



GARONS

*Le Verger
des Farelles*

OR
Développement

PITCH
PROMOTION
Construire l'avenir ensemble®
UNE MARQUE ALTAREA 

Nîmes - Garons

UNE MÉTROPOLE QUI VOIT LOIN

À la fois antique et moderne, Nîmes est une ville en plein essor. **3^e ville de la région Occitanie** derrière Toulouse et Montpellier, Nîmes n'a rien à envier à ses consœurs. Outre un patrimoine historique exceptionnel, la cité romaine est aussi une commune dynamique qui a su préparer son avenir et celui de son territoire. En centre-ville, Nîmes rénove, crée et aménage ! **Bâtiments publics au design futuriste, écoquartiers, vie étudiante, parcs urbains...**

Une feuille de route qui profite aussi à l'agglomération "Nîmes Métropole", composée des 39 municipalités limitrophes, dont la ville de Garons. Née de la volonté de s'unir pour optimiser la qualité des services et des infrastructures, la métropole nîmoise a su mener à bien ce projet commun et accroître la qualité de vie de ses habitants.



Centre-ville de Nîmes

300 jours
d'ensoleillement par an

POPULATION :

2^e ville
du Languedoc-Roussillon*
Nîmes Métropole : 262 108 habitants*

ACTIVITÉS :

14 700
étudiants*

27 000
entreprises*
dans la Métropole Nîmoise

ÉQUIPEMENTS :

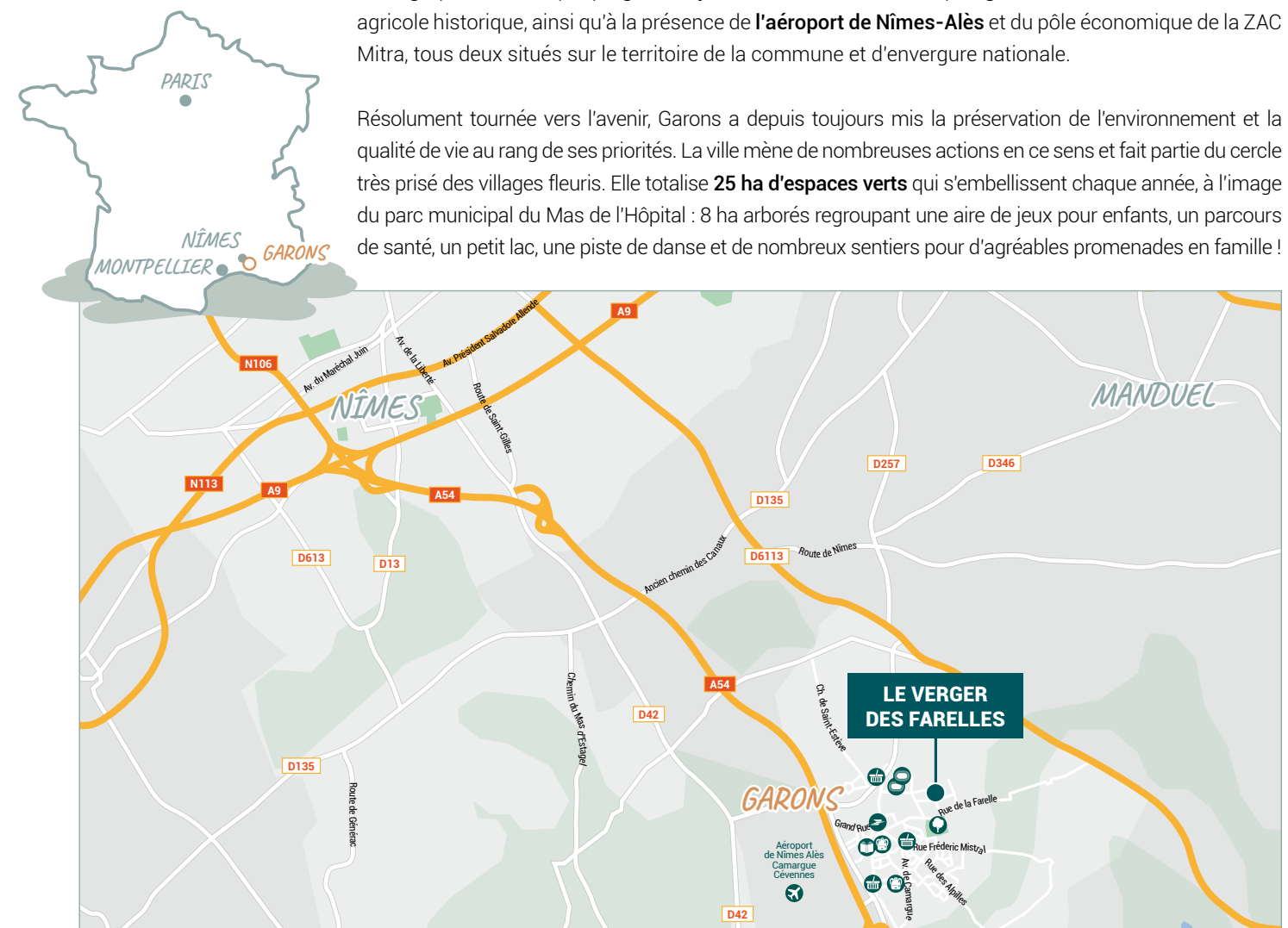
365 ha
d'espaces verts publics*
202 équipements sportifs*

Ville de Garons

LA QUALITÉ DE VIE D'ABORD, ENTRE VIGNOBLES ET GRANDE MÉTROPOLE

Cette petite commune de près de 5000 habitants offre tout le charme et la quiétude de la campagne, à deux pas de la cité nîmoise ! Garons appartient au plateau des Costières, une grande plaine agricole où se mêlent vignes et vergers à perte de vue... Le cœur historique de ce village gardois compte tous les services qui facilitent le quotidien : crèches, écoles primaires, médiathèque, équipements sportifs et de nombreux praticiens médicaux et commerces de proximité. Garons, ville dynamique dont la démographie ne fait que progresser, jouit d'un fort bassin d'emploi grâce notamment à une activité agricole historique, ainsi qu'à la présence de **l'aéroport de Nîmes-Alès** et du pôle économique de la ZAC Mitra, tous deux situés sur le territoire de la commune et d'envergure nationale.

Résolument tournée vers l'avenir, Garons a depuis toujours mis la préservation de l'environnement et la qualité de vie au rang de ses priorités. La ville mène de nombreuses actions en ce sens et fait partie du cercle très prisé des villages fleuris. Elle totalise **25 ha d'espaces verts** qui s'embellissent chaque année, à l'image du parc municipal du Mas de l'Hôpital : 8 ha arborés regroupant une aire de jeux pour enfants, un parcours de santé, un petit lac, une piste de danse et de nombreux sentiers pour d'agréables promenades en famille !



*Se déplacer
en toute
simplicité...*



3'

6'

7'

9'

12'

15'

École maternelle
ZAC des Amoureux

Halles
des Sports

Boulangerie
et commerces

Parc du Mas
de l'Hôpital

Arrêt Toscane-Garons
Bus ligne 41

Médiathèque
Saint-Exupéry

La Carrière des Amoureux

UN SITE EN PLEIN EXPANSION,
OÙ LA NATURE ET LE BIEN VIVRE
SONT LES PRIORITÉS

À deux pas du centre-ville de Garons et de ses commerces de proximité, l'implantation de la ZAC Carrière des amoureux vient naturellement compléter l'urbanisation au Nord de la commune et initier la réflexion sur son développement futur.

Les aménagements de ce nouveau quartier ont été imaginés pour préserver la biodiversité et le confort de ses habitants. Les cheminements, soigneusement arborés, offrent aussi des espaces partagés, conçus pour le bien-être de tous. Une voie verte traverse le site, allant du parc municipal jusqu'au stade sportif, en passant par l'école primaire. Ce secteur en pleine expansion bénéficie d'une position stratégique : desservi par les autobus nîmois, il se trouve à seulement 5 minutes en voiture des entrées d'autoroutes A54 et A9, et à proximité de l'aéroport ou de la gare ferroviaire de Nîmes.



Hôtel de Ville de Garons



Parc du Mas de l'hôpital



Le Verger des Farelles

LE BONHEUR DE VIVRE AU QUOTIDIEN

Le Verger des Farelles a été conçu comme un parc habité, offrant aux résidents une relation privilégiée avec la nature, et propose des appartements allant **du studio au 4 pièces duplex**. Les bâtiments de deux étages, pourvus de 4 entrées distinctes, s'articulent autour d'un parking extérieur. L'écriture architecturale favorise les tons naturels et les matériaux locaux. Les murs d'enceinte, recouverts de Pierre de Vers Pont du Gard, donnent à la résidence un style noble et intemporel, tandis que les façades mélangent enduits minéraux aux teintes claires et panneaux composites pour apporter une touche de modernité à l'ensemble.

Les appartements bénéficient de terrasses ou de jardins privatifs et invitent à contempler de beaux espaces verts paysagers, sillonnés de cheminements doux et de passerelle aérienne en bois... Ici la nature et les habitants vivent en symbiose, l'intimité est préservée tout offrant des espaces communs invitant à la convivialité entre voisins.

Le Verger des Farelles

DES VOLUMES ÉPURÉS, DES COULEURS
NATURELLES, DES JARDINS ARBORÉS
UNE RÉSIDENCE OÙ L'ON VIT HEUREUX



Des appartements bien pensés

OUVERTS SUR LA NATURE ET LE SOLEIL



Les appartements de la résidence du Verger des Farelles bénéficient de finitions modernes et de qualité. Profitant de beaux volumes, la sensation de confort est optimale. A l'intérieur les teintes sont claires, reflétant au maximum l'ensoleillement pour une luminosité douce et naturelle. Les pièces à vivre profitent de surfaces agréables et la répartition des mètres carrés est optimisée pour le bien-être de tous. La résidence propose aussi quelques appartements d'exceptions, de type 4 pièces duplex, avec leurs entrées individuelles.

Dans chaque habitation, de grandes baies vitrées offrent des vues sur la nature aux alentours. Les séjours s'ouvrent sur de belles terrasses ou des rez-de-jardin qui permettent aux habitants de profiter de la vie en extérieur et de la douceur du climat gardois. Des systèmes de claustrât préservent des regards tout en laissant filtrer le vert du paysage et le bleu du ciel méditerranéen.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- **Carrelage grès émaillé format 45 x 45 cm** dans toutes les pièces pour les studios, 2 pièces et 3 pièces
- **Carrelage grès émaillé format 60 x 60 cm** pour les 4 pièces
- Plusieurs coloris au choix
- **Meuble-vasque** agrémenté d'un miroir éclairé dans les salles de bain et les salles d'eau
- Plusieurs coloris au choix
- **Placards aménagés**
- **Menuiseries extérieures** conformes aux dernières réglementations thermiques et acoustiques
- **Volets roulants** électriques dans la pièce principale et manuels dans les chambres



LE +

- **Peinture lisse blanche** sur tous les murs



UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE

- **Résidence entièrement sécurisée** avec portail télécommandé d'accès aux véhicules et clôtures périphériques
- **Accès piéton sécurisé** via portillon sur rue par intratone et commande vigik
- **Accès aux halls d'entrée sécurisés** par intratone et commande vigik



Le label RT 2012-10% atteste du haut niveau de performance énergétique

Votre patrimoine

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Nos équipes sont à votre écoute pour définir au mieux **vos projets d'investissement immobilier** et répondre à vos objectifs. Grâce à notre expertise, nous serons en mesure de vous apporter des **réponses adaptées à votre situation**, que ce soit en matière de dispositifs de **défiscalisation**, de **modalités d'acquisition ou de gestion** de votre futur bien immobilier.

TYPE / LOT / SURFACE	PRIX LOCATIF HC ⁽¹⁾	EFFORT D'ÉPARGNE ESTIMATIF ⁽²⁾
2 pièces Lot B109 - 43 m ² + 10 m ² - stationnement inclus	490 €	0 € / MOIS SUR 9 ANS
3 pièces Lot A108 - 61 m ² + 13,90 m ² - stationnement inclus	660 €	0 € / MOIS SUR 9 ANS

(1) Prix locatif au 09/05/2021, soumis à la garantie des revenus. Le loyer garanti et de mise en location correspond -> en cas d'option pour le régime Pinel, au plafond Pinel dans la limite du loyer libre parking inclus - dans le cadre d'une location soumise au régime de droit commun, au loyer libre parking inclus.
(2) Effort d'épargne estimatif au 09/05/2021 pour le lot n°B109 au prix de 182 500 € sur la base d'un emprunt de 164 250 € sur 20 ans avec un taux d'intérêt 1,2% hors assurances, soit une mensualité de remboursement d'emprunt estimée à 770€/mois hors PINEL. Sous réserve de l'accord de prêt par votre organisme bancaire sous ces conditions. Effort d'épargne hors frais de notaire, charges copro, et de frais de gestion.
Pour le lot A108 au prix de 254 000€, sur la base d'un emprunt de 228 600 € sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 1,2% hors assurances soit une mensualité de remboursement d'emprunt estimé à 1071 euros/mois hors Pinel. Sous réserve de l'accord de prêt par votre organisme bancaire sous ces conditions. Effort d'épargne hors frais de notaire, charges copro, et de frais de gestion.

Une garantie revente

Cette assurance **vous garantit de ne pas revendre votre bien immobilier à perte** en cas d'accident de la vie en vous versant une indemnité égale à la perte financière éventuelle subie, dans la limite de 20% du prix d'achat.

Informations et conditions disponibles auprès de nos conseillers et sur www.pitchpromotion.fr

Votre investissement

À GARONS

DISPOSITIF
PINEL

RT
2012
-10%

Saisissez l'opportunité d'investir dans un quartier en plein développement au cœur d'une ville et d'une région dont l'attractivité est indéniable.

Le projet immobilier Le Verger Des Farelles répond à tous les critères d'un investissement pérenne ou d'un projet de défiscalisation grâce aux dispositifs actuellement disponibles.

Dans un quartier en renouveau qui gagne en attractivité et au sein d'une ville dynamique, Le Verger Des Farelles est également l'opportunité de vous **constituer un patrimoine durable**.

Profitez du dispositif de défiscalisation Pinel en zone B1 permettant une déduction fiscale de 12%, 18% ou 21% selon la durée de mise en location de votre bien, de 6 ans, 9 ans ou 12 ans. Seule obligation : louer votre appartement à un particulier qui en fait sa résidence principale.

Investir comporte des risques. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

La résidence sera labellisée RT 2012 -10%.

Cette réglementation thermique, obligatoire depuis le 1er janvier 2013, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie. L'obtention du label est conditionnée une consommation maximum de 45 kWh/m² par an.

Une co-promotion

L'ALLIANCE DES SAVOIR-FAIRE



Construire l'avenir ensemble®

UN ACTEUR MAJEUR
DE L'IMMOBILIER
EN FRANCE

Depuis 30 ans, PITCH PROMOTION a fondé son développement sur un socle de valeurs qui ont fait notre réputation : **exigence, engagement et réactivité**. Trouver les solutions les plus satisfaisantes pour nos clients, les plus intéressantes pour les investisseurs, les plus durables pour les générations futures, c'est ainsi que PITCH PROMOTION s'est construit.

Notre stratégie s'inscrit dans une démarche de qualité globale et environnementale en apportant une attention toute particulière à l'architecture, aux usages, au choix des matériaux et des finitions, sur l'ensemble de nos réalisations.

PITCH PROMOTION est une marque du groupe ALTAREA COGEDIM. L'intégration au sein du groupe nous permet de créer des synergies, d'enrichir les offres pour proposer un ensemble complet de solutions et de services à nos clients, tout en garantissant une agilité, une proximité et la qualité chères à notre ADN.



UN ACTEUR ENGAGÉ DE L'IMMOBILIER EN OCCITANIE

Fondée il y a plus de 10 ans par Olivier BONICEL, OB DEVELOPPEMENT a réalisé de nombreuses opérations immobilières en Occitanie. Le succès de nos premières réalisations nous a permis de nous constituer une réputation solide auprès de nos clients et partenaires.

La qualité des finitions et l'efficacité énergétique de nos immeubles constituent un axe prioritaire de notre démarche. Notre extrême sensibilité face aux problématiques environnementales nous pousse à privilégier les matériaux bio-sourcés ainsi que des modes constructifs novateurs.

OB DEVELOPPEMENT a pour volonté de s'imposer en partenaire attentif, élément déterminant pour le succès d'une opération. La concertation et l'échange sont pour nous des valeurs essentielles afin de réussir un aménagement urbain qui s'inscrit, pour plusieurs dizaines d'années, dans l'environnement et le tissu urbain.





Renseignez-vous dès maintenant :

pitchpromotion.fr
0 800 123 123

