrait bénéficient d'un enduit pourpre afin de rappeler de façon subtile les modénatures en briques des anciens bâtiments du bourg de Montoir.

Avec la modernité de son architecture et le soin apporté à la végétalisation de tous les espaces libres, la résidence Albéa embellit son quartier et propose un cadre de vie très agréable.

VUE A







## Une composition immobilière qui accueille de spacieux appartements du 2 au 4 pièces

Chaque appartement bénéficie d'une orientation bien pensée et de généreuses surfaces vitrées garantissant un apport naturel de lumière et de chaleur, gage de confort et d'économies d'énergie.

Les pièces de vie aux dimensions généreuses s'ouvrent toutes sur un espace extérieur - jardin, loggia, balcon ou terrasse plein ciel - permettant de profiter, en toute intimité, d'un espace supplémentaire très agréable.

À partir des 3 pièces, la plupart des appartements jouissent d'un ou deux celliers permettant de répondre aux besoins actuels.

Cette résidence sécurisée dispose aussi d'un local à vélo en rez-de-chaussée afin de favoriser toutes les mobilités.



### UN PARKING AÉRIEN FACILEMENT ACCESSIBLE POUR VOS DÉPLACEMENTS

Les appartements 2 pièces disposent tous d'une place de stationnement. Les 3 et 4 pièces, quant à eux, bénéficient de 2 places.

Composé de pavés enherbés, le parking cumule praticité et sécurité tout en offrant un espace végétalisé important.



Plan de masse non contractuel

# Des prestations qui garantissent une qualité de vie confortable

Les appartements disposent d'une cuisine ouverte sur un généreux séjour apportant un maximum de confort aux résidents. Les surfaces annexes (cellier et terrasse, balcon ou terrasse) valorisent chaque précieux m<sup>2</sup>.

## EXEMPLE D'APPARTEMENT 3 PIÈCES DE 59,2 M<sup>2</sup> LOTS 1104 ET 1303

- Entrée : 6,40 m<sup>2</sup>
- Séjour/Cuisine : 22,2 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 12,2 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 10,4 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 3,6 m<sup>2</sup>
- Cellier 1 : 1,4 m<sup>2</sup>
- Cellier 2 : 1,8 m<sup>2</sup>
- WC : 1,2 m<sup>2</sup>
- Terrasse : 9 m<sup>2</sup>

- ① GRANDE TERRASSE TOUTE LARGEUR
- ② CHAUFFAGE GAZ OU ÉLECTRIQUE (SELON NOTICE)
- ③ CELLIER OU DOUBLE CELLIER (SELON PLANS)
- ④ DOUBLE ORIENTATION (SELON PLANS)

Plan non contractuel  
Appartements vendus non meublés.

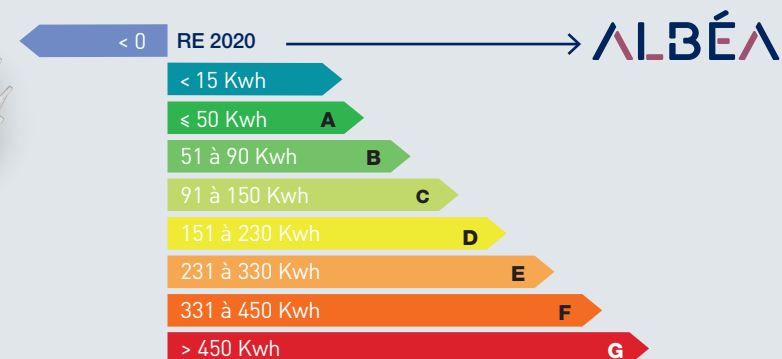


## LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- 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 ENVIRONNEMENTALE 2020<sup>(1)</sup> POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence Albéa est conforme à la réglementation technique en vigueur (RE 2020) assurant une parfaite 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.





# Un emplacement privilégié du centre-bourg



- |          |             |                  |                  |           |
|----------|-------------|------------------|------------------|-----------|
| Mairie   | Supermarché | Commerces        | Crèche           | Pharmacie |
| La Poste | Piscine     | Collège et lycée | École maternelle | Stade     |



## À PIED

- Crèche Méli-Mélo de poussins à 3 minutes
- Boulangerie, pharmacie, La Poste à 4 minutes
- École élémentaire Victor-Hugo à 5 minutes
- Supermarché, cabinet médical à 5 minutes
- Groupe scolaire Saint-Étienne à 6 minutes
- Collège René-Guy Cadou à 9 minutes
- École élémentaire Jean-Jaurès à 10 minutes



## À VÉLO

- Médiathèque, halle des sports et gymnase municipal à 2 minutes
- Salle de spectacle Bonne Fontaine à 3 minutes
- Tennis, maison de la jeunesse, pumptrack à 3 minutes
- Piscine et centre équestre à 5 minutes
- 11 parcs et jardins dont le jardin médiéval des Caves à 4 minutes



## RÉSEAU STRAN-CARENE

- **Ty'Bus : ligne T4**  
arrêt Montoir centre  
à 3 minutes à pied
- **Hélyce :**  
arrêt Montoir centre  
à 3 minutes à pied
- **Ty'Bus : ligne T3**  
arrêt Albert-Schweitzer  
à 13 minutes à pied



2-4, rue de la Bernuais  
44550 Montoir-de-Bretagne

Située dans le bourg de Montoir-de-Bretagne, la résidence contemporaine Albéa séduit par son architecture élégante et aérienne qui embellit son quartier. Ses prestations de qualité et le soin apporté à répondre aux modes de vie actuels offrent confort et bien-être à ses résidents. Son emplacement privilégié permet de se déplacer facilement à pied ou à vélo pour effectuer les courses du quotidien ou rejoindre les différents établissements scolaires de la maternelle au lycée.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750\*

\*Numéro vert, appels gratuits

EDOUARD  
DENIS

EN CO-PROMOTION AVEC :



INTU WEST IMMOBILIER



\* Source : Google Maps - **1** La conception du projet respecte les dispositions à la Réglementation Thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWhEP / (m<sup>2</sup> an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. **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 ou 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 1er 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 six 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 six ans ou de 15 % si cet engagement est pris pour 9 ans et 17,5 % 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 (QPVI) ; 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 €/m<sup>2</sup> 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 (ex. : 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** PTZ Le Prêt à Taux 0 % varie 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](http://www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales) ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750. SAS EDM-Pays de Loire - SCCV 2-4 rue la Bernuais - RCS 843 810 433 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, appartements et maisons vendus non meublés. Illustrations - Sébastien Bazille - Clément Sevin - © images : V. Joncheray, AdobeStock - Architecte : Arlab - Création : dconseils-crea.com - Janvier 2023