



Château

de l'Eraudière





*Château intimiste
ouvert sur un parc
de plusieurs hectares
le long des berges
de l'Erdre.*



Château de l'Eraudière

4 Chemin de l'Eraudière
44300 Nantes



5 départements



7 grandes agglomérations



3,8 millions d'habitants



• 1,61 millions d'emplois

- Taux de chômage le plus bas en France



- Ouvert sur 450 km de littoral

- Saint-Nazaire, 1^{er} port de la façade atlantique



128 000 PME

Région Pays de la Loire dynamique et attractive.



LAVAL

LE MANS

ANGERS

NANTES

CHOLET

LA ROCHE-SUR-YON

SAINT-NAZAIRE

Talmont-Saint-Hilaire

La région des Pays de la Loire compte **3,8 millions d'habitants** et accueille plus de **30 000 nouveaux résidents** chaque année. Situé entre terre et mer, ce territoire bénéficie d'une **localisation privilégiée** offrant un **cadre de vie incomparable** et une **diversité de paysages** hors du commun. Véritable amphithéâtre **ouvert sur 450 km de littoral**, la région profite d'une multitude d'infrastructures de transport maritime, aérien et terrestre.

Entre **filières économiques innovantes**, art de vivre, sites incontournables, les Pays de la Loire regorgent de richesses incontestables faisant de cette région un **territoire moderne et attractif**.



Plage de Saint-Brevin-les-Pins



Pont de Saint-Nazaire



Damvix



Grande plage des Sables-d'Olonne

ÉVÈNEMENTS UNIQUES & SITES INCONTOURNABLES



VENDÉE GLOBE

Le Vendée Globe est la plus grande course à la voile autour du monde, en solitaire, sans escale et sans assistance. Le départ se fait de la célèbre station balnéaire des Sables d'Olonne.

PUY DU FOU

Le Puy du Fou est le parc emblématique de la région à thématique historique situé sur la commune des Épesses en Vendée. Ce parc vous permettra de découvrir les éléments historiques et l'histoire de la région à travers des spectacles et des mises en scène hors du commun.



GRUPE
LACTALIS

Fleury Michon

Sodebo



BENÉTEAU

AIRBUS

LONGCHAMP
E A R I C

MANITOU

Terre de leaders et d'innovation

La région abrite de nombreux groupes et de grandes entreprises leaders dans des secteurs d'activité variés, comme **l'industrie navale** avec les Chantiers de l'Atlantique, **la maroquinerie de luxe** avec la maison Longchamp, **le nautisme** avec le constructeur Bénéteau ou encore **l'agroalimentaire** avec Lactalis, Fleury Michon ou Sodebo. D'autres entreprises, comme Airbus, Manitou ou Gruau, sont installées dans la région

asseyant davantage sa position économique dans l'économie française.

Le territoire s'impose également comme un pôle majeur de recherche et d'innovation. La French Tech et la French Fab ont collaboré afin de créer **le premier réseau industriel et technologique en France** sous l'impulsion de la Région des Pays de la Loire.

Le tourisme moteur économique

Le tourisme est le **2^{ème} secteur de l'économie régionale** et génère chaque année **6,9 milliards d'euros** et **65 000 emplois** en pleine saison. La grande **diversité de paysages**, les **trésors naturels**, la **richesse patrimoniale et culturelle** font de la région la **4^{ème} destination touristique des Français**, attirant également une clientèle internationale, avec en tête la population Britannique.

Le territoire dispose de **nombreux sites incontournables** et d'événements à forte notoriété, offrant aux visiteurs **l'histoire et les trésors exceptionnels** de cette noble région. **La Loire à Vélo**, une des **plus belles des véloroutes de France** suit la Loire **sur 900 km**. Elle permet de sillonner **ce territoire unique** et découvrir toutes ses richesses en traversant les villes et les villages jusqu'aux somptueuses plages de l'Atlantique.

Trésors naturels patrimoniaux et culturels



Abbaye de Fontevraud



Musée d'Arts de Nantes



Château d'Angers



Château des Ducs de Bretagne



Un territoire patrimonial et culturel

La région est riche de nombreux trésors patrimoniaux et de sites incontournables qui font l'ADN unique du territoire.

Emblèmes incontestés, ces sites exceptionnels ne font que renforcer les fortes valeurs de la région, qui expose fièrement ses ressources et ses traditions aux visiteurs émerveillés.



Le **département de la Loire-Atlantique** connaît chaque année une **croissance démographique de 1,2%**.

Depuis 2012, le territoire se trouve à la **4^e place des départements français les plus dynamiques**. La Loire-Atlantique ne cesse alors de proposer des équipements, services, et d'investir dans différents projets pour les habitants et les entreprises, afin de faciliter le quotidien et de renforcer les solidarités.

LES GRANDS PROJETS DU DÉPARTEMENT

PROJETS POUR LA MER ET LE LITTORAL

Avec plus de 130 km de côtes, le littoral et la mer sont des enjeux de grande ampleur pour le département. Le défi maritime et littoral vise à fédérer tous les acteurs autour de la construction d'un avenir durable pour les territoires littoraux et l'espace maritime : développer des pratiques nautiques, préserver les paysages maritimes, préserver durablement le territoire maritime et estuarien, accompagner les filières historiques comme la pêche, etc...



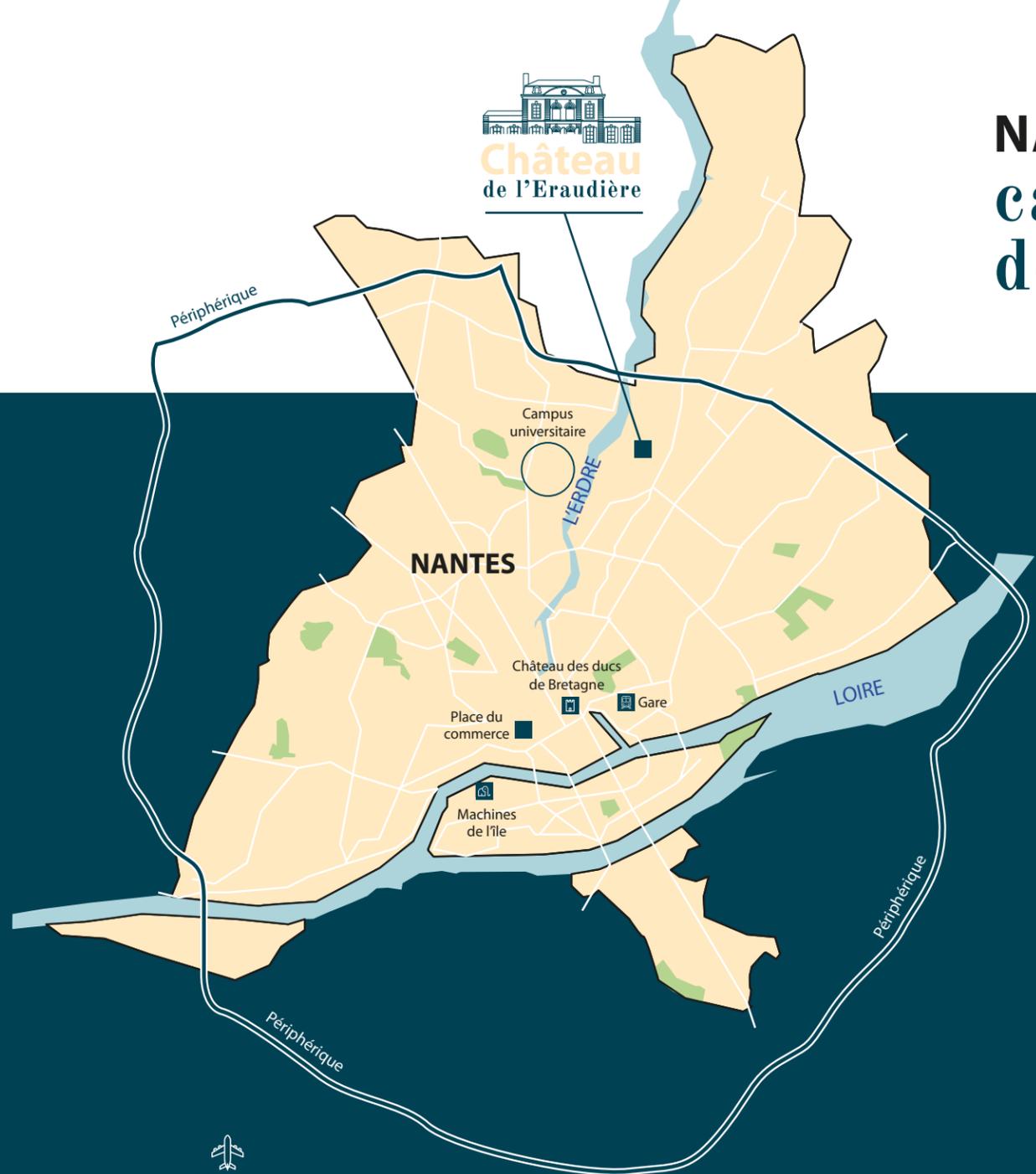
UN NOUVEAU MUSÉE DOBRÉE

En plein cœur du centre-ville de Nantes, le musée Dobrée présente un patrimoine remarquable autour d'un palais néo-médiéval et d'un manoir datant du XV^e siècle. En cours de rénovation et d'extension, le département prévoit pour le musée un nouveau parcours muséographique qui verra le jour en 2023.



LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE

Le département s'est engagé dans un plan d'investissement pour garantir l'accès à internet haut et très haut débit aux habitants via la fibre optique. Une première phase prévoit 114000 prises raccordables pour 2022 et une deuxième phase annonce un objectif à 100% pour 2025.



NANTES, capitale des Pays de la Loire



Liaisons et transports

AÉROPORT DE NANTES ATLANTIQUE

Vols **nationaux** et **internationaux** vers 23 pays



AXES ROUTIERS

A11 : 1h d'Angers en voiture

A83 : Axe Nantes-Niort, Bordeaux, Poitiers et Limoges

RN165 : Axe Nantes-Brest, Quimper



GARE SNCF DE NANTES

À 1h de nombreuses stations balnéaires comme Pornic, Saint-Jean-de-Monts, La Baule en TER*

À 1h25 de Rennes et Les Sables d'Olonne en TER*

À 2h de Paris en TGV*



Aéroport

CAPITALE EUROPÉENNE DE L'INNOVATION

Nantes est l'une des **premières villes en France** à avoir fortement investi dans **la filière Recherche & Innovation**. Elle est la cinquième ville non capitale d'Europe à avoir été élue « **Capitale européenne de l'innovation** » après Barcelone. Elle compte 87 laboratoires de recherche publique et près de 2 200 enseignants-chercheurs.

Elle se démarque par son fort potentiel dans des secteurs de pointe tels que la thérapie génique, la sous-traitance électronique et les biotechnologies. Dans l'agglomération, **4 pôles de compétitivité** sont labellisés par l'État.



4 pôles de compétitivité

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

2^{ème} ville où il fait bon vivre, la ville natale de Jules Verne mêle culture, espaces verts recensant **100 parcs et jardins publics** et proximité des transports et des commerces. Son cadre de vie est idéal grâce à sa qualité de l'air et de ses immenses espaces verts.

Il est possible de parcourir 570 km de pistes et bandes cyclables, ce qui fait de la ville la **5^{ème}** du palmarès des villes du monde les plus « vélo-friendly ».



2^{ème} ville où il fait bon vivre

Des sites incontournables



LIEU UNIQUE

L'ancienne usine LU abrite aujourd'hui un centre d'art : théâtre, arts plastiques, musique, danse, littérature.

PLACE ROYALE

Une somptueuse fontaine se situe au cœur de la Place Royale entourée de rues commerçantes. Celle-ci constitue le symbole de la vocation fluviale et maritime de la cité des Ducs.



JARDIN DES PLANTES

Labellisé Jardin remarquable, il figure parmi les quatre grands jardins botaniques de France avec plus de 2 millions de visiteurs chaque année. Avec 7 hectares de verdure, on compte plus de 10 000 espèces vivantes, 800 m² de serres et 50 000 fleurs plantées.

MACHINES DE L'ÎLE

Elles se trouvent à l'emplacement d'anciens chantiers navals désaffectés et plus particulièrement dans les mondes imaginaires de Jules Verne, de la mécanique de Léonard de Vinci et de l'histoire industrielle de Nantes.



Ville d'Art et d'Histoire

Labellisée ville d'Art et d'Histoire depuis 2000, Nantes possède de nombreux sites remarquables qui ont su traverser les siècles.

DES PATRIMOINES CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES

LA CATHÉDRALE SAINT-PIERRE ET SAINT-PAUL est le témoignage de générations successives de son édification et sa préservation. Elle abrite les tombeaux de François II, du dernier Duc de Bretagne et de Marguerite de Foix.

LE CHÂTEAU DES DUCS DE BRETAGNE est une œuvre de François II. En mettant fin aux guerres de religion le 30 avril 1598, Henri IV a signé dans ce lieu l'Édit de Nantes. Ce château abrite depuis 2007 le Musée d'Histoire de Nantes.

LE PASSAGE POMMERAYE est la célèbre galerie marchande du centre-ville de Nantes. Ce passage s'organise sur trois niveaux autour d'un escalier central monumental.

LA CIGALE est une brasserie emblématique de la culture nantaise. Située Place Graslin, elle témoigne de l'époque Art nouveau.

LE THÉÂTRE GRASLIN est la salle d'opéra de Nantes où sa façade s'inspire du style néo-classique. Il se situe au cœur de la place qui porte son nom.



Passage Pommeraye



Cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul



Théâtre Graslin



Château des Ducs de Bretagne



Campus universitaire
Grandes écoles



Pars verdoyants



Parc des expositions



Promenades

Un Château
intimiste
au cœur
d'un quartier
rempli de vie



Nantes-Erdre, un quartier dynamique sur les bords de l'Erdre

Quartier du Nord-Est de Nantes, longé par l'Erdre, le quartier Nantes-Erdre profite d'une **situation idéale** en périphérie et d'une liaison directe avec le centre-ville et la gare de Nantes grâce à la ligne de tram-train.

Jeune et dynamique, ce quartier est le parfait équilibre entre **nature, culture** et entreprise. Abritant le **campus universitaire** ainsi que des **grandes écoles**, il séduit également **les entreprises** issues de la **filière des technologies d'information et de communication** situées au cœur du **parc d'innovation**, le **Hub Créatic**. Ce site regroupe enfin de nombreux parcs verdoyants ainsi que le parc des expositions et le célèbre stade de la Beaujoire, permettant aux habitants de profiter d'une promenade, d'un **cadre bucolique**, et de participer à de divers rendez-vous culturels et sportifs.



Bords de l'Erdre

Un château intimiste ouvert sur un parc de plusieurs hectares, bordé par l'Erdre

LA RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DE L'ERAUDIÈRE

Le projet de réhabilitation mené par les équipes d'Histoire et Patrimoine prévoit l'aménagement de **14 appartements** du **studio au 3 pièces**, dont un appartement individuel, **situé dans la chapelle, bâtiment annexe au Château**. Les futurs habitants profiteront d'un **grand parc végétal collectif** offrant **une vue dégagée sur l'Erdre** et un cadre de vie d'exception. Certains appartements bénéficieront d'un **jardin privatif** et **une place de stationnement** sera attribuée à chaque logement, en plus d'une place PMR.

Ce château majestueux bordé par l'Erdre et ouvert sur son grand parc végétal permettra aux habitants de profiter d'une qualité de vie hors du commun, à proximité des commodités et des grandes écoles.



Vue de la Chapelle



Vue du château de l'Eraudière depuis le parc



14 appartements



15 places de stationnements



5 jardins privatifs



1 grand parc vue sur l'Erdre





DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

LES CUISINES :

- Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- Poignées de porte en inox
- Électroménager de marque BOSCH ou équivalent
- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox posé sous plan
- Robinetterie mitigeur de marque GROHE ou équivalent
- Table de cuisson en vitrocéramique (2 feux pour les T1 et 4 feux pour les T2 et plus).

LES REVÊTEMENTS DE SOL :

- Dans les pièces principales, les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.
- Le cas échéant, les sols qui n'auront pas pu être conservés seront de type parquet contrecollé en pose flottante de chez Berry Alloc ou équivalent.
- Dans les salles de bains, les sols seront de type carreaux grès cérame de chez MARAZZI ou équivalent.

PLANS D'ÉTAGES

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

Rez-de-chaussée



1^{er} étage

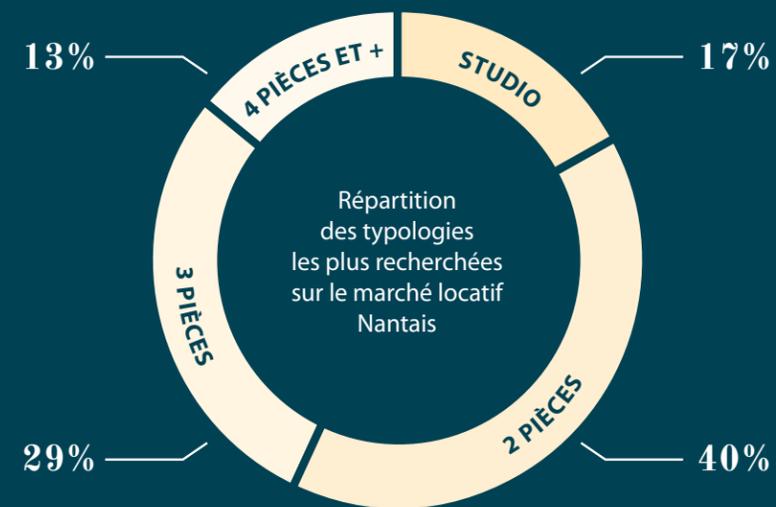


2^e étage



Le marché locatif nantais, un investissement pérenne

Attractive, dynamique, culturelle et verte... la Cité des Ducs est l'une des villes préférées des Français et occupe la première place des villes française où investir.



UNE FORTE HAUSSE DU NOMBRE D'EMPLOIS



Nantes est un véritable bassin d'emplois, dont le nombre d'emplois et d'entreprises ne cesse d'augmenter chaque année. Elle accueille déjà des entreprises mondiales telles que LU, Eram ou encore Airbus. Depuis sa labellisation French Tech en 2014, la ville a vu plus de 500 PME et start-up naître et plus de 30 000 emplois se créer.

UN PÔLE ÉTUDIANT MAJEUR, QUI ATTIRE CHAQUE ANNÉE PLUS DE 55000 ÉTUDIANTS



6^e au rang des villes où il fait bon d'étudier, Nantes fait partie légitimement des grandes métropoles étudiantes. La Capitale des Pays de la Loire est devenue un véritable pôle universitaire et technologique. Le centre-ville animé et les nombreuses activités sportives et culturelles proposées, finissent de séduire cette population jeune et dynamique.

15 jours

c'est le nombre moyen de jours qu'un appartement reste vide.

+10%

c'est, en moyenne, la hausse des loyers constatée à Nantes.

70%

c'est le pourcentage actuel de satisfaction de la demande locative.



Château de l'Eraudière

La réhabilitation du Château de l'Eraudière permettra de répondre aux besoins d'une forte demande locative, avec une typologie parfaitement adaptée.

14 appartements



UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Au cœur d'un grand parc végétal bordé par l'Erdre, les habitants du Château pourront profiter d'une bulle d'air et de nature en cœur de ville.

UNE SITUATION IDÉALE

Nantes est reconnue pour son dynamisme et son attractivité économique. Proche des transports en commun, le Château de l'Eraudière offre une proximité immédiate aux grands pôles économiques de la métropole, tout en profitant d'un environnement calme.

Un investissement éligible au déficit foncier

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'investisseur peut ainsi :

- D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;
- D'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.



Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

INVESTIR COMPORTE DES RISQUES

Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

Histoire & Patrimoine l'Opérateur Immobilier de Référence

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective, mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits aux Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur-mesure.



VOUS & NOUS, LE SENS DE LA RELATION CLIENT

- Parce que vous êtes au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.
- Parce que nous nous engageons à vos côtés dans votre projet.
- Parce que nous souhaitons avoir une relation de proximité avec vous.

NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

- Pour mieux vous connaître
- Pour mieux vous accompagner
- Pour mieux vous informer

NOS DEMEURES SONT UNIQUES VOUS L'ÊTES AUSSI

NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique



Ce qu'il faut retenir



Une localisation privilégiée

- Un site exceptionnel au sein d'un quartier paisible
- À deux pas d'une cité universitaire
- À proximité du centre-ville



Un cadre de vie idéal

- Sur les bords de l'Erdre
- Un environnement calme et serein
- Grand parc verdoyant



Un investissement performant

- Éligible au dispositif Déficit Foncier
- Une ville dynamique et étudiante
- Un marché de l'immobilier saturé





Lieux d'Histoire, lieux de Vie

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



contact@hpre.fr

www.histoire-patrimoine.fr

 **N°Cristal 09 69 32 21 89**

APPEL NON SURTAXE

