



RABELAIS

## CARRÉ RABELAIS

TOURS **GIRAudeau - RABELAIS**

UNE ADRESSE INNOVANTE EN CENTRE-VILLE  
POUR UN NOUVEAU STYLE DE VIE





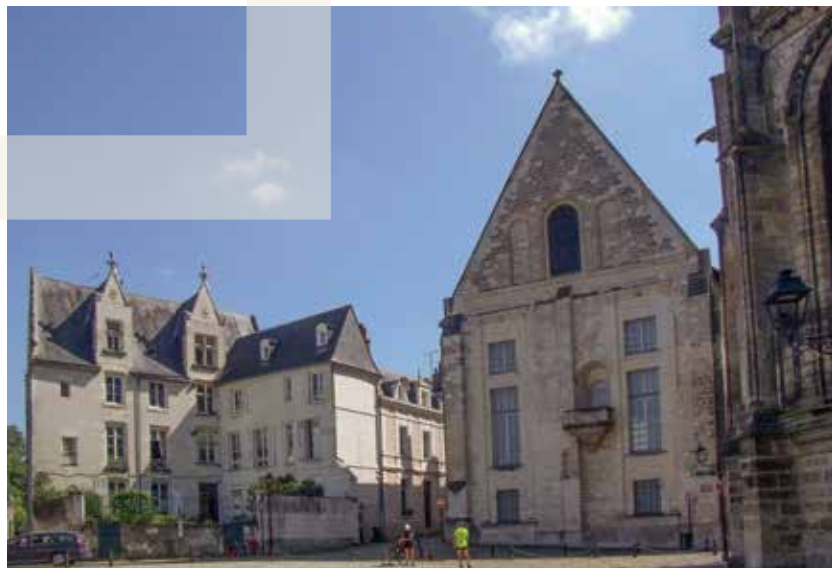
## À TOURS, UNE NOUVELLE CENTRALITÉ POUR UN NOUVEL ART DE VIVRE

À seulement 20 minutes' à pied du cœur historique de Tours, Cogedim et Quatro Promotion dessinent un nouveau lieu de vie et de convivialités.

Sur le site des anciennes casernes militaires Beaumont-Chaveau, entièrement repensé et désormais ouvert sur la ville, **Carré Rabelais** s'approprie un emplacement privilégié, pour le rendre aux Tourangeaux. Moderne, vivante et conçue dans une démarche écologique exemplaire, cette adresse emblématique affirme son nouvel attrait résidentiel et promet un quotidien exceptionnel.

## AU CŒUR DU VAL DE LOIRE, UNE VILLE RECONNUE POUR SA QUALITÉ DE VIE ET SON PATRIMOINE CULTUREL

Jadis cité des Rois de France, Tours est aujourd'hui une capitale régionale incontournable, prisée tant pour ses trésors d'histoire que pour son cadre de vie enchanteur, irriguée par la Loire.



Place Grégoire de Tours



Place Plumereau



Bords de Loire



Hôtel de Ville de Tours



Le Jardin des Prébendes



Le marché de la Place Rabelais

## À PROXIMITÉ DU JARDIN DES PRÉBENDES ET DE LA PLACE RABELAIS, LA DOUCEUR DE VIVRE TOURANGELLE

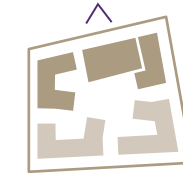
**En plein centre de Tours, entre Loire et Cher, Carré Rabelais s'intègre harmonieusement à la ville et répond aux nouveaux enjeux écologiques et urbains.**

Par sa situation idéale, ce lieu de vie offre de nombreux avantages. Les commerces, dont un supermarché, ainsi que le marché Rabelais sont directement accessibles à pied.

Les écoles sont faciles d'accès sans avoir recours à la voiture.

Les loisirs sont assurés par la proximité d'un gymnase, d'un stade et du centre Chorégraphique National de Tours. Le jardin des Prébendes d'Oé, classé Jardin Remarquable, est apprécié par tous pour ses promenades, sa nature généreuse et ses œuvres d'art. Le Centre Hospitalier Universitaire Bretonneau et la Faculté de Médecine sont également accessibles en quelques minutes.

Enfin, 20 min' à pied suffisent pour rejoindre le centre historique ou la salle de spectacle Comédie de Tours.

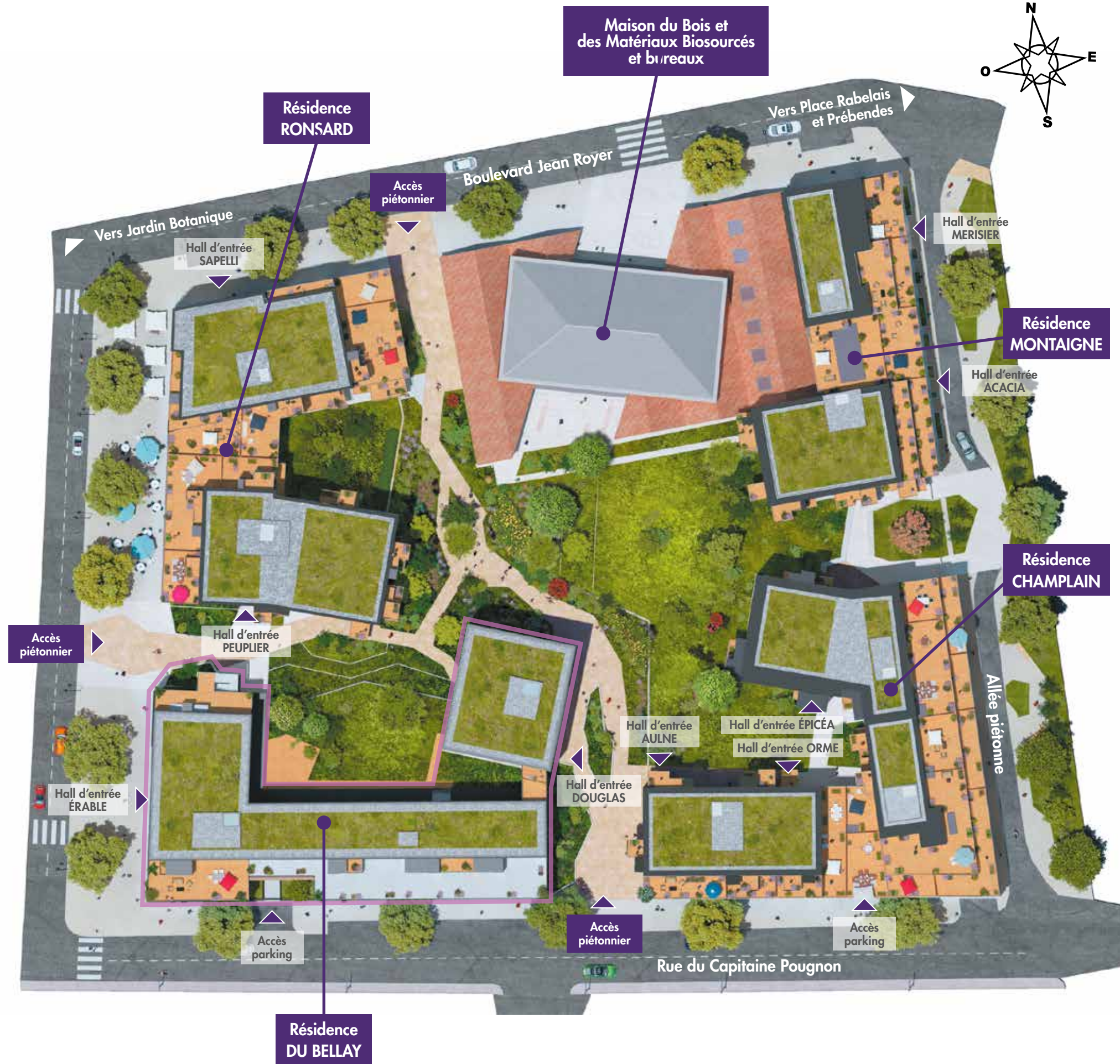


**CARRÉ RABELAIS**  
CRÉÉ PAR L'AGENCE  
INTERNATIONALE  
D'ARCHITECTURE VIGUIÈRE

*“ La reconquête du centre-ville, une attitude de conservation patrimoniale qui affirme l'identité du lieu, conforté par l'usage de codes architecturaux et une façon de vivre, propre à la Ville de Tours ainsi qu'une forte approche environnementale sont les fondamentaux de la conception de ce projet.*

*La Maison du Bois qui s'inscrit sur les traces des anciennes écuries conservées comme un palimpseste mais réécrites dans la modernité d'aujourd'hui, font de ce projet, au-delà d'un quartier d'habitation nouveau et agréable à vivre, un véritable équipement pour la Ville de Tours toute entière. ”*

JEAN-PAUL VIGUIÈRE  
Architecte



## AU CŒUR DU QUARTIER GIRAUDEAU-RABELAIS, UN NOUVEAU LIEU DE VIE, D'ÉCHANGE ET DE PARTAGE

Entre respect de l’empreinte historique des casernes Beaumont-Chauveau et nouvel élan résidentiel, Carré Rabelais est l’écrin d’une vie épanouie.

Carré Rabelais est un ensemble architectural réunissant en un même lieu appartements neufs, commerces en pied d’immeuble et bureaux.

Complétant ce nouveau lieu de vie, les anciennes écuries reconstruites et “La Maison du Bois et des Matériaux Biosourcés”, projet associatif ayant pour ambition de développer les filières du bois dans la région Centre-Val de Loire.

Pour le plaisir de tous, ce site autrefois clos s’ouvre aujourd’hui sur la ville grâce à une nouvelle allée piétonne paysagère reliant le boulevard Jean Royer à la rue du Capitaine Pougnon.



2 870 m<sup>2</sup> d’espaces  
verts plantés



1 000 m<sup>2</sup> de commerces  
de proximité



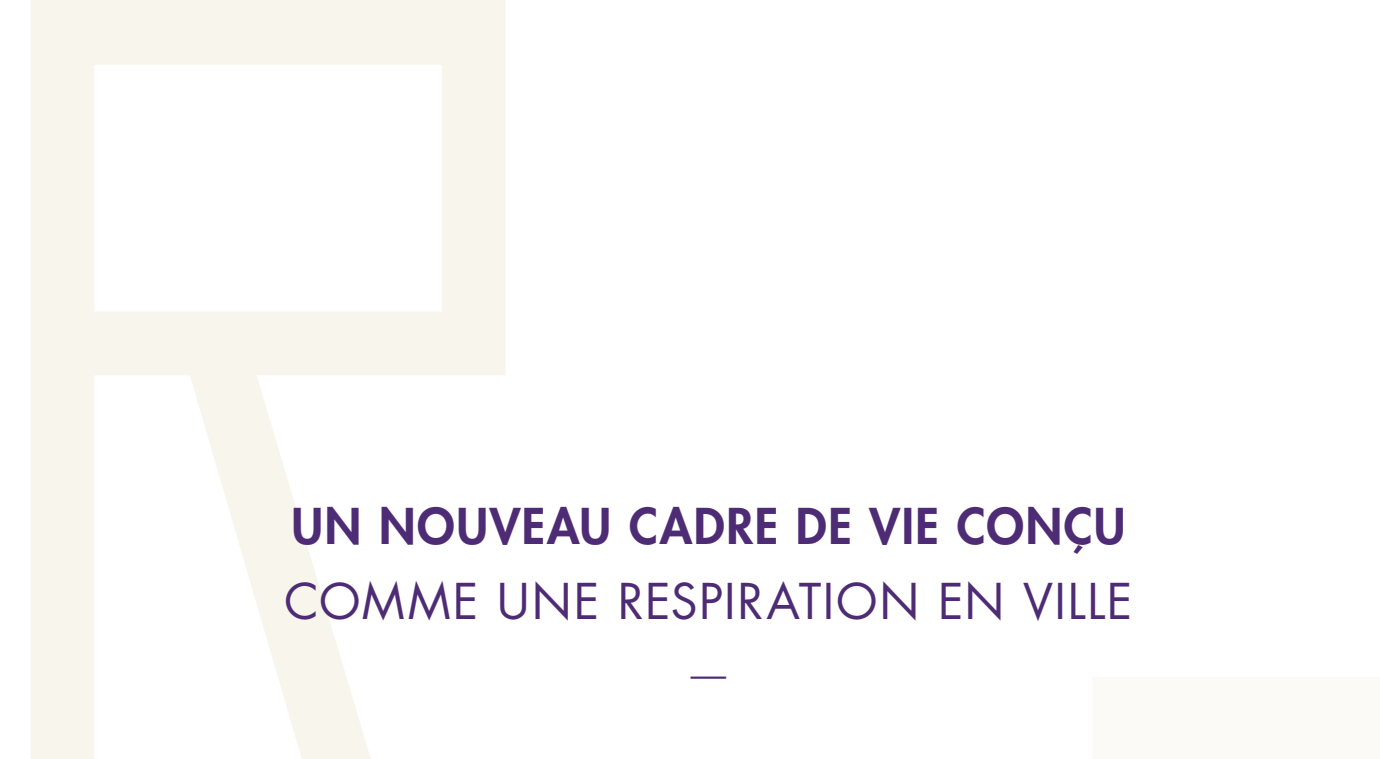
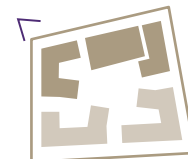
Création de nouvelles  
allées piétonnes



2 100 m<sup>2</sup>  
de bureaux



Création de la  
Maison du Bois et des  
matériaux biosourcés

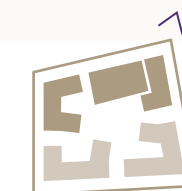


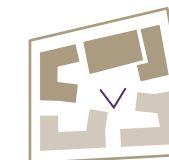
## UN NOUVEAU CADRE DE VIE CONÇU COMME UNE RESPIRATION EN VILLE

**Du Bellay, Montaigne, Ronsard et Champlain  
les 4 résidences de Carré Rabelais.**

Soigneusement dessinée, chaque résidence contribue à l'identité architecturale innovante de ce projet d'envergure qui trouve sa plus belle place en ville. Les regards sont instantanément séduits par les façades contrastées et singulières. Elles sont sublimes par la pierre naturelle, délicatement soulignées par un enduit fin de teinte claire, agrémentées de menuiseries en bois et en aluminium. Autant de matériaux pérennes, retenus pour leur qualité et leurs certifications environnementales.

Surmontant et reliant les bâtiments des écuries tel un pont, un volume vitré de deux niveaux accueille les bureaux. Il est le trait d'union parfait entre architecture patrimoniale et contemporaine.





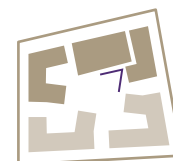
## DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE AUTOUR D'UN GÉNÉREUX JARDIN INTÉRIEUR

Assurance d'un bien-être incomparable, les 4 résidences s'organisent autour d'un cœur d'îlot de 3 130 m<sup>2</sup> où la nature, luxuriante, révèle ses plus beaux paysages.

Cet espace dévoile une large étendue de nature, réservée aux résidents et ceinte de clôtures en bois. Inspiré des composantes paysagères de la Loire, il est ponctué d'arbres et d'arbustes en bosquets aux essences variées et favorise la biodiversité au sein de ce lieu de vie. À l'ombre de ses arbres ou confortablement installé sur sa prairie engazonnée, il est propice à d'agréables moments de détente, de partages et de jeux.

Le cœur d'îlot est également traversé par une allée piétonne ouverte à tous. Agrémentée de massifs fleuris et de plantes odorantes, elle crée un superbe parcours de couleurs et de senteurs.





## UNE DOUCEUR DE VIVRE QUI SE DÉCLINE DANS TOUTES SES DIMENSIONS

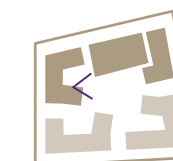
Afin de satisfaire tous les modes de vie,  
les appartements du hall Érable de la résidence Du Bellay,  
se déclinent en 2 et 3 pièces.

Ils offrent des agencements optimaux pour un confort de vie unique,  
avec cuisine ouverte sur le séjour-salon pour plus de convivialité,  
et espace dédié au télétravail.

Privilege supplémentaire, tous les logements se prolongent par un balcon,  
une loggia ou une terrasse plein ciel avec revêtement de sol en bois.

Ces espaces extérieurs jusqu'à 17 m<sup>2</sup> assurent une belle luminosité,  
et selon leurs orientations, des vues dégagées sur le cœur d'îlot verdoyant.

Une invitation quotidienne à la détente et à la contemplation.



## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES, POUR UN QUOTIDIEN PRIVILÉGIÉ

- Chape isophonique pour un confort acoustique optimal.
- Les menuiseries extérieures à double vitrage, sont réalisées en bois ou bois aluminium.
- Les volets roulants en aluminium équipent toutes les ouvertures. Ils bénéficient dans le séjour d'un système motorisé pour plus de praticité (manuel pour les appartements bénéficiant de la TVA réduite à 5,5 %\*\*).
- Pour vous assurer un confort de tous les jours, le chauffage et l'eau chaude sont assurés par le réseau de chaleur urbain.
- Les appartements sont pourvus d'une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P\*.
- Les sols de l'entrée, des séjours, cuisines, salles de bains et salles d'eau sont habillés de carrelage en grès cérame, à sélectionner dans une gamme de coloris et motifs décoratifs.
- Parquet stratifié dans les chambres suivant plans. Sol souple effet bois pour les chambres des appartements bénéficiant de la TVA réduite à 5,5 %\*\*
- Les murs et plafonds des pièces de vie se parent de peinture claire.
- Les salles de bains accueillent un receveur de douche ou une baignoire. Elles sont équipées d'un meuble avec simple ou double vasque, d'un radiateur sèche-serviettes, d'un miroir avec applique lumineuse et d'une élégante faïence murale suivant plans.
- Les accès aux sas des halls d'entrée sont contrôlés par digicode, intratone et badge Vigik®.
- Depuis les halls d'entrée, vous pouvez emprunter les ascenseurs sécurisés desservant tous les étages et sous-sols.
- Pour vos déplacements, l'éclairage automatique vous accompagne dans toutes les parties communes.
- Une station Citiz d'autopartage dispose de 3 voitures en autopartage locatif au sein du parking de la résidence.
- Encourageant la mobilité douce, un local à vélo équipe chaque résidence en rez-de-chaussée avec rails de rangement et station de gonflage.
- Une salle commune de 50 m<sup>2</sup> est mise à la disposition des résidents pour leur usage collectif.
- L'accès au parc paysager intérieur se fait par un portillon piéton avec contrôle d'accès.
- Les accès aux parkings se font par un portail à télécommande.

### CARRÉ RABELAIS est certifié NF Habitat - Haute Qualité Environnementale

Carré Rabelais est une résidence certifiée NF Habitat – Haute Qualité Environnementale, conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme



## DES HALLS D'ENTRÉE QUI FONT ÉCHOS À L'ESPRIT DES LIEUX

**Les halls d'entrée de chacune des 4 résidences bénéficient d'une attention particulière de notre architecte d'intérieur.**

Au sol, la noblesse du grès cérame est valorisée par une composition de différentes tailles de carreaux. L'imposant mural de bois, qui fait écho au parti pris écologique de **Carré Rabelais**, encadre une banquette réalisée sur mesure. Les murs sont également revêtus d'un grès cérame avec des nuances de couleurs aux ondes sinueuses.

Très expressif et tendance, il donne au hall une atmosphère enveloppante.

Grâce à l'ensemble des suspensions poétiques et organiques, ces espaces communs en double hauteur sont chaleureux et confortables.

Ces halls apportent une note contemporaine aux résidences.

Le travail de notre architecte d'intérieur met en scène des matériaux de qualité, savamment choisis et ordonnés.



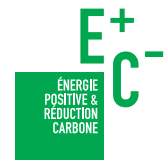
## DES LABELS, TÉMOINS D'UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE



La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Pour l'obtenir, Carré Rabelais répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et service aux acquéreurs. Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.



Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, ce label vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.



Le label E+C- est un label de performance qui quantifie et limite le bilan d'énergies non renouvelables, et les émissions de CO2 engendrées par le projet sur l'ensemble de son cycle de vie.

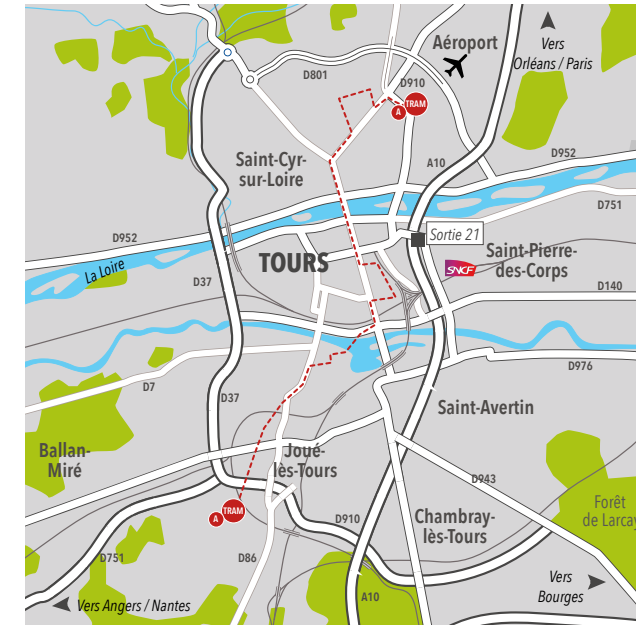


Le label INTAIRIEUR certifie l'attention portée à la qualité de l'air intérieur pendant la conception et la vie du bâtiment.



Cogedim et Quatro Promotion, en partenariat avec l'association DURAMEN s'engagent à planter 5 000 arbres en Indre-et-Loire d'ici 2024

## UNE SITUATION IDÉALE EN CENTRE-VILLE



### EN VOITURE

- Accès à l'autoroute A10 à 5,4 km\*, vers Orléans en 1h28\* et Paris en 2h30\*.
- Accès à l'A28 à 13 km\*, vers Le Mans en 1h20\*.
- Accès à l'A85 à 14 km\*, vers Nantes en 2h13\*.

### EN TRAIN

- Gares TGV et TER de Tours et Saint-Pierre-des-Corps accessibles notamment via la ligne 5 de bus, vers Poitiers en 1h09\*, Paris Montparnasse en 1h24\*, Le Mans en 1h29\* ou Nantes en 1h36\*.

### EN BUS

- Ligne 5 : arrêt Giraudeau à 170 m\*, vers le Parc Grandmont et la Gare de Saint-Pierre-des-Corps.
- Ligne 4 : arrêt Général Renault à 277 m\*, vers Atlantes (Saint-Pierre-des-Corps) et Rempart (Tours).

### EN TRAMWAY

- Ligne A, arrêt « Liberté » à 17 min\* à pied (1,4 km), vers le Lycée Jean Monnet (Joué-lès-Tours) ou Vaucanson.

### EN AVION

- Aéroport de Tours Val de Loire à 20 min\* en voiture (8,6 km), liaisons nationales, internationales et low-costs.

\* Source Google, Mappy et SNCF – \*\* TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Sous conditions de ressources et pour une acquisition en résidence principale sur la résidence « Carré Rabelais » à Tours (37). Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. QUATRO PROMOTION, SAS au capital de 40.000€, 30, rue Colbert - 37000 TOURS, RCS Tours n B 504 076 720 - SIRET 504 076 720 00037. Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. – Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 – SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. Crédits photos : Istock, Fotolia, L. Deserres – Architecte : Agence VIGUIER – Illustrations : CUSTHOME – Conception : – Août 2024 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE



RABELAIS

# CARRÉ RABELAIS

TOURS **GIRAudeau** – RABELAIS

