



censity

NANTES

201-205, BOULEVARD ROBERT SCHUMAN



UNE ALTERNATIVE D'HABITAT POUR INVESTIR À NANTES AUTREMENT^(a)

Pensée pour les jeunes actifs venus pour étudier ou travailler, Censity leur propose de s'installer dans un environnement privilégié tant par son emplacement premium que pour le type d'habitat proposé.

Au sein de cette résidence moderne, c'est une offre complète qui est déployée : des appartements "prêts à vivre", des espaces à partager et des services adaptés à toutes les envies.

(a) Les logements de la résidence Censity sont à destination d'habitation, sous-destination hébergement. Dans l'hypothèse où le Réservataire devenu Acquéreur, souhaiterait modifier la destination du bien, ce dernier devra réaliser les démarches et obtenir les accords nécessaires auprès des services de l'Administration.



UNE SITUATION
GÉOGRAPHIQUE
REMARQUABLE



DES ÉQUIPEMENTS
ET PRESTATIONS
DE QUALITÉ



DES APPARTEMENTS
DU STUDIO AU 3 PIÈCES



DES SERVICES
EN LIBRE
ACCÈS



DES ESPACES
À PARTAGER EN
TOUTE CONVIVIALITÉ



UN ACCOMPAGNEMENT
QUOTIDIEN DANS
VOTRE VIE
RÉSIDENTIELLE





UNE RÉSIDENCE NEUVE... ET BIEN PLUS ENCORE

Que ce soit pour vivre en solo, en couple ou en colocation, la résidence Censity propose des appartements adaptés aux différents parcours de début de vie active. Ces studios, 2 pièces ou 3 pièces « colocation » sont livrés meublés, avec une offre de services mis en place pour simplifier le quotidien des résidents et sécuriser votre investissement immobilier « prêt à louer ».

VUE A



UN PANEL D'OFFRES COMPLÈTES ET SÉCURISÉES

1

DES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS ACCESSIBLES À TOUS

- Un ascenseur desservant tous les niveaux
- Un espace commun de 38 m²
- Un bureau régisseur
- Un espace vélos sécurisé de 83 m² de 66 places

2

DES SERVICES INCLUS

- Une sécurité renforcée
 - vidéosurveillance des espaces communs,
 - contrôle d'accès sécurisé par Vigik,
 - éclairage automatique intérieur/extérieur.
- Une connexion wifi très haut débit
- 3 espaces laverie par palier
- Un distributeur de boissons et d'encas

3

UN SERVICE DE CONCIERGERIE DÉDIÉE À LA RÉSIDENCE

- Un accueil et une permanence téléphonique
- La présence d'un City Manager une fois par semaine

4

UN PARTENAIRE EN GESTION IMMOBILIÈRE RECONNUE DE QUALITÉ

- Un syndic de copropriété pour la seule gestion des services et des espaces communs de la résidence



OFFRIR À SES LOCATAIRES NANTAIS UN LIEU DE VIE DANS UNE VALLÉE VERTE ET URBAINE PREND ICI TOUT SON SENS

Au cœur de la Vallée du Cens, la résidence Censity dialogue parfaitement avec un environnement parmi les plus verts de Nantes en épousant harmonieusement le vallon grâce à la modernité de son inscription architecturale dans le paysage urbain.

INVESTIR LA NATURE EN VILLE **DU STUDIO AU 3 PIÈCES**

VUE B



► PROFITER DE LA DÉCLIVITÉ DE L'IMPLANTATION

La forme de ses lignes et son élévation sur 5 étages lui assurent une parfaite intégration citadine. La résidence dialogue respectueusement avec les cimes des arbres voisins.

► AFFIRMER UNE SOBRIÉTÉ D'INSERTION AVEC DES TEINTES DOUCES

Pour épouser ses lignes élégantes, les façades sont traitées en enduit matricé gris clair ou gratté beige et blanc s'accordant sobrement avec les menuiseries en alu laqué gris.

► REDONNER UN PEU DE NATURE AU BOULEVARD POUR FAIRE ÉCHO AU PARC

Un petit muret de pierres sépare la résidence de la chaussée et permet de border la composition paysagère faisant écho au jardin de cœur d'îlot en arrière de résidence.



UNE RÉSIDENCE FONCTIONNELLE AU SERVICE D'UN CONFORT QUOTIDIEN

► DES ORIENTATIONS TOURNÉES VERS LE CONFORT

L'insertion résidentielle dans le quartier permet de proposer des appartements très lumineux, synonymes de chaleur comme d'économie d'énergie.

► LE VÉLO COMME MODE DE MOBILITÉ DOUCE

Pour faciliter vos déplacements, le grand local à vélos de 83 m² offrira 66 emplacements accessibles depuis le rez-de-chaussée pour accueillir votre vélo.





DES ESPACES DE VIE AUX SURFACES CONFORTABLES ADAPTÉES À LA SITUATION RÉSIDENTIELLE DE VOS LOCATAIRES

Les appartements du studio au 3 pièces s'inscrivent dans la modernité grâce à une conception bien pensée de leurs espaces intérieurs et la fonctionnalité de leur agencement où chaque mètre carré a son utilité.

DE JUDICIEUX STUDIOS DE 16 À 28 M² POUR S'INSTALLER EN SOLO

Exemple de **studio**
de 18,19 m² habitables

LOT 2210

- Entrée : 1,66 m²
- Séjour/cuisine : 13,33 m²
- Salle d'eau/WC : 3,20 m²



Plan non contractuel

DE GÉNÉREUX 2 PIÈCES DE 37 À 46 M² POUR LOGER DES « DUOS »

Exemple de **2 pièces**
de 43,45 m² habitables

LOT 2303

- Entrée : 4,02 m²
- Séjour/cuisine : 20,00 m²
- Chambre 1 : 12,64 m²
- Salle d'eau : 5,01 m²
- WC : 1,78 m²
- Terrasse : 14,97 m²



Plan non contractuel



FAIRE DU BIEN-ÊTRE UNE PRIORITÉ

Les occupants seront immédiatement séduits par la qualité de conception et d'habitabilité des appartements au sein desquels ils découvriront un bien-être inimitable. Le niveau de prestations des matériaux et des équipements renforce un véritable enjeu de confort qui sera appréciable au quotidien.

DE CONFORTABLES 3 PIÈCES DE 55 À 66 M² POUR UNE VIE EN COLOCATION

Exemple de **3 pièces**
de 64,41 m² habitables

LOT 2317

- Entrée : 3,60 m²
- Séjour/Cuisine : 20,49 m²
- Chambre 1 : 15,56 m²
- Chambre 2 : 13,58 m²
- Salle d'eau : 5,12 m²
- WC : 2,62 m²
- Dégagement : 3,44 m²
- Balcon : 3,44 m²



Plan non contractuel



POSSIBILITÉ D'APPARTEMENT 3 PIÈCES CONFORT +

DES BALCONS OU DES TERRASSES QUI OFFRENT UNE VUE SUR LA NATURE

Avec la luminosité intérieure procurée par les larges baies, vous aurez plaisir à accéder à votre magnifique terrasse et sa vue dégagée sur le jardin, véritable havre de paix et de sérénité.





UN ACCOMPAGNEMENT À 360° POUR UNE RELATION CLIENT PRIVILÉGIÉE

Filiale du groupe Nexity, 1^{er} acteur européen des métiers de l'immobilier, le Groupe Edouard Denis compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier neuf en France.

Avec une présence sur tout le territoire, chaque agence du Groupe Edouard Denis, s'appuie sur les entreprises locales de construction pour réaliser votre habitat idéal.

LES 9 ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION



- Signature de votre contrat de réservation
- Ouverture de votre espace client en ligne
- Communication de votre projet au notaire
- Signature de votre acte authentique
- Accompagnement et personnalisation de votre logement
- Choix de vos revêtements de sols et de murs
- Visite de votre logement à cloisons achevées
- Visite de pré-livraisons
- Livraison et remise de vos clés

► LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
 - la garantie de parfait achèvement
 - la garantie biennale
 - la garantie décennale.

► LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020⁽¹⁾ POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence Censity vise la conformité de la réglementation technique en vigueur (RE 2020) assurant la meilleure isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien.

En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



(1) La conception du projet respecte les dispositions de la Réglementation Thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWhEP / (m² an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé.

UNE RÉSIDENCE NEUVE... ET BIEN PLUS ENCORE

Un appartement à la décoration soignée et aux équipements adaptés est assurément synonyme de confort et d'harmonie pour un locataire mais c'est également la garantie de location immédiate pour un investisseur.

Avec sa proposition d'appartements prêts à vivre, Censity vous garantit un revenu locatif en assurant un retour sur votre investissement et vous offre la sérénité pour vous constituer un patrimoine de qualité.

Grâce à la large gamme de mobilier et d'équipements proposée par notre partenaire Move & Rent, vous pourrez définir l'intérieur qui s'adaptera parfaitement à vos goûts et vos exigences d'équipement pour vos besoins locatifs.



UN SERVICE CLÉ EN MAIN...

POUR L'ÉQUIPEMENT
MOBILIER DE VOTRE APPARTEMENT

ACHAT



LIVRAISON



MONTAGE



INSTALLATION





DES PACKS MEUBLÉS CLEFS EN MAIN POUR ÉQUIPER SON LOGEMENT

Notre sélection de kits mobilier permet d'équiper votre logement sereinement à un budget maîtrisé. Tous les équipements nécessaires seront fournis pour que votre locataire s'y sente immédiatement bien dès son arrivée.



UN AMEUBLEMENT FONCTIONNEL PENSÉ POUR LA LOCATION

- **CANAPÉ CONVERTIBLE**
POUR LES APPARTEMENTS STUDIO
- **CANAPÉ FIXE 2 PLACES**
POUR LES AUTRES TYPOLOGIES
- **TABLE BASSE**
- **FAUTEUILS**
- **ÉTAGÈRE(S) DE RANGEMENT**
- **TABLE ET CHAISES**
- **LUMINAIRE(S) + AMPOULE(S) LED**
- **LIT DOUBLE AVEC SOMMIER ET MATELAS**
POUR LES 2 ET 3 PIÈCES
- **PACK LITERIE**
AVEC COUETTE DOUBLE ET OREILLERS





NOUS NOUS OCCUPONS DE TOUT !

Une fois votre pack mobilier choisi, nous prenons le relais pour vous livrer un appartement prêt à être loué. Votre satisfaction doit être à la hauteur de notre engagement : totale.

Exemple de **studio**
de 28,12 m² habitables

LOT 2048

- Entrée : 2,11 m²
- Séjour/cuisine : 21,05 m²
- Salle d'eau/WC : 4,96 m²
- Terrasse : 7,69 m²



LOUER MEUBLÉ
N'A JAMAIS ÉTÉ
AUSSI SIMPLE !



DANS VOS PLACARDS... **VOTRE KIT CUISINE/ENTRETIEN**

- UN ASPIRATEUR SANS SAC 800 W
- UN KIT LAVE SOL
- UNE PELLE ET SA BALAYETTE
- UN PACK VAISSELLE COMPLET COMPRENNANT :
 - Des assiettes plates et creuses
 - Un saladier
 - Des bols et mugs
 - Des verres à eau
 - 24 couverts dans un range-couverts
 - Des ustensiles et couteaux de cuisine
 - Un dessous de plat
 - Une planche à découper et un économie
 - Une passoire
 - Une batterie de cuisine tous feux dont induction (poêle, casserole, faitout)





INVESTIR DANS LA VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Conjuguer l'attractivité de Nantes et sa forte demande locative des jeunes actifs tout en réalisant un investissement immobilier sécurisé avec la Location Meublée Non Professionnelle c'est possible !

Avec ce dispositif, les acquéreurs-investisseurs bénéficient d'une fiscalité très attractive. La location meublée en LMNP présente des avantages par rapport à la location nue :

- Rendement locatif élevé
- Attractivité fiscale
- Constitution d'un patrimoine
- Revenu additionnel pour la retraite
- Possibilité de louer à un membre de sa famille ou un ascendant

Cette solution fiscale vous aide à payer moins d'impôts et à vous constituer un patrimoine de qualité tout en vous assurant un revenu complémentaire pour votre retraite.



(2) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement



UNE FISCALITÉ
FAVORABLE



LA POSSIBILITÉ
DE LOUER À
UN MEMBRE
DE SA FAMILLE



LE MEILLEUR
RENDEMENT LOCATIF



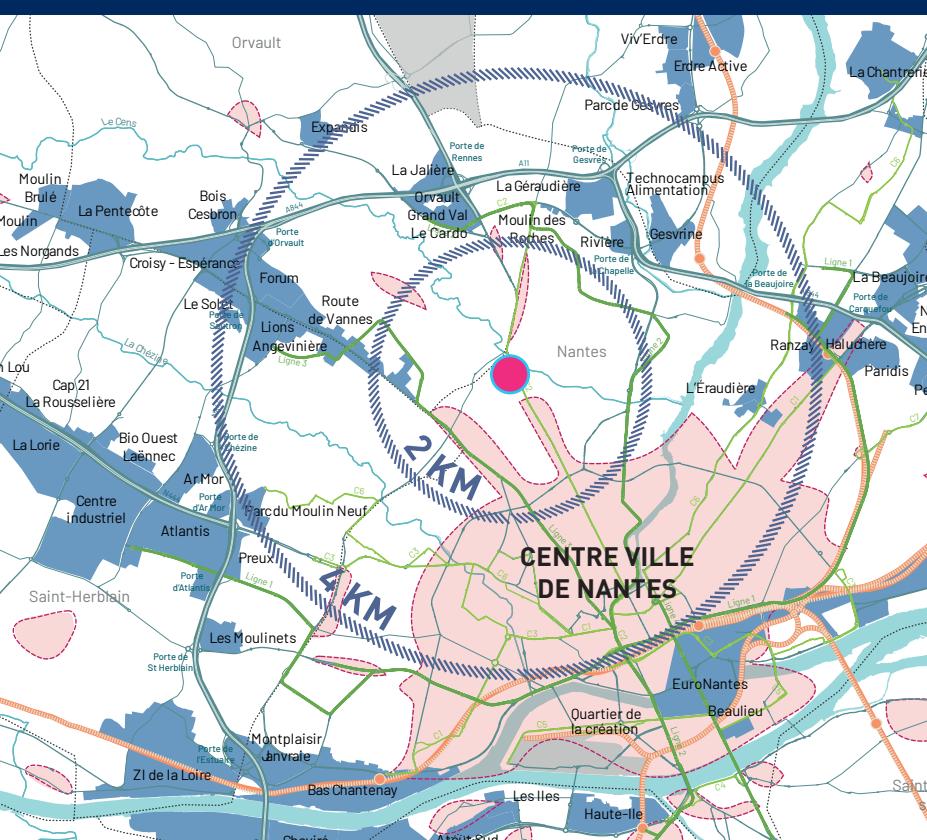
PROFITER
D'UN MARCHÉ
À LA REVENTE
EN CROISSANCE
CONTINUE



L'AMORTISSEMENT
DE VOTRE BIEN
SUR PLUSIEURS
ANNÉES



LA DÉDUCTION
DES CHARGES LIÉES
À LA GESTION ET DES
INTÉRÊTS D'EMPRUNT



UN EMPLACEMENT AU COEUR DE L'EMPLOI

Censity profite d'un emplacement stratégique qui permet à tous les actifs de rejoindre aisément leur lieu de travail à vélo ou par les transports en commun.

Idéalement située au cœur de toutes les mobilités, la résidence jouit de la proximité des grands pôles commerciaux, des parcs tertiaires et de services situés en périphérie, ainsi que des 11 principaux sites d'emplois publics concentrés dans le centre ville nantais.

■ Principales zones d'emplois

■ Centres urbains

● Censity

Sources : Nantes Métropole / INSEE / SIRENE - Réalisation : Auran



UNE MÉTROPOLE PLÉBISCITÉE POUR SE PROJETER VERS L'AVENIR

Avec ses +1,1 % de nouveaux habitants par an*, La Loire-Atlantique attire de nombreux jeunes qui font le choix de venir étudier sur Nantes Métropole et décident ensuite de s'y établir pour y décrocher un emploi.

Ces jeunes néo-nantais sont facilement séduits par un cadre de vie remarquable et profitent de la vitalité économique d'une ville qui a le vent en poupe !

Labellisée Frenchtech en tant que place forte du numérique et des nouvelles technologies, Nantes s'affiche à juste titre comme une terre d'industrie innovante dans les secteurs de la santé et des biotechnologies. Le Tertiaire contribue à pourvoir 8 des 10 emplois qui figurent dans le secteur des services (TIC, sociétés de conseil, finance, banque...) désormais parmi les plus demandés sur le marché de l'emploi.

*Entre 2016 et 2022 - Source : Les synthèses de l'Auran #95
"Une transition démographique s'amorce en Loire-Atlantique"



NANTES, UNE MÉTROPOLE BOUILLONNANTE



- **Estampillée Capitale verte** européenne grâce à sa politique de végétalisation ambitieuse
- **2^e ville la plus verte de France** avec ses 100 parcs et jardins
- **2^e ville la plus cyclable** avec 700 km de voies
- **3^e ville sur le plan de la transition énergétique**
- **6^e ville de France** avec plus de 325 000 habitants
- **7^e destination la plus touristique de France** avec ses 2 millions de visiteurs annuels
- **384 associations sportives** subventionnées
- **6 grands équipements sportifs** où évoluent des clubs réputés
- **4 médiathèques, 15 piscines et 1 patinoire**
- **23 salles de spectacles et 189 lieux associatifs**
- **13 cinémas du multiplex à la salle d'art et d'essai, 7 cinémas associatifs et 5 musées**



UNE DESTINATION RECHERCHÉE POUR RÉSIDER ET SE DÉTENDRE

Ville d'art et d'histoire, dynamique et innovante, Nantes présente de nombreux atouts en continuant de séduire celles et ceux qui souhaitent s'y établir et s'émerveiller au quotidien de son effervescence.

La Cité des Ducs doit sa réputation à de nombreuses manifestations culturelles internationalement connues telles que "Les Folles Journées" ou "Le Voyage à Nantes", une visibilité désormais mondiale renforcée par la réalisation Nantaise de Zeus, le cheval mécanique argenté de la cérémonie d'ouverture des JO 2024 !



LES ATOUTS D'UNE MÉTROPOLE À TAILLE HUMAINE



- **1^{re} ville où il fait bon travailler**
- **2^e ville préférée des cadres**
- **3^e ville qui attire le plus les étudiants**, 65 000 en 2024, 74 000 à l'horizon 2030
- **3^e métropole en nombre d'emplois** dans le numérique
- **4 pôles de compétitivité** labellisés par l'Etat
- **Plus de 61 000 entreprises** et 312 000 emplois
- **5,7 % de chômage sur le bassin nantais** vs 7,2 % au niveau national

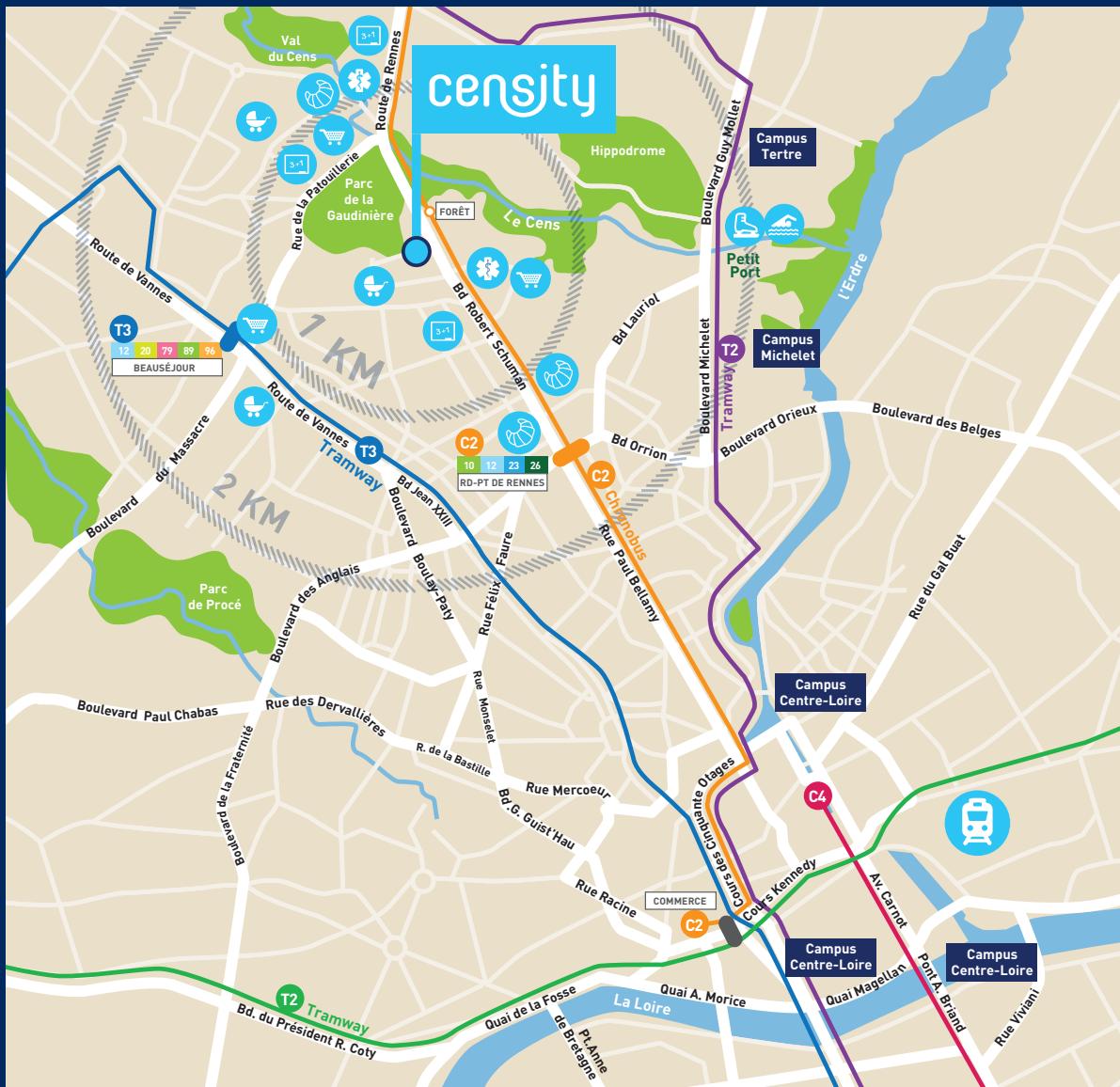


NANTES SCHUMAN-GAUDINIÈRE, UN QUARTIER CONNECTÉ ENTRE PARCS ET RIVIÈRE

Situé au nord du centre ville historique de Nantes, Schuman est un secteur calme localisé dans le triangle du Pont du Cens, du quartier résidentiel Longchamp-Américains-Sainte-Thérèse, et du tout proche et bouillonnant centre-ville nantais.

Ce secteur facile à vivre au quotidien est fortement apprécié tant pour son offre de commerces et services que pour son marché des Américains très réputé, mais également pour sa proximité avec les grands pôles d'enseignement supérieur et les équipements de loisirs voisins.

Son cadre verdoyant comprenant le Parc et le Château de la Gaudinière ainsi que la Vallée du Cens vous inviteront à la déconnexion et à d'agréables balades, ce qui finira de vous convaincre d'investir dans ce quartier.



► COMMERCES & SERVICES*

- Carrefour city à 350 m
- La Boucherie du Cens à 600 m
- Boulangeries et pharmacies dans un rayon de 600 m
- Marché des Américains le mardi à 6 minutes en vélo
- Marché de Talensac à 7 minutes en voiture
- Le centre commercial Atlantis et le Zénith à 13 minutes en voiture
- L'aéroport Nantes-Atlantique à 18 minutes en voiture

► CULTURE ET LOISIRS*

- Château et parc de la Gaudinière à 900 m
- Piscine et patinoire du Petit Port à 4 minutes en voiture
- Golf de Nantes-Erdre à 6 minutes en voiture
- Hippodrome de Nantes à 7 minutes en vélo
- Musée d'Art à 14 minutes en vélo

* Source mappy



censity

La résidence Censity propose des appartements fonctionnels et confortables déclinés du studio individuel au 3 pièces, prêts à être loués en meublé, avec des espaces communs conviviaux et une conciergerie pour simplifier la vie quotidienne de ses jeunes résidents.

Investir dans ce type d'appartement "prêt à vivre" au sein de la résidence Censity vous garantit une rentabilité locative grâce à la fiscalité avantageuse du statut LMNP.



Groupe Edouard Denis Nantes

GROUPE **E** Edouard
Denis

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

* Source : Google Maps

SAS EDMP-Pays de Loire - RCS 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations. Illustrations : Hive & Co - © images : AdobeStock, V. Joncheray et Move & Rent - Architecte : Didier Zozio - Création : B0conseils - Avril 2025.