

**LES TERRASSES
D'ÉMILE**



NANCY, LA VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE



De la Ville Vieille à la Place Stanislas, en passant par ses musées, lieux de spectacles, bars, bonnes tables et petits restaurants, la capitale des ducs de Lorraine cultive passionnément son art de vivre. Attiré par son patrimoine historique et culturel, vous serez surpris par le tempérament bien trempé de cette ville de l'Est. Un air de fête règne toute l'année de la rue des Maréchaux, à la Ville Vieille en passant par le quartier de la Primatiale...

Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO pour ses places du XVIII^e siècle, Nancy est le berceau de l'Art Nouveau. La pépinière avec son parc de 23 hectares vous ouvre ses portes pour un running ou une promenade.

La Métropole du Grand Nancy est également la 2^e aire française en termes de densité d'étudiants. 50 000 étudiants l'ont choisi pour y poursuivre leurs études supérieures, soit un habitant sur 5 !



330 000 habitants



3 places, dont la place Stanislas, datant du XVIII^e siècle et inscrites au patrimoine mondial de l'Unesco



3 pôles de compétitivité, 4 filières d'excellence et 23 000 entreprises



4^e ville universitaire de France



À 1 h 30 de Paris et du Luxembourg en train



© Ville de Nancy

LES TERRASSES D'ÉMILE

Situées à l'angle de la rue Émile Friant et de la rue de la Croix d'Auyot dans le quartier Scarpone-Libération, les Terrasses d'Émile sont au cœur d'un quartier calme, proposant de nombreux services et commerces de proximité, ainsi que les infrastructures facilitant la vie quotidienne de leurs futurs habitants :

- ◆ Situées à seulement 1,8 km du centre-ville
- ◆ De nombreux loisirs : le parc Bonnet à 450 m, une piscine et une salle de sport à 900 m, une salle d'escalade à 2 km
- ◆ Des commerces de proximité : pharmacie, poste et boulangerie à moins de 600 m
- ◆ Des établissements scolaires : une école maternelle et un collège à 650 m, l'Université de Lorraine à 1 km, un lycée à 1,5 km
- ◆ Une facilité de transport : la ligne de bus n° 2 à 20 m reliant Laxou/Plateau de Haye à Laneuveville centre en passant par le centre-ville de Nancy, la gare SNCF à moins de 2 km et l'autoroute A31 à moins de 4 minutes



UN PROGRAMME IMMOBILIER NOVATEUR **S'INSCRIVANT DANS UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ**



Les Terrasses d'Émile est un programme d'appartements neufs de qualité répondant à des prestations entièrement dédiées au confort et au bien-être de ses futurs habitants.

Du studio au 5 pièces avec balcon ou terrasse-jardin, les Terrasses d'Émile s'érigent sur 4 à 5 niveaux, favorisant les meilleures orientations.

LE MOT DE L'ARCHITECTE



Les Terrasses d'Émile se situent au cœur d'un quartier résidentiel de Nancy et bénéficient ainsi d'un environnement urbain préservé. La résidence s'intègre parfaitement dans son environnement, grâce à une architecture à échelle humaine ne dépassant pas trois étages, séquencée le long de la rue de la Croix d'Auyot. De plus, elle se développe au croisement des rues d'Auyot et Friant, se transformant progressivement en un immeuble d'angle permettant de concevoir de beaux appartements en double orientation. Enfin, elle propose aux futurs habitants des entrées paysagées, de larges surfaces vitrées et des surfaces extérieures accueillantes.

Sylvain Leseigneur, Cabinet KOMPAKT Architecture

UNE RÉSIDENCE ET DES APPARTEMENTS NEUFS, ÉLÉGANTS, MODERNES AUX PRESTATIONS SOIGNÉES



Chacun des appartements, du studio au 5 pièces, a été conçu afin de bénéficier d'une grande luminosité. Leurs pièces de vie, aux larges baies, sont prolongées par de grands balcons ou de vastes terrasses avec vue sur un arbre classé remarquable, dans un cœur d'îlot plein sud, vert et arboré.



◆ VOTRE ESPACE DE VIE INTÉRIEUR

- Parquet dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement
- Carrelage dans la cuisine, la salle de bains et les WC
- Salle de bains aménagée avec plan vasque posé sur meuble, miroir, bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes
- Placards avec aménagement intérieur
- Porte palière bénéficiant d'une serrure de sûreté 3 points A2P 1*
- Individualisation de la production de chaleur et d'eau chaude assurée par radiateurs et chaudière individuelle au gaz pour les 2 pièces et supérieures

◆ LES ESPACES PRIVATIFS COMMUNS

- Accès du hall d'entrée sécurisé par un sas avec système Vigik, digicode et vidéophone
- Allumage des appliques murales et spots par détecteur de présence

◆ LE CHOIX DE L'EXIGENCE ÉNERGÉTIQUE

- Norme de référence dans la construction immobilière neuve, la Réglementation Thermique 2012 assure une consommation énergétique optimisée afin de réduire les gaz à effet de serre, tout en atténuant les frais des résidents. Mais le programme Les Terrasses d'Émile va plus loin en concevant des logements 10 % plus performants que la RT 2012 et une certification NF Habitat HQE™.
- Isolation renforcée
- Menuiseries double vitrage



BÉNÉFICIEZ DES AVANTAGES D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ NF HABITAT HQE™

L'attestation NF Habitat HQE™ remise lors de la livraison de votre appartement confirme que celui-ci est conforme aux exigences d'un produit de qualité et de performance supérieure.

NF Habitat HQE™, des logements évalués et construits sur des exigences multicitrières :

- **Acoustique** : renforcement de l'isolation acoustique contre les bruits de chocs et dans les espaces communs.
- **Économie d'énergie** : logement basse consommation et systèmes de ventilation vérifiés pour apporter un confort thermique.
- **Sécurité et sûreté** : favoriser la qualité de l'air et limiter les risques d'intrusion pour vous et vos proches.
- **Conception fonctionnelle** : plan de cuisine, branchement des équipements, vanne d'arrêt en eau. Certains murs restent disponibles pour accueillir votre mobilier, et des espaces de rangement sont prévus.
- **Confort** : bonne répartition de la lumière du jour grâce à une surface de vitrage plus importante, et prise en compte des éventuelles surchauffes en cas de température élevée.

La certification NF Habitat HQE™, c'est l'assurance donc d'une réduction de charges et la valorisation patrimoniale de votre bien.

DES ESPACES DE VIE MODULABLES SELON LES SAISONS GRÂCE AU CONCEPT LUMICENE®

Certains appartements sont équipés du concept innovant LUMICENE®, espace-fenêtre circulaire permettant de choisir à tout instant d'être à l'intérieur ou à l'extérieur sans avoir à entrer ou sortir. Les logements offrent ainsi de beaux espaces lumineux, confortables et fonctionnels. Les terrasses font alors partie intégrante du lieu de vie, hiver comme été, et constituent une véritable pièce supplémentaire grâce à leurs baies vitrées arrondies qui coulissent à 360°. Développé dans l'esprit HQE, LUMICENE® est le seul concept de menuiserie bioclimatique du marché. Il capte la chaleur du soleil toute la journée et permet de chauffer la pièce grâce à l'effet de serre.



EIFFAGE IMMOBILIER

LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES



Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3^e acteur français de BTP et concessions – développe une offre multi-produit audacieuse conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de 4 000 logements commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économique qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter la confiance que vous nous accordez en nous garantissant un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client "Carrément Engagé". À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet. ♦

**CARRÉMENT
ENGAGÉ**

Nos solutions pour vous rendre
la vie plus simple

carrement-engage.eiffage-immobilier.fr



UNE DÉMARCHE QUALITÉ ET ENVIRONNEMENT

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un "**Système de Management Responsable**" (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée... Certaines directions Eiffage Immobilier en région ont également la certification **ISO 9001** qui constitue une reconnaissance officielle de leurs engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, et/ou **ISO 14001** qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement, dans le but de l'évaluer et de le réduire.



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque **NF Habitat HQE** dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable.

Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

11, avenue du Rhin
54320 Maxéville

eiffage-immobilier.fr⁽³⁾

0 800 734 734 Service & appel
gratuits

nordest.immobilier@eiffage.com



Loi Pinel :
Le non-respect des engagements de location entraîne
la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(1) PTZ+ : valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1^{er} janvier 2017 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. (2) Loi Pinel : réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novocives du Code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location), de 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m². Cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables fiscalement domiciliés en France et est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Faire un investissement immobilier présente des risques (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Consultez www.eiffage-immobilier.fr pour en savoir plus. Document non contractuel - Illustration à caractère d'ambiance INFIME SAS au capital de 1 500 euros - RCS Versailles 489 244 483. Siège social : 11 place de l'Europe, 78140 Vélizy-Villacoublay. (3) Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "Informatique et Libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant - Conception : www.traidunion.com.fr - Février 2019.