

JOUÉ-LÈS-TOURS (37)

URBANÉO Grandmont

QUARTIER ALOUETTE

UNE RÉSIDENCE IDÉALE
POUR ÉTUDIANTS &
JEUNES ACTIFS URBAINS

MARIGNAN

INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour **vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.**

avantages **LMNP** avec Mandat de Gestion



AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDRE VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS,** GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

Bien plus que des logements

La résidence **Urbanéo Grandmont** à Joué-lès-Tours propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs**, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

** détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan*
*** Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les locataires sur abonnement*

ESPACE DE COWORKING
LAVERIE
SALLE DE SPORT



Urbanéo Grandmont

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE QUALITÉ DANS UN CADRE PAISIBLE

La résidence étudiante **Urbanéo Grandmont** s'intègre harmonieusement dans un environnement calme et résidentiel de Joué-lès-Tours, à proximité du campus universitaire de Grandmont. Le quartier mêle habitat pavillonnaire, résidences collectives et espaces paysagers, offrant un cadre de vie agréable aux étudiants.

Pensée à taille humaine, la résidence se compose d'un bâtiment aux volumes maîtrisés, dont l'implantation a été étudiée avec une attention particulière portée à son intégration dans le quartier et à la préservation des habitations voisines.

Au cœur de la résidence, les espaces extérieurs paysagers participent pleinement à la qualité du cadre de vie. La végétation et les aménagements paysagers accompagnent les bâtiments et créent une atmosphère agréable et verdoyante, propice au quotidien des étudiants. Le projet prévoit également un espace commun dédié aux résidents, favorisant les moments de partage et de convivialité.

Enfin, **Urbanéo Grandmont** profite d'un emplacement particulièrement adapté à la vie étudiante : campus universitaire, commerces et services sont accessibles à proximité, tandis que les transports en commun permettent de rejoindre facilement le reste de l'agglomération tourangelle.



MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 120 logements étudiants déclinés en studios
- 4 locaux pour les vélos totalisant 120 places
- 44 places de parkings en sous-sol et 7 places en extérieurs
- Local à vélos sécurisé



UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

ÉNERGIE

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude collective avec système de comptage individuel
- Pompe à chaleur collective

CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries extérieures PVC avec volets roulants
- Salle d'eau avec meuble vasque (portes et miroirs)
- Bandeau lumineux sur meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards aménagés
- Ascenseurs

SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :

1 Quater rue de la Croix Porchette, 37300 JOUÉ-LÈS-TOURS

- Arrêt de bus « Bd de Chinon » à 3 min* à pied
  Lignes 5, 14, 16, 69 et N1 permettant de rejoindre facilement le campus Grandmont, Polytech, la Fac des 2 Lions, le centre-ville et la gare de Tours
- Future ligne de tramway ligne 2 à 3 min* à pied
- Gare de Joué-lès-Tours à 10 min* à vélo et 6 min* en voiture
- Gare SNCF de Tours à 17 min* en voiture

- Autoroutes A10, A85 et A28
- Aéroport de Tours à 19 min* en voiture

- E. Leclerc Express à 3 min* à pied
- Boulangerie-patisserie à 3 min* à pied
- Pharmacie de l'Étoile à 6 min* pied

- École d'ingénieurs Polytech Tours à 4 min* en voiture
- École d'arts graphiques Brassart à 7 min* en voiture
- Université de Tours à 12 min* à pied (sciences humaines, droit, économie, médecine, lettres et langues, ...)
- École de commerce ESG à 17 min* en voiture





* Sources : Google Maps. Temps de trajet et distances donnés à titre indicatif. MARIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : LAURA MARI, NANTES UNIVERSITÉ, MIDI LIBRE ET ARCHI. FR, Tours-metropole.fr Perspectiviste : Visiolab. Architecte : Ivars & ballet - Octobre 2026

UNE VILLE ATTRACTIVE ET UNE ADRESSE DE CHOIX POUR LES ÉTUDIANTS

Aux portes de Tours, Joué-lès-Tours dévoile de nombreux attraits, parmi lesquels un cadre de vie agréable, sublimé par 240 hectares d'espaces verts. Durant leur temps libre, les étudiants disposent d'infrastructures sportives variées telles que des stades, des gymnases, des courts de tennis, une piscine et plusieurs équipements culturels, dont la médiathèque, la salle de concert et l'auditorium.

Au cœur du quartier Alouette, la résidence **Urbanéo Grandmont** est située à seulement 10 min* à pied de l'université de Tours, qui regroupe la faculté des Sciences et Techniques, la faculté de Pharmacie et l'IUT de Tours Grandmont. Dans un rayon de 400m, les étudiants profitent de nombreux commerces et services utiles : boulangerie, pharmacie, supermarché et restaurant. Pour se ressourcer après les cours ou faire un footing, le parc de Grandmont est accessible à pied tandis que le parc du Lac de la Bergeonnerie est à 10 min* à vélo.

Enfin, les déplacements sont facilités par une ligne de bus à moins de 100 mètres et par la future ligne de tramway qui desservira l'avenue de Bordeaux au printemps 2028.

TOURS MÉTROPOLE VAL-DE-LOIRE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE :

- Près de 44 000 étudiants sur l'ensemble de la métropole
- 50 filières au sein de l'université de Tours
- Des écoles supérieures réputées : école d'ingénieurs Polytech Tours, école des Beaux-Arts TALM-Tours, écoles de commerce et de management ESCEM et ESG, école d'arts graphiques Brassart



MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

02 79 02 15 15

marignan.immo